STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/079/3
öffentlich		
Datum 14.08.2008	Aktenzeichen III	Federführend: Herr Krause

Betreff

**Neubau Peter-Rantzau-Haus am Stormarnplatz (PRH)
- Änderung von Punkt 6 der Beschlusslage vom 13.11.2007 (Vorlage
2007/079/1) -**

Beratungsfolge Gremium Sozialausschuss	Datum 09.09.2008	Berichterstatter
--	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen :	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :	X	JA		NEIN
Haushaltsstelle :	im VMHH 2007: 200.000 € im VMHH 2008: 100.000 € VE 2008: 2.500.000 € im VWHH 2008: 285.000 € (die erforderlichen zusätzlichen Mittel werden in den Haushalt 2008 ff. eingestellt)			
Gesamtausgaben :	1. Die Gesamtausgaben für die/ den Herstellung/ Betrieb wurden in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Errichtung des PRH im Rahmen eines PPP-Modells durch VBD am 21.02.2008 (vorgetragen von VBD und behandelt in der gemeinsamen Sitzung des SOA/FA am 13.05.2008) ermittelt. 2. Der Zuschuss der Stadt an den Betreiber soll maximal bis zu 350.000 € p. a. betragen.			
Folgekosten :	1. Kosten für das PPP-Modell 2. Zuschuss/Jahr an den Betreiber in Höhe von maximal 350.000 €.			

Bemerkung:

Die Folgekosten zu 1 PPP- Modell und Bewirtschaftungskosten werden im bzw. mit Abschluss PPP-Verfahren benannt und die Kosten für Anschaffungen (Inventar u. ä.) gesondert zum jeweiligen Haushalt beraten und entschieden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss zu Punkt 6 der Beschlussvorlage 2007/079/1 vom 13.11.2007 wird aufgehoben.

2. Es wird in Ergänzung zur Beschlussvorlage 2007/079/1 vom 13.11.2007 der Punkt 6 wie folgt beschlossen:

Die Stadt trägt die Kosten für das über ein PPP- Verfahren zu erstellende und zu betreibende Gebäude einschließlich Außenanlagen (Planungs-, Herstellungs- und Finanzierungskosten, kalkulatorische Kosten, Kosten für Anpflanzungen und Baumpflege in der Außenanlage, Bewirtschaftungskosten (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung u. ä.), Unterhaltungskosten, Gebäudereinigungskosten, Grundstückskosten, Versicherungskosten und sonstige mit dem Gebäude und dem Grundstück zusammenhängenden Kosten) sowie die Kosten/kalkulatorischen Kosten der Anschaffung von notwendigem beweglichen Vermögen ab einem Anschaffungswert von 150 € netto/Einzelfall (Inventar zzgl. Inventarversicherung, Fahrzeuge und deren Versicherung/Steuer).

Der Betreiber erhält für die Deckung der nach Absatz 1 verbleibenden notwendigen Kosten des Betriebes (Personalkosten, Honorarkosten, Kosten für Hausmeisterleistung – soweit diese nicht schon durch den Servicevertrag abgedeckt sind, siehe Anlage 6 zum Vertrag –, Kosten für den laufenden sächlichen Verwaltungs- und Büroaufwand- wie Verbrauchs- und Kleinmaterialien, Kosten der Telekommunikation u. ä., laufende Kosten der Betriebsausstattung/des Inventars/ der EDV (Hard- und Software) - wie Pflege, Wartung, Reparaturen u. ä., Anschaffung beweglicher Gegenstände unterhalb 150 €/ Einzelfall, laufende Kosten der Fahrzeugbewirtschaftung- und Unterhaltung- wie Kosten der Aufrechterhaltung der Betriebs- und Verkehrssicherheit, TÜV, AU, Kraftstoffkosten, Reparaturen u. ä., Kosten der Pflege/Säuberung der Außenanlagen ohne Baumpflege; einschließlich Winterdienst; Kosten der Müllbeseitigung (Gebäude und Außenanlagen) einen städtischen Zuschuss in Höhe von maximal bis zu 350.000 € pro Jahr. Der Zuschuss wird bis zu dieser Höhe nach den tatsächlichen Kosten jährlich abgerechnet. Für alle weiteren Kosten kommt der Träger selbst auf.

3. Der Sozialausschuss stimmt dem beiliegenden Vertrag zum Betrieb der Bürgerbegegnungsstätte Peter-Rantzau-Haus zu (**Anlage 1**).
4. **Für den Fall, dass die „Leitstelle Älter werden“ aus der Leistungsbeschreibung PRH ausgegliedert und in die Trägerschaft der Stadt übernommen werden soll, beschließt der Sozialausschuss:**

Der Zuschuss an den Träger in Punkt 2 dieser Beschlussvorlage wird um 25.000 € also auf 325.000 € p. a. gekürzt. Der beiliegende Vertrag (**Anlage 1**) ist entsprechend zu ändern.

