

# B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 02/0124	
68 - Amt für Gebäudewirtschaft			Datum: 22.02.2002	
Bearb.	: Herr Ehlers	Tel.: 275	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 68 - mö		X	

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

Sozialausschuss

28.02.2002

## Verwendung der Liegenschaft Kielortring 51

### Bearbeitung der Vorlage B 02/0013 aus der Sitzung vom 24.01.2002

**Nach erneuter Besichtigung und weiteren Gesprächen mit den Mietbewerbern wurde eine neue Raumaufteilung vorgenommen.**

## Beschlussvorschlag

1. Der Sozialausschuss beschließt, das Gebäude Kielortring 51 ab dem 01.07.02, falls möglich, früher an folgende Einrichtungen zu vermieten:
  - A Das gesamte Obergeschoss (frühere Sozialstation) mit **172 qm** Nutzfläche = 5 Arbeitsräume und Nebenglass an den Verein Frauenberatungsstelle und Notruf e.V (bisher Frauen- und Mädchenräume Segeberger Chaussee 3-7 (fremd angemietet).
  - B Das Erdgeschoss rechts (frühere Kurzzeitpflegestation) wird durch Setzung einer Trennwand im Flur geteilt. Eine Teilfläche von **137 qm** = 4 Arbeitsräume und Nebenglass wird vermietet an das Mütterzentrum Norderstedt. Der Zugang erfolgt über den vorhandenen Querflur vom großen Eingangs-Foyer.
  - C Die zweite Teilfläche des EG rechts mit **120 qm** Nutzfläche = 5 Arbeitsräume und Nebenglass wird vermietet an die Beratungsstelle PRO Familia (bisher im Hause AWO, Cordt-Buck-Weg).

**Mieten:**

  - D Die zu zahlende Miete beträgt netto/kalt monatlich €9,00 pro qm. Nutzfläche, zuzüglich aller umlagefähigen Nebenkosten. Diese werden als pauschale Vorauszahlung monatlich mit der Miete erhoben. Eine Abrechnung darüber erfolgt jeweils nach Jahresschluss nach Vorliegen der tatsächlichen Kosten, im Verhältnis der genutzten Flächen.
2. Der Zuschuss für die Familienberatungsstelle Pro Familia wird bei Umzug in das Objekt Kielortring im Zusammenhang mit der Mietzahlung um €12.500,- (jährlich), für 2002 voraussichtlich ca. €6.000,- erhöht. Die Mittel stehen bei der **HHst. 4700-70700 – Zuschüsse – (Deckungsring)** zur Verfügung.
3. Die städtische Alten-Tages- und Begegnungsstätte unter Betreuungs- Trägerschaft des DRK-Ortsverbandes im EG mit einer Nutzfläche von ca 300 qm Nutzfläche bleibt unverändert bestehen mit Zuordnung eines entsprechenden Anteils an den umlagefähigen Nebenkosten.

## Sachverhalt

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

**Aktueller Sachverhalt** nach dem Sitzungstermin vom 24.01.02:

Die ursprünglich der Pro-Familia angebotenen Räume reichten für deren Arbeit nicht aus. Amt 68 hat daher für das Erdgeschoss eine neue Raum-Aufteilung vorgenommen  
Durch Setzen einer Zwischenwand ist Teilung des Flures und damit störungsfreie Trennung beider Mietparteien möglich; siehe markierter Grundriss (wird verteilt).  
Daraus ergibt sich folgende Nutzflächen-Aufteilung im EG:

Mütterzentrum = 4 Arbeitsräume plus Sanitär-Einrichtungen, Nutzfläche Ges. 137 qm.

Pro Familia 5 Arbeitsräume plus Sanitär = Gesamtnutzfläche 120 qm.

Das Obergeschoß mit 172 qm wird unverändert dem Verein Frauenberatungsstelle zur Verfügung gestellt.

**Bauliche Veränderungen:**

Für das Setzen einer Zwischenwand als Flurteiler im EG rechts – ohne Tür – und die nachträgliche Schall-Isolierung einer vorhandenen Zwischenwand zwischen zwei Zimmern (Pro-Familia) werden €5.000,-- veranschlagt. Für die Entfernung einer Zwischenleichtbauwand werden ca. €2.000,-- erforderlich sein.

**Kosten / Nebenkosten**

Nach den bekannten Daten aus 1999 u. 2000 werden die Bewirtschaftungskosten für Fernwärme, Strom, Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung etc. mit €30.000,-- pro Jahr veranschlagt. Bei einer Gesamtfläche des Gebäudes von 1070 qm ergeben sich daraus €2,34 pro qm. pro Monat Diese Kosten werden anteilig auf die Mieter nach deren gemieteter Nutzfläche umgelegt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	-----------------------------------------------------------------	--------------

Eine **Heizkosten-Abrechnung** nach tatsächlichem Verbrauch ist nicht realisierbar. Im Gebäude existieren 3 Heiz-Varianten, nämlich Lüftungsgruppen in den Veranstaltungsräumen und Nassräumen im EG und in den Kellerräumen, sowie Fußbodenheizung im EG und Heizkörpergruppen im OG. Selbst eine teilweise Trennung durch Umrüstung würden ca.

€10,000,- erfordern, wobei eine Ermittlung zur exakten Abrechnung nicht gegeben wäre. Darüber hinaus ist nach der Heizkostenverordnung nur zulässig, nach technischen Messungen plus Umlage nach qm, z.B. 50:50 oder generell Kostenumlage nach gemieteter Fläche abzurechnen.

**Parkflächen: Zum Gebäude gehörig stehen 8 Parkplätze zur Verfügung.**

**Mieteinnahmen**

**Frauenberatungsstelle 172 qm a €9,- = €1.548,- netto/kalt p. A. = € 18.576**  
**+ Nebenkostenpauschale / gerundet € 400,- = €1948,- per Mon.**

**Mütterzentrum 137 qm a €9,- = €1.233,- netto/kalt p.A = € 14.796,-**  
**+ Nebenkostenpauschale / gerundet € 350,- = € 1.583,- pro Mon.**

**Pro Familia 120 qm a €9,- = €1.080,- netto/kalt P.A. = € 12.960,-**  
**+ Nebenkostenpauschale gerundet € 300,- = € 1.380 pro Mon.**

**Ges. per Anno ..... € 46.332,-**  
**( = DM 90.618,-)**

Bei den Überlegungen bzgl. Zuschüsse sollte beachtet werden, dass diese nicht mehr in Mieten einfließen, die bisher an Fremdvermieter gezahlt wurden, sondern für das Gebäude Kielortring 51 den städt. Mieteinnahmen zugute kommen.

**Zuschuss Sozialamt / Pro Familia:**

Die Familienberatung der AWO/Pro Familia erhält seit Jahren einen städtischen Zuschuss. Darin enthalten sind DM 9.600,- ( €4.908,- ) Miete für das städtische Gebäude Cord-Buck-Weg. Nach einem Gespräch mit dem Dezernenten könnte der Träger aus dem eigenen Budget zusätzlich etwa DM 2.500 (= €1278,- ) aufbringen. Ges. = ca. €6.200,-. Die Miete Kielortring plus Nebenkostenpauschale beträgt €19.000,-, sodass der Zuschuss um rd. €12.500,- erhöht werden müsste; für 2002 um ca. €6.000,- Dieser Betrag kann aus der HHSt. 4700-70700 ( Deckungsring) bezahlt werden.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	-----------------------------------------------------------------	--------------