



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2015/0777

**Der Oberbürgermeister**

V/61-612/mo/01/011-wb  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

10.12.2015  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	14.12.2015	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

IHK Hitdorf 2015  
- Stellungnahme der Verwaltung vom 10.12.2015 (s. Anlage)

---

**Stadt Leverkusen**

Antrag Nr. 2015/0759

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-20-06-neu/01/011-wb  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

10.12.2015  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Rechnungsprüfungsausschuss</b>	11.12.2015	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

IHK Hitdorf 2015  
- Prüfung des Rahmenvertrages Villa Zündfunke durch den Fachbereich  
Rechnungsprüfung und Beratung  
- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 04.12.2015  
- Stellungnahme der Verwaltung vom 10.12.2015 (s. Anlage)

01-011-20-06-wb  
Susanne Weber  
☎ 88 81

10.12.2015

01  
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Richrath

**IHK Hitdorf 2015**  
**- Vorlage Nr. 2015/0777**

**IHK Hitdorf 2015**  
**- Prüfung des Rahmenvertrages Villa Zündfunke durch den Fachbereich**  
**Rechnungsprüfung und Beratung**  
**- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 04.12.2015**  
**- Nr. 2015/0759**

Zur Thematik „IHK Hitdorf 2015“ gibt die Verwaltung folgende ergänzende Stellungnahme ab:

**I. Prüfaufträge aus den vorbereitenden Gremien des laufenden Sitzungsturnus, die noch nicht über die Beratungsergebnisse für die Bezirksvertretung I/für den Rat beantwortet wurden:**

**1. Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 30.11.2015:**

**1.1**

Rh. Schweiger (BÜRGERLISTE) möchte von der Verwaltung wissen, welche Vereine bzw. Akteure an dem Informationsgespräch am 26.11.2015 teilgenommen haben. Die Verwaltung wird hierzu bis zur Ratssitzung eine entsprechende Übersicht zur Verfügung stellen.

Stellungnahme:

Am 28.01.2015 fand eine Informationsveranstaltung zum IHK Hitdorf statt, zu der die Vertreterinnen und Vertreter der Hitdorfer Vereine und Träger eingeladen wurden. Dort konnten die Teilnehmer ihr Interesse bekunden, aktiv am weiteren Gestaltungsprozess teilzunehmen. Zu den folgenden Treffen wurden daher nur die Vertreterinnen und Vertreter eingeladen, die ein entsprechendes Interesse geäußert hatten. Am 19.02. und 27.08.2015 fanden Trägertreffen zur Weiterentwicklung des Integrierten Handlungskonzeptes Hitdorf statt.

Am 26.11.2015 fand das letzte Trägertreffen statt, das ausschließlich der Vorstellung der

Vorlage Nr. 2015/0777, IHK Hitdorf 2015, diene. Die entsprechende Übersicht der Teilnehmer ist dieser Stellungnahme als **Anlage 1** beigefügt.

## 1.2

Herr Melchert (SPD) und Rh. Scholz (CDU) stellen einen gemeinsamen Antrag auf Vertagung der Vorlage Nr. 2015/0777 in den Rat, dem einstimmig bei drei Gegenstimmen (2 BÜRGERLISTE, 1 PRO NRW) zugestimmt wird. Die Verwaltung soll zudem bis dahin die Frage klären, ob in dem Rahmenvertrag zur Villa Zündfunke eine Verlängerungsoption der Nutzungsdauer um weitere 20 Jahre für die Stadt Leverkusen aufgenommen werden kann.

