

zuständig: Fachbereich 41 / Kultur		
Haus Theresienstein; weiteres Vorgehen zur Revitalisierung		
<u>Beratungsfolge:</u>		
Datum	Gremium	
13.07.2023	Umwelt- und Planungsausschuss	öffentlich

Vortrag:

Das „Haus Theresienstein“ ist eines der attraktivsten Bauwerke der Region. Das stadtbildprägende Jugendstilgebäude in exponierter Lage inmitten des Bürgerparks Theresienstein ist imagebildender Faktor und Identifikationssymbol für viele Bürger*innen der Stadt Hof.

Das 1904 eingeweihte Jugendstilgebäude ist Zeugnis für den Bürgersinn der Hofer – die Initiative zum Baulos ging von den Bürgern selbst aus. Es diente von Beginn an als Restaurant und Veranstaltungsort. Nach Wiedereröffnung nach dem Krieg 1947 erlebte es seine „goldene Zeit“ als Tanzlokal und Gastspielort für internationale Künstler und Schlagerstars. In den siebziger Jahren bis 1984 wurde es als Diskothek betrieben bis es 1985 bis 1987 aufwendig renoviert wurde. In der Folge war es Mittelpunkt für tausende Besucher während der Bayerischen Landesgartenschau 1994.

Das Gebäude ist sehr großzügig dimensioniert. Insbesondere die Anzahl der zu unterhaltenden Veranstaltungsräume sowie die im Verhältnis großen Verkehrsflächen machen den Betrieb allerdings betriebskosten- und personalintensiv.

Nach der Renovierung zeigte sich das Haus für Familienfeiern, repräsentative Empfänge und Firmenveranstaltungen als gut geeignet. Ebenso als Sommergaststätte und touristisches Ziel an den Wochenenden und in der Ferienzeit. Die saisonal schwankende Auslastung sowie eine an Wochentagen deutlich reduzierte Besucherfrequenz führten Ende der 90-er Jahre jedoch zu zahlreichen Wechseln der Pächter*innen und letztendlich zu einem temporären Leerstand, da die notwendige gleichmäßig hohe Auslastung/Frequentierung nicht erreicht werden konnte.

Um das Gebäude für die Öffentlichkeit weiter zugänglich zu halten, wurde das Haus Theresienstein deshalb im Jahr 2000 vom Fachbereich Liegenschaften dem Fachbereich Kultur zur Verwaltung übergeben. In der Folge wurden mit der Familie Schelle und für den Veranstaltungsbetrieb im Erdgeschoss anfangs mit der M. Max GmbH und später mit der Gut Haidt M+M GmbH Pachtverträge (teils als „Eventcaterer“) geschlossen. Die Raumvermietung für Veranstaltungen erfolgte hierbei analog zum Betrieb der Freiheitshalle durch die Stadt Hof. Das Haus konnte für Familienfeiern, Firmenveranstaltungen und auch stadt-eigene Veranstaltungen wie z. B. Filmpreisverleihung oder standesamtliche Trauungen genutzt werden. 2003 wurden die Räume des Obergeschosses mit Unterstützung der Gemeinnützigen Stiftung der Kreis- und Stadtparkasse Hof, der Hermann und Bertl Müller Stiftung sowie der Oberfranken Stiftung als Kunstgalerie umgenutzt und ab 2004 vom Kunstverein Hof e.V. betrieben. Insbesondere auch die von 2000 bis 2011 mit der Konzertagentur Friedrich durchgeführte kleine Reihe der Kabarettwochen (mit Verleihung des Kabarettpreises „Hofer Theresienstein“) führte zu einer deutlichen Belebung des Hauses. Insgesamt kam es zu ca. 80 bis 120 Belegungen pro Jahr mit intensiver Betreuung durch die städtische Verwaltung und entsprechender Bezuschussung des Betriebes aus dem städtischen Haushalt.

Der Rückgang des Besucherinteresses und der sich verschlechternde Zustand des Hauses führten zu einem Rückgang an Veranstaltungen, der auch nicht durch die Übergabe der Belegungsorganisation an den gastronomischen Pächter aufgefangen werden konnte. Der BKPV hatte in seinem seinerzeitigen Gutachten mittelfristig den Verkauf des Hauses Theresienstein vorgeschlagen. Mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.4.2004 wurde aufgrund des nicht zu erwartenden angemessenen Kaufpreises empfohlen, von einem Verkauf Abstand zu nehmen.

Das Pachtverhältnis mit der Familie Schelle wurde wegen der ab 2014 geplanten und dann auch begonnenen Fassadensanierung gelöst und 2015 als Sommergastronomie neu ausgeschrieben. Das Interesse war erüchtern – es gab kein Angebot. Seither werden lediglich jährliche Pachtverträge für den Biergartenbetrieb mit der Seidel/Schaller GbR in wechselnden Konstellationen geschlossen, auch um die gastronomische Versorgung bei den Promenadenkonzerten sicher zu stellen.

Verwaltungsinterne Überlegungen bis zur Umsetzung von Büroräumen führten ebenfalls zu keinem weiter zu verfolgendem Ergebnis. Das Stadium eines Ideenwettbewerbs ist nach Auffassung der Verwaltung bereits überschritten. Diese unverbindliche Möglichkeit, Ideen abzugeben, ist durch eine Social-Media-Umfrage 2015 sowie die allgemein und umfangreiche Berichterstattung ohne wirkliches Ergebnis über längere Zeit gegeben gewesen. Leider haben die gemachten Vorschläge nicht die Qualität erreicht, die zur Findung eines tragfähigen Konzepts nötig sind. Es waren insbesondere Hinweise, die in Richtung Gastronomie oder Veranstaltungsbetrieb gingen. Eine konkrete Richtung, in die das Haus entwickelt werden könnte, war nicht erkennbar.

Die Fassadensanierung wird voraussichtlich 2024, spätestens 2025, abgeschlossen sein. Allerdings weist das Gebäude auch innenräumlich noch erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dies umfasst die Elektrotechnik, Lüftungsanlagen, Sanitäreinrichtungen, Küchen- und Kühltechnik, Barrierefreiheit sowie Ausstattung und Mobiliar.

Ein Brandschutzgutachten aus dem Jahr 2020 zeigte ebenfalls eine Vielzahl von teils gravierenden Mängeln auf, die zu Einschränkungen der aktuellen Nutzung und erheblichem Investitionsbedarf bei Aufnahme weiterer Nutzungen (insbesondere die Wiederaufnahme des Betriebes im Erdgeschoss) führen.

So musste dem Kunstverein Hof e. V. die Nutzung der Turmzimmer sowie des sog. „Jagdzimmers“ (einem der Ausstellungsräume im ersten Obergeschoss) untersagt werden, da kein zweiter Flucht- und Rettungsweg besteht. Für alle weiteren Räume wurde die Nutzung auf 10 bis 12 Personen beschränkt. Im Flurbereich des ersten Obergeschosses musste die Ausstellungsfläche eingeschränkt werden. Faktisch lassen die aktuellen Betriebseinschränkungen keinen sinnvollen Betrieb einer Kunstgalerie zu.

Im Ergebnis muss folgender aktueller Stand/Rahmen festgehalten werden:

1. Die Nutzung wird der Bedeutung des Gebäudes im Stadtbild und den Ansprüchen der Stadtgesellschaft seit mehreren Jahren nicht mehr gerecht. Es ist zu vermuten, dass touristische und wirtschaftliche Potentiale, insbesondere auch über Umwegrentabilitäten für den Standort Hof, nicht genutzt werden.
2. Auch nach Abschluss der Fassadensanierung sind weitere, umfangreiche Investitionen notwendig, um einen Betrieb – gleich welcher Art – wiederaufzunehmen. Planung und damit der Umfang dieser Investitionen ist dabei erheblich von der zukünftigen Nutzung/vom zukünftigen Nutzungskonzept abhängig.
3. In den letzten Jahrzehnten konnten lediglich Pachterträge unterhalb der laufenden Betriebskosten erzielt werden. Nennenswerte Deckungsbeiträge konnten im UA 84010 „Gaststätte Theresienstein“ auch mit unterschiedlichen Nutzungen, Betriebskonzepten und Pächter*innen nicht erwirtschaftet werden:

Zuschussbedarf 2009: 155.352 € (RE)
Zuschussbedarf 2010: 152.330 € (RE)
Zuschussbedarf 2011: 145.221 € (RE)
Zuschussbedarf 2012: 143.612 € (RE)
Zuschussbedarf 2013: 183.449 € (RE)
Zuschussbedarf 2014: 265.454 € (RE)
Zuschussbedarf 2015: 282.577 € (RE)
Zuschussbedarf 2016: 273.017 € (RE)
Zuschussbedarf 2017: 198.655 € (RE)
Zuschussbedarf 2018: 83.816 € (RE)
Zuschussbedarf 2019: 238.881 € (RE)
Zuschussbedarf 2020: -79.973 € (RE)
Zuschussbedarf 2021: 507.191 € (RE)
Zuschussbedarf 2022: 610.560 € (Plan)
Zuschussbedarf 2023: 483.510 € (Plan)

4. Die bisherigen Erfahrungen sowie die gesamtwirtschaftliche Situation mit Verwerfungen auf dem Gastronomiemarkt lassen nicht erwarten, dass ein evtl. Pachtinteressent nennenswerte Anteile einer notwendigen Investition mittragen bzw. mittelfristig eine entsprechende Umlage (Pachtanteil) zur Reinvestition leisten kann. Die kommunale Haushaltslage lässt zudem nicht erwarten, dass ein größerer Investitionsumfang bzw. ein für einen rein gastronomischen Pachtbetrieb notwendiger Betriebskostenzuschuss auf Dauer aus dem städtischen Haushalt geleistet werden kann.
5. Eine veranstaltungsbezogene Einzelvermietung durch die Stadtverwaltung mit frei wählbaren Caterern, wie sie 2000 bis 2011 praktiziert wurde, würde das Haus „wiederbeleben“ und für Bürger*innen zugänglich

und nutzbar machen (z. B. Hochzeits- und Weihnachtsfeiern etc.). Jedoch zeigte sich, dass dies nur mit erheblichem personellen und damit wirtschaftlichen Aufwand möglich ist (Akquise, Gebäudemanagement, Veranstaltungsbetreuung lt. Veranstaltungsrecht, Marketing etc.). Zudem ist diese Art der Nutzung für Veranstalterkunden ungünstig, da sowohl Raummiete (an die Stadt Hof) und Cateringaufwand (an den jeweiligen Caterer) zu entrichten wären. Die dadurch entstehende Kostenstruktur wäre nur von wenigen Interessenten leistbar und auch bezogen auf die Raumkapazitäten gegenüber anderen Gastronomiebetrieben nur bedingt konkurrenzfähig. Zudem wäre auch bei dieser Betriebsform eine beträchtliche Investition notwendig. Ein nennenswerter Kostendeckungsbeitrag zu den Betriebskosten wäre voraussichtlich nicht zu erwarten.

In Abstimmung mit dem Kulturbeirat (Sitzungen am 23.9. und 3.11.2020) wurde deshalb eine beratende Unterstützung zur Revitalisierung und wirtschaftlich sinnvollen und nachhaltigen Nutzung in einem zweistufigen Prozess ausgeschrieben:

Stufe 1: Markt- und Standortanalyse, Betriebskonzeption mit Alternativen, Grob-Prognose der Wirtschaftlichkeit, Präsentation

Stufe 2: Strukturierung und Begleitung des Findungs- und Auswahlprozesses (professioneller Betreiber/Investor)

Den Zuschlag erhielt die Firma Volz und Partner (Saarbrücken); beauftragt wurde zunächst Stufe 1.

Die Potenzialanalyse wurde in der 7. Sitzung des Kulturbeirates vom 16.6.2021 durch den Sachverständigen Dipl.-Kfm. Adnan Azrak vorgestellt.

Aufgrund der Markt- und Standortanalyse wurden die Varianten

A: Gastronomie im Bestand

B: Gastronomie und Beherbergung im Bestand (8 Zimmer)

C: Gastronomie und Beherbergung mit Erweiterung des Gebäudes (80 Zimmer)

untersucht und bewertet. Im Ergebnis (hier verkürzt, die Potentialanalyse liegt den Fraktionen vor) werden die einzelnen Varianten wie folgt prognostiziert:

Variante	Prognose (Grundlagendaten Stand 2020/2021)			
	Umsatz p.a.	Betriebsergebnis (GU abzgl. betriebsbed. Kosten)	Netto-Jahrespacht (branchenkonformer Rahmen)	dann maximal aus Pacht leistbare Gesamtinvestition
A Gastronomie im Bestand	759.000 €	182.000 €	60.000 €	1.200.000 €
B Gastronomie und Beherbergung im Bestand	915.000 €	229.000 €	72.000 €	1.500.000 €
C Gastronomie und Beherbergung mit Erweiterung des Gebäudes	2.724.000 €	790.000 €	408.600 €	8.200.000 €

Variante C wird somit als wirtschaftlichste Variante prognostiziert, so dass hierfür die Chance zur Gewinnung eines Betreibers/Investors am größten erscheint.

Nach Beratung in den Fraktionen sprachen sich die Mitglieder des Kulturbeirates in der 13. Sitzung vom 2.2.2023 grundsätzlich für die Erhaltung des Gebäudes Theresienstein aus und befürworten grundsätzlich eine Wiederaufnahme der Aktivitäten zur Investoren- bzw. Betreibersuche. Ob eine Erweiterung des Gebäudes zur Beherbergung an dieser Stelle gewollt ist soll in weiteren Gremien diskutiert werden. Es wurde empfohlen, das Thema im Umwelt- und Planungsausschuss zu besprechen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt im Hinblick auf Variante C (Gastronomie und Beherbergung mit Erweiterung des Gebäudes) die stadtplanerischen und bauordnungsrechtlichen

Erweiterungsmöglichkeiten zum Gebäude zu prüfen. Das Ergebnis soll dem Umwelt- und Planungsausschuss im III. Quartal 2023 vorgelegt werden, um festzulegen, ob und auf welchen Flächen eine Erweiterung zum Gebäude beim weiteren Findungsprozess für einen Betreiber/Investor eingebracht werden soll.

2. Zudem wird die Verwaltung beauftragt, bei den Mittelanforderungen für das Haushaltsjahr 2024 einen Ansatz zur Beauftragung der Stufe 2 „Strukturierung und Begleitung des Findungs- und Auswahlprozesses für einen professionellen Betreiber/Investor“ aufzunehmen.

- II. Zur Beratung und Beschlussfassung in die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 13. Juli 2023

Hof, 4. Juli 2023

UNTERNEHMENSBEREICH 1

Eva Döhla
Oberbürgermeisterin