

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

**Neufassung der Mietbedingungen für Räume der  
Stadtbücherei Heidelberg**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 30. April 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Kulturausschuss	07.03.2013	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	10.04.2013	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	23.04.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Kulturausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 1 beigefügte Neufassung der „Mietbedingungen für Räume der Stadtbücherei Heidelberg“. Die Entgeltkalkulation nach Anlage 2 ist Bestandteil des Beschlusses.*

## **Sitzung des Kulturausschusses vom 07.03.2013**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 10.04.2013**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 23.04.2013**

**Ergebnis:** einstimmig beschlossen

## A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
KU 1	+	<b>Ziel/e:</b> Kommunikation und Begegnung fördern <b>Begründung:</b> Die Stadtbücherei stellt ihre beiden Veranstaltungsräume sowie das Foyer zur Anmietung für Interessierte insb. aus dem Bereich Literatur und Kultur zu moderaten Preisen zur Verfügung. Dadurch hat sich die Stadtbücherei als Ort für kulturelle Veranstaltungen etabliert; die Besucherinnen und Besucher der Stadtbücherei und der Veranstaltungen und Ausstellungen treffen hier aufeinander und tauschen sich aus.
KU 2	+	<b>Ziel/e:</b> Kulturelle Vielfalt unterstützen <b>Begründung:</b> Es ist Grundprinzip bei den Vermietungen, keine Interessenten aufgrund der Art ihres Angebots auszugrenzen, sofern das Vorhaben in den Räumen umzusetzen ist und die Grenzen der Legalität oder der guten Sitten nicht überschritten werden.
KU 4	+	<b>Ziel/e:</b> Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen schaffen <b>Begründung:</b> s. Begründung zu KU 2
KU 5	+	<b>Ziel/e:</b> Kulturelles Leben in den Stadtteilen fördern <b>Begründung:</b> s. Begründung zu KU 1. Die Stadtbücherei beherbergt insbesondere kulturelle Gruppen aus der Kernstadt und den umliegenden Stadtteilen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Anlass für die Aktualisierung der Mietbedingungen

Am 30.10.2003 wurden die derzeit gültigen Mietbedingungen als komplette Neufassung vom Gemeinderat beschlossen, zum 01.01.2004 sind sie in Kraft getreten. In den Jahren seither hat sich gezeigt, dass die Bedingungen gut funktionieren. Allerdings gab es einige Veränderungen in der technischen Ausstattung der Veranstaltungsräume, außerdem ist es geboten, nach dieser langen Zeitdauer die Mietpreise anzupassen. Schließlich sind einige Änderungen und Anpassungen zur Klarstellung notwendig.

## 2. Neu: Zulassungsvoraussetzungen

Eine wesentliche Neuerung der Mietbedingungen ist die ausdrückliche Aufnahme von Zulassungsvoraussetzungen. Diese bestanden bisher nur als ungeschriebene Regelungen. Sie fassen die Bedingungen zusammen, die zwingend vorliegen müssen, damit eine Veranstaltung überhaupt für eine Vermietung der Räume in Betracht kommt:

- Widmungszweck der Stadtbücherei wird beachtet (§ 1 Absatz 2),
- Vorrang eigener Veranstaltungen (§ 1 Absatz 3),
- Unterwerfung unter die AGB (§ 1 Absatz 4).

Zudem werden die für eine Nutzung möglichen Räume im Einzelnen aufgezählt (§ 2 Absatz 1) und die Benutzungszeiten definiert (§ 2 Absatz 2).

Bei der Raumvermietung geht es um ein sich oft wiederholendes Alltagsgeschäft der Verwaltung der Stadtbücherei, das nach standardisierten Vorgaben ablaufen soll. Die Mietverträge können nicht jedes Mal mit den Antragstellern zeitaufwändig ausgehandelt werden. Daher sieht § 3 Absatz 1 die Verbindlichkeit der standardisierten Formulare vor.

Jede Vermietung verursacht einen Organisationsaufwand, der im Voraus geplant werden muss. Daher ist die Einhaltung einer Vorlauffrist bei der Anmeldung unbedingt notwendig. Eine solche ist in § 3 Absatz 2 mit 2 Wochen vorgesehen.

