

Stuttgart, 28.01.2013

**Kursaal Bad Cannstatt
- Grundsatzbeschluss zur Betriebsführung als Bürgerhaus**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	01.02.2013
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.02.2013
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.03.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.03.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.03.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.03.2013

Beschlußantrag:

1. Der Kursaal Bad Cannstatt (Großer und Kleiner Saal) wird ab Herbst 2013 als Bürgerhaus auf der Grundlage der Entgeltbestimmungen für die Benutzung von Gemeinwesenzentren und anderen öffentlichen Einrichtungen betrieben.
2. Die Betriebsführung wird auf die städtische Veranstaltungsgesellschaft in.Stuttgart/VMS (Abteilung Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle) übertragen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Betriebsführungsvertrag für den Kursaal Bad Cannstatt einschließlich Tiefgarage zu erarbeiten und den gemeinderätlichen Gremien bis Ende Juni 2013 zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Es wird ein Nutzerbeirat unter dem Vorsitz des Bezirksvorstehers von Bad Cannstatt gebildet, der die vorrangige Nutzung durch förderungswürdige bürgerschaftliche Aktivitäten und Organisationen aus dem Stadtbezirk sicherstellt. Hierzu erarbeitet der Nutzerbeirat im Einvernehmen mit der in.Stuttgart/VMS eine entsprechende Nutzerordnung.
4. Die Ausschreibung der Verpachtung der Kursaal-Gastronomie erfolgt auf der Grundlage der Vorlage GRDRs 303/2012.

Begründung:

Ausgangslage

Entsprechend den Projekt- und Baubeschlüssen (siehe Vorlagen GRDRs 651/2007 und 600/2010) wird insbesondere der Große Kursaal einschließlich Foyer umfassend modernisiert und erweitert. Wesentliche Bestandteile sind die flexible Dreiteilung der Saalfläche des Großen Saals, der Neubau eines Wandelgangs zur Erschließung der einzelnen Saalabschnitte, die Neugestaltung der Künstlergarderoben sowie eine neue Catering- und Verteilerküche zur eigenständigen Versorgung der Säle mit Speisen und Getränken. Darüber hinaus wird das Foyer neu und großzügig gestaltet. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen kann der gesamte Kursaal Bad Cannstatt ab Ende September/Anfang Oktober 2013 in Betrieb genommen werden.

Die Tiefgarage mit insgesamt 87 Stellplätzen wurde bereits im Sommer 2012 in Betrieb genommen. Lediglich die Neugestaltung des Brunnenhofes kann erst nach Abschluss des letzten Abschnittes der Quellensanierung (Wilhelmsquelle II) im Herbst 2014 bis Ende 2014 vorgenommen werden.

Die Verpachtung der Kursaal-Gastronomie (Restaurant, Parkcafé und Biergarten) soll entsprechend der Vorlage GRDRs 303/2012 so erfolgen, dass die Betriebsaufnahme zeitgleich mit der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen im September 2013 erfolgt.

Insgesamt verfügt der Kursaal Bad Cannstatt über die nachstehenden Veranstaltungsräume:

Großer Kursaal

Gesamtsaal (einschl. Bühne) mit 688 m² und max. 742 Plätzen,
Foyer mit 350 m² und eigenständiger Verteiler- und Cateringküche,
teilbar in drei Säle:

Saal 1 (einschl. Bühne)	mit 318 m ² und max. 262 Plätzen
Saal 2	mit 145 m ² und max. 164 Plätzen
Saal 3	mit 226 m ² und max. 316 Plätzen

Kleiner Kursaal

Saal (einschl. Bühne)	mit 353 m ² und max. 220 Plätzen
Thouretsaal	mit 90 m ² und max. 80 Plätzen
Daimlerzimmer	mit 33 m ² und max. 25 Plätzen

Die gastronomische Versorgung des Kleinen Kursaals kann aufgrund der räumlichen Verknüpfung mit der Kursaal-Gastronomie nur durch diese erfolgen, da keine eigenständige Verteiler- und Cateringküche besteht.