### Stellungnahme:

Das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen fördert mit dem Programm „Initiative ergreifen“ städtebauliche Projekte, die durch bürgerschaftliche Gruppen und Vereine initiiert und realisiert werden. In der Regel handelt es sich um Umnutzungen von Stadtbild prägenden oder denkmalgeschützten Gebäuden. Förderschwerpunkt ist unter anderem die Schaffung von Gemeinschaftshäusern oder kleinen Bürgerhäusern für örtliche soziale Infrastrukturen in den Stadtteilen. Die Villa Zündfunke erfüllt dieses Förderziel durch Schaffung eines Bürgercafés als offener Treff für alle Hitdorfer sowie Gruppenräume, in denen sozial-integrative Angebote für die Hitdorfer Bürger angeboten werden sollen. Die Zweckrichtung und Inhalte des Projektes orientieren sich an sozialen Aufgabenbereichen (non-profit). In den geförderten Räumlichkeiten können künftig z.B. Privatfeiern, Themencafés, Spieleabende, Trauertreffen, Jugendcafé, Film- und Musikabende und vieles mehr veranstaltet werden.

Der entsprechende Förderantrag muss über die Kommune, bei der jeweiligen Bezirksregierung gestellt werden. Die Mittel werden von der Kommune auf der Grundlage eines Vertrages an die Projektträger weitergeleitet. Das Programm „Initiative ergreifen“ ist Teil der Städtebauförderung des Landes Nordrhein Westfalen, es gelten die Förderrichtlinien der Stadterneuerung NRW von 2008. Hiernach gilt für Gebäude oder Gebäudeteile nach Förderrichtliniennummer 27 (1)(a) eine Zweckbindung von 20 Jahren bei einem Zuschuss von mehr als 375.000,- Euro. Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Verlängerung der Zweckbindung ist demnach vom Fördergeber, dem Land NRW, nicht vorgesehen.

Darüber hinaus ist es der Grundgedanke des Rahmenvertrages zur Villa Zündfunke, der zwischen der Stadt Leverkusen, den beteiligten Vereinen und den Eigentümern der Immobilie geschlossen wird und von diesen Vertragspartnern gemeinsam entworfen wurde, dass sich alle unterzeichnenden Vertragsparteien verpflichten, an einer Fortsetzung/Verlängerung des Vertrages auch über die Dauer der Zweckbindung von 20 Jahren hinaus mitzuwirken. Dass dies auch weiterhin das Ziel der Eigentümer ist, verdeutlicht deren an die Fraktionen und Gruppen im Rat adressierte offene Brief vom 03.12.2015. Eine weitergehende vertragliche Verpflichtung, wie in der Sitzung der Bezirksvertretung I vom 30.11.2015 angedacht, wird jedoch aus den in dem Brief genannten Gründen nicht gewünscht.

Sowohl das beratende Büro „Initiative ergreifen“ als auch die Bezirksregierung sind mit den im Rahmenvertrag vorgesehenen Zeiten einverstanden. Anders als in der Bezirksvertretung diskutiert, schreibt der Rahmenvertrag die Höchstgrenze der Zweckbindung nach der einschlägigen Förderrichtlinie vor. Daher sieht die Verwaltung keine Notwendig-

keit für eine längere Laufzeit.

## 2. Finanz- und Rechtsausschuss am 07.12.2015:

Rf. Dr. Ballin-Meyer-Ahrens (FDP) erbittet eine Stellungnahme der Verwaltung zu folgenden Fragen:

2.1

Was ist mit „Aufwertung der Gastronomie“ gemeint (Maßnahme 7.2 e)?

2.2

Wieso soll der Internetauftritt für Hitdorfer Vereine von der Stadt (finanziell) begleitet werden (Maßnahme 7.4 a)?

2.3

Wie bewertet die Verwaltung die „Folgenutzung für leerstehende Ladenlokale“ (Maßnahme 7.6 a) – welche Maßnahmen können ergriffen werden und mit welchem finanziellen Aufwand ist zu rechnen bzw. ist dies notwendig?

2.4

Außerdem wird darum gebeten, zu erläutern, wie das Stadtteilmanagement angedacht ist.

