



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Kunst und Kultur

VORL.NR. 493/10

Sachbearbeitung:
Petra Roser
Ingrid Kelp

Datum:
04.11.2010

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	30.11.2010	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.12.2010	ÖFFENTLICH

Betreff: Musikhalle Ludwigsburg
Allgemeine Mietbedingungen-Neue Tarife Benutzungsentgelte

Bezug: Prüfauftrag 41/05 zur Haushaltskonsolidierung (Mietanpassung Musikhalle)

Anlagen:

1. Neufestsetzung Entgelte Musikhalle (Übersicht allgemeine Änderungen)
2. Neue Tarife Benutzungsentgelte / Preisliste
3. Allgemeine Mietbedingungen

Beschlussvorschlag:

Die Allgemeinen Mietbedingungen für die Musikhalle bestehend aus der Miet- und Benutzungsordnung, Hausordnung, Bühnenbenutzungsordnung und den Benutzungsentgelten werden, wie in der Beilage angeführt, genehmigt.

Diese Allgemeinen Mietbedingungen gelten ab 01.01.2011.

Sachverhalt/Begründung:

1. Allgemeines

Die aktuellen Entgelte für die Benutzung der Musikhalle gelten seit 01.02.2003. Seit der Übernahme des Belegungsmanagements für die Musikhalle durch das Team Vertrieb und Marketing des Forums und die gemeinsame Vermarktung mit den Veranstaltungsräumen des Forums, hat sich die Belegungsstruktur in der Musikhalle in Richtung einer häufigeren Nutzung durch gewerbliche Veranstalter verändert, hierdurch haben sich primär die Anforderungen für technische Dienstleistungen, wie auch des technischen Equipments verändert. Es ist jedoch besonderer Fokus auf die in den letzten 8 Jahren stark gestiegenen Energiekosten mit durchschnittlich 33 % zu legen, die in den aktuellen Mietpreisen nicht enthalten sind. Gleiches gilt auch für die tariflich bedingten Personalkostenerhöhungen in dieser Zeitspanne.

Die unterschiedlichen Entgelte für die Saaleinrichtung, vor allem im technischen Bereich zwischen den Tarifen im Forum und in der Musikhalle führen bei Veranstaltern mit gleichzeitiger Belegung beider Häuser häufig zu Irritationen. Eine künftig einheitliche Preisliste (z.B. für technische Geräte) in beiden Veranstaltungsstätten würde dem Kunden mehr Transparenz gewähren und reduziert durch standardisierte Vorgänge den Verwaltungsaufwand.

2. Nutzung, Auslastung

In 2009 gab es in der Musikhalle 210 Belegungen. Veranstalter waren mit rd. 37 % Firmen, gefolgt von rd. 34 % Vereinen, sonstigen Privatpersonen (rd. 16 %), Kulturveranstaltern mit rd. 7 % und der Stadt Ludwigsburg mit 6 %. Die Auslastung der Musikhalle in den letzten 5 Jahren lag bei durchschnittlich 200 Veranstaltungen pro Jahr. Durch die Veränderung der Belegungsstruktur und gezielte Vermarktung konnten die Erträge in den letzten 3 Jahren um rd. 7,4 % gesteigert werden.

3. Kosten

Der Zuschuss für die Musikhalle lag gemäß des Rechnungsergebnisses 2009 und unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten (fixe und variable) bei rd. 392,4 T€. Dieses Ergebnis entspricht einem Kostendeckungsgrad für die Musikhalle von 31,01 %. Aus dem reinen Betrieb d.h. ohne Berücksichtigung der fixen Kosten (wie innere Verrechnungen für z.B. Gebäudemanagement, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten etc.) ergibt sich ein Kostendeckung von 97,10 % (und ein Zuschuss von 5,2 T€).

4. Vergleichbarkeit

Die Musikhalle hat in der Region ein Alleinstellungsmerkmal und kann aufgrund ihres einzigartigen Ambientes allenfalls mit dem Marmorsaal im Weißenburgpark Stuttgart verglichen werden, dessen Raummiete wesentlich höher angesetzt ist. Der Louis-Bühner Saal der Kreissparkasse, der in der Personenzahl durchaus vergleichbar ist, kostet für 6 Stunden 2.000,- € Raummiete, zzgl. Personal- und Technikkosten.

