

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES

AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Kulturzentrum Schützi/Leistungsvereinbarung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Ende 2017 ist die bisherige, 10-jährige Leistungsvereinbarung, kombiniert mit einem Mietvertrag zwischen dem Trägerverein des Kulturzentrums Schützi und der Einwohnergemeinde Olten ausgelaufen. Rechtzeitig wurden im Jahr 2017 Verhandlungen aufgenommen. Dabei beantragte der Betreiberverein erstens eine Erhöhung des Unterhaltsbudgets und zweitens die Übernahme der Ausführungsverantwortung des gesamten Unterhalts durch die Schützi. Begründet wurde dies damit, dass die Schützi Mühe habe, ihre Kosten zu decken, dies trotz vieler unbezahlter Überstunden des bisherigen Geschäftsführers Oliver Krieg. Im Vorstand sei dieses Thema intensiv diskutiert und dabei vor allem an eine zukünftige jährliche Unterstützung durch die Stadt gedacht worden, als Abgeltung für die Leistungen der Vereinbarung. Da man diese Lösung erst als letzte Möglichkeit in Betracht ziehen wolle, habe der Vorstand bei einer Analyse der Ausgaben festgestellt, dass bei weitem nicht alle Stunden des Hilfspersonals weiterverrechnet werden könnten. Dabei stünden die Unterhaltsarbeiten im Vordergrund. Der Vorstand schlug deshalb vor, dass die Unterhaltsarbeiten gesamthaft der Stadt verrechnet werden könnten, und beantragte deshalb eine Erhöhung des Unterhaltsbudgets 2018 von Fr. 15'000 auf 33'000. Die Übernahme der Ausführungsverantwortung des gesamten Unterhalts durch die Schützi wurde von den Vereinsverantwortlichen als sinnvoll bezeichnet, da sie als Betreiber des Gebäudes die notwendig werdenden Arbeiten umgehend bemerkten und dann direkt zur Erledigung schreiten könnten.

Der Stadtrat antwortete vor der Budgetsitzung im November 2017, dass er den in den Vorjahren nicht ausgeschöpften Budgetbetrag Unterhalt Hochbauten, Gebäude von Fr. 15'000.- beibehalten werde. In Absprache mit der federführenden Direktion Bau könne dieser Betrag, der im Schnitt nur zu rund einem Drittel ausgeschöpft wurde, in Zukunft sicher noch besser genutzt werden. Hingegen lehnte der Stadtrat eine Erhöhung dieses Betrags ab, weil er der Ansicht war, dass die von Seiten des Vereins geltend gemachten Zusatzkosten eher der spezifischen Nutzung als Kulturzentrum als dem Gebäudeunterhalt zuzuordnen waren. Nicht ins Budget aufgenommen hat der Stadtrat einen Kulturbeitrag, der zu den bisherigen Leistungen der Stadt (unentgeltliches Zurverfügungstellen des Gebäudes sowie Übernahme von Heizung, Wasser, Energie und Sachversicherungsprämien) hinzukommen würde.

Ende November 2017 schrieb der Verein dem Stadtrat, der Vorstand habe beschlossen vorzuschlagen, im Moment keine neue Leistungsvereinbarung abzuschliessen, sondern die bestehende um ein weiteres Jahr zu verlängern. Der Verein würde in diesem Fall für sämtliche Arbeiten, welche von ihm ausgeführt würden und dem Unterhalt zuzurechnen seien, der Stadt Rechnung stellen. Bis Mitte 2018 werde sich dann zeigen, ob der Verein auf diese Art finanziell durchkomme. Falls ja, könnte dann eine neue Leistungsvereinbarung auf der bisherigen Basis abgeschlossen werden. Falls nein, «müssten wir den Abschluss einer neuen Leistungsvereinbarung von einem jährlichen Beitrag der Stadt an unsere Kosten abhängig machen».

Der Stadtrat seinerseits erwiderte, einer Verlängerung der bestehenden Leistungsvereinbarung stehe seiner Ansicht nach nichts entgegen. Das bedeute aber auch, dass an der bisherigen Praxis betreffend Unterhalt gemäss Ziff. 6.1 der Leistungsvereinbarung festgehalten wird: Die Leitung der Schützi bringt ihre Anliegen betreffend Gebäudeunterhalt bei der Direktion Bau ein. Aufträge werden nur durch die Direktion Bau erteilt und diese trägt nur Kosten für von ihr erteilte Aufträge.

In der Zwischenzeit wurden die Verhandlungen zwischen Schützi und Einwohnergemeinde intensiv weitergeführt. Ergebnis sind die vorliegende Leistungsvereinbarung und der vorliegende Mietvertrag, die von Seiten der Schützi bereits unterzeichnet wurden.

