

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr. XVI/621 -1**

Overath, den 03.08.2022

- öffentliche Sitzung  
 nichtöffentliche Sitzung

Berichterstatter:  
Allmayer, Manfred

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

Haupt- und Finanzausschuss

15.06.2022

Haupt- und Finanzausschuss

07.09.2022

Stadtrat

14.09.2022

## Anpassung der Nutzungsentgelte und Richtlinie für städtische Veranstaltungsräume ab 01.10.2022

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>	<b>ja</b>
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2022</b>
<b>Kostenart</b>	
<b>Abrechnungsobjekt</b>	01080201
<b>Jährliche Erträge</b>	52.500 €

---

### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat die Änderung der Richtlinie der Stadt Overath für die Benutzung städtischer Veranstaltungsräume mit den Werten der Alternativberechnung zu beschließen.

## Sachdarstellung :

Die aktuelle „**Richtlinie zur außerschulischen Nutzung städtischer Räume**“ und deren Anlage zur Entgeltfestsetzung gilt seit dem 01.01.2011 (siehe Anlage).

Die Kalkulation der Kostenmiete basiert auf den Bestandteilen:

- Personal- und Sachkosten
- Instandhaltung/Wartung
- Energie- und Betriebskosten
- Reinigungskosten
- Abschreibungen

In den letzten Jahren wurden die vier größeren Veranstaltungsflächen/-häuser aufwendig saniert bzw. modernisiert:

### **1. 3080.01 Aula Schulzentrum Cyriax (2017-2018)**

**u.a.:**

Parkettsanierung  
Bühnentechnik  
Rampenanlage  
Vorhanganlage  
Brandschutz

### **2. 5040.01 Mehrzweckhalle Untereschbach (2016-2018)**

**u.a.:**

Hallenbodensanierung  
Geräteräume (Schaffung einer Ausschankmöglichkeit/Theke)  
Brandschutz

### **3. 5020.02 Kulturbahnhof (2017-2018)**

**u.a.**

Bühnenkonstruktion  
Erneuerung des Fliesenbelages  
Ertüchtigung der Haustechnik (Lüftung, Klimatisierung, Bodentanks für mobile Theke im Saal,  
Bühnen- u. Beschallungstechnik  
Holzbodensanierung Foyer  
Beleuchtung Foyer

### **4. 5010.02 Bürgerhaus (2020-2022)**

**u.a.**

Brandschutzertüchtigung  
Brandmeldeanlage  
Sanierung Haustechnik  
Bodensanierung  
Bühnentechnik  
Konferenzanlage  
Toilettensanierung

Seit Anfang 2020 konnten die Veranstaltungsflächen pandemiebedingt nicht angeboten werden. Die Vermietung der Veranstaltungsflächen wird ab Juli 2022 wiederaufgenommen.

Aus den nachfolgenden Gründen ist es geboten die Nutzungsentgelte anzupassen:

- Die bisherigen Nutzungsentgelte basieren auf der Kalkulation 2010/2011. Eine Anpassung der Gebühren ist seit 2010 nicht erfolgt. In diesem Zeitraum sind allein die Personal- und Sachkosten um über 60 % angestiegen. Eine detailliert überarbeitete Kalkulation wird in den kommenden Monaten durch das Immobilienmanagement vorgelegt. Eine Öffnung und Vermietung der Räumlichkeiten zum jetzigen Zeitpunkt muss jedoch mindestens von der hier vorgelegten Einpreisung begleitet werden, da andernfalls ein wirtschaftliches Geschäft nicht möglich ist.
- Die Modernisierungen, unter anderem im Bereich Ausstattungen, Sanitärbereiche, Bühnen, sowie die erfolgten Schönheits- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Gebäuden haben die Attraktivität der Veranstaltungsflächen gesteigert. Barrierefreiheit ist für alle Gebäude gegeben.
- Den raumklimatischen Anforderungen wurde durch Modernisierung der Haustechnik Rechnung getragen.
- Die Gebäude sind auf den aktuellen Brandschutz ausgelegt und verfügen über entsprechende Sicherheitstechnik und Entfluchtungsmöglichkeiten.

