

Barsinghausen, der 19.07.2017

## Kulturfabrik Krawatte

hier: Aufhebung des Sperrvermerks für den Investitionszuschuss;  
Produkt P1. 252003 – Ausstellungen,  
I1.172022.525 – Investitionszuschuss Kulturverein Krawatte

Bezug: Sitzung der Geschäftsordnungskommission am 15.06.2017  
Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20.06.2017  
Sitzung des Ausschusses für Feuerwehr, Sport, Kultur, Straßenverkehr und Ordnung  
am 18.05.2017  
Gespräch mit Frau Bremer, Frau Reimann und Herrn Holtiegel am 12.07.2017

### I. Sachverhalt

Der Kulturverein Krawatte e.V. (kurz: KVK) plant in dem Gebäude der ehemaligen Krawattenfabrik Ahlborn auf der Egestorfer Straße in Barsinghausen die Einrichtung eines soziokulturellen Zentrums als Ort kultureller Bildung zur Entwicklung und Gestaltung des kulturellen Lebens in Barsinghausen. Mit Schreiben vom 28.10.2016 beantragte der für den ersten Bauabschnitt für den Innenausbau des Foyers bei der Stadt einen Zuschuss i.H.v. 100.000 €. Dem Antrag waren beigefügt:

- eine zehnteilige inhaltliche Vorhabensbeschreibung
- Planungszeichnungen für das Erd- und das Obergeschoss
- Baukostenermittlung des Architekten über insgesamt ca. 1,4 Mio. €

Die Stadt Barsinghausen stellte im Budget 2017 einen Investitionszuschuss für den KVK in Höhe von 100.000 € bereit. Mit einem Änderungsantrag zum Haushalt 2017 (Nr. SPD 06) beantragte die SPD, bis zur Klärung noch offener Fragen den Zuschuss mit einem Sperrvermerk zu versehen. Die Mittelfreigabe sollte durch den Ausschuss für Feuerwehr, Sport, Kultur, Straßenverkehr und Ordnung (kurz: OuE) erfolgen. Die CDU machte im VA am 6.12.2016 deutlich, dass eine Auszahlung des Zuschusses nur dann in Frage komme, wenn der KVK die langfristige Tragfähigkeit des Konzepts darlegen könne, da etwaige spätere laufende Zahlungen der Stadt zu den Betriebskostenzuschüssen vermieden werden müssten. Die AfB beantragte ebenfalls im VA am 6.12.2016 mit der gleichen Begründung, den Zuschuss gänzlich zu streichen. Der Rat entschied letztlich, dem Antrag der SPD zu folgen, den Zuschuss mit ins Budget aufzunehmen, aber die Mittel mit einem Sperrvermerk zu versehen, der auf Antrag des KVK vom OuE aufgehoben werden könne. Nunmehr hat der KVK mit Schreiben vom 02.05.2017 die Freigabe der Mittel beantragt und dazu folgende Unterlagen vorgelegt:

- Antrag auf Freigabe der Mittel vom 2.05.2017
- Betriebskostenschätzungen 2018 bis 2021
- Gesprächsnotiz mit der Feuerwehr vom 24.02.2017
- Schreiben des NMWK über die beabsichtigte Landesförderung i.H.v. 100.000 € vom 8.02.2017
- Bewilligungsschreiben der Stiftung Niedersachsen über eine Förderung i.H.v. 50.000 € vom 9.02.2017
- Zuwendungsbescheid der NBank über eine EFRE-Förderung i.H.v. 100.000 € vom, 16.12.2016

Auf Grundlage dieser Fördermittelzusagen weisen die Betriebskostenschätzungen des KVK einen jährlich sinkenden Zuschussbedarf von zunächst ca. 25.000 € im Jahr 2018 bis zu einem nahezu ausgeglichenen Wirtschaftsplan im Jahr 2021 aus. In der Sitzung der Geschäftsordnungskommission am 15.06.2017 bestand Gelegenheit, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts mit den Vorstandsmitgliedern der Stadtparkasse Barsinghausen zu erörtern. Nach dortiger Aussage scheidet eine Darlehensgewährung an den KVK aus, da im Falle eines Rückzahlungsausfalls eine Befriedigung aus der vorhandenen Bausubstanz in absehbarer Zeit nicht in Betracht kommt. Die Gewährung eines Investitionszuschusses an die Kulturfabrik Krawatte durch die Stadt Barsinghausen kommt daher nur in Betracht, wenn diese Förderleistung in rechtlicher Hinsicht gesichert wird. Dazu hat die FDP folgenden Antrag eingebracht (vgl. Drs. XVIII/0197):

1. Der Baukostenzuschuss in Höhe von 100.000 € wird nur gegen Besicherung gewährt. Sollte der „Heimfall“ – wie im Erbbaurechtsvertrag beschrieben – bis zum 31.12.2022 nicht eingetreten sein, wird seitens der Stadt auf eine Rückzahlung der besicherten Summe verzichtet.
2. Für die mögliche Finanzierungslücke i. H. von bis 45.000 € der Betriebskosten bis zum Jahr 2020 wird dem Verein eine Ausfallbürgschaft in Aussicht gestellt.
3. Wie vom Verein im Schreiben vom 09.06.2017 dargestellt, ist ein weiterer Antrag an die Stadt auf Investitionskostenzuschuss ausgeschlossen.
4. Bis einschließlich des Haushaltsjahres 2025 werden seitens der Stadt keine weiteren Betriebskostenzuschüsse oder anderweitige finanzielle Unterstützungsleistungen an den Trägerverein gewährt.

In seiner Sitzung am 20.06.2017 hat der Verwaltungsausschuss die Entscheidung über die Aufhebung des Sperrvermerks letztlich vertagt, um Ihren Antrag auf Freigabe des Investitionszuschusses zum jetzigen Zeitpunkt nicht ablehnen zu müssen und wird sich in seiner nächsten Sitzung am 25.07.2017 wieder mit dieser Angelegenheit befassen. Wesentlicher Grund für die Vertagung ist die fraktionsübergreifende Einschätzung im Rat, dass das von Ihnen bisher vorgelegte Finanzkonzept, sowohl hinsichtlich der Investitionsplanung als auch der Betriebskostenplanung nicht tragfähig sei.

## II. Derzeitige Bewertung

Zur Vorbereitung der kommenden Entscheidung des VA am 25.07.2017 habe ich der Krawatte mit Schreiben vom 28.06.2017 angeboten, an einer Nachbesserung des Finanzkonzepts für die Kulturfabrik Krawatte zu arbeiten. Offen waren bis dato insbesondere folgende Punkte:

1. Ist die Förderleistung über eine grundbuchmäßige Absicherung am Grundstück oder dem Erbbaupachtrecht zugunsten der Stadt Barsinghausen möglich? Lässt sich der Erbbaupachtvertrag insoweit ändern?
2. Lässt sich die Gesamtfinanzierung des Projekts auch ohne eine Darlehensgewährung der Stadtparkasse Barsinghausen darstellen? Ist es möglich, mit Hilfe anderer Finanz- oder Kreditinstitute die Gesamtfinanzierung zu sichern? (vgl. dazu auch die Bedingung für eine Landeszuwendung im Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 08.02.2017)
3. Lässt sich die Ertragssituation durch ein ergänzendes Betriebskonzept verbessern, das auf die Einbindung aller kulturschaffenden Akteure und Institutionen in Barsinghausen abstellt?
4. Lässt sich die bisher unzureichende Parkplatzsituation, insbesondere bei größeren Veranstaltung lösen?

Zur Klärung dieser Fragen fand am 12.07.2017 eine weitere Besprechung mit dem Vorstand der KVK statt. Nach dem Ergebnis dieser Besprechung stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

### 1. Absicherung der Förderleistung

Zur politisch geforderten Absicherung der Förderleistung in Höhe von 100.000,00 € bietet der KVK vier Sicherungsinstrumente an:

- Die KVK ist bereit, zwei selbstschuldnerische Bankbürgschaften in Höhe von jeweils 50.000,00 € beizubringen, um die Förderleistung bis zum Jahr 2021 abzusichern. Sicherungsgeber dieser Bürgschaften sind zwei bisher nicht genannte Vereinsmitglieder des KVK.
- Außerdem bietet der KVK an, weitere 50.000,00 € durch eine Grundschuld auf das Erbbaupachtrecht an dem Grundstück an der Egestorfer Straße zu sichern. Um jedoch etwaige künftige Darlehensbesicherungen in der Zukunft nicht zu gefährden, die zur Finanzierung des Bauabschnittes II und III dringend erforderlich sein werden, soll eine solche Grundschuld nachrangig hinter einem späteren darlehensgewährenden Kreditinstitut in das Grundbuch eingetragen werden.
- Letztlich ist der KVK bereit, auch den ihm zustehenden Entschädigungsanspruch im Falle eines sog. Heimfalls, also der Rückübertragung des Erbbaupachtrechts auf den Eigentümer, in Höhe von 50.000,00 € an die Stadt abzutreten (vgl. Pkt. C.VIII.1 des

Erbbaupachtvertrages vom 02.09.2016). Der wirtschaftliche Wert dieses Entschädigungsanspruchs steigt sukzessive mit den Investitionen, die der KVK an der Immobilie vornimmt.

## 2. Sicherung der Gesamtfinanzierung

Nach Rücksprache mit der Stadtparkasse Barsinghausen lässt sich eine Gesamtfinanzierung der gesamten Baumaßnahme in allen drei Bauabschnitten derzeit nicht darstellen. Die dafür erforderlichen Darlehen kann die SSK auch nicht in Aussicht stellen. Eine entsprechende Formulierung im Schreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Wissenschaft und Kultur vom 08.02.2017, mit dem eine Förderung und ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn nur unter der Bedingung einer gesicherten Gesamtfinanzierung möglich sind, bezieht sich nur auf den Bauabschnitt I. Ein solches Verständnis dieser Bedingung hat mir die zuständige Referentin des Ministeriums auf ausdrückliche telefonische Nachfrage bestätigt und ist für solch größeren Projekte, die in mehreren Abschnitten umgesetzt werden, auch nicht unüblich. Gleichwohl habe ich den KVK gebeten, ergänzende Angaben zu machen, mit welchen Mitteln über eine reine Darlehensfinanzierung hinaus die beiden Bauabschnitte II und III finanziert werden sollen. Nach Angabe des KVK in seinem Schreiben vom 17.07.2017 kommen dafür folgende Mittel in Betracht:

- Darlehensfinanzierung in Höhe der sukzessive steigenden Sicherungsmöglichkeiten durch die Immobilie
- Regelmäßige Prüfung von auch kurzfristig aufgelegten öffentlichen Förderprogrammen; die Stadt hat dem KVK ihre Hilfe bei etwaiger Antragsstellung zugesagt.
- Ansprache privater Förderstiftungen (z.B. Fritz Behrens Stiftung, Bosch Stiftung usw.)
- Bereits avisiertes Sponsoring durch Sachleistungen der örtlichen Industrie und des Handwerks

## 3. Wirtschaftlichkeit des Betriebskonzepts

Der KVK hat das von ihm erstellte Betriebskonzept auf hiesige Bitte noch einmal mit der LAGS (Landesarbeitsgemeinschaft Soziokultur; vgl. [www.soziokultur-niedersachsen.de](http://www.soziokultur-niedersachsen.de)) besprochen. Danach entspricht das Betriebskonzept hinsichtlich der Sachaufwendungen und erwarteten Einnahmen vergleichbaren soziokulturellen Zentren in Niedersachsen „ambitioniert, aber machbar“). Gleichwohl will der KVK sein Betriebskonzept auf Drängen der Stadt noch einmal in folgenden Punkten nachbessern:

- Berücksichtigung einer bisher nicht dargestellten Nebenkostenpauschale für Kurzzeitmieter
- Mögliche moderate Anhebung der eigentlichen Raummieten unter Berücksichtigung der soziokulturellen Arbeit der adressierten Vereine und ehrenamtlichen Organisationen
- ggfls. moderate Anhebung der Mitgliedsbeiträge unter Berücksichtigung der sozialen Teilhabe aller Bevölkerungsschichten in Barsinghausen

Die beabsichtigten Kooperationen mit anderen kulturschaffenden Einrichtungen und Organisationen in Barsinghausen lassen sich durch schriftliche Erklärungen („Letter of

Intent“) darstellen. Trotzdem muss festgestellt werden, dass im Ergebnis das Betriebskonzept sich nach wie vor als unausgeglichen darstellt. Zwar hat der KVK erklärt, dass er vor dem Hintergrund seiner Bemühungen um weitere Fördermittel nicht beabsichtigt, die Stadt um weitere Zuschüsse zu den laufenden Betriebskosten zu bitten. Sollten diese Bemühungen nicht erfolgreich sein, will der KVK einen solchen Zuschussantrag aber auch nicht ausschließen. Nach hiesiger Einschätzung entspricht die Höhe des bisher nicht gedeckten Defizits in Höhe von etwa 25.000,00 € in den nächsten Jahren in etwa mit den Personalkosten, die der KVK für den avisierten Kulturmanager veranschlagt hat. Ob die von einem solchen Kulturmanager erwarteten Leistungen auch vom KVK ehrenamtlich erbracht werden können, hat der KVK in seiner Stellungnahme verneint. Für den Fall der hier zu entscheidenden Zuschussgewährung hat die Stadt dem KVK ihre Unterstützung im Bemühen um die erforderlichen Fördermittel zur Deckung der laufenden Betriebskosten zugesagt.

#### **4. Parkplatzsituation**

In Abstimmung mit der Stadt hat der KVK einen nachgebesserten Stellplatznachweis eingereicht. Danach lassen sich die geforderten Stellplätze grundsätzlich auf dem Gelände der Kulturfabrik Krawatte nachweisen. Eine Ausnahme bildet die Situation bei Vollausslastung des Saals mit bis zu 180 Besuchern. Bis zu dem Zeitpunkt in etwa zwei Jahren, ab dem solche Veranstaltungen in der Krawatte möglich sein werden, wird der KVK weitere Vorschläge mit der Stadt für diese besonderen Veranstaltungssituationen erarbeiten. In Betracht kommen dafür:

- Schaffung zusätzlicher geschotterter Parkflächen im räumlichen Umfeld, z.B. auf dem Grundstück der Klosterkammer neben der Tankstelle
- Ankauf weiterer Flächen, z.B. auf dem östlich angrenzenden, derzeit verkäuflichen Grundstück
- Shuttleverkehr zu den Parkplätzen am Spalterhals oder Zechensaal

#### **III. Zusammenfassung und Vorschlag**

Nach hiesiger Einschätzung hat der KVK seine derzeitigen Möglichkeiten ausgeschöpft, um die geforderte Absicherung der Förderleistung in Höhe von 100.000,00 € darzustellen. Mit den beizubringenden Bankbürgschaften, einer nachrangigen Grundschuld und einer zusätzlichen Abtretung des Heimfallentschädigungsanspruchs reduziert sich das wirtschaftliche Risiko für die Stadt auf ein vertretbares Maß. Die Forderung einer bereits jetzt abgesicherten Gesamtfinanzierung für alle drei Bauabschnitte ist zum jetzigen Zeitpunkt tatsächlich nicht möglich und im Übrigen bei vergleichbaren Projekten auch nicht üblich.

Das Betriebskonzept der KVK ist nach Auskunft der LAGS zwar ambitioniert, aber machbar. Nach hiesiger Einschätzung trifft diese Aussage jedenfalls für die geplanten und nachzubessernden Sachaufwendungen und Erträge zu. Hinsichtlich der Personalkosten für die geplante Einstellung eines Kulturmanagers ist eine Deckung aber nach wie vor nicht ersichtlich. Die baurechtlich geforderten Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Gelände der

KVK darstellbar. Ein besonderes Parkkonzept für Großveranstaltungen wird der KVK nachreichen. Sollte sich der Rat dafür entscheiden, den Sperrvermerk für die Förderleistungen an den KVK aufzuheben, sollten in einen etwaigen Förderbescheid die Beibringung der o.g. Sicherungsinstrumente als Auflagen enthalten sein.