Insgesamt stehen Räumlichkeiten für Veranstaltungsaktivitäten mit 1.165 m² Fläche und einer maximalen Gesamtkapazität von 1.067 Plätzen zur Verfügung. Damit gehört der Kursaal Bad Cannstatt zu den bedeutenden Veranstaltungszentren in der Region Stuttgart.

Betreiberkonzept für den Kursaal Bad Cannstatt

Mit der Erstellung eines wirtschaftlichen Betreiberkonzepts für den Kursaal Bad Cannstatt wurde die Firma UDF Consulting AG aus Stuttgart beauftragt. Zentrales Ziel des Gutachtens ist die Auswahl des idealen Betreibers für den Großen Kursaal und des mit ihm verbundenen Betreiberkonzepts. Damit soll sichergestellt werden, dass die beträchtlichen Investitionen in den Kursaal Bad Cannstatt durch möglichst intensive Nutzungen und ein möglichst geringeres Betriebsdefizit auch gerechtfertigt werden. Dabei wurden als grundsätzlich denkbare Betreiber das bislang zuständige Amt für Liegenschaften und Wohnen, das Bezirksamt Bad Cannstatt und die städtische Veranstaltungsgesellschaft in Stuttgart/VMS mit ihrer Abteilung Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle (KKL) auf der Grundlage eines vom möglichen Betreiber selbst erarbeiteten Konzepts untersucht und bewertet.

Die Zusammenfassung („Management Summary“) liegt als Anlage bei. Das ausführliche Gutachten wird den Fraktionen und dem Bezirksamt Bad Cannstatt zur Verfügung gestellt.

Allgemeine Grundlagen

Als Vorgabe für den Betrieb des Kursaals Bad Cannstatt wurden im wesentlichen die Entgeltbestimmungen für die Benutzung von Gemeinwesenzentren und anderen öffentlichen Einrichtungen (Bürgerhäuser) entsprechend GRDRs 144/2010 zu Grunde gelegt:

Tarif I (0,45 €/m²)

für Nutzungen von förderungswürdigen Nutzern (z.B. nach den Sportförderrichtlinien geförderte Sportvereine, kulturelle Vereinigungen, Träger der freien Wohlfahrtspflege, Ortsverbände von Parteien, Bürgervereine, Schulen, Kirchengemeinden, etc.)

Tarif II (0,90 €/m²)

für nicht kommerzielle Nutzungen sonstiger Nutzer

Tarif III (1,35 €/m²)

für kommerzielle und private Nutzungen

Darüber hinaus besteht auf der Grundlage der Satzung zur Förderung von Veranstaltungen gemeinnütziger Vereine die Möglichkeit der mietfreien Überlassung städtischer Räumlichkeiten einmal pro Jahr.

Analyse der Ist-Situation und Nutzungsperspektive

In den Jahren vor der sanierungsbedingten Schließung in 2007 war der Große Kursaal an durchschnittlich 95 Tagen/Jahr belegt (Auslastungsquote 26 %). Davon erfolgten durchschnittlich 35 Nutzungen durch förderungswürdige Nutzer (Vereine, etc.).

Im bundesdeutschen Durchschnitt sind Veranstaltungszentren an rund 160 Belegungstagen ausgelastet, die Auslastungsquote beträgt durchschnittlich ca. 45 %. Um dieses Minimalziel zu erreichen, bedarf es einer aktiven Vermarktung und der Akquisition von Veranstaltungen. Alleine das Potenzial von förderungswürdigen Nutzern aus dem Stadtbezirk genügt hierzu nicht.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass es in Bad Cannstatt selbst zahlreiche Bürger- und Gemeinwesenzentren gibt, die sich für kleinere, regelmäßig wiederkehrende Veranstaltungen (z.B. Proben, Übungsabende, etc.) eignen:

- Begegnungsstätte Seelberg
- Bürgerhaus Burgholzof
- CANN Jugendhaus und Familienzentrum
- GWA Morlockstrasse
- Haus am Löwentor
- Nachbarschaftstreff Hallschlag
- Verwaltungsgebäude am Marktplatz 10

Weitere Zentren wie die Turn- und Versammlungshalle Römerkastell, das Familien- und Nachbarschaftszentrum Am Römerkastell 69 oder im Entwicklungsgebiet NeckarPark sind in Ausführung bzw. Planung.