Ausblick:

Bis zum Sommer 2023 werden die Bestandteile der Kostenmieten aktualisiert, da dann von einem normalen Anmietungsszenario auszugehen ist und die Gebäude sich wieder im normalen Jahresbetrieb befinden.

Die Verwaltung wird bis zum 2. Halbjahr 2023 die Nutzungsentgelte berechnen und im Haupt- und Finanzausschuss berichten.

## Ergänzung der Vorlage zum Stand der Beratungen im HFA vom 15.06.2022

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss vom 15.06.2022 wurde die Verwaltung gebeten die Vorlage um eine Auswertung der Vermietungen aus den Jahren vor der Pandemie zu ergänzen.

### 1. Auswertung der Veranstaltungen

Die Auswertungen der Vermietungen wurden für 2 Kategorien von Räumen vorgenommen:

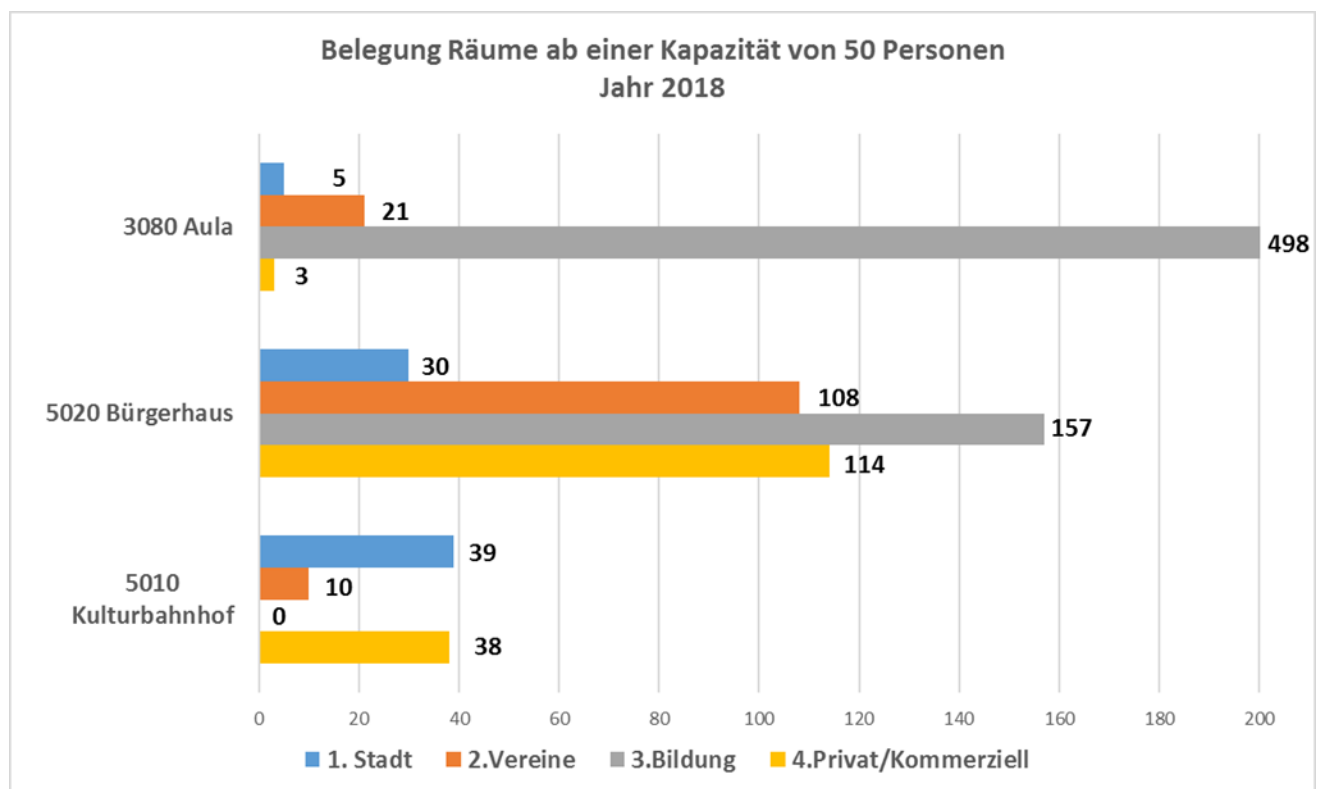
#### 1.1 Kategorie 1 Räume ab 50 Personen

