

Ihr/e Gesprächspartner/in: Martin Metz, Monika Schulenburg

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, FV, BRB, 0, 2, 6/10, 6/30, 9, RPA, RD, SD

Federführung: 9

Termin f. Stellungnahme: 27.05.2015

erledigt am: 19.05.2015 Holl.

Anfrage

Datum: 19.05.2015

Drucksachen-Nr.: 15/0151

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungstermin

28.05.2015

Behandlung

öffentlich /

Erweiterter Fragenkatalog zu TOP 3 öffentlicher Teil der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.05.2015 „Bürraumkonzept der Stadt Sankt Augustin,,

Allgemeines und Wirtschaftlichkeit der Anmietung eines Verwaltungsgebäudes

1. Wie begründet sich die vom Anbieter geforderte lange Laufzeit ohne Kündigungsmöglichkeit für den Mietvertrag?
2. Welche Baumaßnahmen plant der Besitzer grob (oder ggf. nicht-öffentlich detailliert) im derzeitigen Postverteilzentrum, sofern die Stadt das langfristige Mietverhältnis eingeht?
Welche Höhe haben die gemäß Bauvorbescheid beantragten Baumaßnahmen insgesamt?
3. Wurde durch die Verwaltung die Eigenrealisierung eines zusätzlichen Verwaltungsgebäudes im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit geprüft?
Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?
Wenn nein: Warum nicht?

4. Wäre die Eigenrealisierung eines Verwaltungsgebäudes durch die Stadt vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltslage und der Deckelung der Investitionskredite denkbar?
Wenn ja: Welche Konsequenzen hätte dies für andere projektierte Bauvorhaben?
5. Sind die möglichen Mieterhöhungen (siehe Antwort auf Anfrage GRÜNE Drs.-Nr. 15/0115 Frage 3d) in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bzw. die Prüfungen des RPA einbezogen worden?
Wenn ja: Inwiefern?
Wenn nein: Warum nicht?
6. Teilt die Verwaltung die Feststellung des Fragestellers, dass es bei Mieterhöhungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex von beispielhaft angenommenen jährlich 2 % über die Dauer von 15 Jahren insgesamt zu Mieterhöhungen von ca. 32 % kommen kann?
Wenn ja: Wie ist dies in Bezug auf die Alternative der Beibehaltung der Etage im Ärztehaus im Eigentum der Stadt (ohne Kostensteigerung!) in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen?
Warum wurde zwar eine Zinersparnis bei Veräußerung der Etage im Ärztehaus veranschlagt, jedoch nicht die Möglichkeit von Mieterhöhungen?
7. Sofern die Annahmen zum Personalzuwachs zutreffen:
Wie bewertet die Verwaltung die Lage bei der Unterbringung der Verwaltungsmitarbeiter/innen nach Ende des Mietvertrages nach 15 Jahren?
8. Ist als Alternative zu einem einfachen Mietvertrag ein Leasing- bzw. Mietkaufvertrag (ggf. optionales Kaufrecht) geprüft worden?
Wenn ja: Mit welchem Ergebnis?
Wenn nein: Warum nicht?
9. Welche Konsequenz hätte der Abschluss eines Leasing- bzw. Mietkaufvertrages im Hinblick auf die Ausschreibungspflicht bzw. die haushaltsrechtliche Einordnung?
10. Gilt die Aussage der Verwaltung von Ende 2013 (Drs.-Nr. 13/0302) („Bürogebäude: Derzeit ist – auch mit Blick auf die vorhandenen Potenziale im Techno-Park und der Konrad-Adenauer-Stiftung – keine Nachfrage nach weiteren Büroflächen erkennbar. Um die Vermarktung und Entwicklung der vorhandenen Immobilienbestände nicht zu gefährden und Leerstände zu vermeiden, sollte daher auf die Schaffung weiterer Angebote für die Schaffung von Büroflächen verzichtet werden.“) weiterhin?
Wenn nein: Warum nicht?
11. Wurde durch die Verwaltung die Anmietung anderer Büroflächen im Zentrumsbereich geprüft?
Wenn ja: In welcher Weise und mit welchem Ergebnis?
Wenn nein: Warum nicht?
12. *Konkret: Derzeit sind knapp 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Rhein-Sieg-Kreises während der Brandschutzsanierung des Kreishauses im Techno-Park*

untergebracht und werden nach Abschluss der Maßnahme ins Kreishaus zurückkehren. Für diese Interimslösung wurden die Räumlichkeiten im Techno-Park aufwändig für Verwaltungsnutzungen hergerichtet.

Sieht die Verwaltung in der evtl. Anmietung dieser hergerichteten Flächen die Möglichkeit, kostengünstiger und ggf. mit kürzeren Kündigungsfristen sowie dem Vorteil dort bereits angemieteten Büroraums den vermuteten zusätzlichen Büroraumbedarf zu decken?

Wurde dies geprüft?

Wenn nein: Warum nicht?

Wie kommt die Verwaltung in ihrer Antwort auf die Anfrage der CDU-Fraktion Drs.-Nr. 15/0123 zu der Aussage, dass in absehbarer Zeit keine Büroflächen im Zentrum verfügbar wären?

13. Ist die Feststellung zutreffend, dass gemäß RPA-Stellungnahme unter Zugrundelegung der dort getroffenen Annahmen (ohne weitere positive Effekte) und ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen erst im Jahre 2022 sich das Vorhaben „rechnen“ würde?

Und ist die Feststellung zutreffend, dass bis dahin „Verluste“ eingefahren würde?

Und ist die Feststellung zutreffend, dass sich dies erst dann rechnen würde, wenn es tatsächlich zum prognostizierten Stellenzuwachs oder mehr käme und dies andernfalls ebenso einen „Verlust“ bedeuten würde?

14. Wie viele Quadratmeter werden für die neu zu schaffende Archivfläche im heutigen Postverteilzentrum im Falle der Umsetzung des Technischen Rathauses veranschlagt?

Kommunal- und vergaberechtliche Einordnung des langfristigen Mietverhältnisses

Vorbemerkung: In ihrer Antwort auf die Anfrage der CDU-Fraktion Drs.-Nr. 15/0123 verneint die Verwaltung vehement das mögliche Vorliegen eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes durch den Mietvertrag mit der Dauer von 15 Jahren. Dies ist seitens des Fragestellers zur Kenntnis genommen worden. Nichtsdestotrotz ergeben sich noch weitere Nachfragen diesbezüglich.

15. Sieht die Verwaltung in einem Mietvertrag über die Dauer von 15 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit vor dem Hintergrund der in der Stellungnahme des RPA zum Büroraumkonzept geschilderten vergleichsweise kurzen Kündigungs- bzw. Verlängerungsfristen (Verlängerung 1 Jahr / Frist 6 Monate bzw. Verlängerung 3 Jahre / Frist 12 Monate) einen „typischen“ Mietvertrag?

Wenn ja: Warum?

16. Bezieht sich die Formulierung im Rderl. des IM NRW 34-48.05.01/02 - 8/14 vom 16.12.2014 „atypische, langfristige Mietverträge“ auf eine Atypik im Sinne zusätzlicher Vereinbarungen oder auf eine Atypik im Sinne der Laufzeit?

17. Sieht die Verwaltung allen Ernstes den Abschluss eines Mietvertrages für die Dauer von 15 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit mit jährlichen Kosten von 565.000 Euro,

mithin Gesamtkosten von ca. 8,5 Millionen Euro (zu derzeitigen Preisen) und den entsprechenden haushalterischen Auswirkungen als „einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung“ (Antwort auf Anfrage GRÜNE Drs.-Nr. 15/0115)?

Wenn ja, bitten wir um Erläuterung.

Wenn nein: Welche vergaberechtlichen Konsequenzen hätte dies?

18. Wie bewertet die Verwaltung die Tatsache, dass nach der von ihr vertretenen Rechtsauffassung ein reiner Mietvertrag zwar über 15 Jahre Ausgaben bindet, jedoch anschließend keinerlei Vermögenswerte vorhanden sind und deshalb nicht vergabepflichtig bzw. haushaltsrechtlich als Investitionskredit einzustufen wäre, während ein Vertrag über die Laufzeit von 15 Jahren, bei dem die Stadt am Ende immerhin die Möglichkeit des Eigentumserwerbs zu vorher festgelegten günstigen Konditionen hätte, als vergabepflichtig und auf die Investitionen anzurechnen wäre im Hinblick auf die Sinnhaftigkeit derartiger Unterteilungen?

Würden damit nicht reine Mietmodelle, d.h. eine Verlagerung von investiven zu konsumtiven Ausgaben, unterstützt?

Wie sieht die Verwaltung dies im Hinblick auf die haushaltswirtschaftlichen Zielsetzungen, auch im Hinblick auf das städtische Eigenkapital?

19. *In ihrer Antwort auf die Anfrage der GRÜNEN (Drs.-Nr. 15/0115) schreibt die Verwaltung „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 Maßnahme. Somit fehlt es an einem wesentlichen Tatbestandsmerkmal für das Vorliegen eines aktivierungspflichtigen ÖPP-Geschäftsmodells.“*

Lt. Protokoll des HFA am 15.04.2015 sagte der Anbieter „Auf Nachfrage von Frau Schmidt führte Herr Muders u. a. aus, dass natürlich an diesem Standort etwas entwickelt wird. Es soll keine Investitionsruine bleiben, wenn die Post in Kürze ausziehen werde. Für ihn gebe es keine Präferenz, dass es unbedingt ein Bürogebäude werden muss.“ Nach Erinnerung des Fragestellers sagte er zudem, dass genauso gut ein Seniorenheim oder ein Studentenwohnheim denkbar wären.

Wie erklärt sich die Verwaltung die offensichtlichen Unterschiede in ihrer und der Darstellung des Anbieters, der explizit auf einer langen Laufzeit des abzuschließenden Mietvertrags ohne Kündigungsmöglichkeit seitens der Stadt besteht?

20. Wie bewertet die Verwaltung vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion in Sankt Augustin die Aussagen in der Broschüre „Public.Private.Partnership – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei PPP-Projekten“ des Finanzministeriums NRW aus dem April 2007, in welcher in Kapitel 5.1 das „Mietmodell“ als Ausgestaltungsmöglichkeit eines ÖPP-Projekts qualifiziert wird?

21. Wie bewertet die Verwaltung vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion in Sankt Augustin, dass der Neubau des Amtes für Bodenmanagement in Limburg (Lahn) mit einer reinen Vermietung ohne Kaufoption für die Dauer von 30 Jahren als Vorzeige-

projekt für ÖPP in Hessen bewertet wird?

22. Wie bewertet die Verwaltung vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion in Sankt Augustin das Projekt „Justizzentrum Kurfürstenanlage Heidelberg“, das als reines Mietmodell mit einer Laufzeit von 15 Jahren als ÖPP-Projekt bezeichnet wird?

23. Was wären die vertragsrechtlichen und finanziellen Konsequenzen, wenn die Stadt Sankt Augustin, von einem nicht anzeigepflichtigen laufenden Geschäft der Verwaltung ausgehend, einen Mietvertrag unterzeichnet, der anschließend von der Kommunalaufsicht dahingehend beanstandet wird, dass er anzeigepflichtig und haushaltsrechtlich als Investition zu behandeln wäre?

Personalplanung der Stadt

24. Ist es richtig, dass einige Arbeitsplätze in der Stadtverwaltung wegen konkreter Projekte (insbes. HUMA-Neubau) befristet sind?

Wie wurde dies in der Planung der notwendigen Arbeitsplätze berücksichtigt?

gez. Martin Metz

gez. Monika Schulenburg