

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: - 82 -

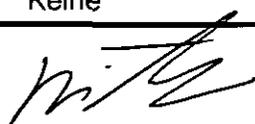
öffentlich
V 71 1587
Amt: - 82 -
BeschlAusf.: - 82 -
Datum: 2.10.2001

An den Zur Sitzung 27.11.00 Avili

**Ausschuss für Wirtschaftsförderung und
Werksausschuss Immobilienwirtschaft**

der Stadt Erftstadt zur Beschlussfassung;

**Betrifft: Immobilienmanagement der Stadt Erftstadt - Konkretisierung des
Mieter - Vermieter - Modells**

Finanzielle Auswirkungen:
<input checked="" type="checkbox"/> Keine
Unterschrift des Budgetverantwortlichen 
Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

1. Erhebung von Kostenmieten

Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft vermietet die städtischen Gebäude bzw. Räume an die nutzenden Ämter und sonstigen Einrichtungen. Er erbringt die im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung notwendigen Serviceleistungen gegen entsprechendes Entgelt.

Die Entgelte werden ab dem 1.1.2002 auf der Basis einer Kostenmiete ermittelt. Die derzeit von der Stadt geleisteten Pauschalzuweisungen an den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft entfallen ab diesem Zeitpunkt. Die die bisherigen Pauschalzuweisungen übersteigenden Einnahmen werden in Form einer Eigenkapitalverzinsung an den städtischen Haushalt abgeführt.

2. Beratungsabläufe

Es ist Aufgabe der Werkleitung und des Werksausschusses des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft, die bedarfsgerechte Versorgung der städtischen Dienststellen und sonstigen Einrichtungen mit Gebäuden und Grundstücken sicherzustellen und unter betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Aspekten zu optimieren.

Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft erhebt alle im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehenden Daten, wertet diese aus und stellt den Dienststellen bzw. Ausschüssen die für ihre Arbeit erforderlichen Informationen zur Verfügung

Hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den anderen städtischen Gremien gelten folgende Regularien:

2.1 Fragen des Raumprogramms und der Gebäudenutzung

Die Festlegung des erforderlichen Raumprogramms und die Entscheidung über die Nutzung der den einzelnen Budgets zugeordneten Gebäude obliegt ausschließlich dem jeweils zuständigen Fachausschuss.

Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft ist berechtigt, im Benehmen mit den Nutzern der Gebäude, die für Reinigungs- und Wartungsarbeiten in den städtischen Gebäuden notwendigen Zeiten festzulegen, in denen die Objekte für die Nutzer nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen.

Nur wenn sich aus dem Raumprogramm bauliche Maßnahmen ableiten, wenn bei Fragen der Raumnutzung die Kompetenzen verschiedener Fachausschüsse berührt sind oder wenn die erforderlichen Mittel nicht aus dem betreffenden Budget erwirtschaftet werden können, erfolgt, ggf. nach fachlicher Beratung im Werksausschuss, eine Entscheidung im Hauptausschuss oder Rat.

2.2 Neubau und Umgestaltung von Gebäuden

Eine entsprechende Vorlage bzw. ein Antrag, versehen mit einer fachlichen Beurteilung des Eigenbetriebes, wird dem Fachausschuss oder, wenn die Mittel nicht aus dem betreffenden Budget zur Verfügung gestellt werden können, dem Rat zur Beschlussfassung zugeleitet. Die Entscheidung über die bauliche Umsetzung der Maßnahme erfolgt, ggf. nach Vorstellung der Planung im Fachausschuss, im Werksausschuss Immobilienwirtschaft.

2.3 Bauerhaltung

Vorlagen bzw. Anträge zu Fragen der Bauerhaltung werden unmittelbar dem Werksausschuss zur Entscheidung zugeleitet. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgt jeweils eine ausführliche Information und Beratung in den Fachausschüssen über die geplanten Maßnahmen.

3. Bauerhaltung und Bauunterhaltung in Schulen

Für den Bereich der Schulen erhält der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft ab dem 1.1.2002 die alleinige Zuständigkeit für die Bauerhaltung und die Bauunterhaltung.

