

Absender FDP-Fraktion	Drucksachen-Nr. 375/2006
	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Antrag	
der Fraktion, der Ratsmitglieder ▼	zur Sitzung des
FDP-Fraktion	Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 24.08.2006

Tagesordnungspunkt Antrag der FDP-Fraktion vom 15./16.05.2006
--

Inhalt:

@->

Der Antrag ist als Anlage beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 23.11.2005 wurden die Ergebnisse des Berichtes der Gemeindeprüfungsanstalt vorgestellt und eine Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Prüfbericht abgegeben. Bestandteil dieser Stellungnahme waren auch Aussagen zu den Prüfergebnissen im Bereich der Gebäudewirtschaft (sh. Seiten 23 – 26 der Stellungnahme).

Nachfolgend wird eine aktualisierte Stellungnahme zu den die Gebäudewirtschaft betreffenden Fragen abgegeben, wobei die Ausführungen an den Fragestellungen im Antrag der FDP-Fraktion vom 15./16.05.06 ausgerichtet werden.

311 – Gebäudewirtschaft mangelhaft, entspricht nicht den Zielvorstellungen des Stadtrates

Die GPA kritisierte im Wesentlichen, dass der bereits Ende 1996 gefasste Beschluss des Stadtrates, die städtischen Liegenschaften zentral zu verwalten, bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Prüfberichtes noch nicht umgesetzt worden war, weil die Schulgebäude noch nicht in den Betrieb integriert waren.

Im Bericht der GPA wurde aber bereits die Feststellung getroffen, dass durch den zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bereits gefassten Beschluss des Verwaltungsvorstandes, in die

Gebäudewirtschaft die Schulen und die Schulhausmeister einzugliedern, aus Sicht der GPA ein weiterer Schritt zu einem ganzheitlichen Bewirtschaftungskonzept getan ist.

Der in 1996 gefasste Beschluss sah vor, den Betrieb stufenweise aufzubauen. Im Rückblick wäre es sicher wünschenswert gewesen, den Betriebsaufbau und dabei insbesondere die Integration der Schulen zu einem früheren Zeitpunkt abzuschließen.

Jedenfalls kann aber festgestellt werden, dass die Schulgebäude mit dem entsprechenden Personal (Verwaltung, Hausmeister, Reinigung) mit Wirkung zum 1.1.2006 in den Betrieb übernommen worden sind.

Die Organisation und Abwicklung der Übernahme des Liegenschaftssegmentes Schulen in den Betrieb stellt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Betriebes eine große Herausforderung mit hohem Arbeitsaufwand dar. In dieser Phase des Umbruchs, die im Grunde noch bis etwa zum Ende des Wirtschaftsjahres 2006 andauern wird, ist die möglichst reibungslose Integration der Schulimmobilien und insbesondere des hierfür zuständigen Personals die vorrangige Aufgabe des Betriebes.

Es gilt jetzt, Erfahrungen mit dem Umgang dieser Immobilien zu sammeln und dann die festgestellten Schwachpunkte, auch unter Anwendung der Vorschläge der GPA, in den einzelnen Arbeitsfeldern abzubauen.

Ausblick Gebäudewirtschaft

An dieser Stelle – in dem Punkt „Gebäudewirtschaft entspricht nicht den Zielvorstellungen des Stadtrates“ wird anders als bei den nachfolgenden Bereichen, die sich auf Einzelfragen der Gebäudewirtschaft beziehen, die Gesamtorganisation angesprochen – ist ein aktueller Ausblick auf die vorgesehene weitere Entwicklung der Gebäudewirtschaft (Organisationsoptimierung) angezeigt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist seit geraumer Zeit mit der umfangreichen Aufgabe der Bewertung sämtlicher Schulimmobilien beschäftigt. Wenn diese Bewertungen vorliegen, wird die Aussagekraft der Bilanz – mit der Einbringung der Schulimmobilien kann in etwa von einer Verdoppelung des Anlagevermögens des Betriebes ausgegangen werden – und vor allem auch des Wirtschaftsplanes wesentlich erhöht.

Näheres hierzu ergibt sich aus dem Entwurf des Wirtschaftsplannachtrages 2006: Mit Vorliegen sämtlicher Bewertungen kann die reguläre Kostenmiete für die Schulen ermittelt werden und damit wird vor allem die Unterdeckung im Bereich der Schulen deutlich. Im Rahmen der Bruttoveranschlagung erhält der Betrieb vom Haushalt zwar die reguläre Kostenmiete, leistet im Gegenzug aber eine Abführung an den städtischen Haushalt. Diese Abführung stellt die Höhe der Unterdeckung dar. Ziel muss es sein, die Unterdeckung sukzessive zu reduzieren und damit den Erhalt der Immobilien auf Dauer zu gewährleisten.

