



DIEKIRCH

## **Communiqué de presse**

---

Séance du 27 juin 2014 du conseil communal de la **Ville de Diekirch**

**PROJET « KINO DIKKRICH SÀRL » : APPROBATION DU CONTRAT DE BAIL AVEC OPTION D'ACHAT**  
(point 3 de l'ordre du jour)

### **1. PRINZIPIELL**

- 1.1. Die CSV befürwortet die **Errichtung eines neuen regionalen Nordstad-Kinos mit Standort Diekirch**.
- 1.2. Bei der Standortwahl ist die **Nähe zu einem öffentlichen Parkplatz** und der **Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz** maßgebend. Beide Voraussetzungen werden vom derzeitigen Projekt auf dem Areal *Al Seeërei* in idealer Weise erfüllt.
- 1.3. Das Ausmaß der neuen Kinoanlage muss nach **vernünftigen Zuschauer-Prognosen mit prospektiver Rentabilitätsberechnung** festgelegt werden.
- 1.4. Das neue Kino soll von einem **Betreiber mit ausgiebiger Fachkenntnis und solider finanzieller Basis** verwaltet werden. Er sollte gegebenenfalls per Ausschreibung ausgewählt werden.

### **2. PROJEKT « KINO – AL SEEËREI » STAND 2013**

- 2.1. Die Gemeinde verpachtet dem Bauherrn für die Dauer von 20 Jahren einen Teil – 13 Ar groß – des gemeindeeigenen Areals *Al Seeërei*.
- 2.2. Der Bauherr errichtet auf diesem Gelände ein neues Kino mit 5 Sälen von unterschiedlicher Sitzzahl (Sitzzahl insgesamt: 62 + 62 + 115 + 124 + 124 = 487, davon 13 Behindertensitzplätze).
- 2.3. Der Bauherr gewährleistet den Kinobetrieb entweder in Eigenregie oder mittels Beauftragung eines externen Betreibers.
- 2.4. Alle direkten und indirekten Nutzungskosten entfallen entweder auf den Bauherrn oder auf den Betreiber.
- 2.5. Zu Ende der vertraglichen Laufzeit muss die Gemeinde das 20-jährige Kino vom Bauherren erwerben und zwar für einen noch zu bestimmenden Kaufpreis.
- 2.6. **Klärungsbedarf** bestand bezüglich
  - 2.6.1. der Dimensionierung der Spielsäle,
  - 2.6.2. des Gesamtinvestitionsvolumen und *ispo facto* der Größenordnung des Kaufpreises gen Ende der vertraglichen Laufzeit,
  - 2.6.3. der Auswahl des Betreibers.

### 3. PROJEKT « KINO – AL SEEËREI » STAND 2014

- 3.1. Im Gegensatz zum ursprünglichen Projekt soll die Stadt Diekirch das neue Kinogebäude nun anmieten und – anstelle des Bauherrn – den Kinobetrieb selber gewährleisten.
- 3.2. Der Berechnungsmodus des jährlichen Mietpreises und dessen Anpassung an die Entwicklung des Index, der TVA und des angewandten Zinssatzes wird *in extenso* beschrieben. Eine realistische Einschätzung der Größenordnung des Mietpreises ist nur ansatzweise möglich (Siehe Punkt 5).
- 3.3. Alle direkten und indirekten Nutzungskosten des Kinobetriebs – außer der Grundsteuer – entfallen auf die Stadt Diekirch.
- 3.4. Spätestens im 2. Betriebsjahr – also noch bevor die eventuelle Rentabilität des Kinobetriebs verlässlich eingeschätzt werden könnte – soll die Stadt Diekirch per Vorkaufsrecht Besitzer des Kinobetriebs werden.
- 3.5. Falls die Stadt Diekirch das Vorkaufsrecht verstreichen lässt, muss sie Ende der vertraglichen Laufzeit das 20-jährige Kino vom Bauherrn erwerben.
- 3.6. Eine verlässliche Einschätzung der Größenordnung des Kaufpreises sowohl bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes als auch beim Erwerb nach Vertragsablauf ist – wie beim Mietpreis – nicht gegeben.
- 3.7. **Klärungsbedarf** besteht nach wie vor bezüglich
  - 3.7.1. der Dimensionierung der Spielsäle
  - 3.7.2. des Gesamtinvestitionsvolumen und *ispo facto* der Größenordnung des Kaufpreises sowohl bei Vorkaufsrecht als auch gen Ende der vertraglichen Laufzeit,
  - 3.7.3. der Ursache des Vertragsumbruchs.

### 4. KOMMENTAR ZUM PROJEKT « KINO – AL SEEËREI » STAND 2014

- 4.1. Der Verdacht drängt sich auf, dass die Bauherrn bei finanzieller Überlastung die Verwirklichung des Kino-Projekts nicht gewährleisten können.
- 4.2. Um das Projekt dennoch ausführen zu können, fordern die Bauherrn einen finanziellen Beitrag seitens der Stadt Diekirch die sich schlussendlich mittels Mietvertrag an dessen Finanzierung beteiligt oder sie gar ganz übernimmt.
- 4.3. Die Stadt Diekirch wird durch die doppelte Vermietung zum wirklichen Bauherrn und gleichsam zum Betreiber.
- 4.4. Wegen der Anhäufung finanzieller und kommerzieller Risiken ausschließlich bei der Stadt Diekirch und der fehlenden vorausgehenden Rentabilitätsberechnung verweigern die Vertreter der CSV diesem Mietvertrag mit Kaufoption ihre Zustimmung.
- 4.5. Sollte die finanzielle Lage der Stadt Diekirch sich in Zukunft wider Erwarten derart verbessern, dass die Stadtkasse einen finanziellen Beitrag zum Bau eines regionalen Kinos von ± 10 Mio € mühelos verkraften kann, so ist für die CSV unverständlich, weshalb die LSAP-Mehrheit den Um- und Ausbau der Sauerwisschule zum Conservatoire de Musique du Nord Site Diekirch – ein CSV-Déi Gréng-Projekt etwa gleicher Größenordnung – diskussionslos verworfen hat und dies obschon Investitionen in Schulinfrastrukturen *per se* Ausdruck nachhaltiger Politik sind.

Fazit: Die LSAP-Mehrheit baut ein Neues Kino in Diekirch für den Mindestbetrag von 7 Mio € nachdem sie den Um- und Ausbau der Sauerwisschule zum Conservatoire de Musique du Nord Site Diekirch für die gleiche Summe – abzüglich der staatlichen Beihilfen – allein aus finanziellen Gründen kategorisch verworfen hat.

## 5. RECHENMODELL

- 5.1. Gesamtinvestitionsvolumen: 7 000 000 €
- 5.2. Jährlicher Mietpreis:  $7\,000\,000 \times 6,7\% = 469\,000$  € ( $\pm 40\,000$  € / Monat)
- 5.3. Finanzieller Beitrag bei 20-jähriger Miete:  $20 \times 469\,000 = 9\,380\,000$  € (= 38 Mio LuF)
- 5.4. SCALA Haushalt 2014

Budget 2014: SCALA 138 places RO: 74 500 € DO: 60 000 € Tot: 14 500 €  
Extrapolation: Neie Kino 487 places RO: 262 909 € DO: 211 739 € Tot: 51 170 €  
NB: DO ohne Lohn- und Lohnnebenkosten

suivant Budget 2014			
	RO Recettes ordinaires	DO Dépenses ordinaires sans les salaires	RO - DO Résultat
Scala 138 places	74 500	60 000	14 500
par place	540	435	105
Neie Kino 487 places	262 909	211 739	51 170