TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 110/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts			
Neuverpachtung der Gastronomie Haus Martfeld			
Datum **24.06.19**	Geschäftszeichen **FB 2**	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)	
Federführender Fachbereich: **Fachbereich 2 - Immobilienmanagement**			Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien		Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm		27.06.2019	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat hebt seinen Beschluss im Sinne von § 41 Absatz 3 GO NRW (zurzeit gültige Fassung) vom 27.08.2015 (Vorlage 192/2015), mit dem er von seinem Rückholrecht Gebrauch gemacht hat, auf. Die Angelegenheit „Verpachtung der Gastronomie im Haus Martfeld“ gilt nach Maßgabe der Ausführungen in der Verwaltungsvorlage 110/2019 damit ab sofort wieder als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung, das in der alleinigen Entscheidungszuständigkeit der Bürgermeisterin liegt. Diese Befugnis beinhaltet auch das Recht zur Kündigung, Änderung und zum Abschluss von Verträgen aller Art. Über wesentliche Entscheidungen in der Sache wird die Bürgermeisterin den Rat unverzüglich unterrichten.

Sachverhalt:

Dem Rat ist bekannt, dass der Pachtvertrag zur Gastronomie im Haus Martfeld zum 01.02.2019 im beiderseitigen Einvernehmen zwischen Verwaltung und Pächter beendet wurde, mit dem Ziel, zu gegebener Zeit einen neuen Anschlussvertrag mit unveränderten Konditionen zu unterzeichnen. Aufgrund abschlägiger Entscheidung von Seiten des Pächters ist dieser Anschlussvertrag jedoch nicht zustande gekommen, so dass das Pachtobjekt am 06.06.2019 endgültig vom Pächter an die Verwaltung zurück übergeben wurde und nunmehr zur Neuverpachtung ansteht.

Die Verwaltung ist intensiv bemüht, eine baldmögliche Pachtnachfolge zu erreichen und steht derzeit in Gesprächen mit mehreren Interessenten. Die weiteren Erfolgsaussichten dieser Verhandlungen und auch der betriebswirtschaftliche Erfolg des zukünftigen Pächters werden wesentlich von den Eckwerten eines zukünftigen Pachtvertrages bestimmt. Hierzu zählen in erster Linie neben dem gastronomischen Konzept vor Allem die vom Pächter zu tragenden vertraglichen Kosten, bestehend aus Pachtzins und Betriebskosten.

Hinsichtlich des gastronomischen Konzeptes ist die Verwaltung davon überzeugt, dass die Konzepte der bisherigen Pächter für das Pachtobjekt aufgrund der erfolgsbestimmenden Faktoren (z. B. Lage im Stadtgebiet, geografisches und quantitatives Einzugsgebiet, durchschnittliche Finanzkraft des potentiellen Kundenstamms) eher ungeeignet waren. Für die Zukunft beabsichtigt die Verwaltung, einen Pächter zu finden, der ein breit gefächertes Getränke- und Speisenangebot für den Durchschnittsverbraucher über alle Preisregionen hinweg anbietet. Ergänzend

sollte für die sog. „Laufkundschaft“ aus der Grünanlage Martfeld mit inkludiertem Kinderspielplatz ein Mitnahmeangebot mit fast-food ähnlichem Charakter zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die letzte bauliche Sanierung des Nordflügels des Hauses Martfeld mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt wurde und der Fördermittelgeber für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 25 Jahren Auflagen hinsichtlich der Nutzung der Räumlichkeiten festgesetzt hat. Diese besagen im Wesentlichen, dass die geförderten Räumlichkeiten des Nordflügels (ohne Anbau) ganzjährig als sozio-kulturelle Begegnungsstätte betrieben werden müssen. Hier gilt es im Rahmen der pachtvertraglichen Regelungen, das Spannungsverhältnis zwischen gastronomischem Konzept einerseits und den Auflagen des Fördermittelgebers andererseits aufzulösen. Ggfls. muss in diesem Sachzusammenhang über eine Änderung der bestehenden Benutzungsordnung für den Nordflügel einschl. Torturm hinsichtlich der darin festgesetzten Öffnungszeiten nachgedacht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der neu abzuschließende Pachtvertrag zunächst eine Laufzeit von rd. 4 Jahren (Vertragsende in der 2. Jahreshälfte 2023) haben, da zu diesem Zeitpunkt die vorerwähnte förderrechtliche Zweckbindungsfrist endet. Ein eventueller Anschlussvertrag könnte dann förderrechtlich unabhängig gestaltet werden.

