

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die
Fraktionen
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause
(per GroupWise/E-Mail)

und
Herrn Günter Austria-Zink
(per E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister- und Ratsbüro Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Holland	Zimmer: 402
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: guenther.holland@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	

Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Arztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr - 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr - 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr

Besuchen Sie die 11. Sankt Augustiner Wirtschaftsbühne am 25./26. April 2015 im Stadtzentrum. Weitere Infos unter www.wirtschaftsbuehne.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
BRB-Holl.

Datum
15.04.2015

Anfrage zu TOP 5 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 15.04.2015 „Bürraumkonzept der Stadt Sankt Augustin“
Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DS-Nr. 15/0115, vom 14.04.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	15.04.2015	öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

Frage 1) Personal/Stellen/Arbeitsplätze

Vorwort der Verwaltung:

Hinsichtlich der Betrachtung in Bezug auf die Begrifflichkeiten „Stellen, Personen, Arbeitsplätze“ sind die ermittelten Werte nicht identisch. Grundlage für die Ermittlung ist der Stellenplan, befristete Beschäftigte und Auszubildende, sowie sonstige Personen.

Nicht alle Mitarbeiter(-innen) der Stadtverwaltung werden im Stellenplan dargestellt. Befristete Beschäftigte sowie Auszubildende sind dort nicht erfasst. Unter dem Begriff sonstige Personen sind die Personen zu verstehen, die nicht Mitarbeiter(-in) der Verwaltung sind, jedoch hierfür ein Arbeitsplatz vorzuhalten ist. Hierbei handelt es sich in der Regel um Referen-

dare im Rechtsdienst, Praktikanten, Absolventen des Bundesfreiwilligendienstes usw. Für das Raumkonzept sind daher die zur Verfügung zu stellenden Arbeitsplätze ausschlaggebend. In der nachfolgenden Beantwortung der Fragen werden daher diese Arbeitsplätze berücksichtigt.

- a) Wie viele Stellen sind derzeit am Arbeitsstandort Zentrum ausgewiesen?

Antwort der Verwaltung:

Im Haushalt / Nachtrag 2015 sind die vorhandenen Stellen den einzelnen Produkten zugeordnet. In der Übersicht sind darüber hinaus die besetzten Stellen zum 30.06.2014 dargestellt. Anpassungen und Änderungen werden jährlich zum 30.06.2015 fortgeschrieben.

- b) Wie viele Stellen sind derzeit am Arbeitsstandort Zentrum besetzt?

Antwort der Verwaltung:

Siehe Beantwortung zu Frage 1a)

- c) Wie viele Personen arbeiten in den drei bzw. vier Standorten im Zentrum?

Antwort der Verwaltung:

Siehe Beantwortung zu Frage 1d). Die Personenzahl müsste stichtagsbezogen erhoben werden, um aktuell z.B. Bundesfreiwilligendienstler, Referendare, externe Prüfer (Steuer, Sozialhilfe, Sozialversicherung, AOK, etc) berücksichtigen zu können.

- d) Wie viele Arbeitsplätze sind in den drei bzw. vier Standorten im Zentrum vorhanden?

Antwort der Verwaltung:

Insgesamt sind 312 Arbeitsplätze in den drei bzw. vier Standorten im Zentrum vorhanden. Hierin enthalten sind ein Hintergrundarbeitsplatz im Bürgerservice sowie ein Büro für die Hausmeister des Rathauses. Bei der Anzahl der Arbeitsplätze ist darauf zu achten, dass auch Plätze für Personen eingerichtet werden müssen, die nicht Mitarbeiter(-innen) der Stadtverwaltung sind. Dies sind z. B. Referendare im Rechtsdienst, Absolventen des Bundesfreiwilligendienstes, Praktikanten, Integrationsbüro, Betriebsarzt, externe Prüfer (s.o.) usw..

- e) Werden Arbeitsplätze im Zentrum von mehreren Personen genutzt (z. B. Bürgerservice)?

Antwort der Verwaltung:

Zurzeit werden drei Arbeitsplätze im Zentrum von mehreren Personen (Hintergrundarbeitsplatz im Bürgerservice, Büro der Hausmeister des Rathauses, Bürgerinfo im Foyer) genutzt.

- f) Wenn mittel- und langfristige Stellen „in der zukünftigen Haushaltsplanung Berücksichtigung finden müssen“ (Seite 3), warum sind sie dann trotz

Nachfrage nicht in der im Zuge des Nachtragshaushalts 2015 beschlossenen Finanzplanung für die Folgejahre enthalten?