4. Kommunikation

Zur Optimierung der Kommunikation zwischen Schulen und Verwaltung wird den Schulen ein/e Mitarbeiter/in aus dem Bereich des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft benannt, der/die Ansprechpartner/in in allen Fragen der Bauerhaltung und -unterhaltung ist. Durch organisatorische Maßnahmen innerhalb der Verwaltung wird die Erreichbarkeit der entsprechenden Mitarbeiter sichergestellt. Den Schulen wird eine kurzfristige Rückmeldung garantiert.

5. Nutzungskonzepte für Schulen

Die städtischen Schulen und Sporthallen werden in möglichst breitem Umfang für außerschulische Nutzungen zur Verfügung gestellt. Die durch diese Nutzung entstehenden Kosten werden in den vom Schulamt verwalteten Budgets abgebildet.

Begründung:

Unter den Schlagwörtern "Facility Management", "Gebäudemanagement" oder "Immobilienmanagement" nimmt in der einschlägigen Literatur die Diskussion um die Optimierung der Gebäudenutzung unter betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Aspekten

einen breiten Raum ein. Dabei wird Wert auf eine ganzheitliche Betrachtung der Gebäude gelegt, die bereits bei der Planung die künftigen Nutzungsansprüche und sich daraus ergebenden Betriebskosten der Immobilien berücksichtigt. Nicht zuletzt aufgrund knapper werdender Haushaltsmittel haben sich neben der freien Wirtschaft auch viele Städte dieses Themas angenommen.

Im Rahmen der Beratungen um die Einführung neuer Steuerungsmodelle haben sich auch Rat und Verwaltung der Stadt Erfstadt mit diesen Fragen befasst. Auch in Erfstadt war die Ausgangslage, dass die Kosten für die Überlassung von Gebäuden und die Kosten für die verschiedenen Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Nutzung von Gebäuden nicht bekannt waren. Weiterhin waren die Verantwortlichkeiten, wie auch in allen anderen Städten, nicht klar geregelt und bestand eine Zersplitterung von Zuständigkeiten.

Die Stadt Erfstadt hat sich 1999 entschieden, ihr gesamtes bebautes Immobilienvermögen zur optimalen wirtschaftlichen Nutzung an den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft zu übertragen. Dieser Übertragung lagen folgende Überlegungen zugrunde:

- Ein professionelles und modernes Immobilienmanagement bedingt eine Konzentration auf das Kerngeschäft und die Zusammenführung von Aufgaben, Kompetenzen und Qualifikationen bei den Mitarbeitern. Professionelles Immobilienmanagement kann nicht quasi nebenher von Mitarbeitern im Fachamt betrieben werden.
- Bei den gebäudenutzenden Einheiten und Dienstleistungsbereichen soll ein möglichst kostengerechtes Verhalten gefördert werden. Dazu müssen die Informationsmöglichkeiten der Nutzer und deren Anreize zu wirtschaftlichem Handeln gestärkt werden. Die Mittel der Raum- und Gebäudenutzung müssen in den Budgets der Nutzer veranschlagt werden.

In einer Fortbildungsveranstaltung, an der der technische Werkleiter des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft 1999 teilgenommen hat, wurden diese Grundsätze von Dr. H. Knirsch, RTG/Kommunal Team, treffend wie folgt zusammengefasst:

Mittelbewirtschaftung: Soviel Dezentralisierung (Nutzer) wie möglich, soviel Zentralisierung (Betrieb) wie nötig!

Serviceerbringung: Soviel Zentralisierung (Betrieb) wie möglich, soviel Dezentralisierung (Nutzer) wie nötig!

Mit der Bündelung von Aufgaben der Serviceerbringung (Bauerhaltung, Gebäudereinigung, Hausmeisterdienste usw.) im Bereich des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft und dem Ziel, über eine Kostenmiete die Kosten für die Gebäudenutzung in den Budgets der Nutzer abzubilden, ist die Stadt Erfstadt diesen Grundsätzen gefolgt.

Mit dem Beschluss zur Bildung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft wurde auch festgelegt, die notwendige Regelung der Beziehungen zwischen den Nutzern der Gebäude und dem Eigenbetrieb nach dem sog. Mieter-Vermieter-Modell zu organisieren. Die Grundsätze für die Ausgestaltung dieses Modells habe ich im Beschlussentwurf zur Vorlage V 6/3138 dargelegt.

