

# HERZLICH WILLKOMMEN

**7. Arbeitskreis zur Entwicklung**

**des Nutzungs- und Betriebskonzepts**

**für das Bürgerhaus Menden**

**17.04.23 | 19.00 Uhr**  
**Zukunfts.Werk.Stadt.Menden**

## Aktuelles

- Bericht aus dem Ausschuss am 28.03.
- Überarbeitung des Satzungsentwurfs für die Genossenschaft am 11.04. (Klahold/Steidel)
- Sachstand Gestaltungsvorlage Außenfassade

## **Genossenschaft – so geht es weiter**

- Verantwortlichkeiten
- Werbestrategie: Verteiler, Flyer, Veranstaltungen, persönliche Ansprache

## **Wirtschaftsplan**

- Entwurf besprechen, Klärung der gebäudewirtschaftlichen Zahlen mit ISM

Wie geht's weiter?

# AKTUELLES

Bericht aus dem Ausschuss am 28.03.

Überarbeitung des Satzungsentwurfs (Klahold/Steidel)

Sachstand Gestaltungsvorlage Außenfassade

# GENOSSENSCHAFT – SO GEHT ES WEITER

## Genossenschaft – Sachstand

- Ausschuss hat einstimmig beschlossen, dass der Weg einer Bürger-Genossenschaft als Trägerin des Betriebs des Bürgerhaus weiterverfolgt werden soll
- Das heißt: Interessenbekundungsverfahren kann starten! Wie?  
→ **Bis Juni 2023 überzeugende Anzahl von Absichtserklärungen erreichen!**
- es braucht Multiplikatoren, aktive Bewerbung, direkte Ansprache
- Satzungsentwurf von startklar und wurde bereits mit Mitgliedern des Arbeitskreises überarbeitet

## Genossenschaft – kurz und kompakt

- gleiches Stimmrecht für alle
- ein oder mehrere Anteile pro Person zu erwerben
- schon ab 100 Euro Genossin oder Genosse sein
- Urkunde für die Mitgliedschaft
- regelmäßige Infos zur Genossenschaft und zum Bürgerhaus erhalten
- Einlage kann man bei Bedarf weitergeben oder ganz zurückerhalten

Betrag ist zu diskutieren!

## Genossenschaft – gute Argumente Mitglied zu werden

- Eine Bürgergenossenschaft ist eine kooperative Organisation in der man gemeinschaftlich handelt
- Mitglieder haben das Recht, an der demokratischen Entscheidungsfindung der Genossenschaft teilzunehmen und Aktivitäten in Menden selbst mitzugestalten
- Bürgergenossenschaft verfolgt ein gemeinwohlorientiertes Ziel
- Mitglieder können finanzielle Vorteile erhalten, z.B. Räumlichkeiten günstiger anmieten
- Fähigkeiten erwerben, Erfahrungen sammeln und Wissen erweitern

## Genossenschaft – gute Argumente Mitglied zu werden

- Gründungsmitglieder können Eckpunkte, Satzung usw. mitbestimmen
- Genossenschaftsgründung ist die Chance, zukunftsweisendes Trägerschaftsmodell für Menden auf den Weg zu bringen
- Die Interessenbekundung ist mit keinerlei formaler oder finanzieller Verpflichtung verbunden.
- Das Bürgerhaus soll für alle Gruppen und Akteure in Menden offen sein, auch Wirtschaft und Unternehmen können Partner sein.
- Ein Engagement für die Genossenschaft kann auch mit einer positiven Präsentation des jeweiligen Unternehmens verbunden werden.



## Genossenschaft – so geht es weiter

- Möglichst viele Interessenbekundungen einholen bis Juni '23  
→ in Papierform oder auch online möglich
- Bildung eines verantwortlichen Kernteams aus den Mitgliedern des Arbeitskreises
- Evtl. „Paten“ im Arbeitskreis ermitteln, die Unternehmen/Institutionen direkt ansprechen
- Information in die Bürgerschaft, Vereine, Unternehmen tragen: Mund zu Mund, Info-Veranstaltungen, Presse, Social Media

## Genossenschaft – Bewerbung

- neue Homepage [www.menden.de/buergerhaus-beteiligung](http://www.menden.de/buergerhaus-beteiligung)
- öffentliche Veranstaltungen:
  - **21.04.2023:** Allgemeine Informationen zum Sachstand Bürgerhaus, 9.00-12.00 Uhr, "zukunfts.werk.stadt", Südwall 35, 58706 Menden
  - **09.05.2023:** Informationsveranstaltung zur Bürgergenossenschaft Bürgerhaus, 19.00-21.00 Uhr, kleiner Saal der Wilhelmshöhe Menden, Schwitter Weg 29, 58706 Menden
  - **13.05.2023:** Tag der Städtebauförderung, 11.00-13.00 Uhr, Vorplatz Rathaus

