



**Fachdienst Kultur, Museum, Galerie und Archiv**  
Frau Jessica Struckmeier, Tel. 172627

**TOP: Zentrale Vermietung von Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der Förderung von Vereinen und Verbänden**

Bericht Nr. 175/2024

Produkt:

**Beratungsfolge**  
Kulturausschuss

**Behandlung**  
öffentlich

**Sitzungstermine**  
12.09.2024

**Finanzielle Auswirkungen?**  ja  nein

investiv  konsumtiv

Aufwendungen/Auszahlungen

Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)

Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen

Sonstige Erträge/Einzahlungen

einmalig

lfd. jährlich

Bemerkung: Die finanziellen Aufwendungen können noch nicht bestimmt werden.

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

freiwillige Aufgabe

Grundlage:

## **Bericht:**

### **Allgemeine Vorbemerkungen**

Die Vermietung von Räumlichkeiten an Dritte mithilfe eines privatrechtlichen Mietvertrages und der Zahlung von Mieten an die Gemeinde stellt grundsätzlich eine wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde dar. Die Zulässigkeit wirtschaftlicher Betätigung der Gemeinde wird durch § 107 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) geregelt. Für die Vermietung von Räumlichkeiten in gemeindlichen Einrichtungen des Erziehungs-, Bildungs- und Kulturbereichs lässt sich prinzipiell sagen, dass solche Vermietungen sich dann in einem zulässigen Rahmen bewegen, wenn diese mit dem grundsätzlichen öffentlichen Zweck der Einrichtung vereinbar sind. Der Zweck einer Einrichtung ergibt sich aus der jeweiligen Widmung oder der auf andere Art festgelegten Zweckbestimmung. Dies ist insofern von Bedeutung, als demgemäß nicht alle an die Gemeinde herangetragenen Vermietungswünsche erfüllt werden können bzw. dürfen.

Die Förderung von Vereinen und Verbänden durch die Vermietung (günstiger) Räumlichkeiten im Sinne der Förderung des Ehrenamtes und des gesellschaftlichen Zusammenhalts sowie des kulturellen Lebens in der Gemeinde ist im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung der Einrichtung möglich. Dabei dürfen grundsätzlich auch Gewinne erwirtschaftet werden, wobei dies jedoch nicht der Zweck der Vermietung sein darf, weil Gemeinden sich über Steuern und Abgaben finanzieren. Kommunalwirtschaftliche Betätigung kann immer nur ein Instrument zur Erfüllung der Aufgaben sein. Was die Förderung von Vereinen und Verbänden angeht, wird es als zulässig angesehen, dass diese grundsätzlich eine andere Förderung, z. B. durch reduzierte Mieten, erhalten, als wirtschaftliche Unternehmen.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die wirtschaftliche Betätigung der Vermietung von Räumlichkeiten auch steuerrechtliche Auswirkungen hat, auf die aber aufgrund der gesamtstädtisch zu betrachtenden Komplexität hier nicht näher eingegangen werden soll.

Abschließend aufzuzeigen ist die enge Abhängigkeit des Vermietungsgeschäftes von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Passgenaue Nutzungsgenehmigungen mit der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen sind jeweils unabdingbare Voraussetzung und im Blick zu halten.

### **Bestandserhebung aller vermietbaren städtischen Räumlichkeiten mit den unterschiedlichen Möglichkeiten und formellen Voraussetzungen einer Vermietung**

Die Vermietung von Räumlichkeiten der Stadt Lüdenscheid wird intern durch mehrere Dienstanweisungen für die verschiedenen Einrichtungen und Gebäude geregelt, in denen auch die entsprechenden Räume mit den Nutzungsmöglichkeiten und formellen Voraussetzungen benannt sind. Diese Dienstanweisungen stammen aus den Jahren 1979 – 2011. Somit ist festzustellen, dass diese Regelungen samt enthaltener Mietpreise inzwischen mindestens 13 Jahre alt sind und einer umfassenden Überarbeitung bedürfen, bei der diese insbesondere auch mit den im ersten Abschnitt benannten rechtlichen Vorschriften aktuell abzugleichen sind. Tatsächlich hat die wirtschaftliche Betätigung der Vermietung in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Kulturhauses – keine hohe Priorität mehr gehabt. Die Anzahl der tatsächlichen Vermietungen außerhalb des Kulturhauses war in 2023 sehr gering. Allerdings sind Räume teilweise auch kostenlos und ohne Mietvertrag an Vereine, Verbände und Institutionen im Einklang mit den Dienstanweisungen zur Verfügung gestellt worden, wenn es dafür ein besonderes städtisches oder öffentliches Interesse gab.

