Stadthalle
Datum 13.05.2014

Beschluss-Vorlage 2014/0209 zur Sitzung am 27.05.2014

des BETRIEBSAUSSCHUSSES STADTHALLE

TOP 2 öffentlich

Betreff: Nutzungskonzept für das Pachtobjekt ehemaliges Kino

Finanzielle Auswirkungen?	X Ja	Nein	

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro 76.700,00	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt				Ansatz	
im Wirtschaftsplan	2014	mit		im Wirtschaftsplan	Euro
		0	Euro	Bereits vergeben	Euro
			Euro		

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
X wurde gehört X hat zugestimmt hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

.

1. Sachstand:

Nach der Kündigung des Kinovertrags durch den Pächter wurde beschlossen, ein Konzept zur Sanierung des ehemaligen Pachtbereichs „Kino“ zur erstellen, um diesen Bereich zukünftig als „Black Box“ für Film -/ Multimediavorführungen zu vermieten.

Mittlerweile ist der ehemalige Pächter des Kinos ausgezogen und die notwendigen Kosten/Maßnahmen konnten aufgestellt werden. Im Objekt verblieben die Kinostühle, einige Lautsprecher / Verstärker und die Leinwand.

2. Vermietungskonzept:

Das Objekt soll im Vermietungsgeschäft möglichst bald sowohl als Film- / Multimediaraum als auch als Raum für Tagungen dienen. Hierzu ist es notwendig, Sanierungsmaßnahmen in den Räumen des ehemaligen Kinos durchzuführen. Ferner muss der Saal mit Medientechnik ausgestattet werden, um ihn für einen möglichst großen Kreis an Nutzer interessant zu machen.

Einnahmen können nicht nur durch die Raummiete erzielt werden, sondern auch durch die zusätzlich zur Verfügung stehende Medientechnik. Teile hiervon, wie z.B. Funkmikrofon und Medienschnittstelle/Medienwandler, können auch in anderen Räumen der Stadthalle eingesetzt / vermietet werden.

3. Weitere Vorgehensweise

Sollte der Betriebsausschuss der Inbetriebnahme / Vermietung des ehemaligen Kinos als „Black Box“ zustimmen, sind folgende Sanierungsmaßnahmen und eine Neuausstattung der Medien- / Saaltechnik-/ Gebäudeausstattung notwendig:

A) Bauliche Sanierungsmaßnahmen:

Die Stadthalle hat, um Kosten zu sparen, während der unabweislichen Brandschutz-Sanierungsmaßnahmen im ehemaligen Kinofoyer in den Osterferien gleichzeitig das Kinofoyer umgebaut. Somit werden weder eine erneute Baustelleneinrichtung noch neuerliche Bauteilöffnungen notwendig.

Im Zuge dieser Maßnahmen wurden alle nicht mehr benötigten bzw. unbrauchbaren Einrichtungen und Ausstattungen (Vorhänge, Kasse, Leuchtschriften, elektrische Betriebsmittel, alte Medientechnik) entfernt.
Im Foyerbereich der Black Box wurde nach dem Entfernen der alten Kinokasse eine Trennwand mit Öffnungsklappe eingebaut, um zukünftig eine Kassensituation verwirklichen zu können. Für den Fall, dass bei einer Anmietung ein Kassenbereich nicht benötigt wird, kann der Foyerbereich rein als Empfangs- bzw. Garderobenbereich genutzt werden. Diese Nutzung widerspricht nicht den Brandschutzbestimmungen und tangiert auch nicht das bestehende Fluchtwegkonzept. Das Parkett wurde im kompletten Foyerbereich instandgesetzt und die notwendigen Trockenbau-/Elektro-/Malerarbeiten wurden durchgeführt.

Die bestehende erste Stuhlreihe ist zu nah an der Leinwand, um dort Referenten zu positionieren. Aus diesem Grund soll die erste Stuhlreihe (13 Plätze) entfernt werden. Ferner müssen zwei Stühle im mittleren Bereich des Saales entfernt werden, um Menschen mit körperlichen Einschränkungen (z.B. Rollstuhlfahrer) hier einen Platz zu schaffen. Hierzu sind Bodenlegerarbeiten notwendig.

