Stadt Bergisch Gladbach

Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Bildung, Kultur, Schule, Sport	Drucksachen-Nr. 159/2004
☒ Öffentlich	
☐ Nicht öffentlich	
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Ausschusses für Bildung, Kultur, Schule und Sport	27.04.2004

Tagesordnungspunkt

**Änderung der Trägerschaft der Bürgerzentren Refrath/Haus Steinbreche und Schildgen/
Katterbach**

Sachdarstellung

@->

1

1. Situation der Bürgerzentren

Die beiden Bürgerzentren wurden 1992/93 als soziokulturelle Zentren eingerichtet, um das kulturelle Leben und das Vereinsleben in den jeweiligen Stadtteilen zu fördern. Die Auslastung der Bürgerzentren in den beiden Bürgerzentren ist in der Woche sehr gut: überwiegend nutzen Sportvereine die saalähnlichen Räumlichkeiten; die Wochenenden sind zu 50 % belegt, d.h. an jedem 2. Wochenende findet eine Veranstaltung statt (überwiegend private Feiern).

Die Bürgerzentren werden zurzeit von FB 4 - Kultur verwaltet: Bewirtschaftung, Unterhaltung und Vermietung sind ein Geschäft der laufenden Verwaltung. Eingesetztes Personal: 2 Reinigungskräfte (Teilzeitkräfte), 1 Hausmeisterin/Reinigungskraft (Teilzeit), 2 technische Hausmeister (stundenweise), insges. 0,5 Stelle Verwaltungspersonal in FB 4 (Vermietung der Bürgerzentren, Geschäftsführung Beiräte), Stellenanteile von Fachbereichsleitung, zentralem Dienst (Controlling), Verwaltungskräfte in FB 6 (Wartungsverträge, Auftragserteilung von Reparaturen). Ein Beirat, der aus Vertretern der jeweiligen Ortsvereine besteht, berät über die Angelegenheiten der Bürgerzentren und ist zu allen wichtigen Fragen, die die Bürgerzentren betreffen, zu hören.

Grundlage für die Vermietung der Bürgerzentren ist die Benutzungs- und die Entgeltordnung in der derzeit aktuellen Fassung. Die Entgelte sind nicht kostendeckend berechnet, weil der Gedanke der Gemeinnützigkeit im Vordergrund steht (Kostendeckungsgrad ca. 27 % ohne Berücksichtigung von Abschreibung und Investitionen). Die Einnahmen aus der Vermietung decken zurzeit die Nebenkosten und die Kosten der Unterhaltung. Aufgrund des Alters der beiden Bürgerzentren ist allerdings in den nächsten Jahren eher mit steigenden Unterhaltungskosten zu rechnen.

Das Immissionsschutzgesetz mit seinen Bestimmungen über die Nachtruhe des Bürgers begrenzt die Vermietbarkeit der Bürgerzentren am Wochenende: ab 22.00 Uhr muss Zimmerlautstärke ein-

gehalten werden und ab 1.00 Uhr müssen die Bürgerzentren geräumt sein: das widerspricht den Interessen vieler potentieller Mieter, entspricht aber den Bedürfnissen der Anlieger.

2. Forderungen aus dem Haushaltssicherungskonzept und dem CDU-Antrag vom 5.11.2003

Bei den Bürgerzentren soll laut Haushaltssicherungskonzept ein Betrag in Höhe von 0,076 Mio. € und laut Antrag der CDU vom 5.11.2003 zur Haushaltskonsolidierung ein Betrag in Höhe von 0,10 Mio. € an Betriebskosten strukturell pro Jahr eingespart werden.

Da bereits seit 2001 kontinuierlich die Kosten, vor allem die Personalkosten, der Bürgerzentren reduziert worden sind, ist der Handlungsspielraum für weitere Kürzungen begrenzt: nur über eine weitere Reduzierung der Personalkosten durch eine Nutzungsänderung oder eine Änderung der Trägerschaft oder den Verkauf einer oder beider Bürgerzentren sind weitere Einsparungen zu erreichen, der vorgesehene Betrag von 100.000 € jedoch nur über den Verkauf mindestens eins der beiden Bürgerzentren. Schon für 2003 lag der Zuschussbedarf für beide Bürgerzentren nur noch bei 106.343 €.

Tabelle 1 Zuschussbedarf Bürgerzentren (Soll)

2000	2001	2002	2003	2004
135.307 €	128.158 €	*61.175 €	73.000 €	87.760€

* In 2002 war eine Verwaltungsstelle über mehrere Monate nicht besetzt; die Bürgerzentren wurden am Wochenende nur eingeschränkt vermietet.

Der Kostenbericht 2003 über die beiden Bürgerzentren Schildgen/ Katterbach und Refrath/ Haus Steinbreche (Anlage 1) macht deutlich, dass die Einnahmen die Sachausgaben abdecken, wenn keine größeren Reparaturen auftreten. Werden die Bürgerzentren nicht verkauft, bleiben in jedem Fall Verwaltungspersonalkosten für die Instandhaltung der Gebäude (ca. 30.000 €) und das Risiko größerer Reparaturen bzw. Renovierungen. Bei einer exakten Wirtschaftlichkeitsrechnung müssten auch die Abschreibungen berücksichtigt werden.

