

# 8. Arbeitskreissitzung

zur Entwicklung des Nutzungs- und  
Betriebskonzeptes für das Bürgerhaus Menden

---



# Das haben wir heute vor:

---

## **Aktuelles**

- Bericht aus der Ratssitzung vom 13.06.23
- Anzahl der Absichtserklärungen
- Information zur Rolle des Arbeitskreises auch in Zukunft

## **Satzung**

- Änderungsvorschläge zum Satzungsentwurf

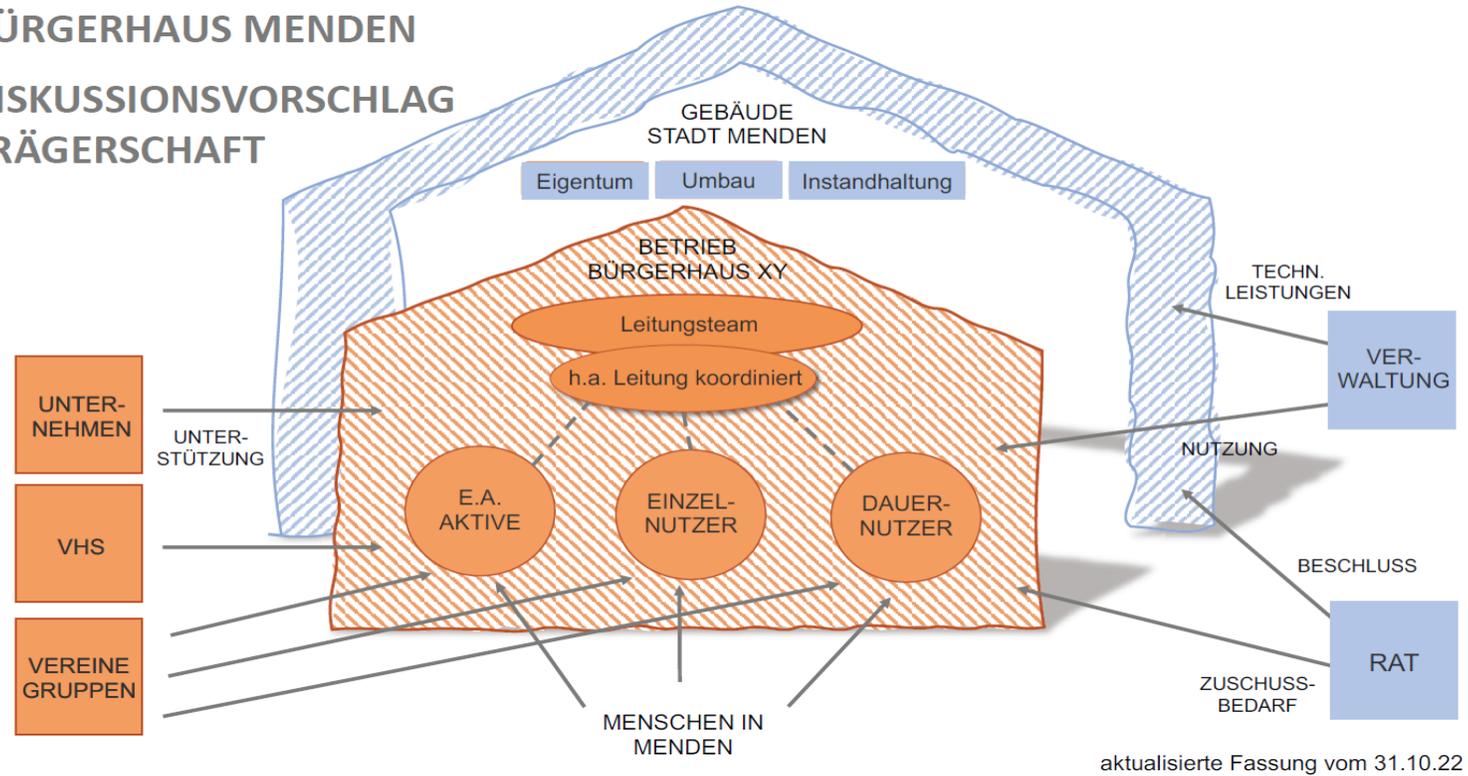
## **Wirtschaftsplan**

- Fragestellungen aus der Arbeitsgruppe Wirtschaftsplan an den AK

## **Wie geht es weiter?**

- Nutzungs- und Betriebskonzept, Vorschlag zur Gründung eines Fördervereins u.a.

## BÜRGERHAUS MENDEN DISKUSSIONSVORSCHLAG TRÄGERSCHAFT



# Nutzungs- und Betriebskonzept

---

-> Grundlage für den zukünftigen Betrieb im Jahr 2025

Bestandteile daraus:

- Satzung
- Wirtschaftsplan (Zuschussbedarf)

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Änderungsvorschläge Satzung

---

- Präambel - Die Genossenschaft ist weltanschaulich und parteipolitisch neutral.
- Hauptamtliche Mitarbeitende in der Mehrzahl, um durch Stellenteilung Flexibilität zu erreichen z. B. in Vertretungsfällen
- Ausschluss der Mitgliedschaft, wenn nach BGB beschränkt geschäftsfähig und nicht voll geschäftsfähig
- Altersbegrenzung von 70 Jahren -> Änderung?

## AG Wirtschaftsplan (2 x getroffen)

Grundlage: Mietvertrag mit oder ohne Mietzins – Bürgerengagement ist „Ankermieter“ und vermietet das Bürgerhaus an die Genossenschaft.

- Gebäude steht im Eigentum und in der Bilanz des ISM
- Grundbesitzabgaben und die weiteren gebäudewirtschaftlichen Kosten trägt die Stadt => Umlage auf über die BK auf die Genossenschaft
- Die Genossenschaft erhält einen Zuschuss, der sich aus Differenz zwischen Aufwand und Ertrag ergibt. Grundlage: Wirtschaftsplan

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan

---

## Zielsetzung der AG Wirtschaftsplan:

Entwurf eines Wirtschaftsplanes als Grundlage für die Zuschussberechnung und politische Entscheidung. Hierfür sind voraussichtlicher Aufwand und Ertrag zu kalkulieren und entsprechende Parameter festzulegen.

- Kalkulation des Aufwand
  - Miete und allgemeine Betriebskosten
  - Erster Orientierungsrahmen durch ISM erstellt
  - Noch offene Fragen (z.B. Hausmeisterkosten etc.)

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Aufwandsseite

---

- Wer stellt den Hausmeister (Gebäudeunterhaltung)?
  - Vorschlag für die weitere Abstimmung: Der Hausmeister wird vom ISM gestellt und der Genossenschaft über die allgemeinen Betriebskosten anteilig in Rechnung gestellt.
- Dauerhafte städt. Nutzungen (3 Büro, 1 Besprechungsraum, 1 Aktenraum u. 1 Teeküche)
  - Vorschlag für die weitere Abstimmung: Die ausschließlich von der Stadt Menden genutzten Räume sind nicht Bestandteil des Mietvertrages. Hierfür sind keine Betriebskosten zu zahlen

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Aufwandsseite

---

- Kosten für kleinere Reparaturen bei Schäden und Verschleiß
  - Hier muss noch eine Regelung getroffen werden, die die Nutzer des Bürgerhauses in eine Mitverantwortung nimmt - bezogen auf Inventar und kleinere bauliche Schönheits- und Reparaturarbeiten.
- Energieverbrauch wird separat erfasst
  - Trennung zu Bistro/Küche und der Räume, die ausschließlich von der Stadt genutzt werden.

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Aufwandsseite

---

- Personalkosten der Genossenschaft
  - Hier muss noch überlegt werden, welches Personal die Genossenschaft einstellen möchten. Im Gespräch sind Hausmanager (Überlegung: 2 x 30 Std.) und Hilfskraft (Vor- u. Nachbereitung von Veranstaltungen).

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Ertragsseite

---

## Betriebszeiten lt. Baugenehmigung

- werktags => 7:00 bis 22:00 Uhr
- sonn- und feiertags => geschlossen

## Immissionsrichtwerte lt. Baugenehmigung

- 6:00 bis 22:00 Uhr => 60 dB (A)
- 22:00 bis 6:00 Uhr => 45 dB (A)

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Ertragsseite

---

Hinweis zu den Betriebszeiten Baugenehmigung:

Grundsätzlich ist es möglich, die Betriebszeitemausweitung nachträglich beim Bauordnungsamt zu beantragen.

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Ertragsseite

---

Staffelmiete f. unterschiedliche Nutzergruppen  
kleiner Gruppenraum für terminl. Einzelnutzungen

- Gemeinnützige Genoss\*in = 10 €
- Gewerbliche Genoss\*in (mit Gewinnerzielungsabsicht) = 30 €
- Gemeinnützige Nicht-Genoss\*in = 20 €
- Gewerbliche Nicht-Genoss\*in (mit Gewinnerzielungsabsicht) = 50 €
- Stadt Menden (Sauerland) =

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Ertragsseite

---

- Preise differenzieren nach terminl. Einzelnutzungen und periodischen Dauernutzungen
- Bistrotvermarktung
  - Alternative 1 – Stadt vermarktet
  - Alternative 2 – Genossenschaft vermarktet
  - **Einigkeit zu Alternative 2!**

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wirtschaftsplan - Kalkulation der Ertragsseite

---

Rechtliche Einschränkung bei der Vermietung:

„Das Tätigkeitsspektrum des Bürgerhauses sollte sich, jedenfalls nicht ohne Zustimmung des Fördermittelgebers, keinesfalls vomwendungszweck entfernen, der eben auf den Betrieb eines Bürgerhauses zum Zwecke des bürgerschaftlichen Engagements eingegrenzt ist. Ich rege an, diesen Aspekt in den Vordergrund der inhaltlichen Abstimmung zum Bürgerhaus zu stellen.“

Dr. Christian Teuber, bakertilly

---

Hier können Abteilung oder Slogan stehen.

# Wie geht es weiter

---

**mit Genossenschaftsgründung nach erfolgter Zustimmung im Rat:**

1. Antrag auf verbindliche Auskunft beim Finanzamt
2. Abklärung der Gemeinnützigkeit und des Satzungsentwurfs mit dem Finanzamt
3. Einbezug des Prüfverbandes
4. Findungsprozess von Vorstand und Aufsichtsrat
5. Gründungsakt
6. Öffentlichkeit einbeziehen

# Wie geht es weiter

---

## mit Baumaßnahme – Gestaltung und Raumausstattung

1. Konkretisierung des Licht-, Farb- und Materialkonzepts mit KKW Architekten in Abstimmung mit dem Arbeitskreis -> **größtenteils erledigt**
2. Beauftragung eines Innenarchitekten (Raumgestaltung, Möblierung, etc.) in Begleitung durch Arbeitskreis bzw. Genossenschaftsteam -> Nutzergruppen einbeziehen -> **2024**
3. Bereisung von Beispielprojekten als Inspiration -> **2024**
4. Baustellen-Event („Bürgerhaus erfahrbar machen“) -> **Planung in 2024**

# Wie geht es weiter

---

## mit finanziellen Orientierungsrahmen/Wirtschaftsplan

1. Erarbeitung einer Nutzungsentgeltordnung -> **in 2024**
2. Aufstellung eines Belegungsplans -> **in 2024**
3. Konkretisierung aller weiteren Einnahmen und Ausgaben, die voraussichtlich im Bürgerhaus-Betrieb zu erwarten sind -> **laufend**
4. Höhe des städtischen Zuschussbedarf bestimmen -> **in 2023**
5. Erarbeitung eines Nutzungs- und Überlassungsvertrags zwischen Stadt und Genossenschaft

# Wie geht es weiter

---

mit betrieblichen Abläufen und Verantwortungsstruktur -> **in 2024**

1. Zusammenstellung voraussichtlich anfallender Aufgaben im Betrieb (siehe Liste)
  2. Abgrenzung der Zuständigkeiten von Stadt und Genossenschaft
  3. Abgrenzung der Zuständigkeiten von Ehrenamt und Hauptamt im Betrieb
  4. Erarbeitung einer Arbeitsplatzbeschreibung und Stellenausschreibung für die künftige Hausleitung
  5. Erarbeitung einer Nutzungsrichtlinie
  6. Erarbeitung einer Hausordnung, u.a. zu Themen wie Rauchverbot, Hausverbot bzw. Leinenpflicht für Hunde, Vandalismus, etc.
-

# Wie geht es weiter

---

**mit Einbezug der Nutzer\*innen -> in 2024**

1. Durchführung einer Nutzerkonferenz mit potenziellen Nutzer\*innen
2. potenzielle Nutzer\*innen in die Konkretisierung des Belegungsplans einbeziehen
3. Initiierung thematischer Arbeitskreise aus Mitgliedern des AK und potenziellen Nutzer\*innen, um z.B. notwendige Ausstattung der Räumlichkeiten, Nutzungshäufigkeiten, etc. zu konkretisieren

# Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerkpflge:

---

- Namensfindung für das Bürgerhaus, z.B. durch öffentlichen Aufruf zum Einreichen von Ideen, Auswahl durch ein Gremium
- Erarbeitung von Materialien zur Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Plakate, Internetseite, social media, ...)
- prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit (Info-Stände, Veranstaltungen z.B. „Baustellen-Event“, Presse, ...)
- Information von potenziellen Partner\*innen und Unterstützer\*innen

# Namensfindung

---

Für das Bürgerhaus soll ein Name gefunden werden, der eingängig ist und das Haus und sein Selbstverständnis zum Ausdruck bringt.

- > öffentlicher Aufruf zum Einreichen von Ideen
- > ein Gremium wählt aus
- > wer besetzt das Gremium?

# Neuer Termin?

---

01.08.2023, 18.00 Uhr,

Arbeitskreis Bürgerhaus