Sachverhalt:

Der Sozialausschuss hat am 08.07.2008 die Vorlage 2007/079/2 zur Entscheidung auf den 09.09.2008 vertagt. Die Mitglieder des Sozialausschusses waren sich einig darüber, in den Beschlussvorschlag bezüglich des vom Träger zu erwirtschaftenden Eigenanteils einen Zusatz- „... mindestens 50.000 €...“ einzufügen. Dieser Zusatz ist aufgenommen.

Außerdem wurde der oben genannte Beschlussvorschlag zum besseren Verständnis, was sich hinter den einzelnen Kostenpositionen verbirgt, näher ausformuliert.

Die Regelungen zur Finanzierung und zum Eigenanteil sind in dem mit dem Träger der freien Wohlfahrtspflege zu schließenden Vertrag neben weiteren üblichen und besonderen Vertragsinhalten verankert. Dieser Vertrag wird dem Sozialausschuss als **Anlage 1** zu dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung gemäß § 4 der Zuständigkeitsverordnung für die Ausschüsse der Stadt Ahrensburg vorgelegt. Er wird Bestandteil der Verdingungsunterlagen zur Ausschreibung der Trägerschaft, welche nach Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen bis Ende Dezember 2008 abgeschlossen sein soll.

Der Punkt 4 des Beschlussvorschlages ist nur deshalb enthalten, da gegenwärtig die Ausgliederung der „Leitstelle älter werden“ diskutiert wird. Eine klare Empfehlung des Kuratoriums des Peter-Rantzau-Hauses zur Ausgliederung der Leitstelle fehlt, da sich das Kuratorium in seiner letzten Sitzung am 30.07.2008 in der Abstimmung zur Sache mit 2 zu 2 Stimmen getrennt hat. Im Falle einer Ausgliederung gemäß der Empfehlung des „Altenplanes“ soll die Stelle bei der Stadt, jedoch örtlich im Peter-Rantzau-Hauses als neutrale „Vermittlungs- und Beratungsstelle“ angesiedelt werden. Damit würde die hauptamtliche Fachkraft im Peter-Rantzau-Haus fehlen. Um jedoch eine notwendige Vertretung für die Leitung des Peter-Rantzau-Hauses zu sichern, ist zumindest eine halbe Stelle als Fachkraft im Peter-Rantzau-Haus beim Träger erforderlich. Damit ist der Zuschuss um die Kosten einer halben Stelle zu kürzen (ausgehend von ca. 4.000 € Bruttopersonalkosten/Monat ergeben sich ca. 25.000 € Kürzung).

Rückblick zur aktuellen Beschlusslage:

Der zurzeit geltende Punkt 6 der Vorlage 2007/079/1 lautet wie folgt:

„Der Kostenschätzung (Anlage 7) wird zugestimmt. Der Zuschuss der Stadt Ahrensburg zum Betrieb des Peter-Rantzau-Hauses wird begrenzt auf maximal 400.000 € p. a. bzw. auf die Höhe einer zu zahlenden Jahresmiete für ein fertig gestelltes Gebäude abzüglich einer jeweiligen Eigenbeteiligung des Betreibers Träger der freien Wohlfahrtspflege in Höhe von 20 % an den Betriebskosten (ohne kalkulatorische Kosten) bzw. 20 % an den Jahresmietkosten, jedoch jeweils maximal bis zu 100.000 € p. a.“

Der Punkt 6 der Vorlage 2007/079/1 enthält zwei mögliche Varianten der Eigenbeteiligung, da zu dem Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht klar war, ob ein PPP- Modell gewählt wird.

Es wurde zu dem damaligen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass sich der Zuschuss und der Eigenanteil entweder

1. über die Betriebskosten bei konventioneller Bauweise (also „selbst“ bauen) oder
2. über eine noch zu ermittelnde Jahresmiete bei einem PPP-Verfahren berechnet.

Zu 1.

Da eine konventionelle Bauweise nicht gewollt ist, sondern ein PPP-Modell, fällt diese Variante der Bezuschussung weg.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.05.2008 (2008/077/1) u. a. beschlossen, das Peter-Rantzau-Haus im Rahmen eines PPP- Verfahrens erstellen zu lassen.

Zu 2.