Ein ganz wichtiger Gesichtspunkt sind darüber hinaus die Kooperationen der Einrichtungen: Im übergeordneten Interesse einer Vernetzung werden von den Kultur- und Bildungseinrichtungen in erster Linie Kooperationspartner gesucht, mit denen gemeinsam Veranstaltungen u. ä. in den Einrichtungen durchgeführt werden können. Da die Einrichtungen in diesen Fällen selbst beteiligt sind, werden bei Kooperationsveranstaltungen keine Mieten erhoben. Das Ziel der Vernetzung ist darüber hinaus auch ein wesentlicher Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt (IHKA) und wird daher prioritär weiterverfolgt.

Die aktuelle Raumsituation wird im Folgenden näher beleuchtet.

### Kulturhaus

Das Kulturhaus hat auf seiner Homepage das Vermietungsangebot übersichtlich und transparent mit Fotos, Bestuhlungsvarianten und Tischaufstellungen sowie technischen Ausstattungen dargestellt. Darüber hinaus bedient sich das Kulturhaus auch der eigenen Social Media Auftritte für Hinweise zum Vermietungsangebot: Theatersaal (max. 628 Plätze), Studio (max. 252 Plätze), Saal (max. 50 Plätze), Violetter Saal (max. 95 Plätze), Roter Saal (max. 200 Plätze), Foyer und Saalkombinationen (max. 446 Plätze). Anfragen können direkt über ein Kontaktformular auf der Homepage gestellt werden. Die Anfragen und Mietverträge werden vom Kulturhauspersonal bearbeitet.

### Museen

Im Museum steht die Eingangshalle für Vermietungen zur Verfügung. Hier sind bis zu 199 Personen zugelassen – bei einer Bestuhlung reduziert sich die max. Personenzahl auf 100. Daneben wird aktuell noch der alte Sitzungssaal ausschließlich für Trauungen vermietet. Ein Hinweis auf das Angebot ist auf der – derzeit abgeschalteten – städtischen Homepage enthalten. Die Bearbeitung von Anfragen und Mietverträgen erfolgt durch den Fachdienst Kultur, Museum, Galerie und Archiv.

### Stadtbücherei

Die Stadtbücherei setzt ihren Fokus im Sinne es IHKA auf die Netzwerkarbeit durch Kooperationen. In 2023 wurden 40 Kooperationsveranstaltungen in den Räumen der Stadtbücherei durchgeführt. Derzeit werden im Gebäude bauliche Brandschutzmaßnahmen umgesetzt. Die technische Ausstattung der Räume basiert zu einem erheblichen Teil aus Dauerleihgaben durch Sponsoring, die für externe Vermietungsgeschäfte nicht zur Verfügung stehen. Anfragen für weitere Kooperationen werden gerne entgegengenommen.

### Musikschule

Die neue Musikschule kann derzeit aufgrund eigener Auslastung und der Priorisierung von Kooperationen keine Räume für eine darüber hinaus gehende externe Vermietung zur Verfügung stellen.

### VHS

Bei der VHS bestehen derzeit aufgrund eigener Auslastung keine Möglichkeiten für die externe Vermietung von Räumlichkeiten. Anfragen zu Kooperationen sind möglich.

