



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2021/0573

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-12-11-yr

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

16.09.2021

**Datum**

| <b>Beratungsfolge</b>                          | <b>Datum</b> | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Behandlung</b> |
|------------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------------|
| <b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b> | 20.09.2021   | Entscheidung         | öffentlich        |

**Betreff:**

Finanzielle Unterstützung des Bürgertreffs "Villa Zündfunke" im Rahmen der Bürgermeile Hitdorf

- Bürgerantrag vom 12.03.2021 (eingegangen am 22.03.2021)
- Stellungnahme der Verwaltung vom 28.04.2021
- Stellungnahme der Verwaltung vom 16.09.2021

V/61-ka  
Stefan Karl  
☎ 6100

16.09.2021

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe  
gez. Richrath

**Finanzielle Unterstützung des Bürgertreffs "Villa Zündfunke" im Rahmen der Bürgermeile Hitdorf**

- **Bürgerantrag vom 12.03.2021 (eingegangen am 22.03.2021)**
- **Stellungnahme der Verwaltung vom 28.04.2021**
- **Bürgerantrag Nr. 2021/0573**

Rückforderung bisheriger Fördermittel über 80.000 Euro an das erste Projekt "Villa Zündfunke"

Mit Vorlage Nr. 2017/2005 (Integriertes Handlungskonzept Hitdorf (InHK Hitdorf) - Projekt Nr. 8: Villa Zündfunke - Weiterentwicklung zum Konzept „Bürgermeile Hitdorf“) fasste die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 11.12.2017 den Grundsatzbeschluss, dass das bis dahin entwickelte Projekt „Villa Zündfunke“ als Projekt „Bürgermeile“ weiterentwickelt werden soll. Welche Änderungen bezüglich der Förderzugänge und der administrativen Konstellation damit einhergingen, ist in der Vorlage detailliert erläutert.

Bereits mit Stellungnahme im Mitteilungsblatt z.d.A.: Rat vom 20.10.2017 erklärte die Verwaltung zur Anfrage der Fraktion BÜRGERLISTE vom 20.09.2017, welche Fördermittel bis zu diesem Zeitpunkt für die Arbeiten/Planungen in der Privatimmobilie verwandt worden sind, dass bislang Fördermittel in Höhe von 81.384,83 Euro geflossen sind (= 80 % Förderung von rd. 102.000 Euro Kosten für vorlaufende Planung). Die Fördermittel basieren auf dem Nachweis von bereits erbrachten Planungsleistungen. Alle Planungsleistungen wurden vom Verein Villa Zündfunke als Bauherr der Maßnahme beauftragt.

Mit Vorlage Nr. 2018/2134 wurde durch die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 20.03.2018 der Planungsbeschluss für das Projekt Bürgermeile mit den baulichen Bestandteilen „Stadtteilzentrum Villa Zündfunke“ und „Anbau Bürgermeile“ gefasst.

Mit Vorlage Nr. 2018/2394 wurde am 17.09.2018 der Planungs- und Baubeschluss für die beiden Projekte „Stadtteilzentrum Villa Zündfunke“ im Gebäudekomplex Hitdorfer Str. 196 und „Anbau Stadthalle“ gefasst. Wie in der Vorlage Nr. 2018/2394 dargestellt, wurden für das Altprojekt „Villa Zündfunke“ 1.300.000 Euro beim Fördermittelgeber beantragt und bewilligt

Für die vorlaufende Planung und die beiden neuen Projektbausteine wurden folgende Kostenberechnungen aufgestellt:

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Vorlaufende Planung (Altprojekt „Villa Zündfunke“): | 102.000 Euro,   |
| Villa Zündfunke (Projekt „Bürgermeile Hitdorf“):    | 1.165.000 Euro, |
| Stadthalle Hitdorf (Projekt „Bürgermeile Hitdorf“): | 196.000 Euro.   |

Daraus ergaben sich insgesamt 1.463.000 Euro, die beim Fördermittelgeber beantragt wurden. Die Stadt Leverkusen war zudem mit der Bitte an den Fördermittelgeber herantreten, die bereits verausgabten Kosten für die vorlaufende Planung im Zusammenhang des Altprojektes „Villa Zündfunke“ als förderfähig anzuerkennen, da in dieser frühen Projektphase wichtige Vorleistungen für den Erfolg des Gesamtprojektes erbracht worden sind.

Mit Schreiben vom 28.08.2018 hat der Fördermittelgeber den Antrag bewilligt. Hierüber wurde die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I mit Ergänzung vom 30.08.2018 zur Vorlage Nr. 2018/2394 umgehend informiert.

Da der Fördermittelgeber die Notwendigkeit der vorlaufenden Kosten für die Projektentwicklung anerkannt und von einer Rückzahlung der Fördermittel für die vorlaufende Planung abgesehen sowie dem zweckgebundenen Einsatz zugestimmt hat, wurden die weitergeleiteten Fördermittel auch nicht vom Empfänger – dem Verein Villa Zündfunke e. V. – zurückgefordert.

#### Zusage von 5.000 Euro aus dem Jugendbereich für die „Villa Zündfunke“

Diese Regelung bezog sich auf § 7 des ursprünglichen Rahmenvertrags zum „Alt“-Projekt Villa Zündfunke. Dieser Rahmenvertrag wurde zwischenzeitlich mit Schreiben vom 16.10.2019 an die Projektpartner formal gekündigt.

Im Hinblick auf die Angebote der Frühen Hilfen wurden bereits Gespräche mit der Arbeitgeberwohlfahrt, Kreisverband Leverkusen e. V., geführt. Der Träger ist in anderen Stadtteilen in den Frühen Hilfen tätig und betreibt im Stadtteil Hitdorf zwei Tageseinrichtungen für Kinder, eine davon als Familienzentrum.