Zur Konkretisierung der Ausgestaltung des Modells wurde am 24. und 25. März 2000 im Schloß Gracht ein Workshop durchgeführt. Auf der Grundlage der im Workshop einvernehmlich festgelegten Ziele hat der Werksausschuss Immobilienwirtschaft in seiner Sitzung am 18.5.2000 folgendes Arbeitsprogramm beschlossen:

- Erstellung eines "Nutzungskonzeptes" für die Schulen bis Oktober 2000.
- Aufbau eines Kennzahlensystems bis Ende 2001. Zur Umsetzung ist die Beschaffung entsprechender Software (Gebäudeinformationssystem) erforderlich.

- Festlegung der verwaltungsinternen Entscheidungsabläufe sowie Darstellung der Beratungsabläufe in den städtischen Gremien bis August 2000.

Aufgrund der engen Vorgaben durch das Haushaltssicherungskonzept kann die Realisierung der o.a. Maßnahmen nur mit einer unzureichenden Personal- und Sachausstattung und ohne aufwendige externe Beratung erfolgen. Ich hatte bereits in der Begründung zum Wirtschaftsplan 2001 ausgeführt, dass sich dadurch in einigen Bereichen Verzögerungen ergeben haben. Zur Umsetzung der bereits beschlossenen Maßnahmen und zur weiteren Optimierung der Gebäudebewirtschaftung schlage ich die im Beschlussentwurf ausgeführte Vorgehensweise vor. Weiterhin habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit als Bürgermeister weitere Maßnahmen ergriffen, auf die ich in der weiteren Begründung noch eingehen werde.

zu 1.: Nach dem bisherigen Diskussionsstand war vorgesehen, die Pauschalzahlungen, welche derzeit von der Stadt an den Betrieb gezahlt werden, auf die Nutzfläche der vom Eigenbetrieb betreuten Immobilien umzulegen und die so ermittelten Kosten als Mieten den Nutzern der Gebäude in Rechnung zu stellen. Bei der Errichtung neuer Gebäude sollen die sich aus dem Bauvorhaben ergebenden Kosten (Abschreibung, Zinsen, Bauerhaltung) in Rechnung gestellt werden. Bei den seit dem 1.7.1999 errichteten Gebäuden wird bereits so verfahren.

Bei dieser Vorgehensweise könnten sich erhebliche Abweichungen zwischen den Mieten für Gebäude ergeben, die vor bzw. nach der Bildung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft errichtet wurden, deren unterschiedliche Höhe mit dem jeweiligen Alter, dem Zustand und den Kosten für das Gebäude nicht zu begründen ist. Eine Differenzierung der Mieten nach der unterschiedlichen Ausstattung und dem Unterhaltungszustand der einzelnen Gebäude wäre auch nur schwer umzusetzen.

Es wird daher vorgeschlagen, für alle städtischen Gebäude eine Kostenmiete zu erheben, die bei bestehenden Gebäuden auf den Bauwerten zum Stichtag 1.7.1999 (Eröffnungsbilanz) und bei den neuen Gebäuden auf den tatsächlichen Baukosten basiert. Berücksichtigt werden bei der Kostenmiete die Abschreibung, kalkulatorische Zinsen, die Kosten der Bauerhaltung und der Verwaltungsaufwand (Personal- und Sachkosten des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft).

Im Vergleich zu den bisherigen Ansätzen - die Zahlungen der Stadt an den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft entsprechen den Ansätzen im Haushaltssicherungskonzept für das Jahr 1999 - werden sich erheblich höhere Mieten ergeben. Als Ausgleich führt der Betrieb eine Eigenkapitalverzinsung an die Stadt ab. Dadurch stellt sich die Umstellung von Pauschalzahlungen auf eine Kostenmiete für die Stadt aufkommensneutral dar.

Für die städtischen Nutzer der Schulen, insbesondere die VHS, muss dabei eine Lösung gefunden werden, wonach die Nutzung der Schulen im Budget abgebildet, diese Maßnahme aber nicht mit aufwendigen Buchungen und Einzelabrechnungen belastet wird. Es darf sich keinesfalls für die VHS wirtschaftlicher darstellen, nicht stadteigene Objekte anzumieten, während die städtischen Gebäude ungenutzt bleiben. Derzeit sollen daher alle Kosten für die Nutzung der Schulen in den durch das Schulamt verwalteten Budgets abgebildet werden. Im Zuge der Fortentwicklung der Kosten- und Leistungsrechnung können dann auch Daten für die Kosten einer Überlassung von Schulen und sonstiger Räume an Vereine und Organisationen abgeleitet werden.

