



Informationsvorlage Nr. IV-029/2012 - öffentlich

14.11.2012

Fachbereich Gebäudemanagement

**für den Bauausschuss
Stadtrat**

Andreas Goßmann
421-695

Information zum Finanzierungsstatus für die Sanierung des Exerzierhauses sowie über den Entwurf einer Nutzungs- und Entgeltordnung

Bezug:

Beschlussvorlage BV-002/2012 „Ausbau des Exerzierhauses zu einer multifunktional nutzbaren Veranstaltungshalle“ und Beschluss Nr. I/287-31-12 des Stadtrates vom 28.03.2012.

Sachverhalt:

Mit dieser Vorlage informiert der Oberbürgermeister den Stadtrat über:

1. Finanzierungsstatus und den Eingang des zweiten Bewilligungsbescheides für die Förderung der o. g. Maßnahme
2. Entwurf einer Nutzungs- und Entgeltordnung

Arbeitsstand:

1. Finanzierungsstatus

- 1.1 Im Jahre 2010 wurden bereits 957.000,00 € zur Realisierung dieser Maßnahme aus dem Programm „Stadtumbau-Ost-Aufwertung“ bewilligt.
- 1.2 Der Stadtrat fasste in seiner 31. Sitzung am 28. März 2012 folgenden Beschluss:
 1. Der Stadtrat beschließt den Ausbau des denkmalgeschützten Exerzierhauses zu einer multifunktional nutzbaren Veranstaltungshalle.
 2. Der Oberbürgermeister wird mit der Realisierung dieses Projektes beauftragt.
 3. Der Baubeginn ist an die Sicherung der Grundfinanzierung (Vorlage des 2. Fördermittelbescheides) gebunden. Bis zum Baubeginn ist durch die Verwaltung eine Nutzer- und Entgeltordnung zu erarbeiten.
- 1.3 Die Baugenehmigung incl. der denkmalrechtlichen Genehmigung liegt mit Übergabeschreiben des Landkreises Wittenberg, Fachdienst Bauordnung vom 26. Juni 2012 vor.

- 1.4 Aufgrund des Antrages der Lutherstadt Wittenberg erging durch das Landesverwaltungsamt, Abteilung Bau, Ordnung und Kommunales mit Datum vom 26. Oktober 2012 ein Zuwendungsbescheid über

1.000.000,00 EUR

für die Maßnahme „Fortschreibung IBA-Projekt Exerzierhaus“.

Die Förderung erfolgt aus dem Programm zur „Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne – Erhaltungsmaßnahme: Wittenberg – Altstadt.“

Die Maßnahme wird zu 90 % gefördert.

2. Entwurf Nutzungs- und Entgeltordnung

Eine umfassende Entgeltordnung kann nur erarbeitet werden, wenn einerseits die gewünschten/möglichen Veranstaltungen definiert sind und andererseits die Möblierung und Ausstattung des Exerzierhauses sowie die angebotenen Dienstleistungen feststehen. Diese Punkte sind zum jetzigen Zeitpunkt, aus verschiedensten Gründen, noch nicht endgültig feststehend. Um dennoch eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen, wird ein Entwurf der Entgeltordnung für „minimale Ausstattungsvarianten“ vorgestellt.

Dieses Verfahren schließt somit zwangsläufig die ständige Anpassung der Entgeltordnung an den aktuellen Wissenstand ein.

Der nachfolgend vorgestellte Entwurf basiert auf dem Wissenstand vom 01.11.2012.

2.1 Rahmenbedingungen und Annahmen

- 35 Veranstaltungen pro Jahr (21 großer Saal und 14 kleiner Saal - jeweils mit unterschiedlicher Möblierung)
- Möblierung (schwere) Biertischgarnituren oder Stehtische (Bestuhlungsvarianten – Anlage 2), alternativ ohne Möblierung
- Betreibung Heizung (ohne Nutzung) auf Temperaturniveau 10 °C - Frostschutz
- Keine teilweise Möblierung (außer Varianten Anlage 2)
- Keine getrennte Messung Medien Foyer und Saal
- Nutzung Toiletten Foyer für zentrale Parkieranlage überschlächlich berücksichtigt
- Auf den Ansatz von Abschreibungen (AFA) und Zinsen für das Gebäude (aber nicht für die Möbel) wurde auf Grund der Förderung verzichtet.

2.2 Entwurf Entgeltordnung (Stand 01.11.2012)

	Netto (€)	Brutto (€)
Miete gesamte Halle (großer Saal, incl. Betriebskosten)	529,41	630,00
Miete halbe Halle (kleiner Saal, incl. Betriebskosten)	264,71	315,00
Miete Biertischgarnituren großer Saal (wahlweise Tischbestuhlung oder Reihenbestuhlung)	50,42	60,00
Miete Biertischgarnituren kleiner Saal (wahlweise Tischbestuhlung oder Reihenbestuhlung)	25,21	30,00
Miete Stehtische großer Saal (Bierstehtische)	54,62	65,00
Miete Stehtische kleiner Saal (Bierstehtische)	27,31	32,50
Miete Büfettische (10 Biertische breite Ausführung)	16,80	20,00
Miete gesamte Halle (großer Saal, ohne Heizung)	420,17	500,00

2.3 Nutzungskosten (Betriebskosten) Exerzierhaus

Bei den Kosten wird unterschieden zwischen fixen Kosten (entstehen auch, wenn keine Veranstaltung statt findet) und variablen Kosten (entstehen bei Veranstaltungen).