## 3. Neue Mietpreise (Preisanpassungen, Anpassung an das aktuelle Angebot)

Die Mietpreise wurden entsprechend der Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes kalkuliert (Vollkostenrechnung einschließlich kalkulatorischer Kosten, Kalkulationszeitraum fünf Jahre: ein Basisjahr, vier Prognosejahre).

Den Rahmen für die letztendliche Festlegung der einzelnen Preise bildeten die folgenden Kriterien: Das Angebot der Stadtbücherei richtet sich hauptsächlich an kulturelle Gruppen, die in der Regel nur ein geringes Budget haben. Wenn der Gesamtkostendeckungsgrad deutlich über 35 % läge, könnten viele sich die Räume nicht mehr leisten.

Außerdem musste der bisherige Preis mit einbezogen werden. Eine Erhöhung zur Erzielung einer besseren Kostendeckung sollte im Vergleich zum bisherigen Preis nicht unverhältnismäßig sein.

Nicht mehr aktuelle Leistungen wurden gestrichen und neue Leistungen aufgenommen. Die Änderungen sind als Synopse in Anlage 3 im Einzelnen dargestellt.

Die Preiserhöhungen bei der Grundraummiete bewegen sich im Bereich von 20 % (Hilde-Domin-Saal) bis 25 % (Oberes Foyer). Dies ist nach über 9 Jahren ohne Preiserhöhungen vertretbar, zumal die Mietpreise dennoch im Vergleich zu anderen Anbietern in Heidelberg moderat sind und sowohl der Hilde-Domin-Saal als auch der Kleine Saal und das Foyer renoviert, modernisiert und technisch aufgerüstet worden sind.

Außerdem ist das Entgelt für die Hausmeister für Veranstaltungsbetreuung in den Mietpreis einkalkuliert worden. Die Entgelte für die Betreuung von Veranstaltungen an Samstagen oder Sonntagen sowie abends ab 20.00 Uhr werden in Zukunft nicht mehr bar abgewickelt.

Wie allgemein üblich werden die Kosten des Hausmeisters in die Grundmiete eingerechnet. Für die Betreuung von Veranstaltungen in ihrer Freizeit erhalten die Hausmeister einen Bonus.

Die Miete für den Konzertflügel wird von 60 auf 70 € erhöht.

Flipchart (10 €) und Tageslichtprojektor (20 €) werden zum selben Preis wie bisher angeboten. Nicht mehr vorhanden sind der Diaprojektor, das Videovorführgerät, der Kassettenrekorder und der DVD-/Videoplayer.

Der CD-Spieler wird in Zukunft kostenlos angeboten. Für das neue Angebot des Beamers wurde ein Preis von 30 € kalkuliert.

Das Angebot des Vortragstisches mit einem kabelgebundenen Mikrofon hat sich durch die Beschaffung von kabellosen Mikrofonen und Headsets überholt. Außerdem gibt es häufig Veranstaltungen, bei denen ein Podium für mehrere Personen verlangt wird. Deshalb wird ein Pauschalpreis (5 €) für einen Podiumsplatz eingeführt, der Tisch, Stuhl und Mikrofon umfasst. Für Mieter, die nur Mikrofone brauchen, gibt es weiterhin das Angebot der zusätzlichen Mikrofone. Der Pauschalpreis dafür erhöht sich von 25 auf 30 €.

Der Preis für die Änderung der Standardbestuhlung wird um 5 € auf 20 € erhöht.

Durch die Beschaffung von 44 Klapptischen sowie 8 runden Tischen wird das entsprechende Angebot bei unverändertem Preis (3 €) angepasst.

Das Angebot von Stühlen (1 €) war im Hilde-Domin-Saal früher nicht erforderlich. Neue Veranstaltungskonzepte mit variabler Bestuhlung führen dazu, dass die Stadtbücherei das Angebot auch beim Hilde-Domin-Saal aufnimmt.

Der Internetzugang wird seit 2008 bei Bedarf über einen mobilen Switch hergestellt, der von der Stadtbücherei selbst montiert wird. Dafür wurde ein Entgelt von 20 € kalkuliert.

Im Kleinen Saal gilt das Angebot entsprechend mit dem Unterschied, dass der Vortragstisch dort künftig als Teil der Standardbestuhlung kostenlos angeboten werden soll.

