

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 02.05.2007
Dezernat OB	Amt EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0129/07

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	08.05.2007	nicht öffentlich
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	29.05.2007	öffentlich
Finanz- und Grundstücksausschuss	13.06.2007	öffentlich
Stadtrat	05.07.2007	öffentlich

Thema: Umsetzung des SR-Beschlusses vom 11.12.2006 zum Änderungsantrag DS0349/06/10

Im Zusammenhang mit dem Beschluss zum HH-Plan 2007 wurde der OB gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass im Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGM):

1. die Nutzungsentgelte überprüft werden
2. die Leerstandsquote gesenkt wird
3. alle Mietobjekte überprüft werden
4. nicht benötigte Objekte schnellstmöglich veräußert bzw. ein Rückbau geprüft wird.

Hierzu ergeht folgende Information:

Zu 1.

In Vorbereitung der Eigenbetriebsbildung KGM wurden für das Haushaltsjahr 2007 Nutzungsentgelte für die verursachungsgerechte Verrechnung der Leistungen des Eb KGM ermittelt.

Diese Nutzungsentgelte setzen sich zusammen aus dem:

- Entgelt für Managementleistungen des Gebäudemanagements
- Entgelt für Hausmeisterdienste (soweit zutreffend)
- Entgelt für Pförtnerdienste (soweit zutreffend)
- Entgelt für Leistungen von Ämtern der Landeshauptstadt Magdeburg.

Für das HH-Jahr 2007 erfolgte in Abstimmung mit dem FB 02 die detaillierte Ausweisung dieser Nutzungsentgelte im Vorbericht des HH-Planes 2007, hier Seite 84-96. Der Zahlungsfluss erfolgt in 2007 in 12 Monatsraten über den UA 87300, HH-Stelle 530400.0. Grundlage hierfür bildet die Verfügung des Bürgermeisters und Beigeordneten Finanzen vom 06.12.2006.

Die Berechnung der Nutzungsentgelte erfolgt durch Umlage der entsprechenden Personal- und Sachkosten nach dem Flächenschlüssel der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten sowie für Flächen, die sich in der Leerstandsverwaltung befinden.

Die Neuberechnung wird in jährlichen Abständen erfolgen. Folglich ist diese für die HH-Planung 2008 in Verbindung mit der Wirtschaftsplanung 2008 des Eb KGm durchzuführen.

Für die Neuberechnung werden die Flächendaten der zum Zeitpunkt der Planung in der Zuständigkeit des Eb KGm liegenden Liegenschaften/ Gebäude aktualisiert und fortführend nutzer- bzw. mieterbezogen untersetzt.

Des Weiteren werden unter Zugrundelegung der Stellenplanung 2008 des Eb KGm die zu erwartenden Personalkosten 2008 in Abstimmung mit dem Bereich Personalbetreuung und – abrechnung des FB 01 für die weitere Umlage zur Berechnung der Nutzungsentgelte ermittelt.

Ebenso werden die Sachkosten des Eb KGm bedarfsgerecht und nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit ermittelt.

Auf der Grundlage der in 2007 mit den städtischen Organisationseinheiten abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Nutzungs- und Servicevereinbarungen werden hiernach die neu ermittelten Nutzungsentgelte mit diesen abgestimmt und in den Mittelanmeldungen dieser für 2008 aufgenommen. Hierbei ist anzumerken, dass der Zahlungsverkehr für die Nutzungsentgelte ab 2008 direkt zwischen dem Eb KGm und den Nutzern abzuwickeln ist und von daher diese Daten in den Unterabschnitten der städtischen Organisationseinheiten aufzunehmen sind.

Demzufolge ist bereits die Überprüfung der Nutzungsentgelte durch die städtischen Organisationseinheiten gewährleistet. Sollte ein Nutzer seine Zustimmung zum neuberechneten Nutzungsentgelt versagen, so ist darüber hinaus gemäß § 3 der Nutzungs- und Servicevereinbarungen geregelt, dass hierüber der Betriebsausschuss des Eb KGm entscheidet, sodass in jedem Fall die Prüfbarkeit der Nutzungsentgelte gewährleistet sein muss.

Im Weiteren ist gemäß § 15 der Satzung des EB KGm der Oberbürgermeister, der Betriebsausschuss KGm sowie der Stadtrat in die Wirtschafts- und Finanzplanung des Eb KGm eingebunden, die auch die prüfbare Darlegung der Nutzungsentgelte umfasst.

Darüber hinaus stellen die Nutzungsentgelte eine wesentliche Position der Umsatzerlöse des Erfolgsplanes des Eb KGm dar, sodass hierüber auch im Rahmen der vierteljährlichen Berichterstattung gegenüber der LH MD und dem Betriebsausschuss zu berichten ist.

Zu 2. und 4.

Der Eb KGm hat die leer stehenden Gebäude bis zu deren Vermarktung/ Veräußerung oder Abbruch einschließlich Rekultivierung der Fläche zu verwalten und zu bewirtschaften.

Für die Leerstandsverwaltung ist die DA 03/03 – Dienstanweisung über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ämter bei Beendigung der Fachnutzung von Gebäuden und Grundstücken – (i. g. F.) anzuwenden.

Mit dieser ist geregelt, dass, sobald ein Amt/ Fachbereich eine Nutzung einer Liegenschaft/ eines Gebäudes aufzugeben beabsichtigt, von Seiten des Eb KGm unverzüglich eine anderweitige Möglichkeit einer Verwaltungsnutzung oder die Vermarktung/ Veräußerung sowie der Abbruch geprüft wird. Hierbei ist die Wirtschaftlichkeit der Nachnutzung u. a. anhand des Bauzustandes einzuschätzen.

Wird eine Vermarktung/ Veräußerung angestrebt, so ergeht der entsprechende Auftrag an den Liegenschaftsservice, der das weitere Verfahren bis hin zur Herbeiführung eines entsprechenden Beschlusses durch die beratenden/ beschließenden Gremien ausführt. Solange die Vermarktung / Veräußerung nicht endgültig abgeschlossen ist, d. h. bis zum Zeitpunkt des vollzogenen Eigentumswechsels, verbleibt das Objekt in der Leerstandsverwaltung des Eb KGm.

Wird ein Abbruch eines Gebäudes einschließlich Rekultivierung der Fläche angestrebt, sind die entsprechenden Finanzmittel zur Umsetzung dieser Maßnahmen i. d. R. durch das/ den vormals nutzende Amt/ Fachbereich im städtischen Haushalt anzumelden. Die weitere Umsetzung steht

danach in Abhängigkeit von der Genehmigung des städtischen Haushalts. Am Beispiel des ehemaligen Gymnasiums „J.-Gottfried-Herder“ in der Pablo-Picasso-Str. 21 ist festzustellen, dass der Abbruch des Gebäudes zwar seit längerem geplant, aber wegen bisher nicht genehmigter Haushaltsmittel nicht umgesetzt werden konnte.

Für den Zeitraum der Leerstandsverwaltung werden ab 2007, soweit die Übergabe von Leerstandsobjekten entsprechend der o. g. DA vollzogen wurde, die voraussichtlichen Leerstandskosten objektscharf geplant. Die Planung findet ihren Niederschlag im Erfolgsplan des Eb KGm als Bestandteil der Wirtschaftsplanung des jeweiligen Wirtschaftsjahres, worüber dann im Rahmen des jeweiligen Jahresabschlusses abzurechnen ist. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Leerstandsquote Veränderungen unterliegt. So konnten beispielsweise im IV. Quartal 2006 die vorgesehenen Veräußerungen der Liegenschaften Klewitzstr. 16 oder Dr.-Grosz-Str. 1 abgeschlossen werden. Hingegen scheiterte die vorgesehene Veräußerung der Liegenschaft Schillerstr. 1b, so dass dieses Objekt weiterhin in der Leerstandsverwaltung steht.

Zu 3.

Der Eb KGm ist einerseits verpflichtet, für die bedarfsgerechte Versorgung der städtischen Organisationseinheiten zu sorgen und andererseits gehalten, die Unterbringung der Verwaltung zu optimieren. Vor diesem Hintergrund wurden zu Beginn des Jahres 2005 in der OB DB z. B. Festlegungen getroffen, das Ordnungsamt im Neuen Rathaus konzentriert unterzubringen und damit verbunden den Standort Jean-Burger-Str. 11, hierbei handelte es sich um ein angemietetes Objekt, aufzugeben. Die Einsparungen wurden vom FB 32 abgerechnet. Hinzu kommt die Zusammenführung des KGm am Standort Gerhart-Hauptmann-Str. 24-26. Die vormals vom KGm genutzten angemieteten Flächen im Objekt Julius-Bremer-Str. 8-10 wurden vom Rechtsamt bezogen. Die erforderlichen Finanzmittel für die Grundmiete wurden vom KGm an das Rechtsamt übertragen. Des Weiteren wurde das Umweltamt im Objekt Julius-Bremer-Str. 8-10 konzentriert untergebracht. Mit diesen Maßnahmen wurden die Objekte Mittelstr. 66 und Julius-Bremer-Str. 3 vollständig leer gezogen. Das Objekt Mittelstr. 66 wurde bereits veräußert, wobei die Abrechnung des Erlöses über den FB 23 erfolgte. Das Objekt Julius-Bremer-Str. 3 steht zur Veräußerung und befindet sich bis zum Verkaufsabschluss in der Leerstandsverwaltung.

Im Weiteren hat das KGm für das Sozialzentrum IV, Liebknechtstr. 51, Mietverhandlungen durchgeführt und in deren Ergebnis eine Reduzierung des Grundmietpreises von 9,46 EUR/m² auf 6,00 EUR/m² erzielt.

Für das Sozialzentrum II, Einsteinstr. 14 wurden andere Büroräume angemietet, hier am Standort Katzensprung 2, wodurch ebenfalls Reduzierungen der Grundmietkosten erzielt wurden, hier für das Jahr 2007 anteilig 27.000 EUR. Die Einsparungen wurden durch das Jugendamt bei der HHKM 077 abgerechnet.

Der Prozess der Optimierung der Unterbringung der Verwaltung in Verbindung mit der Überprüfung der Mietobjekte wird sukzessive fortgeführt. Die Veränderungen werden wie zuvor dargelegt insbesondere im Rahmen der Haushaltskonsolidierung über verschiedene Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen abgerechnet.

Ulrich
Betriebsleiter