Die fixen Kosten für den Betrieb der Exerzierhauses betragen ca. 540 €/ Veranstaltung bei 35 Veranstaltungen im Jahr (bei 50 Veranstaltungen ca. 375 €/ Veranstaltung). Die fixen Kosten werden durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Zu den fixen Kosten zählen:

- Heizung und Strom Foyer
- Heizung Exerzierhaus (nur Frostschutz)
- Straßenreinigung/ Winterdienst
- Pflege Außenanlagen
- Gebäudeversicherung
- Steuern und sonstige Abgaben
- Instandhaltung und Wartung

Bei den fixen Kosten wird auf den Ansatz von Abschreibungen (AFA) und Zinsen für das Gebäude, auf Grund der Förderung, verzichtet.

Zu den variablen (veranstaltungsbezogenen) Kosten zählen:

- Heizung und Strom Exerzierhaus
- Wasser und Abwasser
- Abschreibung Möblierung (soweit erforderlich)

Die variablen Kosten werden durch die Mieteinnahmen teilweise gedeckt. Es verbleibt ein Anteil von ca. 6.700 €/ Jahr für die Stadt (kann ggf. durch erhöhte Gebühren gedeckt werden). Die Abschreibung für die Möblierung ist vollständig gedeckt.

Bei den variablen Kosten wurden die Reinigungskosten, die Kosten für die Stellung der Bestuhlung sowie weitere Zusatzkosten, wie z. B. Diensthabender, Brandwache, techn. Ausstattung, nicht betrachtet, weil sie von der Art der Veranstaltung abhängig sind. Diese Zusatzleistungen können teilweise durch Vereine oder Dritte auch in Eigenleistung erbracht werden und entstehen ggf. auch im KTC.

2.4 Welche Veranstaltungen sollen im Exerzierhaus stattfinden?

Die in der Anlage 1 dargestellten Veranstaltungen könnten stattfinden. Darüber hinaus gehende Veranstaltungen sind ebenso möglich. Wichtig ist jedoch, dass es zu keiner direkten Konkurrenzsituation mit dem Bürgerhaus „Aula im Campus“ kommt. Dazu ist ein Abgleich der Entgeltordnung mit den Kosten vergleichbarer Veranstaltungen im Bürgerhaus „Aula im Campus“ vorzunehmen.

2.5 Vergleich Nutzung Exerzierhaus – KTC

Nachfolgend werden zum Vergleich die Kosten die der Nutzer des Exerzierhauses zu zahlen hat mit den Kosten im KTC verglichen. (Hinweis: die Kosten im KTC sind nicht kostendeckend)

	KTC	Exerzierhaus	Bemerkungen
großer Saal			KTC incl. Balkon, Foyer u. Saalbuffet
- Reihenbestuhlung - Plätze	500	600	Exerzierhaus Biertischbänke (Anlage 2)
- Tischbestuhlung - Plätze	454	488	Exerzierhaus Biertischgarnituren (Anlage 2)
- Mietkosten (€)	633,08	440	incl. Mehrwertsteuer, Exerzierhaus Vorschlag
- Betriebskosten (€/Veranstaltung)	inklusiv	250	Exerzierhaus Schätzung incl. Mwst.
- Gesamtkosten Nutzer (€)	633,08	690	
- Kosten pro Platz (€/Platz)	1,27	1,15	Reihenbestuhlung
- Kosten pro Platz (€/Platz)	1,39	1,41	Tischbestuhlung
kleiner Saal			Exerzierhaus - hälftig (Anlage 2)
- Reihenbestuhlung - Plätze	150	300	Exerzierhaus Biertischbänke (Anlage 2)
- Tischbestuhlung - Plätze	100	244	Exerzierhaus Biertischgarnituren (Anlage 2)
- Mietkosten (€)	148,75	225	incl. Mehrwertsteuer, Exerzierhaus Vorschlag
- Betriebskosten (€/Veranstaltung)	inklusiv	120	Exerzierhaus Schätzung, incl. Mwst.
- Gesamtkosten Nutzer (€)	148,75	345	
- Kosten pro Platz (€/Platz)	0,99	1,15	Reihenbestuhlung
- Kosten pro Platz (€/Platz)	1,49	1,41	Tischbestuhlung

Eckhard Naumann

Anlagen:

Anlage 1 - Liste möglicher Veranstaltungen

Anlage 2 - Möblierungsvarianten