In der Kostenmiete nicht erfasst sind die Kosten für die Gebäudereinigung und den Einsatz der städtischen Hausmeister. Diese werden nach einem pauschalieren System auf die Budgets der Nutzer umgelegt. Durch die Pauschalierung soll unnötiger Verwaltungsaufwand vermieden werden. Die Pauschale muss aber in einem angemessenen Verhältnis zu den von den Nutzern verursachten Kosten stehen. In diesem System macht es keinen Sinn, die Kosten für die Hausmeister auf die einzelnen Stelle herunterzubrechen. Warum sollte eine Schule mit höheren Kosten belastet werden, nur weil der dort eingesetzte Hausmeister im Vergleich zu einem Kollegen drei Kinder hat und dementsprechend höhere Zahlungen erhält. Bei der Gebäudereinigung wird ein durchschnittlicher Kostensatz pro Quadratmeter Reinigungsfläche ermittelt. Dabei muss allerdings zwischen Fremd- und Eigenreinigung differenziert werden. Der Stadt entstehen durch die Eigenreinigung - bei gleicher Leistung - Mehrkosten in Höhe von mindestens 900.000,- DM pro Jahr. Diese Kosten müssen auf die Nutzer der Objekte umgelegt werden, die von städtischen Mitarbeitern gereinigt werden.

zu 2.: Die Frage der Entscheidungsabläufe ist beim Workshop intensiv diskutiert worden. Angestrebt wird eine Lösung, bei der die Kompetenzen klar geregelt sind und dennoch im Einzelfall eine flexible Regelung möglich ist. Weiterhin sollten Doppelberatungen vermieden und Entscheidungen schnell herbeigeführt werden können. Zusätzlich muss gesichert werden, dass alle Ausschüsse die für ihre Arbeit notwendigen Informationen erhalten.

Zur Umsetzung dieser Kriterien ist von verschiedenen Fallgestaltungen auszugehen.

- Die Festlegung des Raumprogramms für eine Schule oder einen Kindergarten, die Frage, welche Räume eine Schule für welchen Zweck benötigt oder die Festlegung, wann Vereine oder sonstige Institutionen nach Schulschluss diese Räume nutzen können, sollte ausschließlich in der Kompetenz des betreffenden Fachausschusses liegen. Eindeutig zu regeln ist auch, dass die Kosten für die Maßnahmen aus dem jeweiligen Budget zu tragen sind.
- Entscheidungen über den Neubau von Gebäuden oder eine grundlegende bauliche Umgestaltung von Gebäuden (z.B. Planungen zur Sanierung des Kindergartens Dirmerzheim, einschließlich Einrichtung einer Hortgruppe) sind zunächst im zuständigen Fachausschuss zu entscheiden, sofern nicht das Budgetrecht des Rates berührt ist. Die Entscheidung über die Art der Umsetzung und die Durchführung der Baumaßnahme muss dann im Werksausschuss getroffen werden.
- Fragen der Bauerhaltung betreffen natürlich immer die Interessen der verschiedenen Fachausschüsse. Die Verteilung der Mittel für die Bauerhaltung kann aber nur von einem Ausschuss unter Berücksichtigung der Interessen aller Nutzer getroffen werden. Um Doppelberatungen zu vermeiden, sollten entsprechende Anträge und Vorlagen unmittelbar im Werksausschuss beraten werden. Einmal im Jahr, parallel zu den Haushaltsplanberatungen, erfolgt dann eine umfassende Information der jeweiligen Fachausschüsse über den baulichen Zustand der Objekte und die geplanten Maßnahmen. Die Stellungnahmen dieser Ausschüsse werden dem Werksausschuss für seine Beratungen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen dieser Aufgabenverteilung sind der Werksausschuss Immobilienwirtschaft und die Werkleitung des Betriebs vorrangig für die Optimierung der

Gebäudebewirtschaftung zuständig, wobei diese Aufgabe bei der Planung der Gebäude beginnt und über deren Bewirtschaftung bis zu einem Abbruch oder Verkauf der Immobilie reicht. Die in diesem Zusammenhang gewonnen Erkenntnisse und Informationen sind in geeigneter Weise den anderen Verwaltungsstellen und städtischen Gremien zur Verfügung zu stellen.