Bereits in der Phase vor Fertigstellung des Bürgertreffs wurden Angebote der Frühen Hilfen durch den Verfügungsfonds in Hitdorf finanziert, die aber nur Projektcharakter haben konnten.

Das Angebot der Arbeiterwohlfahrt soll dauerhaft stattfinden. Im Ratsbeschluss zu den "Frühe Hilfen" in Leverkusen 2021 - 2025, Vorlage Nr. 2020/0037, hat der Rat am 14.12.2020 die dauerhafte Einrichtung der Frühen Hilfen auch für den Stadtteil Hitdorf beschlossen. Dieser Ratsbeschluss findet daher mit dem Angebotsaufbau durch die Arbeiterwohlfahrt seine Anwendung.

Für die Offene Kinder- und Jugendarbeit stehen dem Stadtteil Hitdorf jährlich Mittel in Höhe von 4.220 Euro zur Verfügung. Der Villa Zündfunke e. V. ist anerkannter Träger der Jugendhilfe und kann für Maßnahmen der Offenen Kinder- und Jugendhilfe nach Antragstellung diese Mittel erhalten.

Sowohl bei den Mitteln der Frühen Hilfen als auch denen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit ist die Zahlung von Gebühren für die Raumnutzung vorgesehen, so dass der Träger einen Beitrag zur Deckung der laufenden Kosten über diese beiden Angebote erhalten kann.

Ein weiterer Ausbau des Angebotes der Offenen Kinder- und Jugendarbeit bedarf der Zustimmung des Kinder- und Jugendhilfeausschusses. Der Träger ist antragsberechtigt. Der Fachbereich Kinder und Jugend kann bei der Antragstellung entsprechende Unterstützung leisten.

#### Beschränkung der Nutzungszeiten und gleichzeitiger Besucherzahl

„Die Verträglichkeit des Programms der „Villa Zündfunke“ mit den Interessen der Nachbarschaft nimmt einen besonderen Stellenwert in der Planung ein. Beeinträchtigungen jeglicher Art werden durch bauliche Maßnahmen und betriebliche Regelungen auf ein Minimum reduziert, welches die gesetzlichen Vorgaben einhält.“ (Auszug aus der Vorlage Nr. 2018/2394 „Integriertes Handlungskonzept Hitdorf - Projekt Nr. 8 Bürgermeile Hitdorf - Planungs- und Baubeschluss“, beschlossen von der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 17.09.2018).

In der Anlage 3 zu dieser Vorlage wird explizit dargelegt, dass die späteste Nutzungszeit der Villa Zündfunke um 21.30 Uhr aus Gründen des Nachbarschutzes endet, damit gewährleistet ist, dass das Gebäude mit Beginn der Nachtzeit ab 22.00 Uhr nicht mehr genutzt wird. Dies sind das Ergebnis und die Vereinbarung mit der direkt angrenzenden Nachbarschaft.

Eine Beschränkung der gleichzeitig im Gebäude befindlichen Personen resultiert aus der eingeschränkten Stellplatzsituation auf dem Grundstück und der Umgebung. Die in der Baugenehmigung festgelegte Maximalanzahl von 40 Personen gleichzeitig im Gebäude ist die maximale Grenze der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit.

Die oben genannten Regelungen sind Bestandteil der Baugenehmigung für die Nutzung der Villa Zündfunke.

#### Bewertungen der Kostenaufstellung des Vereins Villa Zündfunke e. V.

Die vom Verein dargestellten Ausgabe- und Einnahmepositionen stellen den Sach- und Wissensstand zum Datum Juni 2021 dar. Sie beruhen auf konkreten Angeboten, aber auch auf Schätzungen, die aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich plausibel erscheinen. Anpassungen und Kostenreduzierungen werden sich sicherlich mit Betrieb der Immobilie und damit realen Zahlen ergeben. Die aufgeführten Ausgabepositionen beruhen u.a. auf Erfahrungswerten der Nebenkosten anderer vergleichbarer Immobilien in städtischer Trägerschaft, ohne dass dafür bereits deutlich vor Inbetriebnahme bereits konkrete Angebote vorliegen.

Die vom Antragsteller aufgeführten Einnahmepositionen durch den Betrieb der Villa Zündfunke stellen ebenfalls den Stand zur Antragstellung aufgrund bereits konkret vorgesehener oder zumindest geplanter Aktivitäten im Gebäude dar. Zielsetzung ist selbstverständlich die sukzessive Erhöhung der Einnahmen nach Inbetriebnahme und Etablierung des Gebäudes. Die Aufstellung ist nachvollziehbar, die Ansprache von weiteren Nutzern und damit Erhöhung des Einnahmeanteils wird weiterhin auch durch Ungewissheit des weiteren Verlaufs der Corona-Pandemie beeinflusst.

#### Baufortschritt und Bezugsfertigkeit

Nach bereits erfolgter Fertigstellung des Rohbaus und der Fassade des neuen Stadtteilzentrums werden derzeit die letzten Arbeiten im Außenbereich durchgeführt und zeitnah

abgeschlossen. Gleichzeitig laufen die Arbeiten am Innenausbau kontinuierlich weiter. Mit einer Gesamtfertigstellung ist voraussichtlich Ende dieses Jahres zu rechnen. Dies gilt jedoch stets mit der Einschränkung, dass die Bauwirtschaft weiterhin stark durch die Corona-Pandemie sowie der zwischenzeitlich eingetretenen Flutkatastrophe belastet ist, was sich insbesondere durch häufige Materialknappheit und Personalengpässe äußert.

Stadtplanung in Verbindung mit Bauaufsicht, Gebäudewirtschaft und Soziales