



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden
Der Oberbürgermeister

FDP-Fraktion
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden
Mitglied des Stadtrates
Holger Zastrow

GZ: (OB) GB4 41

Datum: 24. AUG. 2021

— **Bewirtschaftungskosten Kulturpalast**
AF1625/21

Sehr geehrter Herr Zastrow,

zu Ihrer Anfrage erlaube ich mir zunächst den Hinweis, dass meiner Ansicht nach kein Anspruch auf Beantwortung besteht.

— Nach der Rechtsprechung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts besteht für einzelne Stadtratsmitglieder ein Antwortanspruch nach § 28 Abs. 6 SächsGemO nur dann, wenn lediglich eine einzelne Angelegenheit, d. h. ein einzelner/konkreter Lebenssachverhalt betroffen ist. Ein Antwortanspruch besteht jedoch nicht, wenn die Anfrage darauf abzielt, sich einen allgemeinen Überblick zu verschaffen. Ein konkreter Lebenssachverhalt ist dann gegeben, wenn er nach Ort, Zeit und dem Kreis der eventuell betroffenen Personen bestimmbar ist; dabei muss zwischen diesen Elementen eine inhaltliche Verbindung vorhanden sein; vgl. SächsOVG, Urt. v. 7. Juli 2015, 4 A 12/14, Rn. 28. Vielmehr handelt es sich vorliegend um eine auf einen Gesamtüberblick zu den Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes gerichtete Anfrage.

— Das Sächsische Oberverwaltungsgericht verweist Fragesteller, die sich einen allgemeinen Überblick verschaffen wollen, auf das Fragerecht nach § 28 Abs. 5 Sächs GemO, Fragen zu sämtlichen Angelegenheiten der Gemeinde können danach erst gestellt werden, wenn die Unterstützung eines Fünftels der Mitglieder des Stadtrates vorliegt.

Soweit ich jedoch ein eigenes Interesse an der Beantwortung der von Ihnen aufgeworfenen Fragen habe, werde ich diese - ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Bindungswillen für künftige vergleichbare Konstellationen - dennoch beantworten.

„Seit 2017 ist der Kulturpalast wiedereröffnet und die Philharmonie sowie die städtische Bibliothek sind die Hauptmieter im Gebäude. Dazu sind mit der Herkuleskeule und der Palastecke zwei privatwirtschaftliche Mieter im Gebäude, ebenso ist das Zentrum für Baukultur im Gebäude eingemietet.“

Bis heute hat sich der Stadtrat zweimal mit dem Thema Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes beschäftigt, da in dem Gebäude deutlich höhere Betriebskosten für u.a. Grundsteuer & Straßenreinigung, Hausreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, anteilige Stromkosten des Hauses, Wartung, Wachschatz, Kälte usw. anfallen als ursprünglich gedacht. Im Jahr 2020 beschloss der Stadtrat, aufgrund der entstandenen Bewirtschaftungskosten der Jahre 2017 und 2018 für die Bewirtschaftung des Kulturpalastes Nachzahlungen in Höhe von knapp 2 Mio. Euro an die KID GmbH als Betreibergesellschaft des Kulturpalastes zu geben, die den städtischen Mietern angerechnet wurden. Ebenfalls erhielt die Herkuleskeule in diesem Jahr eine zusätzliche Zahlung über die städtische Kulturförderung in Höhe von ca. 116.000 Euro für die Jahre 2018 und 2019 für die hohen Bewirtschaftungskosten. Bei der Herkuleskeule führt dieser Sachverhalt dazu, dass die Bewirtschaftungskosten rund doppelt so hoch sind als die eigentliche Kaltmiete. Aus der Vorlage zum Umbau des Ticketschalters im Kulturpalast ist zudem zu entnehmen, dass im Jahr 2020 wieder ähnliche hohe Bewirtschaftungskosten angefallen sind. Generell scheinen die Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes enorm hoch zu sein. Dazu habe ich folgende Fragen:

1. Wie hoch sind die Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes aufgeschlüsselt nach den einzelnen Mietern in den Jahren 2018, 2019 und 2020? Wie hoch ist jeweils die vertraglich festgesetzte Vorauszahlung der Bewirtschaftungskosten der jeweiligen Mieter in den jeweiligen Jahren und wie hoch die Differenz zu den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten?“

