

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0241/06	Datum 18.07.2006
Dezernat: OB	FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	29.08.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Verwaltungsausschuss	15.09.2006	öffentlich	Beratung
Ausschuss für kommunale Rechts- und Bürgerangelegenheiten	21.09.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.09.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.10.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 14,Amt 30,FB 01,FB 02,GPR	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Bildung des Eigenbetriebes "Kommunales Gebäudemanagement"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage der erarbeiteten Analyse gemäß § 123 GO LSA (Anlage 1):

1. Der Fachbereich Kommunales Gebäudemanagement wird ab 01. 01. 2007 als Eigenbetrieb geführt. Der Name lautet:

„Kommunales Gebäudemanagement“

2. Das Stammkapital beträgt 25.000,- €
3. Der bisherige Leiter des Fachbereiches 03 wird zum Betriebsleiter bestellt.
4. Die Eigenbetriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunales Gebäudemanagement“ wird gemäß beiliegender Anlage 2 beschlossen.

5. In die Eröffnungsbilanz zum 01. 01. 2007 werden das betriebsnotwendige bewegliche Anlagevermögen, die Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die zum Stichtag 31. 12. 2006 in Höhe von 30.265,00 € anteilig ermittelter Schulden eingestellt. Nach Abschluss der Bewertung des Vermögens ist der Differenzbetrag zum Stammkapital in der Bilanz unter der Position „Allgemeine Rücklagen“ einzustellen.
6. Der Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement Magdeburg besteht aus 9 Mitgliedern, von denen 6 Mandatsträger und 2 beim Eigenbetrieb beschäftigte Personen sind. Den Vorsitz führt der Oberbürgermeister oder ein von ihm benannter Vertreter.
7. Der Stadtrat benennt die Vertreter/-innen für den Betriebsausschuss. Die Belegschaftsvertreter/-innen werden entsprechend Anlage 2 zur Bestellung durch den Stadtrat eingereicht.
8. Der Wirtschaftsplan 2007 des Eigenbetriebes „Kommunales Gebäudemanagement“ wird entsprechend der Anlage 3 wie folgt festgesetzt und beschlossen:
 - 8.1 Im Bereich des Erfolgsplanes mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 2.814.378,66 € /Aufwendungen in Höhe von 32.249.043,84 € und Erträgen in Höhe von 29.434.665,18 €
 - 8.2 Im Bereich des Vermögensplanes mit einem Einnahme- und Ausgabevolumen in Höhe von 268.114,- €
 - 8.3 Mit dem Höchstbetrag der Kassenkredite von 1.500.000,- €
9. Finanzielle Verpflichtungen der Landeshauptstadt Magdeburg
 - 9.1 Die Landeshauptstadt Magdeburg zahlt dem Eigenbetrieb einen Zuschuss zur laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 16.351.300,00 €
Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzungsentgelte Stadt	8.159.000,00 €
Betriebskostenzuschuss:	2.814.400,00 €
Zuweisungen für DK 500, 510:	5.173.200,00 €
Verpflichtung der LH MD für ATZ-Zahlungen von MA, die noch aktiv sind, deren Verträge jedoch vor dem 1.1.2007 geschlossen wurden (sh. Vermögensplan, Einnahmen, Pkt. 11)	204.700,00 €
 - 9.2 Zur Deckung der Aufwendungen für die dem Eigenbetrieb übertragene Restschuld erhält der Eigenbetrieb jährlich einen Zuschuss für Zinsen und Tilgung in Höhe der laut Zins- und Tilgungsplan zu zahlenden Beträge.

2007: Zinszuschuss:	1.300 €
Tilgungszuschuss:	3.400 €
10. Der Finanzplan des Eigenbetriebes „Kommunales Gebäudemanagement“ wird zur Kenntnis genommen.

11. Der Eigenbetrieb bedient sich im Rahmen der laufenden Verwaltung der vorhandenen Leistungsangebote der Ämter der Landeshauptstadt Magdeburg und ihrer Einrichtungen gemäß DA 20/07 gegen Kostenersatz. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.
12. Der Eigenbetrieb schließt mit den Nutzern der Verwaltung Vereinbarungen zur Erbringung der Dienstleistungen ab.
Hierzu erlässt der Oberbürgermeister eine verwaltungsinterne Verfügung.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
		2007				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)		Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)		Kassenwirk- samkeit	
Herstellungskosten)	ab Jahr	2007						
	keine							
Euro			Euro		Euro		Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm					
veranschlagt:	x	Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		veranschlagt:		Bedarf:		Mehreinn.:	
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:					
				Jahr				Euro					
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr									
mit				mit				Euro					
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen									
1.87300.530400.0 = 8.159.000 €				2.87300.985000.7 - 99 =				Lt. Wirtschaftsplan (Investplan ist aber noch nicht endgültig.)					
1.87300.675000.3 = 5.017.600 €				3.400 €									
1.87300.675100.1 = 112.700 €													
1.87300.675200.9 = 42.900 €				lt. VM-Plan (Anlage III) =									
1.87300.715000.5 = 2.814.400 €				268.114 €									
1.87300.715200.1													
(Verpflichtungen aus ATZ)= 204.700 €													
1.87300.715100.3 = 1.300 €													
				Prioritäten-Nr.:									