Mit der Anschaffung und Installierung eines DV-Gebäudemanagementsystems von der Firma Infas Enermetric GmbH wurde ein weiterer wesentlicher Baustein für die Organisationsoptimierung in der Gebäudewirtschaft gelegt. Das System arbeitet mit zwei Modulen (SDBplus, KLM). Das Modul SDBplus bietet eine Stammdatenbank zur Verwaltung aller Basisdaten des Liegenschafts- und Gebäudemanagements sowie für die Anlagenbuchhaltung, während das Modul KLM ein Kommunales Projektmanagement inkl. Budget-, Maßnahmen-, Meldungs- und Auftragsmanagement für die hohe Transparenz von Kosten und Leistungen ermöglicht.

Im Zeitraum zwischen März 2006 bis etwa Frühjahr 2007 nimmt der Betrieb an einem bundesweiten Vergleichsring Gebäudewirtschaft der KGSt teil. Der Vergleichsring richtet sich an Kommunen der Größenordnung von 80.000 – 200.000 Einwohner und befasst sich im Wesentlichen mit der „Erprobung, Anwendung, Entwicklung und Praxisprüfung eines Kennzahlensystems für die lokale Steuerung“.

Die ersten Eindrücke aus dieser Vergleichsringarbeit sind sehr positiv. Es werden hier wesentliche Erkenntnisse für den Aufbau eines Kennzahlensystems in Bergisch Gladbach gewonnen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Betrieb bestrebt ist, neben der Bewältigung der „Alltagsarbeit“ inklusive der arbeitsintensiven Integration der Schulen, grundlegende Weichenstellungen für Optimierungen in der Gebäudewirtschaft vorzunehmen.

315 – Strategische Ziele und Kennzahlen für die Gebäudewirtschaft erstellen

Zunächst ist hier festzustellen, dass der Aufbau des Zentralen Immobilienbetriebes ein strategisches Leitziel darstellt und mit der Übernahme der Schulen im Grundsatz erreicht worden ist. Abschließend geklärt werden muss in diesem Zusammenhang noch, ob die Hochbauabteilung in den Betrieb integriert wird.

Wie zuvor bereits ausgeführt, sind andere wichtige Weichenstellungen (Einrichtung DV-Gebäudemanagementsystem, Entwicklung Kennzahlensystem u. a.) bereits in Angriff genommen worden, was intern durchaus auch als Umsetzung sogen. strategischer Leitziele gewertet werden kann.

Es ist nunmehr angezeigt, mit Hilfe der Erkenntnisse aus dem KGSt-Vergleichsring ein funktionierende Kennzahlensystem aufzubauen und weiterzuentwickeln. Im zweiten Schritt gilt es, die auf dieser Basis ermittelten Schwachpunkte anzugehen.

323 – Leistungen des Bauhofes durch innere Verrechnung optimieren

Diese Empfehlung aus dem GPA-Bericht ist umgesetzt. Sämtliche vom Betriebs- oder Bauhof für die Gebäudewirtschaft erbrachten Leistungen wurden intern verrechnet.

326 – Gebäude veräußern und Erlöse in die Bauunterhaltung investieren

Die GPA empfiehlt die Veräußerung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die nicht zur Pflichterfüllung der städtischen Aufgaben benötigt werden, um die so frei werdenden finanziellen Mittel der Bauunterhaltung bei dem verbleibenden Gebäudebestand zuzuführen.

Der Betrieb versucht (im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten) schon seit Jahren, nach dieser Empfehlung vorzugehen. Für diese Erkenntnis war eine umfangreiche GPA-Prüfung insofern nicht erforderlich.

Allerdings sind diesem Vorgehen Grenzen gesetzt. Im Nothaushaltsrecht schreiben die Aufsichtsbehörden im Grundsatz vor, dass Mehrerlöse zur Schuldentilgung und nicht etwa zur Bauunterhaltung eingesetzt werden. Dabei dürfen in dieser Haushaltssituation ohnehin nur die absolut dringlichen (Bauunterhaltungs-)Maßnahmen unter den Voraussetzungen des § 81 GO NRW (Vorläufige Haushaltsführung) durchgeführt werden.

