

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 (Ärztehaus)
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

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
BRB-Holl.

Datum
08.05.2015

Technisches Rathaus

Anfrage der CDU-Fraktion, DS-Nr. 15/0123 vom 21.04.2015

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungstermin

28.05.2015

Behandlung

öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Frage 1:

Welche Organisationsbereiche (bitte getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten schlüsseln) der städtischen Verwaltung sind im

- a. Ärztehaus
 - Erdgeschoss (Bürgerservice)
 - 2. und 3. Etage (Fachbereich 5)

b. TechnoPark

c. Rathaus

untergebracht?

Antwort:

zu 1. a) Erdgeschoss: hier ist der Fachdienst 1/30 – Bürgerservice untergebracht.

- 2 -

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln 033 001652 (BLZ 370 502 99)
Raiffeisenbank Sankt Augustin eG 1 200 178 013 (BLZ 370 697 07)
VR-Bank Rhein-Sieg eG 5 000 459 013 (BLZ 370 695 20)
Postbank Köln 231 08-503 (BLZ 370 100 50)
Steyler Bank GmbH 11 949 (BLZ 386 215 00)

Einheitlicher Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA):

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE27 3706 9707 1200 1780 13 Swift BIC: GENODED1SAM
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle:
SANKT AUGUSTIN ZENTRUM
Straßenbahn: 66
Busse: 508, 517, 529, 535

2. Etage: hier sind ein Teil des Fachdienstes 5/20 sowie der Fachdienst 5/40 untergebracht

3. Etage: hier sind der Fachdienst 5/10 sowie ein Teil des Fachdienstes 5/20 untergebracht

zu 1. b) 4. Etage: hier ist der Fachdienst 9/10 untergebracht

5. Etage: hier sind ein Teil des Fachdienstes 5/20, der Fachdienst 5/30 sowie ein Teil des Fachdienstes 9/20 untergebracht

6. Etage: hier sind die Kommunale Bildungsplanung (Fachbereich 5), ein Teil des Fachdienstes 5/20, ein Teil des Büro für Natur- und Umweltschutzes sowie ein Teil des Fachdienstes 9/20 untergebracht.

zu 1. c) Kellergeschoss: hier sind die Druckerei und Poststelle untergebracht

Untergeschoss: hier sind ein Teil des Fachdienstes 1/10 sowie des Fachdienstes 4/20 untergebracht

Erdgeschoss: hier sind ein Teil des Fachdienstes 1/10, der Fachdienst 1/30, ein Teil des Fachdienstes 0/50, die Zentrale Vergabestelle, das Integrationsbüro, das Büro für Arbeitssicherheit, der Betriebsarzt sowie das Büro für Natur- und Umweltschutz untergebracht.

1. Etage: hier sind ein Teil des Fachdienstes 2/10, der Fachdienst 2/30, der Fachdienst 4/10 sowie ein Teil des Fachdienstes 4/20 untergebracht

Zwischengeschoss: hier sind ein Teil des Fachdienstes 2/10, ein Teil des Fachdienstes 6/30 sowie ein Teil der Ratsfraktionen untergebracht.

2. Etage: hier sind der Fachdienst 6/10, der Fachdienst 6/30 sowie ein Teil der Ratsfraktionen untergebracht.

3. Etage: hier sind ein Teil des Fachdienstes 6/10, ein Teil des Fachdienstes 6/30, ein Teil des Büro für Natur- und Umweltschutzes, der Fachbereich 7 sowie ein Teil der Stabstelle des Dezernenten IV untergebracht.

4. Etage: hier sind die Dezernenten, das Bürgermeister- und Ratsbüro, der Steuerungsdienst, die Wirtschaft- und Beschäftigungsförderung sowie die Verwaltungsbücherei untergebracht.

5. Etage: hier sind der Personalrat, der Fachbereich 3, der Fachdienst 0/10 sowie die Stabstelle Information und Kommunikation untergebracht.

6. Etage: hier sind der Rechtsdienst, das Rechnungsprüfungsamt, der Fachdienst 2/10 sowie der Fachdienst 6/20 untergebracht.