	Höhe der Bewirtschaftungs kosten	Vorauszahlung	Differenz
		Angaben in EUR	
<u>2018</u>			
Philharmonie:	3.708.659,05	2.900.899,53	807.759,52
Bibliothek:	2.414.032,43	1.227.000,41	1.187.032,02
Herkuleskeule:	114.449,86	42.600,00	71.849,86
Palastecke:	86.697,92	68.003,52	18.694,40
Zentrum für Baukultur:	14.860,63	13.356,00	1.504,63
Kulturhauptstadtbüro:	2.110,62	3.294,00	-1.183,38
<u>2019</u>			
Philharmonie:	3.561.915,76	3.633.799,00	-71.883,24
Bibliothek:	1.966.927,88	2.121.219,00	-154.291,12
Herkuleskeule:	81.678,26	42.600,00	39.078,26
Palastecke:	72.567,41	68.003,52	4.563,89
Zentrum für Baukultur:	14.738,47	13.356,00	1.382,47
Kulturhauptstadtbüro:	2.182,41	3.294,00	-1.111,59
<u>2020</u>			
Philharmonie:	3.522.442,91	3.668.195,00	-145.752,09
Bibliothek:	1.818.466,19	2.092.498,52	-274.032,33
Herkuleskeule:	64.164,92	10.537,27	53.627,65
Palastecke:	71.381,55	16.565,22	54.816,33
Zentrum für Baukultur:	14.377,16	14.880,00	-502,84
Kulturhauptstadtbüro:	953,77	1.647,00	-693,23

(-) Erstattung an Nutzer

2. „Welche konkreten Anpassungen hat die Stadtverwaltung bzw. die KID GmbH für die städtischen Mieter Philharmonie und Bibliothek ab dem Jahr 2019 in Bezug auf die hohen Bewirtschaftungskosten vorgenommen?“

Die Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG (KID) prüft kontinuierlich die Verträge und verhandelt die Preise bei Firmen und Anbietern. Die Kosten der Medienverträge bei der DREWAG (jetzt SachsenEnergie) wurden durch die Aufnahme in den Rahmenvertrag der Landeshauptstadt Dresden gesenkt. Viele Maßnahmen im Haus werden durch KID eigene Mitarbeiter*innen anstatt von Firmen bearbeitet. Die Zeitensteuerung der Klimaanlage wurde verbessert. Es erfolgt eine Umstellung auf LED Beleuchtung. Die Umstellung auf digitale Prozesse erspart an mehreren Stellen Kosten. Bestehende Versicherungen werden stetig geprüft und angepasst. Die Wartungsverträge wurden überprüft und werden optimiert bzw. durch Leistungsübernahme durch KID Mitarbeiter*innen teilweise ganz eingespart werden. Die Reinigungsleistungen und Zyklen werden jährlich geprüft und optimiert. Die Einnahme von Toilettengeldern bei Märkten generierten Einnahmen.

Da im Ergebnis die Bewirtschaftungskosten geringer als die Vorauszahlungen waren, wird die KID die Überschüsse an die Landeshauptstadt Dresden zurückzahlen. Für die im nächsten Doppelhaushalt zu planenden Mieten, werden die Ergebnisse der letzten Abrechnungen berücksichtigt und angepasst.

3. „Welche Maßnahmen werden für das Jahr 2020 und 2021 für die Herkuleskeule ergriffen? Wird es zu gegebener Zeit eine weitere Vorlage geben, über die Kulturförderung der Stadt die hohen Bewirtschaftungskosten auszugleichen?“

Für das Jahr 2020 wurde der Herkuleskeule bei der Kaltmiete ein prozentualer Nachlass gewährt. Seit 1. Januar 2021 wurde die Betriebskostenvorauszahlung in der Höhe angepasst. So soll einer Nachzahlung entgegengewirkt werden. Im Jahr 2021 wurde der kommunale Zuschuss von ehemals 110.000 Euro auf 180.000 Euro angehoben.

