



**Trägerverein Bürgerzentrum  
Steinbreche Refrath e.V.**  
c/o H. Hommelsheim  
Am Brücker Bach 12  
51427 Berg. Gladbach  
Fon: 02204/506611  
Fax: 0176/3322602571

## **Bürgerzentrum Steinbreche**

Bericht zur Vorlage im Rat der Stadt Bergisch Gladbach im Juni 2009

### 1. Der Trägerverein

Der Trägerverein Bürgerzentrum Steinbreche Refrath e.V. bewirtschaftet seit Januar 2005 das Bürgerzentrum und legt somit den vierten Jahresbericht vor. 2008 betrug die Mietgliederzahl 19 ordentliche Mitglieder, davon 6 Vereine und 11 Personen.

Den Vorstand bildeten im Berichtsjahr:

Thorsten Wittemann (1.Vorsitzender), Peter Mömkes (2.Vorsitzender),  
Christian Mizcka (Kassierer) und Schriftführer Christoph Poddig.

Das Buchungsbüro führt Hanspeter Hommelsheim.

### 2. Tarife/Buchungen 2008

(Anmerkung: Vorjahreszahlen in Klammern!)

2008 wurden in der Steinbreche 684(587) Veranstaltungen durchgeführt.

Montag bis Donnerstag waren dies vor allem Übungsstunden der Vereine TV Refrath, MGV Liederkrantz, eines Seniorentanzclubs und eines Bridgeclubs.

Diese 545 (519) Übungsstunden belegen etwa 51% der genutzten Zeit und erwirtschafteten etwa 30% der Vermietungseinnahmen

Neu hinzugekommen sind freie Anbieter aus dem Schulungsbereich und dem Bereich Selbstverteidigung. (87 Übungsstunden, 11,4% der Belegzeiten, 19,1% der Einnahmen)

Private Veranstalter nutzten das Bürgerzentrum für Hochzeiten, Trauerfeiern, Beschneidungen und private Feiern aller Art.

19(34) dieser Veranstaltungen nutzen 16,8% der Belegzeiten und erbrachten etwa 23,85% (49,8%) aller Einnahmen.

Vereine buchten den Saal im Karneval, für Konzerte und Kulturveranstaltungen ethnischer Gruppen.

12(13) Vereinsveranstaltungen stellten 14% (15,9%) aller Einnahmen.

Weitere 21 Veranstaltungen setzten sich zusammen aus

1 nichtöffentlichen Veranstaltung des Betriebsrats des Kreises,

4 freien Buchungen gemäß Betreibervertrag für Veranstaltungen der Stadt,

im Einzelnen der Empfang des Bürgermeisters, die Sportlerehrung der Stadt, die Schulentlassfeier der Wilhelm-Wagner Förderschule und die Jubilarenehrung der Feuerwehr. Weitere Veranstalter sind Schulen (3), Parteien (2), Kulturveranstalter (5), eine Seminarveranstaltung und 4 Feiern gewerblicher Anbieter, die allein zu den Einnahmen 5,65% beitrugen.

Eine besondere Stellung nimmt die Eigenveranstaltung Weinfest ein, die aufgrund Ihres Finanzvolumens aus dieser Auflistung bewusst herausgerechnet wurde, weil das Zahlenwerk sonst nicht mehr mit den Vorjahren vergleichbar wäre und so die Entwicklung des Hauses nicht zu verfolgen wäre.

Veranstaltungshighlights 2008:

Das Jahr startete besonders durch den Empfang des Bürgermeisters. Wie gewohnt waren es die Karnevalssitzungen (vor allem der KG für uns Pänz) und die Sportlerehrung der Stadt, die besonders hervorzuheben sind. Gut angenommen wurde das erstmalig ausgerichtete Weinfest.

### 3. Rückblick 2008

Berechnet man die vermietbare Zeit zu 18h/Tag an 365 Miettagen so ergibt sich eine Auslastung von 28,58% (27,44%) entsprechend 1878 (1802,75) Nutzungsstunden zuzüglich der notwendigen Revisionzeiten (Putzen, Prüfungen, Reparaturen)

Diese genutzten Zeiten werden überwiegend von Vereinen und Veranstaltungen von „öffentlichem Interesse“ belegt (gesamt 67,50%). Private und gewerbliche Feiern, sowie die neuen Bildungsanbieter stellen nur einen geringen Teil der Veranstaltung, tragen aber rund 48% der Mieteinnahmen bei.

Trotzdem es deutlich weniger Buchungen aus dem privaten Bereich gab, war die Nachfrage mit 104 Anfragen (zusätzlich zu den gebuchten Terminen!) sehr hoch. Bedauerlicherweise wurden häufig bereits vergebene Termine oder Dauermieten oder Wochentagstermine angefragt, so dass die Auslastung im ersten Halbjahr und dort an Wochenenden im Vergleich zu den Vorjahren eher schlecht war. Die gewerblichen Dauermieter haben diesen Einnahmeverlust aber weitestgehend ausgeglichen.

Leider hat uns ein lukrativer Dauermieter zum Jahresende aufgrund einer Zusammenlegung mehrerer Schulungszentren verlassen.

3 geschlossene Mietverträge wurden storniert.

Durch die Übernahme des Lichtmastes vor dem Haus, die Installation zweier Werbetafeln und die Beleuchtung der Tafeln konnte die Erkennbarkeit des Hauses deutlich gesteigert werden. Unsere Gäste finden uns jetzt!!

Der Bürger- und Heimatverein hat im Lagerkeller einen Kellerverschlag erstellt und nutzt diesen Raum unentgeltlich als reinen Lagerort.

In diesem Zusammenhang wurde die Praxis der Schlüsselvergabe intensiv diskutiert und der Beschluss gefasst, das zukünftig keine neuen Schlüssel ausgegeben werden, da der freie Zutritt zur Steinbreche kaum mehr kontrollierbar ist und es Beschwerden der Wochenendmieter gab, die sich durch den freien Zugang gestört fühlten.

Die Intensivierung der Nutzung zum Erhalt des Hauses führt in diesem Fall leider zu einer Einschränkung der langjährigen Nutzungsgewohnheiten.

Die gestiegenen Energiekosten und die eher kühle Wintersaison haben zu erhöhten Ausgaben bei den Energiekosten geführt, die leider besonders durch die Grundheizung während der Übungsstunden entstehen.

Daher wurden die Mietpreise leicht angepasst, die jedoch nicht zu Lasten der Übungsstunden und Vereine, sondern umgelegt auf private und gewerbliche Veranstalter.

Die Anzahl der Sponsoren konnte auf 12 erhöht werden.

Die Grundreinigung der Gitterroste geht kontinuierlich weiter und kann vermutlich im Sommer 2009 abgeschlossen werden.

Durch entsprechende Anschaffungen ergänzt der Verein derzeit die vorhandene, aber kaum einsetzbare Lichtanlage um diese wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Ebenso wurden weitere Starkstromanschlüsse installiert, um zeitgemäße Anschlusskapazitäten für externe Veranstalter praktikabel bereit zu stellen.

Die Geschirrbestände wurden erweitert und es gab keine besonderen Verluste mehr. Der Bestand wird nun häufiger geprüft, was leider mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist.

In der Verwaltung wurden die Durchlaufzeiten bei der Vertragsabwicklung weiter reduziert und Abläufe standardisiert. Dennoch ist der Verwaltungsaufwand durch die vielen Anfrage und die erhöhte Veranstaltungszahl gestiegen und beträgt etwa 28 Stunden/Woche einschließlich der Vorbesichtigungen und Kontroll- und Prüfarbeiten im BZ. Dazu kommen noch die Zeiten der Veranstaltungsbetreuung gemäß der Versammlungsstättenverordnung bei Gefahrenlage (Betreiberanwesenheitspflicht nach VStättVo §34Abs 1+2) und ab 22Uhr als Maßnahme des vorbeugende Lärmschutzes.

Entsprechend gab es nur 3 mündliche Nachfragen mit „Beschwerdecharakter“!

Die gute Zusammenarbeit mit den technischen Diensten der Stadt konnte weiter vertieft werden und so waren z.B. Einsparungen (ohne Qualitätseinbußen) bei der Wartung und Reparatur der Sicherheitsbeleuchtung möglich. Ebenso wurde die Eingrenzung des Vorplatzes mit „unverlierbaren“ Pollern erneuert. Der Grünbereich wurde häufiger gepflegt und zum Teil neu bepflanzt.

Die intensive Bewirtschaftung des Gebäudes bedingt nach wie vor einen hohen Aufwand an Unterhalt, der allein aus Mieteinnahmen nicht gedeckt werden kann, ohne die Mieter (speziell die Dauermieter und ermäßigten Vereine) stärker zu belasten oder die Qualität und den Zustand des Hauses zu verschlechtern. Da die bewusst niedrig gehaltenen Vereinstarife die Betriebskosten im Jahr 2008 nicht erwirtschafteten, war der Betrieb des Hauses in dieser Ausrichtung nur in der Kombination von erheblicher ehrenamtlicher Arbeit, durch die engagierte Erweiterung des Mieter- und Unterstützerkreises und entscheidend durch die städtischen Zuschüsse sicher zu stellen.

Auslastung und Einnahmen bewegen auch im vierten Betriebsjahr auf einem erfreulich stabilen Niveau, die Ausgabe für Energie und Unterhalt steigen jedoch.

#### 4. Ausblick 2009

-Die Verwaltung soll weiter gestrafft werden.

-Es gibt weiterhin Anfragen privater Veranstalter aus dem Sport- und Seminarbereich

- Gewinnung und Festigung von Sponsoren (Sponsorentafel)
- Die Erneuerung der Podeste wird nunmehr dringend notwendig!!!
- Weitere Schönheitsreparaturen und Anstriche
- präzise Erfassung der Verbrauchsdaten (Anmerkung: Leider wurden wir nicht in das Pilotprogramm für die digitale Ablesung der Verbrauchsdaten aufgenommen...)
- Installation einer bewegungsgesteuerten Beleuchtung im Kellerbereich zur Kosteneinsparung
- Änderung der bewegungsgesteuerten Toilettenspülung im Herren-WC zur Senkung der erheblichen Wasserkosten
- Anschaffung von Ordnungssystemen, die die Bestandsprüfung des Geschirrs erleichtern, bzw. ermöglichen
- Tische und vor allem Stühle sind nach 25Betriebsjahren durch Verschleiß sehr „verbraucht“ und müssen nach und nach erneuert werden. Aktuell beträgt der Bestand etwa 398 Stühle.
- Es sollen Stellenbeschreibungen und Arbeitspläne erstellt werden
- Diverse wiederkehrende Prüfungen
- Ende Juni wird ein Gespräch mit allen Nutzern als Unterweisung der Nutzungsregeln stattfinden
- Vereinstag Refrath ist im Gespräch
- 2010: 5Jahre Trägerverein
- 2012: 300Jahre Steinbreche

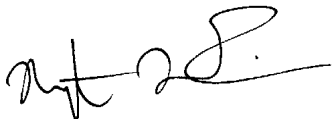
#### 5. Dank

Für die intensive Arbeit des letzten Jahres sei hier allen Mitgliedern und Förderern des Vereins gedankt.

In besonderer Form gilt mein Dank Herrn Mizcka, der zum Mai 2009 als Kassierer durch Herrn Gerhard Wittemann abgelöst wurde.

Ebenso gilt der Dank für die gute Zusammenarbeit Herrn Dr.Speer.

