

Dörfliche Begegnungsstätten

Fachkolloquium am 06.11.2007 in Langenreichenbach

Das öffentlich - private Betreibermodell
des Kulturhauses Großstolpen

Kulturhaus Großstolpen

- Gliederung
- 1. Vorstellung des Umfeldes
- 2. Historie und Entwicklung bis zur Sanierung
- 3. Entscheidungsfindung zur Revitalisierung des Objektes
- 4. Erwerb, Sanierung und dessen Finanzierung
- 5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses
- 6. Vor- und Nachteile der privaten Betreibung des Kulturhauses
- 7. Resumee

Kulturhaus Großstolpen

- **1. Vorstellung des Umfeldes**
- Großstolpen ist eine von vier Ortschaften der Stadt Groitzsch
- ca. 25 km südlich von Leipzig in der Leipziger Tieflandsbucht gelegen
- Einwohner der Stadt Groitzsch ca. 8.500, davon ca. 2.500 in den 29 Ortsteilen
- Die Stadt Groitzsch ist ein Unterzentrum im Landkreis Leipziger Land mit Grund-, Mittelschule, Gymnasium, 4 Kita's im Stadtkern und 2 in den Ortsteilen, vielen kulturellen Einrichtungen wie Bibliothek, Städtisches Lichtspielhaus und einer Wellness- und Fitnessseinrichtung
- Wirtschaftlich eher schwach ausgeprägt als ehemaliges Schuhproduktionszentrum und Tagebaurandgebiet
- momentan vorherrschendes Dienstleistungsgewerbe, sowie klein- und mittelständige Betriebe
- Merkmal: ruhiger Wohnstandort vor den Toren Leipzigs

Kulturhaus Großstolpen

- **1. Vorstellung des Umfeldes**
- Die Ortschaft Großstolpen besteht aus vier Ortsteilen mit insgesamt 500 Einwohnern, moderat steigend
- Lage: 4 km östlich vom Stadtgebiet an der B176 zwischen Groitzsch und Borna liegend
- 1996 erfolgte die Eingemeindung nach Groitzsch
- Landschaft wurde und wird auch weiterhin vom Tagebau geprägt
- anliegendes ehemaliges Tagebaurestloch wird als Badesee mit Bewirtschaftung genutzt
- Vereine: Sportverein, Karnevalsverein mit 80 Mitgliedern, 2 Freiwillige Feuerwehren mit 40 Mitgliedern, Rassegeflügelzuchtverein
- Arbeitgeber der Ortschaft: Fleischereibetrieb Landhan GmbH mit 35 Arbeitnehmern, Landwirtschaftsbetrieb Agross GmbH mit ca. 50 Arbeitnehmern

Kulturhaus Großstolpen

- **2. Historie und Entwicklung bis zur Sanierung**
- Errichtung des Kulturhauses von der ortsansässigen LPG Großstolpen
- sehr gute Nutzung des Gebäudes: Mittagsversorgung der Beschäftigten und kulturelle Veranstaltungen für den Betrieb und das Umfeld
- Wegfall von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft nach der Wende
- das Interesse an kulturellen Veranstaltungen wurde geringer
- der Betrieb des Kulturhauses wurde durch steigende Betriebs- und Unterhaltungskosten, sowie eine geringere Auslastung unrentabel und für einen Wirtschaftsbetrieb nicht mehr tragbar
- Reparaturstau setzte ein, notwendige Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten unterblieben
- trotz des hohen Bedarfes an großen Veranstaltungsräumen oder Festsälen war das Kulturhaus Großstolpen Mitte/Ende der 90-iger Jahre keine wirkliche Alternative als Veranstaltungsort

Kulturhaus Großstolpen

- **2. Historie und Entwicklung bis zur Sanierung**
- Somit stand die Frage: Was wird aus dem Kulturhaus Großstolpen? Abbruch oder Sanierung?