2. Erwägungen

Die Schützi übt seit über 20 Jahren im Oltnen Kultur- und Veranstaltungsprogramm eine sehr wichtige Funktion aus. Handelt es sich doch um einen grosszügigen, nutzungsflexiblen und zugleich niederschweligen Veranstaltungsraum, der vom zuständigen Verein mit Umsicht und auch mit Rücksicht auf die Umgebung bespielt wird. Die in der Schützi stattfindenden Veranstaltungen – u.a. Kabarett-Tage, Tanztage, JKON, Buchfestival, OltenAir etc. – haben denn auch eine Ausstrahlung weit über die Stadt hinaus. Hinzu kommt, dass die Schützi zahlreiche kulturelle und soziale Anlässe in Form von Preisreduktionen finanziell unterstützt, diese teilweise dadurch überhaupt ermöglicht und dadurch auch die Einwohnergemeinde in ihrem Engagement entlastet. Die entsprechenden Reduktionen betrugen beispielsweise im Jahr 2017 total 57'966 Franken, davon 27'296 im Bereich Tanz/Theater/Poetry Slam, 13'805 Franken im Bereich Konzerte und 16'865 Franken für Anlässe der Stadt (gemäss Leistungsvereinbarung) und von sozialen Institutionen.

Der Stadtrat anerkennt ausdrücklich die grossen Leistungen des Vereins Kulturzentrum Schützi, sowohl des Vorstands wie auch des Ende Jahr in Pension gehenden, langjährigen Geschäftsführers Oli Krieg. Mit ihrer Arbeit, insbesondere auch mit dem Kultur- und Sozialengagement von mehreren zehntausend Franken jährlich, mit dem der Verein vergünstigte Tarife anbietet, leistet die Schützi einen wesentlichen Beitrag an die Oltnen Kulturszene.

Im Gegenzug stellt die Einwohnergemeinde seit Anbeginn dem Kulturverein die Lokalität der «Schützi» zur Verfügung und kommt auch für die Energiekosten auf. In der ersten, zwölf Jahre geltenden Vereinbarung aus dem Jahr 1997 wurde die Lokalität für einen symbolischen Mietpreis von CHF 100 überlassen. In der zweiten Vereinbarung ab 2008 wurde sogar auf die Erhebung dieses Mietzinses verzichtet. Im Rahmen der Neuverhandlungen wurde nun festgestellt, dass das Mietrecht die Deklaration eines Mietzinses verlangt, ansonsten es sich um eine Gebrauchsleihe handeln würde. Eine solche würde indessen das Regeln sehr vieler Details erfordern, welche im Mietrecht bereits geregelt sind.

Aus diesem Grund sowie aus Gründen der Transparenz, welche auch eine wesentliche Vorgabe des neuen Rechnungsmodells HRM2 darstellt, und der angestrebten generellen Systematisierung der Leistungsvereinbarungen hat sich der Stadtrat entschieden, den Mietzins im neuen Mietvertrag transparent auszuweisen, als Abgeltung für die durch die Mieterin erbrachten Leistungen im Kulturbereich aber in der Leistungsvereinbarung auf die Erhebung dieses Mietzinses und der Heiz- und Betriebskosten zu verzichten. Auf diese Weise wird das Engagement der Einwohnergemeinde auch betr. Kulturzentrum Schützi beziffert und somit sichtbar.

Für die Berechnung der Nettomiete wurde durch die Direktion Bau ein Quadratmeterpreis von CHF 150 errechnet. Zusammen mit den Heiz- und Betriebskosten ergibt sich ein Mietzins von CHF 125'900 jährlich. Da ein Einnahmenverzicht rechtlich einer Ausgabe gleichzusetzen ist,

M:\00 Grundlagen und Führung\03 Gemeindeparlament\03 Sitzungen des Gemeindeparlaments\01 Einladungen\18-001 2018\19-01-23 u. 24 Einladung\19-01-23 u. 24 pr Schützi.docx

ist die Leistungsvereinbarung durch das Parlament zu genehmigen (>CHF 40'000/Jahr) und unterliegt dem fakultativen Referendum (>CHF 60'000/Jahr).

Neu in die Leistungsvereinbarung aufgenommen wurden u.a. folgende Punkte:

- Koordination des Angebots auch mit dem Betrieb des Schwimmbads
- Regelung betreffend Freihaltezone und Zugang zum Schwimmbad
- Beitrag für Instandhaltung in der Höhe von CHF 15'000 (sofern im Budget vom Gemeindeparlament bewilligt)
- Festschreibung der finanziellen Unterstützung von kulturellen und sozialen Anlässen durch die Schützi in Form von Preisreduktionen als eine der Voraussetzungen für den Verzicht auf die Erhebung des Mietzinses und der Heiz- und Betriebskosten

Neu im Mietvertrag sind u.a. folgende Punkte:

- Definition Mietzins
- Neuregelung Mietdauer und Kündigungsfrist
- Genauere Abgrenzung der Zuständigkeiten von Vermieterin und Mieterin betr. Betrieb und Unterhalt und der entsprechenden Finanzierung

Beschlussesantrag:

1. Dem Verzicht auf die Erhebung des Mietzinses und der Heiz- und Betriebskosten im Betrag von total CHF 125'900 jährlich und der Gewährung eines Beitrags für die Instandhaltung in der Höhe von CHF 15'000 jährlich gemäss Leistungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Olten und der Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Beilagen:

- Leistungsvereinbarung Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte
- Mietvertrag zwischen Einwohnergemeinde Olten und Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte
- Bisherige Leistungsvereinbarung und bisheriger Mietvertrag

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Dr. Martin Wey Markus Dietler