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter Frau Kobow	Unterschrift /FBL Herr Ulrich
----------------------------	------------------------------	----------------------------------

Oberbürgermeister Dr. Trümper	Unterschrift	
----------------------------------	--------------	--

Begründung:

Das Kommunale Gebäudemanagement wurde mit Wirkung vom 01.01.2003 auf der Grundlage der Beschlüsse zur DS0518/01 und zur DS 0459/02 in der Landeshauptstadt Magdeburg eingeführt.

Kernpunkte der Zentralisierung waren und sind:

- die zentrale Gebäudebewirtschaftung
- ein effizientes Management
- Kompetenzklarheit
- die Entwicklung eines bedarfsgerechten Immobilienbestandes
- der Aufbau eines zentralen Gebäudeinformationssystems
- Aufgabenübertragungen/ Neuordnung der Aufgabenverteilung
- ein zentraler Objektservice
- Benchmarking
- Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung
- getrennte Haushaltsführung – Betreiberhaushalt/ Investitionshaushalt
- Kostensenkung
- Einführung von Leistungsentgelten
- Zentralisierung von Vergabeverfahren und damit Ausschöpfung von Rabattierungsmöglichkeiten und Einkaufsvorteilen bei größeren Vergaben von z. B. Lieferleistungen

Damit wurde die in diesem Zusammenhang stehende Aufbau- und Ablauforganisation, vormals haben 24 städtische Ämter gebäudewirtschaftliche Aufgaben wahrgenommen, grundlegend reformiert.

Im Ergebnis umfangreicher Voruntersuchungen wurde das Vermieter-Mieter-Modell als Organisationsform gewählt.

Die Grundstruktur des Kommunalen Gebäudemanagements (im Weiteren KGm) basierte auf drei Säulen, hier:

- Kaufmännisches Gebäudemanagement
- Flächen- und Objektmanagement
- Technisches Gebäudemanagement.

Insgesamt wurden dem KGm mit Bildung **328,5 Stellen** zugeordnet. Der strukturelle und personelle Aufbau resultierte grundsätzlich aus der Rekrutierung von Stellen der vormals für gebäudewirtschaftliche Aufgaben zuständigen Fachämter. Die Besetzung der Führungspositionen erfolgte auf der Grundlage interner Ausschreibungsverfahren; Sachbearbeiter/-innen, Hausmeister/-innen, Hausarbeiter/-innen, Hauswarte sowie Pförtner/-innen wurden per Direktionsrecht umgesetzt.

Kernaufgaben der Gebäudebewirtschaftung für die kommunalen Gebäude, ausgenommen die Theater, Kernsportstätten, Freibäder, Schwimmhallen und Seen, wie z. B.

- Vertragsmanagement
- Flächenmanagement
- Energiemanagement
- Servicemanagement
- Verwaltung kommunaler Hochbauten, bautechnischer Anlagen sowie Außenanlagen
- Beratung von Nutzer/ Mieter zu jeglichen Fragen der Gebäudebewirtschaftung sowie bedarfsorientierte Planung investiver Maßnahmen

wurden dem KGm zugeordnet.

2. Einführungsphase

Nach Schaffung der Voraussetzungen, d. h. Aufbau der Struktureinheit, Neuordnung der Aufgabenverteilungen und Fachkompetenzen, Neuordnung der Finanzausstattung, Einführung eines Programms für ein Facility-Management-System galt und gilt es, die zentrale Gebäudebewirtschaftung konsequent durchzusetzen.

Dem KGm wurden **seinerzeit 576 Gebäude** mit einer **Nettogrundfläche von ca. 950.000 m²** zur Verwaltung und Bewirtschaftung übergeben.