B) Investition Medien-/Saaltechnik/Gebäudeausstattung:

Bildtechnik:
Um den ehemaligen Kinosaal seiner Eignung entsprechend zu nutzen, ist Medientechnik notwendig.
Ein passender Beamer für diesen Raum ist in der Stadthalle nicht vorhanden.
Um sowohl Powerpointpräsentationen bei Tagungen als auch Filmvorführungen von DVD/Blueray präsentieren zu können, ist ein dementsprechender Beamer notwendig.
Ferner werden eine Bildschnittstelle zur Wandlung aller Bildformate, ein Blue-ray-Player als auch eine Bild-Datenleitung zum Projektionsraum benötigt.

Raumausstattung:
Im Bereich der Leinwand sowie im Projektionsraum sind verschiedene Vorhänge aus optischen und akustischen Gründen anzubringen.

Beleuchtung:
Die vorhandene Saalbeleuchtung ist äußerst schwach und reicht nicht für Tagungen oder ähnliche Veranstaltungen aus. Der Saal muss deshalb mit einer zweigeteilten Beleuchtung ausgestattet werden, um einerseits den kompletten Saal beleuchten zu können als auch eine Redner -/ Leinwand-Situation bei gleichzeitig abgedunkeltem Saal und Beamerpräsentation zu verwirklichen. Es soll so weit möglich und sinnvoll stromsparende LED-Technik verwendet werden.

Tontechnik:
Für den Beschallungsbereich sind ein Mehrkanaltondecoder, ein kleines Mischpult sowie ein Funkmikrofon notwendig.

Gebäudeausstattung
Um einen barrierefreien Zugang zur Black Box zu ermöglichen, muss mindestens die Eingangstür zum Foyer der Black Box mit einem Automatikantrieb ausgestattet werden.

4. Kostensituation:

Folgende Kosten wurden kalkuliert und sind nicht im Wirtschaftsplan 2014 eingeplant:

A) Bauliche Sanierungsmaßnahmen, Instandhaltung

Demontagearbeiten	€ 530,00
Trockenbau	€ 6.070,00
Malerarbeiten	€ 2.500,00
Elektroarbeiten	€ 9.100,00
Bodenleger	€ 3.600,00
Reinigung	€ 1.450,00
Anpassung Gebäudeleittechnik (Klima/Licht)	€ 4.000,00
Summe Instandhaltung:	€ 27.250,00
	inklusive Vorsteueranteil

B) Medien-/Saaltechnik/Gebäudeausstattung, Investition

Beamer, HD-Technik, 7.000 ANSI-Lumen	€ 9.900,00
Objektiv für Beamer	€ 2.200,00
Medienschnittstelle/Medienwandler	€ 6.500,00
Bild-Datenleitung, 30m	€ 900,00
Mehrkanaldecoder (Ton)	€ 850,00
Tonmischpult	€ 800,00
Funkmikrofon	€ 1.500,00
Kabelverlegung	€ 1.000,00
Vorhänge	€ 3.800,00
WLAN-Router	€ 500,00
Mehrbereich-Beleuchtung in LED-Technik	€ 17.000,00
Automatiktür für barrierefreien Zugang (Eingang)	€ 4.500,00
Summe Investition:	€ 49.450,00
	inklusive Vorsteueranteil

5. Mieteinnahmen

Die Stadthalle schlägt vor, folgende Preise (alle zzgl. Mwst.) für die Vermietung der Black Box (analog zur bestehenden Gebührenordnung nach qm) und entsprechender Medien- und Tontechnik anzusetzen:

Grundmiete	
Tarif I	€ 250,00
Tarif II	€ 150,00
Tarif III	€ 90,00
Medien- und Tontechnik	
HD-Beamer	€ 240,00
Leinwand	€ 30,00
Tonanlage bis 2 Kanäle	€ 60,00
Tonanlage 5.1 Surround ab 3 Kanäle	€ 100,00
DVD-/Blu-ray-Player	€ 20,00
Funkmikrofon Hand	€ 60,00
Funkmikrofon Headset	€ 70,00

Die Gebührenordnung ist dementsprechend um folgende Leistungen zu erweitern: oben genannte Grundmieten in Tarif I-III, HD-Beamer, Leinwand sowie die Tonanlage 5.1 Surround.