Nicht vergleichbar mit der Musikhalle sind u.E. die städtischen Mehrzeckhallen.

5. Die wichtigsten Änderungen im Überblick (Anl.1)

1. Umstellung der Tarife von bisher 2 auf 3 Kategorien.

Künftige Preislisten für:

- a) Veranstaltungen örtlicher Organisationen, die gemeinnützigem oder wohltätigem Zweck dienen, Einrichtungen der Stadt und Kunst- o.ä. Ausstellungen ohne gewerbliche Absicht.
 - b) Privatveranstalter und nicht örtliche Vereine, Schul- und Kulturveranstaltungen
 - c) Kommerzielle Veranstalter (Firmen- und Verkaufsveranstaltungen)
2. Anpassung der Grundmiete, Nebenkosten, Saaleinrichtung und Stundensätze für Personal (gemäß der Preissteigerungen der letzten Jahre bzw. bei der Saaleinrichtung an die die Preise im Forum) für
 - a) Privatveranstalter
 - b) kommerzielle Veranstalter (nach marktorientierten Preisen)

3. Für örtliche Vereine Anpassung der Nebenkosten (durch Preisanstieg für Energie und Reinigungskosten/Personal seit 2002) um ca. 10 %.
4. Zusammenfassung der bisher getrennt dargestellten Grundmieten und Nebenkosten zu einer Gesamtmiete / Verrechnungseinheit (z.B. bis 6 Stunden)
5. Umstellung der Berechnungsgrundlage für den Mietnachlass bei Dauernutzung von Grundmiete auf Raummiete (Grundmiete + Nebenkosten)
6. Umstellung des Mietnachlasses bei Dauernutzung von bisher 50% ab 41 Veranstaltungen/ Kalenderjahr auf 50 % Mietnachlass bereits ab 31 Veranstaltungen/Jahr.
7. Für alle Veranstalter (inkl. Vereine): Einstellung des bisher auf die Netto-Grundmiete gewährten Mietnachlasses, der je nach Höhe des vom Pächter bei der Veranstaltung erzielten pachtzinspflichtigen Umsatzes bemessen wurde.
8. Sonstige einzelne Anpassungen der Vermietungsbedingungen (s. Seite 2 der Anl1.)

Erhalten bleiben:

1. Für örtliche Organisationen wie gemeinnützige Vereine, Parteien, soziale und kirchliche Institutionen sowie Einrichtungen der Stadt:
 - a. der ermäßigte Tarif für die Raummiete (15 % im Vergleich zu privaten und gewerblichen Veranstaltern)
 - b. die bisherigen Preise für die Saaleinrichtung (nur vereinzelte nutzerorientierte Korrekturen)
2. Die generelle Mietnachlass-Staffelung auf die Raummiete bei Dauernutzungen. Ab 15 Veranstaltungen /Kalenderjahr mit 20 % und ab 21 Veranstaltungen mit 30 %. Ab 31 Veranstaltungen im Jahr werden künftig 50 % Mietnachlass gewährt (s.Ziff. 5.6).

6. Finanzielle Auswirkungen

Aus der Erhöhung der Entgelte werden nach einer gewissen Übergangszeit / Akzeptanz der Mehrkosten am Markt insbesondere bei den gewerblichen Mietern, voraussichtlich Mehreinnahmen von ca. 15.000,- € / Jahr erwartet. Diese Mehreinnahmen können jedoch frühestens im zweiten Jahr nach der Erhöhung der Entgelte zum Tragen kommen, da für 2011 bereits viele Verträge abgeschlossen sind.

Nachdem die Energiepreise seit 2003 um durchschnittlich ca. 33 % gestiegen sind (davon rd. 20 % beim Strom, um rd. 46 % bei der Heizung) und die Personalkosten um ca. 9,5 % in den letzten Jahren aufgrund von Tarifierhöhungen angepasst wurden, wurde eine Mischkalkulation für die neuen Entgelte zugrunde gelegt.

Für die Veranstalter erhöht sich das Miet- und Benutzungsentgelt je nach Tarif unterschiedlich. Im Tarif sind die Preissteigerungen für die Nebenkosten (Strom, Heizung und Personalkosten für die Reinigung) enthalten.

Der für örtliche Vereine geltende neue Tarif wirkt sich je nach Nutzungsumfang unterschiedlich aus und resultiert aus der notwendigen Weiterberechnung der erhöhten Nebenkosten.

Die vereinzelt vorgenommenen Preiserhöhungen für die Saaleinrichtung lassen sich betragsmäßig nicht definieren. Sie sind nutzerbezogen und betreffen die Neuaufnahme von technischem, bisher

in der Entgeltordnung der Musikhalle nicht vorgesehenem Equipment (z.B. Beamer, Headsets) oder die Umstellung von Verrechnungseinheiten (z.B. Umstellung der Kosten für die Konzertbeleuchtung von 6 Std. Satz auf Tagespauschale)

Ausnahme von der vorgenannten Erhöhung für Einzelbelegungen örtlicher Vereine ist der Jazz Club im Podium. Durch seinen Status als Dauermieter (Hauptmieter aus dem Ludwigsburger Vereinssegment) mit nahezu 40 Belegungen/ Jahr und die diesbezüglich gewährten Mietnachlässe (von 50 % auf die sonstige Miete ab 31 Belegungen/Jahr) erhöhen sich die jährlichen Mietausgaben für diesen Verein um rd. 6,2 %. 2009 zugrunde gelegt, ergibt sich in Summe max. eine Steigerung um rund 268 €.

Hinweis: Der ohnehin knappe, in den letzten 2 Haushaltsjahren gekürzte Zuschuss des Jazz-Clubs müsste in diesem Zusammenhang überprüft und neu bewertet werden.

Durch die Zusammenlegung der bisherigen Grundmiete (für Vereine die nicht unternehmerisch tätig sind wurde keine Steuer optiert) mit den Nebenkosten (auch bisher schon komplett steuerpflichtig) fällt künftig für die gesamte Miete Umsatzsteuer an. Die Vereine haben allerdings die Möglichkeit vom Finanzamt für ihre Veranstaltung eine Steuerbefreiung einzuholen und werden entsprechend informiert.

Der Tarif für gewerbliche Veranstalter wurde jetzt marktorientiert angepasst und somit deutlich angehoben. Eine ganztägige Veranstaltung für gewerbliche Kunden, die bisher z.B. für 1.384,- € realisiert wurde, kostet nunmehr 2.126,- €. Dieses ist eine Erhöhung von rd. 60 %. Wir bewegen uns damit im marktkonformen Preissegment. (Vgl. Raummiete Louis-Bühler Saal mit 2.000,- € für 6 Stunden). Für diese Kunden wurden neben der Raummiete auch die Preise für die Saaleinrichtung an die im Forum geltenden Preise angeglichen. Damit könnten künftig diesen Veranstaltern die gleichen Mietpreiskonditionen in allen Veranstaltungshäusern (Forum, Musikhalle und Louis-Bühler Saal) für z.B. technische Einrichtung und personelle Unterstützung angeboten werden.

Der Vertrieb des Forums geht davon aus, dass sich dieser Preis für die Musikhalle auf dem Markt durchsetzen lässt.

Die Einstellung des bisher dem Veranstalter gewährten Mietnachlass auf die Grundmiete ab einem bestimmten pachtzinspflichtigen Gastronomieumsatz (beginnend von 10 % ab 1.500 € bis max. 30 % ab 3.500 € Umsatz) schlägt sich vor allem bei der Miete von Firmenveranstaltungen nieder. Vereine sind, bis auf wenige Einzelfälle, davon kaum betroffen.

Mit der moderaten Anpassung der Konditionen für die Vereine, wird ausschließlich der sehr starken Entwicklung der Nebenkosten mit einer max. Steigerung von ca. 10 % Rechnung getragen. Es soll den Ludwigsburger Vereinen nach wie vor in der Musikhalle bezahlbarer Raum für Vereinsveranstaltungen geboten werden.

7. Geltung

Die neuen Allgemeinen Mietbedingungen sollen ab 01.01.2011 gelten.

Unterschriften:

Wiebke Richert

Petra Roser

Verteiler:

DI
DII
20
14