Aufgrund der zentralen Lage und den Raumkapazitäten ist der Große Kursaal daher insbesondere für große und bedeutende Vereinsveranstaltungen in Bad Cannstatt zu nutzen, zum Beispiel für Jahres- und Weihnachtsfeiern, Tanzveranstaltungen, Bälle, kulturelle Events sowie Konzerte.

Diese bürgerschaftlichen Aktivitäten und Nutzungen sollen Vorrang vor allen anderen Nutzungen haben.

Ergebnis des Vergleichs der möglichen Betreiber

Der Gutachter hat die drei potentiellen Betreiber auf der Grundlage der nachstehenden fünf Bewertungskriterien verglichen:

- Wirtschaftlichkeit
- Interessengruppen
- Marktkonformität des Veranstaltungsangebots
- Vermarktung durch den Betreiber
- Kernkompetenz des Betreibers

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung ist die städtischen

Veranstaltungsgesellschaft in.Stuttgart/VMS der ideale Betreiber.

Die in.Stuttgart/VMS hält es mittelfristig für realistisch, alleine im Großen Kursaal bis zu 400 Veranstaltungseinheiten durchzuführen. Dabei geht die in.Stuttgart/VMS von bis zu 70 Veranstaltungen von förderungswürdigen Nutzern aus dem Stadtbezirk aus. Dies stellt eine Verdoppelung der Nutzungen im Vergleich zu vor 2007 dar. Mittelfristig wird von einem betrieblichen Defizit zwischen 200 und 220 T€ pro Jahr ausgegangen. Dies sind jährlich rund 100 T€ weniger als in den Nutzungskonzepten der anderen Betreiber.

Hinzu kommt, dass der Betrieb des Großen Kursaals bei der in.Stuttgart/VMS bei der Abteilung Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle (KKL) angesiedelt werden soll, wo ein entsprechendes Know-how aus dem Veranstaltungsbereich, insbesondere auch der vorrangige Umgang mit förderungswürdigen Nutzern, vorhanden ist und der Große Kursaal eine passende Ergänzung zum KKL darstellt.

Einrichtung eines Nutzerbeirats

Um den Vorrang der bürgerschaftlichen Aktivitäten und förderungswürdigen Nutzungen aus dem Stadtbezirk sicherzustellen, soll ein Nutzerbeirat unter dem Vorsitz des Bezirksvorstehers von Bad Cannstatt eingerichtet werden. Dem Nutzerbeirat sollen Mitglieder des Bezirksbeirats, der Vereinigung der Cannstatter Vereine und weitere Mitglieder angehören.

Der Nutzerbeirat soll im Einvernehmen mit der in.Stuttgart/VMS eine Nutzerordnung erarbeiten, die den Vorrang der förderungswürdigen Nutzungen aus dem Stadtbezirk sicherstellt sowie die zeitlichen Vorläufe für Reservierungen, die Belegungsplanung, etc. regelt. Darüber hinaus soll er eventuelle Terminkonflikte klären und sich in mindestens zwei jährlichen Sitzungen einen umfassenden Einblick über die Belegungssituation verschaffen.

Kleiner Kursaal und Thouret-Saal

Mit der Beendigung des Pachtvertrags mit der Stamer& Kinzler OHG für die Kursaal-Gastronomie kann auch die Frage der zukünftigen Betriebsführung des Kleinen Kursaals und des Thouret-Saals neu bewertet werden.

Der Thouret-Saal war in der Vergangenheit Bestandteil des Pachtvertrags der Kursaal-Gastronomie. Der Kleine Kursaal wurde vom Amt für Liegenschaften und Wohnen vermietet.