Eine Mieteinnahmekalkulation kann nur auf äußerst groben Schätzungen basieren, da über die zu erwartenden Einnahmen durch die Vermietung der Black Box bzw. der Medientechnik und das Nachfrageverhalten der Kunden keine Umsatzzahlen vergleichbarer Objekte zur Verfügung stehen. Ferner muss sich das Objekt erst auf dem Markt etablieren. Von Vorteil ist, dass es keine vergleichbaren Objekte im Umkreis gibt.

Setzt man zurückhaltend eine 20malige Vermietung in Tarifgruppe I / II / III an, so würden sich Einnahmen von ca. € 6.400,-- p.a. errechnen.

Um für das Objekt Black Box in Germering zu werben, soll den Germeringer Vereinen und Institutionen für den Zeitraum bis 31.12.15 ein Pauschalangebot für Anmietungen in Tarifgruppe III in Höhe von € 175,--netto inkl. der im Objekt vorhandenen technischen Ausstattung angeboten werden.

Sollte sich der Betriebsausschuss für die zeitlich limitierte Sonderregelung eines Pauschalangebotes in Tarifgruppe III entscheiden, so verringern sich die geschätzten Mieteinnahmen dementsprechend.

Alle Preise netto zzgl. Mwst.

Grundmiete		**Vermietung p.a.**	**Einnahmen**
Tarif I	€ 250,00	5	€ 1.250,00
Tarif II	€ 150,00	3	€ 450,00
Tarif III	€ 0,00	12	€ 1.080,00

Medien- und Tontechnik			
HD-Beamer	€ 240,00	6	€ 1.440,00
Leinwand	€ 30,00	15	€ 450,00
Tonanlage bis 2 Kanäle	€ 60,00	12	€ 720,00
Tonanlage 5.1 Surround ab 3 Kan.	€ 100,00	5	€ 500,00
DVD-/Blu-ray-Player	€ 20,00	6	€ 120,00
Funkmikrofon Hand	€ 60,00	3	€ 180,00
Funkmikrofon Headset	€ 70,00	3	€ 210,00
		Gesamt	**€ 6.400,00**

Neben der Vermietung der Black Box ließen sich auch zusätzliche Einnahmen durch die Mehrung der Tiefgarageneinnahmen erzielen. Auch auf den Umsatz der Gastronomie könnte sich der neue attraktive Tagungsraum positiv auswirken.

Beschlussvorschlag:

1. Der Betriebsausschuss nimmt den Sachstandbericht zur Kenntnis und stimmt – vorbehaltlich der Zustimmung des Hauptausschusses in seiner Sitzung am 22.05.2014 zur Erhöhung des laufenden wie investiven Zuschusses 2014 - der Umnutzung des ehemaligen Kinos in eine Black Box - wie im Sitzungsvortrag dargelegt - zu und genehmigt die hierfür entstehenden überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von insgesamt € 76.700,-.

2. Der Betriebsausschuss hebt den Beschluss der in der nicht öffentlichen Sitzung vom 25.03.14, in TOP 1, Punkt Nr. 3 beschlossenen Gebührenordnung für die Black Box auf und genehmigt die im Sachbericht neuen vorgeschlagenen Grundmieten.

3. Die Gebührenordnung wird um die Leistungen Grundmiete Black Box in Tarif I-III, HD-Beamer, Leinwand sowie die Tonanlage 5.1 Surround erweitert.

4. Der Betriebsausschuss stimmt dem bis zum 31.12.15 befristeten Pauschalangebot in Höhe von € 175,-- netto inkl. der im Objekt vorhandenen technischen Ausstattung für Anmietungen in der Tarifgruppe III zu.

Medea Schmitt genehmigt OB