

Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt
Datum: 12.12.2022
Drucksache Nr. 2666/2023

Beschlussvorlage

Sitzung Verwaltungsausschuss am 18.01.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 01.02.2023

- öffentlich -

Neuabschluss des Vertrags über den Betrieb und die Finanzierung des Luthersaals ab dem Jahr 2023

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss des neuen Vertrages über den Betrieb und die Finanzierung des Luthersaals zwischen evangelischer Kirchengemeinde und der Stadt Schwetzingen in der vorliegenden Fassung zu.

Erläuterungen:

Die Evangelische Kirchengemeinde Schwetzingen und die Stadt Schwetzingen haben am 16. Dezember 2004 einen Vertrag zum Wiederaufbau und Betrieb des abgebrannten Gemeindehauses der Evangelischen Kirchengemeinde abgeschlossen. Der Betrieb der als Luthersaal benannten Versammlungsstätte wird seither über ein komplexes Verteilungssystem von beiden Partnern finanziert. Aufgrund des Gebäuderestrukturierungsprogramms der Badischen Landeskirche droht die Schließung des Luthersaals. Die Kirchengemeinde kam daher auf die Stadt zu, um gemeinsam eine Lösung zum Weiterbetrieb des Luthersaals zu finden. Der Luthersaal liegt in der Stadtmitte Schwetzingens und ist durch seine Lage und Infrastruktur ein sehr vielseitig genutzter Ort für Veranstaltungen aller Art, nicht nur im Saal, sondern auch als Ergänzung zu Veranstaltungen im Umfeld und von vielen verschiedenen Nutzern. Die Stadt Schwetzingen selbst nutzt den Saal für einige ihrer und anderer Veranstaltungen auf das sogenannte „städtische Kontingent“. Daher hat sie auch weiterhin großes Interesse daran, den Betrieb des Saals aufrecht zu erhalten.

Bisherige Vertragssituation für den Betrieb des Luthersaals

Für den Investitionsanteil von 625.000 Euro wurde der Stadt Schwetzingen bislang im Gegenzug neben einem Rückzahlungsanspruch im Verkaufsfall die Nutzung des Saals für 35 Veranstaltungen pro Jahr eingeräumt. Das sogenannte „städtische Kontingent“ wurde dann seitens der Stadt den Nutzern, bspw. Vereinen hälftig in Rechnung gestellt. Am Ende des Jahres erfolgte dann eine Betriebskostenabrechnung für den Luthersaal seitens der Kirche mit anteiligen Kosten für die vom städtischen Kontingent genutzten Veranstaltungen.

Im Ergebnis hat die Stadt Schwetzingen im Jahr 2019, dem letzten „Vorpandemiejahr“ inklusive der Abrechnung der Betriebskosten des Jahres 2018 rund 44.300 Euro getragen, denen rund 12.200 Euro aus Mieterträgen gegenüberstanden.

Herausforderungen durch Vorgaben aus dem Finanzbereich der Kirche und der Umsatzsteuerpflicht der Stadt Schwetzingen zum 01.01.2023

Das Gebäuderestrukturierungsprogramm der Evangelischen Kirche gibt vor, dass alle Kirchengemeinden nur noch begrenzt Raumkapazitäten vorhalten dürfen, zudem müssen für alle Objekte der Kirchengemeinde Substanzerhaltungsrücklagen (SERL) gebildet, die Abschreibungen der Gebäude voll erwirtschaftet werden, auch wenn mittelfristig keine großen Investitionen notwendig oder geplant sind.

