

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Informationsvorlage

2017039/1

Dezernat: Dezernat 6	aktuelles Gremium Sozial- und Kulturausschuss	Sitzung am: 30.03.2017 TOP: 2.4
Amt: Amt 73	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2017039/1
	Az.:	erstellt am: 14.03.2017

Betreff

**Neuabschluss des Zuschussvertrages für die Tierpark gGmbH ab dem
01.01.2018**

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	30.03.2017: Sozial- und Kulturausschuss	30.03.2017	

Mitzeichnungspflicht

Person	Unterschrift	Datum
Alexander Frolow		20.03.2017

Beschlussentwurf

Gesetzliche Grundlagen:

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

Der Zuschussvertrag zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und der Tierpark anno 1884 gGmbH zur Bezuschussung der Sach- und Personalkosten für den Betrieb des Tierparkes Köthen endet am 31.12.2017 und ist zwingend bei Weiterbetrieb des Tierparks neu abzuschließen. Der Pachtvertrag ist hiervon nicht betroffen. Hier gilt eine nicht befristete Laufzeit.

Derzeit zahlt die Stadt Köthen (Anhalt) an die Tierpark gGmbH vertragsgemäß einen jährlichen maximalen Personalkostenzuschuss in Höhe von 124.560,00 Euro. Dazu kommt ein Sachkostenzuschuss in Höhe von 54.290,00 Euro jährlich. Der Sachkostenzuschuss wird vertragsgemäß gemindert um den Mitgliedsbeitrag der Stadt Köthen (Anhalt) für den Tierparkverein. Das sind zum jetzigen Zeitpunkt 20 Cent/je Einwohner, Stand jeweils der 31.12. des Vorjahres.

Mit dieser Vorlage soll über den derzeitigen Stand der Verhandlungen berichtet werden. Zusätzlich dazu soll, ohne jetzt bereits ins Detail zu gehen, über die Besonderheiten des neuen Vertragsabschlusses berichtet werden und Aussagen über die geplante Zeitschiene gemacht werden. Da der Sozial- und Kulturausschuss der zuständige Fachausschuss für den Tierpark ist, soll der Ausschuss rechtzeitig in die laufenden Vertragsverhandlungen eingebunden werden.

1. Entwicklung des Tierparks

Seit dem Betrieb des Tierparkes in privater Regie, 2013 der Tierparkverein und seit 2014 die Tierpark gGmbH, haben sich die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse im Tierpark gravierend verändert. Die Einnahmesituation im Tierpark ist stabil auf hohem Niveau. Die Tierpark gGmbH hat für jeden sichtbar seit der Privatisierung des Tierparkes erhebliche Aufwendungen für Gehegesanierungen bzw. Gehegeneubauten gemacht. Neue, insbesondere besucherintensive Tierarten, wie die Affen und die Wölfe, wurden angeschafft. Über die jeweilige finanzielle Situation der gGmbH wird nach Abschluss des jeweiligen Wirtschaftsjahres in der gemeinsamen Arbeitsgruppe regelmäßig berichtet. Auf eine detaillierte Darstellung der Zahlen wird im Rahmen dieser Vorlage verzichtet.

	2013	2016
Besucher	15.240	38.036
Eintrittsgelder	40.662 €	85.630 €
Personal- und Sachkosten	229.000 €	248.800 € (2015)

Die jährlich erwirtschafteten Überschüsse der gGmbH werden in Gehegesanierungen bzw. in die Neuanlage von Gehegen vertragsgemäß investiert.

Größere Investitionen seit 2013 war die Errichtung einer Wolfsanlage, der Neubau einer begehbaren Affenanlage/Vögel, der Umbau des ehemaligen Vogelkäfigs zur Berberaffenanlage, Erneuerung mehrerer Vogelvolieren und Einrichtung eines Kioskes.

Die künftigen Investitionen im Tierpark werden ausführlich in der Sitzungsvorlage für den Stadtrat am 22.06.2017 dargestellt.

2. Neubau Funktionalgebäude Tierpark

Aus Sicht der Tierpark gGmbH ist es dringend erforderlich, den Kassenbereich, den Kioskbereich und die Besuchertoiletten neu anzuordnen und zu strukturieren. Die derzeitige jahrzehntealte Eingangssituation mit Kassenhäuschen in Verbindung mit Imbiss und

Merchandising ist nicht mehr zeitgemäß. Hier ist geplant und in der Arbeitsgruppe zwischen Stadtratsfraktionen, Verwaltung und Tierpark gGmbH bereits ausführlich diskutiert, einen Neubau im Bereich des jetzigen Einganges zu errichten. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen alle Funktionen für den Tierpark, wie Kassierung, Imbiss und Merchandising, Besuchertoiletten, Büro Tierparkleiter und eine Außenterrasse gebündelt werden. Die jetzigen Besuchertoiletten und das Kassenhäuschen sollen in diesem Zusammenhang abgerissen werden. In Anbetracht der nicht mehr zeitgemäßen und desolaten Wohnsituation des Tierparkleiters mit seinem Partner im derzeitigen Wohnhaus ist zudem geplant, im Dachgeschoss des Neubaus eine Tierparkleiterwohnung zu errichten. Das jetzige Wohnhaus wird dann nicht mehr benötigt und zeitnah abgerissen. Eine Sanierung des jetzigen Wohnhauses kommt aufgrund des Zuschnittes des Gebäudes und der zu erwartenden Sanierungskosten nicht in Frage. Eine Sanierung ist unwirtschaftlich. Aufgrund der derzeitigen Haushaltssituation ist die Stadt Köthen nicht in der Lage, derartige Kosten unabhängig vom Gesichtspunkt der Unwirtschaftlichkeit aufzubringen.

Für den Neubau des Funktionalgebäudes mit Dachgeschosswohnung gibt es hinsichtlich der Finanzierung bzw. Realisierung zum jetzigen Zeitpunkt mehrere Optionen. Die Prüfung ist aber noch nicht abgeschlossen.

Option 1

Die Wohnungsgesellschaft Köthen baut das Gebäude auf dem Grundstück der Stadt Köthen (Anhalt) und vermietet das Gebäude dann über einen Zeitraum x an die Tierpark gGmbH. Nach Refinanzierung des Vorhabens durch die Mieteinnahmen der Tierpark gGmbH geht das Gebäude in das Eigentum der Stadt Köthen über.

Option 2

Die Stadt Köthen (Anhalt) baut unter Aufnahme eines Kredites am Markt das Gebäude selbst und vermietet das Gebäude wie bei Option 1 an die Tierpark gGmbH. Die zusätzlichen Kosten der Stadt Köthen (Anhalt) zur Bedienung der Tilgung des Kredites und der Kreditzinsen werden aus den monatlichen Mieteinnahmen von der Tierpark Köthen gGmbH erwirtschaftet.

In beiden Optionen vermietet die Tierpark gGmbH als Mieter des Gebäudes die Wohnung an den Tierparkleiter und seinen Partner weiter und generiert hier natürlich entsprechende Mieteinnahmen zur Finanzierung des monatlichen Mietzinses.

Wie oben bereits beschrieben, werden beide Optionen derzeit intensiv in der Verwaltung bzw. bei der Wohnungsgesellschaft geprüft. Eine abschließende Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt definitiv nicht getroffen werden. Insbesondere bei Option 2 sind genauestens die kommunalrechtlichen und steuerrechtlichen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Köthen (Anhalt) unter besonderer Berücksichtigung der Haushaltskonsolidierung und der Freiwilligkeit der Aufgabe zu prüfen und zu bewerten.

Seitens der Tierpark gGmbH ist eine ausreichende Mietzinsfinanzierung für das Vorhaben zugesagt. Dieser Posten ist natürlich Bestandteil des künftigen Zuschussvertrages ab dem 01.01.2018. Ein Teil des zu zahlenden Mietzinses der Tierpark gGmbH an den jeweiligen Vermieter wird finanziert aus den Einnahmen der Wohnungsvermietung an den Tierparkleiter und seinen Partner.

Zur baurechtlichen Prüfung des Vorhabens wurde im Jahr 2016 eine Bauvoranfrage zur planungsrechtlichen, denkmalrechtlichen und naturschutzfachlichen Zulässigkeit des Vorhabens gestellt. Der Bauvorbescheid hierfür liegt zwischenzeitlich vor. Das Vorhaben ist damit im Bereich des jetzigen Einganges grundsätzlich zulässig.

3. Entwicklung des Zuschusses

Entsprechend dem derzeit noch gültigen Zuschussvertrag ist die Höhe des Zuschusses bis zum 31.12.2017 festgeschrieben. Anpassungen bzw. Erhöhungen sind nicht vorgesehen. Der Zuschuss wurde bei Abschluss des Vertrages im Jahr 2012 aufgrund des damals ausgeschriebenen Konsolidierungszieles für den Tierpark Köthen berechnet und vertraglich festgeschrieben.

Nach Vorschlag des Tierparkleiters soll sich der von der Tierpark gGmbH für den Betrieb des Tierparks benötigte Zuschuss ab dem 01.01.2018 jährlich um ca. 29.500,00 Euro erhöhen. Hier ist dann der geänderte Tierbestand, der geänderte Personalbestand unter Berücksichtigung einer jährlichen Steigerung der Personalkosten des Tierparkleiters und der drei Tierpfleger um 1 % und der Neubau eines Funktionalgebäudes mit oben liegender Tierparkleiterwohnung berücksichtigt. Detaillierte Erläuterungen zur Kostensituation im Tierpark Köthen werden dann in der entsprechenden Vorlage zum Neuabschluss des Zuschussvertrages gemacht.

Eine künftige Erhöhung des Zuschusses der Stadt Köthen zur Betreibung des Tierparks widerspricht sowohl den ursprünglichen Konsolidierungsabsichten der Stadt Köthen, die eine Halbierung der Bezuschussung des Tierparks vorsahen, als auch den derzeitigen Konsolidierungserfordernissen, welche mit Beschlüssen zur Reduzierung der Kosten freiwilliger Leistungen (Zuschuss Sportvereine) einhergehen.

4. Zeitschiene zum Abschluss des neuen Zuschussvertrages

Nachzeitigem Stand ist geplant, den Zuschussvertrag zum 01.01.2018 im Stadtrat am 22.06.2017 beschließen zu lassen. Dafür gibt es mehrere Gründe. Im Rahmen der Haushaltsplanung für das Jahr 2018 muss die Verwaltung zur Erstellung des HHP-Entwurfes zur Diskussion in den politischen Gremien frühzeitig die aktuellen Zahlen ab dem 01.01.2018 kennen, um hier mit den richtigen Zahlen frühzeitig planen zu können. Zum anderen wird - wie unter 2. beschrieben - der Neubau eines Funktionalgebäudes mit oben liegender Tierparkleiterwohnung für das Jahr 2018 geplant. Sollte die Wohnungsgesellschaft Köthen als Bauherr in Frage kommen, wie in Option 1 beschrieben, so ist nach Prüfung der Machbarkeit des Vorhabens geplant, das Baugenehmigungsverfahren im zweiten Halbjahr 2017 einzuleiten. Dazu benötigt die Wohnungsgesellschaft Köthen eine abschließende Aussage zur Neufassung des Zuschussvertrages zwischen der Stadt Köthen (Anhalt) und der Tierpark gGmbH ab dem 01.01.2018 mit Berücksichtigung der finanziellen Absicherung der Pachtzinszahlungen, in diesem Falle dann an die Wohnungsgesellschaft Köthen. Die Wohnungsgesellschaft Köthen benötigt also eine vertragliche Absicherung, dass die Sachkosten im Tierpark Köthen auch ab dem 01.01.2018 für einen längeren Zeitraum finanziell gesichert sind. Sollte nach Option 2 die Stadt Köthen (Anhalt) bauen, so sind für die Haushaltsplanungen 2018 die entsprechende Kreditaufnahme und die entsprechenden Investitionskosten rechtzeitig in die Haushaltsplanung für das Jahr 2018 zu integrieren. Für die Sitzungsvorlage für die Sitzung des Stadtrates am 22.06.2017 sind dann nachzeitigem Stand der Beratungen die notwendigen Investitionskosten für den Neubau eines Funktionalgebäudes mit oben liegender Tierparkleiterwohnung bekannt. Die genauen finanziellen Aufwendungen können dann je nach in Frage kommender Option in den Vertragsverhandlungen entsprechend berücksichtigt werden.

Es ist vorgesehen, die Laufzeit des Zuschussvertrags von derzeit 5 Jahren auf Minimum 10 Jahre zu erhöhen, um so auch der Tierpark gGmbH finanzielle Sicherheit für den Betrieb des Tierparks zu geben. Insbesondere unter Berücksichtigung der Absicherung der Mietzinszahlung entweder an die Wohnungsgesellschaft Köthen oder an die Stadt Köthen ist ein langfristiger Zuschussvertrag erforderlich.

In der Sitzung steht ein Vertreter des Tierparks für Fragen zur Verfügung.