Hierunter sind alle Räume zusammengefasst worden, die eine Personenanzahl ab 50 Personen und mehr zulassen.

Es handelt sich hierbei um die Säle von Kulturbahnhof und Bürgerhaus und die Aula des Schulzentrum Cyriax.

Für die Auswertung wurde das Kalenderjahr 2018 zugrunde gelegt. Eine Auswertung der Kalenderjahre 2019 bis 2021 ist nicht repräsentativ, da in 2019 das Bürgerhaus nicht mehr vollumfänglich genutzt werden konnte und ab 2020 pandemiebedingt keine Nutzungen oder nur eingeschränkt in den städtischen Liegenschaften stattgefunden haben.

Das Jahr 2018 ist repräsentativ für die Vorjahre.

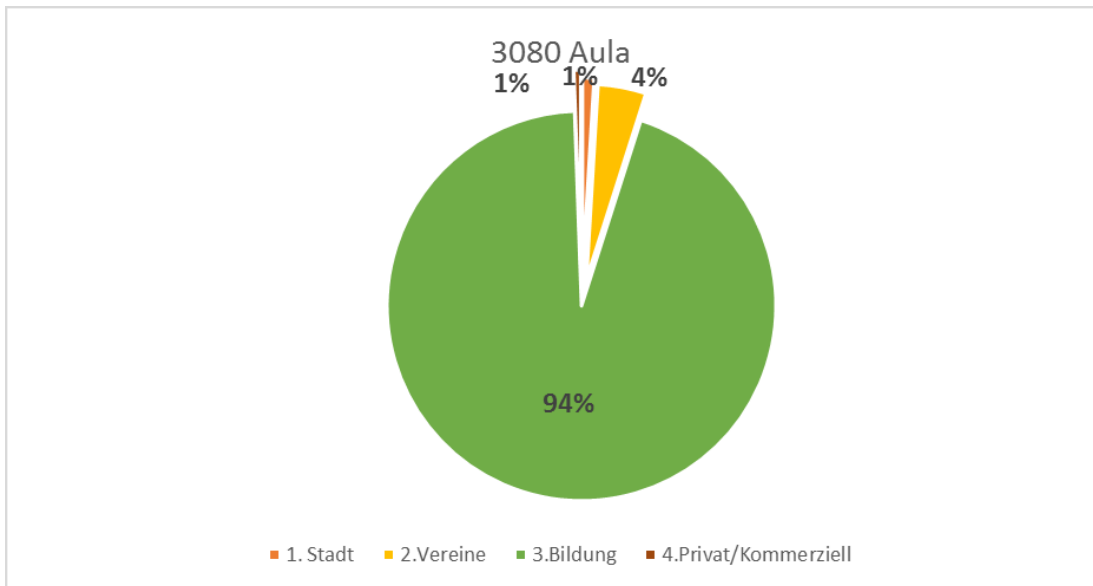


Ergänzung zur obigen Tabelle:

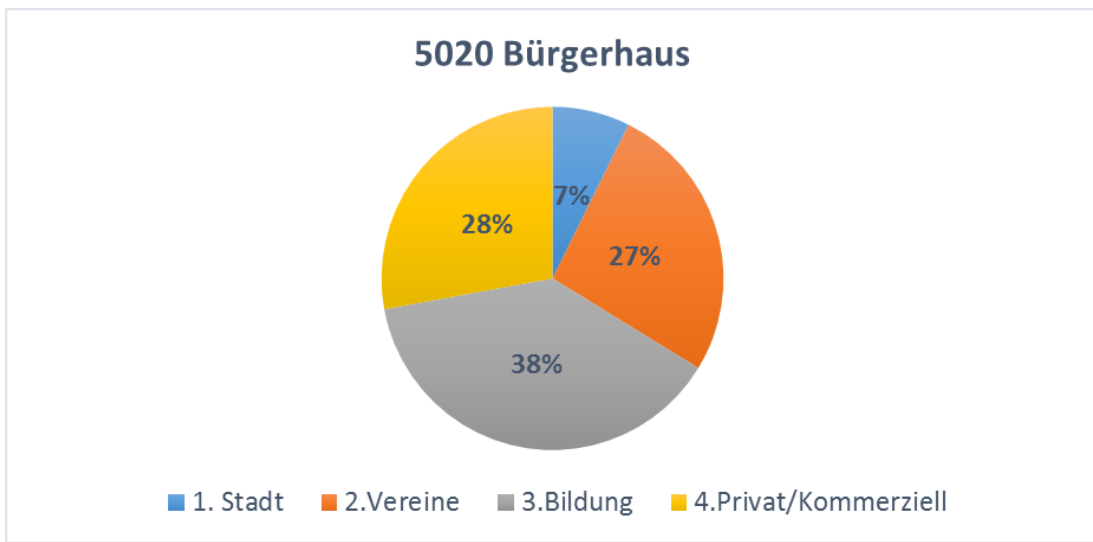
Der Bereich 3.Bildung liegt im SZ Cyriax Aula schulbedingt bei 498 angemeldeten Veranstaltungen.

Zur besseren Darstellung der übrigen Veranstaltungen wurde die Achsenbeschriftung bis 200 begrenzt..

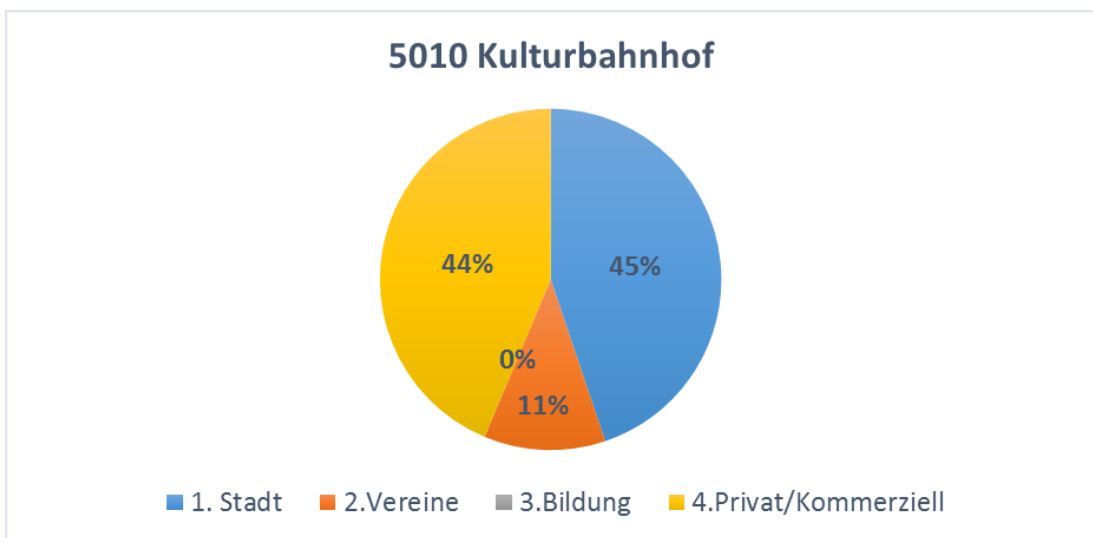
### Einzelbetrachtung der Veranstaltungshäuser:



