



Vorlage Nr.: V1449/16
Datum: 29. November 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Ausschuss für Kultur und Tourismus		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Kultur und Tourismus

Gegenstand:

Mietverträge Spiel- und Betriebsstätten Staatsoperette Dresden und tjt.theater junge generation

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die Mietverträge über gewerbliche Flächen bzw. Betriebsvorrichtungen für die Staatsoperette Dresden und das tjt.theater junge generation gemäß Anlagen 1 bis 4 abzuschließen.
2. Zur Finanzierung des Abschlags auf das Nutzungsentgelt für das Jahr 2016 erfolgt eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe von 2.099.200 Euro. Die Deckung erfolgt aus für diesen Zweck zunächst pauschal veranschlagten Mitteln des Teilhaushaltes „Allgemeine Finanzwirtschaft“ (Produktnummer 10.100.61.2.0.01).

bereits gefasste Beschlüsse:

V2369/13 vom 11.07.2013 - 12.07.2013

aufzuhebende Beschlüsse:**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr: 2016: 2.099.200 Euro

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich: 2017 ff: 5.038.000 Euro

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element: 2016: 2.099.200 Euro

Deckung 10.100.61.2.0.01 (Allgemeine Finanzwirtschaft)

2017 ff: 10.100.26.1.0.01 (Staatsoperette Dresden)

10.100.26.1.0.02 (tjg.theater junge generation)

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

Die Spiel- und Betriebsstätten für die Staatsoperette Dresden und das tjg.theater junge generation, die von der Kommunalen Immobilien Dresden GmbH&Co. KG (KID) auf dem Areal des ehemaligen Kraftwerks Mitte (Theatergebäude und Verwaltung) sowie an der Meißner Landstraße (Werkstattgebäude) fertig gestellt wurden, werden seit Juni 2016 schrittweise in Betrieb genommen und den Nutzern zur Verfügung gestellt. Auf der Grundlage der bisherigen Stadtratsbeschlüsse sind nun Mietverträge zwischen der Landeshauptstadt Dresden (als Rechtsträgerin der Theaterbetriebe) und der KID (als Eigentümerin und Betreibergesellschaft) abzuschließen. Diese Mietverträge regeln den Umfang der Nutzung, die Abgrenzung von Verantwortlichkeiten zwischen Nutzern und Gebäudeeigentümerin gemäß Betreiberkonzept und die Höhe der regelmäßig zu entrichtenden Entgeltzahlungen an die KID.

Aufgrund der in § 28 Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen für Rechtsgeschäfte sind die Mietverträge, deren wirtschaftlicher und finanzieller Umfang sich auf insgesamt 5.038.000 Euro jährlich ab dem Jahr 2017 beläuft, im Stadtrat zu beschließen. Zugleich hat der Stadtrat eine Entscheidung zur Finanzierung des anteiligen Nutzungsentgeltes in Höhe von 2.099.168 Euro im Jahr 2016 zu treffen. Zur Deckung des Mietaufwandes 2016 stehen im Teilhaushalt „Allgemeine Finanzwirtschaft“ für diesen Zweck pauschal veranschlagte Mittel zur Verfügung. Auf der Grundlage der mittelfristigen Finanzplanung der Haushaltsjahre 2013/2014 erfolgte in der Haushaltsplanung 2015/2016 eine pauschale Mittelveranschlagung in 2016 für voraussichtlich bereits 2016 anteilig anfallende Mietaufwendungen für die Nutzung der Objekte Kraftwerk Mitte und Kulturpalast Dresden. Zum Zeitpunkt der Mittelveranschlagung waren für beide Objekte sowohl die Fertigstellungstermine als auch die tatsächlich anfallenden Mietaufwendungen ab Nutzungsbeginn beziehungsweise Umzug der Einrichtungen nur schwer kalkulierbar. Nunmehr erfolgt die Umverteilung der notwendigen Mietaufwendungen auf die Einrichtungen des Geschäftsbereiches Kultur und Tourismus auf Grundlage der abzuschließenden Mietverträge mit der KID. Ab dem Jahr 2017 sind die Nutzungsentgelte sachbezogen in die Budgets der Staatsoperette Dresden bzw. des tjg.theaters junge generation eingeordnet.

Aus steuerlichen Gründen sind die Verträge zu differenzieren in die (umsatzsteuerbefreite) Vermietung von Flächen und die (umsatzsteuerpflichtige) Vermietung von Betriebsvorrichtungen und Inventar. Da mieterseitig zwei organisatorisch und haushaltssystematisch voneinander getrennte Einrichtungen im Mietobjekt agieren, sind die Verträge zudem verursachergerecht auf diese Organisationseinheiten aufzuteilen. Daraus ergeben sich insgesamt vier Einzelverträge (Anlagen 1 bis 4).

Die Mietverträge sollen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren geschlossen werden (§ 3 der Verträge). Der anfängliche Abschlag auf das Nutzungsentgelt für die gewerblichen Flächen beträgt 2017 und 2018 je Theater und Jahr 1.563.400 Euro. Das Entgelt wird danach, dem zeitlichen Turnus der gesamtstädtischen Haushaltsplanung entsprechend, anhand des Wirtschaftsplanes der KID bemessen. Sofern die Kostenplanung um mehr als 10 Prozent über dem Wert des Vorjahres liegt, ist ein Zustimmungsvorbehalt der Landeshauptstadt Dresden vorgesehen (alles § 4 der Verträge). Die vollständige Auflistung aller Mietflächen ist jeweils als Anlage den Verträgen beigelegt.

Für die Betriebsvorrichtungen sind je Theater im Jahr 2017 982.600 Euro zu entrichten (§ 3 der Verträge). Dieser Betrag steigt ab 2018 jährlich um 2,5 Prozent (§ 4). Reinigung, Pflege, Wartung und Prüfung der Betriebsvorrichtungen und des Inventars obliegt (im Einklang mit dem Betreiberkonzept) den Theatern (§ 5). Eine vollständige Liste der vermieteten Gegenstände wird nach Abschluss der Inbetriebnahme den Verträgen beigelegt.

Da die in den Verträgen erfassten Flächen und Gegenstände seit Juni 2016 sukzessive in Gebrauch bzw. in Nutzung genommen wurden, hat der Oberbürgermeister die Mietverträge mit der aufschiebenden Bedingung eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses bereits unterzeichnet (Präambel der Mietverträge). Auf diese Weise konnte eine für alle Beteiligten hinreichende Grundlage für die schrittweise Inbetriebnahme, die Einzüge der Theater und die Arbeitsaufnahme der Beschäftigten an den neuen Standorten geschaffen werden. Sofern der Stadtrat dem hier formulierten Beschlussvorschlag zustimmt, tritt die aufschiebende Bedingung ein und das Vertragsverhältnis somit vorbehaltlos in Kraft.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Mietvertrag über gewerbliche Flächen für die Staatsoperette Dresden
- Anlage 2: Mietvertrag über gewerbliche Flächen für das tjg.theater junge generation
- Anlage 3: Mietvertrag über Betriebsvorrichtungen und Inventar für die Staatsoperette Dresden
- Anlage 4: Mietvertrag über Betriebsvorrichtungen und Inventar für das tjg.theater junge generation

Dirk Hilbert