Bisher ist die Stadt Bergisch Gladbach Trägerin der beiden o.g. Bürgerzentren. Für beide Bürgerzentren zeichnen sich durch die Gespräche der Verwaltung mit den Beiräten der Bürgerzentren neue Träger ab: zum einen gemeinnützige Trägervereine, zum anderen ein kommerzieller Interessent.

Variante 1: Übernahme der Trägerschaft durch gemeinnützige Vereine

Der Turn- und Sportverein Schildgen 1932 e.V. ist bereit, die Trägerschaft für das Bürgerzentrum Schildgen zu übernehmen; für das Bürgerzentrum Refrath ist ein Trägerverein neu gegründet worden. Die Verwaltung verhandelt zurzeit mit diesen beiden Vereinen über einen Trägerschaftsvertrag. Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

Die bisherige Benutzungsordnung und die Entgeltordnung für die Ortsvereine sollen im Wesentlichen erhalten bleiben, die Stadt verzichtet dafür auf die Mieteinnahmen. Das in den Bürgerzentren tätige Personal (Reinigerinnen, Hausmeister, Verwaltungspersonal) soll anderweitig in der Verwaltung eingesetzt werden mit Ausnahme der Stellenanteile für die Unterhaltung der Bürgerzentren. Die Vereine erwirtschaften die Personal- und Sachkosten weitgehend aus den erzielten Einnahmen aus der Vermietung an die Vereine und privaten Nutzer, benötigen aber zusätzlich einen Betriebskostenzuschuss und fordern Garantien für einen Verlustausgleich. Die Vereine stellen das geeignete Personal für die Erfüllung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen ein und zahlen die Vergütung. Die Stadt unterhält die dem Verein überlassenen Gebäude. Kleinere

Vergütung. Die Stadt unterhält die dem Verein überlassenen Gebäude. Kleinere Reparaturen obliegen dem Verein. Die Höhe des Betriebskostenzuschusses bzw. Verlustausgleichs ist zwischen Stadt und Vereinen noch strittig. Außerdem beansprucht die Verwaltung einige kostenlose Termine für eigene Kulturveranstaltungen. Diese Verträge sehen zunächst eine Laufzeit von zwei Jahren vor.

Einsparsumme ca. 37.637 € p.a.

Variante 2: Vermietung an einen Gewerbetreibenden

2.1: Die Stadt schließt einen Nutzungsüberlassungsvertrag mit einer symbolischen Miete ab unter der Bedingung, dass die bisherigen Benutzung- und die Entgeltordnungen vor allem für die Ortsvereine im Wesentlichen erhalten bleiben. Auch die übrigen Vorgaben zur Bewirtschaftung und Unterhaltung gelten wie unter Variante 1 aufgezählt. Allerdings kalkuliert ein zurzeit vorliegendes Angebot mit einem Betriebskostenzuschuss der Stadt in Höhe von ca 30.000 €.

Einsparsumme ca. 28.637 € p.a.

2.2: Die Stadt vermietet die Bürgerzentren z.B. an eine Veranstaltungsagentur zu den ortsüblichen Mietpreisen für gewerbliche Räume (z.B. 6,00 €/qm; bei 330 qm ergibt dies eine monatliche Grundmiete von 1.980 € bzw. eine Jahresmiete von 23.760 € und überlässt diesem die Weitervermietung, ohne Vorgaben bezüglich einer Bevorzugung der Ortsvereine zu machen. Die Mieteinnahmen decken die Kosten der Unterhaltung.

Einsparsumme ca. 82.397 € p.a.

Variante 3: Vermietung nur noch an die ortsansässigen Vereine

Mit den Vereinen, die die Bürgerzentren in der Woche regelmäßig und langfristig für Kurse anmieten, werden in der Regel einmal jährlich Mietverträge beschlossen. Der Verwaltungsaufwand hierfür ist vergleichsweise gering, ebenso wie die Reinigungs- und Bewirtschaftungskosten. Bei dieser Variante entfällt die arbeits- und kostenintensive Vermietung an den Wochenenden, nimmt aber auch dem privaten Nutzer die Möglichkeit, eine relativ preiswerte Räumlichkeit für Feste anzumieten.

Einsparsumme ca. 82.397 € p.a.

Variante 4: Verkauf eines oder beider Bürgerzentren

Bei einem Verkauf eines oder beider Bürgerzentren könnten nicht nur Einsparungen erreicht, sondern auch Verkaufserlöse erzielt werden. Der Verkauf würde aber das „Aus“ vor allem für viele Sportkurse bedeuten, die die Vereine in der Woche vor Ort anbieten. Zielgruppe sind dabei vor allem Menschen, die nicht erwerbstätig sind und tagsüber an Kursen teilnehmen können (Mütter mit Kindern, Hausfrauen, Rentnerinnen und Rentner). Diese Kurse können nicht ersatzweise in den Sporthallen der Schulen stattfinden, da diese dann für den Sportunterricht benötigt werden.

Ob das Bürgerzentrum Refrath in der denkmalgeschützten Anlage „Haus Steinbreche“ verkauft werden könnte, ist mehr als fraglich. Vorstellbar ist dies am ehesten in Schildgen. Es müssten Wertgutachten erstellt, ein Käufer gefunden und Verkaufsverhandlungen geführt werden.

Einsparsumme ca. 106.343 € (wenn beide verkauft werden) zzgl. Gewinn aus Verkaufserlös

Die Varianten werden in einer Synopse dargestellt (s. Anlage 2). <-@