Bereich 3. Bildung = überwiegend schulische Veranstaltungen



Bereich 3. Bildung überwiegend Kurse der VHS



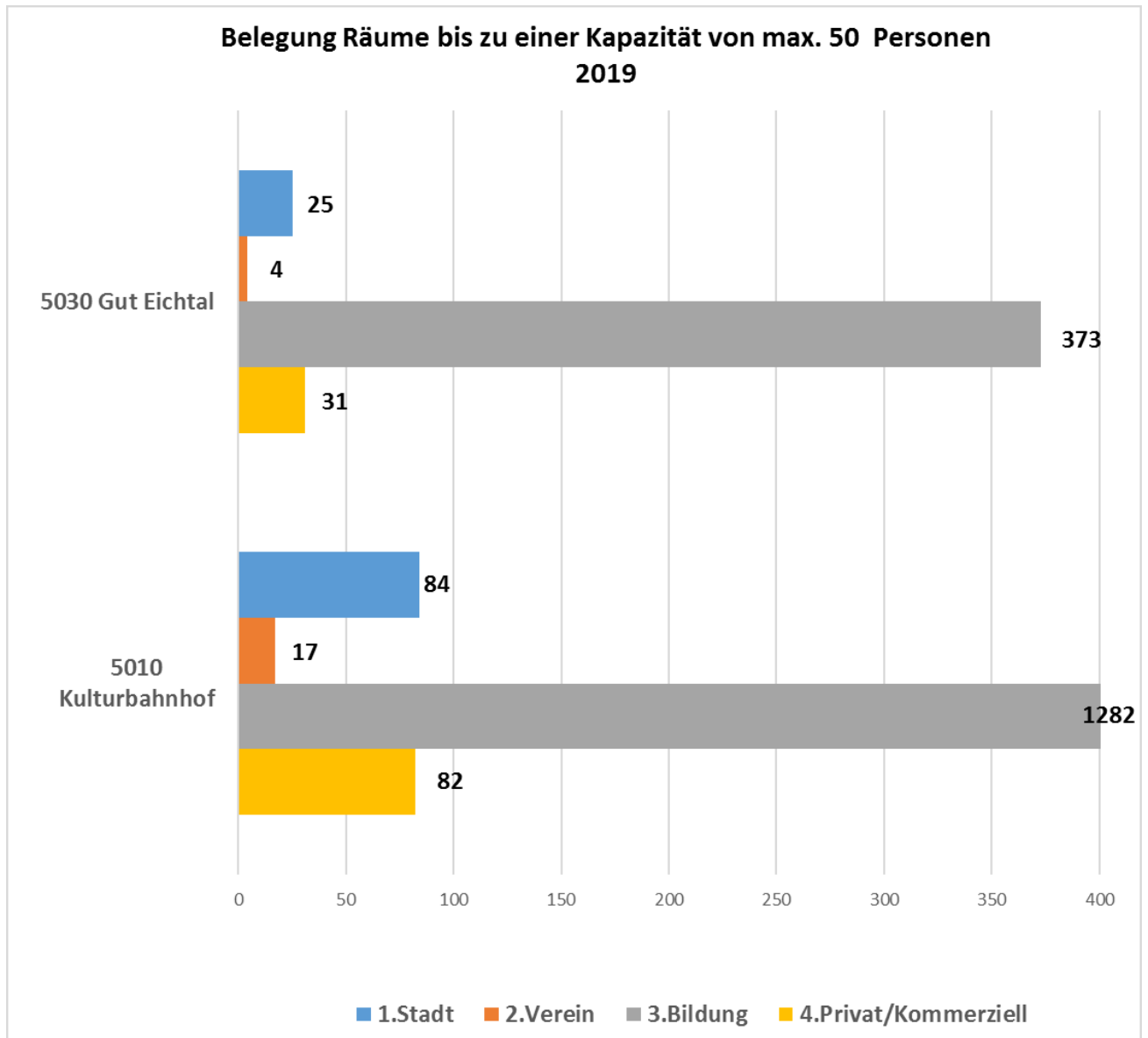
## 1.2 Kategorie 2 Räume bis 50 Personen

Hierunter sind alle Räume zusammengefasst worden, die eine Personenanzahl bis max. 50 Personen zulassen.