### Rathaus

Im Rathaus steht das Jürgen-Dietrich-Forum mit rund 300 qm Fläche für Vermietungen zur Verfügung. Festgelegt wurde seinerzeit, dass dabei die Neutralität des Rathauses und der Charakter des Eingangsbereiches durch die Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Einzelheiten regelt darüber hinaus die entsprechende – zu überarbeitende – interne Dienstanweisung. Das Angebot wird aktuell nicht öffentlich beworben. Anfragen und Mietverträge werden von der Zentralen Gebäudewirtschaft (ZGW) bearbeitet.

### Sonstige städt. Gebäude

In der Vergangenheit standen einige Objekte für Vermietungen zur Verfügung, die aktuell nicht mehr angeboten werden – hier aber der Vollständigkeit halber nachrichtlich mit aufgeführt werden sollen: Saalanbau der Kindertagesstätte Haus der Jugend in der Friedrich-Wilhelm-Straße 19 (in den KiTa-Betrieb überführt), Sitzungsraum in der ehem. Kluser Schule in der Kluser Straße 35 (wird durch Mieter genutzt), Sitzungsraum im Haus der Vereine in der Sauerfelder Straße 27 (Gebäude ist

leergezogen).

### Schulen und Turnhallen

Die Überlassung von Räumlichkeiten in Schulen und Turnhallen ist für Veranstaltungen und Versammlungen, Schulungs- und Übungsabende und für ähnliche Zwecke möglich, soweit dadurch schulische und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden – so die bisherige Regelung in der internen Dienstanweisung dazu. Bei gemeinnützigen, jugendpflegerischen und kulturellen Veranstaltungen kann, sofern der Veranstalter keine Eintrittsgelder, Lehrgangsgebühren o. ä. erhebt, mit Zustimmung des zuständigen Dezernenten (entsprechend heute: Fachbereichsleiter) auf das Benutzungsentgelt verzichtet werden. Ein konkretes Angebot für Vermietungen wird bisher nicht öffentlich beworben. Anfragen und Mietverträge werden aktuell durch ZGW in jeweiliger Abstimmung mit dem Fachdienst Schule und Sport bearbeitet.

Inwieweit ein Vermietungsangebot im Bereich der Schulen und Turnhallen mit konkreten Örtlichkeiten forciert werden sollte, bedarf einer grundsätzlichen Klärung. Verbunden damit sind im Besonderen Fragen im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Nutzungsgenehmigungen.

Angefragt wird z. B. die Staberger Pausenhalle (272 qm, 120 Sitzplätze), aber auch andere Räume, wie die Aula des Geschwister-Scholl-Gymnasiums (derzeit aufgrund anstehender Brandschutzmaßnahmen nicht vermietbar). Denkbar sind auch weitere Objekte in verschiedenen Stadtteilen, die insgesamt der Quartiersarbeit dienen können. Die Ausgestaltung eines konkreten Angebots bedarf allerdings zuvor einer detaillierteren Zusammenstellung möglicher Objekte, Flächen, Ausstattung und konkreten Nutzungsmöglichkeiten.

### **Die Vor- und Nachteile einer Vermietung unter Berücksichtigung der Vereinsförderung und auch des privaten Angebots innerhalb unserer Stadt**

Die seriöse Beantwortung dieser Frage wird nur durch eine entsprechende Marktanalyse möglich sein, wie sie bereits in der Vergangenheit für die technische und wirtschaftliche Modernisierung des Vermietungsgeschäftes des Kulturhauses vorgesehen war (vgl. Vorlage 189/2019). Dabei ging es u. a. auch um die Neuordnung der Mietpreisgestaltung mit Analyse der Preiselastizität in Lüdenscheid und Südwestfalen, die Überprüfung der Zweckbindung des Bereichs „Mieten und Tagen“ mit der Frage eines Veränderungsbedarfs für die Zweckbindung sowie Zielgruppenanalysen.

Seinerzeit wurde das Vorhaben der Beauftragung eines externen Beraters aufgrund höherer Kosten als ursprünglich angenommen allerdings nicht weiterverfolgt. Sofern hier eine hohe Priorität in der Beantwortung der Fragen gesehen wird, wäre zu überlegen, die Thematik einer externen Beauftragung wieder aufzugreifen.