Bei Beschluss der Vorlage 2007/079/1 im Sozialausschuss am 09.10.2007 wurde bei der ursprünglichen Formulierung des Punktes 6 davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Ausschreibung der Trägerschaft im Jahr 2008 die Jahresmietkosten aus dem PPP-Verfahren schon benannt werden können. Am 26.05.2008 wurde der Beschluss zum PPP-Modell durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Da das PPP-Verfahren erst danach beginnen konnte bzw. eine „Jahresmiete“ erst im PPP-Verfahren ermittelt werden kann, der Träger jedoch jetzt schon wegen der Mitwirkung im PPP-Verfahren gefunden werden soll, kann diese nicht als Bezugsgröße zu den 20 % für die Errechnung des Eigenanteiles in EURO herangezogen werden.

Der Beschluss des Sozialausschusses 2007/079/1 soll somit an die aktuelle Sach- und Rechtslage angepasst werden.

Im Rahmen des PPP-Verfahrens sollen die Kosten für die Planung/Herstellung sowie Finanzierung des Objektes in einem Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrag und die Kosten für die Instandhaltung (Inspektion, Wartung, Instandsetzung) der baulichen und technischen Anlagen mit Störungsdienst, Schönheitsreparaturen und Gebäudereinigung in einem Servicevertrag geregelt werden. Der Träger der freien Wohlfahrtspflege wird also mit diesen vorgenannten Kosten nicht mehr konfrontiert. Diese Kosten werden auf Basis der vorgenannten Verträge zwischen der Stadt und dem noch zu ermittelnden Unternehmen im Rahmen des PPP-Verfahrens abgerechnet. Für die Grundstückskosten, Gebäudeversicherungen/ Versicherungen des beweglichen Vermögens kommt die Stadt als Eigentümerin ebenfalls direkt auf.

Der Träger der freien Wohlfahrtspflege erhält also ein bezugs- und betriebsfertiges Gebäude zur Nutzung als Bürgerbegegnungsstätte.

Eine Übertragung dieser Kosten zunächst auf den Träger, der sich diese Kosten dann in Form eines Zuschusses von der Stadt wieder zurückholen müsste kann und sollte entfallen. Auch die damit unnötigen Buchungen bzw. Verwaltungsaufwendungen fallen weg.

Die Bewirtschaftungskosten (Wasser/Abwasser, Strom, Heizung...) soll die Stadt ebenfalls direkt selbst begleichen. Ansonsten müsste der Zuschuss an den Träger in gleicher Höhe bereits in dem mit dem Träger zu schließenden Vertrag erhöht werden. Die Kosten für die Bewirtschaftung werden zurzeit auf ca. 130.000 € geschätzt. Da jedoch erst nach Fertigstellung des Objektes eine relativ verbindliche Kostennote für die Bewirtschaftungskosten ermittelt werden kann, somit noch erhebliche Abweichungen möglich sind, soll davon abgesehen werden. Der Träger wird vertraglich verpflichtet, kostenbewusst, sparsam und pfleglich mit dem ihm zur Verfügung gestellten Vertragsobjekt umzugehen. Außerdem ist es aufgrund des heutigen Standes der Technik möglich, Einfluss nehmende Steuerungsmechanismen wie moderne energiesparende Anlagen für Wasser, Strom und Heizung sowie Gebäudeleittechnik einzubauen.

Die Anschaffung von beweglichem Sachanlagevermögen wie Inventar und Fahrzeuge, erfolgen durch die Stadt, da sie als Eigentümerin dieses Vermögen – auch in der künftigen DOPPIK – zu erfassen/buchen, zu bewerten und abzuschreiben hat.

Die jetzigen Fahrzeuge des Peter-Rantzau-Hauses Am Woldenhorn hat der Träger (AWO) zwar selbst angeschafft, jedoch mit ca. 95 % Zuschuss der Stadt finanziert. Zurzeit werden 2 Fahrzeuge (PKW Golf, VW Bus) genutzt.

Die bisherige Verfahrensweise, dass die Stadt auf Antrag „gesonderte Zuschüsse“ an den Träger zum Beispiel für die Anschaffung von Fahrzeugen zahlt, soll schon allein wegen der Planungssicherheit für die Stadt aufgegeben werden. Hinzu kommt, dass es aufgrund des Ausschreibungsverfahrens rechtlich nicht zulässig ist, „im Nachhinein“ nochmals Zuschüsse zu zahlen. Der Zuschuss wird in der Ausschreibung und im Vertrag auf 350.000 € p. a. begrenzt. Preisgleitklauseln werden vertraglich vereinbart.

Die Versicherung und Steuer für die Fahrzeuge und die Inhaltversicherung für das Inventar soll die Stadt direkt zahlen, da sie dafür als Eigentümerin Versicherungsnehmer und bei den Fahrzeugen auch Steuerzahler ist.

