S T A D T A H R E N S B U R G **- Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2007/079**
öffentlich		
Datum 27.06.2007	Aktenzeichen III	Federführend: Herr Krause

Betreff

Neubau Peter-Rantzau-Haus
- Leistungsbeschreibung im Zusammenhang mit Vergabe der Trägerschaft
- Verfahren der Vergabe der Trägerschaft
- Bauverfahren

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Sozialausschuss	10.07.2007	

Finanzielle Auswirkungen :	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA		NEIN
Haushaltsstelle :				
Gesamtausgaben :				
Folgekosten :				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

1. Der Sozialausschuss stimmt der im Sachverhalt beschriebenen Leistungsbeschreibung (A) zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Raumplanung und die detaillierten Zuschlagskriterien dem Sozialausschuss zur Zustimmung vorzulegen.

2. Die Trägerschaft übernimmt ein geeigneter Träger der freien Wohlfahrtspflege.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Trägerschaft nach dem im Sachverhalt beschriebenen Verfahren vorzubereiten.

4. Dem Zeitplan der weiteren Planung wie im Sachverhalt beschrieben (Reihenfolge der Ausschreibungen -D-) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Seit 1995 befasst sich die Stadt mit einer Erstellung eines zukunftsorientierten Konzepts für eine Erweiterung des Peter- Rantzau- Hauses. Dabei sind verschiedene Varianten (Anmietung, Neubau an verschiedenen Standorten, Anbau an die VHS) für unterschiedliche Zeiträume untersucht worden. Die konkrete Umsetzung scheiterte bisher an der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel in den laufenden Haushalt. Für 2007 stehen Planungskosten zur Verfügung. Die Finanz- und Investitionsplanung beinhaltet weitere Bau- und Planungskosten in den Jahren 2008 und 2009 (insgesamt 2,6 Mio.€).

Für die weitere Bearbeitung bedarf es nun der Festlegung einiger Grundsätze:

1. Standort
2. Konzept/Leistungsbeschreibung
3. Ausschreibung Trägerschaft
4. Finanzierung/ Bauausschreibung/
5. Reihenfolge der Ausschreibungen

Laut § 4.6 der Zuständigkeitsordnung vom 30.05.2005 entscheidet der Sozialausschuss in eigener Zuständigkeit über die Genehmigung der Entwürfe für im Investitionsplan enthaltene Baumaßnahmen, die in den Bereich des Sozialamtes fallen sowie über den Standort (§ 4.3).

Hieraus ergibt sich die grundsätzliche Zuständigkeit des Sozialausschusses.

<u>Standort:</u>

Als Standort ist mit Stadtverordnetenbeschluss vom 21.05.2007 (Vorlage 2007/048) der Stormarnplatz (Solitärgebäude) festgelegt worden:

„1. Die bisherigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zum Standort Bahnhofstraße für den Neubau des Peter- Rantzau- Hauses werden aufgehoben.
2. Der Sozialausschuss beschließt den Neubau des Peter- Rantzau- Hauses als Solitärgebäude auf dem Gelände des Stormarnplatzes.
3. Der Bau- und Planungsausschuss wird beauftragt, zeitnah die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
4. Für einen zeitgerechten Beginn der Baumaßnahme wird der Sperrvermerk für die Haushaltsstelle 4310.9500 – Bau- und Planungskosten Neubau Peter- Rantzau-Haus – in Höhe von 50.000 Euro aufgehoben.“

A. Konzept/ Leistungsbeschreibung

In der Vorlage 2004/ 097.2 (Peter- Rantzau- Haus – Leistungsbeschreibung im Zusammenhang mit einer Auftragsvergabe) wurde die Ist-Situation des Peter- Rantzau- Hauses ausführlich beschrieben. Dieser Teilbereich ist grundsätzlich noch aktuell und für den Vergleich als Anlage 1 beigefügt.

Der AG Neubau und dem Kuratorium ist dieser Entwurf der Leistungsbeschreibung zur Kenntnis vorgelegt worden. Die Stellungnahmen werden in der Ausschusssitzung nachgereicht.

