

KONZEPTPAPIER „PIER 15 2.0“

Gemeinnützige Zwischennutzung Pier 15 und Potentiale

Historie und IST-Zustand Pier 15:

- Politik unterstützte Unterschriften-Aktion von Jugendlichen zur Gründung eine Jugend-Clubs
- Übertragung der baul. Instandsetzung des EGs an die HVB
- Gemeinschafts-Aktion Politik, HVB, Handwerker und Jugendliche (Eigenleistung)
- Invest: 130.000,00 € (HVB)
 - Estrich, Fenster neu, Bodenbeläge neu, San.-Räume, Küche, Technik
- 05.11.2015: Vereins-Gründung
- 29.03.2016: Eintragung Vereinsregister: als gemeinnützige Organisation
- 15.04.2017: Eröffnung
- Seit 20.06.2024
 - Vorstand: Petra Kowoll, Tonia Marie Pfeiff, Marc Wiemers
- Es bestehen weder Miet- noch eine schriftl. Nutzungsvereinbarung
- Abgestimmte Nutzung: monatl. Disco zzgl. Jugendtreffs

Problem: Nutzung-Frequenz hat erheblich abgenommen.

- Keine Kontinuität
- Nur kleiner Nutzergruppe zugänglich
- Investition wird nicht nachhaltig genutzt
- Negativ-Image

Chance: **Neukonzeption als „temporäres Übergangshaus“ für Nutzergruppen des geplanten Kultur- und Bildungshauses im Thulboden**

Nutzer: **BürgerDialog**,
bereits seit einem Jahr agierende Initiative, bestehend aus Senioren- und Jugendbeirat, Volkshochschule und
Bürger-Kontor:

- Bürger-Aktionen, Bürger-Dialog, Workshops, Themenveranstaltungen, Vorträge
- Senioren-Treffs und – Veranstaltungen
- Jugendtreffs und – Veranstaltungen
- Volkshochschule Veranstaltungen

Kulturschaffende Ausstellungen, Musikveranstaltungen
sonstige Interessengemeinschaften/ Vereine

Grundsätzliches:

Als gemeinnütziger Verein darf der **Verein Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.** grundsätzlich wirtschaftlich tätig sein, also z. B. einen Kultur- und Bürgertreff betreiben.

Folgende Bedingungen sind einzuhalten, um die Gemeinnützigkeit nicht zu gefährden.

1. Gemeinnützigkeit und wirtschaftliche Tätigkeit

Ein gemeinnütziger Verein darf neben seiner ideellen (gemeinnützigen) Tätigkeit auch **wirtschaftlich tätig** werden, **solange**:

- die wirtschaftliche Betätigung **dem gemeinnützigen Zweck dient** (z. B. Förderung von Kunst, Kultur oder Bildung),
- und die wirtschaftliche Tätigkeit **nicht überhandnimmt** (also nicht den Hauptzweck des Vereins bildet).
- dort **Veranstaltungen im Sinne des Vereinszwecks** (z. B. Kulturförderung, Bildung, Integration) stattfinden,
- und **Überschüsse ausschließlich** wieder in die gemeinnützige Arbeit fließen.

2. Abgrenzung der Tätigkeitsbereiche und steuerliche Aspekte

Bereich	Beschreibung	Steuerliche Behandlung
Ideeller Bereich	reine Vereinsarbeit, die dem gemeinnützigen Zweck dient (z. B. Kulturveranstaltungen, Kurse, Treffen)	steuerfrei
Vermögensverwaltung	z. B. Vermietung, Zinsen, Spenden	meist steuerfrei, aber ggf. Umsatzsteuer
Zweckbetrieb	wirtschaftliche Tätigkeit, die unmittelbar dem Vereinszweck dient (z. B. Betrieb eines Kulturzentrums zur Förderung von Kunst)	steuerbegünstigt
Wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb	reine Einnahmetätigkeit ohne direkten Bezug zum Zweck (z. B. Gastronomie, Vermietung von Räumen an Dritte)	steuerpflichtig

3. Voraussetzungen zur Wahrung der Gemeinnützigkeit

1. **eine ordnungsgemäße Satzung**, die den gemeinnützigen Zweck klar definiert (§ 52 AO)
2. **Mittel ausschließlich** für diese Zwecke verwenden
3. den **wirtschaftlichen Bereich getrennt** vom ideellen Zweckbetrieb führen
4. **keine Gewinne ausschütten**
5. und **ordnungsgemäß Buch führen** (getrennte Konten oder Kostenstellen)