Frage 2:

Welche Stellen des Stellenverzeichnisplanes getrennt nach den jeweiligen Fachdienst sind im

d. Ärztehaus

- Erdgeschoss (Bürgerservice)
- 2. Und 3. Etage (Fachbereich 5)

- e. TechnoPark
 f. Rathaus
 verortet (bitte die lfd. Nr. StVz 14/15 angeben)?

Antwort:

a. Ärztehaus

Etage	FB / FD	Stellennummer
Erdgeschoss	3.01.30 Bürgerservice	1 3 - 16
2. Etage	3.05.20 FD Verwaltung der Jugendhilfe und Jugendarbeit	5 - 8
	3.05.40 FD Tagesbetreuung von Kindern	1 – 8
3. Etage	3.05 FB Kinder, Jugend und Schule	1 – 2 5
	3.05.10 FD Soziale Dienste/Jugendberufshilfe Neu: 3.05.10.2/1 Fachdienstleiter (Rat 10.12.2014, noch nicht im Verzeichnis)	1 – 22 1
	3.05.20 FD Verwaltung der Jugendhilfe und Jugendarbeit	1 11 – 12

b. TechnoPark

Etage	FB / FD	Stellennummer
4. Etage	4.09 FB Gebäudemanagement	12, 20
	4.09.10 FD Hochbau und Projektsteuerung	1 – 6 8 10 - 13
	4.09.20 FD Immobilienverwaltung	5, 11
5. Etage	3.05.20 FD Verwaltung der Jugendhilfe und Jugendarbeit	3, 9
	3.05.30 Schulverwaltung	1 – 6 43, 50, 53, 54
	4.09 FB Gebäudemanagement	1
	4.09.10 FD Hochbau und Projektsteuerung	7, 9

	4.09.20 FD Immobilienverwaltung	1, 3, 4 6 – 9
6. Etage	3.05 FB Kinder, Jugend und Schule	3, 4
	3.05.20 FD Verwaltung der Jugendhilfe und Jugendarbeit	2, 3, 4
	4.09.20 Immobilienverwaltung	10, 15, 19, 21
	4.01 Büro für Natur- und Umweltschutz	3, 5

c. Rathaus incl. Nebengebäude für den FB Ordnung (ohne Musikschule, Bücherei, Club)

FB / FD	Stellennummer
0 Oberste Gemeindeorgane	1 - 2
0.01 Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung	1
0.02 Rechnungsprüfungsamt	1 - 7
0.03 Gleichstellungsbeauftragte	1
0.04 Arbeits- und Gesundheitsschutz	1
0.05 Personalrat + 2 freigestellte Mitglieder	1 4.06.30/2 4.07.70/12
0.07 Information und Kommunikation	1 – 10
0.08 Steuerungsdienst	1 – 2 4 – 9 12
0.09 Bürgermeister- / Ratsbüro	1 – 5 7
1.00 FB Zentrale Dienste	1
1.00.10 Personal	2 – 8
1.00.30 Beschaffung	1
1.00.40 Poststelle/Druckerei/Dienstwagenfahrer	2 - 3 7 - 8
1.00.50 Schreibdienst	2 – 5

	8, 10
1.02 FB Finanzen	1
1.02.10 FD Kämmerei und Steuerverwaltung	1 - 15
1.02.30 FD Stadtkasse	1 - 13
3 Dezernat III	1, 3
3.00.10 Rechtsdienst	1 – 3
3.01 FB Ordnung	1
3.01.10 FD Sicherheit und Ordnung	1 – 3 6 - 15
3.03 FB Kultur und Sport	1
3.03.10 Kulturplanung	1 – 2
3.03.30 Stadtarchiv	1, 2
3.30.50 Sport- und Bäderverwaltung	1, 2
3.30.60 Kulturverwaltung	1, 2
3.04 FB Soziales und Wohnen	1
3.04.10 FD Soziales	1, 2, 4, 9, 11,12 19 - 25
3.04.20 FD Wohnen	1, 3 - 11
3.04.30 Sonstige soziale Aufgaben	6, 8, 9 11, 12
4 Dezernat IV	2, 4, 5
4.01 Büro für Natur- und Umweltschutz	1, 2, 4, 6 , 7
4.02 Zentrale Vergabestelle	1 – 7
4.06 FB Stadtplanung und Bauordnung	1
4.06.10 Planung und Liegenschaften	1 – 7 9 - 19
4.06.20 Vermessung	1, 3 – 6
4.06.30 FD Bauaufsicht	1,2 4 – 9 11, 12 14 – 17
4.07 FB Tiefbau	1
4.07.10 Straßenplanung	1, 2, 4
4.07.20 Stadtentwässerung	1 – 10
4.07.60 Verwaltung	1
4.09.20 FD Immobilienverwaltung	13,14, 17