Kulturhaus Großstolpen

3. Entscheidungsfindung zur Revitalisierung des Objektes

Für

- ↑ Belebung des Ortschaftslebens
- ↑ Fürsprache der Bevölkerung
- ↑ reges Vereinsleben im Ortsteil
- ↑ Bedarf an großen Sälen im Umfeld
- ↑ potenzieller Betreiber vorhanden
- ↑ Fördermöglichkeiten vorhanden
- ↑ günstiger Erwerb des Objektes möglich

Wider

- ↑ Hohe Sanierungskosten
- ↑ Risiko der Betreibung bei Nichtabschluss eines Betreibervertrages
- ↑ damit einhergehender Eigenbetrieb mit unabsehbaren finanziellen Folgen

Ergebnis: Die Entwicklung der vom Tagebau gebeutelten Ortschaft stand trotz unwägbarer Risiken im Vordergrund

Kulturhaus Großstolpen

4. Erwerb, Sanierung und dessen Finanzierung

- Möglichkeit des günstigen Erwerbs war gegeben
- Sanierung und Foyeranbau wurde in den Jahren 2001/2002 realisiert
- Baukosten 1.050,0 TEuro
- zuwendungsfähige Kosten 556,0 TEuro
- 400,0 TEuro Fördermittel



Kulturhaus Großstolpen

- **5. Betreiberkonzeption des sanierten Kulturhauses**
- Bereits während der Entscheidungsfindung zur Sanierung ist es wichtig, einen geeigneten Betreiber des Objektes zu finden
- Gründe:
 - Die Verwaltung hat sich auf ihre Kerngeschäfte und Pflichtaufgaben zu konzentrieren
 - Kompetenzen für eine anhaltende Betreuung sind gar nicht oder nur wenig vorhanden
 - ein privates Unternehmen arbeitet gewinnorientiert, kann vorhandene Kapazitäten mit synergetischen Effekten kostensparend nutzen
 - bereits während der Bauphase ist es wichtig, den privaten Betreiber einzubeziehen, um eventuelle Missplanungen und spätere hohe Folgekosten zu vermeiden

Kulturhaus Großstolpen

- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses**
- Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, während der Entscheidungsfindung mit dem potenziellen Betreiber die Konzeption für die Vertragsgestaltung abzusprechen, denn was nutzt der Wille des Betreibers, wenn er es nicht finanzieren kann
- in dieser Phase ist auch noch eine Einflussnahme auf die Baukosten möglich, welche Auswirkungen auf das Betreiberentgelt haben
- denn auch die Kommune darf für eine Nichtpflichtaufgabe, wie in diesem Falle, keine Subventionen geben und muss die Kosten auf die Nutzungszeit umlegen

Kulturhaus Großstolpen

- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses**
- Für die Betreuung standen vier Vertragskonzeptionen zur Auswahl
- **1. Verkauf des Gebäudes mit Grundstück an den Betreiber**
- favorisierte Variante des Betreibers
- Verkauf des Kulturhauses in Höhe der städtischen Eigenmittel
- Ausschlusskriterium: Widerspruch zum Förderzweck
- ➔ Höhere Kosten entstehen
- **2. Teilverpachtung des Gebäudes mit fest vereinbartem Pachtzins**
- Verpachtung Küche, 2 Räume
- Saal verbleibt bei der Stadt
- Vorteil: nicht förderschädlich
- Nachteil: Betreiberpflicht, Bau- und Betriebskosten
- ➔ Höhere Kosten entstehen

