Anlage zu TOP 8

Es wird von der Verwaltung nach Diskussion in der AG Neubau PRH vorgeschlagen, den Zuschuss an den Träger PRH auf zukünftig maximal 300.000 € jährlich zu begrenzen, wobei noch alle Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Kehrgebühren, Reinigung Gebäude und Straßenreinigung, Müll, Sach- und Haftpflichtversicherung, öffentliche Lasten des Gebäudes (Grundsteuern...), Pflege der Außenanlagen, Unterhaltung Gebäude und kalkulatorische Kosten (Verzinsung des Anlagekapitals, Abschreibungskosten) hinzu zu rechnen sind, die ebenso von der Stadt zu tragen wären.

Im Jahresergebnis 2006 der AWO für das PRH ist ein jährlicher Zuschuss an die AWO in Höhe von insgesamt ca. 273.000 € ausgewiesen.
Da eine Mitarbeiterin in 2006 wegen Mutterschutz zeitweise ausfiel; muss für eine perspektivische Betrachtung der realen Personalkosten bzw. der Gesamtkosten der in 2006 eingesparte Betrag in Höhe von 12.000 € wieder hinzu gerechnet werden. Somit ist für Folgejahre nach 2006 real mit 285.000 € Zuschuss der Stadt an die AWO am Standort Woldenhorn zurechnen.

Das Rechnungsergebnis enthält einen Betriebskostenanteil (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten) in Höhe von ca. 64.800 € unter Einbeziehung der geschätzten Personalkosten für Reinigung und Hausmeister in Höhe von ca. 32.000 €. Diese Kosten sind im Jahresergebnis 2006 in die Personalkosten gebucht. Bei der weiteren Betrachtung (Neubau PRH) werden diese Kosten den Betriebskosten zugerechnet. Es ist jetzt noch nicht klar, ob sie später als Personalkosten gesehen werden (Durchführung der Reinigung/Hausmeistertätigkeit durch eigenes Personal in Eigenregie) oder ob die Leistung an einen Dritten vergeben wird.

In der nachfolgenden Modellrechung/Schätzung (Übersicht) wird davon ausgegangen, dass bei einer sich verdoppelten Nutzfläche von zurzeit ca. 600 m² (zurzeit 168 m² AWO mobile soziale Dienste gGmbH + 415 m² Treffpunkt für Ältere) am Standort Woldenhorn) auf ca. 1200 m² (Standort Stormarnplatz) auch eine Verdoppelung der Betriebskosten (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten) angenommen werden kann, somit mit ca. 129.600 € (2x 64.800 € aus 2006) zu rechnen ist.

Hinzu kommen die noch nicht berechenbaren und somit bisher nicht veranschlagten kalkulatorischen Kosten (5 % p. a. Verzinsung des aufgewandten Kapitals; 1,5 % p. a. des Anlagevermögens Gebäude und ca. 10 % der Betriebseinrichtung als lineare Abschreibung, § 11 GemHVO, Dienstanweisung zur KLR 20.03). Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulatorischen Kosten bei der Stadt verbleiben. Eine Berechnung dieser Kosten ist zurzeit wegen Fehlen der Baukosten und der Kosten der Betriebseinrichtungen bzw. des nicht ermittelbaren aufgewandeten Kapitals/Anlagevermögen nicht möglich.

Ausgehend von einer derzeitigen und beizubehaltenden Beteiligung des Trägers an den Gesamtkosten in Höhe von zurzeit ca. 19 % (entspricht ca. 64.500 € selbst erwirtschaftete Mittel durch den Träger zur anteiligen Deckung der Gesamtkosten in Höhe von ca. 337.700 € in 2006) ist mit einem künftigen Eigenanteil des Trägers in Höhe von ca. 94.464 € (bei vorgeschlagenen 20 % Anteil an den ca. 472.320 €

Gesamtkosten) zu rechnen. Diesen Anteil hat der Träger selbst zu erwirtschaften. Dieses kann als real eingeschätzt werden, u. a. da sich die zu „vermarktende" Fläche etwa verdoppelt (also um 100 %) und die zu erwirtschaftenden Einnahmen sich „nur" um etwa 50 % erhöhen sollen.
Die künftigen Betriebskosten (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten) des neuen PRH können erst nach Vorliegen einer zumindest groben baulichen Planung (Festlegung m³ umbauter Raum bzw. m² Nutzfläche) genauer ermittelt werden.
Die nachfolgende Übersicht stellt somit eine Schätzung dar. Sie beinhaltet keine Herstellungskosten für das Gebäude, keine Anschaffungskosten für Betriebseinrichtungen und somit auch keine kalkulatorischen Kosten.

Übersicht:

Einnahmen/ Ausgaben/ Eigenanteil AWO PRH 2006/ Modellrechnung/ Schätzung Neubau PRH

Lfd. Nr.	Ausgaben/ Einnahmen	Bezeichnung	2006 gerundet (€)	Modell/ Schätzung (€)
1	**Ausgaben**	Personalkosten (PK) (ohne Reinigung und Hausmeister)	180.100	180.100 +12.000 = 192.100 + 38.420 = 230.520*
2		Honorarkosten	19.400	38.800
3		Betriebskosten (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten inkl. ca. 32.000 € PK Reinigung und Hausmeister)	64.800	129.600
4		Sonstige Kosten	73.400	73.400**
5		**Gesamt Ausgaben**	**337.700**	**472.320**
6	**Einnahmen**	Einnahmen aus dem Betrieb der Einrichtung	55.800	94.464
7		Übernahme der Betriebskosten durch die Stadt		129.600
8		Zuschuss Stadt	273.200	248.256
9		**Gesamt Einnahmen**	**329.000**	**472.320**
10	**Saldo (vom Träger übernommen und betriebsfremd erwirtschaftet)**		**- 8700**	**0**
11	Kosten-deckung durch den Träger an den Ausgaben	Einnahmen (6) Sonst. Anteil Träger (10) Gesamt Eigenanteil Träger Verhältnis des Eigenanteils des Trägers (6) zu den Ausgaben (5)	55.800 8.700 64.500 19 %	 94.464 20 %

* Es wird davon ausgegangen, dass der Personalbedarf für die Verwaltung und damit der Personalkostenanteil wegen der umfangreicheren/intensiveren Nutzung des PRH zwar nicht linear, jedoch um ca. 20 % steigt.
**Die o. g. Annahme betrifft auch die sonstigen Kosten (Fahrzeugkosten, Kosten der Betriebsausstattung, Verwaltungs- und Bürokosten, EDV und sonstige). welche sich um ca. 20 % erhöhen können. Eine rechnerische Erhöhung dieser Kosten in der Modellrechnung findet jedoch nicht statt, da zuvor die veranschlagten Mieten für das AWO Servicehaus in etwa gleicher Höhe aus der Betriebeskostenrechnung 2006 herauszurechnen wären. Für diese Kosten sollte im Falle des Neubaus PRH eine gesonderte HH- Stelle im HH gebildet werden (ca. 15.000 €), da es betriebsfremde Leistungen sind.

Eine Budgetierung in Höhe von rd. 400.000 € (129.600 € + 248.256 € = 377.856 €) und somit inklusive aller Betriebskosten zuzüglich der kalkulatorischen Kosten erscheint realistisch.

Zusammenfassend wird für die o. g. Modellrechnung/ Schätzung folgendes angenommen (Annahme):

- Die Stadt erstellt das Gebäude auf eigene Kosten am Stormarnplatz mit einer Größe von 1200 m² Hauptnutzfläche (ca. 2000 m² BNF) und stellt es dem Träger zur Nutzung als PRH per zweckgebundenen Nutzungsvertrag zur Verfügung.

- Die Stadt übernimmt die Anschaffung (nach VOL) und die Kosten der Betriebsausstattung (Inventar). Außerplanmäßige Ersatzbeschaffungen (vor Ablauf der regulären Abschreibungsfristen gemäß § 11 GemHVO) und laufende Reparaturen sind vom Träger auf dessen Kosten zu leisten. Die Stadt wird Eigentümer auch bei außerplanmäßigen Ersatzbeschaffungen durch den Träger.

- Die Betriebskosten (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten) und die kalkulatorischen Kosten (für Gebäude und Betriebseinrichtung ohne Fahrzeuge) werden von der Stadt getragen.

- Die Personalkosten für hauptamtliches Personal (Verwaltung) steigen um ca. 20 %. Die Honorarkosten (auch Ehrenamtlichkeit) verdoppeln sich aufgrund der verdoppelten Nutzfläche/ Aktionsmöglichkeiten.

- Die Betriebskosten (Gebäudebewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten) des zurzeit betriebenen PRH verdoppeln sich, da sich die zu bewirtschaftende Fläche verdoppelt

- Die Anschaffung von Fahrzeugen erfolgt durch den Träger selbst auf dessen Kosten. Er ist Eigentümer. Die Anschaffung ist mit der Stadt vorher abzustimmen, da die Stadt die Folgekosten (Betriebskosten ohne kalkulatorische Kosten) trägt (siehe sonstige Kosten). Im Falle der Anschaffung ohne Einigung mit der Stadt hat der Träger die laufenden Kosten der Fahrzeuge selbst zu tragen.

- Der Träger soll einen Eigenanteil zur Deckung der Kosten in Höhe von 20 % an den Gesamtkosten selbst erwirtschaften.

Bewirtschaftungskosten des jetzigen PRH gemäß § 6 der Vereinbarung:

Aktuell beträgt der jährliche **Stadtzuschuss (Budget) max. 285.000 €** (ohne Miete AWO gGmbH von 10.080 €, aber incl. aller Betriebskosten).
(Städtischer Anteil:100 % Personalkosten, 90 % Bewirtschaftungskosten
AWO Anteil: 10 % Bewirtschaftungskosten)
Kuratoriumsmitglieder: monatlich 51,13 € je Mitglied (2.454,24 € p. a.)
Trägeranteil: rd. 9.000 €

Nachrichtlich zur Kenntnis:
Zusätzlich hat die Stadt in den vergangenen Jahren folgende Zuschüsse gezahlt:

2002	rd. 19.000 €	Fußbodenerneuerung, Beleuchtung, Schiebetür etc.
2003	rd. 11.000 €	Fußbodenerneuerung
2004	rd. 1.200 €	Herd
2005	rd. 18.000 €	90 Stühle
	6.500 €	Renovierung Empfangsbüro
	8.500 €	Ersatz PKW

(Krause)