Zudem treten zum 01.01.2023 Änderungen hinsichtlich der Besteuerung von Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts ein. Dies betrifft insbesondere die Umsatzsteuerung bei der Stadt Schwetzingen. Die Stadt müsste eine Weitervermietung umsatzsteuerpflichtig gestalten. Die Vermietung des Luthersaals wird daher künftig komplett von der evangelischen Kirchengemeinde abgewickelt. Die Stadt bezahlt für die Nutzung der ihr aus dem Vertrag zustehenden Veranstaltungstage in Höhe von dann 40 Tagen pro Jahr die entsprechende Gebühr an die Kirchengemeinde, wie auch alle anderen Nutzer des Saals und die Kirche selbst. Auch Vereine buchen und bezahlen künftig die Nutzung des Saals. Um eine Schlechterstellung des bislang von der Stadt über das städtische Kontingent geförderten Nutzerkreises (hier: Vereine, gemeinnützige Institutionen sowie Veranstalter von Benefizveranstaltungen) zu vermeiden, hat der Gemeinderat bereits am 16.11.2022 (Vorlagennummer 2625/2022) beschlossen, die Nutzung des Saals in Höhe der jeweiligen Hälfte der vom gemeinsamen Ausschuss von evangelischer Kirchengemeinde und Stadt festgelegten Nutzungsentgelte für maximal 3 Nutzungstage pro Jahr zu bezuschussen. In der Betriebskostenabrechnung des Saals wurden in diesem Zuge das anrechenbare Personalkontingent auf den erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Kirche entsprechend angepasst.

Rund zwei Drittel der im Luthersaal stattfindenden Veranstaltungen galten bislang als nicht kirchlich veranlasst. Die Erhebung der Daten für die Neukalkulation der Gebührensätze ergab, dass kircheninterne Veranstaltungen bislang beim Luthersaal selbst keinen Umsatz ausgelöst haben. Um ein reales Bild der Wirtschaftlichkeit des Saals zu erhalten und die Finanzierung des Saals transparent abrechnen zu können, werden interne Nutzungen künftig kirchenintern zu den geltenden Gebührensätzen verrechnet. Durch weitere kirchliche Umstrukturierungen im Gebäudebereich ist es zudem möglich, dass die Auslastung und damit auch die Wirtschaftlichkeit des Luthersaals in den nächsten Jahren steigen wird.

Die zuletzt im Jahr 2014 angepassten Entgelte wurden aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage und der daraus resultierenden erhöhten Kosten beim Betrieb und bei der Unterhaltung des Saals vom Gemeinsamen Ausschusses des Lutherhauses in seiner Sitzung am 28.11.2022 erhöht. In gleichem Zuge wurden neue Entgelttatbestände eingeführt, so dass eine Nutzung von Einzeleinrichtungen im Zusammenhang mit dem oder ohne den Saal möglich und entgelttechnisch abbildbar wird. Ein Vergleich der bisherigen und künftigen Entgelte befindet in der untenstehenden Tabelle.

Nutzungsumfang	Mietentgelt 2014	Mietentgelt 2019	Mietentgelt 2023	2023 %-tuale Steigerung	Steigerung 2014-2019
Gesamtbereich inkl. beide Küchen	950 €	1.150 €	1.350 €	117%	121%
Gesamtbereich ohne Küchennutzung	850 €	1.050 €	1.200 €	114%	124%
Großer Saal inkl. beide Küchen	850 €	1.050 €	1.250 €	119%	124%
Großer Saal ohne Küchennutzung	750 €	950 €	1.100 €	116%	127%
Kleiner Saal (ohne Bühne) inkl. beide Küchen	700 €	900 €	1.100 €	122%	129%
Kleiner Saal (ohne Bühne) ohne Küchennutzung	600 €	800 €	950 €	119%	133%
Mietpreis bei Nutzung von Sälen bis zu 3-4 Stunden inkl. Auf und Abbau			halber Mietsatz		
Mietpreis bei Nutzung von Sälen bis zu 1-2 Stunden inkl. Auf und Abbau			viertel Mietsatz		
Bühnennutzung für Proben bis zu 2 Stunden			250 €		
Bühnennutzung für Proben bis zu 4 Stunden			500 €		
Nur Küchennutzung		100 €	150 €		
Nur Spülküche (ohne Kochküchennutzung)			50 €		
Toilettennutzung bei Straßenveranstaltungen ohne Luthersaalnutzung			100 €		
Endreinigungskosten			150 €		
Toilettenreinigung bei Luthersaalnutzung			75 €		