Kulturhaus Großstolpen

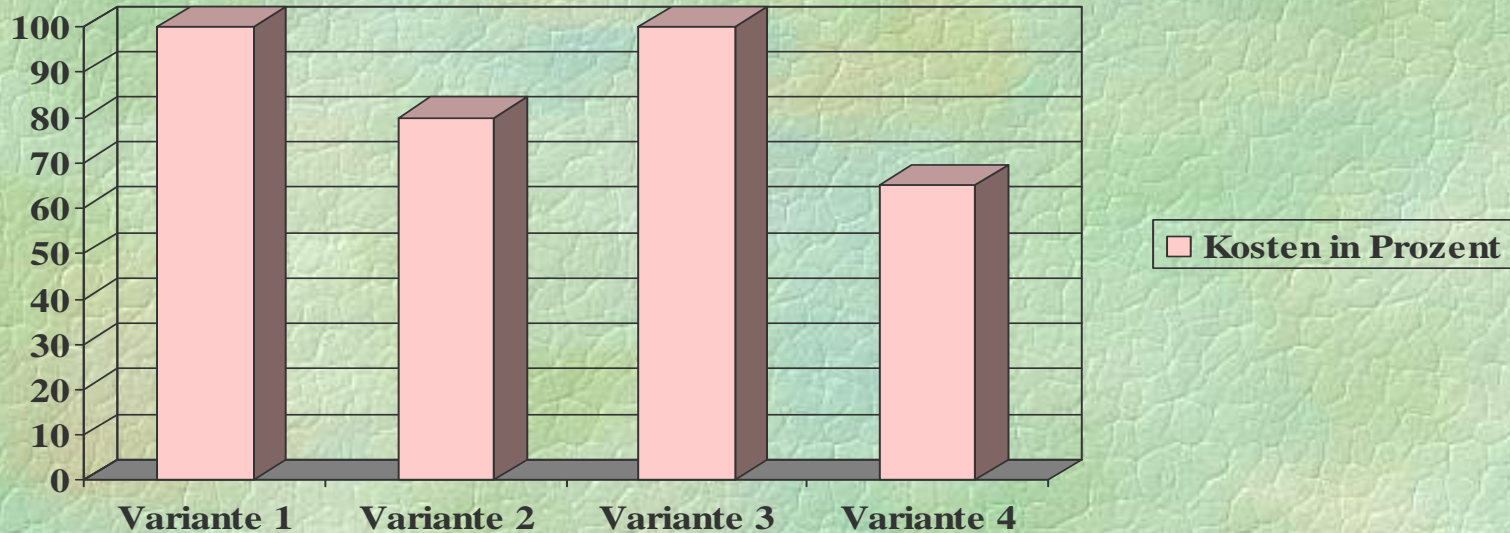
- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses**
- Für die Betreuung standen vier Vertragskonzeptionen zur Auswahl
- **3. Vollverpachtung des Gebäudes mit fest vereinbartem Pachtzins**
 - Variante 2 zuzüglich Saal
 - Vorteile: Refinanzierung des Baus, Kostenminimierung
 - Nachteile: kein Mitspracherecht der Kommune und dörflichen Bevölkerung, Widerspruch zum Förderzweck
- ➔ Höhere Kosten entstehen
- **4. Vollverpachtung des Gebäudes mit erniedrigtem Pachtzins**
 - Wie Variante 3, Stadt behält Mitsprache- und Nutzungsrecht für die dörflichen Belange
 - Vorteile: Nutzung gemäß Förderzweck, **Sinn der dörflichen Begegnungsstätte bleibt erhalten**, vollständige Betreuung beim Privaten, geringe Bau- und Verwaltungskosten
 - Nachteil: niedrigere Pachteinnahme

Kulturhaus Großstolpen

- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses**
- **Bewertung und Auswertung der verschiedenen Varianten**
- Wegfall der Varianten 1 und 3 durch höhere Finanzierungskosten aufgrund wegfallender Fördermittel
- Wegfall Variante 2, da Kostentreiber durch notwendige Trennung der Räumlichkeiten, hohe Baukosten, Fördermittel bleiben erhalten, Stadt bleibt für Saal in der Betreuungspflicht, hoher Verwaltungs- und Betriebsaufwand
- Variante 4 = favorisierte Variante, da dörflichem Gemeinschaftsleben am dienlichsten, kostengünstigste Variante, Fördermittel bleiben erhalten, zusätzliche Verwaltungskosten entstehen durch vollständige Betreuung des Privaten nicht
- ➔ **Ergebnis:** Mit dem potenziellen Betreiber konnte sich auf diese Variante geeinigt werden, ein Betreibervertrag wurde dementsprechend abgeschlossen.

