



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

VORL.NR. 334/10

Sachbearbeitung:

Martin Gebler
Wiebke Richert

Datum:

07.07.2010

Beratungsfolge

	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	20.07.2010	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	20.07.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: Scala - Vermietung und Betriebsmodell

Bezug:

Antrag 546/09
Antrag 485/09
Vorlage 463/09

Anlagen:

1. Kulturpolitische Leitziele Scala
2. Betriebsmodell Kulturhaus „Alles aus einer Hand“ – Organigramm und Struktur
3. Betriebsorganigramm und Mieteinnahmen der Scala Kultur gGmbH
4. Betriebsmodell „Scala im Zentralen Veranstaltungsstättenmanagement“ Organigramm und Struktur
5. Zuschussstruktur und Mieteinnahmenkalkulation: 2 Modelle im Vergleich

Beschlussvorschlag:

1. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wird beauftragt, vorrangig mit der Scala gGmbH einen Mietvertrag auf der Grundlage der aufgeführten Mietkonditionen und der kulturpolitischen Leitziele (Anlage1) abzuschließen. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird die WBL ermächtigt, den Vertrag mit der Dinkelacker-Brauerei auf der Basis der Kooperation mit der Neuen Arbeit und des vorgelegten Kulturkonzepts abzuschließen.
2. Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH wird beauftragt, mit Kinokult e.V. einen Folgemietvertrag für die Nutzung des Scala zu den bisherigen Konditionen für ein weiteres Jahr abzuschließen.
3. Bei den Verträgen ist zu berücksichtigen, dass auch andere Kulturveranstalter, wie insbesondere Kulturwelt e.V. zugelassen werden.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 4.11.2009 (Vorlage Nr. 463/09), das Gebäude des Scala nicht an einen Investor zu veräußern, sondern dieses bei der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zu belassen und weiterzuentwickeln wurde auch der Auftrag an die WBL und die Verwaltung erteilt, ein Betriebskonzept auszuarbeiten, das im Rahmen der bisherigen Zuschusshöhe des Live Betriebs die bisherigen Sparten erhält und entwickelt, sowie eine wirtschaftlich tragfähige Lösung für die WBL als Eigentümerin des Gebäudes zu erarbeiten. Dieser Auftrag wurde durch den Antrag der Fraktion der CDU (546/09) nochmals unterstützt welcher insbesondere forderte, gemeinsam mit den bisherigen Beteiligten Möglichkeiten der Frequenzsteigerung sowie die verstärkte Kooperation mit weiteren städtischen Kulturanbietern zu untersuchen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die Frage der Bezuschussung der Arbeit von Kulturwelt e.V. in diesem Zusammenhang zu prüfen. (Antrag Nr. 485/09).

Verschiedene Betriebsmodelle und kulturpolitische Verortung des Scala

Parallel zur Planung der energetischen Modernisierung des Bestandsgebäudes und zur Erweiterung des Funktionsbereichs hinter der Bühne hat die WBL daraufhin gemeinsam mit der Stadtverwaltung /Fachbereich 41+ 65 mehrere optionale Modelle ausgearbeitet, die dem Aufsichtsrat der WBL und dem Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung vorgestellt wurden. Um die Erwartungen und Ziele der Stadt Ludwigsburg bzgl. der Aufgaben im Scala zu konkretisieren, wurde die in der Anlage 1 beigelegte Standortbestimmung entwickelt. Sie basiert auf den strategischen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Ludwigsburg (Masterpläne Kulturelles Leben, Wirtschaft und Arbeit sowie Lebendige Innenstadt, s. Anlage) sowie auf den im Gemeinderat und im Scala Beirat geführten Diskussionen bzgl. der Weiterentwicklung des Rathausareals und der Funktion des Scala für die städtische Kulturlandschaft im Besonderen. Die in der Standortbestimmung genannten Aufgaben und Frequenzen orientieren sich außerdem an den Maßgaben moderner soziokultureller Zentren sowie an den Erfahrungswerten vergleichbarer Häuser.