Zudem ist aufgrund der hohen Anzahl von Immobilienverkäufen in den letzten zehn und mehr Jahren nur noch begrenzt verwertbares Vermögen vorhanden.

329 – General-Instandhaltungsplan erstellen

Die GPA empfiehlt, einen Generalinstandsetzungsplan zu erstellen, der alle für die vorhandenen kommunalen Gebäude notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen enthalten sollte. Dieser Plan sollte eine Prioritätenzuordnung vorsehen und jährlich aktualisiert werden.

Zunächst ist hierzu auszuführen, dass es eine Hochbauplanung mit den größeren (im Grundsatz) in den nächsten Jahren erforderlichen Baumaßnahmen gibt. Diese Maßnahmen werden als Investitionen eingestuft und im Vermögensplan bzw. Investitionsplan des Betriebes dargestellt. Dabei stellt die Finanzierung und nicht die Planung das eigentliche Problem dar. Der Finanzrahmen lässt es nicht zu, alle erforderlichen Bauinvestitionen im Plan zu veranschlagen und umzusetzen. Ein Großteil der Maßnahmen muss im Plan auf Folgejahre verschoben werden. Hinzu kommt die Problematik, dass infolge des eher schlechten Gesamtzustandes der städtischen Immobilien regelmäßig „Notmaßnahmen“ (z. B. DBG-Fassadensanierung, Deckensanierung Turnhalle Ahornweg) erforderlich werden, für die dann im aktuellen Plan veranschlagte Maßnahmen wieder zurückgestellt werden müssen.

Die von der GPA empfohlene Generalinstandsetzungsplanung in der laufenden Bauunterhaltung wäre auch sehr im Interesse der Gebäudewirtschaft.

Eine solche Planung und vor allem die ständige Aktualisierung erfordert entsprechendes Personal. Hierzu muss festgestellt werden, dass diese Aufgabe mit dem vorhandenen Personalbestand in der Fachaufgabe Hochbau nicht geleistet werden kann.

Vor allem stellt sich aber die Frage, ob der Aufwand für diese „planende Bauunterhaltung“ unter Berücksichtigung der derzeitigen finanziellen und haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen überhaupt Sinn macht. Die für die Bauunterhaltung zur Verfügung stehenden Mittel reichen in der Regel gerade aus, die auftretenden nicht aufschiebbaren Maßnahmen – die GPA spricht in diesem Zusammenhang von der Bauunterhaltung „auf Zuruf“ – durchzuführen.

Zudem sind im Nothaushaltsrecht die Vorschriften der Vorläufigen Haushaltsführung anzuwenden, die ebenfalls nur die Durchführung der unaufschiebbaren Maßnahmen zulassen.

Aus Sicht der Gebäudewirtschaft ist der Einstieg in die aufwändige Generalinstandsetzungsplanung unter den v. g. Rahmenbedingungen nicht sinnvoll.

Sollten sich zukünftig andere Voraussetzungen ergeben, so wird die Gebäudewirtschaft der Empfehlung der GPA gerne nachkommen und in die „planende Bauunterhaltung“ einsteigen.

331 – Instandhaltung: Hausmeister integrieren, Rahmenverträge abschließen und

367 – Hausmeisterpool einrichten und Einsatz optimieren

Das Hausmeisterwesen ist ein zentraler Punkt im Rahmen der Optimierung der Gebäudewirtschaft. Etwa 90 % der Hausmeister im Gebäudebetrieb arbeiten als Schulhausmeister und sind damit erst zum 1.1.2006 in den Zentralen Gebäudebetrieb gewechselt.

Wie bereits zuvor ausgeführt, ist hier zunächst die Integration der Hausmeister/innen in den Betrieb umzusetzen und aus den in den ersten Monaten bzw. im ersten Jahr gewonnenen Erfahrungen im Hausmeisterwesen sind neue Konzepte zu entwickeln.

Dabei kommt den Fragen der intensiveren Einbeziehung der Hausmeister in die Bauunterhaltung und der evtl. Einrichtung eines Hausmeisterpools wesentliche Bedeutung zu.

Unabhängig von der Entwicklung eines solchen Gesamtkonzeptes ist die Gebäudewirtschaft im Bereich des Hausmeisterwesens bereits seit Übernahme der Schulen zum 1.1.2006 dabei, einzelne erkannte Schwachpunkte in der Organisation bzw. in den Abläufen unmittelbar zu beheben.