Bergisch Gladbach, den 19.5.2009



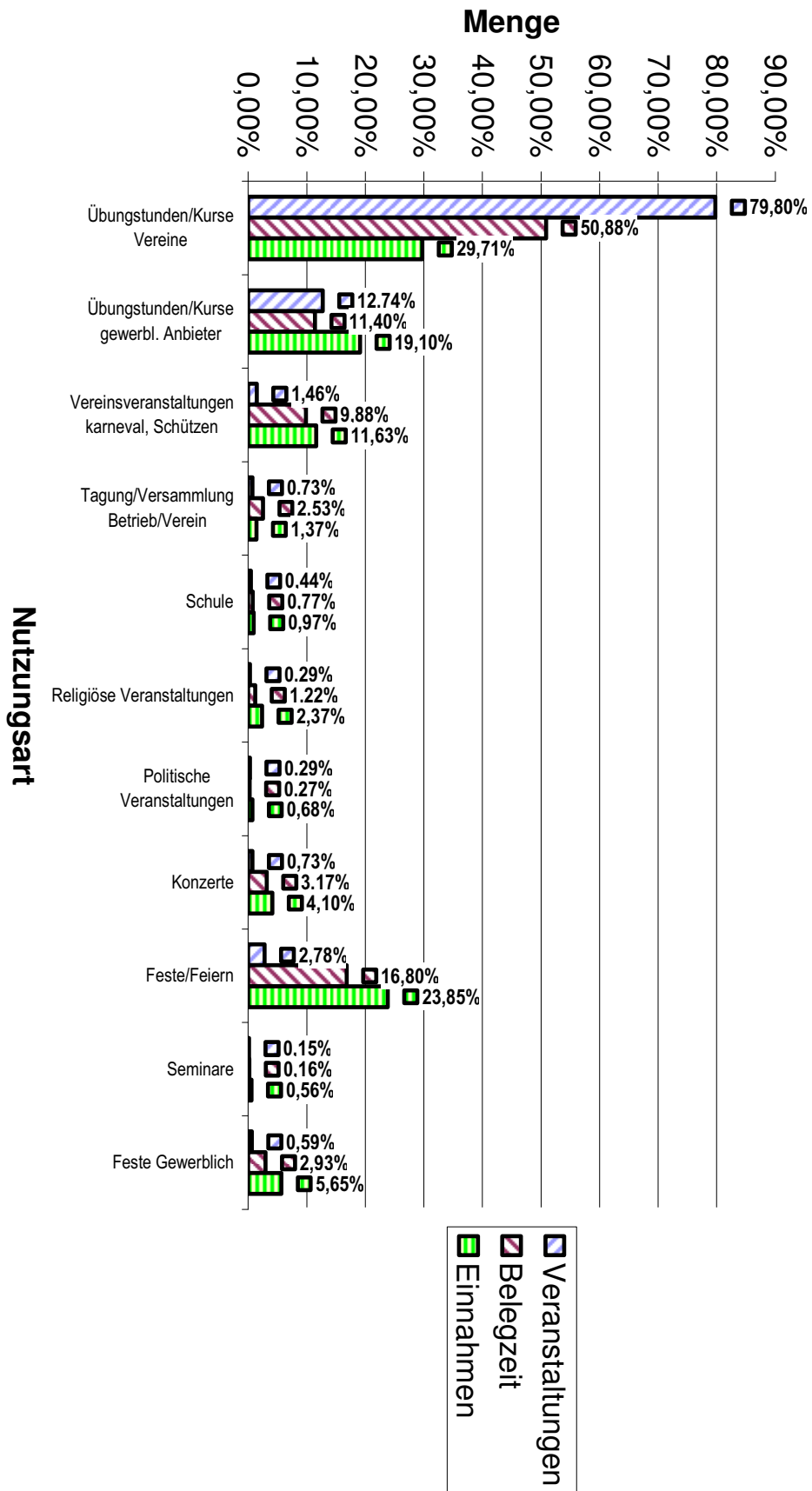
H.Hommelsheim

Für den Trägerverein Bürgerzentrum Steinbreche Refrath e. V.

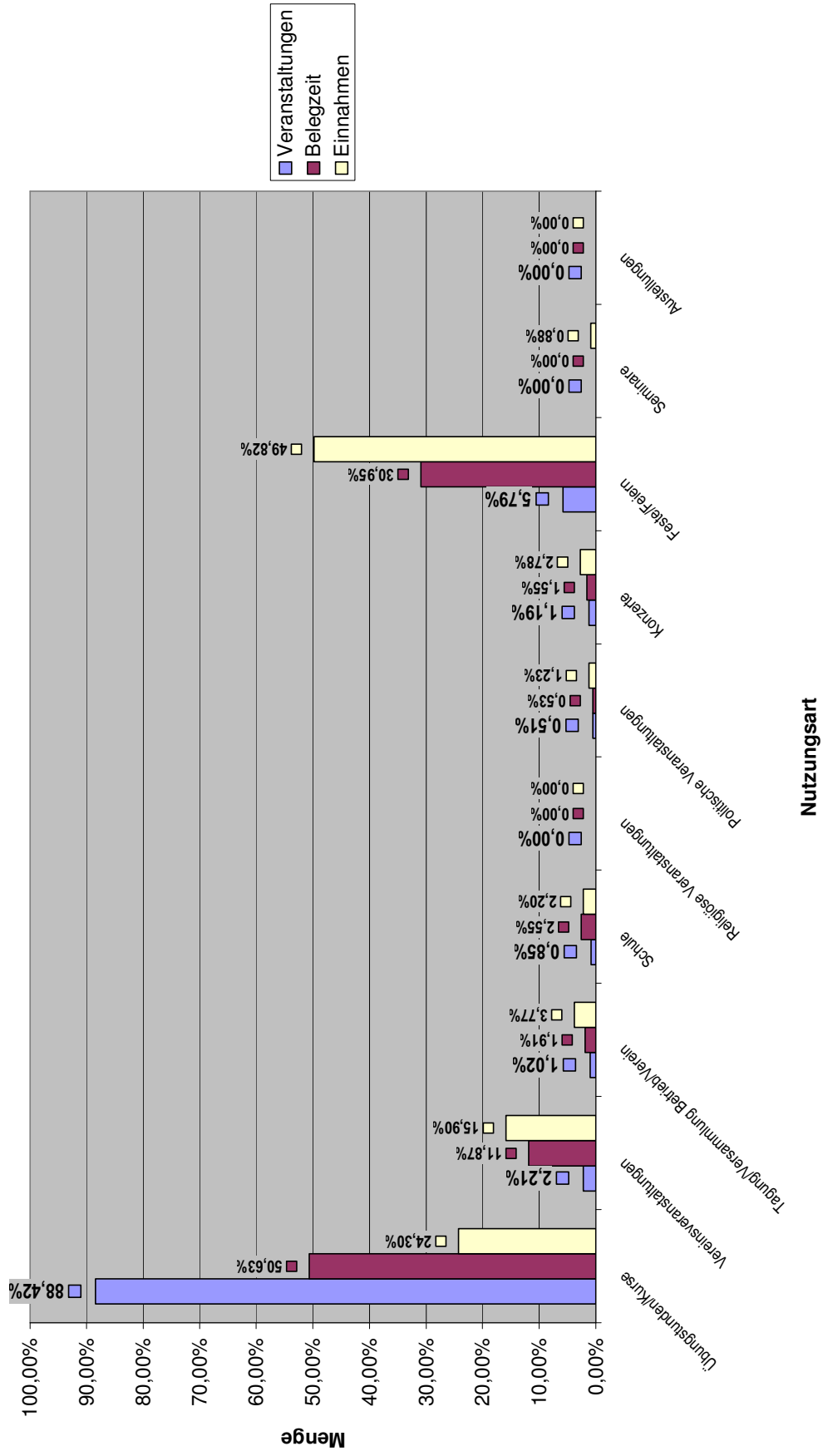
Anlage: Kenndaten BZ Steinbreche 2008, 2007 und 2006

Anmerkung: Im Jahr 2008 wurden erstmalig nur die Einnahmen gemäß der Kundenabrechnung berücksichtigt. Dadurch werden die Deckungsbeiträge genauer erfasst. Die Kunden erhalten in der Regel einen Betrag etwa in der Höhe der Kautions zurück. Dies betrifft nicht die Übungsstunden, Schulveranstaltungen und Freitermine der Stadt.

# Kenndaten BZ Steinbreche 2008



# Kenndaten BZ Steinbreche 2007



# Kennndaten BZ Steinbreche 2006