Ziele:

Das neue Peter- Rantzau- Haus (PRH) soll eine zentrale Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger werden, welches im Schwerpunkt niedrigschwellige, offene Angebote für Menschen ab 50 Jahren macht und neben der Möglichkeit der Begegnung Raum bietet für Beratung und Dienstleistung. Gleichzeitig soll es Raum für neue bedarfsgerechte Angebote an alle Generationen (generationsübergreifende Angebote) und Kulturen in Ahrensburg geben. Das neue PRH soll Erfahrungs- und Möglichkeitsräume zur Verbesserung und Stabilisierung der Austausch- und Begegnungsqualität für Bürgerinnen und Bürger schaffen. Dabei soll folgendes Leitmotiv verfolgt werden:

Wir wollen aktivieren, beraten, integrieren, verbinden, betreuen und vernetzen.

Das PRH soll Veranstaltungsort für vielerlei Aktionen werden, welches die Zusammenarbeit der aktiven Vereine, Verbände und Organisationen fördert (Gedanke der Präambel der aktuellen Vereinbarung PRH/ Kuratorium) und den Rahmen für neue soziale Netzwerke bieten. Dazu zählen sowohl Netzwerke der Anbieter als auch die Vernetzung der Dienstleistungen zur Entlastung der älteren Bürger und ihrer Angehörigen.

Ziel ist ein gleichberechtigtes und partnerschaftliches Miteinander von Menschen, die ihre Berufsqualifikationen und/oder ihr Erfahrungswissen einbringen (Freiwillige und Professionelle).

Die Angebote müssen nicht zwangsläufig im PRH stattfinden, vielmehr geht es um eine Vernetzung der gesamten Angebotspalette schwerpunktmäßig für Menschen ab 50 Jahren.

In unmittelbarer Anbindung an das PRH ist eine für die Besucher nutzbare Außenfläche zu erstellen.

Konkrete Mindestvorgaben/ Rahmenvorgaben:
(IST- Situation siehe Anlage 1)

Die folgenden konkreten Mindestvorgaben sind unter Zugrundelegung der in Anlage 1 dargestellten IST- Situation, unter Berücksichtigung der in der AG Neubau vom 28.03.07 und vom 21.06.07 und dem Kuratorium vom 13. und 20.06.2007 erarbeiteten Ergänzungen erarbeitet worden.

1. Begegnungsstätte:

- 40 Wochenstunden allgemeine Öffnungszeit an mindestens 5 Wochentagen
- Café als Programm bzw. ggf. Mittagstisch
- An den Öffnungstagen offenes Programmangebot (durchschnittlich 30 Gruppenangebote pro Woche durchgeführt durch Ehrenamtliche und Honorarkräfte in den klassischen Aufgabebereichen für Menschen ab 50 Jahren mit dem Ziel der Stärkung der Mobilität; Teilnahme und Integration am gesellschaftlichen Leben (z.B. Bewegung, Gesundheit, Freizeit, Gesellschaft, Musik, Kultur)

– Initiierung, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen

– Internetcafé

– Empfang (zu den Öffnungszeiten durchgehend besetzt)

2. Leitstelle/ Soziale Dienstleistungen :

– Leitstelle „Älter werden“

– Schwerpunkte (nach dem Ergebnis des Altenplans neu zu erstellen):

– Informations-, Anlauf- u. Vermittlungsstelle:

Beratung: Bürgernahes Angebot/ (klar und unterscheidbar von der Leitung des PRH wahrnehmbar) in Ergänzung und in Vermittlung von Altenhilfemaßnahmen (gemäß § 71 SGB XII) mit dem Ziel der Stärkung der Mobilität; Teilnahme und Integration am gesellschaftlichen Leben, Vermeidung bzw. Verzögerung von Pflegebedürftigkeit, Bewahrung vor Isolation und Schutz vor Vernachlässigung und Misshandlung,

– Initiierung und Koordination dezentraler Beratungsangebote

Vernetzung: kooperative und koordinierende Netzwerkarbeit für und mit dem Bürger (Überleitungsverfahren zwischen Institutionen insbesondere für Menschen mit Pflegebedarf)/ Wohnraumberatung

– Kooperation für die Fachbasis und Träger zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger

– Angehörigenberatung (z.B. für pflegende Angehörige)

– Organisation eines ehrenamtlichen Besuchsdienstes

3. Zentrum für gemeinnützige Initiativen, Vereine u. Verbände)

Raum für

– Alzheimer Gesellschaft

– Sprechstunde verschiedener ehrenamtlicher Anbieter (in einem Raum) (z.B. Rentenberatung, Seniorenbüro, Behindertenbüro, Beratung Migranten, SVD);

– Es soll dem Betreiber die Möglichkeiten gegeben sein, Beratungsleistungen teilweise auch gewerblich durchführen zu lassen.