- zu 3.: Die Zuständigkeiten zwischen Bauerhaltung (Eigenbetrieb) und Bauunterhaltung (Fachamt) sind logisch und klar definiert. Hinsichtlich der verwaltungsinternen Abläufe und der Abstimmung mit der Politik hatte sich die betreffende Arbeitsgruppe beim Workshop im Schloß Gracht "für eine auf den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft zugeschnittene Lösung" ausgesprochen. In diesem Bereich besteht noch Handlungsbedarf. Bei den ausschließlich verwaltungsintern abzuwickelnden Budgets (Jugendamt, Sozialamt, VHS, Musikschule) hat sich die Aufteilung zwischen Bauerhaltung und Bauunterhaltung bewährt. Zur Zufriedenheit der Nutzer sind die Entscheidungswege bei kleineren Bauerhaltungsmaßnahmen äußerst kurz und können Mängel in Eigenverantwortung der Nutzer sehr schnell behoben werden. Es ist noch verwaltungsintern die Frage zu klären, wie die Daten über diese Maßnahmen möglichst einfach in das Gebäudeinformationssystem eingeführt werden können. Die Schulen verfügen nicht über Verwaltungsmitarbeiter, die mit der Aufteilung der Zuständigkeiten zwischen Schulamt und Eigenbetrieb vertraut sind. Fragen nach der Zuständigkeit führen daher immer wieder zu ineffizienten Verwaltungsabläufen. Berichte der Schulen über bauliche Mängel sind häufig von zwei Verwaltungsstellen zu bearbeiten. Im Bereich der Schulen müssen daher dem Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft die Aufgaben der Bauerhaltung **und** der Bauunterhaltung übertragen werden.

Mit den Schulleitern und Schulleiterinnen habe ich diskutiert, Mittel für die Bauunterhaltung im Wege einer Budgetierung auf die Schulen zu übertragen. Diese werden dadurch in die Lage versetzt, Kleinreparaturen, z.B. durch den Hausmeister, sofort und ohne "Umweg" über die Verwaltung in Auftrag zu geben. Die verwaltungsmäßige (Buchung, Zahlbarmachung usw.) erfolgt durch den Eigenbetrieb. Die Schulen werden durch diese Maßnahme somit nicht mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand belastet. Dieser Vorschlag ist bei den Schulleiterinnen und Schulleitern auf uneingeschränkte Zustimmung gestoßen. Ich werde diese Maßnahme daher zu 1.1.2002 umsetzen.

- zu 4.: Die Mittel für die Bauerhaltung wurden in den vergangenen beiden Jahren um 40 % aufgestockt. Dabei wurden die Gelder auf viele kleine aber zeitintensive Maßnahmen verteilt. Die mit diesen Arbeiten beauftragten Mitarbeiter sind daher zeitlich sehr stark ausgelastet. Von den Schulleiterinnen und Schulleitern ist darauf hingewiesen worden, dass die mit der Bauerhaltung beauftragten Mitarbeiter des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft, wegen der hohen und mit Außendiensttätigkeiten verbundenen Arbeitsbelastung, nur schwer erreichbar sind.

Ich habe den Schulleiterinnen und Schulleitern daher vorgeschlagen, ihnen einen Mitarbeiter bzw. eine Mitarbeiterin zu benennen, der für **alle** Fragen der Bauerhaltung und Bauunterhaltung an der betreffenden Schule zuständig ist. Auch dieser Vorschlag ist auf Zustimmung gestoßen. Aufgrund der o.a. Darlegungen muss dieser Mitarbeiter zwingend dem Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft zugeordnet sein. Durch organisatorische Maßnahmen - und eine entsprechende personelle Ausstattung, die im Wirtschaftsplan 2002 berücksichtigt werden muss - stelle ich

sicher, dass die betreffenden Mitarbeiter auch tatsächlich erreichbar sind und dass die Schulen kurzfristig eine Rückmeldung über die ergriffenen Maßnahmen erhalten.

zu 5.: Die Diskussion um ein Nutzungskonzept für die Schulen hat auf dem Workshop im Schloß Gracht einen breiten Raum eingenommen.