Modell „Kulturhaus aus einer Hand“

Im Vergleich der optionalen Modelle wird von Aufsichtsrat WBL, Scalabeirat, WKV, Verwaltung und WBL das in der Anlage 2 skizzierte Modell Kulturhaus „Aus einer Hand“ favorisiert. Hier sind die erforderlichen Mieteinnahmen der WBL (durch den Zuschuss zu decken), die Beförderung der Frequenz im Haus (durch Kooperationsnotwendigkeit) sowie die Möglichkeit der Generierung von Drittmitteln des Landes (Trägerschaft in freier privater Hand) am zuverlässigsten zu sichern. Ein Blick auf vergleichbare Häuser in Baden Württemberg zeigt auch, dass fast alle Häuser nach diesem Modell funktionieren und erfolgreich sind, weil es alle wesentlichen „Stellschrauben“ und ihr Potenzial in eine Hand gibt und insbesondere die wirtschaftliche Verantwortung mit der kulturell -inhaltlichen verbindet. Dadurch ergibt sich bei erfolgreicher Betriebsführung auch ein direkter monetärer Mehrwert für die Finanzierung der Kulturangebote und damit eine mögliche Steigerung der Frequenzen, welche wiederum eine wesentliche Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung des Betriebs (v. a. Gastronomie) ist. Die wesentlichen Vor- und Nachteile des Modells sind in der Anlage 2 nochmals aufgezeigt.

Nach Abschluss der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wird im Modell „Kulturhaus aus einer Hand“ eine Mindestkaltmiete für die Gastronomie (incl. Thekenbewirtschaftung) und für den Veranstaltungsbereich (Saal und Nebenräume) von 87.700 € (netto) im Jahr veranschlagt. Die Anpachtung der Außenbewirtschaftung im Clussgarten erfolgt direkt über die Stadt Ludwigsburg und wird vertraglich an die Vermietung der Scalagastroonomie gekoppelt. Bis zum Auslaufen des Vertrages mit dem derzeitigen Clussgartenpächter wird eine Interimslösung für die Außenbewirtschaftung angeboten.

Hinweis zur steuerrechtlichen Frage/ Aspekt des Verlustes der Gemeinnützigkeit:

Der Verlust der Gemeinnützigkeit ist nach einer bereits erfolgten Vorprüfung durch den FB Finanzen nicht zu erwarten, sofern die kulturellen Zwecke/Prägung im Vordergrund stehen. Bzgl. der evtl. entstehenden Umsätze entsteht ab einer bestimmten Höhe eine Steuerpflicht, die im Wirtschaftsplan entsprechend zu berücksichtigen wäre.

Auftragsgemäß wurde daraufhin das Gespräch mit den Gesellschaftern der Scala Kultur gGmbH gesucht, um die Möglichkeit der Realisierung dieses Modells mit den bisherigen Betreibern des Live-Programms auszuloten.

Modell der Scala Kultur gGmbH (Anlage 3)

Die Scala Kultur gGmbH favorisierte ein alternatives Modell, das die Gründung einer Betriebs-GmbH vorsieht, um die Risikosphären von Betrieb und Kulturprogramm zu trennen, deren Zusammenführung in dem o. g., favorisierten Modell jedoch ausdrücklich gewollt ist. Insofern sind bei diesem Modell nicht alle wesentlichen Faktoren (Hausbetrieb, Kultur und Gastronomie) in einer Hand vereinigt. Die von den Gesellschaftern der Kultur gGmbH eingereichten Einnahmenkalkulation für 2011 bis 2015 plant mit einer stufenweise Steigerung der Mietzahlungen an die WBL. Über den Betrachtungszeitraum würde sich ein Delta i. H. von 230.000 € ergeben. Selbst im Jahr 2015 wäre noch eine Unterdeckung geplant. Eine gewünschte inhaltliche Ausführungen zum Betrieb und die Erläuterung offener Fragen (Frequenzsteigerung, Einbindung von Ehrenamtlichkeit, Kooperationen mit weiteren Kulturanbietern, Drittmittelakquisition, Wirtschaftsdaten) wurden noch nicht vorgelegt. Ergebnis der mündlichen Berichterstattung im Aufsichtsrat der WBL am 15.06.10 war, dass das Angebot seitens des Gremiums als nicht verhandlungsfähig eingestuft wird. Dies wurde den Gesellschaftern so in einem weiteren Gespräch am 28.06.10 mit der Bitte um Nachbesserung übermittelt.

