

Der Oberbürgermeister

I/01-011-kr

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.11.12

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanzausschuss	03.12.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Villa Wuppermann

- Erneuerung des Vertrages zur Betriebsführung des Bürgerzentrums durch die JSL zum 1. Januar 2013
- Änderung der Benutzungs- und Entgeltordnung zum 1. Juli 2013
- Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung vom 21.11.12 nach Rückfragen von Rh. Paul Hebbel im Bau- und Planungsausschuss am 12.11.12

01

- | | |
|---|---------------|
| - über Büro 60 | gez. Görlich |
| - über Herrn Stadtkämmerer Häusler | gez. Häusler |
| - über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn | gez. Buchhorn |

Villa Wuppermann

- **Erneuerung des Vertrages zur Betriebsführung des Bürgerzentrums durch die JSL zum 1. Januar 2013**
- **Änderung der Benutzungs- und Entgeltordnung zum 1. Juli 2013**
- **Vorlage Nr. 1887/2012**
- **Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung nach Rückfragen von Rh. Paul Hebbel im Bau- und Planungsausschuss am 12.11.12**

Ausschreibungspflicht

Leistungen, die eine 100-prozentige Tochter der Gemeinde erbringt, sind ausdrücklich von der Ausschreibungspflicht ausgenommen und können im Rahmen eines Inhouse-Geschäftes abgewickelt werden. Die Wirtschaftlichkeit der Betriebsführung wurde im Rahmen des Vergleichs der Angebote von Projekt 50 Modell gGmbH und JSL geprüft.

Ergänzende Informationen zum Erstvertrag 2008

Die Aufrechterhaltung des Hauses in seiner Eigenschaft als Bürgerhaus wurde durch den Rat insbesondere hinsichtlich der Abwendung einer Rückzahlungsverpflichtung der Fördergelder der Bezirksregierung (549.000 € in 2008) bejaht.

Vorgespräche mit potentiellen Interessenten ergaben, dass kein Betreiber das volle betriebliche und bauliche Risiko unter diesen Voraussetzungen tragen würde. Zum Vertragsabschluss 2008 ist zunächst festzuhalten, dass es sich nicht um ein durch die Stadt initiiertes Bieterverfahren gehandelt hat. Sowohl die Projekt 50 Modell gGmbH als auch die Job Service Leverkusen gGmbH haben sich als Betriebsführer für die Villa Wuppermann ins Gespräch gebracht. Beide Betreiberkonzepte wurden in der Vorlage R 1176/16. TA ausführlich erörtert. Aufgrund des wirtschaftlicheren Angebotes erhielt die JSL den Zuschlag.

Zum damaligen Zeitpunkt konnte keine zuverlässige Prognose gegeben werden, inwieweit sich unter den vorhandenen Rahmenbedingungen (Preisbindung über die Benutzungs- und Entgeltordnung, unterbrochene Zeitfenster für weitere Vermietungen durch die vorhandene Anzahl an Dauermietern, die Umsätze in geringem Umfang generieren) eine nachhaltige Einnahmesteigerung erzielen lassen würde. Bewusst wurde deshalb darauf verzichtet, die Laufzeit des Vertrages bis zum Ablauf der Zweckbindungsfrist fest zu vereinbaren, sondern ein Kündigungsrecht erstmalig zum 31.12.2012 vereinbart, um korrigie-

rend eingreifen zu können. Nach den jetzigen Erkenntnissen war es zu optimistisch, ein degressives Betreiberentgelt zu vereinbaren, da die ursprüngliche Erwartung, die Kürzung des Betreiberentgelts durch gesteigerte Einnahmen aus der Vermietung auszugleichen, sich nicht erfüllt hat. Der Zustand des Hauses und die Kundenzufriedenheit hingegen bestätigen die Richtigkeit der damaligen Entscheidung für die JSL.

Konditionen des neuen Vertrages

Weiterhin ist das vorrangige Ziel der Verwaltung, den Zuschussbedarf für den Betrieb des Bürgerhauses möglichst gering zu halten. Die „Wiedereinführung“ eines Betreiberentgelts ist ausschließlich den nachweislich gestiegenen Personalkosten geschuldet (s. Anlage 1 der Vorlage). Diese Personalkostenerhöhungen hätten sowohl die Stadt bei einem Betrieb in Eigenregie als auch Projekt 50 getroffen und zu veränderten Bilanzen bzw. dem Bedarf der Überarbeitung des Vertrages geführt.

Der Umfang der Zahlungen an die JSL wird auch nach den vorgelegten Vertragsbedingungen dem Vergleich des damaligen Angebotes von Projekt 50 standhalten. Die Anteile an den erzielten Einnahmen, die in die Rückzahlung des Darlehens der JSL für die Renovierung der Villa fließen (jährlich 16.200 €), sind von den Zahlungen an die JSL (jährlich 93.000 €) in Abzug zu bringen.

Mit einer „Nettojahreszahlung“ von 76.800 € liegt das Angebot der JSL damit weiterhin unter dem Betrag von 80.000,- €, der für die Betriebsführung durch Projekt 50 im Jahr 2013 fällig geworden wäre. In diesem Betrag ist neben dem Betriebsführungsentgelt auch noch die Nutzung der Villa für interne Fortbildungen enthalten. In dem Nutzungskonzept, das Projekt 50 vorgelegt hat, ist dieser Mehrwert für die Stadt, trotz des höheren Betriebsführungsentgelts, nicht enthalten.

Eine Einstellung des Betriebes der Villa Wuppermann durch die JSL und ein dauerhafter Verzicht auf die Nutzung als Bürgerhaus ab 01.01.2013 würde eine Rückzahlungsverpflichtung der erhaltenen Fördermittel in Höhe von 288.471 € und der Restschuld aus dem von der JSL gewährten Darlehen in Höhe von 130.576 € begründen und somit die Stadt mit insgesamt 419.047 € belasten.

Eine, wenn auch nur vorübergehende, Übernahme des Betriebes der Villa Wuppermann durch die Stadt ist einerseits aus personellen Gründen nicht möglich und würde auch dem Kienbaum Vorschlag Nr. 75, der ja Auslöser für die Übertragung des Betriebes an die JSL war, zu wider laufen, da die Kosten bei einem Betrieb durch die Stadt deutlich höher liegen (Ausgabenreduzierung 83.750 €).

Gebäudewirtschaft