Beim Oberen Foyer hat sich der Mietpreis für einen angebrochenen Tag nicht bewährt. Häufig wird das Foyer für die Bewirtung einer Veranstaltung mit gemietet. Dafür ist eine Abrechnung nach Stunden das fairste und mit 10 € je Stunde ein günstiges Angebot.

Die Stellwände waren nach über 20 Jahren intensiven Gebrauchs nicht mehr ansehnlich. Sie waren sehr stark abgenutzt und mussten deshalb entsorgt werden.

Die Vitrinen sind sehr wertvoll und können bei unsachgemäßem Gebrauch leicht Schaden nehmen. Eine Vermietung soll deshalb nicht mehr stattfinden.

Der Mietpreis für die portable Mikrofonanlage wird nach neun Jahren von 25 auf 30 € erhöht.

#### **4. Ermäßigung bzw. Erhöhung der Mietpreise**

Die Erhöhungs- und Ermäßigungsmöglichkeiten sind im neuen § 5 zusammengefasst. Darin stellt Absatz 1 Satz 1 klar, dass die Grundpreise in § 1 nur für die nichtkommerzielle Nutzung gelten, während bei kommerziellen Nutzungen (das sind alle Nutzungen mit Gewinnerzielungsabsicht) eine Erhöhung um 50% eintritt.

Absatz 2 stellt die Voraussetzungen für eine Ermäßigung um 50% dar. Einige Diskussionen mit Mietinteressenten in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass der bisher verwendete Begriff „kulturell“ zu ungenau ist. Es wurde immer wieder versucht, eine Veranstaltung als kulturelle Veranstaltung zu deklarieren, um in den Genuss der Ermäßigung zu kommen. Beispielsweise wurde argumentiert, dass eine Diaschau über ein bestimmtes Land die Kultur dieses Landes vorstellen würde und damit eine kulturelle Veranstaltung sei.

Solche Veranstaltungen sollen aber nach den Vorstellungen der Stadtbücherei nicht von der Ermäßigung profitieren. Deshalb wurde der Begriff „kulturell“ ersetzt durch „literarische oder musikalische Veranstaltung“.

Absatz 3 enthält den Zuschlag für Nutzungen außerhalb der Regelbenutzungszeit (Samstag, Sonntag, Montag).

## 5. Sonstige Änderungen in den AGB

### a) Rauchverbot

Früher war das Rauchen im LiteraturCafé an den Tischen am Fenster erlaubt. Seit 2009 ist das Rauchen im LiteraturCafé nicht mehr erlaubt, nur noch auf der Terrasse kann geraucht werden (§ 8 Absatz 2).

### b) Brandschutzvorschriften

Auf das Einhalten der Brandschutzvorschriften soll neben den übrigen Sicherheitsvorschriften in § 9 Absatz 2 ganz besonders hingewiesen werden. Die Hausmeister machen die Mieter/innen auf die Vorschriften aufmerksam, die Brandschutzvorschriften können bei den Hausmeistern eingesehen werden.

### c) Bedienung der Geräte nur durch den Hausmeister

Bisher wurde bestimmt, dass die Geräte für den Hilde-Domin-Saal nur durch die Hausmeister bedient werden dürfen. Die in den vergangenen Jahren beschaffte Technik ist größtenteils mobil und kann flexibel in allen Veranstaltungsräumen eingesetzt werden, sodass der Hausmeistervorbehalt für alle Räume gelten soll (§ 10 Absatz 2).

### d) Haftung

Die Haftungsklausel in § 12 wurde entsprechend einer Empfehlung des BGV neu gefasst und entspricht dem von der Rechtsprechung akzeptierten Maß.

### e) Vertragsstrafen

Die neuen AGB verzichten auf die bisher vorhandenen Vertragsstrafen. Sie kamen in der Praxis nicht zur Anwendung und können daher entfallen.

gezeichnet

Dr. Joachim Gerner

## Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Neufassung der "Mietbedingungen für Räume der Stadtbücherei Heidelberg"
A 02	Entgeltkalkulation der Mietpreise für Veranstaltungsräume und –technik in der Stadtbücherei
A 03	Synopse der Mietpreise für Veranstaltungsräume und Ausstattung in der Stadtbücherei