Die im obigen Beschlussvorschlag zu Punkt 6 genannten 350.000 € maximaler Zuschuss ergeben sich aus der Kostenschätzung der Anlage 7 zur Vorlage 2007/079/1 wie folgt (hochgerechnet bzw. geschätzt auf der Basis der Kosten des Peter-Rantzau-Hauses Am Woldenhorn (Stand 2006 mit ca. 400 m² Nutzfläche) zu Peter-Rantzau-Haus neu mit ca. 1200 m² Nutzfläche:

-	Personalkosten	230.520 €	
-	Honorarkosten	38.800 €	und der
-	sonstigen Kosten	73.400 €	(Verwaltungs- und Büroaufwand, EDV, laufende Kosten der Betriebsausstattung, laufende Fahrzeugkosten, Kosten der laufenden Pflege der Außenanlagen, Müllentsorgung u. ä.)
=		342.720 €	gerundet 350.000 €.

Der Träger soll einen jährlichen Zuschuss in Höhe von bis zu maximal 350.000 € erhalten, um die tatsächlichen und notwendigen vorgenannten Kosten, die nicht schon vorher von der Stadt getragen werden, zu decken. Das sind vorrangig Personal- und Honorarkosten, aber auch sächliche laufende Kosten wie im nachfolgenden Punkt B dargestellt. Innerhalb dieses „Budgets“ von 350.000 € hat der Träger die Möglichkeit, in den Kostenpositionen unter Einhaltung der vertraglichen Regelungen zu variieren.

Zusammenfassend ergibt sich eine Finanzierung wie folgt:

A. Kosten, die direkt von der Stadt getragen werden:

- Planungs-, Herstellungs- bzw. Finanzierungskosten,
- Ggf. kalkulatorische Kosten,
- Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten,
- Grundstückskosten,
- Gebäudereinigungskosten,
- Versicherungskosten und
- sonstige mit dem Gebäude und dem Grundstück zusammenhängenden Kosten

und

- Kosten/kalkulatorischen Kosten der Anschaffung von notwendigem beweglichen Vermögen ab einem Anschaffungswert von 150 € netto/Einzelfall (Inventar zzgl. Inventarversicherung, Fahrzeuge und deren Versicherung/ Steuern),
- Kosten für Anpflanzungen in der Außenanlage sowie Kosten der Baumpflege,
- 350.000 € Zuschuss p. a. für die Kostendeckung der Kosten des Trägers (*siehe nachfolgender Punkt B*),

B. Kosten, für die der Träger zunächst selbst aufkommt und welche über den Zuschuss von bis zu maximal 350.000 € erstattet werden:

- Personalkosten,
- Honorarkosten,
- Kosten für Hausmeisterleistungen (soweit diese nicht schon über den Servicevertrag abgedeckt sind – siehe Anlage 6 zum Vertrag),
- Kosten für den laufenden sächlichen Verwaltungs- und Büroaufwand- wie Verbrauchs- und Kleinmaterialien, Kosten der Telekommunikation u. ä.,
- laufende Kosten der Betriebsausstattung/des Inventars/ der EDV (Hard- und Software) – wie Pflege, Wartung, Reparaturen u. ä.,
- Anschaffung beweglicher Gegenstände unterhalb 150 €/Einzelfall,
- laufende Kosten der Fahrzeugbewirtschaftung- und Unterhaltung- wie Kosten der Aufrechterhaltung der Betriebs- und Verkehrssicherheit, TÜV, AU, Kraftstoffkosten, Reparaturen u. ä.,
- Kosten der Pflege/Säuberung der Außenanlagen ohne Baumpflege; einschließlich Winterdienst; Kosten der Müllbeseitigung (Gebäude und Außenanlagen),

und ggf.

- Entschädigungsleistungen an die Stadt bei außerplanmäßigen Ersatzbeschaffungen von Inventar (vor Ablauf der regulären Abschreibungsfrist bei unsachgemäßem Gebrauch), soweit diese anfallen (Das soll deshalb geregelt sein um das Interesse des Trägers an einer pfleglichen Behandlung des Inventars zu erhöhen)

C Eigenanteil des Trägers

Ein zu erwirtschaftender Eigenanteil ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit geboten und dient der Senkung des städtischen Zuschusses, somit der Finanzierung des mit der Bürgerbegegnungsstätte Peter-Rantzau-Haus verfolgten gemeinnützigen Zweck.

Die Höhe des zu erwirtschaftenden Eigenanteils wurde durch die Mitglieder des Sozialausschusses am 08.07.2008 auf mindestens 50.000 € p. a. vorgeschlagen. Die Bieter werden mit der Abgabe ihres Angebotes aufgefordert, den Eigenanteil in ihrem Angebot genau zu benennen. Dieser angebotene Eigenanteil wird Vertragsbestandteil.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

Vertrag zum Betrieb des neuen Peter-Rantzau-Hauses