

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

12.05.2020

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:

27.05.2020

Entscheidung

Bürgerhalle Coesfeld - Antrag der Bürgerhalle Coesfeld GmbH auf Erhöhung des Betriebskostenzuschusses

Beschlussvorschlag:

Der an die Bürgerhallen GmbH am 01.08.2020 zu zahlende Betriebskostenzuschuss für das Geschäftsjahr 2020 / 2021 wird auf 66.447,20 € neu festgesetzt. Der Betrag ist für die kommenden Jahre um die Indexsteigerung entsprechend § 1 (4) der Ergänzungsvereinbarung zum Erbbaurechtsvertrag mit Basis 01.08.2020 zu erhöhen. Die im Haushaltsjahr 2020 zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 22.000 € werden überplanmäßig bereitgestellt. Zur Deckung wird ein erwarteter Überschuss bei den Bewirtschaftungskosten im ZGM verwendet.

Sachverhalt:

Anlass

Im Rahmen einer Prüfung der Bürgerhalle und des Kinos durch den FB 60 Bauordnung hat sich gezeigt, dass weitere Anforderungen zum Brandschutz zu erfüllen sind, die noch aus der Zeit resultieren, in der die Stadthalle durch die Stadt betrieben wurde. Sie gehören daher nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bürgerhallen GmbH. Hierzu enthält die Vorlage Informationen.

Es liegt ein Antrag Bürgerhalle Coesfeld GmbH vom 02.03.2020 auf Erhöhung Betriebskostenzuschuss um 22.000 €/a (Anlage 1) vor. Die Bürgerhallen GmbH macht darin deutlich, dass sich der Betrieb mit dem aufgrund der Kalkulation 2008 ermittelten und seitdem von der Stadt bereitgestellten Betriebskostenzuschuss nicht aufrechterhalten lässt. Ohne eine höhere Unterstützung durch die Stadt wäre die Bürgerhallen GmbH gezwungen, den Betrieb der Halle einzustellen. Hierzu ist eine Beratung erforderlich und es sind Beschlüsse zu fassen.

Ausgangslage

Nach Ausfall des Pächters des Stadthallenrestaurants, der von 1992 bis zum 31.12.2004 auch die Stadthalle mitbetrieben hatte, erfolgte der Betrieb Stadthalle vom 01.01.2005 bis zur Übergabe an die Bürgerhallen GmbH zum 31.07.2008 durch die Stadt Coesfeld.

Der Betrieb der Stadthalle gestaltet sich damals so unwirtschaftlich, dass nur eine Schließung oder Übergabe an interessierte Vereine in Frage kamen. Nach Durchführung eines Workshops zeigte nur die Karnevalsgesellschaft Die-La-Hei Coesfeld e.V. nachhaltige Bereitschaft, die Halle in eigener Regie weiter zu betreiben, wenn entsprechende Unterstützung durch die Stadt für den Betrieb und die in den letzten Jahren unterbliebenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geleistet wird.

Am 11. Juli 2008 erfolgte der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages. Weitere Fragen wurden in einem ergänzenden schuldrechtlichen und Pachtvertrag geregelt.

Investitionszuschuss

Vereinbart wurde die Zahlung eines Investitionskostenzuschusses über 10 Jahre in Höhe von je 20.000 €. Gezahlt wurden 200.000 €, die letzte Zahlung erfolgte 31.03.2018. Grundlage ist ein gemeinsam zwischen Stadt und Bürgerhalle Coesfeld GmbH abgestimmter Investitionsplan. Dieser basierte auf einer gemeinsamen Begehung mit Bausachverständigen am 13.02.2008 und einer Wiederkehrenden Prüfung durch die Bauaufsicht am 06.02.2003 und eine vorgezogene weitere Prüfung im Oktober 2007. Aussage des Protokolls der letzten wiederkehrenden Prüfung war, dass bei Durchführung von im Einzelnen aufgeführten Arbeiten sich die Halle zum Zeitpunkt der Übergabe in einem baurechtlich den Anforderungen der bestehenden Genehmigungen entsprechenden Zustand befindet.

Alle aufgeführten Maßnahmen wurden durchgeführt und rechnungsmäßig nachgewiesen. Abweichungen z.B. bei der Sanierung der Außenwände erfolgten in Abstimmung.

Betriebskostenzuschuss

Im Erbbaurechtsvertrag ist ein Betriebskostenzuschuss vereinbart, der über 30 Jahre in Höhe von 40.000 € zzgl. Indexsteigerung gezahlt wird. Die letzte Zahlung erfolgte 2019 in Höhe von 44.774,20 €.

