

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

**zwischen dem Landkreis Oder-Spree
-nachfolgend LOS genannt-
vertreten durch den Landrat Manfred Zalenga**

**und der Stadt Fürstenwalde/Spree
-nachfolgend Stadt genannt-
vertreten durch den Bürgermeister Hans-Ulrich Hengst**

**zur Übertragung (Delegation) der Aufgabe der Vorhaltung eines Wohnheimes
für das OSZ Palmnicken nach § 99 Abs. 2 Satz 3 BbgSchulG**

Präambel

Die fundierte Facharbeiterausbildung in Deutschland bewirkt einen wesentlichen weltweiten industriellen Standortvorteil für unser Land; deshalb ist der LOS bemüht, die Qualität der beruflichen Bildung im Oberstufenzentrum Palmnicken auch weiterhin auf einem hohen Niveau anzubieten. In enger Zusammenarbeit mit den für die Berufsausbildung zuständigen Verantwortungsträgern, ist es gelungen, den Standort Palmnicken zu einem modernen Berufsschulzentrum auszubauen. Gegenwärtig werden 3 Bundes- und 2 Landesfachklassen angeboten. Die rückläufige Zahl der Auszubildenden bewirkt die Konzentration der Ausbildung auf weniger aber größere Standorte. Das OSZ Palmnicken ist das größte OSZ in Brandenburg. Hier steigt der Bedarf an Wohnheimplätzen auf zukünftig 110 Plätzen. Derzeit können vom LOS am Standort nur 56 Betten angeboten werden.

§ 1

Der LOS ist Träger des Oberstufenzentrums Palmnicken in Fürstenwalde. Zu den Aufgaben des Schulträgers gehört die Vorhaltung eines Wohnheimes für die Auszubildenden. Es besteht ein Bedarf von 110 Plätzen.

Der LOS überträgt der Stadt die Aufgabe der Vorhaltung eines Wohnheimes für die Auszubildenden des OSZ Palmnicken gemäß § 99 Abs. 2 Satz 3 des Brandenburgischen Schulgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2002 ([GVBl.I/02, \[Nr. 08\]](#), S.78), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2011 ([GVBl.I/11, \[Nr. 35\]](#)) i. V. m. . §§ 1, 23 ff. des Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg (GKG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.1999 (GVBl. I/99 S. 194),

geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I/08 S. 202,206) auf unbestimmte Zeit in deren eigene Zuständigkeit.

§ 2

Die Stadt ist Eigentümer des Grundstücks Flur 82, Flurstück 68 in der Trebuser Straße 49. Auf diesem Grundstück befindet sich ein achtgeschossiges ehemaliges Bürogebäude, welches derzeit ohne Nutzung ist. Der Wert des Grundstückes einschließlich aufstehendem Gebäude beträgt 260.491 €. Die Stadt baut das aufstehende Gebäude zu einem Wohnheim für Jugendliche mit 127 Plätzen um. 110 Plätze werden durch den LOS belegt, 17 Plätze durch die Stadt. Die Refinanzierung der nicht bezuschussten Herstellungskosten erfolgen durch den LOS und die Stadt im Verhältnis 86,6 % zu 13,4 %. Die Abrechnung der Betriebskosten nach § 7 Nr. 1 bis 20 sowie gebrauchsbedingte oder durch Dritte angeordnete Ersatz- bzw. Erweiterungsinvestitionen werden im Verhältnis 86,6 % zu 13,4 % auf den LOS und die Stadt aufgeteilt. Die Kosten nach § 7 Nr. 21 werden zu 100 % auf den LOS umgelegt, Die geschätzten Baukosten betragen 4.866,5 T€ und sollen wie folgt finanziert werden:

Geförderter Kredit Stadtentwicklungsfond:	1.500.000 €
Fördermittel (MIL und MBSJ):	2.524.875 €
Investitionszuschuss LOS:	841.625€

Die Anträge zur Förderung des Umbaus zu einem Jugendgästehaus sind durch die Stadt am 25.01.2012 gestellt worden. Die Bereitschaft der Fördermittelgeber zur Finanzierung des Vorhabens liegt vor. Die genauen Summen ergeben sich aus den abgerechneten Baukosten und sind Grundlage für die Erstattungsleistungen nach § 7.