Es handelt sich hierbei um Seminarräume und Pavillons von Kulturbahnhof und Gut Eichthal.

Hier wurden die Belegungen für das Jahr 2019 ausgewertet. 2020 und 2021 sind pandemiebedingt nicht repräsentativ.

Das Jahr 2019 ist repräsentativ für die Vorjahre.

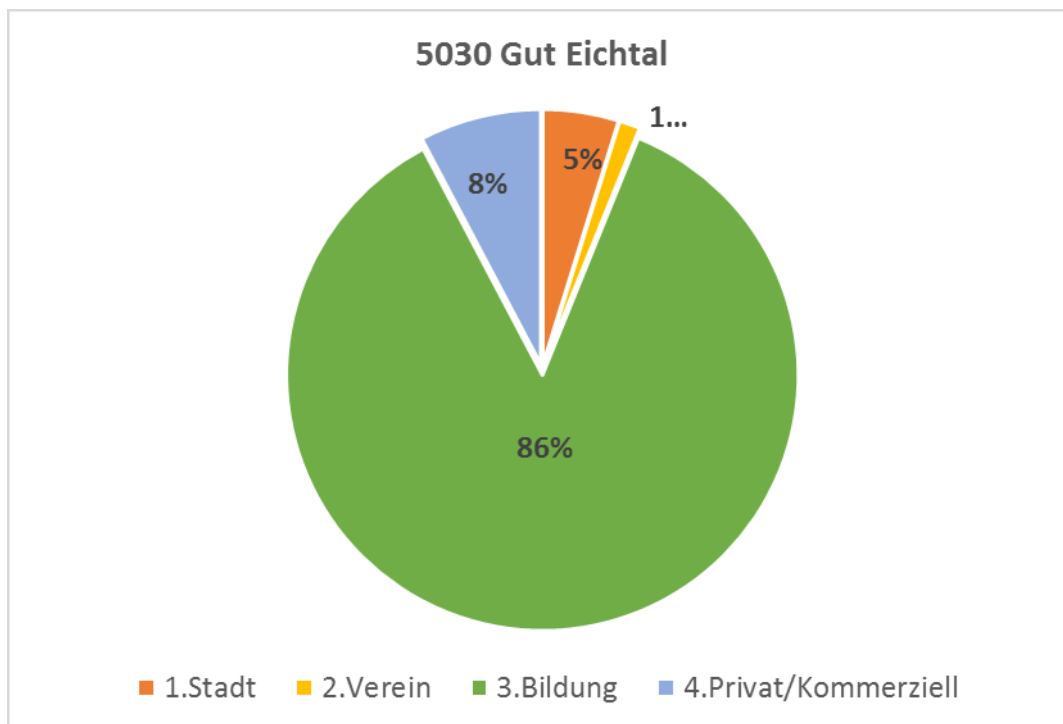


Ergänzung zur obigen Tabelle:

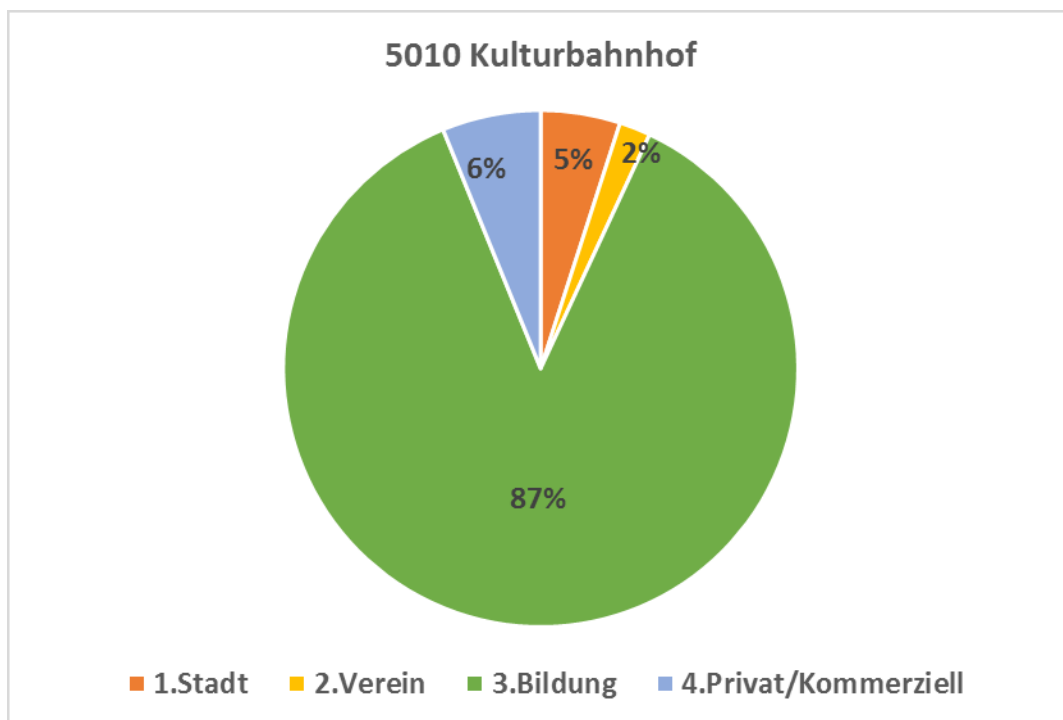
Der Bereich 3.Bildung liegt im Kulturbahnhof VHS-bedingt bei 1.282 angemeldeten Veranstaltungen.

Zur besseren Darstellung der übrigen Veranstaltungen wurde die Achsenbeschriftung bis 400 begrenzt.

### Einzelbetrachtung der Veranstaltungshäuser:



3. Bildung überwiegend Kurse der VHS und schulische Veranstaltungen KLU



3. Bildung überwiegende Kurse der VHS

## **2. Unterscheidung der Veranstaltungsarten (Rabattierung):**

Die Anmietungen werden nach der aktuellen Richtlinie in 4 Nutzungs-/Veranstaltungsarten eingeteilt und mit dieser Einteilung ist auch die Rabattierung des Nutzungsentgelt festgelegt:

- 1. Stadteigene Veranstaltungen** bzw. Veranstaltungen von Institutionen die anstelle der Stadt deren Aufgaben wahrnehmen.

Diese Institutionen sind nach der aktuellen Richtlinie das Kulturforum und der Stadtmarketing Verein Overath.

### **kein Nutzungsentgelt zu entrichten**

## **2. Vereine/Parteien**

- 2.1.** Ortsübliche Brauchtumsveranstaltungen  
u.a. Karneval, Kirmes u. Erntefeste

- 2.2.** Veranstaltungen gemeinnütziger, ortsansässiger Vereine

Hierzu zählen nicht private Veranstaltungen von Vereinsmitgliedern und keine kommerziellen Veranstaltungen der Vereine mit Ausnahme der 2.1 Brauchtumsveranstaltungen

- 2.3.** Mitgliederversammlungen, Interne Veranstaltungen ortsansässiger Vereine und ortsansässiger politischer Parteien außerhalb von Wahlveranstaltungen

Hierzu zählen auch die Kirchengemeinden

### **50 % des Nutzungsentgelt zu entrichten**

(reine Jugend-/Schülerveranstaltung 20 % des Nutzungsentgelt)