Brandschutz

Ein technisch bedingtes Auslösen der Brandmeldeanlage Kino war Anlass für eine Überprüfung des Brandschutzes. Bei der Prüfung der Bürgerhalle am 03.05.2017 teilte der Betreiber des Kinos mit, dass durch ein technisch bedingtes Auslösen der Brandmeldeanlage vom Kino in der Vergangenheit ein Feuerwehreinsatz erfolgte. Im Ergebnis war der Brandschutz an der Trennung Kino / Bürgerhalle nachzubessern. Nach Erbbaurechtsvertrag ist die Stadt während der Vertragslaufzeit nicht zuständig für Baumaßnahmen. Allerdings hat die Stadt der Bürgerhallen GmbH zugesichert, dass sie diese in einem baurechtlich genehmigten Zustand übergibt. Bei den nun festgestellten Mängeln handelt es sich teils um verdeckte Mängel, die bei der Übergabe nicht bekannt waren. Die zugesicherte Eigenschaft war zum Zeitpunkt der Übergabe nicht gegeben, in der Folge ist die Stadt für die Beseitigung dieser offenen Punkte im Übergangsbereich Kino / Bürgerhalle zuständig ist.

Aufgrund der Prüfung wird die Erstellung eines neuen Bauantrages mit Brandschutzkonzeptes erforderlich. Bisher besteht ein solches Konzept für das Kino, nicht jedoch für die Bürgerhalle. Für die Bürgerhalle wurde in der Vergangenheit bis zur Übergabe an die Bürgerhallen GmbH Bestandsschutz auf der Grundlage der Baugenehmigung 1988 unterstellt. Daher wurde für die Halle selber bei Umnutzung des Restaurants zum Kino keine Baugenehmigung beantragt. Brandschutzkonzepte wurden erst mit Änderung der BauO NRW 2000 eingeführt.

Anfang der 2000er Jahre wurde die Bewirtschaftung an andere Dritte vergeben. In diesem Zuge wurden Änderungen in der Nutzung vorgenommen. Diese wurden aber damals auch als nicht genehmigungspflichtig eingestuft. ZGM und Bauaufsicht sind aber nun bei erneuter Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass diese Änderungen wie z. B. die Verlegung der neuen Lüftungsanlage auf die andere Seite der Halle genehmigungspflichtig waren und damit zum Zeitpunkt des Kinoanbaues ein Bauantrag einschließlich Brandschutzkonzept zu erstellen gewesen wäre zur Prüfung auf Genehmigung hätten vorgelegt werden müssen. Das ist nun nachzuholen. Die Vorlage des Bauantrages wurde zwischenzeitlich nachgeholt. Eine Baugenehmigung konnte aufgrund erforderlicher Anpassungen im Brandschutzkonzept durch den Sachverständigen noch nicht erteilt werden. Dabei gilt nach wie vor weiter, dass wesentliche Teile, wie z. B. die Brandmeldeanlage, der Halle dem Bestandsschutz unterliegen.

Auf welcher Grundlage die wiederkehrende Prüfung 2007 vor Übergabe der Halle an die Bürgerhallen GmbH erfolgte ist aus den Akten nicht mehr nachzuvollziehen. Ein eindeutiger Bezug zur Baugenehmigung 1988 ist nicht vermerkt, es liegen der Akte nur Bestuhlungspläne bei. Alle im Protokoll erfassten Maßnahmen sind vor Übergabe an die Bürgerhallen GmbH umgesetzt worden. Es sind jetzt von der Stadt noch die Maßnahmen nachzuholen, die vor

Übergabe der Halle an die Bürgerhallen GmbH aufgrund der Änderungen gegenüber der Baugenehmigung 1988 von der Bauaufsicht aufgrund des Brandschutzkonzeptes als erforderlich eingestuft werden. Der Umfang der Maßnahmen wird auf 80.000 € geschätzt, die aus einer beantragten Rückstellung bestritten werden sollen. Es handelt sich um den Einbau von einigen Brandschutztüren auf verschiedenen Ebenen sowie einer Einschubtreppe (F90) zum Spitzboden. Des Weiteren um eine flächendeckende Überwachung mit Rauchmeldern und eine erweiterte Brandschutzverkleidung unterhalb der vorgezogenen Bühne im Kellerbereich.

Fehlende Auskömmlichkeit Betriebskostenzuschuss

Die Bürgerhallen GmbH hat die Bürgerhalle in den Jahren 2008 – 2018 erfolgreich betrieben. Im Geschäftsjahr 2018/2019 zeigte sich erstmals ein größeres Defizit, das aber ausgeglichen werden konnte. Die Geschäftsführung der Bürgerhallen GmbH und der Beirat haben dies zum Anlass genommen, die Finanzsituation umfassend zu prüfen. Ergebnis ist, dass trotz aller Bemühungen um Reduzierung von Kosten, Steigerung von Einnahmen und ehrenamtlicher Tätigkeit in erheblichem Umfang ein Defizit von jährlich ca. 22.000 € nicht zu umgehen ist.