Stellungnahme:

Grundsätzliches:

In der Aktualisierung IHK Hitdorf 2015 (im Folgenden kurz IHK Hitdorf) findet sich unter Punkt 8.1 eine Übersicht zu allen angedachten Handlungsansätzen, in denen die Priorität sowie die Umsetzung, Verantwortliche und die Kosten der Maßnahmen aufgeführt sind. Darunter finden sich sowohl förderfähige Maßnahmen mit Angaben zu den Kosten, als auch geschätzte Kosten für Maßnahmen, die von Privaten übernommen werden müssen. Unter Punkt 8.2 sind dann noch einmal alle förderfähigen Maßnahmen mit Kosten aufgeführt, die im Haushalt der Stadt Leverkusen für 2016 hinterlegt sind.

Die Handlungsansätze wurden in der Anlage 1 des IHK Hitdorf in drei Stufen priorisiert:

- Priorität 1 kennzeichnet Maßnahmen, die in höherem Maße erforderlich sind für die weitere Stadtteilentwicklung Hitdorfs oder die aufgrund der schon geleisteten Vorarbeit kurzfristig realisiert werden können und auch sollten.
- Priorität 2 kennzeichnet Maßnahmen, die grundsätzlich von Bedeutung sind für die weitere Stadtteilentwicklung, deren Realisierung aber nicht zwingend kurzfristig notwendig ist.
- Priorität 3 kennzeichnet wünschenswerte Maßnahmen, die realisiert werden sollten, wenn „die Zeit reif ist“.

Zudem werden Einschätzungen zur Umsetzung gegeben. Differenziert wird die Einschätzung der Umsetzung nach folgenden Kategorien:

- leicht: Maßnahmen, für die keine zusätzliche Akquisition von Finanzmitteln erforderlich ist und die in einem kurzfristigen Zeithorizont realisierbar sind. Dies umfasst auch Maßnahmen, die schon für die Umsetzung vorbereitet sind.

- mittel: Maßnahmen, deren Umsetzung von Rahmenbedingungen abhängig ist, die einen längeren Abstimmungsprozess erfordern, die eher in einem mittelfristigen Zeithorizont realisierbar sind.
- schwer: Maßnahmen, die einer längeren Vorbereitung bedürfen im Hinblick auf die Sicherstellung von Finanzmitteln und der Abstimmung der Projektinhalte mit weiteren Akteuren.

Alle in der Aktualisierung des IHK Hitdorf genannten Maßnahmen sind erstrebenswert und sollten umgesetzt werden. Die Finanzierung der Umsetzung der Maßnahmen ist bei der heutigen Haushaltslage realistisch nur bei einer Förderung im Rahmen der Städtebauförderung möglich. Sollten keine Zuschüsse gewährt werden, müssten unter den dann herrschenden Finanzierungsbedingungen neue Prioritäten entwickelt werden.

Zu 2.1.:

Zur Einpassung einer angedachten Investition des Eigentümers des Hitdorfer Biergartens an der Fährstraße sind Anpassungsarbeiten im angrenzenden öffentlichen Bereich notwendig. Die Maßnahme ist in der Priorität 3 mit der Umsetzungseinschätzung ‚schwer‘ eingeordnet. Die Kosten für die Herrichtung des Untergrundes sind mit 50.000,- Euro geschätzt worden. Die Aufteilung zwischen privater und ggf. öffentlicher Hand wird in späteren Gesprächen mit dem Investor noch geregelt werden.

Zu 2.2.:

Der Internetauftritt wird nicht finanziell von der Stadt unterstützt. Die unter Punkt 8.1 – Maßnahme 7.4 a aufgeführten Kosten von ca. 8.000,- Euro sind geschätzte Kosten, die ein professioneller Anbieter für die Einrichtung und Pflege einer entsprechenden Seite berechnen würde. Die Maßnahme ist von Leben in Hitdorf e.V. kostenneutral auf deren Seite umgesetzt worden.

Zu 2.3.:

Eine Massierung von leerstehenden Ladenlokalen kann zu ungewünschten Effekten führen, im Allgemeinen mit dem Fachterminus „Trading-Down“ Effekt beschrieben. Zur Vermeidung eines „Trading-Down“ Effektes sind im IHK Hitdorf als gegensteuernde Maßnahmen Zwischennutzungskonzepte, Beratung der Eigentümer, Koordinierung von Umnutzungsideen, etc. beschrieben worden. Es ist weiterhin ein dauerhafter Verbleib des bestehenden Vollsortimenters im Nahversorgungszentrum Hitdorf anzustreben, der einen „Anker“ der Kundenfrequenzbringer auch für die umliegenden Ladenlokale darstellt. Umgekehrt profitiert der Vollsortimenter auch von einer Auslastung der anderen Ladenlokale, die zu einer Belebung des Geschäftszentrums beitragen.

Die Kosten hierfür sind von der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) mit 2.500,- Euro pro Ladenlokal geschätzt worden. Bei derzeit 10 leer stehenden Ladenlokalen ergibt sich hieraus ein Kostenvolumen von 25.000,- Euro. Die Investitionen müssten gänzlich von privaten Investoren vorgenommen werden. Die WFL bringt sich beratend und unterstützend in diese Maßnahmen ein.

Zu 2.4.:

Um die im Maßnahmenpaket aufgeführten Aktivitäten zu initiieren, zu steuern und zu begleiten, soll für eine begrenzte Zeit ein Stadtteilmanagement einen besonderen Entwicklungsimpuls in den Stadtteil geben. Das Stadtteilmanagement soll die Aktivitäten koordinieren und umsetzen, moderieren und erster Ansprechpartner im Stadtteil für die

im IHK Hitdorf identifizierten Handlungsfelder sein: Städtebau und Wohnen (siehe Seite 83 Anlage 1 IHK Hitdorf), Freiraum und Naherholung (siehe Seite 85 Anlage 1 IHK Hitdorf), Öffentlicher Raum und Verkehr (siehe Seite 87 Anlage 1 IHK Hitdorf), Ehrenamtsstrukturen und Akteursnetze (siehe Seite 88 Anlage 1 IHK Hitdorf), Soziale Infrastruktur (siehe Seite 88 Anlage 1 IHK Hitdorf), und Lokale Wirtschaft (siehe Seite 90 Anlage 1 IHK Hitdorf).

Folgende Stichpunkte beschreiben das Tätigkeitsfeld des Stadtteilmanagements:  
Ansprechpartner im Stadtteil:

- Förderung von Netzwerkbeziehungen und Vernetzung der Akteure zu bestimmten Themen im Stadtteil;
- Begleitung der baulichen Maßnahmen, Baustelleninformation;
- Schnittstellenkommunikation zwischen Stadtteil, Stadtverwaltung und Ortspolitik;
- Beratung von Eigentümern und Besitzern zu Fördermöglichkeiten (energetische Fassaden- und Gebäudesanierung);
- Zusammenführung der Entwicklungen, Transfer und Informationsverantwortung aller Projekte in den Gremien;
- Informations- und Dokumentationspflicht der Projekte;
- Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen zu den Veränderungs- und Entwicklungsprozessen im Stadtteil.

Fachliche Voraussetzungen:

- Erfahrungen in Stadtplanung und Städtebau;
- Erfahrungen in Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung;
- Erfahrungen mit Moderations- und ggf. Mediationsverfahren;
- Erfahrungen mit Presse- und Öffentlichkeitsarbeit;
- Kenntnisse im Bau- und Planungsrecht;
- Kenntnisse der Förderprogramme im Bereich Städte- und Wohnungsbau sowie Wirtschaft und Einzelhandel;
- Kenntnisse des Vergaberechts im Rahmen von Ausschreibungsverfahren insbesondere in den Bereichen Planungswettbewerb/ städtebaulicher Wettbewerb.

## **II. Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 04.12.2015, IHK Hitdorf 2015, Prüfung des Rahmenvertrages Villa Zündfunke durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung, Nr. 2015/0759**

Der Antrag (**s. Anlage 2**) spricht verschiedene Punkte des IHK Hitdorf an. Nachfolgend wird wie folgt Stellung bezogen.