## **3. Allgemeine Bildungsveranstaltungen**

u.a. VHS und Musikschule

### **60 % des Nutzungsentgelt zu entrichten**

(reine Jugend-/Schülerveranstaltung 20 % des Nutzungsentgelt)

## **4. Private/kommerzielle Veranstaltungen**

- 4.1.** Veranstaltungen von Privatpersonen / Vereinen außerhalb des Stadtgebietes

- 4.2.** Rein kommerzielle Veranstaltungen

- 4.3.** Wahlveranstaltungen politischer Parteien

### **100 % des Nutzungsentgelts zu entrichten.**

In der Nutzergruppe 2 Vereine/Parteien werden aktuell unter 2.1 ortsübliche Brauchtumsveranstaltungen und 2.2 Veranstaltungen gemeinnützige, ortsansässiger Vereine aufgeführt. Zur Konkretisierung der Art der Veranstaltung wird vorgeschlagen, dass bei der Konkretisierung wesentlich auf die Art Veranstaltung abgezielt wird und daher die nachfolgende Beschreibung den gemeinnützigen Zweck der Vereinsveranstaltung rausheben soll und somit zu einer Rabattierung berechtigt.:

„Veranstaltungen, deren Zweck analog des § 52 Abgabenordnung NRW als gemeinnützig eingestuft wird.“



Der Nachweis soll über eine Eigenerklärung des Vereins erfolgen. Entsprechender Vordruck wird mit der Finanzverwaltung abgestimmt.

### **3. Alternativberechnung der Nutzungsentgelte**

Im Haupt- und Finanzausschuss wurden seitens der Ausschussmitglieder unterschiedliche Argumente für eine smartere Anhebung der Nutzungsentgelte diskutiert. Die Verwaltung hat diese Anregungen in einen alternativen Vorschlag einfließen lassen.

Das bis heute geltende Nutzungsentgelt je Liegenschaft beinhaltet im Schnitt 23 % AFA und 19 % Instandhaltung (orientiert an der Anschaffungs- u. Herstellungskosten des Gebäude).

Diese Kosten sind von der Preissteigerung (seit 2011 bis 2021 = 60 %) nicht berührt.

58 % des Nutzungsentgelts beinhalten die Kosten für Bewirtschaftung und Personal. Diese Kosten sind seit 2011 bis 2021 um ca. 60 % gestiegen.

Bei der alternativen Neukalkulation wurde dieser Umstand wie folgt berücksichtigt:

42 % eingerechnet ohne Kostensteigerung  
58 % wurden mit einer pauschalen Kostensteigerung berechnet.

Die alternative Berechnung ist als Anlage1 der Vorlage beigefügt.

Aus dieser Berechnung ergibt sich, dass die Nutzungsentgelte Stand 2010 zu 2022 im Schnitt um 35 % erhöhen werden.

Für das Bürgerhaus (hier sind die Instandsetzungskosten 2019-2022 mit eingeflossen) ergibt sich eine Kostensteigerung von 43 %.

Es ist zu erwähnen, dass in diesem Entgelt-Vorschlag keine Gewinne eingerechnet wurden.

### **4. Anpassung Richtlinie**

Die Richtlinie wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Gravierende inhaltliche Veränderungen sind in Rot dargestellt. Insbesondere wurden die neuen Liegenschaften wie Gut Eichthal, Dreifachhalle Cyriax mit aufgenommen.

In Vertretung

T. Steinwartz

- Anlagen:

1. Übersicht Nutzungsentgelte  
(Nutzungsentgelte aktuelle Werte, 1.Vorschlag und einer Alternative zur bisher vorgelegten Neufestsetzung)
2. Überarbeitete Nutzungsrichtlinie und Anlage zu Nr. 4
3. Zusammenfassung der Abfrage bei angrenzenden Gemeinden/Städten