Mögliches Betreiber-Modell zur Weiternutzung „Pier 15“

<u>Akteur:</u>	<u>Rolle:</u>
Stadt H.	Eigentümerin der Immobilie, stellt die Räumlichkeiten mietfrei zur Verfügung (Nutzungsüberlassung oder Gestattungsvertrag)
Bürger-Kontor (gemeinnützig)	Betreiber des Treffs, organisiert Programm, Verwaltung, Ehrenamt, ggf. Cafébetrieb
Bürger*innen / Gruppen	Nutzer des Hauses, Besucher kultureller Veranstaltungen, ehrenamtliche Mitgestalter

1) Nutzungsvertrag / Gestattungsvertrag mit der Stadt

- Die Stadt bleibt Eigentümerin.
- Der Verein erhält **ein unentgeltliches Nutzungsrecht** (keine Miete, evtl. Nebenkostenbeteiligung).
- Zweckbindung: Nutzung **ausschließlich für gemeinnützige, kulturelle und bürgerschaftliche Zwecke**.
- Verein verpflichtet sich zur **ordnungsgemäßen Bewirtschaftung**, ggf. zu Öffnungszeiten, Programmen etc.
- Vertragsdauer z.B. 3–5 Jahre mit Verlängerungsoption.

Wichtig: Der Vertrag sollte **kein wirtschaftliches Eigentum** beim Verein begründen, sonst könnte die Gemeinnützigkeit gefährdet sein

2) Satzungszweck

Die Satzung des Vereins sollte klar ausweisen, dass er:

„... die Förderung von Kunst, Kultur, Bildung und des bürgerschaftlichen Engagements durch den Betrieb eines Kultur- und Bürgertreffs“ verfolgt (§ 52 Abs. 2 Nr. 5 und 7 AO).

Damit ist der **Betrieb des Treffs selbst Teil der gemeinnützigen Tätigkeit** (Zweckbetrieb).

3) Finanzierungsmodell

Opt. Einnahmenquellen

- **Zuschüsse der Stadt** (z. B. Betriebskosten, Personalzuschüsse, Projektförderung)
- **Spenden & Mitgliedsbeiträge**
- **Einnahmen aus Veranstaltungen, Kurse oder Cafébetrieb**
- **ggf. Fördermittel (Land, EU, Stiftungen)**
 - Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
 - Förderprogramm für Innenstadtentwicklung und Stadt- und Ortszentren (Innenstadtprogramm) des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) des Landes Schleswig-Holstein.
 - Die Projektförderung der Itzehoer, Schwerpunkt Jugendarbeit
 - Sparkassen-Förderung

Umgang mit dem mietfreien Vorteil

- Die **mietfreie Nutzung** gilt als **unentgeltliche Sachzuwendung** der Stadt.
- Diese muss **nicht versteuert** werden, solange der Verein gemeinnützig handelt.
- In der Buchhaltung wird sie ggf. **als ideeller Zuschuss** erfasst (z. B. „Sachspende Stadt XY – Raumnutzung“).

4. Organisation und Betrieb

Bereich

Vereinspflichten

Betrieb & Öffnung	Koordination, Hausmanagement, Einhaltung städtischer Vorgaben
Programmgestaltung	Kulturelle, soziale und bürgerschaftliche Aktivitäten
Finanzverwaltung	Getrennte Buchhaltung für gemeinnützige & wirtschaftliche Bereiche
Berichtspflichten	Jährlicher Bericht an Stadt und Mitgliederversammlung
Versicherung & Sicherheit	Betriebshaftpflicht, Veranstaltungsversicherung, Hausordnung

5. Steuerliche und gemeinnützigkeitsrechtliche Absicherung

1. **Trennung der Einnahmen** (z. B. getrennte Kassen oder Konten für Cafébetrieb).
2. **Verwendung von Gewinnen** ausschließlich für satzungsgemäße Zwecke.
3. **Keine Gewinnausschüttung** an Mitglieder oder Dritte.
4. **Vertraglich klar geregelte Nutzung** durch die Stadt (Zweckbindung!).
5. **Verzicht auf Überwiegung wirtschaftlicher Tätigkeiten** (Faustregel: < 1/3 der Gesamteinnahmen)

Aufgestellt am 12.10.25. Kathrin Geipel, 1. Vorsitzende Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Fischerstraße 2b, 23774 Heiligenhafen

Mob. 0151-12597664

heiligenhafen@kathrin-geipel.de