Die Stadt als Schulträger ist verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Gebäude und Einrichtungen bereitzustellen, ordnungsgemäß zu unterhalten sowie das für die Schulverwaltung notwendige Personal zur Verfügung zu stellen. Dieser Kernvorschrift des Schulverwaltungsgesetzes ist die Stadt durch Errichtung und Unterhaltung von 7 Grundschulen, 2 Hauptschulen, 2 Realschulen, 2 Gymnasien und einer Sonderschule einschließlich der zugehörigen Sporteinrichtungen nachgekommen. Diese 14 Bildungsstätten dienen der Beschulung der Schülerinnen und Schüler. Die zu den Schulen gehörenden Schulhöfe werden gem. Beschluss des Rates nachmittags bis zum Einbruch der Dunkelheit als Spielplätze für Kinder und Jugendliche genutzt.

Die Schulgebäude werden schulisch hauptsächlich bis in den frühen Nachmittag genutzt. Darüber hinaus gehende Nutzung durch die Schulen erfolgt nur in Ausnahmefällen bei Elternabenden und im weiterführenden Bereich durch besondere Veranstaltungen innerhalb des Lehrplanes (Theateraufführungen u.ä.). Es bietet sich deshalb an, die Schulgebäude auch außerhalb der üblichen Schulzeiten einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Diese Fremdnutzung wird auch schon immer praktiziert, da die Stadt im Rahmen der Daseinsvorsorge über den schulischen Bildungsauftrag hinaus auch die Bereiche Kultur, Sport, Brauchtum und Erwachsenenbildung fördern muss.

Bei den sport- und kulturtreibenden Vereinen, die ihre Leistungen ja überwiegend auf der Basis der Ehrenamtlichkeit im Rahmen der Subsidiarität zum Wohle der gesamten Gesellschaft erbringen, besteht erheblicher Raumbedarf zur Durchführung ihrer vielfältigen Aktivitäten. Ohne die Nutzung städtischer Liegenschaften wäre dieses Angebot in den meisten Fällen nicht umzusetzen. Hierbei ist zu beachten, dass außerschulische Veranstaltungen in den Schulen den Unterricht und die sonstigen Schulveranstaltungen nicht beeinträchtigen dürfen.

Die den Vereinen und Institutionen im Rahmen von Beschlüssen der Fachausschüsse überlassenen Räumlichkeiten beschränken sich überwiegend auf die Nutzung von Klassenräumen, Aulen, Sporthallen und -plätzen. In besonderen Bereichen wie z.B. der Erwachsenenbildung werden auch Fachräume (EDV-Labore, Küchen usw.) nach vorheriger Absprache mit den betroffenen Schulen zur Verfügung gestellt.

Die Fremdnutzung gliedert sich wie folgt auf :

- einmalige veranstaltungsbezogene Nutzung
- regelmäßige Nutzung
- ständige Überlassung von Schulräumen über Mietverträge bzw. Gestattungen.

Die Erhöhung des Nutzungsgrades über den Normalbetrieb einer Schule hinaus ist natürlich mit Kosten verbunden. Diese Kosten sind in Relation zu dem Nutzen, den die Vereine und Institutionen für die Bürger erbringen, zu setzen. Sie entstehen im Wesentlichen für den Betrieb (Energie- und Personalkosten), der über

die normale Schulnutzung hinausgeht. Bislang erfolgt die Fremdnutzung kostenlos. Die politischen Entscheidungsträger waren sich in diesem Punkt immer einig, diese freiwilligen Ausgaben in den städt. Haushalt zu übernehmen, sodass den Nutzern keine Kosten entstehen.

Der Nachfrage nach Schulräumen kann im allgemeinen durch das vorhandene Potenzial abgeholfen werden, dies sollte auch künftig im bisherigen Umfang beibehalten werden. Allerdings sind vor allem im Bereich Sporthallen / Wasserflächen erhebliche Defizite im Verhältnis zur Nachfrage zu verzeichnen. Dieser Mangel ist nur durch Neubau zu beseitigen, da die vorhandenen Hallen und Wasserflächen vollkommen ausgelastet sind. Eine Steigerung ist nicht mehr möglich.