Allgemein ist festzustellen, dass die Mietpreise im Zusammenhang mit den zu aktualisierenden Dienstanweisungen neu zu kalkulieren sind. Da anzunehmen ist, dass bei einer kostendeckenden Kalkulation die Mieten im Sinne einer Förderung von Vereinen und Verbänden für diese Mieter in gewissem Rahmen gekürzt werden, lässt sich grundsätzlich davon ausgehen, dass das Vermietungsgeschäft für die Stadt Lüdenscheid ein Zuschussgeschäft bleiben wird.

### **Die Vor- und Nachteile einer zentralen Vermietungsstruktur innerhalb der Verwaltung unter Betrachtung der finanziellen, organisatorischen und personellen Anforderungen**

Aktuell wird die Vermietung von Räumlichkeiten im Wesentlichen dezentral durchgeführt. Neben Kulturhaus und Museum, die jeweils eigenständig vermieten, tritt lediglich ZGW zentral für die Bereiche Rathaus, Schulen und Turnhallen sowie sonstige städtische Gebäude – soweit vermietbare Räume vorhanden sind – auf.

Betrachtet man das Kulturhaus, so sind innerhalb des Hauses im Vermietungsgeschäft sehr umfangreiche Kenntnisse der Zusammenhänge im Hinblick auf Ausstattung, Technik, Personaleinsatz, Wechselwirkungen bei Parallelveranstaltungen in mehreren Räumen usw. notwendig, die an anderer Stelle kaum vermittelt werden könnten. Insofern liegt es nahe, die Bearbeitung der Anfragen und Mietverträge dort zu belassen und das Kulturhaus als ein in sich geschlossenes Gebilde zu betrachten. Mit annähernd 300 Vermietungen in 2023 liegt hier mit Abstand der Schwerpunkt des städtischen Vermietungsgeschäftes.

Für alle anderen Vermietungen liegen derzeit sehr wenig Erfahrungswerte vor, so dass hier nur Vor- und Nachteile rein theoretischer Natur angeführt und weder konkrete finanzielle noch personelle Anforderungen beziffert werden könnten. Für eine fundierte Entscheidung in die eine oder andere Richtung erscheint dies aktuell (noch) nicht zielführend.

Die Frage einer zentralen Vermietungsstruktur bedient natürlich auch den Aspekt der Kundenfreundlichkeit. Für Interessenten ist eine zentrale Anlaufstelle grundsätzlich attraktiver, als sich bei der Suche nach Räumlichkeiten an mehrere Stellen wenden zu müssen.

Um in diesem Sinne zeitnah eine Verbesserung zu bewirken, wird vorgeschlagen, das gesamte Angebot an vermietbaren Räumlichkeiten künftig auf der neuen Kulturhomepage ([www.kultur-in-luedenscheid.de](http://www.kultur-in-luedenscheid.de)) der Stadt Lüdenscheid zu etablieren – unter Beibehaltung und entsprechender Verlinkung des Angebots des Kulturhauses auf dessen eigener Homepage.

## **Fazit**

Das Vermietungsgeschäft bei der Stadt Lüdenscheid ist schwerpunktmäßig beim Kulturhaus angesiedelt, das dafür die besten Voraussetzungen bietet und von seiner Zweckbestimmung her darauf ausgerichtet ist. Die Bearbeitung sollte vor Ort verbleiben.

Einzelne weitere Räumlichkeiten stehen im Museum, Rathaus sowie in Schulen und Turnhallen zur Verfügung. Der Bereich der Schulen und Turnhallen bedarf noch einer genaueren Betrachtung.

Die Regelungen in internen Dienstanweisungen inkl. Preiskalkulationen sind veraltet und bedürfen insgesamt einer Überarbeitung.

Das Vermietungsgeschäft bleibt bei einer gewollten Förderung von Vereinen und Verbänden grundsätzlich ein Zuschussgeschäft.

Das bisher mit Ausnahme des Kulturhauses nur unzureichend sichtbare Angebot kann auf der Kulturhomepage gebündelt dargestellt werden.

Lüdenscheid, den 22.08.2024

*gez. Wagemeyer*

Sebastian Wagemeyer