



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	601/2021-2026-01
Federführende/r Stabsstelle/Fachbereich: Fachbereich Zentrale Dienste	Status: Beteiligung OV: Datum:	öffentlich 27.08.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	03.09.2025	
Rat der Stadt Stadthagen	08.09.2025	

Wiederinbetriebnahme der Festhalle

Beschlussempfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat, den Beschluss zu b) zu fassen
b)
1. Die Geschäftsführung der WBS wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadt Stadthagen Verhandlungen mit Herrn Kempf aufzunehmen und einen entsprechenden Erbbaurechtsvertrag vorzubereiten.

2. Ziel einer Übertragung der Festhalle im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags ist eine langfristige Sicherstellung des Veranstaltungsbetriebes in privatwirtschaftlicher Verantwortung bei gleichzeitiger vertraglicher Absicherung eines Rückerwerbsrechts für die Stadt Stadthagen. Hierbei ist die Vorgabe zu beachten, die Festhalle wirtschaftlicher zu betreiben, als dies in der Vergangenheit durch die Wirtschaftsbetriebe erfolgt ist.

Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	58.000 € einmalig; 112.000 € * 15	
Produkt:	573.01	
Haushaltsansatz:		
Gesamtausgabe der Maßnahme:		
Zuschüsse zur Maßnahme:		
Strategische Ziele:	Städtische Finanzen konsolidieren, Erhalt attraktiver freiwilliger Leistungen	
Gleichstellungsrelevant:	Ja	
Bemerkung:		

Begründung:

Im Rahmen der fraktionsinternen Vorberatungen der Ursprungsvorlage hat sich herausgestellt, dass ein Verkauf der Festhalle, wie in der Ursprungsvorlage empfohlen, keine Mehrheit finden wird, aber eine Übertragung der Festhalle im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags vorstellbar ist.

In den weiterführenden Gesprächen hat der Investor zwischenzeitlich erklärt, dass eine Übertragung der Festhalle für ihn auch im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags vorstellbar sei.

Einzelheiten des Erbbaurechtsvertrags sind selbstverständlich noch auszuhandeln, wobei die Intentionen der Ursprungsvorlage entsprechend umzusetzen sind.

Anlagen:



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	601/2021-2026
Federführende/r Stabsstelle/Fachbereich: Fachbereich Zentrale Dienste	Status: Beteiligung OV: Datum:	öffentlich 17.06.2025

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss	25.06.2025	Beschlussempfehlung
Rat der Stadt Stadthagen	30.06.2025	Beschlussfassung

Wiederinbetriebnahme der Festhalle

Beschlussempfehlung:

- a) Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat, den Beschluss zu b) zu fassen
- b)
1. Die Geschäftsführung der WBS wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadt Stadthagen Verhandlungen mit Herrn Kempf aufzunehmen und einen entsprechenden Kaufvertrag vorzubereiten.
 2. Ziel einer möglichen Veräußerung ist eine langfristige Sicherstellung des Veranstaltungsbetriebes in privatwirtschaftlicher Verantwortung bei gleichzeitiger vertraglicher Absicherung eines Rückerwerbsrechts für die Stadt Stadthagen. Hierbei ist die Vorgabe zu beachten, die Festhalle wirtschaftlicher zu betreiben, als dies in der Vergangenheit durch die Wirtschaftsbetriebe erfolgt ist.

Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	58.000 € einmalig; 112.000 € * 15
Produkt:	573.01
Haushaltsansatz:	
Gesamtausgabe der Maßnahme:	
Zuschüsse zur Maßnahme:	
Strategische Ziele:	Städtische Finanzen konsolidieren, Erhalt attraktiver freiwilliger Leistungen
Gleichstellungsrelevant:	Ja
Bemerkung:	

Begründung:

Auf die Vorlage 465/2021 – 2026 wird Bezug genommen.

Am 16.12.2024 hatte der Rat unter anderem beschlossen, die Wirtschaftsbetriebe Stadthagen GmbH (WBS) zu beauftragen, einen Betreiber für die Festhalle zu suchen, dessen Betriebskonzept, ggf. unter Berücksichtigung weiterer Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, zu einer Verbesserung des Betriebsergebnisses für die Festhalle im Vergleich zum Eigenbetrieb führt.

Nach zahlreichen Gesprächen mit möglichen Betreibern/Investoren bestehen aktuell folgende Handlungsalternativen:

1. Betrieb der Festhalle durch die WBS als Vermietmodell
2. Betrieb der Festhalle durch die WBS als Vermietmodell mit höherer Investition
3. Betrieb durch die WBS in Kooperation mit örtlicher Zeitung
4. Betrieb durch einen Pächter
5. Verkauf an und Betrieb durch einen Investor.

