

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Allgem. Verwaltung, Verwaltungssteuerung	Drucksachen-Nr. 133/2005				
<table border="1"><tr><td>☒</td><td>Öffentlich</td></tr><tr><td>☐</td><td>Nicht öffentlich</td></tr></table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum				
Hauptausschusses	08.03.2005				

Tagesordnungspunkt

Optimieren von städtischer Gebäudewirtschaft und Hochbau durch Einrichtung eines zentralen Immobilienmanagements

Inhalt der Mitteilung:

@->

1. Optimierungspotential

Die städtischen Ausgaben für die Bereitstellung von Grundstücken und Gebäuden und aller damit verbundenen Nebenleistungen zur Aufgabenerledigung gehören neben Personal- und Sozialausgaben zu den größten Kostenblöcken eines städtischen Haushalts. Sie stehen daher zunehmend im Blickpunkt kommunaler Optimierungs- und Einsparüberlegungen. Auch nach Einschätzung der uns zurzeit beratenden Gemeindeprüfungsanstalt besteht in diesem Sektor noch ein beachtliches Einsparpotential. Der Bürgermeister beabsichtigt, dieses zur Haushaltssicherung zu nutzen.

2. Die Fachaufgabe Hochbau im Blick

Eine wesentliche Funktion nimmt die Fachaufgabe Hochbau im Fachbereich 6 war. Hier werden Planung, Neubau, Umbau und Unterhaltung der städtischen Hochbauten durch Ingenieure und Techniker durchgeführt bzw. beauftragt und überwacht.

Die Aufgabenerledigung in diesem Bereich geriet bereits im Rahmen der Aufgaben- und Produktkritik in den Blick von Verwaltung und Politik, nicht zuletzt deshalb weil das Leistungsspektrum des Hochbaus im Wettbewerb zu privaten Architektur- und Ingenieurbüros steht. Insofern waren die **Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerledigung und die Möglichkeiten eines Outsourcing** zu untersuchen.

Zunächst wurde für die Bemessung des Personalbedarfs im Hochbau ein neues Personalbemessungsverfahren auf der Grundlage der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) aufgebaut, mit dem sichergestellt werden kann, dass für die Eigenerledigung nur so viel Personal

zur Verfügung gestellt wird, wie auch ein Privatbüro zur Leistungserbringung einsetzen würde. Das "städtische Planungsbüro" arbeitet dadurch genau so effizient wie ein Privatbüro.

Im Hinblick auf eventuelle Outsourcingüberlegungen wurde danach eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt, bei der für sämtliche Maßnahmen eines Jahres die Kosten der Eigenerledigung den Vergabekosten gegenübergestellt wurden. Hierzu wurde jede Hochbauleistung individuell erfasst, vom Umfang bewertet und dann mit den entsprechenden Vergleichshonoraren nach der HOAI berechnet. Das Ergebnis dieser differenzierten Untersuchung ergab einen Kostenvorteil von 87.500 Euro jährlich zugunsten der städtischen Eigenerledigung.

Bei der Untersuchung wurde ebenfalls festgestellt, dass die Auftragslage im Hochbau nur noch in geringem Umfang Vergaben zulässt, zu deren Übernahme gewinnorientierte Privatbüros auch tatsächlich bereit wären. Die größte Anzahl von Hochbauleistungen besteht aus unattraktiven Klein- und Kleinstmaßnahmen der Instandhaltung, deren Bausummen (aus denen das HOAI-Honorar berechnet wird) so gering sind, dass sie in 2002 bei 1.543 von 1.771 Maßnahmen unter 1.500 Euro lagen.

Aufgrund dieser Ergebnisse kann Outsourcing im Hochbau nicht empfohlen werden.

3. Erweiterung des Fokus auf das gesamte Gebäudemanagement

Mit diesem Ergebnis hat sich die Verwaltung nicht zufrieden gegeben, sondern weitere Potentiale untersucht.

Erste Schritte zur Verbesserung der Gebäudebewirtschaftung wurden bereits in den 90er Jahren getan. So hat die Stadt bereits zum 1.1.1999 eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung mit Sondervermögen zur Zentralisierung gebäudewirtschaftlicher Zuständigkeiten gegründet (Teil des Fachbereichs 8). Dabei wurden zunächst die Verwaltungsgebäude mit deren Hausmeistern aus dem städtischen Haushalt in diese Einrichtung überführt.