Kulturhaus Großstolpen

5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses



Eine Vollbetreuung des Kulturhauses Großstolpen von Privaten stellt mit Finanzierung von Fördermitteln und dessen positiver Ausgestaltung auf eine kostenfreie Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus für Vereine und Bevölkerung im Sinne einer zukunftsorientierten Dorfgestaltung und Dorfentwicklung die beste Möglichkeit dar.

Kulturhaus Großstolpen

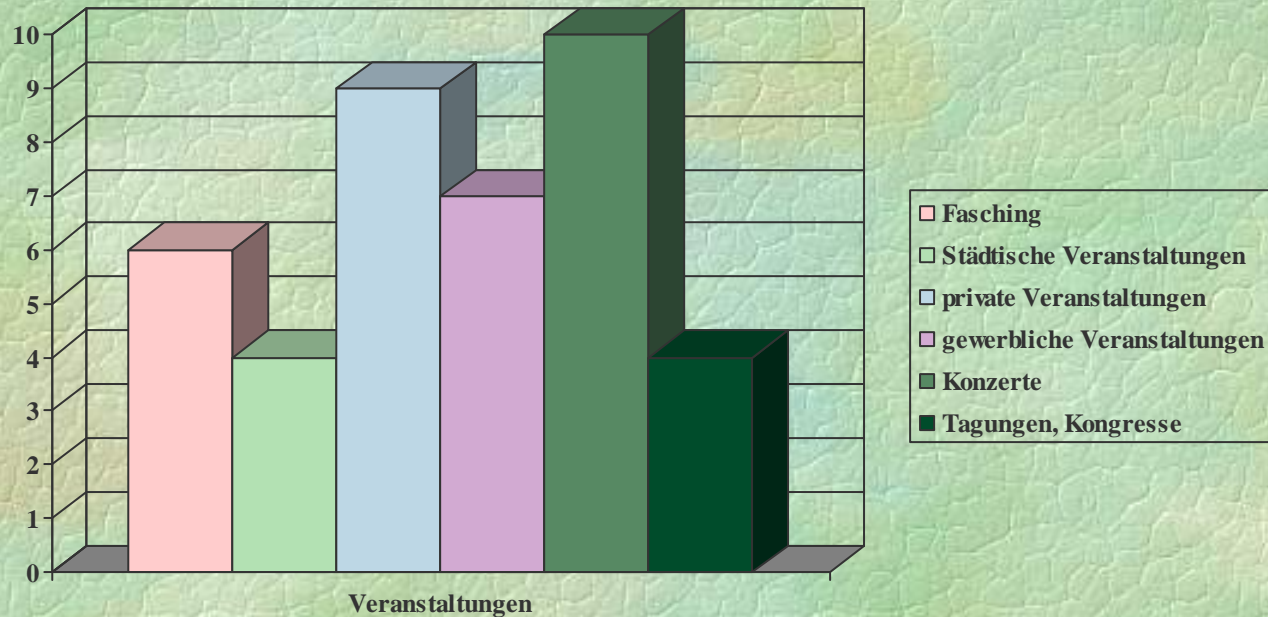
- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag des sanierten Kulturhauses**
- **Aus Sicht der Ortschaft Großstolpen**
- Die Fördermittel fließen komplett für die Entwicklung des Dorflebens
- Kostenlose Nutzung des Saales und der Nebenräume für gemeinnützig eingetragene Vereine der Stadt Groitzsch, verbrauchte Betriebskosten werden auf die Stadt umgelegt und nach dessen Vereinsförderrichtlinie auf die Vereine umgelegt
- Vermietung der Dengelstube an die Bevölkerung der Ortschaft Großstolpen zur Nutzung für Familienfeiern erfolgt auch ohne Bewirtschaftung
- Kostenlose Lagermöglichkeiten von Requisiten des ortsansässigen Karnevalsvereins in den Nebenräumen des Saales
- Bei Veranstaltungen der Stadt Groitzsch im Kulturhaus, wie Abiturball, Festveranstaltungen zu Feuerwehrjubiläen, wird der Saal der Stadt Groitzsch unentgeltlich zur Verfügung gestellt, dafür sichert die Stadt Groitzsch bei diesen Veranstaltungen die Bewirtschaftung dem Betreiber zu. Diese Nutzungstermine müssen rechtzeitig mit dem Betreiber abgeklärt sein.