Neue Herangehensweise und neue finanzielle Bedeutung für die Stadt

In mehreren Besprechungsrunden mit Mitgliedern der Verwaltung wie der Kirchengemeinde, dem Kirchengemeinderat und des Verwaltungs- und Serviceamtes Meckesheim wurde seit Ende Januar 2022 zunächst geklärt, wie es überhaupt möglich ist, den Betrieb des Saals durch die Kirchengemeinde zu sichern sowie Abrechnungs- und Veranstaltungszahlen der letzten Jahre zusammengestellt. Anhand der Planzahlen für das Jahr 2023 sowie weiteren Erhebungen von Zahlen zu Abschreibungswerten und Rücklagen wurde sodann federführend von Herr Mohrlök (RPA) in Zusammenarbeit mit Frau Scharf (Kirchengemeinde) und Frau Heitz (Evangelisches Verwaltungs- und Serviceamt) eine Vorkalkulation für das Jahr 2023 erstellt.

Dabei wurde festgestellt, dass das Lutherhaus unabhängig von einem Defizit bei den jährlichen Betriebskosten für die Kirchengemeinde nicht haltbar ist, wenn die durch Kirchenfinanzrecht geforderte Substanzerhaltungsrücklage (SERL) gebildet werden muss. Eine prozentuale Entlastung bei der Bildung der SERL erfährt die Kirchengemeinde durch Zusage der Stadt für die Übernahme von „investiven“ Ausgaben für die Erhaltung und Unterhaltung des Luthersaals und der zugehörigen Einrichtungen.

Es wird daher im neuen Vertrag in § 2 Absatz 3 und 4 vorgeschlagen, dass die Stadt 80% der jährlich anfallenden Investitionen hinsichtlich der beweglichen Anlagegüter und baulichen Maßnahmen trägt.

Da die Definition des Investitionsbegriffs nach kirchlichen und gemeindewirtschaftsrechtlichen Vorgaben voneinander abweichen, wurde des Weiteren die Regelung gefunden, dass die Stadt Schwetzingen darüber hinaus 80% der Kosten für Reparaturen und geplante Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude auf Grundlage der Entscheidung des Gemeinsamen Ausschuss, einer Reparatur bzw. dem Austausch der Gebäudetechnik und Bühnenbeleuchtung und der Sicherheitseinrichtungen (Brandmeldeanlage, beleuchtete Fluchtwegbeschilderung) trägt.

Laufende Überschüsse aus dem Betrieb des Luthersaals abzüglich von Steuern auf Gewinn und Ertrag hat die Kirchengemeinde zunächst für Instand- und Unterhaltungsarbeiten des Luthersaals voll einzusetzen. Diese reduzieren damit den Unterhaltungsaufwand vor Berechnung des 80%-igen Anteils der Stadt. Darüber hinaus verbleibende Überschüsse müssen von der Kirchengemeinde angespart werden, um damit deren Anteil der Kosten für die laufende Gebäudeunterhaltung und geplante Instandhaltungsmaßnahmen in kommenden Jahren abdecken zu können.

Die abrechenbaren Betriebskosten sind in der separaten Anlage 1 zum Vertrag abschließend aufgeführt. 20% des nach kirchlichen Finanzrecht berechneten jährlichen Abschreibungsbetrags wird ebenfalls in die Betriebskostenabrechnung eingestellt und wird von der Stadt so wie auch das Betriebskostendefizit zu 50% bezuschusst (§2 Abs. 1). Für Kosten der Einrichtungen im Lutherhaus, die sowohl vom Saal als auch rein kirchlichen Räumlichkeiten in Anspruch genommen werden, wurden in § 5 des Vertrags Kostenaufteilungsschlüssel gefunden.

Die Kirchengemeinde verpflichtet sich des Weiteren im Vertrag, die eigenen kirchlichen Veranstaltungen oder Nutzungen im Luthersaal und dessen zugeordneten Nebenräume (Foyer, Kochküche, Spülküche und Toilette) entsprechend der jeweils geltenden Mietentgelt- und Benutzungsordnung des Luthersaals abzurechnen und die daraus erzielten Einnahmen in die Betriebskostenabrechnung einfließen zu lassen. Diese mindern das laufende Betriebskostendefizit.

