



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 235/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	11.12.2008			
Bauausschuss	Nein	15.12.2008			
Jugendparlament	Ja	17.12.2008			
Gemeinderat	Ja	18.12.2008			

Anbau Kulturhalle Abdera

I. Beschlussantrag

1. Der Anbau der Kulturhalle Abdera wird befürwortet und als Maßnahme der Stadt Biberach realisiert.
2. Die Kulturhalle Abdera wird ab 1. Januar 2010 umsatzsteuerpflichtig an den Verein Lilienthal e.V. verpachtet. Die Umsatzpacht beträgt 4 % vom Nettoumsatz. Die Stadt erbringt Leistungen im Bereich Bauunterhaltung und –Wartung.
3. Mit der Planung und Bauausführung für den Anbau wird das Architekturbüro Kull & Woitun, Biberach beauftragt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Deutschen Bahn Verhandlungen über die Verlängerung des Pachtvertrages für das Grundstück Breslaustraße bis zum Jahr 2035 aufzunehmen.
5. Die Ausschreibungen werden erst nach Abschluss der Vertragsänderung mit der Deutschen Bahn AG mit tragbaren Konditionen zu den Punkten Restlaufzeit und Pachthöhe während der Restlaufzeit sowie Einverständnis zum Bauvorhaben erfolgen. Ob der geänderte Vertrag mit der Deutschen Bahn AG diese Vorgaben erfüllt, entscheidet der Hauptausschuss.

II. Begründung

1. Sachverhalt:

Zwischen der Stadt Biberach und dem Verein Lilienthal e. V. besteht seit 17.10.1998 ein Pachtvertrag über die Gebäude Kulturhalle Abdera und Café Tuvalu, die mit Hilfe der Stadt und mit viel Eigenbeteiligung errichtet und ausgebaut wurden. Lilienthal e.V. betreibt die Gebäude seit dem Jahr 2000 erfolgreich, was die Umsatzzahlen der Jahresberichte zeigen.

Beim Betrieb des Gebäudes stellten sich Defizite im Raumprogramm heraus, die beschränken und sogar behindern. Diese Probleme befinden sich vor allem im Eingangsbereich des Abdera:

- Es fehlt ein Foyer und eine abgeschlossene Garderobe.
- Es fehlt vor allem bei Regen ein Vordach über dem Eingang.
- Die Hoffläche zwischen Tuvalu und Abdera ist nicht überdacht.
- Die Lagermöglichkeiten für Leergut und Mobiliar sind nicht ausreichend.

Zu Einzelheiten wird auf die Darstellung des Vereins (Anlage 1) verwiesen.

Deshalb hat der Verein Lilienthal e.V. im Mai 2008 beantragt, an das Abdera einen Foyer- und Garderobentrakt anzubauen, der die beiden Gebäudeteile Tuvalu und Abdera verbindet. Dieser Antrag wird von der Verwaltung als sinnvoll und notwendig angesehen.

2. Derzeitiger Stand der Überlegungen:

Der Vorstand Lilienthal e. V. und Vertreter der Verwaltung trafen sich seit September 2008 zu Gesprächen über den Antrag. Inzwischen konnten folgende Fragen /Absichten geklärt werden:

- **Der Bedarf**, die Kulturhalle baulich den heutigen Bedürfnissen anzupassen, wird bestätigt.
- **Gebäudeeigentümer** ist die Stadt Biberach. **Grundstückseigentümer** ist die Deutsche Bahn AG. Der aktuelle Mietvertrag zwischen Bahn und Stadt endet am 30.9.2017, d.h. in rund 8 Jahren. Er beinhaltet eine 2malige Verlängerungsoption um je 5 Jahre, wobei bei Ausübung der Option, der Mietzins von der Deutschen Bahn neu festgelegt werden kann. Bei Vertragsende sind die von der Stadt Biberach erstellten Bauten zu entfernen.
- **Bauherr** für den Anbau ist die Stadt Biberach.
- **Verpachtung:** Die Stadt Biberach verpachtet zum 1. Januar 2010 die Räumlichkeiten umsatzsteuerpflichtig an den Verein. (Weitere Informationen zur steuerlichen Gestaltung siehe unter Ziffer IV der Vorlage.)
- **Architekten:** Das Büro Kull & Woitun, Biberach hat bereits den Bau der Kulturhalle Abdera mit Nebengebäuden zuverlässig und in guter Zusammenarbeit mit dem Verein Lilienthal durchgeführt. Deshalb soll dieses Büro mit der Planung und Baudurchführung des Anbaus beauftragt werden.
- **Bauentwurf:** Der Verein hat einen Bauentwurf des Architekturbüros Kull & Woitun, Biberach, vorgelegt („Variante 03“ in Anlage 1). Baurechtlich ist dieser Vorschlag genehmigungsfähig. Die notwendigen Brandschutzmaßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Bauverwaltungsamt abgestimmt. Da mit Anliegereinsprüchen wegen Lärmbelästigung gegen das Bauvorhaben gerechnet werden muss, ist beabsichtigt, das Baugesuch sobald wie möglich einzureichen.
- **Kostenschätzung:** Die vorgelegte Kostenschätzung („Variante 03“ in Anlage 1) des Architekturbüros beläuft sich auf die Gesamtsumme von 207.200 €.

Das Hochbauamt hält diese Schätzung für auskömmlich.

Zum Haushalt 2009 wurde bereits der Betrag von 185.000 € als Baukosten auf HHST 2.4601.940000.0 bereits angemeldet.

Unter Berücksichtigung, dass ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) eingerichtet wird, betragen die im Haushaltsjahr 2009 benötigten Baukosten 175.000 €. Deshalb wird der bisherige Haushaltsansatz von 185.000 € über die Änderungsliste zum Haushalt 2009 um 10.000 € auf 175.000 € verringert.

- **Zeitplan:** Die Baumaßnahme soll ab Sommer 2009 in mehreren Teilschritten erfolgen, um die Nutzbarkeit auch während der Erstellung des Anbaus zu gewährleisten. Der Anbau soll zum Jahresende 2009 fertig sein, um zum 10jährigen Bestehen des Hauses (Januar 2010) eingeweiht werden zu können.

3. Verlängerung des Pachtvertrages mit der Deutschen Bahn:

Mit der Deutschen Bahn werden Verhandlungen über die Verlängerung des Pachtvertrages in puncto Restlaufzeit bis zum Jahr 2035 und Pachthöhe während der Restlaufzeit sowie Einverständnis zum Bauvorhaben aufgenommen. Ob der geänderte Vertrag diese Vorgaben erfüllt, wird im Hauptausschuss entschieden.

4. Steuerliche Gestaltungsmöglichkeit des Pachtvertrages zwischen Stadt Biberach und Verein Lilienthal e.V. und Auswirkungen:

Da der Verein Lilienthal e.V. die umsatzsteuerlichen Voraussetzungen bei der bisherigen Anzahl von Veranstaltungen erreicht und die Stadt Biberach in einem ab 1.1.2010 geltenden, im Laufe des Jahres 2009 zu überarbeiteten Pachtvertrag bestimmte zusätzliche Leistungen wie z. B. Bauunterhaltung und Gebäudewartung übernimmt, kann zur Umsatzsteuer optiert, also ein Betrieb gewerblicher Art (BgA) eingerichtet werden. Das bedeutet, dass die Stadt als Gebäudeeigentümerin das Abdera einschließlich der Nebenräume gewerblich und damit umsatzsteuerpflichtig gegen Entgelt an den Verein verpachtet und dafür im Gegenzug bei den Bau- und Anschaffungskosten sowie den laufenden Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten, soweit diese anfallen, den vollen Vorsteuerabzug geltend machen kann. Die Einzelheiten müssen in einem Pachtvertrag im Laufe des Jahres 2009 geregelt werden. Dadurch reduzieren sich die Baukosten von 207.200 € um die Vorsteuer auf rund 175.000 €. Der Verein Lilienthal e.V. kann sich die Lösung über eine variable Pacht in Abhängigkeit vom Umsatz vorstellen. Aus steuerrechtlichen Gründen ist eine Pacht von 3 - 5 % vom Nettoumsatz erforderlich. Der Verein kann sich dieses Vorgehen mit einer variablen Pacht in Höhe von 4 Prozent in Abhängigkeit vom Umsatz vorstellen. In Anlehnung an die bisherigen Umsätze dürften sich die jährlichen Pachtzahlungen in einer Größe von 4.000 - 6.000 € netto bewegen.

5. Beauftragung für Planung und Bauausführung:

Wie dargestellt, hält das Hochbauamt den Bauentwurf für angemessen und umsetzbar. Da das Architekturbüro Kull & Weitun, Biberach bereits beim Bau des Abdera zuverlässig gearbeitet hat soll es auch mit der Planung und Bauausführung für den Anbau beauftragt werden.

Klaus Buchmann
Kulturamt

Siegfried Kopf
Hochbauamt

Anlage: (bitte extra ausdrucken)
- Anbau Abdera: Argumente und Chancen