



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1397

Der Oberbürgermeister

V/65-V/65-650-WE 6087-ha  
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.11.16  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	08.12.2016	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	12.12.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.12.2016	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bürgerzentrum Villa Wuppermann  
- Erneuerung des Vertrages zur Betriebsführung des Bürgerzentrums durch die JSL zum 01.01.2017

**Beschlussentwurf:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, den beigefügten Betriebsführungsvertrag mit der JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL) zum 01.01.2017 mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2021 sowie mit einer Optionsmöglichkeit zugunsten der JSL zur Verlängerung um weitere 5 Jahre abzuschließen.

gezeichnet:

Richrath	In Vertretung Stein	In Vertretung Deppe
----------	------------------------	------------------------

**Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:**

Entsprechend § 18 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 a) der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Leverkusen, seine Ausschüsse und die Bezirksvertretungen ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 28.11.2016 zu entscheiden, ob die verspätet zugegangene Vorlage auf die Tagesordnung genommen wird.

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon:**

**Anke Luchterhand-Homberger / 65 / 65 90**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Erneuerung des Vertrages zur Betriebsführung der Villa Wuppermann durch die JSL.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Für den Haushalt 2017 bis 2020 wurden auf dem Innenauftrag 650001700109, Finanzstelle PN0170, Finanzposition 720000, Mittel in Höhe von 100.000,00 Euro angemeldet.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die genannte Mittelanmeldung ist wie folgt zu ändern:

2017 - Verringerung um 7.000,00 Euro

2018 - Verringerung um 7.000,00 Euro

2019 - Verringerung um 7.000,00 Euro

2020 - Verringerung um 7.000,00 Euro

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteln:**

(Veränderungsmitteln/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

## **Begründung:**

Die Villa Wuppermann ist seit dem 01.07.2008 vertraglich in die Betriebsführung der JOB Service Beschäftigungsförderung Leverkusen gGmbH (JSL) übergegangen (s. Ratsbeschluss vom 28.04.2008, Vorlage Nr. 1176/2008). Zum 01.01.2013 wurde ein neuer Betriebsführungsvertrag mit geänderten Konditionen geschlossen (Ratsbeschluss vom 10.12.2012, Vorlage Nr. 1887/2012). Damit einhergehend trat eine neue Benutzungs- und Entgeltordnung in Kraft, die zum jetzigen Zeitpunkt keiner Anpassung bedarf. Der derzeitige Betriebsführungsvertrag läuft zum 31.12.2016 aus.

Aufgrund der bestehenden Rückzahlungsverpflichtung von Fördergeldern der Bezirksregierung im Falle des Verstoßes gegen die Zweckbindung der Villa Wuppermann als Bürgerhaus bis zum Jahr 2020, ist die Stadt als Eigentümer bestrebt, den Betrieb mit möglichst geringem Zuschussbedarf aufrechtzuerhalten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Stadt Leverkusen und die JSL weiterhin an der Betriebsführung festzuhalten und zum 01.01.2017 einen neuen Betriebsführungsvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren bis zum 31.12.2021 sowie mit einer Option zugunsten der JSL für weitere 5 Jahre abzuschließen:

Vorrangige Ziele für die weitere Bewirtschaftung der Villa sind:

- Erhalt als Bürgerhaus in erkennbarer Form,
- Gebäudeinstandhaltung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in angemessener Form,
- Wahrung der Vereinbarung der Klauseln aus dem Kaufvertrag mit dem Voreigentümer (Wuppermann),
- geringstmöglicher Zuschuss aus städtischen Mitteln.

Durch die Weiterführung der Villa wird die Nutzung des Gebäudes als Bürgerhaus gewährleistet. So steht die Villa gemäß bestehender Benutzungsordnung den Bürgerinnen und Bürgern für private Feiern und Vermietungen und als stilvolle Location für Trauungen zur Verfügung. Die Auslastung der Räume im OG und DG belaufen sich auf rund 2.800 Std./Jahr, im Kaminzimmer und im Gewölbekeller finden ca. 160 Veranstaltungen/Jahr statt. Im Laufe des Betriebsführungsvertrages konnte die JSL immer wieder Vereine und Institutionen, u. a. Schachverein und VHS (2016: 18), als Dauernutzer gewinnen.

Die JSL als 100%ige Tochter der Stadt Leverkusen nimmt wichtige Aufgaben der kommunalen Beschäftigungsförderung wahr und führt in diesem Zusammenhang umfangreiche Beratungs-, Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen durch. Unter anderem soll im Rahmen von projektbezogenem Arbeiten und Praxisqualifizierung ein Veranstaltungsservice entwickelt und eingeführt werden, der in den Räumlichkeiten optional zum Einsatz kommen kann.

Darüber hinaus besteht eine Vereinbarung mit der Stadt, dass ein Büro für den Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III, das gleichzeitig auch von den Schiedsleuten genutzt wird, Räumlichkeiten für Sitzungen der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III und Informationsveranstaltungen städtischer Dienststellen für Bürgerinnen und Bürger sowie Räumlichkeiten für ca. 20 Seminartage dem Fachbereich Personal und Organisation für

Interne Fortbildungen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür erhält die JSL als Betriebsführer jährlich eine Nutzungspauschale (s. Ziffer 10 des derzeitigen Betriebsführungsvertrages).

Der Betrieb wird mit Beschäftigten der JSL (u. a. einem Hausmeister) geführt, die für die Vermarktung und Verwaltung zuständig sind. Die im Haus befindliche Wohnung wird unmittelbar durch die JSL im Namen der Stadt an den o. g. Hausmeister vermietet. Durch seine ganztägige Präsenz steht den Bürgerinnen und Bürgern insbesondere bei Abendveranstaltungen und an den Wochenenden stets ein Ansprechpartner zur Klärung von eventuellen Fragen zur Verfügung.

Entsprechend der Vereinbarung aus dem bestehenden Betriebsführungsvertrag erhielt die JSL jährlich bisher einen Gesamtbetrag in Höhe von 93.000,00 €, der sich wie folgt zusammensetzte:

Entgelt für die Betriebsführung	18.000,00 €,
Nutzungspauschale	5.000,00 €,
Treuhänderische Mittel zur Betriebsführung	70.000,00 €.

Mit den o. g. treuhänderischen Mitteln finanziert die JSL die laufende Unterhaltung (Grundbesitzabgaben, Energiekosten etc.) sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der Villa. Dies schließt Maßnahmen zur Modernisierung und Ergänzung des Inventars ein.

Nicht verausgabte Mittel wurden bisher zur Tilgung des 2008 von der JSL gewährten Darlehens für die Renovierung und Modernisierung des Gebäudes verwendet. Vor dem Hintergrund, dass das Darlehen mittlerweile vollständig getilgt ist, können diese Mittel zur Kostendeckung der Betriebsführung herangezogen werden.

Die JSL hat ihre Buchhaltung von DATEV auf das SAP-System umgestellt. Dabei hat sie für die Verwaltung der Villa einen zusätzlichen SAP-Mandanten anlegen müssen, für den monatlich Lizenzgebühren fällig werden. Die Einrichtung dieses Mandanten ist notwendig, da der neu abzuschließende Vertrag vorsieht, dass die JSL die vollständige Buchhaltung zum Zweck der zwingend zu erstellenden Umsatzsteuervoranmeldungen, der Umsatzsteuerjahreserklärung, der anderen ertragssteuerlich relevanten Steuererklärungen (Gewerbsteuer/Körperschaftsteuer) und zur Erstellung des Jahresabschlusses des Betriebes gewerblicher Art für die Konsolidierungsbilanz der Stadt führt. Aus den vorgenannten Gründen ist das Entgelt für die Betriebsführung um 10.000,00 Euro zu erhöhen. Damit werden über die Laufzeit des Vertrages die zusätzlichen Personalkosten inklusive der bisherigen und der kommenden Tariferhöhungen und der erhöhte Verwaltungsaufwand abgegolten.

Demzufolge sieht der neue Betriebsführungsvertrag in Abstimmung beider Vertragspartner eine Reduzierung der jährlichen Betriebsführungspauschale um 10.000,00 € von 70.000,00 € auf 60.000,00 € zugunsten der Erhöhung des Betriebsführungsentgeltes um 10.000,00 € vor, sodass ab 2017 weiterhin ein Gesamtbetrag von 93.000,00 € gemäß nachstehender Auflistung an die JSL ausgezahlt wird:

Entgelt für die Betriebsführung	28.000,00 €,
Nutzungspauschale	5.000,00 €,

Treuhänderische Mittel zur Betriebsführung 60.000,00 €.

Im Rahmen einer Bonusregelung wurde der Betriebsführer bisher an den im Namen der Stadt erhobenen Einnahmen wie folgt beteiligt:

- an den jährlichen Einnahmen von bis zu 40.000,00 € zu 100 %,
- an den jährlichen Einnahmen von über 40.000,00 € zu 50 %.

Diese Bonusregelung wurde mit Beginn des laufenden Betriebsführungsvertrages festgelegt und soll beibehalten werden, um eine kostenneutrale Betriebsführung zu gewährleisten.

Sofern der Betriebsführungsvertrag zum 01.01.2017 nicht zum Abschluss kommen würde, wären zur weiteren Bewirtschaftung der Villa durch die Stadt die Einrichtung und Unterhaltung von mindestens 1,5 Vollzeitstellen im Verwaltungsbereich und die Einstellung eines Hausmeisters erforderlich (Kosten eines Arbeitsplatzes nach Entgeltgruppe E 6 = 72.100,00 € x 2,5 Vollzeitstellen = 180.250,00 €). Berücksichtigt hierbei sind die Kosten einer Teilzeitstelle als zusätzliches Personal während der Abend- und Wochenendveranstaltungen.

Eine Gegenüberstellung der Kosten der Bewirtschaftung der Villa durch die JSL auf der einen Seite und der Stadt auf der anderen ergibt folgende Darstellung:

<b>Jährliche Kosten zur Bewirtschaftung der Villa Wuppermann bei einer Betriebsführung</b>			
<b>durch die JSL</b>		<b>durch die Stadt</b>	
	€		€
Betriebsführungsentgelt	28.000,00	Kosten einer Vollzeitkraft (HM)	72.100,00
Nutzungspauschale	5.000,00	Kosten von 1,5 Vollzeitkräften (Verw.)	108.150,00
Kosten des Betriebes und der Instandhaltung (Betriebsführungsmittel)	60.000,00	Kosten des Betriebes und der Instandhaltung	60.000,00
<b>Kosten gesamt</b>	<b>93.000,00</b>	<b>Kosten gesamt</b>	<b>240.250,00</b>

Auch unter Berücksichtigung der o. a. Bonusregelung ist eine Fortführung des Betriebes durch die JSL wirtschaftlicher.

In den Jahren 2013 - 2015 (für 2016 liegt noch kein verbindliches Zahlenmaterial vor) wurden Gewinne in Höhe von durchschnittlich 60.200,00 € (bereinigt um Schadensersatzzahlungen) aus der Vermietung der Villa erzielt.

Bei einem wie oben dargestellten Aufwand in Höhe von ca. 240.250,00 €/Jahr und einem durchschnittlichen Gewinn in Höhe von 60.200,00 €/Jahr müssen für den Betrieb der Villa durch die Stadt selbst mindestens 180.000,00 €/Jahr aufgewendet werden.

Vor diesem wirtschaftlichen Hintergrund, dem Aspekt der Fortführung der Villa als beliebtes Bürgerzentrum und den sozialen Aufgaben der JSL schlägt die Verwaltung vor, einen erneuten Betriebsführungsvertrag mit der JSL wie erläutert abzuschließen.

**Begründung der besonderen Dringlichkeit:**

Der bisherige Betriebsführungsvertrag läuft zum 31.12.2016 aus. Um Vertragssicherheit zu schaffen und den Betrieb der Villa Wuppermann als Bürgerzentrum gewährleisten zu können, sollte die Vorlage kurzfristig beraten und der Betriebsführungsvertrag noch in 2016 geschlossen werden.

**Anlage/n:**

Anlage: Betriebsführungsvertrag 2017 ff.