Die Gebäudedaten wurden in erster Linie vom Hochbauamt übernommen, werden korrigiert bzw. aktualisiert und sukzessive um weitere gebäuderelevante Daten (Raumbücher, gebäudetechnische Daten u. a.) ergänzt.

Des Weiteren wurden die Kostenstellen, hier Nutzer/ Mieter sowie die Kostenarten nach der Standardrichtlinie GEFMA 200 definiert bzw. zugeordnet.

Das KGm begleitet alle anfallenden Kosten zur Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude im Außenverhältnis und rechnet danach die Bewirtschaftungs- bzw. Betriebs- und Nebenkosten gegenüber den Nutzern/ Mietern entsprechend den anteilig genutzten Flächen ab.

Die finanziellen Mittel für Hochbauunterhaltungsmaßnahmen wurden im Deckungskreis 500 zusammengeführt und sind durch das KGm nach wie vor unterabschnittsbezogen zu bewirtschaften. Vor dem Hintergrund den kommunalen Immobilienbestand sachgerecht und bedarfsorientiert zu entwickeln, gilt es, den Standort- und Raumbedarf strategisch zu planen, dabei bestehende Beschlüsse zur Unterbringung der Verwaltung sowie Konzeptionen zur Stellen- und Personalentwicklung zu berücksichtigen und unter Beachtung der Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsplätzen langfristig wirkende komplexe Lösungen zu eruieren.

Mit dem Wirksamwerden des KGm durften Arbeitsabläufe nicht unterbrochen, Objektsicherungsmaßnahmen nicht gefährdet werden u. Ä. Vielfach war festzustellen, dass von eingefahrenen Verfahrensweisen und lieb gewonnenen Gewohnheiten nur schwerlich losgelassen werden konnte bzw. Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten eindeutiger zu regeln waren, so z. B. geschehen mit der DA 03/01 – Dienstanweisung über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ämter und Fachbereiche der Verwaltung bei der Realisierung von Hochbauvorhaben der Landeshauptstadt Magdeburg im Verantwortungsbereich des Kommunalen Gebäudemanagements oder folgend mit der DA 03/03 – Dienstanweisung über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ämter bei Beendigung der Fachnutzung von Gebäuden und Grundstücken.

3. Istzustand

Im Ergebnis einer kritischen Auseinandersetzung mit der Einführungsphase des zentralen Kommunalen Gebäudemanagements wurden vor dem Hintergrund einer angestrebten weiteren Optimierung und Effizienzsteigerung als auch in Umsetzung von Haushaltskonsolidierungsforderungen Maßnahmen zur Änderung der Organisationsstruktur und der inneren Leistungsbeziehungen seitens des FB 03 vorgeschlagen und zum 01.12.2004 umgesetzt.

Die Veränderungen bezogen sich im Wesentlichen auf

- die Reduzierung von Schnittstellen in den inneren Leistungsbeziehungen des KGm
- die Erreichung bedarfsgerechter Stellenbemessungen in den Teams
- Ausbau der Dienstleistungsfunktion des KGm und Entwicklung der

Dienstleistungsmentalität innerhalb des KGm

- Erhöhung der Flexibilität.

Mit Wirkung vom 17.10.2005 wurden dem FB 03 im Zuge weiterer Umstrukturierungsmaßnahmen wesentliche Aufgaben der Hochbauinvestitionen (ausgenommen Neubauten), hier insbesondere für Um- und Erweiterungsbauten, für Modernisierung, für Sanierung bei Investitionsmaßnahmen sowie in Gänze das Abbruchmanagement übertragen, womit eine **Zuführung von 46 Stellen** verbunden war.

Die seinerzeitige Entscheidung folgt konsequent dem Gedanken der ganzheitlichen Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Nur hierdurch kann sichergestellt werden, dass schon in der Aufgabenstellung Vorgaben für einen wirtschaftlichen Betrieb definiert und konsequent von der Planung bis hin zur Errichtung verfolgt werden.

Diese Sicht- und Verfahrensweise, die in der Privatwirtschaft unabwendbar ist, findet nun auch immer mehr Anklang bei fortschrittlichen Kommunen.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat die Vorteilhaftigkeit erkannt und sieht gerade auch unter dem extremen Haushaltskonsolidierungszwang keine andere Handlungsalternative.

Das KGm verwaltet und bewirtschaftet **derzeit ca. 310 Liegenschaften mit ca. 570 Gebäuden und ca. 900 000 m² Nettogrundfläche, entspricht ca. 1.044.000 m² Bruttogrundfläche (Stand Juni 2006)**. In Bezug auf die Angaben zu den Liegenschaften ist zu beachten, dass diese ständigen Veränderungen unterliegen.