Die Alternativen wurden in einer gemeinsamen Fraktionssitzung unter anderem durch die Geschäftsführung der WBS erläutert und sind in der anliegenden Präsentation (Anlage 1) mit ihren Auswirkungen auf die WBS und damit auch auf den städtischen Haushalt dargestellt.

Aus finanzieller Sicht stellt sich der Verkauf an/der Betrieb durch einen Investor als günstigste Alternative dar.

Hinzu kommt, dass bei dieser Variante privates Kapital für eine umfassende Sanierung der Festhalle generiert würde und diese damit in einen modernen, attraktiven Zustand versetzt würde, der die Grundlage für mehr und attraktivere Veranstaltungen ist.

Dies schließt auch eine Sanierung/Erneuerung des Daches mit ein, die vmtl. in einigen Jahren ansteht.

Die Alternative 5 setzt selbstverständlich eine entspr. Baugenehmigung voraus. Ein Lärmschutzgutachten wurde vom Investor hierfür bereits vorgelegt (s. Anlage 2).

Für den Fall, dass das Betriebskonzept des Investors scheitert, soll ein Rückkaufsrecht für die WBS mit einer Preisobergrenze vereinbart werden, so dass die WBS zu einem attraktiven Preis in den Besitz einer erneuerten Halle kämen.

Die zweitgünstigste Alternative ist die Verpachtung, die keine umfassende Sanierung der Halle beinhaltet. Insbesondere verbleibt künftiger Unterhaltungsaufwand bei den WBS, einschl. der Dachsanierung/Erneuerung.

Die Alternativen 1 und 2 (WBS) beinhalten kein Veranstaltungsmanagement durch die WBS. Hierfür müsste weiteres, qualifiziertes Personal eingestellt werden was zu einer weiteren Verschlechterung des Betriebsergebnisses über die Beträge auf Folie 9 in der Anlage 1 hinaus führen würde.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation der Stadt kann eine Ausweitung dieser freiwilligen Leistung nicht in Betracht kommen.

Der Aufsichtsrat der WBS hat daher in seiner Sitzung am 17.06.2025 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Festhalle Stadthagen soll mit dem Ziel der Umsetzung des vorgelegten Betreiberkonzepts an Herrn Kempf verkauft werden.
2. Die Geschäftsführung der WBS wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadt Stadthagen Verhandlungen mit Herrn Kempf aufzunehmen und einen entsprechenden Kaufvertrag vorzubereiten.
3. Ziel der Veräußerung ist eine langfristige Sicherstellung des Veranstaltungsbetriebes in privatwirtschaftlicher Verantwortung bei gleichzeitiger vertraglicher Absicherung eines Rückerwerbsrechts für die Stadt Stadthagen.

Anlagen:

1. Präsentation Alternativen
2. Vermerk Lärmschutz Festhalle

ZUKUNFT DER FESTHALLE

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN VERSCHIEDENER NUTZUNGSSZENARIEN

WIRTSCHAFTSBETRIEBE STADTHAGEN

Agenda

1. Einleitung
2. Übersicht der Szenarien
3. Investitionsbedarf
4. Veranstaltungen pro Jahr
5. Erträge
6. Aufwendungen
7. Betriebsergebnis
8. Fazit
9. Empfehlung

Überblick über die Festhalle

1969 Neubau der Festhalle Stadthagen

2010 Modernisierung der Festhalle

2020/21 Brandschutzmängel nach Brandschau, AR-Beschluss: Erstellung Risikoanalyse
Brandschutzkonzept

Prüfung der Zukunftsfähigkeit, Untersuchung auf Spannstahlkorrosion und Tragwerksprüfung

12/2020 - 10/2021 Vermietung an den Landkreis für die Nutzung als Impfzentrum

2021 - 2024 Soko Festhalle: Bewertung Zukunftsgestaltung Festhalle, Bürgerumfrage
und Betreiberauswahl

11/2021 - 12/2023 Vermietung als Lager

2024 - 2025 Zukunftsgestaltung Festhalle Stadthagen / Neuer Architekt

Szenarien

- WBS betreibt die Halle selbst (Low Budget)
- WBS betreibt die Halle selbst (Medium Budget)
- WBS + SN
- Verpachtung an Herrn Bajric
- Verkauf an Herrn Kempf (Vollsanierung)