Kulturhaus Großstolpen

- **5. Betreiberkonzeption und -vertrag**
- **Aus Sicht des Betreibers der Firma Fleischerei Landhan GmbH**
- Erweiterung wirtschaftlicher Möglichkeiten durch Verwertung Produktlinie
- Nutzung kleiner Räume zur günstigen Mittagsversorgung der Ortschaft und deren Umland aufgrund Synergieeffekten mit Fleischerei
- auslastende Nutzung des Saales für Konzerte und weitere regionale bzw. überregionale Veranstaltungen
- Nutzung von regionalen und überregionalen Privat- oder Berufsveranstaltungen, wie Tagungen, Kongresse oder Symposien
- jeweils gleichzeitige Bewerbung und Vermarktung des Objektes der Ortschaft Großstolpen, der Stadt Groitzsch sowie der Region des Leipziger Neuseenlandes

Kulturhaus Großstolpen

Nutzung des Kulturhauses Großstolpen



- Insgesamt um die 40 Veranstaltungen im Festsaal sind zu verzeichnen. Nicht mit inbegriffen sind viele kleinere Veranstaltungen mit Nutzung der Dengelstube für den privaten Bereich.

Kulturhaus Großstolpen

6. Vor- und Nachteile der privaten Betreuung des Kulturhauses

■ Vorteile

- Stadt kann sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren
- durch Gewinnstreben des privaten Betreibers ist eine effektive Betreuung möglich
- Auslastung steigt
- die Nutzungshäufigkeit steigt durch die gewollte Vermeidung von Stillstandszeiten
- Der Private **will** betreiben und entlastet die Kommune des Betreiben **Müssens**

■ Nachteile

- Beschränkungen des privaten Gewinnstrebens durch Klauseln
- Folge: Erschwerte Suche nach potenziellen Betreibern
- Zusammenarbeit Betreiber und Eigentümer dauerhaft nötig
- Interessenskonflikt zwischen **Gewinnstreben** des Privaten und der Förderung des **dörflichen Zusammenlebens** des Öffentlichen

Kulturhaus Großstolpen

- **7. Resumee**
- Erhaltung und Sanierung des Kulturhauses Großstolpen zu einer modernen dörflichen Begegnungsstätte
- infrastrukturelle Sanierung der anliegenden Dorfplätze und -straßen
- Belebung des dörflichen Lebens
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen (5 Stück)
- das Vereinsleben verbessert sich durch Möglichkeiten der Unterbringung, dadurch bessere Wahrnehmung der Vereine
- Die Bevölkerung identifiziert sich mit ihrem neuen Kulturhaus und entwickelt ein neues “Wir-Gefühl“
- Ansiedlung von weiteren Betrieben und Dienstleistungen und eine verringerte Abwanderung der Bevölkerung könnten durch das neue Selbstwertgefühl der Dorfbevölkerung entstanden sein

**Ich danke Ihnen für Ihre
Aufmerksamkeit !!!**