Eine Gastronomie - so auch im Haus Martfeld - kann ferner nur langfristigen Erfolg haben, wenn neben einem tragenden gastronomischen Konzept auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Umsatzmöglichkeiten und finanzieller Belastung besteht. Hier spielen die von der Stadt Schwelm als Verpächterin im Vertrag festgeschriebenen Forderungen in Form von Pachtzins und Betriebskosten eine bedeutende Rolle.
Eine vollständige Übertragung der Betriebskostenlast auf den Pächter - so wie von der Stadt bislang praktiziert - ist branchenüblich und vertragstypisch. Ein negativer Einfluss auf die Erfolgsaussichten zur Gewinnung eines Nachfolgepächters wird in einer solchen Regelung nicht gesehen und soll daher beibehalten werden.
Etwas differenzierter hingegen sind die Pachtzinsforderungen der Stadt zu betrachten. Bereits vom vorletzten Pächter wurde die Pachtzinshöhe wiederholt kritisiert und hat nach hiesiger Beurteilung letztlich auch zum Scheitern dieses Pächters beigetragen. In der Folge waren sich Rat und Verwaltung einig, den letzten Pächter durch eine anfänglich reduzierte Pacht in der Gründungs- und Etablierungsphase mit gleichzeitiger Staffelvereinbarung für die Folgejahre zu unterstützen. Dennoch liegt das eingangs beschriebene Nicht-Zustandekommen eines Anschlussvertrages mit gleichen Konditionen mit dem Vorpächter auch darin begründet, dass die Kostenlast in Kombination aus Betriebskosten und Pachtzins trotz anfänglich reduzierter Pacht als nicht tragbar beurteilt wurde. Nach Beurteilung der Verwaltung ist es daher erforderlich, den für beide Vertragsparteien akzeptablen und tragbaren Pachtzins in den weiteren Verhandlungen mit den Nachfolgeinteressenten bei Bedarf neu zu verhandeln. Ein starres Festhalten an der bisherigen Höhe könnte im ungünstigsten Fall zu einer Absage aller Interessenten und damit zu einem längeren Leerstand der Immobilie führen. Eine übersteigerte Gewinnorientierung durch die Stadt hätte dann durch die auch weiterhin auflaufenden verbrauchsunabhängigen Betriebskosten im Ergebnis ein Minus zur Folge. Gleichwohl kann die neu auszuhandelnde Pacht tendenziell nicht gegen Null gehen und auf einen nur mehr symbolischen Wert abgeschmolzen werden. Die Festlegung eines in den Vertragsverhandlungen nicht-

unterschreitbaren Mindestsockelbetrages ist daher vorgesehen (siehe hierzu weitere Ausführungen in der nicht-öffentlichen Vorlage 110/2019/1).

Die Verwaltung beabsichtigt, die Gespräche mit den Nachfolgeinteressenten zügig fortzuführen, um baldmöglichst zur Unterzeichnung eines neuen Pachtvertrages und der Wiederbelebung der Gastronomie im Haus Martfeld zu kommen. Der zurzeit bestehende Genehmigungsvorbehalt des Rates verhindert jedoch weitestgehend ein flexibles und zügiges Verwaltungshandeln. Um das Ziel einer schnellstmöglichen Neuverpachtung zu erreichen, schlägt die Verwaltung dem Rat daher vor, den vorerwähnten Beschluss aufzuheben und die Angelegenheit „Verpachtung der Gastronomie im Haus Martfeld“ nach Maßgabe der Ausführungen in dieser Sitzungsvorlage ab sofort wieder als einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung in die Zuständigkeit der Bürgermeisterin zu delegieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt Nr. **Bezeichnung**

Aufwand	Ertrag	Einmalig	Wiederkehrend	Investiv	Konsumtiv	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Im Etat enthalten: ja ☐

nein ☐

Deckungsvorschlag:

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg