

### öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Familie, Jugend, Schule, Soziales und Sport	31.05.2026	<b>218/2026</b>

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin
Kulturausschuss	18.06.2026
Rat	19.06.2026

### Tagesordnungspunkt:

Weberei Gütersloh – neues Rahmenkonzept für den Betrieb des soziokulturellen Zentrums

### Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt das nachfolgend beschriebene differenzierte Betreibermodell als Grundlage für den künftigen Betrieb des soziokulturellen Zentrums Weberei in Gütersloh.

1. Die Stadt Gütersloh übernimmt die Rolle des Gebäudebetreibers und Vermieters. Sie trägt die Gesamtverantwortung für das Gebäude, dessen Infrastruktur, technischen Betrieb, Sicherheit und Instandhaltung und stellt die Räumlichkeiten auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Entgelt- und Nutzungsordnung zur Verfügung.
2. Der gastronomische Betrieb der Weberei wird nach einem strukturierten Auswahlverfahren an einen geeigneten Gastronomiebetreiber verpachtet. Der Gastronomiebereich wird als eigenständiger wirtschaftlicher Betrieb geführt. Die vertraglichen Rahmenbedingungen, insbesondere Öffnungszeiten, Betreuungspflichten, Zusammenarbeit bei Veranstaltungen und die Schnittstellen zum Veranstaltungs- und Programmbetrieb, sind im Pachtvertrag verbindlich zu regeln.
3. Der soziokulturelle Betrieb und die inhaltlich-programmatische Gestaltung der Weberei werden federführend vom Förderverein Weberei e. V. in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Kultur verantwortet. Der Förderverein erhält dabei Vorrang- und Nutzungsrechte für den soziokulturellen Betrieb, die in einer verbindlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Gütersloh und dem Förderverein zu regeln sind.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieses Grundsatzbeschlusses alle erforderlichen Folgeschritte einzuleiten. Dies umfasst insbesondere die Erarbeitung einer Entgelt- und Nutzungsordnung nach dem Bruttoprinzip, die Vorbereitung und Durchführung des Auswahlverfahrens für den Gastronomiebetrieb, die vertragliche Ausgestaltung der Zusammenarbeit mit dem Förderverein sowie die Klärung der noch offenen rechtlichen, steuerlichen und organisatorischen Fragen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Kulturausschuss zur Vorbereitung auf die Haushaltsplanung 2027 ff. ein detailliertes Finanzierungs- und Umsetzungskonzept vorzulegen, das Aussagen zu den erforderlichen laufenden Betriebskosten sowie der dauerhaften Finanzierung des Betriebs enthält.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Abstimmungen mit dem Förderverein Weberei e. V., den zuständigen Fachbereichen sowie potenziellen Gastronomiepartnern voranzutreiben und dem Ausschuss regelmäßig über den Sachstand zu berichten.

Dieser Beschluss konkretisiert den Beschluss des Ausschusses für Kultur und Weiterbildung vom 09.09.2024 (Ds 390/2024).

<b>Personelle Auswirkungen</b>		<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art		Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro	Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
<b>Beschlusskontrolle</b>		<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:			
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:	

<b>Klimarelevanz</b>	<input type="checkbox"/> Keine	<input type="checkbox"/> Überwiegend positiv	<input type="checkbox"/> Überwiegend negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:			

## Erläuterungen:

### 1. Ausgangslage

Die Weberei Gütersloh ist seit Jahrzehnten ein prägendes und identitätsstiftendes Zentrum für Kultur, Soziokultur und gesellschaftliches Engagement in der Stadt. Sie steht als Ort für Begegnung, kreative Entfaltung, kulturelle Bildung und zivilgesellschaftliche Teilhabe und ist tief im Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger Güterslohs verwurzelt. Zahlreiche Vereine, Initiativen, Kulturschaffende und ehrenamtlich tätige Menschen haben in der Weberei über viele Jahre hinweg ein lebendiges, vielfältiges Programm geschaffen, das weit über das hinausgeht, was durch städtische Planung allein hätte entstehen können.

Das bisherige Betriebsmodell ist mit dem Ende der letzten Betreiberphase ausgelaufen. Die Stadt Gütersloh steht damit vor der grundsätzlichen Aufgabe, die Weberei nicht nur baulich zu sanieren, sondern auch strukturell, organisatorisch und konzeptionell neu aufzustellen. Diese Aufgabe ist komplex, weil Sanierungsumfang und Betriebskonzept unmittelbar aufeinander wirken: Welche Räume künftig wie genutzt werden, welche technischen Anforderungen an Veranstaltungstechnik, Lüftung, Gastronomie und Infrastruktur bestehen und welcher Zustand für welchen Betriebszweck hergestellt werden muss – all das hängt unmittelbar davon ab, wer die Weberei unter welchen Bedingungen betreibt. Eine bauliche Entscheidung ohne klares Betriebskonzept würde entweder zu Fehlinvestitionen oder zu vermeidbaren Nachsteuerungskosten führen.

Aktuell befinden sich Haushaltsmittel insbesondere für brand- und sicherheitstechnische Maßnahmen, die Sanierung der Sanitäreinrichtungen sowie die Küchen- und Lüftungstechnik im Gastronomiebereich in der Planung. Darüber hinausgehende Maßnahmen, insbesondere im Veranstaltungs- bereich sowie im ersten und zweiten Obergeschoss für Büro- und Flexflächen, sind bislang noch nicht vollständig finanziell hinterlegt. Der Interimsbetrieb läuft derzeit in enger Abstimmung mit dem Förderverein Weberei e. V. Die Zusammenarbeit wird von allen Beteiligten als konstruktiv bewertet; gleichwohl zeigt die Praxis, dass die Unterbringung bestehender Nutzerinnen und Nutzer in Ausweichquartieren mit zunehmender Dauer schwieriger wird.

Vor diesem Hintergrund ist es dringend geboten, mit dem vorliegenden Beschluss Klarheit über die künftige Betriebsstruktur zu schaffen. Nur auf dieser Grundlage können die weiteren baulichen, finanziellen und organisatorischen Schritte zielgerichtet, rechtssicher und wirtschaftlich sinnvoll eingeleitet werden.

## 2. Abwägung der Betreibermodelle

### 2.1 Zieldefinition als Maßstab der Abwägung

Maßgeblich für die Bewertung aller in Betracht kommenden Betreibermodelle ist zunächst die Frage, welche Ziele die Stadt Gütersloh mit dem Betrieb der Weberei verfolgt. Diese Ziele sind nicht beliebig, sondern aus dem Charakter des Hauses, der Geschichte des Ortes und dem ausdrücklichen Wunsch der Bürgerinnen und Bürger sowie der soziokulturellen Szene abzuleiten: Die Weberei soll ein lebendiges soziokulturelles Zentrum bleiben, das Raum bietet für kulturelle Vielfalt, gesellschaftliche Teilhabe, bürgerschaftliches Engagement und niedrigschwelligen Zugang zu Kultur, unabhängig von Einkommens- oder Bildungshintergrund. Sie soll kein primär kommerziell ausgerichtetes Veranstaltungshaus sein, sondern ein Ort, der Gemeinwohlorientierung strukturell verankert.

Dieses Ziel steht in einem grundsätzlichen Spannungsverhältnis zu einem Betrieb, der aus sich selbst heraus vollständig wirtschaftlich tragfähig sein muss. Soziokulturelle Zentren sind nahezu ausnahmslos auf öffentliche Förderung oder Unterstützung angewiesen, weil die Logik soziokulturellen Programms, offener Zugang, günstige Raumvergabe, Förderung von Ehrenamt und Vereinen, niedrigschwellige Teilhabe mit der Logik eines kostendeckenden Betriebs strukturell kollidiert. Ein Gesamtbetreiber, der zugleich Veranstaltungsmanagement, Gastronomie und soziokulturelle Programmarbeit unter einem Dach leisten soll, steht unweigerlich vor der Herausforderung, die wirtschaftlich unrentablen, aber gesellschaftlich wertvollen Leistungen durch die marktfähigen Bereiche quersubventionieren – oder er gibt sie über kurz oder lang auf.

### 2.2 Modell der Gesamtverpachtung: Chancen und strukturelle Grenzen

Das Modell einer vollständigen Verpachtung des Gebäudes an einen einzigen externen Gesamtbetreiber – wie es etwa beim Bürgerkiez Gütersloh oder in vergleichbaren Projekten praktiziert wurde – erscheint auf den ersten Blick attraktiv, weil es den städtischen Aufwand minimiert, die Betreiberverantwortung nach der Sonderbauverordnung NRW vollständig auf den Dritten überträgt und Investitionen in Veranstaltungstechnik und Ausstattung beim Konzessionsnehmer verbleiben. Auch der Aspekt des Innovationspotenzials, indem ein externer Betreiber frische Konzepte mitbringt, spricht zunächst für dieses Modell.

Bei näherer Betrachtung treten jedoch gewichtige strukturelle Nachteile zutage. Der entscheidende Einwand ist konzeptioneller Natur: Ein externer Gesamtbetreiber, der das Haus eigenverantwortlich bewirtschaftet und dabei auf Kostendeckung oder gar wirtschaftlichen Ertrag angewiesen ist, wird das soziokulturelle Programm zwangsläufig unter den Vorbehalt der wirtschaftlichen Rentabilität stellen. Günstige Raumüberlassung an Vereine, Förderung ehrenamtlicher Strukturen und niedrigschwellige Nutzungsmöglichkeiten sind aus der Perspektive eines Gesamtbetreibers Kostenpositionen, keine Einnahmequellen. Selbst wenn vertraglich ein Kontingent soziokultureller Nutzungsstunden vereinbart würde, liegen die inhaltliche Ausrichtung und die Priorisierung im Ermessen des Betreibers. Die Stadt büßt damit genau die Steuerungsmöglichkeiten ein, die für die Sicherung des soziokulturellen Charakters des Hauses unverzichtbar sind.

Hinzu kommt ein praktisches Problem: Die aktuelle Marktlage bietet keine Gewähr dafür, dass sich überhaupt geeignete Interessenten für ein solches Modell finden lassen. Ein Gesamtbetreiber, der Gastronomie, Veranstaltungsmanagement und soziokulturelle Programmverantwortung in Personalunion übernimmt, ist eine seltene Erscheinung. Die schwierige rechtliche Ausgestaltung einer solchen Dienstleistungskonzession und die Erfahrungen mit der bisherigen Fördervereinbarung, die sich in dieser Form nicht bewährt hat, verstärken die Bedenken. Das Modell der Gesamtverpachtung wird daher nicht als tragfähige Grundlage für die Zukunft der Weberei empfohlen.

### 2.3 Vollständiger Stadtbetrieb: maximale Kontrolle, aber unverhältnismäßiger Aufwand

Am anderen Ende des Spektrums steht das Modell eines vollständigen Eigenbetriebs durch die Stadt Gütersloh. Hier würde die Stadt selbst Veranstaltungsmanagement, Raumvermietung, Programmverantwortung und laufenden Betrieb übernehmen; lediglich der Gastronomiebetrieb würde extern vergeben. Dieses Modell bietet die höchste kommunale Steuerungsfähigkeit und schließt das Risiko aus, dass gemeinwohlorientierte Ziele einer kommerziellen Logik geopfert werden.

Dem stehen jedoch erhebliche praktische und wirtschaftliche Einwände gegenüber. Ein vollständiger Stadtbetrieb erfordert eigenes, qualifiziertes Personal für Veranstaltungstechnik, Hausmeisterdienste, Aufsicht, Garderobe und Saalordnung – Stellen, die dauerhaft zu besetzen und zu finanzieren sind. Die bisherigen Kosten würden sich nach vorliegenden Schätzungen mindestens verdoppeln; laufende Investitionen in Veranstaltungstechnik, Reinigung und Marketing verblieben vollständig bei der Stadt. Zugleich würde die Stadt in eine Betriebsrolle gedrängt, für die sie strukturell und organisatorisch nicht optimal aufgestellt ist und die Kapazitäten bindet, die anderweitig dringend gebraucht werden. Dieses Modell wird deshalb ebenfalls nicht empfohlen.

## 2.4 Das differenzierte Betreibermodell

Das von der Verwaltung favorisierte und mit dem vorliegenden Beschluss zur Entscheidung vorgelegte differenzierte Betreibermodell löst das oben beschriebene strukturelle Spannungsverhältnis, indem es die verschiedenen Funktionsbereiche der Weberei klar trennt und jeweils der Stelle überträgt, die dafür am besten geeignet ist.

Die Stadt Gütersloh übernimmt die Rolle, die ihr in diesem Zusammenhang strukturell am besten entspricht: Sie ist Gebäudebetreiberin und Vermieterin. Als solche trägt sie Verantwortung für Gebäude, Infrastruktur, technische Standards, Sicherheit und Instandhaltung. Diese Rolle ist klar abgrenzbar, mit vertretbarem Personalaufwand verbunden und entspricht dem, was eine kommunale Verwaltung leisten kann und leisten soll. Einnahmen aus Raumvermietung und Gastronomieverpachtung verbleiben im System und reduzieren den Zuschussbedarf.

Ausdrücklich ist dabei festzuhalten, dass die Stadt in ihrer Rolle als Gebäudebetreiberin und Vermieterin keinerlei steuernden Einfluss auf die programmatische Ausgestaltung des soziokulturellen Betriebs ausübt. Die inhaltliche Gestaltung des Programms obliegt allein dem Förderverein. Die Mitwirkung des städtischen Fachbereichs Kultur vollzieht sich ausschließlich in Form einer beratenden, vertrauensvollen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit, ggf. auch als Teil eines Programmbeirates. Dies ist im weiteren auszdifferenzieren und zu entwickeln. Diese klare Grenzziehung ist kein Selbstzweck, sondern Ausdruck eines grundsätzlichen Verständnisses: Soziokulturelle Arbeit lebt von der Eigenständigkeit und dem bürgerschaftlichen Engagement derjenigen, die sie tragen. Kommunale Bevormundung, auch wenn sie gut gemeint wäre, würde genau jene Lebendigkeit und Authentizität beschädigen, die die Weberei seit Jahrzehnten auszeichnet und die durch kein Verwaltungshandeln ersetzt werden kann.

Die Gastronomie wird als eigenständiger wirtschaftlicher Betrieb extern vergeben. Damit wird ein Gastronomiebetreiber in die Pflicht genommen, der die wirtschaftliche Logik des Gastronomiebetriebs kennt, trägt und verantwortet, ohne dass dieser Betreiber gleichzeitig für das soziokulturelle Programm zuständig wäre oder unter diesem Druck stehen würde. Die Suche nach einem geeigneten Gastronomiepartner ist bei einer klar umrissenen, eigenständigen Pachtfläche realistischer und aussichtsreicher als bei einem Gesamtkonzept. Wesentlich ist dabei, dass die Gastronomie nicht als bloßes Anhängsel, sondern als belebendes Element des Hauses vertraglich eingebunden wird: Öffnungszeiten, Betriebspflichten und die Unterstützung von Veranstaltungen sind im Pachtvertrag verbindlich zu regeln.

Den Kern des soziokulturellen Lebens in der Weberei gestaltet der Förderverein Weberei e. V. federführend und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Kultur. Dies entspricht dem Wunsch, der aus der Bürgerschaft, der soziokulturellen Szene und dem Förderverein selbst artikuliert wird: Die inhaltliche Gestaltung soll von den Menschen verantwortet werden, die die Weberei kennen und für die sie gedacht ist. Der Förderverein bringt Engagement, Netzwerke, ehrenamtliche Strukturen und Kenntnis der lokalen kulturellen Bedarfe ein, die durch keinen kommerziellen Betreiber

ersetzt werden können. Ehrenamtliche Mitarbeit – etwa in der Saalordnung oder bei der Veranstaltungsorganisation – entlastet den Betrieb und stärkt die Bindung der Bürgerschaft an das Haus. Der Fachbereich Kultur begleitet diese Arbeit mit Verwaltungskompetenz, sichert die Einbindung in die städtische Kultur- und Sozialstrategie und gewährleistet, dass kommunale Steuerungsinteressen gewahrt bleiben.

Dieses Modell löst die Spannung zwischen soziokultureller Gemeinwohlorientierung und wirtschaftlicher Eigenlogik auf, indem es beide Bereiche konsequent trennt: Die Gastronomie muss wirtschaftlich sein, das soziokulturelle Programm muss gemeinnützig sein – und beide Anforderungen können ohne gegenseitige Einschränkung erfüllt werden. Die Stadt schafft den Rahmen, unter dem beides möglich ist. Das Modell wurde dem Förderverein, dem politischen Arbeitskreis Weberei und politischen Fraktionen vorgestellt und dort grundsätzlich positiv aufgenommen.

### 3. Weitere Schritte nach Beschlussfassung

#### 3.1 Verbindliche Regelung der Nutzungsrechte und der Zusammenarbeit mit dem Förderverein

Nach Fassung des Grundsatzbeschlusses ist als vorrangiger erster Schritt die Erarbeitung einer verbindlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Gütersloh und dem Förderverein Weberei e. V. zu verstehen. Diese Vereinbarung muss klar regeln, in welchem Umfang und unter welchen Bedingungen der Förderverein die inhaltliche Programmverantwortung trägt, welche Vorrang- und Nutzungsrechte für den soziokulturellen Betrieb bestehen und wie die Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Kultur organisiert wird. Insbesondere sind Fragen der Haftung, der Betreiberverantwortung nach der Sonderbauverordnung NRW sowie der Ressourcen für die Vereinsarbeit zu klären. Dabei ist zu beachten, dass der Förderverein in seiner ehrenamtlichen Struktur nicht mit übermäßigen administrativen oder haftungsrechtlichen Lasten überfrachtet werden darf – das Modell lebt davon, dass ehrenamtliches Engagement gestärkt, nicht belastet wird.

#### 3.2 Entgelt- und Nutzungsordnung nach dem Bruttoprinzip

Ein zentrales Instrument der neuen Betriebsstruktur ist die Erarbeitung einer Entgelt- und Nutzungsordnung für die Raumvergabe. Diese Ordnung soll nach dem Bruttoprinzip gestaltet sein: Die Nutzungskosten für die Räume werden einheitlich und transparent kalkuliert, wobei alle relevanten Betriebskosten (Energie, Reinigung, Infrastruktur incl. technischer Ausstattung, anteilige Personalkosten) vollständig abgebildet werden. Für unterschiedliche Nutzergruppen sind dann differenzierte Zuschüsse vorgesehen: Vereine, ehrenamtliche Initiativen, gemeinnützige Träger und soziokulturelle Akteure erhalten Vergünstigungen oder Zuschüsse in einer Höhe, die einer aktiven Förderung ihrer Arbeit entspricht; kommerzielle Nutzer zahlen den Vollkostenpreis. Dieses Modell schafft Transparenz, ist nachvollziehbar und vermeidet Quersubventionierungen, die in ihrer Wirkung oft intransparent sind. Die Entgelt- und Nutzungsordnung ist dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen, bevor der Betrieb aufgenommen wird.

In diesem Zusammenhang ist auch die Frage der Vorrangnutzung klar zu regeln: Der soziokulturelle Betrieb und die vom Förderverein organisierten Veranstaltungen genießen Vorrang durch eine feste Vereinbarung über Art und Anzahl der Raumnutzungen vor kommerzieller Raumvermietung, festgelegt bereits vor dem nächsten Kalenderjahr. Dieser Vorrang ist nicht nur eine Absichtserklärung, sondern muss operativ in Form konkreter Belegungsrechte, Reservierungszeiträume und Entscheidungsverfahren ausgestaltet werden.

#### 3.3 Auswahl des Gastronomiepartners

Die Auswahl eines geeigneten Gastronomiepartners kann erst nach Fassung des vorliegenden Grundsatzbeschlusses zielgerichtet vorbereitet und durchgeführt werden, weil das Gastronomiekonzept in entscheidenden Punkten von der Betriebsstruktur des Gesamthauses abhängt. Welche Flächen der Gastronomie ausschließlich und zur Belieferung von Veranstaltungen, auch der soziokulturellen, zur Verfügung stehen, welche Öffnungszeiten und Betriebspflichten vertraglich verein-

bart werden sollen, in welchem Umfang der Gastronom Veranstaltungen unterstützt und an welchen Schnittstellen Veranstaltungsbetrieb und Gastronomie kooperieren, kann sachgerecht erst bestimmt werden, wenn die Grundstruktur des Betriebs feststeht. Ein Auswahlprozess kann nach Beschlussfassung erfolgen und wird in enger Abstimmung mit einem fachlichen Berater für gastronomische Konzeption von der Stadt Gütersloh erarbeitet.

#### 4. Notwendige Investitionen

Über den Stand der Sanierungsmaßnahmen wird im Kulturausschuss berichtet. Gleichzeitig wird der Fachbereich Technisches Gebäudemanagement für den Ausschuss für Planen, Bauen und Immobilien sowie für den Rat im Juli 2026 eine Vorlage mit den notwendigen Investitionsentscheidungen vorbereiten.

##### 4.1 Gastronomiebereich und Küche

Die Herrichtung des Gastronomiebereichs, insbesondere die Küche und die damit verbundene technische Infrastruktur, stellt eine der wesentlichen Investitionsvoraussetzungen für die erfolgreiche Umsetzung des Betreibermodells dar. Ohne eine funktionsfähige, den heutigen Anforderungen an Hygiene, Kapazität und Betrieb entsprechende Gastronomieinfrastruktur wird es nicht möglich sein, einen leistungsfähigen Gastronomiepartner zu gewinnen, der seinerseits zur Belebung des Hauses und zur Kostendeckung beiträgt.

##### 4.2 Erstes und zweites Obergeschoss: Büro- und flexible Nutzflächen

Neben dem Gastronomiebereich im Erdgeschoss besteht im ersten und zweiten Obergeschoss Investitionsbedarf, um diese Flächen dauerhaft als Büro- und flexibel nutzbare Räume erschließen zu können. Die Nutzung dieser Flächen, insbesondere für den Fachbereich Kultur, für den Förderverein und für weitere soziokulturelle Akteure, aber auch Büro- und Sozialräume für den gastronomischen Partner, ist von zentraler Bedeutung für das Funktionieren des Betriebsmodells. Büroflächen für den Fachbereich Kultur schaffen kurze Wege und eine unmittelbare Einbindung in das Tagesgeschäft des Hauses; flexible Flächen erweitern das Nutzungsangebot und ermöglichen eine Vielzahl von Formaten jenseits des Veranstaltungsbetriebs.

Die erforderlichen Maßnahmen umfassen nach aktuellem Stand unter anderem die brandschutztechnische Ertüchtigung, Anpassungen der Haustechnik sowie Maßnahmen zur barrierefreien Erschließung.

##### 4.3 Veranstaltungstechnik und Ausstattung

Über die baulichen Maßnahmen hinaus sind Investitionen in Veranstaltungstechnik und Ausstattung des Hauses erforderlich. Im Unterschied zum Modell der Gesamtverpachtung, bei dem diese Investitionen beim Konzessionsnehmer verbleiben, trägt im gewählten Modell die Stadt als Gebäudebetreiberin und Vermieterin diese Kosten. Dies ist im Finanzierungskonzept entsprechend zu hinterlegen. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des vorzulegenden Umsetzungskonzepts auch eine Bestandserhebung der vorhandenen Technik sowie eine Bedarfsermittlung für Neuananschaffungen durchzuführen.

#### 5. Noch zu klärende Fragen

Ungeachtet der mit dem vorliegenden Beschluss zu treffenden Grundsatzentscheidung verbleiben eine Reihe von Fragen, deren Klärung für die konkrete Umsetzung des Betreiberkonzepts unabdingbar ist. Die Verwaltung arbeitet diese Fragen im Nachgang zur Beschlussfassung systematisch auf.

Organisatorisch ist noch nicht abschließend entschieden, wo die Gebäudeverantwortung bei der Stadtverwaltung angesiedelt wird. Diese Entscheidung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf

das Betriebskonzept als solches, wohl aber auf fiskalische, steuerliche, haftungsrechtliche und organisatorische Details.

Schließlich sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die konkreten Schritte zur Gewinnung eines Gastronomiepartners – also die Vorbereitung der Auswahl eines Betreibers, die Erarbeitung eines Gastronomiekonzepts mit verbindlichen Rahmenbedingungen sowie die vertragliche Ausgestaltung des Pachtverhältnisses – erst nach der Grundsatzentscheidung über das Betreiberkonzept sachgerecht eingeleitet werden können. Das Gastronomiekonzept ist in seinen wesentlichen Parametern abhängig von der Beantwortung der Frage, welche Rolle die Gastronomie im Gesamtgefüge des Hauses einnimmt, welche Flächen und Öffnungszeiten gefordert werden und welche Synergien mit dem Veranstaltungs- und Programmbetrieb erwartet werden. Diese Fragen können erst beantwortet werden, wenn das übergeordnete Betriebskonzept beschlossen ist. Die Verwaltung wird das Auswahlverfahren für den Gastronomiebetrieb daher unmittelbar nach Beschlussfassung in Angriff nehmen, hat jedoch bewusst davon Abstand genommen, diesen Schritt vorwegzunehmen.

## 6. Finanzielle Auswirkungen

Dem Kulturausschuss liegt als Anlage 2 eine erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das bevorzugte Betreibermodell vor. Diese Betrachtung ist ausdrücklich als Prognose auf der Grundlage von Planungsannahmen zu verstehen, nicht als abschließende Kalkulation – belastbare Vergleichsdaten aus einem vorangegangenen Betrieb unter vergleichbaren Bedingungen liegen nicht vor. Die Ansätze werden im Zuge der weiteren Konkretisierung des Konzepts fortgeschrieben. Insbesondere auf der Ertragsseite wurde bewusst konservativ gerechnet: Das erste Betriebsjahr (2027) wird voraussichtlich noch nicht die volle Auslastung erreichen, die bei einem eingeschwungenen Betrieb realistisch ist; die Planung bildet daher eher eine untere Grenze ab als eine Erwartung.

Die vorliegende Betrachtung beruht auf der Wirtschaftsplanung für den laufenden Gebäude- und Veranstaltungsbetrieb. Kalkulatorische Abschreibungen aus den erforderlichen Investitionen sind darin noch nicht abgebildet; sie werden im Zusammenhang mit den Investitionsentscheidungen (siehe Ziffer 4) und dem fortzuschreibenden Finanzierungskonzept gesondert dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Teil der baulichen Maßnahmen – insbesondere die brand- und sicherheitstechnischen Ertüchtigungen sowie die Sanierung der Sanitär- und Lüftungstechnik – unabhängig vom gewählten Betreibermodell ohnehin erforderlich ist; die daraus resultierenden Abschreibungen sind dem Modellwechsel daher nicht zuzurechnen.

### 6.1 Ertragsseite (gesamt: ca. 150.000 Euro)

Die geplanten Erträge für das erste volle Betriebsjahr setzen sich aus vier Blöcken zusammen.

Den größten Einzelposten bildet die Raumvermietungserlöse mit rund 90.000 Euro. Grundlage ist eine Entgeltordnung, die nach Raumgröße und Nutzungsdauer gestaffelte Netto-Sätze vorsieht: Der Förderverein als zentraler Nutzer zahlt die gleichen Mietsätze wie kommerzielle Nutzer; die Förderung der soziokulturellen Nutzung erfolgt nicht über reduzierte Entgelte, sondern in Form eines gesonderten Zuschusses des Fachbereichs Kultur. Dieser Zuschuss wird im Soziokulturbereich transparent ausgewiesen und ist nicht zusätzlich im hier dargestellten Betriebsergebnis enthalten; seine Höhe wird im fortzuschreibenden Finanzierungskonzept beziffert. Hinzu kommt ein pauschaler Kostenbeitrag des Fachbereichs Kultur für die Nutzung eigener Büro- und Arbeitsflächen. Diese Ertragsposition ist die unsicherste der Planung. Sie setzt voraus, dass der Betrieb im Jahr 2027 bereits eine stabile Auslastung erreicht, was angesichts des Wiedereinstiegs nach der Sanierungsphase nicht als selbstverständlich gelten kann.

Pachterträge aus dem Gastronomiebetrieb sind mit 40.000 Euro eingeplant. Dieser Ansatz basiert auf der Annahme, dass bis zum ersten Betriebsjahr ein geeigneter Gastronomiepartner gewonnen wird und den Betrieb aufgenommen hat. Auch dieser Wert ist eher defensiv angesetzt; vergleichbare Pachtverhältnisse in ähnlichen Einrichtungen bewegen sich teils deutlich darüber.

Erlöse aus Sonder- und Eigenveranstaltungen der Stadt sind mit rund 20.000 Euro angesetzt, ergänzt durch sonstige Erträge von 5.000 Euro. Erlösschmälerungen (z. B. Rabattierungen aufgrund häufiger Nutzungen) sind mit 5.000 Euro gegengerechnet.

## 6.2 Aufwandsseite (gesamt: ca. 545.000 Euro)

Den größten Ausgabenblock bilden mit rund 250.000 Euro die Personalaufwendungen. Dieser Ansatz deckt die für einen geordneten Gebäude- und Veranstaltungsbetrieb erforderliche Kernbelegung ab: eine Stelle Veranstaltungstechnik (Vollzeit), eine zweite Stelle Veranstaltungstechnik (Teilzeit 50 %), eine Hausmeisterstelle (Vollzeit), eine Stelle Buchhaltung (Teilzeit), sowie Aushilfs-löhne für veranstaltungsbezogene Aufgaben (Saalordnung, Auf-/Abbau, Garderobe). Leitungsaufgaben, sind in dieser Position nicht vollständig enthalten; eine anteilige Overhead-Position ist separat ausgewiesen. Die Personalplanung geht von einem Betrieb aus, der zunächst mit einer schlanken, aber funktionsfähigen Besetzung startet und in den Folgejahren bei wachsender Auslastung bedarfsgerecht angepasst werden kann.

Der zweite große Block umfasst das Gebäudemanagement mit rund 175.000 Euro. Darin enthalten ist die Mietzahlung an die Stadt Gütersloh, die damit auch die bauliche Instandhaltung und technische Wartung sowie die Versicherungsleistungen übernimmt (rund 130.000 Euro), ergänzt um infrastrukturelle Leistungen vor allem Reinigung (rund 40.000 Euro) sowie kaufmännische Gebäudekosten wie Müllabfuhr und Entsorgung (rund 5.000 Euro für das Anlaufjahr, da ein Teil dieser Positionen noch im Aufbau ist.

Für den Veranstaltungsbedarf – also den laufenden Sachaufwand, der im Rahmen von Fremdveranstaltungen anfällt (u. a. externe Dienstleistungen, Sicherheitsdienst, Sanitätsdienst, Verbrauchsmaterial) – sind 40.000 Euro veranschlagt. Aufwand für Sonder- und Eigenveranstaltungen der Stadt Gütersloh ist mit 20.000 Euro angesetzt, Kommunikation und Marketing mit 15.000 Euro, Verwaltungskosten (EDV, Telefon, Jahresabschluss, Reisekosten, Mitgliedsbeiträge, Kostenerstattungen an städtische Querschnittsfachbereiche) mit 25.000 Euro sowie sonstige betriebliche Aufwendungen mit 20.000 Euro.

## 6.3 Ergebnis und Einordnung

Aus diesen Ansätzen ergibt sich für das erste Betriebsjahr 2027 ein Jahresfehlbetrag des laufenden Betriebs von rund 395.000 Euro, der aus dem städtischen Haushalt auszugleichen ist. Bezogen auf den laufenden Betrieb liegt dieser Wert um schätzungsweise 150.000 Euro über dem zuletzt im alten Modell aufgewendeten Zuschussbedarf. Eine vollständige, auch die Abschreibungen berücksichtigende Gegenüberstellung wird mit dem fortzuschreibenden Finanzierungskonzept vorgelegt. Die Mehrbelastung resultiert dabei wesentlich aus der neuen Rolle der Stadt als Betreiberin zusätzlicher Veranstaltungsräume, nicht aus der soziokulturellen Programmarbeit selbst. Diese Mehrbelastung ist aus Sicht der Verwaltung begründet und vertretbar. Zum einen war auch die bisherige Finanzierung nicht auskömmlich. Die für das alte Modell bereitgestellten Mittel haben eine nachhaltige und qualitativ hochwertige soziokulturelle Arbeit nur eingeschränkt ermöglicht; ein fiktives Fortführen unter heutigen Tarifbedingungen wäre ohnehin teurer. Der tatsächliche Mehraufwand gegenüber einem aktualisierten Vergleichswert ist damit deutlich geringer als die Gegenüberstellung der absoluten Zahlen vermuten lässt. Zum anderen ist der erste Betriebsjahres-Wert aus systematischen Gründen besonders ungünstig: Anlaufkosten, noch nicht ausgeschöpfte Auslastungspotenziale und einmalige Einrichtungsaufwendungen, soweit dies nicht bereits in den geplanten Investitionsaufwendungen enthalten, drücken das Ergebnis; in den Folgejahren ist bei wachsender Belegungsquote mit einer deutlichen Verbesserung zu rechnen.

Zum anderen bringt das neue Modell strukturelle Vorteile, die höhere Aufwendungen rechtfertigen: Die klare Verteilung der Verantwortung auf Stadt als Gebäudebetreiberin, eigenständigen Gastronomiepartner und Förderverein als Träger des soziokulturellen Programms erhöht die Tragfähigkeit und Zukunftsfestigkeit des Gesamtgefüges erheblich (siehe Ziffer 2.4 dieser Vorlage).

Die Verwaltung wird dem Ausschuss im weiteren Verfahren ein fortgeschriebenes Finanzierungskonzept vorlegen, auch im Bereich notwendiger Investitionen incl. mittelfristiger Finanzplanung.

In Vertretung

Henning Matthes

**Anlagenliste:**  
(keine)