

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.:

öffentlich

A 75/2011

Amt: - 82 -

BeschlAusf.: - 82 -

Datum: 23.02.2011

Amtsleiter		Datum Freigabe -100-	BM / Dezernent	- 20 -

Den beigefügten Antrag der FDP-Fraktion leite ich an die zuständigen Ausschüsse weiter.

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Finanz- und Personalausschuss	22.03.2011	vorberatend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft	23.03.2011	vorberatend
Rat	29.03.2011	beschließend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft	25.05.2011	vorberatend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft	06.12.2011	vorberatend
Finanz- und Personalausschuss	07.12.2011	vorberatend
Rat	13.12.2011	beschließend
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Betriebsausschuss Immobilienwirtschaft	08.03.2012	vorberatend

Betrifft: **Antrag bzgl. Weiterentwicklung des Geschäftsmodells für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft**

Finanzielle Auswirkungen:

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundaussagen des Antrags werden von mir geteilt. Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft wurde im Jahr 1999 gebildet, um die damals noch im Aufbau befindliche Gebäudewirtschaft möglichst wirtschaftlich führen zu können. Der Eigenbetrieb hat sich als die Organisationsform

herausgestellt, mit der Verwaltungsabläufe möglichst effektiv gestaltet werden können und bei der gleichzeitig die politischen Gremien in vollem Umfang eingebunden werden und ihre Gestaltungsmöglichkeiten behalten. Zur Abwicklung der zu bewältigenden Aufgaben im Bereich Immobilien- und Gebäudewirtschaft sehe ich diese Organisationsform als optimal an. Auf meine Stellungnahme zum Antrag A 573/2010 wird verwiesen.

Das Geschäftsmodell für den Eigenbetrieb wurde in den vergangenen 10 Jahren laufend fortentwickelt und optimiert. Die in diesem Zeitraum gefassten politischen Beschlüsse über das Geschäftsmodell, die verwaltungsintern getroffenen Anweisungen und Absprachen sowie mögliche weitere Verbesserungen des Geschäftsmodells sollten zur Verdeutlichung und Konkretisierung in einer „Dienstanweisung“ zusammengefasst werden.

Zu den im Antrag formulierten Vorschlägen ergeben sich dafür folgende Anmerkungen:

- Dem Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft obliegen das Gebäudemanagement sowie die Bodenbevorratung. Insbesondere für den Bereich Gebäudemanagement ist zu definieren, welche Aufgaben dem Betrieb in diesem Bereich übertragen werden.
- Die Regularien für das Mieter-Vermieter-Modell sind in weiten Bereichen klar definiert. Nicht geregelt ist die Frage, welche Zahlungen zu leisten sind, wenn die Kernverwaltung eine Spezialimmobilie beim Eigenbetrieb bestellt, für die es auf dem Grundstücksmarkt keine Verwendung gibt, und die Nutzung dieser Immobilie aufgegeben wird, bevor das Objekt wirtschaftlich abgeschrieben ist.
Ergänzend weise ich darauf hin, dass der Eigenbetrieb derzeit keine Zahlungen für aufzugebene Immobilien erhält.
- Der Gebäudewirtschaft obliegt die Bewirtschaftung der Verwaltungsgebäude. Die Räume werden den Nutzern mit einer „Standardmöblierung“ zur Verfügung gestellt, die eine Grundausstattung umfasst. Dazu zählen teilweise auch Einbaumöbel. Ich halte es für sinnvoll, die Beschaffung der Möbel für die Kernverwaltung zentral zu organisieren und zu finanzieren. Es ist zu definieren, ob die Beschaffung der Möbel für die Verwaltungsgebäude zu den Kernaufgaben der Gebäudewirtschaft zählt. Die Möbel für Schulen, Kindergärten, Obdachlosenunterkünfte und Übergangsheime werden von den jeweiligen Fachämtern beschafft.
- Zum Kalkulationsschema für die Bemessung der Mieten und zu den in diesem Schema verwendeten Kalkulationsansätzen habe ich bereits in der Begründung zur Vorlage V 117/2010 Stellung genommen. Die dortigen Ausführungen sollten in die „Dienstanweisung“ einfließen.
- Mit den Kosten für Umbaumaßnahmen, die die Nutzer der Immobilien veranlassen, wird über Neubaumieten der Kernhaushalt belastet. Ob dieses Schema auch angewandt werden soll, wenn durch Sanierungsmaßnahmen wesentliche Verbesserungen des Gebäudestandards bewirkt werden, sollte noch geprüft werden. Jeder Austausch eines Fensters führt heute auch zu einer Verbesserung des Standards. In diesem Zusammenhang ist auch die Verwendung von Einnahmen aus der Bodenbevorratung zu betrachten.
- Mieten für von Dritten angemietete Objekte werden heute im Kernhaushalt veranschlagt. Die vertragliche Abwicklung erfolgt aber einheitlich für alle Dienststellen der Verwaltung durch den Mitarbeiter des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft.

Die bestehenden Regelungen für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft zur innerbetrieblichen Organisation und zur Zusammenarbeit mit der Kernverwaltung sollten in einer „Dienstanweisung“ zusammengefasst werden. Bedingt durch die zahlreichen anstehenden Aufgaben – u.a. Abwicklung des umfangreichen Bauprogramms, Neubewertung des Immobilienvermögens, Erstellung eines langfristigen Raumkonzeptes – kann ein Entwurf für die Anweisung nicht kurzfristig erstellt werden. Mit der Vorlage eines Entwurfs ist im 4. Quartal dieses Jahres zu rechnen.

(Dr. Rips)