Im Gutachten der UDF (siehe Management Summary, Ziff. 7.7) wird darauf hingewiesen, dass bei größeren Veranstaltungen im Großen Kursaal zum Teil auch Bedarf an einer Mitnutzung dieser Veranstaltungsräume bestehen wird. Für den künftigen Betrieb der Kursaal-Gastronomie ist die Mitpachtung der Veranstaltungsräume dagegen nicht zwingend. Eine entsprechende Vorgabe seitens der Landeshauptstadt würde vielmehr den Kreis der Pachtinteressenten eher einschränken (notwendige Personalvorhaltung im größeren Umfang, hoher

logistischer Aufwand).

Vor diesem Hintergrund erachtet es die Verwaltung für zweckmäßig und effizient, die Belegung sämtlicher Veranstaltungsräume im Kursaal Bad Cannstatt in einer Hand zusammenzuführen. Dies erhöht auch die Flexibilität bei der Belegung der einzelnen Säle.

Gastronomische Versorgung der Säle

Die gastronomische Versorgung des Kleinen Kursaals muss aufgrund der räumlichen Verknüpfung auch weiterhin durch die Kursaal-Gastronomie erfolgen, da eine eigenständige Verteiler- und Cateringküche nicht vorhanden ist.

Anders stellt sich jedoch die Situation für die Säle des großen Kursaals dar. Durch die bauliche Erweiterung um eine eigene Verteiler- und Cateringküche kann den Veranstaltern eine Auswahl aus einer Liste unterschiedlicher Caterer mit verschiedenen Angeboten und Preisklassen angeboten werden. Die Auswahl soll auf der Grundlage eines öffentlichen Interessenbekundungsverfahrens und unter Einbeziehung des Nutzerbeirats erfolgen.

Darüber hinaus sollen die förderungswürdigen Nutzer aus dem Stadtbezirk auch die Möglichkeit der Selbstbewirtschaftung für ihre Veranstaltungen im Großen Kursaal erhalten.

Tiefgarage

Die neue Tiefgarage Kursaal, die bereits im Sommer 2012 in Betrieb genommen wurde, hat insgesamt 87 Stellplätze. Auf Grund dieser begrenzten Kapazität bei gleichzeitigem Parkraumbedarf für Veranstaltungen im Kursaal ist es zweckmäßig, auch die Verpachtung der Tiefgarage auf die in.Stuttgart/VMS zu übertragen.

Neben der Ausrichtung der Parkraumbewirtschaftung auf die betrieblichen Interessen des Kursaalbetreibers muss dabei sichergestellt werden, dass die Tiefgarage außerhalb von Veranstaltungszeiten öffentlich zugänglich ist und somit auch Besuchern des Mineralbads Cannstatt und der Sportklinik außerhalb von Veranstaltungszeiten zur Verfügung steht.

Reiterstandbild

Die Sanierung des Reiterstandbilds vor dem Kursaal einschließlich des Steinsockels ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Entsprechend der restauratorischen Begutachtung und dem erstellten Sanierungskonzept wird der Aufwand gem. Kostenschätzung des Hochbauamtes vom 18. Mai 2009 auf 98.000 € veranschlagt.

Die Hans-Henssler-Stiftung hat sich dankenswerter Weise mit 70.000 € an den Sanierungskosten beteiligt. Der verbleibende Restbetrag von 28.000 € wurde je hälftig vom Amt für Liegenschaften und Wohnen und dem Garten-, Friedhofs- und

Forstamt finanziert.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Das Referat AK hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

--

Erledigte Anträge/Anfragen

- Antrag Nr. 163/2012 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion
- Antrag Nr. 192/2012 der Stadträte Bulle-Schmid, Hill und Kotz (CDU-Gemeinderatsfraktion)--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

Zusammenfassung („Management Summary“)
Erstellung eines wirtschaftlichen Betreiberkonzepts für den Kursaal Bad Cannstatt