– Selbsthilfegruppen

– Gruppenräume für flexible Benutzung/ auch Vermietung (z.B. VHS, Hausaufgabenhilfe)

– Bürgerstiftung

Ein Mehrzweckraum für Veranstaltungen/ Versammlungen (in der Größe variabel).

4. Personal

– Hauptamtliche Leitung (Sozialpädagoge/in oder gleichwertige Qualifikation)

– Hauptamtliche Fachkraft (Sozialpädagoge/in oder gleichwertige Qualifikation) in der Leitstelle „Älter werden“

Eine mögliche bzw. verpflichtende Übergabe des Personals des jetzigen PRH an den neuen Betreiber ist juristisch zu klären, gleichfalls das Bestehen vertraglicher Verpflichtungen der Stadt aus dem bestehenden Vertrag bei Auflösung dessen.

5. Beirat

Laut bestehender Vereinbarung ist die Zusammenarbeit der Wohlfahrtsverbände in Form eines Kuratoriums (Zusammensetzung + Aufgaben) geregelt, die auch gleichzeitig Vertragspartner der Vereinbarung sind. Zukünftig sind die Wohlfahrtsverbände keine Vertragspartner mehr im abzuschließenden Betreibervertrag zwischen Träger und Stadt.

Die Zusammenarbeit der Träger der freien Wohlfahrtspflege soll künftig in einem Beirat für das neue PRH erfolgen. Für die Mindestvorgabe im Leistungsverzeichnis sind die Zusammensetzung und die Aufgaben des Beirates konkret festzulegen.

6. Gebäude

Die geschätzte Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Raumkonzept beträgt ca. 2.000 m², die Nutzfläche ca. 1200 bis 1400 m².

Ein entsprechendes Raumprogramm ist nach Festlegung der Mindestvorgaben von der Verwaltung zu erstellen und dem Sozialausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

7. Finanzierung des Betriebes

Vorschlag nach den bisherigen Diskussionen in der AG:

Zur Finanzierung des Betriebes der Einrichtung wird das von der Stadt zur Verfügung gestellte Budget (Festbetrag für den Stadtanteil für Personal- und Sachkosten = Betriebskosten) auf maximal bis zu 300.000 € p. a. begrenzt.

Der vom Betreiber selbst zu erwirtschaftende Eigenanteil an den Betriebskosten beträgt mindestens 20 %.

Die Erstausstattung der Einrichtung mit Inventar erfolgt durch die Stadt.

Die notwendigen Ersatzbeschaffungen zur Ausstattung mit Inventar und die Unterhaltung des Inventars erfolgen durch den Betreiber auf dessen Kosten. Ersatzbeschaffungen sind mit der Stadt vorher abzustimmen. Auf Antrag des Betreibers können Zuschüsse für Ersatzbeschaffungen durch die Stadt abhängig von der jeweiligen Haushaltslage gewährt werden.

Hintergrund für die Budgetierung und die Kostenbeteiligung:

Der Betreiber soll sparsam mit den ihm zur Verfügung gestellten Mitteln und pfleglich mit dem Haus und dem Inventar umgehen. Hinzu kommt eine Planungssicherheit für die Kosten (Budget) der Stadt im HH.

8 Zuschlagskriterien

Der Sozialausschuss erteilt nach einem noch festzulegenden Punktesystem den Zuschlag für die Trägerschaft, nach Vorlage der Bewerbungen.

Die Bewertung der Punkte erfolgt nach folgendem Schlüssel:

- Betreiberkonzept und Personalbesetzung (70%)
- Betriebskosten und Eigenbeteiligung des Betreibers (30%)

Die detaillierten Zuschlagskriterien sind im Sozialausschuss zu vereinbaren.

B. Ausschreibung der Trägerschaft

Das neue PRH soll von einem Träger der freien Wohlfahrtspflege geführt werden.

Gem. VOL/A ist ein Wettbewerb mit gewerblichen Unternehmen ausgeschlossen, da ein echter Wettbewerb wegen fehlender Chancengleichheit (steuerrechtliche Vergünstigungen, öffentliche Zuschüsse) nicht gegeben wäre. Zulässig ist die Auftragsvergabe an diese Einrichtungen im Wege der Freihändigen Vergabe unter strikter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Verfahren:

- Erstellen einer konkreten Leistungsbeschreibung (nach Beschluss des Sozialausschusses am 10.07.07, ggf. ff. Sitzung)

- Erkunden eines Bieterkreises Bundesebene (Interessebekundungsverfahren)

- Mindestens drei geeignete und zur Auftragsdurchführung grundsätzlich bereite Bieter sind von der Verwaltung auszuwählen und zur Angebotsabgabe aufzufordern

– Die einzelnen Schritte des Verfahrens sind zur Gewährleistung der geforderten Transparenz in einem Vermerk festzuhalten

Die Ausschreibung der Trägerschaft soll umgehend und gemäß Zeitplan (D, Punkt 6) erfolgen.

Der künftige Träger soll zur Sicherstellung der Funktionsabläufe bei der Detailplanung des Gebäudes/ der Außenanlage beteiligt werden.

C. Finanzierung/ Bauausschreibung

Es ist einerseits zu klären, ob die Stadt oder ein Investor Bauträger sein soll und andererseits, ob das Grundstück verkauft werden oder im städtischen Besitz bleiben soll (Variante: Erbbaurechtvertrag). Diese Grundsatzentscheidung ist vorrangig zu treffen, weil sich daraus unterschiedliche Planungsschritte und Vergabevorschriften ergeben. Zuständig hierfür ist der FB I und damit der Finanzausschuss. Eine entsprechende Vorlage wird erarbeitet.

D. Zeitplan (Reihenfolge der Ausschreibung)/ Zuständigkeit der Verwaltung

Aufgrund der grundsätzlichen Zuständigkeit entscheidet der Sozialausschuss über das Vorhaben des Neubaus PRH und damit auch über die Reihenfolge der Beschlüsse und sich daraus ergebenen Ausschreibungen und Vergaben.

Die Verwaltung schlägt folgende Reihenfolge der Planungen und Beschlüsse vor:

Grundsatz-beschluss	Ziel	Zuständig	Zeitvorgabe
1. Standort	Stormarnplatz (Solitärgebäude) Stadtverordnetenbeschluss vom 21.05.2007 (Vorlage 2007/048)	FB III/IV STV	erledigt
2. Konzept	Festlegung der Leistungsbeschreibung	FB III Sozialausschuss	Herbst 2007
3. Bauvolumen	Erstellung eines groben Raumprogramms	FB III Sozialausschuss	Herbst 2007
4. grobe Bauplanung	Ggf. Ideengutachten für Hochbauentwurf auf Grundlage des Raumprogramms	FB IV/III Sozialausschuss	Herbst 2007
5. Finanzierung	Festlegung des Bauträgermodells	FB I FA/ STV	Herbst 2007
6. Trägerschaft	Ausschreibung und Vergabe	FB III Sozialausschuss	Winter 2007
7. B-Plan 80	Fortschreibung der Planung Stormarnplatz bis Stand §33 BauGB	FB IV BPA/ STV	Sommer 2008
8. Bauträgerschaft	Ausschreibung und Vergabe nach Stand §33 BauGB	FB I, III, IV, STV	Ab Sommer 2008

Dem Zeitplan der Grundsatzbeschlüsse und die damit verbundene Reihenfolge der entsprechenden Ausschreibungen wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt alles Erforderliche termingerecht zu veranlassen.

Die Stellungnahmen des Kuratoriums, des Kinder- und Jugendbeirates und des Seniorenbeirates sind abgefordert und werden zur Sitzung am 10.07.2007 vorgelegt.

_____

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Anl. 1: Ist-Situation