# Genossenschaft – Bewerbung

- Plakate und Flyer (Hilfe bei der Verteilung aus dem AK wünschenswert)
- E-Mail, Internet und social media
- Presse

# WIRTSCHAFTSPLAN

## Wirtschaftsplan - Prämissen

- Stadt ist Bauherrin und errichtet Gebäude → Verantwortlichkeiten diesbezüglich verbleiben bei Stadt und sind aus Wirtschaftsplan zum jetzigen Zeitpunkt ausgenommen
- Stadt trägt Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Entwässerung etc.) und die weiteren gebäudewirtschaftlichen Kosten (Instandhaltung, technische Wartungen, Gebäudeversicherungen)
- Hinsichtlich Kosten für Reparaturen bei Schäden und Verschleiß sollte eine Abgrenzung getroffen werden
- Personalkosten für Hausmeistertätigkeiten und Reinigung werden von der Stadt getragen

## Wirtschaftsplan - Prämissen

- Energieverbrauch des Bürgerhauses kann nach Nutzungsbausteinen (Bistro, Büroräume städt. Nutzung, übrige Räumlichkeiten) separat erfasst werden
- Bürgerhaus wird von einer rechtlich eigenständigen gemeinnützigen Körperschaft (voraussichtlich Genossenschaft) betrieben, die wirtschaftlich tätig sein darf
  - a) im Rahmen ihres gemeinnützigen Zweckbetriebs
  - b) im Rahmen eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs
  - sie ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, Beträge daher netto angegeben

# Pacht und Umsatzbeteiligung Gastronomie

Fläche in qm, Ermittlung eines marktüblichen Werts notwendig

Beispiel:

120 qm (Bistro, Küche, Lager) x 8 EUR x 12 Monate      11.520 EUR

# Entgelte für temporäre und dauerhafte Raumnutzungen

## Beispiel:

Raum 1	5 EUR	10x pro Woche	2.600 EUR pro Jahr
Raum 2	10 EUR	10x pro Woche	5.200 EUR
Raum 3	30 EUR	10x pro Woche	15.600 EUR

→ Entwurf einer Beispieltabelle mit Räumen, Flächen in qm, Miete z.B. pro 2 Stunden erstellen auf Basis einer Entgeltordnung

Ggf. gestaffelt nach Wochentagen, gemeinnütziger/nicht gemeinnütziger Nutzung und/oder Mitgliedschaft oder nicht



## Eigene Veranstaltungen und Angebote der Genossenschaft

Hier sind insbesondere solche Formate sinnvoll und vorstellbar, die keine Programmkosten (z.B. für Künstler o.ä.) verursachen – z.B. Talkveranstaltungen mit Mendener Prominenz, Lesungen in Kooperation mit örtlicher Buchhandlung usw.

5 Veranstaltungen á 80 Besucher á 10 EUR    4.000 EUR

# Wirtschaftsplan - Entwurf

Betriebliche Erlöse (Geschäftsbereiche)	erstes Vollbetriebsjahr	20..
<b>Raumvergabe (dauerhaft, Mix aus gemeinnützig und gewerblich)</b>		
Büroräume (städtisch)	0 €	
Bistro	11.520 €	
Bandprobenräume	1.080 €	
...		
<b>Raumvergabe (temporär, Mix aus gemeinnützig und gewerblich)</b>	30.000 €	
großer Saal		
Büroräume		
Werkstatt		
Gruppenräume		
... (weitere)		
Eintritte Kulturveranstaltungen (gemein. Zweckbetrieb)	4.000 €	
...		
<b>Summe</b>	<b>46.600 €</b>	<b>0 €</b>

<b>Nicht-betriebliche Erlöse (ideeller Bereich)</b>	<b>erstes Vollbetriebsjahr</b>	<b>20..</b>
Zuschüsse (Betriebskostenzuschuss Stadt Menden)		
Spenden	10.000 €	
Sponsoring	5.000 €	
ggf. Projektförderung		
<b>Summe</b>	<b>15.000 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Summe aller Erlöse</b>	<b>61.600 €</b>	<b>0 €</b>

<b>Kosten</b>	<b>erstes Vollbetriebsjahr</b>	<b>20..</b>
---------------	------------------------------------	-------------

<b>Personalkosten</b>		
Geschäftsführung (30 Wochenstunden)	50.000 €	
Bürokraft (20 Wochenstunden)	20.000 €	
kurzfristig Beschäftigte/Minijobs (z.B. Betreuung von Veranstaltungen)	8.170 €	
Aufwandsentschädigung Ehrenamt	5.000 €	
<b>Summe</b>	<b>83.170 €</b>	<b>0 €</b>

<b>Sach- und Betriebskosten</b>	<b>erstes Vollbetriebsjahr</b>	<b>20..</b>
Marketing / PR / Werbung	20.000 €	
Verwaltung (Internet, Telefon, Büro)	5.000 €	
Steuerberatung, Rechtsberatung, Buchhaltung	10.000 €	
Versicherungen	5.000 €	
Bürokosten (Ausstattung, Verbrauchsmaterialien)	5.000 €	
Sachkosten Projekte	5.000 €	
Energie (Eigenanteil)	10.000 €	
Reparaturen (Eigenanteil)	5.000 €	
<b>Summe</b>	<b>50.000 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Summe Kosten</b>	<b>133.170 €</b>	<b>0 €</b>
Gesamt Erlöse	61.600 €	0 €
Gesamt Kosten	133.170 €	0 €
<b>Ergebnis</b>	<b>-71.570 €</b>	<b>0 €</b>

## Wirtschaftsplan konkretisieren

- Empfehlung: Gründung einer AG (Mitglieder des AK und der Verwaltung) zur Erarbeitung einer **Entgeltordnung**
- Entgeltordnung führt Raumnutzungsentgelt auf abhängig von Raumtyp und Fläche in qm, Nutzungsdauer, Zeitpunkt/Wochentag der Nutzung, gemeinnütziger/nicht gemeinnütziger Nutzung, Mitgliedschaft oder nicht
- Übertragung der Entgeltordnung auf die Raumtypen des Bürgerhauses
- Aktualisierung des Belegungsplans bzw. Schätzung von Belegungshäufigkeiten

# Wirtschaftsplan konkretisieren

UG							
Raum Nr.	Bezeichnung	Größe qm	Nutzungsart	Anzahl Vermietungen pro Jahr	Nutzungsentgelt pro Nutzungseinheit (z.B. 2 Std., ½ Tag, ganzer Tag)	Einnahmen	Kommentar
1.11	Probenraum 3	16,39	Proben versch. Musikgruppen				Dauerhafte und temporäre Vermietung möglich
1.12	Probenraum 2	16,08	Proben versch. Musikgruppen				
1.13	Probenraum 1	16,39	Proben versch. Musikgruppen				
1.08	Lounge	50,07					
EG							
Raum Nr.	Bezeichnung	Größe qm	Nutzungsart	Anzahl Vermietungen pro Jahr	Nutzungsentgelt pro Nutzungseinheit (z.B. 2 Std., ½ Tag, ganzer Tag)	Einnahmen	Kommentar
0.01	Großer Saal	134,75	Öffentliche (Kultur-) Veranstaltungen, Ver- anstaltungen des				

# WIE GEHT'S WEITER?



## Fortführung des Arbeitskreises

Die Arbeitskreissitzungen werden von nun an vorerst durch die Stabsstelle Bürgerengagement mit Unterstützung der Arbeitskreis-Mitglieder weitergeführt, der Auftrag von startklar endet.

Ansprechpersonen sind für alle Belange nun Frau Berkes und Herr Roth.

startklar erstellt nun Nutzungs- und Betriebskonzept, welches Ergebnisse des bisherigen Prozesses und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen enthält. Konzept geht an die Verwaltung und den AK.

## So geht's weiter...

Nächster AK-  
Termin? → Info  
Berkes Montag

**21.04.23 | 9-12 Uhr**

**Info-Angebot zum Bürgerhaus in  
Zukunfts.Werk.Stadt an Marktfreitagen**  
Verantwortlich: Marga Figge, Ulrike Spieckermann

**09.05.23 | 19.00 Uhr**

**KickOff-Veranstaltung zur Genossenschaft**  
Wilhelmshöhe, Menden

**13.05.23 | 11-13 Uhr**

Tag der Städtebauförderung – vorauss. Baustellenaktion

## SO ERREICHEN SIE UNS

### startklar a+b

Büro Schwerte

Ruhrstr. 18, 58239 Schwerte

T. 02304 – 201 3007

Milena Galle

[galle@startklar-ab.de](mailto:galle@startklar-ab.de)