Die Möglichkeiten der Kostenreduzierung und Steigerung der Einnahmen wurden nach ersten Gesprächen mit der Stadt gemeinsam geprüft. Geschäftsführung einschl. komplettem Management erfolgt ehrenamtlich. Nicht ehrenamtlich zu leisten ist die technische Betreuung der Halle während und unmittelbar vor und nach Veranstaltungen. Auch wegen gestiegener Anforderungen im Sicherheitsmanagement ist ein Hausmeister erforderlich. Dies verursacht Kosten in Höhe von 26.500 € - 27.000 €/a. Darin enthalten sind Tätigkeiten im Rahmen der Gebäudeunterhaltung in Höhe von 5.000 – 7.000 €/a. Die Betriebskosten konnten bereits durch neue Technik gesenkt werden, eine weitere Senkung ist ohne erhebliche weitere Investitionen nicht möglich. Die Einnahmen können nicht weiter gesteigert werden, da sich Halle im Wettbewerb zum Umfeld befindet. Im Folgenden wird anhand der Bilanzen 2017/18 und 2018/19 eine Übersicht über die Kostenstruktur gegeben.

Aufwendungen	
Energie	-19.200 €
Wasser	-3.700 €
Grundbesitzabgaben	-6.750 €
Brandmeldeanlage	-3.300 €
Brandsicherheitswache	-4.200 €
Abfallbeseitigung	-1.100 €
Versicherung	-3.500 €
Reinigung	-8.200 €
Instandhaltung	-31.950 €
Sonstiges (Porto, Telefon, Buchführung, Konto)	-13.000 €
Zwischensumme	-94.900 €
PK Hausmeister und Hilfen	-26.300 €
davon Gebäudeunterhalt	-5.300 €
Zwischensumme	-121.200 €
Abschreibungen	-5.500 €
Summe	-126.700 €
Erlöse	
Vermietung Halle	51.200 €
Vermietung Wohnung	3.500 €

Weiterberechnung Nebenkosten	6.200 €
Summe	60.900 €
zu deckender Saldo	-65.800 €
Betriebskostenzuschuss	45.000 €
Fehlbedarf mindestens	-20.800 €

Sehr erfolgreich konnte dagegen die Belegung gegenüber 2007 gesteigert werden. 2002, 2004, 2005 fanden im Schnitt 16 Veranstaltungen in der Halle statt, davon 5, die inzwischen durch das Konzerttheater (KTC) ersetzt werden, 4 Veranstaltungen der Freilichtbühne, also nur 7 Veranstaltungen, die dem heutigen Veranstaltungsportfolio entsprechen. Lediglich 2003 waren es 28 Veranstaltungen, davon 12 inzwischen ersetzt durch das KTC und 1 der Freilichtbühne, also 15 Veranstaltungen, die dem heutigen Potential entsprechen.

Die Belegung konnte 5 Jahre nach Übergabe bereits auf 40 bis 50 Veranstaltungen/a gesteigert werden. Aktuell wurden im Geschäftsjahr 2017/18 74 und im Geschäftsjahr 2018/19 80 Veranstaltungen durchgeführt. Die in das KTC abgewanderten Veranstaltungen und die nicht mehr durchgeführten Veranstaltungen der Freilichtbühne im Winterhalbjahr konnten nicht nur kompensiert werden. Die Nutzung der Halle wurde vielmehr um den Faktor 10 gesteigert!

Deutlich wird aber auch, dass sich zwar jeweils ein Kostendeckungsbeitrag je Veranstaltung erwirtschaften lässt, dass aber bestimmte erforderliche Grundkosten wie die Beaufsichtigung durch den Hausmeister nicht zu decken sind. Wesentliche Kostentreiber sind:

- Unterhaltung / Betreuung durch und Kosten für Hausmeister und Hilfen für Bühnenbetreuung und Bestuhlung bei der deutlich intensiveren Auslastung zwingend erforderlich
- Trotz Modernisierung aufgrund des Gebäudealters weiterhin hoher Bedarf an Bauunterhaltung.
- Steigende Anforderungen an Sicherheit und Betrieb
- Bisherige Modernisierung für dauerhaften Betrieb nicht ausreichend. Um Akzeptanz am Veranstaltungsmarkt zu finden ständige Modernisierung erforderlich

Für die Instandsetzung waren von 2000 - 2004 im Durchschnitt 15.000 €/a (ohne Modernisierungen) erforderlich. Investiv wurden zusätzlich 2000 – 2004 31.600 €/a bereitgestellt!