Die Kirchengemeinde verpflichtet sich im Vertrag, alle 3 Jahre eine Neukalkulation der Mietentgelte vorzunehmen und diese dem gemeinsamen Ausschuss zur Entscheidung über eine Änderung der Mietentgelt- und Benutzungsordnung vorzulegen. Damit ist gewährleistet, dass der Gemeinsame Ausschuss des Lutherhauses auf gesamtwirtschaftliche Lagen und Preissteigerungen regelmäßig in angemessenem Zeitraum reagieren kann.

Die Rückzahlungsverpflichtung des ursprünglich gegebenen Baukostenzuschusses bei Eigentümerwechsel oder Umnutzung des Saals bleibt wie im vorigen Vertrag bestehen. Es wurden die konkreten Rückzahlungsbeträge für das Jahr einer Änderung ergänzt. Weiterhin erhält die Stadt als Gegenleistung das Belegungsrecht für 40 Veranstaltungen im Luthersaal. Probetermine zählen hierbei nicht als Veranstaltung.

Für die städtische Bezuschussung der Nutzung im Luthersaal durch Vereine, gemeinnützige Institutionen und Benefizveranstalter wurde ein Ansatz in Höhe von 20.000 Euro für den Haushalt 2023 vorgesehen. Für die Bezuschussung der Investitionen (die Übernahme eines Teils des Betriebskostendefizits wird nach Vorkalkulation des Jahres 2023 (siehe Anlage zur Vorlage) nicht notwendig) muss die Stadt Schwetzingen wahrscheinlich zusätzlich rund 43.000 Euro bereitstellen. Dem zuständigen Gremium wird zu gegebenem Zeitpunkt (Abrechnung des Jahres 2023 des Luthersaals in 2024) eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt oder die Mittel in den Haushalt 2024 eingeplant.

Im Vergleich zum Haushaltsjahr 2019 wird die Stadt künftig die Entgelte für Ihre Veranstaltungen sowie die Zuschüsse an auch bisher Begünstigte Nutzer tragen müssen sowie Ihren Anteil an den Investitionen leisten. Lagen die Aufwendungen in 2019 noch bei netto rund 32.000 Euro wird sich dieser im Jahr 2023 zunächst fast verdoppeln (20.000 Euro Zuschüsse und 43.000 Euro Investitionen), jedoch wurden im Jahr 2023 zur Sanierung des Luthersaals Aufwendungen eingestellt, die in dieser Höhe bei weitem nicht in allen Jahren anfallen. Zudem geht aus der Vorkalkulation 2023 hervor, dass der Saal eventuell kein Defizit aus laufendem Betrieb haben wird. Wie hoch ein Überschuss auch in den Jahren nach 2023 ausfallen wird, ist stark davon abhängig, wie intensiv die Nutzung nach Abschluss der Pandemiezeit wieder anlaufen wird. Die Ertragszahlen wurden auf der Basis der Buchungszahlen aus dem Jahr 2019 mit den neuen Entgelten kalkuliert.

Fazit

Die an den Verhandlungen Beteiligten sowie die Mitglieder des Gemeinsamen Ausschusses des Lutherhauses sind sich sicher, eine zukunftsfähige und für alle Parteien tragbare transparente Lösung zum Betrieb des Luthersaals gefunden zu haben.

Für das Jahr 2023 hat die Stadt Schwetzingen durch die neuen Modalitäten mit Mehraufwendungen im Vergleich zum vorigen Vertragskonstrukt zu rechnen. Im Gegenzug jedoch ist damit zu rechnen, dass der Luthersaal auf Dauer zumindest keine nennenswerten laufenden Defizite produziert und damit aus dem Saal heraus Beiträge zu dessen Sanierung und Unterhaltung erwirtschaftet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt daher den vorliegenden Vertrag für eine Laufzeit von 20 Jahren abzuschließen.

Anlagen:

Vertrag über den Betrieb und die Finanzierung des Luthersaals inkl. Anlagen
Mietentgeltordnung
Vorauskalkulation Luthersaal 2023

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: