

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

montags:
8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr,
dienstags bis freitags:
8.30 Uhr - 12.00 Uhr

Bürgerservice (Ärztehaus)

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
28.05.2015

Erweiterter Fragenkatalog zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 28.05.2015 „Bürraumkonzept der Stadt Sankt Augustin“

Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, DS-Nr. 15/0151, vom 19.05.2015

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungstermin

28.05.2015

Behandlung

öffentlich

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Allgemeines und Wirtschaftlichkeit der Anmietung eines Verwaltungsgebäudes

1. Wie begründet sich die vom Anbieter geforderte lange Laufzeit ohne Kündigungsmöglichkeit für den Mietvertrag?

Antwort:

Die lange Laufzeit des Mietvertrages bedeutet insbesondere für die Stadt Sankt Augustin Planungssicherheit über den vereinbarten Zeitraum. Somit fallen die Umzugskosten nur einmal an. Daher ist eine kurzzeitige Anmietung von Büroflächen für Verwaltungen als eher untypisch zu betrachten. In Folge der langen Laufzeiten besteht die Möglichkeit für den Investor günstigere Mietzinsen anzubie-

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: GENODE33XXX

IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODE33XXX

IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370

IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODE33XXX

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle:

SANKT AUGUSTIN ZENTRUM

Straßenbahn: 66

Busse: 508, 517, 529, 535

ten. Diese wurde von dem Investor derart angekündigt und in dem ersten Mietvertragsentwurf aufgenommen.

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?

Antwort:

Der Investor plant die Aufstockung des Gebäudes auf den bestehenden statischen Gegebenheiten, so dass letztlich ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie ein Staffelgeschoss entstehen werden. In diesem Zusammenhang ist eine umfassende Sanierung/Erneuerung der Fassade, der Haustechnik sowie der übrigen Ausbaugewerke vorgesehen. Aufgrund der statischen Vorgaben ist die Innenraumaufteilung weitestgehend variabel gestaltbar. Ausgenommen hiervon sind zentrale Anlagen (z. B. Aufzug, Treppenhaus, Sanitär- und Technikräume).

Ergänzend zu den bereits vorhandenen Geschossen (UG, EG sowie 1. OG) soll nach derzeitiger Planung des Investors eine Aufstockung um zwei Vollgeschosse nebst Staffelgeschoss erfolgen (sodann: 4 Vollgeschosse, zuzüglich UG und Staffelgeschoss). Ein entsprechender (positiver) Vorbescheid, mit Datum vom 13.01.2014, wurde dem Investor zugesandt.

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?

Antwort:

Aufgrund von fehlenden geeigneten Standorten und insbesondere der mangelnden Finanzierbarkeit im Hinblick auf die Kreditdeckelung der Investitionskredite sowie der Haushaltssituation der Stadt Sankt Augustin erfolgte keine weitergehende und intensive Wirtschaftlichkeitsprüfung.

4. Wäre die Eigenrealisierung eines Verwaltungsgebäudes durch die Stadt vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltsslage und der Deckelung der Investitionskredite denkbar?

Wenn ja: Welche Konsequenzen hätte dies für andere projektierte Bauvorhaben?

Antwort:

Da sich die Stadt in der Haushaltssicherung befindet, erfolgt durch kommunalaufsichtsrechtliche Verfügung eine jährliche Deckelung des Kreditrahmens im unren-

tierlichen Investitionsbereich. Hierzu gehört auch der Bau bzw. Kauf eines Rathauses. Zur verfügbaren Einhaltung der Netto-Neuverschuldungsgrenze von null Euro steht der Stadt damit ein jährlicher Kreditrahmen von rd. 5 Mio. Euro zur Finanzierung aller Investitionen im unrentierlichen Investitionsbereich zur Verfügung. Die Verwaltung sieht daher zurzeit keine Möglichkeit einer Eigenrealisierung.

5. Sind die möglichen Mieterhöhungen (siehe Antwort auf Anfrage GRÜNE DS-Nr. 15/0115 Frage 3d) in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen bzw. die Prüfungen des RPA einbezogen worden?

Wenn ja: inwiefern?

Wenn nein: Warum nicht?

Antwort:

Eine Berücksichtigung der möglichen Mieterhöhungen erfolgte bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht. Nähere Erläuterungen sind unter 6. der Anfrage formuliert.

Die Prüfung des RPA erfolgte auf der Grundlage des ersten Entwurfs des Mietvertrages mit dem Investor vom 13.11.2014. Mögliche Mieterhöhungen sind im Vertragsentwurf beinhaltet, waren aber nicht Grundlage der Prüfung, da die Inhalte dieses Mietvertrages noch nicht endverhandelt sind. Eine endgültige Aussage zur Wirtschaftlichkeit kann erst bei Vorlage des Mietvertrages getroffen werden.

6. Teilt die Verwaltung die Feststellung des Fragestellers, dass es bei Mieterhöhungen im Rahmen des Verbraucherpreisindex von beispielhaft angenommen 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 Zinsersparnis bei Veräußerung der Etage im Ärztehaus veranschlagt, jedoch nicht die Möglichkeit von Mieterhöhungen?

Antwort:

Seitens der Verwaltung kann der in der Fragestellung dargestellte Wert auf der Grundlage der getroffenen Annahmen rechnerisch bestätigt werden.

Eine Beibehaltung der Räumlichkeiten im Ärztehaus wurde hinreichend geprüft. Aufgrund des Alters, des baulichen Zustandes sowie der nicht ausreichenden finanziellen Rücklagen der Eigentümergemeinschaft, ist eine Aufrechterhaltung der Eigentumsverhältnisse künftig mit zusätzlichen Sanierungsaufwendungen verbunden. Folglich käme es zu einer weiteren Belastung des Haushaltes der Stadt Sankt Augustin. Sofern eine Vermietung der gewerblichen Räumlichkeiten vorge-

sehen sein sollte, besteht das Risiko keine Vollvermietung erzielen zu können. Die Zinersparnisse bei der Veräußerung der Räumlichkeiten im Ärztehaus wurde bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt, da dieser Effekt nach der Veräußerung sofort eine Entlastung für den Haushalt der Stadt Sankt Augustin bedeutet und damit die kalkulierte Zinersparnis eintritt.

Einer möglichen Mieterhöhung beim „Technischen Rathaus“ steht eine Mieterhöhung im „TechnoPark“ und „Bürgerservice“ sowie ein Vollvermietungs- und Investitionsrisiko der Eigentumsanteile im Ärztehaus gegenüber. Da diese Ansätze auf beiden Seiten vergleichbar und darüber hinaus spekulativ sind, wurden diese Ansätze bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht weiter verfolgt.

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?

Antwort:

Im ersten Mietvertragsentwurf ist ein zweimaliges Optionsrecht über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren für den Mieter eingeräumt. Die Inanspruchnahme dieser Option muss schriftlich 12 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses erklärt werden.

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?

Antwort:

Eine Prüfung hierzu ist erfolgt. Seitens des Investors ist ein Leasing- bzw. Mietkaufvertrag nicht vorgesehen.

9. Welche Konsequenz hätte der Abschluss eines Leasing- bzw. Mietkaufvertrages im Hinblick auf die Ausschreibungspflicht bzw. die haushaltsrechtliche Einordnung?

Antwort:

Beim Abschluss eines Leasing- bzw. Mietkaufvertrages ist die haushaltsrechtliche Einordnung immer im Einzelfall zu prüfen. Ein Leasing- bzw. Mietkaufvertrag, der eine Kaufoption nach Ablauf der Grundmietzeit enthält, stellt in der Regel eine Finanzierungsform dar, bei der die angemietete/geleaste Immobilie von der Gemeinde angemietet wird, um diese zu einem späteren, bereits im Vorfeld festgelegten Zeitpunkt zu kaufen. Die zu zahlende Miete wird daher teilweise auf den Kaufpreis angerechnet, enthält aber auch andere Kostenanteile. Für die Haushaltsplanung ist daher ggf. eine differenzierte Veranschlagung vorzunehmen, da

die Mietkauf- bzw. Leasingraten in der Regel auch konsumtive Anteile (z. B. Zinsen) enthalten. Ein solches Geschäft stellt grundsätzlich ein kreditähnliches Rechtsgeschäft dar, welches gem. § 86 Abs. 4 GO der Aufsichtsbehörde spätestens einen Monat vor der rechtsverbindlichen Eingehung der Verpflichtung schriftlich anzuzeigen ist. Eine Anrechnung auf den Kreditrahmen erfolgt jährlich in Höhe der ausgewiesenen investiven Zahlungsanteile sowie im Jahr des endgültigen Kaufs in Höhe des Restkaufpreises. Im Haushaltsplan ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe der investiven Zahlungen, welche erst in späteren Haushaltsjahren abfließen vorzusehen.

Bilanziell erfolgt eine Aktivierung der Immobilie grundsätzlich bereits zu Beginn des Mietkauf-/Leasingverhältnisses, demgegenüber stehen die Verbindlichkeiten aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften auf der Passiva. Die sich aus der Abschreibung des Gebäudes ergebenden jährlichen Aufwendungen sind daher zusätzlich zu den o. g. konsumtiven Anteilen der Mietkauf-/Leasingraten im Ergebnisplan zu veranschlagen.

Die Frage der Ausschreibungspflicht hängt von der konkreten Ausgestaltung des Rechtsgeschäftes ab.

10. Gilt die Aussage der Verwaltung von Ende 2013 (DS-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?

Antwort:

Seitens der Verwaltung kann die getroffene Aussage derzeit nicht nachvollzogen werden, da sich diese in den vorliegenden Protokollen zu der DS-Nr. 13/0302 nicht wieder finden. Gleichwohl hat sich die Büroraumsituation im Zentrum der Stadt Sankt Augustin seither rasant und erheblich verändert, da die Nachfrage nach Büroraum im Zentrum stark gestiegen ist.

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?

Antwort:

Grundlage für die Prüfung zu den möglichen Anmietungen im Zentrumsbereich waren die in der Sitzungsvorlage beschriebenen Ziele. Aufgrund dieser Vorgaben

hat sich herausgestellt, dass keine weiteren geeigneten Büroflächen zur Anmietung im Zentrum zur Verfügung stehen.

- 12.** 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 DS-Nr. 15/0123 zu der Aussage, dass in absehbarer Zeit keine Büroflächen im Zentrum verfügbar wären?

Antwort:

Auch hierzu erfolgte eine Prüfung seitens der Verwaltung. Die durch die Belegung des Rhein-Sieg-Kreises im TechnoPark entstandene Situation hat zur Folge, dass für die Verwaltung keine Planungssicherheit gegeben ist. Dies resultiert u. a. daraus, dass der Rhein-Sieg-Kreis eine Anmietung ursprünglich für einen Zeitraum von drei Jahren geplant hatte. Mittlerweile ist dieser Zeitraum seitens des Rhein-Sieg-Kreis bereits jetzt auf vier Jahre verlängert worden. Es ist davon auszugehen, dass weitere Verlängerungen der Mietdauer durch den Rhein-Sieg-Kreis vorgesehen werden. Darüber hinaus ist der Verwaltung bekannt, dass weitere Interessenten Bedarf an Büroraum im TechnoPark angemeldet haben. Da die Eigentümersituation sich ebenfalls verändert hat, ist zurzeit nicht absehbar, in welche Richtung sich die Mietsituation entwickeln wird.

Weiterhin wurden auch die tatsächlichen Gegebenheiten im TechnoPark hinsichtlich der Barrierefreiheit, der zur Verfügung stehenden Besucherparkplätze sowie der Gebäudestruktur betrachtet. Gerade hinsichtlich der Gebäudestruktur zeigt nun die Erfahrung aus der Belegung des Rhein-Sieg-Kreis, dass trotz aufwendigem Wegeleitsystem die Besucher erhebliche Orientierungsschwierigkeiten haben. Dies spiegelt sich auch darin wieder, dass diese Besucher immer wieder im Gebäude umherirren. Hieraus ergibt sich, dass dies zu erheblichen Einschränkungen für die Bürgerinnen und Bürger führen würde. Diese Erfahrungen können auch durch den bereits teilweise im TechnoPark untergebrachten Fachbereich Kinder, Jugend und Schule bestätigt werden. Nach der fachlichen Einschätzung der Verwaltung sind die vorhandenen Besucherparkplätze sowie die Barrierefreiheit des Gebäudes unzureichend. Weiterhin ist die Gebäudetechnik (z.B. Heizungsanlage und Brandschutz) veraltet und sanierungsbedürftig, was sich im Energieverbrauch (Nebenkosten) und ggf. in zukünftigen Mieterhöhungen niederschlagen wird.

- 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 ich dies erst dann rechnen würde, wenn es tatsächlich zum prognostizierten Stellenzuwachs oder mehr käme und dies andernfalls ebenso einen „Verlust“ bedeuten würde?

Antwort:

Zutreffend ist, dass in den Varianten Raumkapazitäten zur Berücksichtigung des entsprechenden Bedarfs in den kommenden Jahren vorgehalten werden, um nicht auf neue Standorte zurückgreifen zu müssen.

Die in der Stellungnahme des RPA unter 2.2.1.5.3 geführte tabellarische Auflistung macht deutlich, bei welcher Variante (0 oder 1) mögliche Personalentwicklungen mit einem linearen jährlichen Stellenzuwachs von 5,5 Stellen über einen Zeitraum von 5 Jahren Berücksichtigung finden können. Raumkapazitäten sind langfristig zur Berücksichtigung steigender Aufgaben und des damit steigenden Personalbedarfs vorzuhalten. Berücksichtigt werden muss außerdem, dass das Angebot von Büroflächen in Zentrumsnähe zukünftig weiter eingeschränkt sein wird und weitere Auslagerungen ganzer Organisationseinheiten auf andere umliegende Gebäude zu einer weiteren Zerstückelung der Verwaltung führt, welche dann Kostenmäßig ebenfalls abzubilden ist.

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

Antwort:

Aus den derzeit vorliegenden Planunterlagen steht eine Fläche von ~ 130 m² für eine Archivnutzung im Untergeschoss zur Verfügung.

Kommunal- und vergaberechtliche Einordnung des langfristigen Mietverhältnisses

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?

Antwort:

Ja, es handelt sich um einen typischen Mietvertrag.

Für eine Kommune ist es durchaus üblich einen Mietvertrag über einen längeren Zeitraum – wie vorliegend 15 Jahre – abzuschließen. Sie benötigt eine gewisse Planungs- und Standortsicherheit. Zudem sind Umzüge mit hohen Kosten verbunden. Etwas anderes könnte sich im Einzelfall dann ergeben, wenn die Kommune lediglich für einen Übergangszeitraum eine Lösung sucht (beispielsweise bei einer Sanierung des eigenen Rathauses).

16. Bezieht dich die Formulierung im Rd.-Erl. 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?

Antwort:

Der in der Frage zitierte Runderlass des Innenministers ist so zu verstehen, dass neben der Langfristigkeit eines Mietvertrages weitere atypische Regelungsinhalte vorliegen müssen. Eine Atypik hinsichtlich der Laufzeit könnte ausnahmsweise dann vorliegen, wenn der Mietvertrag über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes geschlossen werden soll und die Mietsache damit bereits bei Vertragsschluss dem Markt gänzlich entzogen wäre. Derartige Mietverträge enthalten in der Regel dann auch weitere Vertragsinhalte die atypisch sind.

17. Sieht die Verwaltung allen Ernstes den Abschluss eines Mietvertrages für die Dauer von 15 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit mit jährlichen Kosten von 565.000,00 € mithin Gesamtkosten von ca. 8,5 Millionen € (zu derzeitigen Preisen) und den entsprechenden haushalterischen Auswirkungen als „einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung“ (Antwort auf Anfrage GRÜNE DS-Nr. 15/0115)?

Wenn ja, bitten wir um Erläuterung.

Wenn nein: welche vergaberechtlichen Konsequenzen hätte dies?

Antwort:

Die Einordnung des Mietvertrages als ein „einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung“ erfolgte vor dem Hintergrund der Regelung des § 86 Abs. 4 GO NRW.

Danach sind Entscheidungen der Gemeinde über die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommen, der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens einen Monat vor der rechtsverbindlichen Eingehung der Verpflichtung, schriftlich anzuzeigen. Eine Anzeige ist nicht erforderlich für die Begründung von Zahlungsverpflichtungen im Rahmen der laufenden Verwaltung.

Bei der Frage, wann ein Geschäft der laufenden Verwaltung vorliegt, verweist der § 86 Abs.4 GO NRW auf die Regelung des § 41 Abs.3 GO NRW. Nach der Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen ist bei der Bewertung entschei-

dend, ob es sich bei den Rechtsgeschäften um in gewisser Regelmäßigkeit wiederkehrende Geschäfte handelt, die von nicht besonderer Bedeutung für die Gemeinde sind und deren Erledigung nach feststehenden Grundsätzen erfolgt.

Die Entscheidung dieser Frage ist dem pflichtgemessen Ermessen des Hauptverwaltungsbeamten zu überlassen. Bei dem Abschluss von Mietverträgen handelt es sich prinzipiell um ein solches Geschäft, da Mietverträge durch den FB 9 regelmäßig abgeschlossen werden. Die Verwaltung hat dem Umstand der besonderen Bedeutung und der vorliegenden Größenordnung dadurch bereits Rechnung getragen, dass sie vorab die Entscheidung über die Anmietung von Büroflächen im Zentrum in die politischen Gremien eingebracht hat.

Sie wird selbstverständlich auch den Abschluss des Mietvertrages durch politischen Beschluss legitimieren lassen.

Auch für den Fall, dass es sich bei diesem Rechtsgeschäft nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung handelt, erwächst hieraus nicht automatisch eine Anzeigepflicht gem. § 86 Abs. 4 GO NRW. Vielmehr ist dafür Voraussetzung, dass das zugrunde liegende Rechtsgeschäft als ein kreditähnliches Rechtsgeschäft einzustufen ist. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Frage 5, Buchstabe c, der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 14.04.2015 verwiesen.

- 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?

Antwort:

Die Aktivierung eines Vermögensgegenstandes in der städtischen Bilanz erfolgt, sofern die Stadt zumindest das wirtschaftliche Eigentum daran innehat. Dies ist in der Regel dann gegeben, wenn die Stadt die tatsächliche Sachherrschaft über den betreffenden Vermögensgegenstand ausübt und die Gefahr und Risiken dabei trägt. Bei einem reinen Mietvertrag verbleibt das wirtschaftliche Eigentum an Mietsache beim Vermieter. Dieser trägt dafür auch die Gefahren und Lasten, z. B. das Risiko einer Wertminderung oder eines Verlustes. Es handelt sich somit grundsätzlich um unterschiedliche Vertragsgestaltungen, welche auch haushalte-

risch differenziert zu betrachten sind. Ein Mietkauf stellt eine Finanzierungsform dar, welchem – wie bei Herstellung bzw. Erwerb – ein Vermögenswert auf der Aktivseite der Bilanz gegenübersteht, so dass dieser auch mit den jährlichen investiven Zahlungen auf den Kreditrahmen anzurechnen ist.

Im Hinblick auf die Entwicklung des städtischen Eigenkapitals führt sowohl die Miete als auch der Mietkauf zu jährlichen Reduzierungen. Im Falle der Miete, stellen die Mietaufwendungen jährlichen Aufwand dar. Im Falle des Mietkaufs wird zwar zunächst ein Vermögenswert auf der Aktivseite der Bilanz geschaffen, dieser führt jedoch nicht zu einer Erhöhung des Eigenkapitals, da ihm auf der Passivseite der Bilanz eine Verbindlichkeit aus kreditähnlichen Rechtsgeschäften gegenübersteht. Die jährlichen Aufwendungen für die Abschreibung des Gebäudes sowie die konsumtiven Anteile an den Mietkaufraten (z. B. enthaltene Zinsanteile) wirken sich über die Dauer der Nutzung des Gebäudes eigenkapitalmindernd aus.

Eine Bewertung der haushaltsrechtlichen Trennung zwischen konsumtiven und investiven Haushalt durch die Verwaltung kann dahinstehen, da die Zuordnung nach feststehendem Regelwerk gesetzlich normiert ist.

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

Antwort:

Eine offensichtliche Unterscheidung in den Aussagen der Verwaltung des Investors, wird seitens der Verwaltung nicht gesehen. Wie bereits zur Frage 2. erläutert, erlauben die baulichen Vorgaben eine weitestgehend variable Gestaltung der Innenräume. Hierdurch hat der Investor die Möglichkeit neben einer Büronutzung auch andere Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Dies wurde auch in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.04.2015 durch den Investor so dargestellt. Erst mit Unterzeichnung des Mietvertrages wird die künftige Nutzung festgelegt und die Innenraumaufteilungen entsprechend vorgenommen. Hinsichtlich der Mietdauer ist anzunehmen, dass unabhängig von der Nutzungsart jeder Mieter Interesse an einer langfristigen Bindung haben wird.

- 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?

Antwort:

Die Praxis sieht eine Reihe von ÖPP-Modellen vor; sie können demnach auch als Mietmodell ausgestaltet werden. Es handelt sich dann um einen ÖPP-Mietvertrag, der atypische Bestandteile aufweist, z.B. Regelungen zur Finanzierung, Bestellung von Sicherheiten während der Bauphase, Forfaitierung mit Einrede Verzicht, Risikoverteilung usw. Ein derartiges Modell ist seitens des Investors nicht vorgesehen.

- 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 Vorzeigeprojekt für ÖPP in Hessen bewertet wird?

Antwort:

Eine Bewertung der zitierten Vorhaben ist der Verwaltung schon deshalb unmöglich, da sie die vertraglichen Regelungen zwischen Auftraggeber und Investor nicht kennt. Beide Vorhaben weisen aber die Gemeinsamkeit auf, dass ihnen seitens der Auftraggeber eine öffentliche Ausschreibung als ÖPP-Modell vorausgegangen ist. Die öffentlichen Auftraggeber wollten die Vorhaben als ÖPP-Projekt realisieren. Schon allein das unterscheidet diese Vorhaben ganz wesentlich vom Vorhaben der Stadt.

- 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?

Antwort:

Eine Bewertung der zitierten Vorhaben ist der Verwaltung schon deshalb unmöglich, da sie die vertraglichen Regelungen zwischen Auftraggeber und Investor nicht kennt. Beide Vorhaben weisen aber die Gemeinsamkeit auf, dass ihnen seitens der Auftraggeber eine öffentliche Ausschreibung als ÖPP-Modell vorausgegangen ist. Die öffentlichen Auftraggeber wollten die Vorhaben als ÖPP-Projekt realisieren. Schon allein das unterscheidet diese Vorhaben ganz wesentlich vom Vorhaben der Stadt.

- 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?

Antwort:

Der Vertrag zwischen der Stadt und dem Vermieter wäre rechtskräftig zustande gekommen. Daran würde auch die Beanstandung durch die Kommunalaufsicht nichts ändern. Die Stadt würde die Anzeige dieses Rechtsgeschäftes nachholen und den Mangel damit heilen. Haushalterisch müssten die laufenden Raten – soweit sie als investiv zu klassifizieren sind – im Finanzplan als Investitionsauszahlung verbucht werden. Welche Bestandteile dabei als Investition einzustufen sind, hinge von der Ausgestaltung des Vertrages ab. Ebenfalls davon abhängig ist Frage, ob Bilanzierungsvorgänge vorzunehmen sind. Die jährliche investive Auszahlung würde auf den Kreditrahmen angerechnet.

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?

Antwort:

Es trifft zu, dass einige Arbeitsplätze aufgrund konkreter Projekte zeitlich befristet sind. Ob und wann Befristungen auslaufen oder evtl. Befristungen verlängert oder Endfristungen erfolgen werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch zukünftig – insbesondere in den technischen Bereichen der Verwaltung – weiter befristete Einstellungen notwendig werden. Aus diesem Grunde wurden die derzeit befristet beschäftigten Mitarbeiter(-innen) bei der Arbeitsplatzanzahl berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:

gez. Rainer Gleß
Erster Beigeordneter