Investitionsbedarf

WBS Low	WBS Medium	WBS + SN	Hr. Bajric	Hr. Kempf
727 T€	1.372 T€	1.372 T€	1.077 T€	1.300 T€

Veranstaltungen pro Jahr

WBS Low	WBS Medium	WBS + SN	Hr. Bajric	Hr. Kempf
25	38	26 WBS + 12 SN = 38	70	100
Durchschnitt 2017 - 2019	38			

Erträge pro Jahr

Szenario	Mieten & Tickets	Gastro	Werbung/Sonstiges	Summe
WBS Low	88 T€	0 T€	31 T€ (Stuhlmiete, Auf-/Abbau)	119 T€
WBS Med.	133 T€	0 T€	47 T€ (s.o.)	180 T€
WBS + SN	109 T€	0 T€	82 T€ gesponsert von SN	223 T€
Hr. Bajric	353 T€	738 T€		1.091 T€
Hr. Kempf	1.820 T€	900 T€	180 T€	2.900 T€
Durchschnitt 2017 - 2019	122 T€	70 T€	6 T€	200 T€

Aufwendungen jährlich

Szenario	Personal	Werbung	Material	Sonstiges	Abschreibungen & Zinsen	Summe
WBS Low	100 T€	20 T€	99 T€	34 T€	157 T€	410 T€
WBS Med.	120 T€	40 T€	120 T€	34 T€	270 T€	584 T€
WBS + SN	120 T€	10 T€	120 T€	34 T€	270 T€	554 T€
Hr. Bajric	400 T€	40 T€	564 T€	60 T€	WBS	1.064 T€
Hr. Kempf	770 T€	Keine Detailangaben	820 T€	960 T€	220 T€	2.770 T€
Durchschnitt 2017 - 2019	138 T€	2 T€	87 T€	40 T€	61 T€	326 T€

Betriebsergebnis

Szenario	Betriebsergebnis	Auswirkungen WBS
WBS Low	- 291 T€	Keine Gastro, keine eigenen Veranstaltungen
WBS Medium	- 404 T€	Keine Gastro, keine eigenen Veranstaltungen
WBS + SN	- 331 T€	
Verpachtg. an Hrn. Bajric	- 235 T€	Instandhaltung-Risiko/ Ausfallrisiko, Schadensersatz
Verkauf an Hrn. Kempf	-170 T€	(112 T€ Darlehen über 15 Jahre; 58 T€ Abschreibung einmalig jetziger Buchwert 92)
Durchschnitt 2017 - 2019	- 127 T€	

Fazit eigene Nutzung

Ohne eigenes Personal ist eine Eigennutzung kaum umsetzbar. Die Stadt müsste investieren und gleichzeitig Personal oder externe Dienstleister organisieren. Ohne klare Strategie drohen Kostenexplosion und Nutzungsstillstand.

Stärken

- Volle Kontrolle über die Nutzung
- Öffentliches Interesse kann umgesetzt werden
- Flexibilität

Schwächen

- Kein eigenes Personal
- Hoher Sanierungsbedarf mit unklarem Kostenrahmen
- Laufender Unterhalt
- Kostensteigerungen

Chancen

- Erhalt der Halle
- Eigene Nutzung für kommunale Zwecke

Risiko

- Verlust des Bestandschutzes durch bauliche Mängel
- Überforderung des Personals
- Investstopp im Tropicana
- Nutzung stagniert und bleibt defizitär

Festhalle - Konzepte -	WBS	Low	Medium	WBS + SN
		Budget	Budget	Medium Budget
Investitionen	Reparaturstau u. Sicherheit (Kostenschätzung Architekten aus 2024)	727 T€	727 T€	
Zusätzlich	VA-Technik, Farbe innen, Raucherbereich		645 T€	
Invest	Fußböden Emporen, neue Bestuhlung, Küche	727 T€	1.372 T€	1.372 T€
Veranstaltungen im Jahr		25	38	38
Mieteinnahmen	3.500 €/Veranstaltung WBS	88 T€	133 T€	91 T€
	1.500 €/Veranstaltung SN			18 T€
Pacht Musikanlage (pro VA/ Mon.?)	zus. Stuhlmiete, Auf- u- Abbau (ca. 35%)	31 T€	47 T€	32 T€
Werbudget von SN				82 T€
Gastro-Erlöse	keine eigene Gastro	0 T€	0 T€	
Ticketverkauf				
Sonstiges (Werbung)				
Erträge gesamt		119 T€	180 T€	223 T€
Materialaufwand		99 T€	120 T€	120 T€
Werbung		20 T€	40 T€	10 T€
Personalkosten		100 T€	120 T€	120 T€
Sonstige betriebl. Aufwendungen		34 T€	34 T€	34 T€
Abschreibungen		107 T€	175 T€	175 T€
Darlehensrate		50 T€	95 T€	95 T€
Aufwendungen gesamt		410 T€	584 T€	554 T€
Betriebsergebnis		-291 T€	-404 T€	-331 T€

FAZIT
EIGENE
NUTZUN
G

Fazit Verpachtung

g Die Verpachtung entlastet kurzfristig im Betrieb, aber Investitionsdruck und Risiken bleiben bei der Stadt. Ein Darlehen belastet zusätzlich den Haushalt. Bei schlechtem Zustand droht der Verlust des Bestandschutzes. Langfristig ist das Modell nur tragfähig, wenn eine Sanierung gelingt. Zudem ist man Mitverantwortlich.

Stärken

- **Miteinfluss auf die Nutzung und Gestaltung**
- **Pachtzins als Einnahme**
- **Nutzung bleibt öffentlich**

Schwächen

- **Maroder Zustand, weitere unplanbare Investitionen und Revisionen**
- **Stadt trägt die Kosten und die Verantwortung**
- **Darlehen erhöht Haushaltsbelastung**
- **Pachtzins nicht hoch genug**
- **Gastrobeteiligung nicht sicher**

Chancen

- **Erhalt der Halle**
- **Nutzung neue Möglichkeiten**

Risiko

- **Verlust des Bestandschutzes durch bauliche Mängel**
- **Pächter kann nicht zahlen**
- **Hohe Folgekosten trotz Verpachtung /**
- **Streit**
- **Weniger Umsatz als bei eigener Vermietung**

FAZIT VERPACHTU NG

Festhalle - Konzepte -	WBS verp. an Hrn. Bajric
Investitionen	727 T€
Zusätzlich	350 T€
Invest	1.077 T€
Veranstaltungen im Jahr	
Mieteinnahmen	36 T€
Pacht Musikanlage (pro VA/ Mon.?)	4 T€
Anteilige Gastro-Erlöse 7%	52 T€
Ticketverkauf	
Sonstiges (Werbung)	
Erträge gesamt	91 T€
Materialaufwand	22 T€
Werbung	0 T€
Personalkosten	45 T€
Sonstige betriebl. Aufwendugen	25 T€
Abschreibungen	142 T€
Darlehensrate/ Jahr	92 T€
Aufwendungen gesamt	326 T€
Betriebsergebnis	-235 T€

** Zins u. Tilgung 1,077 Mio./ 3,4%, 15 Jahre

www.zinsen-berechnen.de/kreditrechner.php

Fazit Verkauf

Der Verkauf entlastet die Stadt finanziell und eröffnet Chancen für eine Neubelebung der Festhalle. Allerdings birgt der hohe Zuschuss Risiken – besonders wenn der private Betreiber scheitert oder das Objekt zweckentfremdet wird. Eine gute vertragliche Absicherung ist entscheidend.

Stärken

- finanzielle Entlastung der Stadt
- Lebensversicherung
- Privates Engagement und neue Nutzungsoption
- Potential Aufwertung der Halle und des Stadtbildes

Schwächen

- Verlust von Einfluss der Nutzung
- Hohes Risiko bei Zuschussvergabe
- Abhängigkeit von einer Person
- Darlehen bleibt zu Lasten der WBS

Chancen

- Neubelebung
- Langfristige Einsparung der Betriebskosten
- Positive Effekte des Umfeldes

Risiko

- Missbrauch des Zuschusses
- Stillstand/ Leerstand / Insolvenz
- Weiterverkauf
- Politische und öffentliche Kritik
- Streit

Festhalle - Konzepte -	WBS verkauft an Hr. Kempf
Investitionen	727 T€
Zusätzlich	573 T€
Invest	1.300 T€
Mieteinnahmen	
Gastro-Erlöse	
Ticketverkauf	
Sonstiges (Werbung)	
Erträge gesamt	0 T€
Materialaufwand	
Werbung	
Personalkosten	
Sonstige betriebl. Aufwendungen	
Abschreibungen	58 T€ *
Darlehensrate/ Jahr	112 T€ **
Aufwendungen gesamt	170 T€
Betriebsergebnis	-170 T€

* Abschreibung Buchwert FH

** Zins u. Tilgung 1,3 Mio./ 3,4%, 15 Jahre

www.zinsen-berechnen.de/kreditrechner.php

FAZIT VERKAUF

• Innerhalb Sanierungsphase

- Herr Kempf geht mit einem Betrag von 1 Mio. € in Vorkasse
- Dann folgt unser Zuschuss von 1,3 Mio. €. Für diese Phase würden wir einen Rückkaufswert festsetzen, der sich am Sanierungszustand orientiert, aber mit max. 3 Mio. Euro
- Ein von uns bereits geleisteter Zuschuss würde in Abzug gebracht
- Zusätzlich steht eine Lebensversicherungssumme von 400.000 € zugunsten der Stadt zur Verfügung.

Nach der Sanierungsphase

- Die Stadt erhält ein Vorkaufsrecht.
- Der Rückkaufswert :Es wird ein Verkehrswertgutachten beauftragt und der Rückkaufswert beträgt 50% des ermittelten Betrages, maximal aber 3 Mio. Damit soll verhindert werden, dass die Stadt indirekt doch das Risiko trägt, die gesamte Sanierungssumme für den Rückkauf aufbringen zu müssen, weil sich der Wert der Festhalle durch die Sanierung erhöht hat. Die Lebensversicherungssumme von 400.000€ steht ebenfalls zur Verfügung und kann zur Reduzierung des Rückkaufwertes eingesetzt werden.

EMPFEHLUNG

Verkauf mit Absicherung bevorzugen

Angesichts des maroden Zustands der Festhalle, der fehlenden personellen Ressourcen und der finanziellen Belastung durch eine mögliche Eigennutzung oder Verpachtung, erscheint der **Verkauf an Herrn Kempf mit einem abgesicherten Zuschuss** als die **wirtschaftlich und organisatorisch sinnvollste Lösung** – unter folgenden Bedingungen:

1. Vertragliche Sicherungen:

1. Die Grundschuld muss rechtlich belastbar sein und im Falle einer Zweckentfremdung oder Aufgabe der Nutzung aktiviert werden können. Zudem muss die Rückzahlung an die WBS schriftlich fixiert werden aus unserer Sicht.

2. Transparente Kommunikation:

1. Um öffentliche Kritik zu vermeiden, sollte die Stadt offensiv und offen über Gründe, Vorteile und Sicherungsmaßnahmen informieren.

3. Alternativen nur mit klarer Finanzierung:

1. Verpachtung ist nur sinnvoll, wenn der Pächter langfristig investiert und Risiken übernimmt.
2. Eigennutzung ist ohne zusätzliches Personal und eine umfassende Sanierung **nicht realistisch**.

Stellungnahme zur Wiederinbetriebnahme der Festhalle

Die umfangreichen Pläne machen aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Insbesondere die Eingriffe in die äußere Hülle (Fassade, Dach) führen zu einer Baugenehmigungspflicht. Da damit zu rechnen ist, dass technische Veränderungen am Gebäude (andere Schallschutzwerte der Außenhülle, technische Anlagen wie Lüftung etc.) Auswirkungen auf dem Lärmschutz haben können, ist die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises zu beteiligen.

Die beschriebenen baulichen Veränderungen sind dort im Zusammenhang mit einem Nutzungskonzept zu bewerten.

Auch in der Schalltechnischen Untersuchung der LÄRMKONTOR GmbH vom 02.05.2025 ist ausgeführt, dass im Ergebnis zwingend eine Vereinbarkeit mit den bestehenden Nutzungen in Bereich der Festhalle und des Festplatzes zu belegen ist.

Mit der neuen Beantragung einer Nutzung, die z. B. von der Intensität her nicht mehr mit der bisherigen Nutzungspraxis vereinbar ist, kann im Falle der Festhalle nicht mehr auf den Bestandschutz (bestehende Genehmigung) verwiesen werden und die beantragte Nutzung wäre neu zu bewerten. Dabei ist im Grundsatz der § 50 BImSchG zu beachten: Negative Auswirkungen auf Wohngebiete (hier bspw. im Sinne von Lärm) sind zu vermeiden. Um diese Vermeidung nachzuweisen, sind geeignete Gutachten, wie das genannte, vorzulegen.

Neben den sonstigen Voraussetzungen (bspw. der Nachweis ausreichend zur Verfügung stehender Stellplätze; grds. Einhalten des öffentlichen Baurechts) ist bei entsprechendem Nachweis durch den Bauherrn die Erteilung einer Baugenehmigung auch ohne Änderung der Bauleitplanung möglich.