Antwort der Verwaltung:

Der Haushaltsplanung liegen ausschließlich Personalaufwendungen zugrunde, denen ein konkreter Bedarf gegenübersteht, der zudem produkt-scharf zugeordnet werden kann und grundsätzlich Bestandteil des Stellenplanes ist. In diesen Fällen liegt eine Veranschlagungsreife vor. Demgegenüber ist die monetäre Abbildung eines abstrakten künftigen Personal-mehrbedarfs im Rahmen der Finanzplanung nicht sachgerecht, da diesen Aufwendungen keine belegbaren Aufgabenstellungen gegenüber stehen und somit der Nachweis der Notwendigkeit der Mittelbereitstellung nicht geführt werden kann. Willkürliche Haushaltsansätze widersprechen dem Grundsatz der Haushaltswahrheit.

Im Gegensatz zum Haushaltsrecht ist es im Zusammenhang mit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchaus angezeigt, statistische Erhebungen durchzuführen bzw. heranzuziehen und daraus Annahmen abzuleiten. Ein systemischer Widerspruch liegt damit nicht vor.

- g) Wie ist die Angabe auf Seite 3 von zusätzlichen „Personen“ und andererseits zusätzlichen „Stellen“ zu verstehen?

Sind „Personen“ und „Stellen“ sowie „Arbeitsplätze“ in quantitativer Hinsicht immer identisch?

Antwort der Verwaltung:

Hinsichtlich der quantitativen Betrachtung ist die Angabe der Personen und der Stellen sowie Arbeitsplätze auf Seite 3 der Sitzungsvorlage nicht identisch. Es wird hierzu auf das Vorwort verwiesen.

- h) Wo genau werden die zusätzlichen Personalbedarfe (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) angenommen?

In welchen Verwaltungsbereichen entstehen sie (bitte einzeln auflisten)?

Wo sollen die Arbeitsplätze sein?

Antwort der Verwaltung:

Aus der nachfolgenden Aufschlüsselung sind die angenommenen Personalbedarfe ersichtlich:

- IUK – 0 (kurzfristig) – 0 (mittelfristig) – 1 (langfristig)
- SD – 0 (kurzfristig) – 0 (mittelfristig) – 1 (langfristig)
- BNU – 0 (kurzfristig) – 2 (mittelfristig) – 0 (langfristig)
- FB 0 – 0 (kurzfristig) – 0 (mittelfristig) – 1 (langfristig)
- FB 2 – 0 (kurzfristig) – 0 (mittelfristig) – 2 (langfristig)
- FB 4 – 2 (kurzfristig) – 0 (mittelfristig) – 0 (langfristig)
- FB 5 – 3 (kurzfristig) – 2 (mittelfristig) – 11 (langfristig)
- FB 6 – 2 (kurzfristig) – 1 (mittelfristig) – 2 (langfristig)
- FB 7 – 1 (kurzfristig) – 1 (mittelfristig) – 2 (langfristig)

- FB 9 – 3 (kurzfristig) – 2 (mittelfristig) – 2 (langfristig)

Die Arbeitsplätze sollen in den Räumlichkeiten der jeweils zugehörigen Organisationseinheiten eingerichtet werden.

- i) Wo genau (in welchen Verwaltungsbereichen) sind die durchschnittlich zusätzlichen 7,25 Stellen pro Jahr entstanden (bitte einzeln auflühren)?
Wie viele davon sind im Bereich des Zentrums angesiedelt?

Antwort der Verwaltung:

Grundlage für die Ermittlung waren vorliegenden Personenzahlen des Zeitraums von 01.01.2011 bis 01.01.2015. Bei der Berechnung des Durchschnittswertes wurden lediglich die Mitarbeiter(-innen) des Verwaltungsbereichs im Zentrum zu Grunde gelegt. Die gesamte Anzahl der durchschnittlichen zusätzlichen 7,25 Stellen pro Jahr ist daher im Bereich des Zentrums angesiedelt.

- j) Wird Home Office in der Stadtverwaltung angeboten?

Antwort der Verwaltung:

Derzeit wird kein Home Office in der Stadtverwaltung angeboten.

Frage 2) Wirtschaftlichkeitsvergleich (RPA-Bericht)

- a) Welche Kosten der Miete (kalt / warm etc.) sind in den Angaben des Anbieters für ein neues Verwaltungsgebäude enthalten?
- b) Welche Kosten der Miete (kalt / warm etc.) sind in den Angaben im Bericht des RPA enthalten?

