

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Amt für Liegenschaften  
Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH

### Verpachtung Stadthalle

## Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Haupt- und Finanzausschuss	28.09.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	13.10.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Gemeinderat nehmen den Bericht der Verwaltung zum Thema „Verpachtung Stadthalle“ zur Kenntnis.*

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: Ziel/e:  
(Codierung)

KU 1 Kommunikation und Begegnung fördern  
KU 2 Kulturelle Vielfalt unterstützen  
KU 3 Qualitätsvolles Angebot sichern

**Begründung:**

Durch die Verpachtung des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg an die „Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH“ ist gesichert, dass das Gebäude als Zentrale für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung steht.

### 2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:  
(Codierung)

keine

**Begründung:**

keine

## **Begründung:**

### Bericht der Verwaltung:

Das Pachtverhältnis zwischen der Stadt Heidelberg und der „Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH (HKT)“ gestaltet sich nach Maßgabe des Pachtvertrages vom 17.12.1997 bzw. des 1. Nachtragsvertrages vom 06.09.2004/15.09.2004.

Danach stellen sich die wesentlichen Pachtbedingungen wie folgt dar:

#### **1. Pachtgegenstand**

Verpachtet wurden das Kongresshaus Stadthalle Heidelberg mit sämtlichen dazugehörigen Einrichtungen und Inventargegenständen sowie das Restaurant „Merianstuben“ nebst Zubehör.

#### **2. Pachtzeit**

Das Pachtverhältnis wurde unbefristet abgeschlossen; der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende ordentlich gekündigt werden.

#### **3. Pachtzweck**

Der Pächterin ist aufgegeben, den Pachtgegenstand nach kaufmännischen Grundsätzen mit dem Ziel einer kontinuierlichen Wirtschaftlichkeitsverbesserung zu betreiben. Sie ist berechtigt und verpflichtet, die überlassenen Anlagen und Einrichtungen einer bestmöglichen (Aus-)Nutzung zuzuführen und hierzu jede Veranstaltung durchzuführen, die der Zweckbestimmung der Stadthalle und der sie umgebenden Freiflächen entspricht.

## Mietpreise

Die Mietpreise und sonstigen Entgelte für das Kongresshaus Stadthalle legt die Pächterin in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Gesichtspunkte fest. Anerkannt gemeinnützigen Veranstaltern mit Sitz in Heidelberg ist auf Antrag eine Mietpreisvergünstigung von 20 % auf die Raummiete zu gewähren. Zusätzlich gibt es eine Progressionsregelung (pro angefangene 10 % Preiserhöhung im Vergleich zu der Preisliste von 1997 müssen weitere 2 % Preisnachlass gewährt werden). Da die Mietpreise 1997, die damals durch den Gemeinderat festgelegt wurden, sehr moderat angesetzt waren, führt diese Progressionsregelung dazu, dass die Rabatte auf die Mieten mittlerweile bis zu maximal 50 % betragen.

Hierzu ein Berechnungsbeispiel wie folgt:

- Mietpreis Großer Saal 1997:	1.278,- € (= 2.500,- DM)
- Mietpreis Großer Saal 2005:	1.750,- €

Die prozentuale Mietpreissteigerung beträgt 37 % (von 1997 zu 2005). Dies bedeutet, pro angefangene 10 % Preissteigerung zusätzlich 2 % Rabatt, hier also 8 % (4 x 2 %). Mit dem Grundrabatt in Höhe von 20 % ergibt sich ein insgesamter Preisnachlass in Höhe von 28 %, was hier einem Betrag in Höhe von 490,- € gleichkommt.

Dies ist betriebswirtschaftlich problematisch, da die reduzierten Mietpreise weit unter Deckungsbeitrag liegen. Die durchschnittliche jährliche Subventionierung der Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH beträgt hierdurch ca. 25.000,- € - 30.000,- €.

## 4. Pachthöhe

Die Pacht für das Kongresshaus Stadthalle beträgt 10 % des erzielten Gesamtumsatzes (Pacht- und Mieteinnahmen samt Nebenkosten, Standgelder und sonstige Erlöse) zzgl. Mehrwertsteuer, jedoch nicht mehr als die Höhe des erzielten Überschusses. Berechnungsgrundlage sind die Nettoeinnahmen (ohne Mehrwertsteuer).

Die Verpflichtung der Pächterin zur Zahlung der vorstehend genannten Pacht entsteht erst, wenn eine kostendeckende Pacht erzielt wird und keine jährlichen Zuschusszahlungen der Verpächterin an die Pächterin mehr geleistet werden müssen. Tritt diese Voraussetzung ein, so ist für den Zeitraum, in dem ein Überschuss unter 10 % des Gesamtumsatzes erzielt wird, über die Höhe der Pacht, die die Pächterin zu entrichten hat, erneut zu verhandeln.

## 6. Pachtentwicklung

Jährlich war eine Verbesserung von 20 % des bereinigten zulässigen Zuschussbedarfs 1998 (= Zuschussbedarf 1998 abzüglich Gebäudeunterhaltung und kalkulatorische Kosten) anzustreben; mittel- bis langfristig sollte dadurch ein positives Ergebnis erzielt werden.

Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung der gewährten Zuschüsse wie folgt dar:

1998:	220.200,- DM (~ 112.586,- €)
1999:	176.200,- DM (~ 90.090,- €)
2000:	132.000,- DM (~ 67.491,- €)
2001:	88.000,- DM (~ 44.994,- €)
2002:	22.500,- €
2003:	0,- €

In 2004 wurde eine Pacht in Höhe von 5.000,- € gezahlt.

Im Haushalt 2005/2006 sind Pachteinahmen von jeweils 5.000,- € veranschlagt worden.

## 7. Gebäudeunterhaltung/Investitionsmaßnahmen

Die Stadt Heidelberg als Verpächterin stellt die notwendigen Finanzmittel für die gesamte Gebäudeunterhaltung und die Investitionsmaßnahmen des Kongresshauses Stadthalle incl. der technischen Einrichtungen und des Inventars zur Verfügung. Die baulichen Maßnahmen werden von der Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH eigenverantwortlich in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt durchgeführt.

Seit Beginn des Pachtvertrages am 01.01.1998 bis 31.12.2004 wurden in der Stadthalle über den Vermögenshaushalt u. a. folgende umfangreiche Investitionsmaßnahmen abgewickelt:

• Dachsanierung	769.000,- €
• Sanierung Sandsteinfassade einschließlich Fenster	743.000,- €
• Einbau Beschallungsanlage Großer Saal	284.000,- €
• Brandschutzmaßnahmen (noch nicht abgeschlossen); Ausgaben bis 2004	1.241.000,- €

Des Weiteren wurden im Vermögenshaushalt für den Erwerb von Betriebsgeräten insgesamt rund 480.000,- € investiert.

Für Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung wurden im Verwaltungshaushalt bis 2004 insgesamt rund 1,45 Mio. € verausgabt.

Aufgrund des Alters und Zustandes der Stadthalle ist es zwingend erforderlich, durch eine Bestandsaufnahme die zukünftig erforderlichen Maßnahmen mittelfristig zu planen.

Im Übrigen ist die Heidelberger Kongress und Tourismus GmbH als Betreiberin der Stadthalle grundsätzlich für die Erledigung aller Aufgaben zuständig und verantwortlich.

Wir bitten um Kenntnisnahme zum Thema „Verpachtung Stadthalle“.

gez.

Beate Weber