4. „Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung bzw. die KID GmbH, alle Mieter im Kulturpalast gleich zu behandeln, nachdem bereits drei Mieter für die Jahre 2018 und 2019 einen anteiligen städtischen Ausgleich für die hohen Bewirtschaftungskosten erhalten haben?“

Eine Gleichbehandlung der Mieter ist nicht möglich, da im Kulturpalast unterschiedliche Abrechnungsverfahren bestehen. Die Nutzungskosten unterteilen sich in verschiedene Kostenarten, die nach jeweiliger Vereinbarung im Mietvertrag umgelegt werden. Im Weiteren wird in Bezug auf den Flächenanteil der Mietsachen in Hauptmieter*innen und in Drittmietter*innen unterschieden. Die größten Flächenanteile sind bei den beiden Hauptmieterinnen Dresdner Philharmonie und Zentralbibliothek verortet. Übrige Mietparteien sind das Kabarett-Theater „Die Herkuleskeule“, die Stiftung Frauenkirche, das Zentrum für Baukultur und das ehemalige Kulturhauptstadtbüro. Durch die verschiedenen Verträge und Konstellationen ist die Abrechnung als solches eine Sonderform, die bestimmte Anforderungen erfüllen muss. Die Abrechnung gegenüber den Mieter*innen Herkuleskeule, Stiftung Frauenkirche, Zentrum für Baukultur und Kulturhauptstadtbüro orientiert sich an den reinen Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Ein Verwaltungsentgelt ist entweder pauschal vereinbart oder in der Kaltmiete enthalten. Demnach werden Personalkosten nicht auf diese Mieter*innen umgelegt. Ebenso verhält es sich mit sächlichen Verwaltungskosten und den Instandhaltungsaufwendungen. Gemäß den Mietverträgen der Hauptmieterinnen Dresdner Philharmonie und Zentralbibliothek werden neben den anteiligen Betriebskosten auch die übrigen Nutzungskosten wie Personal KID, Instandhaltung und

sächliche Verwaltung auf diese umgelegt. Im weiteren Sinn ist die Abrechnung der Nutzungskosten gegenüber den Hauptmieterinnen gleichzeitig eine Art Gesellschafterabrechnung. Letztlich sind die gesamten entstandenen Aufwendungen für Verwaltung, Betrieb, Bewirtschaftung und Kapitaleinsatz der Immobilie unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung der übrigen Mieter*innen von der Dresdner Philharmonie und der Zentralbibliothek im Verhältnis der jeweiligen Kostenverteilung zu tragen. Die Verteilung der Kosten erfolgt unter Berücksichtigung mietvertraglicher Vereinbarungen, der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, der Betriebskostenverordnung und auf Basis von Beschlüssen des Stadtrates. Die Grundlage für die Höhe der Gesamtkosten bildet der testierte Jahresabschluss der KID. Die abzurechnenden Kosten unterscheiden sich in anteilige tagesbezogene und verbrauchsabhängige Positionen. Dabei sind alle verbrauchsabhängigen Positionen solche, denen entweder eine direkte Kostenzuordnung zu Grunde liegt oder die durch direkten Verbrauch verursachungsgerecht angefallen sind. Beispiele hierfür sind der Wärmeverbrauch auf Basis der gemessenen Verbrauchsmenge oder die in den Rechnungen der Reinigungsfirma ausgewiesenen Posten für Leistungen innerhalb der Mietbereiche. Die übrigen Kosten werden anteilig tagesbezogen im Verhältnis der anteiligen Nutzung der Gemeinschaftsfläche umgelegt. Dem vorgenannten Grundsatz folgend werden die abrechnungsrelevanten Kosten den jeweiligen Mietverträgen für Fläche oder Inventar zugewiesen. Jeder Mietvertrag wird individuell abgerechnet.

5. „Worin liegen die Ursachen für die hohen Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes?“

Die Lage in der direkten Innenstadt führt zu den hohen Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung. Durch die hohe Frequentierung und spezielle Nutzung des Hauses besteht ein enormer Aufwand für Reinigung und Sicherheit, Klimatisierung und Stromverbrauch, Reparaturen, Wartungen der speziellen Anlagen sowie Instandhaltung. Tarifverträge und die damit verbundenen Preisanpassungen seitens der Wach- und Reinigungsfirmen lassen die Kosten ebenfalls steigen.

6. „Welche Maßnahmen unternimmt die Stadtverwaltung bzw. die KID GmbH, um die Bewirtschaftungskosten des Kulturpalastes zu senken?“

Siehe Frage 2.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert