

## BETREIBERKONZEPT FÜR PROJEKTSTUDIE

# Mehrzweckhalle - Am Hochwald - Lückendorf



## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines zum Betreiberkonzept	3
2. Grundlagen der Betriebskosten	4
2.1. Berechnung Betriebskosten	4
3. Auslastung des Objektes durch die Kooperationspartner	5
4. Grundlagen des Betreiberkonzeptes	19
4.1. Berechnung von Mieten / Nutzungsentgelten	19
4.2. Berechnung der Deckung der Betriebskosten durch Betreiber	22
5. Auswertung des geplanten Konzeptes	22
6. Anlagen	23

## 1. Allgemeines zum Betreiberkonzept

Das Betreiberkonzept wurde so konzipiert, dass der Eigentümer (bzw. Erbbaupächter) der das Projekt durchführt auch die weitere Bewirtschaftung des Komplexes übernimmt. Im vorliegenden Fall ist der Lückendorfer Förderverein Eigentümer und Träger der Maßnahme und wird somit die weitere Bewirtschaftung des Gebäudes übernehmen.

Die Betriebskosten für das umgebaute Objekt, nach Durchführung der Investitionsmaßnahme, sollen durch vertragliche, ortsübliche und für alle Nutzer erschwingliche Mieten / Pachten für die im Komplex zur Verfügung stehenden Vereinsräume, der Veranstaltungs- und Freizeithalle gedeckt werden. Weiterhin werden auch die Eigenleistungen der Vereinsmitglieder, Sponsoren und Spenden für die Betreuung des Komplexes eine Rolle spielen. Diese nicht vorrauszusehende Größe wird aber in der nachfolgenden Berechnung vernachlässigt. Dass die Eigenleistung der Vereinsmitglieder nicht zu unterschätzen ist, ist darin begründet, weil sich der Lückendorfer Förderverein aus natürlichen und juristischen Personen zusammensetzt. Zum besseren Verständnis dient nachfolgende Tabelle über die Zusammensetzung der Vereinsmitglieder.

*Tabelle: Zusammensetzung der Vereinsmitglieder*

		Anzahl Mitgl. Lückend. Förderverein
<b>Natürliche Personen:</b>		6
<b>Juristische Personen wie:</b>	<b>Anzahl Mitglieder ca.:</b>	
- Deutscher Hausfrauenbund Oybin e.V.	12	1
- Fremdenverkehrsverein Lückendorf e.V.	55	1
- Handicap Verein "Sonnenstrahl" e.V.	25	1
- Heimatbund Lückendorf e.V.	45	1
- Architekturbüro Köckritz Lückendorf	1	1
	<b>Summe:</b>	
	138	
	<b>Summe:</b>	11

In der Tabelle zeigt sich deutlich, wie groß der Personenkreis, den der Lückendorfer Förderverein vertritt, tatsächlich ist. Dieser gesamte Kreis von Personen einschl. der Gemeindeverwaltung Oybin mit den Ortsteilen Hain und Luftkurort Lückendorf stehen hinter der Planung und Durchführung des Projektes, da Sie einschl. der Bürger der anliegenden Gemeinden incl. der Partnergemeinden auf tschechischer Seite der EU-Außengrenze (wie Petrovice –Petersdorf- und die Stadt Jablonné v.P. –Gabel-) und die nicht zu unterschätzende Anzahl von Touristen die späteren Nutzer dieses Objektes sind.

## 2. Grundlagen der Betriebskosten

Die Kosten für Versicherung, Strom, Wasser und Grundsteuern wurden anhand von Jahresabrechnungen der vergangenen Jahre ermittelt. Die Berechnungen konnten herangezogen werden, weil die Nutzung des zum heutigem Zeitpunkt bestehenden Gebäudes ca. der Nutzung nach den geplanten Umbauarbeiten entspricht (alle Räumlichkeiten werden momentan genutzt → nach Umbau stellenweise mit Zuschlägen durch erweiterte Nutzung beaufschlagt).

### 2.1. Berechnung Betriebskosten

Tabelle: Berechnung Betriebskosten "Mehrzweckhalle -Am Hochwald- Lückendorf"

Kostenstelle	bisheriger Jahresbedarf in Euro	Zuschlagsfaktor	Jahresbedarf nach Umbau in Euro
Versicherung			
- Gebäude	150,00	3,00	450,00
- Inventar	<Neuabschluß>		650,00
Strom	1.828,51	2,00	3.657,02
Wasser	972,00	3,00	2.916,00
Grundsteuer	260,00	1,25	325,00
Heizung	<i>siehe Anlage Heizölkostenberechnung</i>		2.800,00
Telefonkosten	169,24	3,00	507,71
Grundstücksunterhaltung	426,27	7,00	2.983,89
Abfallentsorgung	<Neuberechnung>		500,00
<b>Summe pro Jahr:</b>	<b>3.806,02</b>		<b>14.789,62</b>
<b>Summe pro Monat:</b>	<b>317,17</b>		<b>1.232,47</b>

Die Berechnung macht die deutliche Steigerung der monatlichen Betriebskosten der Mehrzweckhalle -Am Hochwald- Lückendorf sichtbar. Diese Erhöhung kommt durch eine Verbesserung der Auslastung und des allgemeinen Standards (Ausstattung) zustande. Der Jahresbedarf der bisherigen Betriebskosten wurde durch die Gemeinde Oybin mittels Mieten bzw. Aufwandsentschädigungen ausgeglichen.

### **3. Auslastung des Objektes durch die Kooperationspartner**

Die Auslastung des Gebäudekomplexes wurde in enger Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern (Vereine, Gemeinde) erarbeitet. Die Ergebnisse der Gespräche und die Kooperationsvereinbarungen wurden in Form einer Tabelle festgehalten und ausgewertet. Der errechnete Auslastungsgrad dient mit als Grundlage zur Berechnung der zu erzielenden Einnahmen.

- ➔ Die einzelnen Monatsauswertungen und die Zusammenfassung sind auf den nachfolgenden Seiten zu finden.

## **4. Grundlagen des Betreiberkonzeptes**

Das Betreiberkonzept wurde in seinen Grundzügen bereits unter Punkt 1 dieses Konzeptes erläutert. Die in den nachfolgenden Berechnungen angewendeten Mieten und Nutzungsendgelder wurden aus bestehenden Verordnungen und Richtlinien übernommen. Für die Vereine wurde ein erschwinglicher Mietzins/Nutzungsendgeld herangezogen. Die ortsansässigen kleineren Vereine sehen sich außerstande einen marktüblichen Mietzins für die neuentstehenden Räumlichkeiten zu zahlen. Deshalb wurde sich auf den hier herangezogenen Mietzins von 0,50 Euro/m<sup>2</sup> geeinigt. Veranstaltungen die durch Vereine o.a. durchgeführt werden, sind natürlich mit dem hier angegebenen Tagessatz zu vergüten. Mieten und Nutzungsendgelder werden für das ganze Jahr berechnet, außer in dem Hallenbereich wo eine Tagesmiete zu leisten ist.

### **4.1. Berechnung von Mieten / Nutzungsendgelten**

→ Die Berechnungen entnehmen Sie bitte nachfolgenden Seiten

## 4.2. Berechnung der Deckung der Betriebskosten durch Betreiber

Die Deckungsrechnung erfolgt auf der Grundlage der Tabelle „Berechnung der Betriebskosten“ und „Berechnung von Mieten und Nutzungsendgelten“.

*Tabelle: Deckungsrechnung*

Einnahmen pro Monat durch Vermietung/Nutzungsendgeld	Ausgaben lt. Tabelle pro Monat Seite 4
- Halle 1.352,82 Euro	
- Vereinsräume 430,64 Euro	
- öffentliche Räume 603,25 Euro	
<b>Summe: 2.386,71 Euro</b>	<b>Summe: 1.232,47 Euro</b>

<b>Deckungssumme:</b>	<b>1.154,24 Euro</b>
-----------------------	----------------------

Der Deckungsbetrag weist einen Überschuss von 1.154,24 Euro auf. Durch den Überschuss wird eine Sicherheit gegenüber den Betreiber erreicht, der mit dem Betrag eventuelle Veranstaltungsausfälle, Reparaturen oder z.Bsp. eine notwendige Kreditierung abdecken kann.

## 5. Auswertung des geplanten Konzeptes

Die Berechnungen der vorangegangenen Seiten zeigen deutlich das der Lückendorfer Förderverein Euroregion Neiße e.V. in enger Zusammenarbeit mit den genannten Kooperationspartnern den Gebäudekomplex „Mehrzweckhalle -Am Hochwald- Lückendorf“ kostendeckend betreiben kann. Die Anschubfinanzierung über Fördermittel soll nur zur Realisierung der Aus-, Umbau- und Sanierungsarbeiten dienen und wird nicht für die Betreibung des Komplexes benötigt. Sicherheitsreserven sind durch die Berechnung der Deckungssumme ersichtlich und zeigen, das trotz des niedrig angesetzten Mietzinses für die integrierten Vereine eine Betreibung ohne Fremdmittel möglich ist.

Der Lückendorfer Förderverein einschl. seiner Mitglieder ist von der positiven Umsetzung des Projektes „Mehrzweckhalle -Am Hochwald- Lückendorf“ zur multifunktionalen Basiseinrichtung für Tourismus-, Sport-, Kultur- und Freizeitaktivitäten überzeugt und hofft, dass das vorliegende Betreiberkonzept dies unterstützt.

Konzept erarbeitet von: Projektgruppe des Vereins (Ansprechpartner: Herr Ulf Krumnow)

## 6. Anlagen

- Heizölkostenberechnung MZ-Halle
- Heizölpreise (Internetauszug)
- Richtlinien zu Mieten und Pachten der Stadt Zittau
- Nutzungsendgeldverordnung der Gemeinde Oybin