§ 3

Mit der Übertragung der Aufgabe an die Stadt ist ein Personalübergang der im Wohnheim Palmnicken beschäftigten 3 Erzieherinnen verbunden. Die Stadt verpflichtet sich, die gemäß Betriebserlaubnis für den Betrieb des Wohnheims erforderlichen Erzieherstellen vorzuhalten.

§ 4

Soll der Betrieb des Wohnheimes auf Geheiß des LOS als Träger des OSZ Palmnicken vor Ablauf der Zweckbindung der eingesetzten Fördermittel und Tilgung der aufgenommenen Kredite eingestellt werden, erstattet der LOS der Stadt vom Fördermittelgeber gegebenenfalls zurückgeforderte Beträge bzw. die für das Förderdarlehen noch ausstehenden Tilgungsraten einschließlich

der geforderten Verzinsung. In diesem Fall stehen Verwertungserlöse oberhalb des von der Stadt eingebrachten Grundstückswertes dem LOS zu.

§ 5

Es wird folgender Standard vereinbart und durch die Stadt bereit gestellt:

1. 17 Einbettzimmer, : 49 Doppelzimmer, 3 Dreibettzimmer ausgestattet mit Dusche, WC, Waschtisch, je Platz 1 Arbeitstisch (1x1m²), 1 Stuhl, 1 Schrank (100 x 40 x 200 cm), Internetzugang,
2. 2 behinderten gerecht eingerichtete Apartments im Erdgeschoss (1 und 2 Bett, Dusche, WC, Waschtisch, Küchenezeile)
3. Küche mit Aufenthaltsbereich: je Etage 1 Küche mit folgender Mindestausstattung: Küchenmöbel (Ober- und Unterschränke incl. Tische und Stühle), E-Kochherd, Mikrowelle, Doppelspüle, verschließbare Kühlgelegenheit für Lebensmittel, Geschirr, incl. Küchenzubehör, wie Mixer, Dosenöffner u. Ä.
4. 1 Dienstraum und 1 Aufenthaltsraum für die Erzieherinnen im EG
5. Waschraum ausgestattet mit Waschmaschine und Trockner im KG
6. Fahrradraum, Fitnessraum und Billardraum ohne Ausstattung im KG,
7. 1 Konferenzraum möbliert
8. Im 1. bis 5. Obergeschoss je Etage ein voll ausgestatteter Fernsehraum
9. Wartebereich im EG möbliert incl. Rezeption mit Tresen und Sitzgruppen im Wartebereich.

§ 6

Für die Bereitstellung der 110 Wohnheimplätze gemäß § 1 erstattet der LOS der Stadt 86,6 % der für das Förderdarlehen zu zahlenden Zins- und Tilgungsleistungen jeweils fünf Werktagen vor den im Darlehensvertrag festgelegten Zahlungsterminen. Es werden die tatsächlich entstandenen notwendigen Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Für die Ermittlung des Erstattungsbetrages bleiben die Verzinsung des von der Stadt eingebrachten Grundstücks und des vom LOS bereitgestellten Investitionszuschusses unberücksichtigt. Der Investitionszuschuss wird als Sonderposten gemäß den geltenden Abschreibungstabellen aufgelöst.

§ 7

Darüber hinaus erfolgt jährlich bis zum 30. Juni des Folgejahres eine Betriebskostenabrechnung. Dazu gehören:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe,
4. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebes einer die Heizung unterstützenden Solaranlage, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
 - b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
5. die Kosten
 - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

- b) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
- b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs und der Unterhaltung des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
8. die Kosten für Elektroenergie, hierzu gehören Anschluss-, Verbrauchs- und Wartungskosten
9. die Kosten der Straßenreinigung einschließlich Winterdienst und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen;
10. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung aller genutzten Gebäudeteile wie Zimmer, Fenster, Sanitäranlagen, Gemeinschaftsräume, Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Konferenzraum, Fernsehräume, Dienst- und Aufenthaltsraum der Erzieherinnen, Küchen, Waschküche, Fahrkorb des Aufzugs entsprechend den für Wohnheime vorgegebenen Anforderungen;
11. die Kosten für die halbjährliche Reinigung der Bettauflagen; Bettwäsche bringen die Gäste mit, wird bei Bedarf in Einzelfällen gegen zusätzliches Entgelt zur Verfügung gestellt.
12. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Außenanlagen incl. Sport- und Spielgeräte

einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

13. die Kosten für die Wartung der Sicherheitsanlagen (RWA, Rauchschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung usw.)
14. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind; (falls erforderlich)
15. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Leitungswasser-, Elektronik- sowie Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude;
16. die Kosten für den Hausmeister, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hausmeister ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 12 und 18 nicht angesetzt werden;
17. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen (GEZ);
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen Verteilanlage für den Internetzugang, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse und Internetzugang;
 - c) der Fernmeldeanlage, hierzu gehören Kosten für den Betrieb und die Wartung der Anlage und Endgeräte
18. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
19. die Kosten für Geschäftsaufwendungen für die Leitung, Bewirtschaftung, Sicherung und laufende Unterhaltung des Gebäudes und des Grundstücks

20. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung, die von den Nummern 1 bis 20 nicht erfasst sind.

21. Ferner die Kosten für die Beaufsichtigung der minderjährigen Azubis für das gemäß Betriebsgenehmigung geforderte Fachpersonal zu folgenden Zeiten:

Am Anreisetag:	18 h bis 24 h
Mo, Di, Mi, Do,	6 h bis 24 h
Am Abreisetag	6 h bis 12 h.

Die Vergütung erfolgt entsprechend den Vorschriften nach dem TVöD. Zu den Kosten gehören die Personalkosten einschließlich Arbeitgeberanteil sowie sonstige Personalnebenkosten (Weiterbildung, Reisekosten, Arbeitsschutz, Arbeitsmedizin), die Kosten für die Zusatzversorgungskasse, die Kosten für Krankheitsvertretung;

Auf die Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung bis zum 15. des Monats in Höhe von 10.000 € auf das Konto Nr. 2308100160 der Sparkasse Oder – Spree BLZ: 170 550 50 zu leisten. Die Vorauszahlung wird jährlich entsprechend dem Vorjahresergebnis einschließlich einer zu erwartenden Kostensteigerung zum 30.06. für das laufende Jahr angepasst und auf die sechs verbleibenden Monatsraten aufgeteilt.

§ 8

Den Betriebskosten werden die von den Azubis zu vereinnahmten Übernachtungskosten gemäß Satzung gegen gerechnet. Die Höhe der Übernachtungskosten wird -im Einvernehmen mit dem Kreis von der Stadt in einer Benutzungsgebührensatzung festgelegt. Ebenfalls gegen gerechnet werden die Nettoeinnahmen aus der Vermietung der Wohnheimplätze an Wochenenden, Feiertagen und in den Ferienzeiten.

§ 9

Die Vereinbarung tritt am Tage nach Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg in Kraft. Die Inbetriebnahme des Wohnheims ist zum Beginn des Schuljahres 2013/14 vorgesehen.

§ 10

Die Vereinbarung endet mit Schließung des OSZ Palmnicken. Die Schließung ist der Stadt ein Jahr vorher schriftlich bekannt zu geben. Sämtliche mit der Schließung verbundenen Kosten trägt der LOS. Schließt das OSZ Palmnicken vor Ablauf der Zweckbindung bzw. Rückzahlung des Förderkredits gilt § 4.

Kündigt die Stadt die Vereinbarung, ist das mit dem Wohnheim bebaute Grundstück an den Träger des OSZ analog § 107 Abs.1 BbgSchulG zu übertragen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr. Bei späterer Schließung wird analog § 107 Abs. 3 BbgSchulG verfahren. Das Recht der außerordentlichen Kündigung wird hiervon nicht berührt.

§ 11

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise als unwirksam oder undurchführbar erweisen oder infolge Änderungen der Gesetzgebung nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleiben die übrigen Vereinbarungsbestimmungen und die Wirksamkeit der Vereinbarung im Ganzen hiervon unberührt.

An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll die wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der nichtigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Erweist sich die Vereinbarung als lückenhaft, gelten die Bestimmungen als vereinbart, die dem Sinn und Zweck der Vereinbarung entsprechen und im Falle des Bedachtwerdens vereinbart worden wären.

Fürstenwalde, den

Beeskow, den

.....
Hans-Ulrich Hengst
Bürgermeister

.....
Manfred Zalenga
Landrat

.....
Dr. Eckhard Fehse
Erster Beigeordneter

.....
Dr. Ilona Weser
Erste Beigeordnete