5.01 Jobcenter (Mitarbeiter ist ab 1.1.15 dem FD 4/20 zugeordnet)	2

Frage 3:

Wie viele tatsächliche Arbeitsplätze getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten sind im

- g. Ärztehaus
 - Erdgeschoss (Bürgerservice)
 - 2. und 3. Etage (Fachbereich 5)
- h. TechnoPark
- i. Rathaus
eingerrichtet?

Antwort:

- zu 3. a) Erdgeschoss: Fachdienst 1/30 - 12 Arbeitsplätze
2. Etage: Fachdienst 5/20 – 4 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/40 – 7 Arbeitsplätze
Kindertagespflege – 2 Arbeitsplätze
3. Etage: Fachbereich 5 – 3 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/10 – 18 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/20 – 6 Arbeitsplätze
- zu 3. b) 4. Etage: Fachbereich 9 – 2 Arbeitsplätze
Fachdienst 9/10 – 12 Arbeitsplätze
5. Etage: Fachbereich 9 – 1 Arbeitsplatz
Fachdienst 9/20 – 9 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/20 – 3 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/30 – 7 Arbeitsplätze
6. Etage: Fachdienst 9/20 – 5 Arbeitsplätze
Fachdienst 5/20 – 4 Arbeitsplätze
Kommunale Bildungsplanung – 2 Arbeitsplätze
Büro für Natur- und Umweltschutz –
2 Arbeitsplätze
- zu 3 c) Kellergeschoss: Druckerei und Poststelle – 4 Arbeitsplätze
Untergeschoss: Fachdienst 1/10 – 8 Arbeitsplätze
Fachdienst 4/20 – 10 Arbeitsplätze
Erdgeschoss: Fachdienst 1/10 – 9 Arbeitsplätze
Fachdienst 1/30 – 5 Arbeitsplätze
Fachdienst 0/50 – 2 Arbeitsplätze
Zentrale Vergabestelle – 6 Arbeitsplätze
Büro für Natur- und Umweltschutz –
7 Arbeitsplätze

	Büro für Arbeitssicherheit – 1 Arbeitsplatz
	Betriebsarzt – 1 Arbeitsplatz
	Integrationsbüro – 2 Arbeitsplätze
<u>1. Etage:</u>	Fachdienst 2/10 – 2 Arbeitsplätze
	Fachdienst 2/30 – 15 Arbeitsplätze
	Fachdienst 4/10 – 15 Arbeitsplätze
	Fachdienst 4/20 – 3 Arbeitsplätze
<u>Zwischengeschoss:</u>	Fachdienst 2/20 – 2 Arbeitsplätze
	Fachdienst 6/30 – 5 Arbeitsplätze
	Fraktionsbüros
<u>2. Etage:</u>	Fachdienst 6/10 – 9 Arbeitsplätze
	Fachdienst 6/30 – 9 Arbeitsplätze
	Fraktionsbüros
<u>3. Etage:</u>	Fachdienst 0/50 – 1 Arbeitsplatz
	Fachdienst 6/10 – 4 Arbeitsplätze
	Fachdienst 6/30 – 1 Arbeitsplatz
	Büro für Natur- und Umweltschutz – 4 Arbeitsplätze
	Dezernat IV – 2 Arbeitsplätze
	Fachbereich 7 – 14 Arbeitsplätze
<u>4. Etage:</u>	Bürgermeister und Dezernenten – 6 Arbeitsplätze
	Bürgermeister- und Ratsbüro – 5 Arbeitsplätze
	Steuerungsamt – 4 Arbeitsplätze
	Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung – 1 Arbeitsplatz
	Büro für Krisenstab – 1 Arbeitsplatz
<u>5. Etage:</u>	Personalrat – 3 Arbeitsplätze
	Fachbereich 3 – 10 Arbeitsplätze
	Fachdienst 0/10 – 9 Arbeitsplätze
	Information und Kommunikation – 9 Arbeitsplätze
<u>6. Etage:</u>	Rechtsdienst – 6 Arbeitsplätze
	Rechnungsprüfungsamt – 6 Arbeitsplätze
	Fachdienst 0/50 – 2 Arbeitsplätze
	Fachdienst 2/10 – 11 Arbeitsplätze
	Fachdienst 6/20 – 5 Arbeitsplätze