4. Prüfung der Optimierung der Rechtsform des Kommunalen Gebäudemanagements

Das Kommunale Gebäudemanagement wurde als Fachbereich in der Landeshauptstadt Magdeburg eingeführt. Damit ist eine volle Integration in die Stadtverwaltung gegeben und es bestehen die damit verbundenen Einflussmöglichkeiten. Jedoch bieten die GemHVO und die GemKVO keine optimalen Voraussetzungen für die Umsetzung betriebswirtschaftlicher Prinzipien.

Entscheidungswege sind oft sehr langwierig und Handlungs- und Entscheidungsspielräume faktisch kaum gegeben.

Vor dem Hintergrund einer weiteren Optimierung der Gebäudebewirtschaftung der kommunalen Gebäude einschließlich zugehöriger Grundstücke werden mögliche Rechts- bzw. Betriebsformen abgewogen (siehe Anlage 1).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Vorschriften zum Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) und damit in Verbindung stehende Rechtsvorschriften bzw. Verordnungen erst mit dem Zeitpunkt gelten, wenn die Kommune ihre Geschäftsvorfälle nach dem System der doppelten Buchführung erfasst. Die Landeshauptstadt Magdeburg beabsichtigt die Einführung vorgenannten Systems ab 2010.

Kernargumente, die für die Bildung eines Eigenbetriebes sprechen:

Die Prüfung der Rechtsformen, deren Ergebnis in der Analyse gemäß § 123 GO LSA in Anlage 1 abgebildet ist, erfolgte im Kontext mit dem Eigenbetriebsgesetz Land Sachsen-Anhalt, bzw. dessen Kommentierung.

Danach regelt der § 117 GO LSA, dass, wenn der öffentliche Zweck ebenso gut durch einen Eigenbetrieb erfüllt werden kann oder zumindest erfüllt werden könnte, der Eigenbetrieb die zu wählende Betriebsform sein **muss**.

In der Folge wird davon ausgegangen, dass eine höhere Leistungsfähigkeit durch weniger Verwaltungshandeln, kürzere Entscheidungswege, eine gestraffte „Unternehmenspolitik“ im Betriebsausschuss sowie flexiblerer Personaleinsatz zu einer mittelfristig künftig sparsameren und wirtschaftlicheren Aufgabendurchführung führt.

Das Eigenbetriebsrecht geht davon aus, dass auch in der Personalbewirtschaftung der Betriebsleitung ein möglichst umfangreicher Entscheidungsbereich bei den personalrechtlichen Befugnissen einschließlich der gesamten Personalbewirtschaftung zugestanden wird.

Letztendlich ist zu resümieren, dass nur mit der Einführung eines Eigenbetriebes und der damit verbundenen kaufmännischen Buchführung der Weg zu einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise geebnet wird.

Sämtliche Entscheidungen täglichen Handelns werden ständig unter diesem Aspekt zu betrachten sein, selbstverständlich immer unter Abwägung der Interessen der städtischen (öffentlichen) Nutzer.

Die konsequente Umsetzung der kaufmännischen Buchführung wird den begonnenen Weg der eindeutigen Kostenzuordnung zu Gebäuden, Objekten und Nutzern weiter verfolgen.

Die Kostentransparenz wird höher, sodass fundierte Entscheidungen zu künftigen Handlungsweisen-/zwängen getroffen werden können.

Diese wesentlichen Grundsätze liegen der Zielstellung des Eigenbetriebes zu Grunde und stellen auch die Randbedingungen für die Analyse gemäß Anlage 1 dar.

- Anlage 1** Analyse nach § 123 GO LSA und Anhang
- Anlage 2** Eigenbetriebssatzung
- Anlage 3** Wirtschaftsplan 2007 ff
- Anlage 4** differenziertes Leistungsprofil des KGm
- Anlage 5** Organigramm EB KGm zum Stichtag 01. 01. 2007 und Anhang
- Anlage 6** Aufgabenkatalog Hausmeisterdienste und Anhang

Hinweis zur Anlage 3:

In Bezug auf die übertragene Restschuld wurde der Zuschuss für Zinsen und Tilgung bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2007 noch nicht berücksichtigt, da die entsprechenden Daten erst nach Bestätigung des Wirtschaftsplanes durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorlagen und diese keine Auswirkung auf das Jahresergebnis haben.

Die Berücksichtigung erfolgt bei Aufstellung der Eröffnungsbilanz und für die folgenden Wirtschaftsplanungen.