### **1. Vertrag mit der Villa Zündfunke/ Nutzung der Stadthalle Hitdorf unter dem Dachverband der Hitdorfer Vereine**

Stellungnahme:

Im Rahmen der Erarbeitung des IHK Hitdorf gab es eine Vielzahl von Abstimmungsgesprächen mit vielen Beteiligten. Das Ergebnis mit den abgestimmten Maßnahmenvorschlägen ist in der Vorlage Nr. 2015/0777 inklusive des anhängenden Rahmenvertrages Villa Zündfunke zusammengefasst.

## 2. Umwandlung der Hitdorfer Straße in eine Gemeindestraße

Stellungnahme:

Nach Vorlage einer Verwaltungsvereinbarung zur Umstufung der L 293 und der L 43 seitens des Landesbetriebes Straßenbau zum 01.01.2016, ist die Verwaltung nun in finalen Gesprächen mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und dem Landesbetrieb Straßenbau.

## 3. Aussage eines Mitarbeiters des Fachbereichs Recht und Ordnung in der Bezirkssitzung am 30.11.2015

Stellungnahme:

An der Bezirkssitzung nahm der Mitarbeiter ausschließlich in amtlicher Funktion für die Stadt Leverkusen, hier: den Fachbereich Recht- und Ordnung, dessen Ansichten er vertritt, teil. Das hat er zu Beginn seiner Ausführungen verdeutlicht.

An dem Ge- oder Misslingen des Zündfunke-Projektes hat der Mitarbeiter weder ein privates noch sonstiges Interesse. So ist er insbesondere nicht Mitglied in einem der betroffenen Vereine. Auch zu den sonstigen am Vertrag beteiligten Personen hat er kein persönliches Verhältnis.

## 4. Einwände der Kommunalaufsicht zur Finanzierung des IHK Hitdorf

Stellungnahme:

Die Etatisierung von Projekten und die damit kausal verknüpfte Festlegung von Prioritäten ist Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung.

Die Kommunalaufsicht beurteilt daher kein einzelnes Projekt, sondern prüft den Haushalt 2016 und den fortgeschriebenen Haushaltssanierungsplan für die Jahre 2012 bis 2021 insbesondere dahingehend, ob Vorgaben des Stärkungspaktgesetzes und Auflagen aus vergangenen Haushaltsverfügungen eingehalten worden sind. Hierzu ist in einem ersten Schritt der Beschluss der Haushaltsatzung - die dann u.a. auch die Etatisierung des Projekts IHK Hitdorf beinhaltet - erforderlich. Dieser Beschluss soll in der Sondersitzung des Rates am 11.01.2016 erfolgen.

Die Rahmenbedingungen des Haushaltes sind bekannt. Es ist heute nicht prognostizierbar, ob eine Genehmigung des Haushaltssanierungsplans erreicht werden kann. „Knackpunkt“ ist bekanntlich die Fragestellung, ob das Herausrechnen der Kosten für Flüchtlinge aufsichtsrechtlich akzeptiert wird, denn nur über diesen Weg gelingt es, die Ergebnisse ab 2018 ff > 0 € darzustellen und die gesetzlichen Vorgaben des Stärkungspaktgesetzes einzuhalten.

An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass die Kosten für das Projekt IHK Hitdorf unter Beachtung der im investiven Haushalt vorgegebenen Kreditdeckelung (Kreditaufnahme = max. Tilgungshöhe) etatisiert sind. Damit ist die von der Stadt selbst zu beeinflussende Voraussetzung erfüllt, dass ein Zuschussverfahren positiv beschieden werden kann.

Oberbürgermeister, Rat und Bezirke in Verbindung mit Finanzen, Recht und Ordnung, Soziales, Kinder und Jugend, Stadtplanung und Tiefbau

Anlage 1: Übersicht der Teilnehmer des Trägertreffens vom 26.11.2015 zum IHK Hitdorf

Anlage 2: Antrag Nr. 2015/0759