Antwort der Verwaltung zu a) und b):

Grundsätzlich wurden bei beiden Ansätzen sämtliche Kaltmieten und Nebenkosten berücksichtigt. Im Verwaltungsansatz ist eine jährliche Pauschale für Umzugskosten in Höhe von 16.000 € enthalten, jedoch keine Ansätze für Stellplätze. Im Bericht des RPA wurde auf die Umzugspauschale verzichtet, jedoch ein Ansatz für die Anmietung von Stellplätzen in Höhe von 8.000 € berücksichtigt. Ferner wurde beim RPA-Bericht mit Rechenwerten ohne Rundungen gerechnet.

- c) Wie bewertet die Verwaltung die Hinweise im RPA-Bericht in Bezug auf Umbaukosten im Rathaus, Serveranbindung des neuen Standortes und überlappende Mietzeit ?

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der derzeitigen Anforderungen ist mit einem überschaubaren Aufwand für Umbaukosten im Rathaus zu rechnen. Eine Serveranbindung soll Bestandteil des Mietvertrages werden. Eine überlappende Mietzeit ist bei Umzugsprojekten dieser Art üblich und notwendig. Die Verwaltung

strebt jedoch den kürzest möglichen Überlappungszeitraum an, um einen Umzug durchführen zu können.

Frage 3) Mietvertrag

- a) Was genau umfasst das bisher vorliegende Angebot des Anbieters für einen neuen Verwaltungsstandort?

Antwort der Verwaltung:

Das Angebot umfasst die Anmietung von Büroräumen einschließlich Nebenflächen, Lager- und Archivflächen sowie Stellplätzen in einer noch festzulegenden Größe. Ausstattungsdetails liegen als Entwurf im Rahmen einer Baubeschreibung vor und umfassen die üblichen Ausstattungsstandards.

- b) Für welchen Zeitraum soll der Mietvertrag geschlossen werden?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung strebt aufgrund der eigenen Planungssicherheit sowie der günstigeren Mietkonditionen eine langfristige Mietdauer an. Bisher vorgesehen ist daher eine Mietdauer von 15 Jahren. Der genaue Mietzeitraum kann erst nach Abschluss der Verhandlungsgespräche angegeben werden.

- c) Welche Kündigungsfristen für welche Partei sind vorgesehen?

Antwort der Verwaltung:

Auf der Basis des vorliegenden unverhandelten Vertragsentwurfes ist ein befristetes Mietverhältnis geplant. Eine ordentliche Kündigung ist für beide Parteien für den Zeitraum der Befristung ausgeschlossen. Eine zweimalige Verlängerungsoption um jeweils fünf Jahre wird dem Mieter eingeräumt.

- d) Sind vertragliche Regelungen zu Mieterhöhungen beabsichtigt? Wenn ja: Wie sollen diese lauten?

Antwort der Verwaltung:

Vertragliche Regelungen zu Mieterhöhungen sind im vorliegenden unverhandelten Vertragsentwurf in Abhängigkeit (Steigerung um 5 %) von dem vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland enthalten. Nebenkostenanpassungen sind im Rahmen der üblichen, nachgewiesenen und umlagefähigen Kostensteigerungen möglich.

- e) Welche Vereinbarungen zeichnen sich – angesichts der absehbaren langen Mietdauer – in Bezug auf mögliche Umbaumaßnahmen im Gebäude und deren Zulässigkeit ab ?

Antwort der Verwaltung:

Es ist geplant, bauliche Änderungen nach Übergabe der Mietsache in Abstimmung mit dem Vermieter im Mietvertrag zu definieren.

Frage 4) Vergabe

- a) Wird der Anbieter das Gebäude auch ohne vorher abgeschlossenen Mietvertrag mit der Stadt so errichten wie derzeit geplant?

Antwort der Verwaltung:

Die Entscheidung trifft der Investor. Der Verwaltung liegt hierzu keine Information vor.

- b) Liegen der Stadt bereits entsprechende Bauvoranfragen oder ein Bauantrag vor?

Antwort der Verwaltung:

Mit Datum vom 13.01.2014 wurde von der hiesigen Bauaufsicht ein Bauvorbescheid erlassen.

- c) Soll das Gebäude bzw. seine Gestaltung (Variante 0/1) abhängig von der Entscheidung der Stadt umgebaut werden?

Antwort der Verwaltung:

Die Entscheidung trifft der Investor. Der Verwaltung liegt hierzu keine Information vor.

- d) Sofern der Anbieter das Gebäude nur in dieser Form errichtet, wenn die Stadt im Gegenzug vorab einen langfristigen Mietvertrag unterschreibt und wenn sie offenbar vor Baubeginn oder gar Bauantragsstellung Gespräche über die bauliche Gestaltung, Anzahl der herzustellenden Stellplätze etc. führt: Wo liegt im Hinblick auf eine Ausschreibungspflicht der Unterschied zu ÖPP-Vorhaben?

Antwort der Verwaltung:

Erste Gespräche zwischen Investor und Verwaltung mit dem Zweck einer möglichen Anmietung haben erst nach Erwerb und Bauvoranfrage durch den Investor stattgefunden. Dabei konnte und hat die Verwaltung zu keinem Zeitpunkt einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes genommen. Im Weiteren wird auf die Beantwortung der Frage 5c) verwiesen.

Frage 5) Haushalt

- a) Welchen qualitativen Charakter hat die Darlegung einer „konkreten Absicht zur Anmietung“ für das Angebot seitens des Anbieters?

Antwort der Verwaltung:

Der Investor erwartet für seine weitere Planung und Vorgehensweise eine konkrete Absichtserklärung von der Stadt Sankt Augustin gemäß des vorliegenden Beschlussvorschlags.

- b) Wäre für die verschiedenen Maßnahmen eine Änderung bzw. eine Übernahme des Haushaltsplanes erforderlich (Verkauf Etagen Ärztehaus, Entmietung, Abschluss Mietvertrag)?

Antwort der Verwaltung:

Für den Fall, dass die Maßnahmen wie vorgeschlagen umgesetzt werden sollen, erfolgt eine Aufnahme der damit verbunden monetären Auswirkungen in den nächsten Haushaltsplan. Ein Nachtrag für das Haushaltsjahr 2015 würde hierdurch keinesfalls erforderlich.

- c) Lt. Runderlass des NRW-Innenministeriums aus 2014 (Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemeinden und Gemeindeverbände RdErl. d. Ministeriums für Inneres und Kommunales – 34-48.05.01/02 – 8/14 vom 16.12.2014, Auszug s. Anlage) sind kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Aufnahme von Investitionskrediten gleichzustellen.

Könnte es sich bei dem Projekt (die Formulierungen im Runderlass legen das nahe) um ein ÖPP-Projekt, ein Leasingprojekt bzw. allgemein ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handeln?

Wenn ja: Wie wäre dies haushaltsrechtlich vor dem Hintergrund der Deckelung der Investitionskredite zu bewerten?

Könnten andere Projekte durch Vertragsabschluss gefährdet werden?

Antwort der Verwaltung:

Bereits im Zuge der Prüfung einer möglichen Ausschreibungspflicht ist im Ergebnis festzustellen, dass es sich bei dem hier vorliegenden Vorhaben um ein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung handelt.

Der Investor plant ein Bauvorhaben im Zentrum, das unabhängig von einer möglichen Anmietung durch die Stadt realisiert werden soll. Dazu hat der Investor das bestehende Postgebäude bereits erworben. Die Vermietung an die Stadt ist dabei eine von mehreren möglichen Optionen. Keinesfalls ist die Stadt Veranlasser dieser Investition. Sie nimmt auch keinen maßgeblichen Einfluss auf die Ausgestaltung der Maßnahmen. Somit fehlt es an einem wesentlichen Tatbestandsmerkmal für das Vorliegen eines aktivierungspflichtigen ÖPP-Geschäftsmodells.

Auch das Vorliegen eines leasingähnlichen Rechtsgeschäftes ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da es sich bei dem anvisierten Mietvertrag um keinen atypischen Mietvertrag handeln wird. Dies wäre bspw. dann der Fall, wenn das Mietverhältnis mit einer Kaufoption verbunden würde. Der Abschluss eines Mietvertrages für einen bestimmten Zeitraum ist vielmehr der Regelfall, da insbesondere der Mieter dadurch Planungs- und Standortssicherheit erhält. Der Langfristigkeit der Bindung allein kommt bei der Frage, ob ein kreditähnliches Rechtsgeschäft vorliegt, keine entscheidende Bedeutung zu.

Frage 6) Sonstiges

- a) Warum konstatiert die WFG einen Mangel an Seminar- und Tagungsräumen im Zentrum (S. 7)?

Wurden diesbezüglich Gespräche insbesondere mit der Hochschule, den Steyler Missionaren oder der Konrad-Adenauer-Stiftung geführt?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Prüfung einer möglichen Untervermietung des geplanten Sitzungsraumes im Staffelgeschoss wurde von der WFG mitgeteilt, dass

z.B. aus den Rückmeldungen aus der Wirtschaft ein Bedarf an Sitzungs- bzw. Veranstaltungsräumen in der geplanten Größenordnung vorhanden ist. Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob darüber hinaus Gespräche mit der Hochschule, den Steyler Missionaren oder Konrad-Adenauer-Stiftung geführt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klaus Schumacher