Weitere Modellvariante: Scala im Zentralen Veranstaltungsstättenmanagement (ZVM)

Um das Risiko für die Gesellschafter der Scala Kultur gGmbH zu minimieren, und gleichzeitig eine Steuerung weitestgehend aus einer Hand zu gewährleisten, wurde in einem weiteren Schritt das in Anlage 4) dargestellte Alternativmodell entwickelt. Es sieht eine mögliche Einbindung in ein künftiges Zentrales Veranstaltungsmanagement vor und ermöglicht prinzipiell eine Besetzung der zentralen Koordinationsaufgaben aus einer Hand, in diesem Fall eines Objektleiters/Koordinators (und nicht eines Kulturbetreibers, wie im o. g. Modell). Eine programmatische Verbindung, die weiterhin bei den bisherigen Verantwortlichen (Scala Kultur gGmbH, Kinokult, ggf. weitere) liegen soll, ist nur nachrangig ausgeprägt. In diesem Modell verbleibt die Steuerung aller betrieblichen Abläufe im in den Händen der WBL. Hier als Betreiber und Arbeitgeber des Koordinators. Das wirtschaftliche Risiko liegt ebenfalls allein bei der WBL. Der zusätzlich Personalaufwand für die Koordinationsfunktion ist aus dem städtischen Zuschuss zu finanzieren. Um diesen Betrag muss der Zuschuss für die Live-Programmatisierung gekürzt werden.

Ergebnis des Gesprächs mit den Gesellschaftern der Kultur gGmbH (28.07.10)

Das alternative Modell (Scala im ZVM/WBL) wurde den Gesellschaftern der Scala Kultur gGmbH vorgestellt. Als Option ist die Besetzung der zentralen Koordinationsfunktion durch den bisherigen Geschäftsführer Herrn Lichtner vorgesehen. Die programmatische Arbeit für den Livebetrieb kann weiterhin durch die Scala Kultur gGmbH mit Herrn Sömmmer als künstlerischem Leiter besetzt werden. Von Seiten der Gesellschafter gibt es eine grundsätzliche Übereinstimmung darüber, dass dieses Modell prinzipiell eine mögliche Variante darstellt. Verwaltung und WBL wurde in Aussicht gestellt, beide Modelle (Kulturhaus aus einer Hand bzw. Scala im ZVM/WBL) auf wirtschaftliche und inhaltliche Aspekte zu prüfen. Ein bereits vereinbarter Termin zur Weiterverhandlung der Angebotsbedingungen wurde auf Wunsch der Gesellschafter der Scala gGmbH nochmals verschoben. Der Ausschuss/Ältestenrat wird in der Sitzung über den aktuellsten Stand informiert.

Mit den Vertretern des Gemeinderates im Scala Beirat wurde vereinbart, dass parallel Verhandlungen mit Dinkelacker-Schwabenbräu zum Betrieb der Gastronomie im Scala weitergeführt wird. Dinkelacker war an die WBL herangetreten und hatte sich nach einer Besichtigung intensiv mit der Immobilie und dem Konzept Kulturhauses auseinander gesetzt. Im Rahmen von Gesprächen über das Gastronomiekonzept sowie der von Seiten der WBL

obligatorischen Abfrage zum „CAP-Konzept“ hat Dinkelacker umfangreiche Ideen zum Teil-/Betrieb des Hauses eingebracht. Zusammen mit einem Partner für den CAP-Betrieb, der Neuen Arbeit Stuttgart gGmbH wurde verbindliches Interesse an der Anmietung von Gastronomie und Saal bekundet. Anmerkung: Die neue Arbeit Stuttgart gGmbH ist ein großer Träger von Beschäftigungsverhältnissen des 2. Arbeitsmarktes und über die von ihr umgesetzten CAP-Märkte auch in der Region bekannt. Auch gastronomisches Engagement mit Menschen die wegen Behinderungen dem 1. Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung stehen, gehört zum Tätigkeitsbereich des Sozialunternehmens.

Auf Rückfrage hat Dinkelacker erklärt, dass ein Einstieg im Scala in umfassender Aufgabentiefe präferiert wird d.h. neben der Gastronomie auch als Kulturbetreiber (mit einem entsprechenden fachlichen Partner) nach dem favorisierten Modell „Alles aus einer Hand“.

Kulturwelt e.V.