Zur Senkung der Kosten wird bereits seit einiger Zeit in Zusammenarbeit mit den Vereinen versucht, eine Optimierung der Belegungen zu erzielen. Erste Erfolge sind durch Nutzungskonzentrierungen sichtbar. Denkbar wäre auch eine kommerzielle bzw. private Nutzung der Räumlichkeiten; hier wären insbesondere die Aulen betroffen. Diese werden bislang nicht an kommerzielle oder private Nutzer vergeben. Ein weiterer Gesichtspunkt ist der Bereich der Werbung und des Sponsoring. Hier gibt es erste Kontakte zur Verbesserung der Einnahmesituation. Schwierigkeiten bereiten hier noch die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die im Schulbereich sehr restriktiv sind.

Zur Umsetzung der mit der Bildung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft verfolgten Ziele müssen der Werkleitung, dem Bürgermeister und dem Werksausschuss die zur Durchführung ihrer Aufgaben notwendigen Daten an die Hand gegeben werden. Dazu sind Kennzahlen hilfreich. In einer ersten Stufe können entsprechende Daten aus der Finanzbuchhaltung abgeleitet werden. Diese sind durch den Aufbau einer Kosten- und Leistungsrechnung zu verdichten. Für Maßnahmen der Bauerhaltung und Energiebewirtschaftung ist darüber hinaus ein Gebäudeinformationssystem erforderlich.

Zum 1.12.2000 ist das Buchführungsprogramm IRP beim Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft eingerichtet worden. Alle Buchungsarbeiten werden von eigenen Kräften mit diesem System vorgenommen. Die Anlagenbuchhaltung sowie ein Auftragswesen sollen Anfang 2002 eingerichtet werden. Bisher konnte die KDVZ die erforderlichen Schulungen noch nicht anbieten. Aus den bisher zur Verfügung stehenden Daten können grundlegende Kennzahlen abgeleitet werden. Diese werden den städtischen Gremien in Verbindung mit dem Bericht über den Jahresabschluss 2000 vorgestellt.

Für den Aufbau der Kosten- und Leistungsrechnung sind die notwendigen Kostenstellen eingerichtet worden. Die Parametrierung des Systems (Eingabe notwendiger Zuordnungen) steht noch aus. Diese Arbeiten werden Anfang 2002, nach Erstellung des Jahresabschlusses 2001, in Angriff genommen.

Die KDVZ hat noch keinen Beschluss über die Einführung eines Gebäudeinformationssystems getroffen. Bis zum Jahresende ist mit einer Entscheidung zu rechnen. Die Eingabe der notwendigen Daten in dieses Systems kann nur schrittweise erfolgen und wird mehrere Jahre dauern.

Aufgrund der bisher gewonnenen Erfahrungen habe ich keinerlei Zweifel, dass die Entscheidung der Stadt Erfstadt, einen Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft zu bilden und diesem die Aufgaben des Immobilienmanagement zu übertragen, richtig gewesen

ist. Dies zeigen zum einen die bisher erzielten Einsparungen und die Beispiele aus zahlreichen anderen Städten, die jetzt ähnliche Wege einschlagen.

Für Erfstadt ist besonders hervorzuheben, dass aufgrund der angespannten Haushaltslage alle Arbeiten mit eigenem Personal und ohne aufwendige externe Beratung durchgeführt werden mussten und konnten. Es ist daher unvermeidlich, dass die anstehenden Maßnahmen nur schrittweise umgesetzt werden können. In den kommenden Jahren soll die Entwicklung des Eigenbetriebes in Richtung einer Servicestelle für die Nutzer der städtischen Gebäude verstärkt ausgebildet werden. Für das weitere Vorgehen sollten zwischen Werksausschuss und Werkleitung einvernehmlich Prioritäten festgelegt werden.

Die Frage der Umsetzung des Mieter-Vermieter-Modells berührt die Kompetenz verschiedener Fachausschüsse. Nach der ersten Beratung im Werksausschuss ist noch der weitere Laufweg für die Beratung und Beschlussfassung festzulegen.



(Bösche)