Fachbereich 8 stellt seitdem für die jeweiligen städtischen Nutzer in sog. Vermieterfunktion die gebäudewirtschaftliche Leistungen zur Verfügung und berechnet dafür eine Kostenmiete, durch den die jeweiligen Fachbereichsbudgets den FB 8 finanzieren.

Es bestehen jedoch weiterhin Schnittstellen, die Ansatzpunkte zur Optimierung und Zentralisierung der Gebäudewirtschaft bieten:

So trägt zurzeit mit dem Fachbereich 4 ein weiterer Fachbereich Verantwortung für städtische Gebäude, nämlich die Schulen.

Bei baulichen Maßnahmen treten die Fachbereiche 8 (Verwaltungsgebäude) und 4 (Schulen) daher als Auftraggeber für Fachbereich 6 (Hochbau) auf.

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur **Schnittstellenminimierung** sind auch Fragen zur Änderung der **Rechtsform** (GmbH-Gründung) und zum **Outsourcing** der gesamten Gebäudebewirtschaftung (Abgabe an die RBS) diskutiert worden.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung den gesamten Themenkomplex schrittweise analysiert, mit folgenden Ergebnissen:

Für den zukünftigen Umgang mit den städtischen Immobilien sollen klare Zielvorstellungen formuliert werden, die für den gesamten Lebenszyklus der Gebäude eine werterhaltende Bewirtschaftung berücksichtigen und den Nutzern eine bedarfsgerechte, professionelle Versorgung aus einer Hand und mit marktgerechtem Preis-Leistungsverhältnis sicherstellen. Hierzu sollen **sämtliche gebäudewirtschaftlichen Leistungen für alle Gebäude zusammengeführt und in einem zentralen Immobilienmanagement** aus einer Hand durch qualifiziertes Personal kostenbewusst zur Verfügung gestellt werden. Diese Konzentration bietet die größten Optimierungs- und Einsparpotentiale.

Unter Maßgabe der definierten Zielvorgaben wurden die Vor- und Nachteile einer Aufgabenübertragung auf Dritte analysiert und bewertet. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die **Kapazitäten der RBS** für eine Übernahme der Gebäudewirtschaft **nicht ausreichen** und auch **nicht deren Kernkompetenz entsprechen**. Darüber hinaus wäre auch eine Aufgabenübertragung auf andere private Firmen wegen der Steuerpflicht und der Kosten für die Eigentumsübertragung der städtischen Grundstücke **unwirtschaftlich**.

Ferner wurden **mögliche Organisations- und Rechtsformen** für ein zentrales Immobilienmanagement in städtischer Regie analysiert und bewertet (Regiebetrieb, Eigenbetrieb, eigenbetriebsähnliche Einrichtung, GmbH). Für die festgelegten Zielvorgaben ist die derzeitige Organisationsform einer **eigenbetriebsähnlichen Einrichtung optimal und wirtschaftlich**. Darüber hinaus ist allgemein anerkannt, dass für Effizienzsteigerungen oder Optimierungen andere Stellschrauben maßgeblicher sind als die insofern nachrangige Frage der Rechtsform.

4. Die konkreten weiteren Schritte

Nach diesen grundsätzlichen Erwägungen wurden die weiteren Schritte für die Zentralisierung des Immobilienmanagements und die Abschaffung der vorhandenen Schnittstellen festgelegt.

Zunächst werden die **Schulgrundstücke von Fachbereich 4 in den Gebäudewirtschaftsbetrieb überführt** mit dem Ziel, dass sie ab 2006 als Sondervermögen von Fachbereich 8 bewirtschaftet werden. Hierzu muss jedes Grundstück bewertet und bilanziert werden. Mit der Grundstücksübertragung wird **auch das Personal für sämtliche gebäudewirtschaftlichen Leistungen** übertragen. Hierzu gehören auch die Schulhausmeister, für deren Tätigkeiten eine Abgrenzung zwischen schulischen und gebäudewirtschaftlichen Arbeitsinhalten festzulegen ist, damit die schulischen Belange durch die Gebäudeleistungen nicht zu kurz kommen.

In einem **zweiten Schritt** werden - ebenfalls noch in diesem Jahr - die **Hochbauaufgaben mit den anderen gebäudewirtschaftlichen Aufgaben zusammengeführt** und damit die letzte wesentliche Schnittstelle in der Gebäudewirtschaft beseitigt. Nachdem die Grundsatzentscheidung hierzu bereits feststeht, wird die Festlegung der organisatorischen Anbindung im Zusammenhang mit den anstehenden gesamtstädtischen Haushaltsicherungsmaßnahmen zur Sommerpause getroffen.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	