Die GPA empfiehlt, für den Bereich der Bauunterhaltung (Hochbau) Rahmenverträge auf der Grundlage so genannter Jahresverträge für möglichst viele Gewerke abzuschließen.

Hierzu ist aktuell auszuführen, dass die Verwaltung im nächsten Vergabeausschuss am 6.9.06 mehrere Gewerke für die Anwendung dieser Regelung vorschlagen wird. Der Vergabeausschuss wählt drei Gewerke aus, für die dann ab 2007 Jahresverträge abgeschlossen werden sollen.

342 – Energieverbräuche Verursachern zuordnen, Einsparmaßnahmen und Erlöse optimieren

Der Energiebereich stellt einen wesentlichen Kostenblock in der Gebäudewirtschaft dar und ist schon von daher ständig im Blickfeld hinsichtlich der Anwendung/Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen. In den vergangenen Jahren wurden hier schon einige Konzepte erstellt und umgesetzt.

Aktuell ist ein neues Konzept für ein kombiniertes Wärme- und Energieeinsparcontracting, das ab 2007 zur Durchführung kommen könnte, gefertigt worden. Die Frage der Finanzierbarkeit unter Berücksichtigung der Einschränkungen im Nothaushaltsrecht wird z. Zt. geprüft.

Die auf Seite 342 des GPA-Berichtes enthaltene Empfehlung betrifft speziell die Situation der Objekte Sonderschule, Sporthalle und Hallenbad am Mohnweg.

Da die Entscheidung über die Zukunft des Hallenbades noch nicht getroffen ist, hat die zu diesem Punkt im Rechnungsprüfungsausschuss vom 23.11.2005 abgegebene Stellungnahme z. Zt. noch Gültigkeit. Hier wurde ausgeführt, dass der Vorschlag zum Einbau von Zwischenzählern zur eindeutigen Verbrauchszuordnung grundsätzlich sinnvoll ist und aufgegriffen wird, sofern das angrenzende Hallenbad am Mohnweg weiter betrieben wird.

359 – Reinigungskosten und –standards überprüfen und senken

Die Ergebnisse des GPA-Berichtes zeigen auf, dass die Reinigungskosten in Bergisch Gladbach im interkommunalen Vergleich einen Mittelwert aufweisen. Es zeigt sich, dass bereits in der Vergangenheit durchgeführte Anpassungen bzw. Optimierungen (z. B. Erhöhung des Anteils Fremdreinigung, Standardabsenkungen) ihre Wirkung erzielt haben.

Weitere Optimierungen und damit Kosteneinsparungen unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise der GPA zu diesem Prüffeld werden angestrebt.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass durch die Einrichtung der Offenen Ganztagschulen der Reinigungsbedarf in 2006 grundsätzlich höher als in den Vorjahren ist.

Der Betrieb ist seit Übernahme dieser Aufgabe zum 1.1.06 sehr bemüht, die Kosten trotz diesem „Mehrbedarf“ unbedingt in Grenzen zu halten. Nach Ablauf des Jahres 2006 werden die Gesamtkosten des Jahres 2006 im Vergleich mit den Kosten in den Vorjahren analysiert und dann ggf. weitere entsprechende Maßnahmen bzw. Veränderungen vorgenommen.

373 – Sachversicherung mit neuen Versicherungswerten ausschreiben

Zu den GPA-Empfehlungen in den Fragen der Sachversicherung war zunächst im Rechnungsprüfungsausschuss am 23.11.2005 ausführlich Stellung bezogen worden.

Dabei wurde zur Frage der Versicherungswertansätze folgendes ausgeführt:

Die Empfehlung, zukünftig bei einer Neuordnung der Versicherungsverträge die Versicherungssummen basierend auf den Wertermittlungen der Gebäude festzulegen, ist fatal, da die Wertermittlungen den Verkehrs- bzw. Zeitwert eines Gebäudes festschreiben, alle städtischen Wagnisse jedoch zum gleitenden Neuwert (Wiederbeschaffungswert mit Summenanpassung) versichert werden.

Aktuell ist zu berichten, dass die Sachversicherungen inzwischen EU-weit ausgeschrieben sind. Die Ausschreibung läuft seit dem 24.7.06, Submissionstermin ist der 4.10.06 und die Einbringung in den Vergabeausschuss erfolgt am 22.11.06. Die Ausschreibung erfolgt zum gleitenden Neuwert.