Frage 4:

Welche Organisationsbereiche (bitte getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten schlüsseln) der städtischen Verwaltung sollen in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) untergebracht werden?

Antwort:

In den Planungen ist es vorgesehen, die nachfolgend aufgeführten Fachdienste bzw. Stabstellen unterzubringen:

- Büro für Natur- und Umweltschutz

- Zentrale Vergabestelle
- Fachdienst 6/10
- Fachdienst 6/20
- Fachdienst 6/30
- Fachbereich 7
- Fachbereich 9
- Fachdienst 9/10
- Fachdienst 9/20
- ein Büro für den Betriebsarzt
- ein Büro für Stabstelle des Dezernates IV
- ein Büro für die Hausmeister des Rathauses

Frage 5:

Welche Stellen des Stellenverzeichnisplanes – getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten – sollen in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) verortet werden (bitte die lfd. Nr. StVz 14/15 angeben)?

Antwort:

Hinsichtlich der vorläufigen Planung zur Unterbringung der Organisationseinheiten im „Technischen Rathaus“ bei der Variante 1 sind die Bereiche

- Büro für Natur- und Umweltschutz
- Zentrale Vergabestelle
- FB 6 Stadtplanung und Bauordnung
- FB 7 Tiefbau
- FB 9 Gebäudemanagement
- Stelleninhaberin Dezernat IV Nr. 5

vorgesehen.

Orga-Einheit	Stellennummer
4. Dezernat IV	5
4.01 Büro für Natur- und Umweltschutz	1 - 7
4.02 Zentrale Vergabestelle	1 - 7
4.06 FB Stadtplanung und Bauordnung	1
4.06.10 FD Planung und Liegenschaften	1 – 7 9 – 19
4.06.20 Vermessung und Statistik	1 3 - 6
4.06.30 FD Bauaufsicht	1, 2 4 – 9

	11, 12 14 – 17
4.07 FB Tiefbau	1
4.07.10 Straßenplanung	1, 2, 4
4.07.20 Stadtentwässerung	1 – 10
4.07.60 Verwaltung	1
4.09 Gebäudemanagement	1, 12, 20
4.09.10 FD Hochbau und Projektsteuerung	1 - 13
4.09.20 FD Immobilienverwaltung	1 3 – 11 13 – 17 19, 21

Frage 6:

Wie viele Arbeitsplätze – getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten – sollen in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) tatsächlich eingerichtet werden?

Antwort:

Es sollen in der Variante 1 nachfolgend aufgeführte Anzahl an Arbeitsplätze eingerichtet werden:

- Büro für Natur- und Umweltschutz – 12 Arbeitsplätze
- Zentrale Vergabestelle – 6 Arbeitsplätze
- Fachdienst 6/10 – 14 Arbeitsplätze
- Fachdienst 6/20 – 5 Arbeitsplätze
- Fachdienst 6/30 – 16 Arbeitsplätze
- Fachbereich 7 – 17 Arbeitsplätze
- Fachbereich 9 – 3 Arbeitsplätze
- Fachdienst 9/10 – 15 Arbeitsplätze
- Fachdienst 9/20 – 14 Arbeitsplätze
- Betriebsarzt – 1 Arbeitsplatz
- Dezernat IV – 1 Arbeitsplatz
- Hausmeister Rathaus – 1 Arbeitsplatz

Frage 7:

Welche Grundlage (Gesetz, Erlass, Verordnung, Richtlinie oder Empfehlung des Bundes, Landes, Institution oder Verbandes) sind zur Ermittlung des erforderlichen Raumbedarfes für die in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) unterzubringenden Fachdiensten (Registraturfläche, Lagerfläche, Bürofläche, Besprechungsraumfläche, Technikfläche, IT-Serverfläche usw. ähnlich den Vorgaben aus den Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) Teil 2 M 13 / Raumbedarfsplan Anlage 1 – Höchstflächen für Geschäftszimmer der Bundesbehörden) angewendet worden?

Antwort:

Grundlage für die Ermittlung waren nachfolgende Berichte bzw. Richtlinien:

- Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) – Materialien zum Thema „Kosten eines Arbeitsplatzes“ mit Stand 2014/2015 – Nr. 19/2014
- Arbeitsschutzrichtlinien
- als Vergleich: „Kosten eines Arbeitsplatzes im öffentlichen Dienst“ vom bayrischen, kommunalen Prüfungsverband
- als Vergleich: „Sachkostenpauschale eines Arbeitsplatzes in der Bundesverwaltung“ für die Kostenberechnung und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen

Frage 8:

Für welche Stellen des Stellenverzeichnisplanes – getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten – ist in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) die Unterbringung in einem Einzel-, Doppel- oder Dreierzimmer vorgesehen (bitte die lfd. Nr. StVz 14/15 angeben)?

Antwort:

Die Beantwortung der Frage ist erst möglich, wenn die jeweiligen Fachbereiche im Rahmen ihrer Organisationshoheit eine Festlegung zur Raumbelugung vorgenommen haben. In Teilen können sich die Grundrisse der einzelnen Etagen nutzungsbedingt verändern (z. B. Flächenbedarf für die Registratur der hiesigen Bauaufsichtsbehörde).

Frage 9:

Welcher Raumbedarf an Registraturfläche, Lagerfläche, Besprechungsraumfläche, Technikfläche, IT-Serverfläche usw. (ohne Büroflächen) – getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten – ist in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) ermittelt worden?

Antwort:

Die Ermittlung erfolgte pro Etage, da mehrere Fachdienste auf einer Etage untergebracht werden. Pro Etage steht ein Besprechungsraum zur Verfügung. Lager- und Technikflächen werden ebenso in den jeweiligen Etagen vorhanden sein. Die IT-Serverflächen wurden durch die Stabstelle Information und Kommunikation (IUK) als ausreichend bestätigt. Die Registraturfläche für die Fahrstranganlage der hiesigen Bauaufsichtsbehörde (im 1. Obergeschoss) ist ebenso wie die Archivflächen (im Kellergeschoss) vorhanden.

Frage 10:

Welcher über die Anzahl der im aktuellen Stellenverzeichnisplan 14/15 aufgeführten Stellen hinausgehende Bedarf an Stellen – getrennt nach den jeweiligen Fachdiensten – besteht im Rahmen der aufgabenorientierten Stellenplanung und

welche dieser Stellen sind dabei künftig im Rathaus bzw. in dem in Rede stehenden Mietobjekt (Variante 1) zu verorten?

Antwort:

Nachfolgend ist die Aufteilung des künftigen kurz- und mittelfristigen Personalbedarfes dargestellt. Der kurzfristige Bedarf ist bereits im Haushalt dargestellt. Im Stellenverzeichnisplan wird jedoch von dem aufgeführten Bedarf kein Personal mit befristeten Arbeitsverträgen aufgeführt:

- Rathaus
 - Fachbereich 4 – kurzfristig 2
 - Fachbereich 5 – kurzfristig 3, mittelfristig 2
- Mietobjekt
 - Fachbereich 6 – kurzfristig 2, mittelfristig 1
 - Fachbereich 7 – kurzfristig 1, mittelfristig 1
 - Fachbereich 9 – kurzfristig 3, mittelfristig 2
 - Büro für Natur- und Umweltschutz – mittelfristig 2

Frage 11:

Neben den künftigen Stellenplanungen werden schon alleine durch die Berücksichtigung von Teilzeitbeschäftigungen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehr Arbeitsplätze benötigt als Stellen gemäß Stellenplan vorgesehen sind. Ebenso gibt es Aufgaben, die stellenmäßig nicht im Stellenplan hinterlegt sind, sowie Arbeitsplätze, die für Personal (siehe Beantwortung der Anfrage der Grünen vom 15.04.2015 zu Frage 1 d) vorgehalten werden müssen. Wie viele Arbeitsplätze, getrennt nach der Art und den jeweiligen Fachdiensten, werden dabei raumplanerisch berücksichtigt

Antwort:

Bei den zu dieser Frage angesprochenen Arbeitsplätzen für Personen die nicht Mitarbeiter(-in) der Stadtverwaltung sind handelt es sich im Einzelnen um

- 2 Arbeitsplätze im Bereich Rechtsdienstes (Referendare)
- 3 Arbeitsplätze im Bereich Büro für Natur- und Umweltschutz (Bundesfreiwilligendienst)
- 2 Arbeitsplätze im Bereich Bürgerservice (Informationsplatz und Hintergrundarbeitsplatz)
- 1 Arbeitsplatz für den Betriebsarzt
- 1 Arbeitsplatz für externe Prüfer (Steuerprüfung, Gemeindeprüfungsanstalt, Sozialversicherungsträger, Krankenkassenprüfungen)
- 2 Arbeitsplätze im Bereich Integrationsbüro
- 1 Arbeitsplatz im Fachbereich 9 (CAD-Arbeitsplatz)

Frage 12:

Handelt es sich bei der Anmietung des in Rede stehenden Mietobjektes (Variante 1) hinsichtlich der Bewertung, ob es sich um ein kreditähnliches Geschäft handelt,

um einen Mietvertrag, der als ein typischer langfristiger Mietvertrag zu bezeichnen ist, und somit entsprechend des Urteils des BGH vom 04. Februar 2004 – XII ZR 301/01 um einen langfristigen Mietvertrag, der keinem kreditähnlichem Geschäft i. S. der GO NRW gleichzusetzen ist?

Antwort:

Dem Urteil des BGH lag die Anmietung eines bebauten Grundstückes durch eine Gemeinde für eine Laufzeit von 25 Jahren zum Betrieb einer Kindertagesstätte zugrunde.

Im Wesentlichen traf das Gericht folgende Feststellungen:

Der zugrundeliegende Mietvertrag stellt kein kreditähnliches Geschäft dar, denn das betreffende Rechtsgeschäft (hier der Mietvertrag) führt bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zu dem gleichen Erfolg wie ein Kreditgeschäft.

Dies ergibt sich daraus, dass die Miete die Gegenleistung für die jeweilige Nutzungsüberlassung darstellt. Dass der Mietvertrag eine lange Laufzeit hat – hier 25 Jahre – ändert daran nichts, denn eine Verlagerung der Zahlungen auf ein späteres Haushaltsjahr findet auch bei langfristigen Mietverträgen nicht statt.

Das Gericht stellte als Kernaussage weiterhin fest, dass der Langfristigkeit der Bindung bei der Frage, ob ein Geschäft als kreditähnlich anzusehen ist oder nicht keine entscheidende Bedeutung zukomme.

Erforderlich hierfür sei vielmehr eine gewisse Atypik des Mietvertrages. Als Beispiel führt das Gericht hierbei Nutzungsverträge auf, bei denen die Kommune gegen Zahlung eines regelmäßigen Nutzungsentgeltes ein vom Unternehmer auf einem der Kommune gehörenden Grundstück errichtetes Gebäude nutzen darf. Aber gerade an dieser Atypik fehlt es im Falle der Anmietung des technischen Rathauses.

Die Verwaltung beabsichtigt einen typischen Mietvertrag abzuschließen, der (letztendlich auch um Planungssicherheit zu haben) eine Laufzeit von 15 Jahren hat. Die Frage, ob auch schon eine Laufzeit von 15 Jahren als langfristig i.S. des § 86 Abs. 4 GO NRW und der resultierenden Bestimmungen des Krediterlasses die Innenminister anzusehen ist oder nicht, kann daher dahingestellt bleiben, da es bereits an der erforderlichen Atypik fehlt.

Frage 13:

Der Investor hat in der Sitzung des HaFA am 15.04.2015 geäußert, dass er, zur Klärung der Frage, ob es sich bei dem in Rede stehenden Projekt zwingend um ein ÖPP-Projekt handelt, einen Fachanwalt beauftragen wird. Wird der Investor der Verwaltung das Ergebnis mit Begründung zur Verfügung stellen? Falls diese Frage noch offen ist, bitten wir darum, dies mit dem Investor zu klären. Darüber hinaus regen wir an, dass die Verneinung von RPA, Rechtsamt und Vergabestelle auf die Frage, ob es sich bei dem in Rede stehenden Projekt um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handelt, durch eine Stellungnahme der Kommunalaufsicht bestätigt wird. Dies erscheint – vor dem Hintergrund der kritischen Zeitschiene – sinnvoll, da der Mietvertrag, falls es sich um ein kreditähnliches Rechtsgeschäft handelt, gemäß § 86 Abs. 4 (1) GO NRW der Aufsichtsbehörde einen Monat vor Abschluss angezeigt werden müsste.

Antwort:

Seitens des Investors liegt die Zusage vor, das Ergebnis seiner in Auftrag gegebenen Prüfung zur der Thematik der Stadtverwaltung Sankt Augustin zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung hat die Frage, ob die nach dem Krediterlass des Innenministers genannte Langfristigkeit eines Mietvertrages bereits geeignet ist, ein kreditähnliches Rechtsgeschäft auszulösen, mit der Kommunalaufsicht erörtert. Von dort wurde bestätigt, dass das alleinige Vorliegen des Tatbestandsmerkmals der Langfristigkeit zu keinem kreditähnlichen Rechtsgeschäft führt. Es müssten weitere atypische Regelungsinhalte hinzukommen, die sodann im Einzelfall zu bewerten sind und möglicherweise zu einem kreditähnlichen Rechtsgeschäft führen können. Soweit ein abzuschließender Mietvertrag ausschließlich marktübliche Regelungen des Gewerbemietraumrechts enthält, kann das Vorliegen eines atypischen Mietvertrages ausgeschlossen werden.

Frage 14:

Ist seitens der Verwaltung vorgesehen, bei der Verhandlung über den Mietvertrag die Möglichkeit von Untervermietungen zu implementieren?

Antwort:

Seitens der Verwaltung wurde bereits in den ersten Gesprächen zu einem evtl. Mietvertrag dem Investor das Thema zu einer Untervermietungsregelung kommuniziert.

Frage 15:

Kann der energetische Vorteil des in Rede stehenden Projekts für die Verwaltung in irgendeiner Form quantifiziert werden (z. B. in Einsparung Tonn CO²) und wenn ja, wie hoch ist der ungefähr pro Jahr?

Antwort:

Seitens des Investors wurde die Absicht geäußert, die aktuellen Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung zu unterschreiten. Dies soll u. a. durch die Installation einer Luftwärmepumpe erreicht werden. Da die bauphysikalische Planung des Gebäudes noch nicht abgeschlossen ist, kann keine quantifizierte Aussage zur energetischen Einsparung getroffen werden.

Frage 16:

Gibt es im Zentrum derzeit andere freie Bau- oder Büroflächen, auf/in denen ein Zusammenführen der aus dem Rathaus ausgegliederten Arbeitsplätze sowie ein Vorhalten von in den nächsten zehn Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit notwendigen Raum für weitere Arbeitsplätze in einer sinnvollen Entfernung zum Rathaus realisierbar ist? Falls ja, welche Flächen sind das?

Antwort:

Zurzeit gibt es im Zentrum in dem benötigten Umfang keine freien Bau- und Büroflächen die ein sinnvolles Zusammenführen der ausgegliederten Arbeitsplätze ermöglichen würden. Es ist auch nicht erkennbar, dass in den nächsten zehn Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit Flächen zur Verfügung stehen werden bzw. vorgehalten werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez. Rainer Gleß
Erster Beigeordneter