

# 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 „Gastwirthschaft 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
- 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 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
- 110 Mitglieder
- Positive Wirtschaftslage

2018:

- 100 öffentliche Veranstaltungen (2017: 80)
- 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“

Haus *Eifgen*

Eifgen 1, 42929 Wermelskirchen - [www.kultin-wk.de](http://www.kultin-wk.de)



## 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.
- Alle laufenden Kosten können derzeit 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 und die Vermietung der Hausmeisterwohnung

**Die Kulturinitiative** übernimmt

- die Organisation und Durchführung der Veranstaltungen und Vermietungen an Dritte
- den Gaststättenbetrieb

### 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 zu nutzen (Bestandteil der Pachtverträge)
- Als aktive Kulturschaffende (z.B. Musiker, Literaten, Schauspieler) können Mitglieder das Haus für eigene Projekte nutzen

Auf dieser Grundlage wurden nachstehende Konzeptstufen entwickelt.

**Die Genossenschaft soll nur gegründet werden, wenn durch die Zeichnung von Geschäftsanteilen durch die Mitglieder mindestens 50% der Erwerbskosten incl. Kaufpreis generiert werden können.**

### 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, s. Kap. 8), Künstlerworkshops, Kurse
2. Festplatz, Familientreffpunkt, Gaststätte für geschlossene Gesellschaften (Beantragung Förderprogramm „Dritte Orte“, s. Kap. 8)
3. Entwicklung veranstaltungsbegleitender Gastronomie einschl. Biergarten, Öffnung für Besucher des Stadions

#### 3.2 Stufe 2: 2026 – 2030

**Erweiterung des kulturellen Angebotsspektrums und Erschließung zusätzlicher Zielgruppen, Gastronomie ausbauen (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

**Bestandteil des Pachtvertrages mit der Kulturinitiative ist deren Wirtschaftsplanung und Jahresabschluss.**

##### A. *Die Genossenschaft*

- Ist verantwortlich für den wirtschaftlichen Betrieb und Instandhaltung des Hauses und die Bereitstellung der Räumlichkeiten 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**

- Geschäftsführer = Vorstand
- Hausmeister

##### 3) **Personalkosten: Mini-Job bzw. Abrechnung nach Arbeitszeitnachweis**

##### B. *Der Verein*

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

##### 1) **Personalbedarf Verein**

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

##### 2) **Personalkosten:**

Ehrenamtlich, Übungsleiterpauschale, Mini-Job oder Abrechnung nach Arbeitszeitnachweis