Kulturwelt e.V. hat seine Bereitschaft, im Scala Produktionen und Veranstaltungen insbesondere in der theaterpädagogischen Arbeit mit Jugendlichen zu realisieren, schriftlich bekräftigt. Der Verein kann bei einer Grundsicherung der Aufwendungen (Personalstelle) i.H. von 30-35 T€ folgende Frequenzen realisieren, bei denen auch Mieteinnahmen für den Betreiber zu erwarten sind:

- 2 Wochenendblöcke / Campus- Theater = 6 Veranstaltungstage mit Probenvorlaufzeit bei Premiere (Mo. – Do.) und Einrichtung der Spielfläche
- 4 Schülerveranstaltungen am Vormittag / Campus-Theater
- 2 Vormittagsveranstaltungen mit Schulprojekten im Regelunterricht
- 3 Wochenendblöcke / KulturWelt- Ensemble / Das Horrorladenteam = 9 Veranstaltungstage mit Probenvorlaufzeit bei Premiere (Mo. – Do.) und Einrichtung der Spielfläche
- 2 Event-Partys

(Auf- und Abbauzeiten müssen separat abgesprochen werden.)

Die Frage, ob Kulturwelt über eine neue Zuschussverteilung am Scala integriert wird, muss kulturpolitisch nach der Sommerpause beschlossen werden. Für diesen Fall wird vorsorglich noch genauer geprüft, ob die o. g. Belegungsfrequenzen realisierbar sind, ohne die Möglichkeit der Mieteinnahmen durch Belegung an Dritte wesentlich zu beschneiden. Die erwarteten Frequenzen für das Live-Programms (Scala Kultur gGmbH) müssten bei einer Splittung des Zuschusses dann entsprechend nach unten angepasst werden.

Sicherung des Kinobetriebs ab Oktober 2010 - Mietvertrag mit Kinokult

Nach einem Vergleich zweier Kinoanbieter im Juni 2009 (Vorlage 271/09) wurde im WKV der Beschluss gefasst, mit KinoKult e.V. aufgrund seines Angebotes einen Mietvertrag bis Mai 2010 abzuschließen, und nach Ablauf des Jahres über den Verlauf zu berichten. Die Zusammenarbeit mit KinoKult e.V. verlief reibungslos und erfolgreich. Die Einnahmesituation konnte durch verbesserte Zuschauerauslastung gesteigert werden. Im Hinblick auf den anstehenden Umbau wurde die Veränderung für die Bewirtung der Thekenbewirtschaftung angesprochen. Ebenso wurde bei der Bewertung der Miete eine Neubetrachtung vorgenommen. Analog der Saalvermietung zu kulturellen Zwecken wird eine Miete von 12.300 € (kalt), bzw. 20.500 € (warm) vorgesehen. Hierbei ist berücksichtigt, dass KinoKult e.V. die Zeiten außerhalb der Vorführzeiten zur weiteren Nutzung frei gibt. Derzeit werden Gespräche zur Vorbereitung einer Vertragsverlängerung mit dem Ziel geführt, Fragen von Ausstattung, Inventar und Miethöhe abschließend zu klären. Bzgl. der Kaltmiete konnte bereits ein Konsens gefunden werden. Von Seiten KinoKult besteht Verhandlungsbereitschaft. Die momentan noch schwebende Vertragssituation des gesamten Kulturbetriebes im Scala hat eine unklare Situation für die Weiterführung des Kinoangebotes zur Folge. Um hier wenigsten vorübergehend für Sicherheit zu sorgen, schlägt die WBL den Abschluss eines weiteren Vertrages für eine Spielzeit vor. Dieser Vertrag soll bei Abschluss der Verträge zum Kulturbetrieb des Scala auf eine langfristige Basis umgestellt werden.

Weitere Schritte:

Nach Eingang der Daten der Scala Kultur gGmbH werden diese geprüft und bewertet. Sollten die Ergebnisse mit den Vorgaben der Gremien nicht vereinbar sein soll die WBL ermächtigt werden, weiter vertiefende Gespräche zum Betrieb nach einem Model „Alles aus einer Hand“ mit Dinkelacker oder weiteren Interessenten zu führen, ggf. ist auch eine Ausschreibung notwendig, sofern mit den vorhandenen Interessenten kein akzeptables Ergebnis erzielt werden kann.

Unterschriften:

Veit

Gebler

Richert

Verteiler:

FB 23

FB 89

FB 61

FB 65