Betriebsaufwand 2005 betrug bei 15 Veranstaltungen 82.500 €. (s. Vorlage 681/2005). Kalkulatorische Kosten wie Abschreibung waren hier nicht enthalten (2005: €). Ziel laut Vorlage war es, diesen Zuschussbedarf auf möglichst 41.000 €/a zu senken.

Im Geschäftsjahr 2018/19 konnten noch betriebliche Erträge von 70.600 € erzielt werden, die im Wesentlichen aus dem Betriebskostenzuschuss der Stadt in Höhe von 44.774,20 € und einem noch anteilig dem Geschäftsjahr zuzurechnenden Investitionskostenzuschuss in Höhe von 22.387,10 € resultieren. Der Investitionskostenzuschuss wird in den kommenden Geschäftsjahren laut Vertrag nicht mehr gezahlt. Um dies ausgleichen zu können, müssten die Umsatzerlöse (Preise für die Veranstaltungen) um 25% angehoben werden, was im Marktumfeld völlig unrealistisch ist.

Die Bürgerhallen GmbH hat im Schreiben vom 02.03.2020 mitgeteilt, dass die Bilanz 2019/20 unter den gegebenen Umständen negativ abschließen wird und der Beirat unter diesen Umständen den Gesellschaftern die kurzfristige Einstellung des Geschäftsbetriebes vorschlagen müsste.

Lösungsvorschlag

Über 10 Jahre konnte sie durch den ehrenamtlichen Einsatz in Geschäftsführung und Beirat erfolgreich entwickelt werden. Es zeigt sich aber nun, dass es nicht realistisch war, nach der mit

Hilfe der Stadt durchgeführten Modernisierung von zukünftig deutlich niedrigeren Kosten der Unterhaltung auszugehen. Auch ist durch die erhebliche Steigerung der Belegung ein ständig anwesender Hausmeister erforderlich. Dies ist ehrenamtlich nicht leistbar, zumal der Hausmeister auch an der Unterhaltung mitwirkt, für den technischen Betrieb verantwortlich ist und auch die Sicherheitsbelange betreut. Dafür ist spezielles Wissen erforderlich.

Es wird daher vorgeschlagen den städtischen Zuschuss um den von der Bürgerhallen GmbH beantragten Betrag von 22.000 € zu erhöhen. Die deutliche Steigerung der Veranstaltungen zeigt, dass die Einrichtung für das städtische Leben wichtig ist. Durch das ehrenamtliche Engagement kann die Halle mit den denkbar niedrigen Kosten betrieben werden, eine Absenkung der Kosten ist ebenso wenig möglich wie eine signifikante Anhebung der Erlöse.

Der Zuschussbedarf pro Veranstaltung betrug bei Abgabe der Halle noch 5.500 €/Veranstaltung (mit kalkulatorischen Kosten deutlich höher!), was völlig unangemessen war (Vorlage 681/2005). Vor diesem Hintergrund stellte sich zurecht die Frage der Aufgabe des Angebots.

Zuletzt konnte bei einem Betriebskostenzuschuss von 44.774,20 € der Zuschussbedarf / Veranstaltung auf 572 €/Veranstaltung gesenkt werden (s. Haushaltsplan 2019, Budget 70.10 Zentrales Gebäudemanagement, Kennzahl 5). Der Zuschuss würde sich bei Anhebung um 22.000 € und weiterhin 80 Veranstaltungen auf ca. 835 €/Veranstaltung erhöhen.

Nach Vertrag ist zum 01.08.2020 die nächste Zahlung des Betriebskostenzuschusses fällig. Zum Stand der Erstellung der Vorlage würde der Zuschuss einschließlich der in § 1 (4) Ergänzungsvertrag zum Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Indexsteigerung 44.774,20 € betragen. Eine Erhöhung ist nicht zu erwarten. Es wird vorgeschlagen, diesen Betrag um die von der Bürgerhallen GmbH beantragte Summe von 22.000 € zu erhöhen. Die Indexierung soll dann für die Zukunft entsprechend der Regelung in § 1 (4) des Vertrages mit Basis 01.08.2020 erfolgen.

Handlungsalternativen

Die Bürgerhallen GmbH müsste ohne Erhöhung des Zuschusses den Hallenbetrieb einstellen. Ein Betrieb durch die Stadt Coesfeld würde zu deutlich höheren Kosten führen. Eine anderweitige Verpachtung ist nicht möglich. Die Halle müsste daher dauerhaft geschlossen werden.

Anlagen:

Schreiben der Bürgerhalle Coesfeld GmbH