

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Information	2
1.1	Das Haus Eifgen	2
a.	Lage	2
b.	Geschichte	2
c.	Kapazität	2
d.	Räume	2
e.	Einrichtung	3
f.	Außenbereich	3
1.1	Aktueller Betrieb durch die Kulturinitiative	3
Der Verein	3	
1.2	Derzeitiger Status	4
1.3	Langfristiges gemeinsames Ziel von Genossenschaft (Hauseigentümer) und Kulturinitiative (Pächter)	4
2	KULT.IN Haus Eifgen Genossenschaft	5
2.1	Aufgaben	5
2.2	Förderung der Mitglieder	5
3	Konzeptgrundlagen	6
3.1	Stufe 1: 2020 – 2025	6
3.2	Stufe 2: 2026 – 2030	6
3.3	Stufe 3: 2031 - 2045	6
4	Umsetzung	7
4.1	Zusammenarbeit von Verein und Genossenschaft	7
5	Finanzierungsbedarf und –Mittel (Stufe 1: 5 Jahre)	8
6	Vorläufige Ertragsrechnung Genossenschaft	8
6.1	Grundlagen	9
a.	Kaufpreis:	9
b.	Ertrag:	9

Haus Eifgen eG

1 Allgemeine Information

Im Februar 2017 hat der gemeinnützige Verein ‚Kulturinitiative Wermelskirchen e.V.‘ im Haus Eifgen mit der Durchführung von Kulturveranstaltungen mit Schwerpunkt Livemusik aller Art begonnen.

Zu dem Zeitpunkt stand das Haus Eifgen bereits 15 Monate leer.

1.1 Das Haus Eifgen

a. Lage

Das historische Haus Eifgen liegt an der L 409 idyllisch im Eifgenbachtal unmittelbar am Eifgen Stadion. Spaziergänger, Radfahrer und Tagesurlauber kommen gerne hierher, denn wenige Meter vom Haus entfernt befinden sich eine Bushaltestelle sowie ein großer Wanderparkplatz, der in der Saison von März bis November regelmäßig vom Bergischen WanderBus angefahren wird. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar.

b. Geschichte

- 28. Juli 1888: Einweihung der „Gastwirtschaft zum Eifgenbach“ als zentraler Freizeit- und Ausflugspark für „Touristen, Familien, Gesellschaften und Vereine aus Wermelskirchen sowie den Nachbarstädten“, wie es in historischen Quellen formuliert ist.
- 1906: Anbau des Saales
- 1929: Modernisierung der Gaststätte
- 1945: Schließung des gastronomischen Betriebs wegen der Nutzung als Hilfskrankenhaus und anschließend als Altenheim
- 1949: Wiedereröffnung der Eifgengaststätte unter der Ägide von Heinrich Wolf
- 2002: Herbert Ante kauft das Haus Eifgen, Betrieb als Gaststätte, später als Event- und Partylocation mit wechselnden Pächtern
- Oktober 2015 bis Januar 2017: Leerstand
- Februar 2017 bis heute: Musik-, Kultur- und Vereinshaus von KULTIN-WK mit Vermietung der Räumlichkeiten für Privatfeiern

c. Kapazität

- Grundstück: ca. 2.200 qm
- Gastrofläche außen: ca. 1.750 qm
- Wohnfläche: ca. 75 qm
- Sitzplätze: Innen: 120 | Außen: 300
- Insgesamt: im Haus für 200 Gäste, je nach Bestuhlung. Mit Biergarten bis zu 500 Besucher möglich.

d. Räume

- Das Traditionshaus verfügt im Erdgeschoss über rund 200 Quadratmeter, wozu im Publikumsbereich der zum Eifgental gerichtete „Saal“ und der zur Dhünner Straße gelegene, kleine „Schankraum“ sowie eine große Küche gehören.
- Im Gewölbekeller befindet sich unter anderem ein Kühlraum,

- im Obergeschoss eine Hausmeister-Wohnung und ausbaufähige Gästezimmer.
- Das Flair des Bergischen Landhaus-Stils sorgt im Haus Eifgen für ein besonderes Ambiente.
- Eine große Küche mit teilweise veralteten/defekten Gerätschaften wurde bis zum Leerstand Ende 2015 für die Speisegastronomie genutzt

e. Einrichtung

- Restaurantmobiliar für bis zu 120 Gäste
- Große Restaurantküche
- Zwei Theken mit Schankeinrichtung
- Veranstaltungstechnik für Livemusik und Theateraufführung, Restaurierter Konzertflügel und Instrumente, Audio-Aufnahmetechnik für professionelle Audioproduktionen (Eigentum der Kulturinitiative)

f. Außenbereich

- Großer Biergarten mit altem Baumbestand
- Getränkepavillon mit Anschluss an die Zapfanlage

Eine Nutzungsänderung ist qua Grundbucheintrag der Stadt nicht zulässig. Mietverträge oder ähnliche Verpflichtungen gg. Dritten existieren nicht, das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

1.1 Aktueller Betrieb durch die Kulturinitiative

Der Verein

- Gründung: Der Verein KULTIN-WK gründete sich am 16. Januar 2016
- Seit Februar 2017 belebt KULTIN-WK das zuvor leerstehende Haus Eifgen
- >140 Mitglieder
- Positive Wirtschaftslage

2018:

- 120 öffentliche Veranstaltungen (2017: 80), davon 105 mit konzertantem Charakter
- Gagenzahlungen 2018: >40.000 EUR
- 35 Privatvermietungen
- 10.000 Besucher
- Wichtiges Mitglied der lokalen Kulturlandschaft (Kulturstammtisch)
- Überregional steigender Bekanntheitsgrad des Haus Eifgen
- „einer der freundlichsten Veranstalter“



1.2 Derzeitiger Status

- Es besteht eine große Unterstützung der Öffentlichkeit („Haus Eifgen muss erhalten bleiben!“), der Politik und der lokalen und überregionalen Musik- und Kulturszene, wenngleich der Verein nicht öffentlich gefördert wird.
- Das Haus wird von KULTIN ehrenamtlich mietfrei betrieben.
- Die Unterhaltskosten des Hauses konnten bisher durch Vermietungen an geschlossene Gesellschaften erwirtschaftet werden, die direkt vom Hauseigentümer verwaltet und fakturiert werden.
- Der wirtschaftliche Betrieb **als Verein** ist nur OHNE zusätzliche Kosten möglich.
- Zusätzliche Forderungen (Kauf oder Pacht) sind für den Verein nicht tragbar.
- Der Verein ist bereit, einen Pachtvertrag mit langfristiger Bestandssicherung seiner Angebote im Haus Eifgen mit einem Eigentümer abzuschließen. Aufgrund des ehrenamtlichen Einsatzes wird hier auch bei dem Eigentümer keine Gewinnerzielungsabsicht erwartet.
- Dies ist realistisch nur mit einer Genossenschaft als Eigentümer umsetzbar.



1.3 Langfristiges gemeinsames Ziel von Genossenschaft (Hauseigentümer) und Kulturinitiative (Pächter)

Gegenstand des Unternehmens lt. Satzung ist der Erwerb, Betrieb und langfristige Erhalt des historischen Gasthauses „Haus Eifgen“, Eifgen 1 in Wermelskirchen und die Verpachtung an die Kulturinitiative Wermelskirchen e.V. oder deren Rechtsnachfolger mit der Maßgabe, das Haus zur kulturellen Begegnungsstätte für Kreativ-Projekte und zu einem überregionalen Zentrum für anspruchsvolle Livemusik mit veranstaltungsbegleitender oder ergänzender Eigengastronomie zu entwickeln.

2 KULT.IN Haus Eifgen Genossenschaft

2.1 Aufgaben

Die Genossenschaft übernimmt

- den Erwerb der Immobilie, die Instandhaltung und die Hausverwaltung
- den Abschluss der Pachtverträge mit der Kulturinitiative

Die Kulturinitiative übernimmt

- die Organisation und Durchführung der Veranstaltungen und Vermietungen an Dritte
- den Gaststättenbetrieb
- die kurzfristige Vermietung an geschlossene Gesellschaften

2.2 Förderung der Mitglieder

- Mitglieder tragen die kulturelle Ausrichtung der Genossenschaft mit, weil sie selbst kulturbegeistert sind
- Die Genossenschaft fördert ihre Mitglieder durch den unmittelbaren Zugang zu einem vielfältigen Kulturangebot, durch die Möglichkeit, hieran mitzuwirken und die Angebote z.B. durch vergünstigte Eintrittspreise oder Sonderkonditionen bei Anmietung der Räume für Privatfeiern zu nutzen
- Als aktive Kulturschaffende (z.B. Musiker, Literaten, Schauspieler) können Mitglieder das Haus für eigene Projekte zu Sonderkonditionen nutzen (Konzerte, Musik- und Filmproduktionen, Workshops)

Auf dieser Grundlage wurden nachstehende Konzeptstufen entwickelt.

3 Konzeptgrundlagen

Die Genossenschaft macht es sich zur Aufgabe, den Denkmal-Charakter eines für die Region herausragenden historischen Ausflugslokals mit seinem einmaligen Biergarten zu bewahren und sein Flair inmitten der bergischen Natur wiederzubeleben. Somit erhöht das Haus Eifgen künftig die vielseitige Attraktivität unserer Stadt Wermelskirchen, für Einheimische ebenso wie für eine wachsende Zahl der Gäste.

In enger Verbindung mit dieser Aufgabe soll das Haus Eifgen zur kulturellen Begegnungsstätte für Kreativ-Projekte und zu einem überregionalen Zentrum für anspruchsvolle Livemusik entwickelt werden. Diese inhaltliche Aufgabe übernimmt die Kulturinitiative Wermelskirchen e.V., die sich ihrerseits verpflichtet, auch anderen Kulturanbietern Heimat und Präsentationsforum im Haus Eifgen zu bieten und damit das regionale Kulturangebot erweitert.

3.1 Stufe 1: 2020 – 2025

Erhalt und Betrieb des Hauses im jetzigen Zustand, notwendige Instandhaltung durchführen, Bekanntheitsgrad des Hauses und Besucherzahlen festigen durch

1. Livemusik, Veranstaltungen mit „Kult“-potential (Bewerbung um „APPLAUS“ Spielstättenpreis), Künstlerworkshops, Kurse
2. Festplatz, Familientreffpunkt, Gaststätte für geschlossene Gesellschaften (Beantragung Förderprogramm „Dritte Orte“)
3. Entwicklung veranstaltungsbegleitender Gastronomie einschl. Biergarten durch die Pächterin, Öffnung für Besucher des Eifgen-Stadions

3.2 Stufe 2: 2026 – 2030

Erweiterung des kulturellen Angebotsspektrums und Erschließung zusätzlicher Zielgruppen, Übernahme der Gastronomie (Catering/Biergarten)

1. Haus und Areal sollen sich der Umgebung (Hüpptal, Sport, Wanderer) als Naherholungsziel anbieten
2. Gaststube als „Dorfkneipe“ für die Ortschaften Eipringhausen, Süppelbach, Kovelsberg betreiben
3. Ausbau der Speisegastronomie, Biergarten

3.3 Stufe 3: 2031 - 2045

Die Anlage „Eifgen 1“ als Gesamt-Kunst- und Kulturprojekt etablieren

1. Umfangreiche Renovierung der Immobilie und der Außenanlagen
2. Äußeres Erscheinungsbild als „Musik-, Kunst- und Kulturhaus“ weiter entwickeln, Kunst am Bau, Kunst im Garten
3. Konzertmuschel, Anbau eines Kunstpavillons für Ausstellungen Outdoor-Kunst, (Floh-)Markt, Eislauffläche im Dezember/Weihnachtsmarkt

Die einzelnen Konzeptstufen können dem Entwicklungsfortschritt zeitlich und inhaltlich angepasst werden. Hierbei wird auch die Entwicklung der städtischen Gestaltungskonzepte und die Inanspruchnahme von kulturellen Förderprogrammen berücksichtigt.

4 Umsetzung

Dies soll durch die Gründung der Genossenschaft ermöglicht werden, die die Immobilie erwirbt und gegen rein kommerzielle Interessen schützt.

4.1 Zusammenarbeit von Verein und Genossenschaft

A. *Die Genossenschaft*

- Ist verantwortlich für den wirtschaftlichen Betrieb und Instandhaltung des Hauses und die Bereitstellung der Räumlichkeiten und des Inventars für Veranstaltungen und Gastronomie

1) **Satzungsgrundlagen Genossenschaft**

- Jedes Mitglied hat 1 Stimme, unabhängig von der Anzahl der Geschäftsanteile
- Wert Anteil = 500 EUR
- Keine Nachschusspflicht
- Kündigungsfrist = 5 Jahre (kann bei entsprechendem Geschäftsverlauf auf Beschluss der Generalversammlung verkürzt werden)
- Die Generalversammlung wählt den Aufsichtsrat
- Der Aufsichtsrat ernennt den Vorstand

2) **Personalbedarf Genossenschaft**

- Kein Personal, außer den ehrenamtlichen Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern

B. *Der Verein*

- Ist eigenverantwortlicher Pächter des Hauses und erzielt durch seine Arbeit Erträge zur Deckung der Pacht und der Betriebskosten
- Unterstützt die Genossenschaft beim Erhalt des Hauses

1) **Personalbedarf Verein**

- Finanzen
- Veranstaltungsorganisation und Künstlerbuchung
- Öffentlichkeitsarbeit/Marketing
- Vermietungsorganisation und Vertragswesen
- Veranstaltungsgastronomie
- Veranstaltungstechnik
- Hausmeister

2) **Personalkosten:**

Ehrenamtlich, Übungsleiterpauschale, Mini-Job oder Abrechnung nach Arbeitszeitznachweis

5 Finanzierungsbedarf und -Mittel (Stufe 1: 5 Jahre)

a. Bedarf

- Kaufpreis: max. 240 TEUR in Abhängigkeit der gezeichneten Anteile, Aufteilung Grundstück/Gebäude gem. Bundesfinanzrichtlinien (2.200 m²)
- Grundsätzlich ist die Bausubstanz der Immobilie gut, energietechnisch nicht auf aktuellem Stand. Mittelfristiger Investitionsbedarf besteht bei Heizungskomponenten, Dachausbesserungen, Außenanlagen. Schätzung für die nächsten 5 Jahre ca. 20 TEUR.
- Finanzierungs-, Neben- und Betriebskosten insgesamt: >20 TEUR/Jahr, abhängig vom Kaufpreis und dem Geschäftsverlauf

b. Mittelherkunft

- Zeichnung von Geschäftsanteilen
- Bankdarlehen
- Vermietungen
 - Verpachtung der Räume an die Kulturinitiative oder deren Rechtsnachfolger

6 Vorläufige Ertragsrechnung Genossenschaft

Basierend auf den aktuellen Auswertungen wurden nachstehende Planungen entwickelt (s. Anlage 1)

Kaufpreis der Immobilie incl. Erwerbskosten	243.000 €
Finanziert durch	
1. Zeichnung von Anteilscheinen (mind. 50 %)	123.000 €
2. Bankdarlehen (Laufzeit 15 Jahre)	120.000 €
Ertragsrechnung/Jahr (Durchschnitt 5 Jahre)	
1. Finanzierungskosten der Immobilie	-9.300 €
2. Instandhaltung	-5.000 €
3. Verwaltung, Gebühren	-2.900 €
4. Pachteinnahmen	18.000 €
Betriebsergebnis v. St.	800 €

Realistische Erwartungen der nächsten 5 Jahre:

Die Berechnung der Kulturinitiative für berücksichtigt eine Besucherzahl von 10.000 (entspricht dem Stand 2018). Durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit und attraktive Kultur- und Eventangebote kann die durchschnittliche Besucherzahl und auch der Ertrag der einzelnen Veranstaltungen gesteigert, die Anzahl der Veranstaltungen verringert werden. Durch die ehrenamtliche Mitarbeit im Verein (derzeit >140 Mitglieder) sind die Personalkosten gering, professionelle Dienste (Marketing, Handwerk, Technik) werden im Rahmen der Budgetierung eingekauft. Zusätzliche Dienstleistungen bei Privatvermietungen (Getränkeverkauf, Verleih Audiotechnik) und für den Aufbau der Speisegastronomie.

6.1 Grundlagen

a. Kaufpreis:

Der Kaufpreis errechnet sich aus dem Grundstückswert von 132.000 EUR (Gewerbe: 2.200 m²/60 € m²). Die Aufteilung Grundstücks-/Gebäudewert erfolgte durch die Rechenhilfe des BMF „Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)“. Der Verkäufer erwartet einen Gesamtpreis von 240 TEUR. Der tatsächliche Kaufpreis entspricht dem Doppelten des zum Zeitpunkt des Kaufvertrages vorhandenen Eigenkapitals abzüglich Erwerbskosten.

Als Mittelwert wird in der neutralen Betrachtung ein Wert von 225 TEUR als realistisch angenommen. Mit dem aktuell verfügbaren EK von 122 TEUR kann der Kaufvertrag zu diesem Preis abgeschlossen werden. Zusätzlich wird uns das Inventar mit 15 TEUR bei einem Zahlungsziel von 12 Monaten in Rechnung gestellt.

b. Ertrag:

Die Genossenschaft hat außer der Hausverwaltung keine weiteren Aufgaben. Einzige Einkünfte der Genossenschaft sind die Pachteinnahmen von KULTIN (Kaltmiete, die Nebenkosten werden direkt von der Pächterin abgeführt).

Kosten entstehen lediglich durch die Finanzierung, den Instandhaltungsaufwand und die Verwaltungskosten (z.B. Prüfgebühren GV, ggf. Aufwandsentschädigung GF).

Nicht berücksichtigt wurde die Möglichkeit der Kurzzeitvermietung der Gästezimmer, da diese noch ausgebaut werden müssen.

- Die Instandhaltungskosten sind variabel und können durch Eigenleistung des Pächters gesenkt werden
- Die Liquidität wird durch neue zukünftige Mitglieder bzw. zusätzliche Anteilskäufe erhöht
- Kurzfristige Liquiditätsbelastung durch Kündigungen ist durch die 5-Jahres-Frist ausgeschlossen

Mit dem Verein wird ein Pachtvertrag abgeschlossen, der die Übernahme des Wirtschaftsbetriebes des Vereins bei nachhaltig schlechter Gesamtentwicklung durch die Genossenschaft ermöglicht. Die ausgewiesenen Einnahmen des Vereins basieren auf dem Betriebsergebnis (BWA Verein 31.12.2018) und der Veranstaltungsplanung 2019 ff.

Bestandteil des Pachtvertrages mit der Kulturinitiative ist deren Wirtschaftsplanung und Jahresabschluss. Die bisherige Entwicklung und die zukünftige Planung sieht einen Überschuss vor, der die Einhaltung der Zahlungsverpflichtungen gewährleistet.

Neutraler 5-Jahres Plan:

- Positiver Verlauf, nach 5 Jahren kann man von ca. 250 eG Mitgliedern ausgehen
- Veranstaltungserträge, Besucherzahlen und Vermietungen stabilisieren sich
- Es sind ca. 20.000 EUR zuzüglich Eigenleistungen in die Instandhaltung investiert worden
- Die eG verfügt dann über Barmittel i.H.v. ca. 5,4 TEUR
- Entwicklung der Konzeptstufe 2 kann begonnen werden

Das Konzept und der detaillierte Wirtschaftsplan wurde vom Prüfverband „Genossenschaftsverband der Regionen“ geprüft und bestätigt:

V. Prüfungsergebnis

Nach den uns vorgelegten Unterlagen und den gegebenen Auskünften wurden die Gründungsregularien ordnungsgemäß durchgeführt und die erforderlichen Gründungsunterlagen gefertigt.

Die Satzung entspricht den Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG).

Das Unternehmenskonzept wurde auf Plausibilität geprüft.

Gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 3 GenG bestätigen wir, dass eine Gefährdung der Mitglieder und Gläubiger der Genossenschaft i. Gr. nicht zu erwarten ist.

Die Genossenschaft i. Gr. erfüllt die Voraussetzungen für die Aufnahme in den Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e.V.

Düsseldorf, den 13. Juni 2019

Genossenschaftsverband – Verband der Regionen e. V.

i. V.



Guido Platten

i. V.



Christoph Gottwald