

Bereich: Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 15.01.2002

2002/001
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2002	

Betreff

Einführung des Immobilienmanagements

☐ Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
--	--

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuß beauftragt die Verwaltung, die organisatorischen und finanzwirtschaftlichen Empfehlungen und die Empfehlungen zur Rechtsform (s. Sachverhalt) zur Einführung des Immobilienmanagements umzusetzen, insbesondere

- ist das Immobilienmanagement organisatorisch dem Betrieb 3 zuzuordnen und für alle Angelegenheiten, die das Immobilienmanagement betreffen, der Betriebsausschuß 3 zuständig. Bestehende Zuständigkeiten des Haupt- und Finanzausschusses im Rahmen des 30-Millionen-Plus-Programmes werden aufgehoben,
- ist der Wechsel der Instandhaltungsstrategie zu vollziehen, d. h. die vorhandene „Feuerwehrstrategie“, die aufgrund fehlender Haushaltsmittel erst dann greift, wenn Funktionen gestört sind oder Risiken für den Nutzer entstehen, soll zukünftig einer vorausschauenden, wirtschaftlicheren Strategie weichen, die sich langfristig am Lebenszyklus eines Objektes orientiert,
- sind in 2002 zusätzlich zu den bisherigen finanzwirtschaftlichen Planungen (s. Entwurf Haushalts Eckdaten v. 29.10.2001) 255.646 € (500.000 DM) im Verwaltungshaushalt für Bauunterhaltung bereitzustellen. Aufgrund bestimmter Sondersituationen (30-Millionen-Plus-Programm, Energiefonds, Mittel Kreis RE, Schulpauschale) sind in 2002 keine zusätzlichen Finanzmittel für das Immobilienmanagement erforderlich.
- sind ab 2003 10 Millionen € aus dem GeWo Verkauf oder alternativ durch andere Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen,

ist in 2002 die Umwandlung des Immobilienmanagements in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung bzw. eine Anstalt des öffentlichen Rechts vorzubereiten.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt hat am 14.12.2000 eine zentrale Organisation des Immobilienmanagements beschlossen und die Verwaltung beauftragt, bis Ende 2001 die erforderlichen Grundlagen zusammenzustellen, die finanziellen Auswirkungen zu prüfen und einen Vorschlag zur künftigen Rechtsform zu unterbreiten.

Nachfolgend erfolgen zusammengefaßt die Empfehlungen der Verwaltung zur Einrichtung des Immobilienmanagements. Die Umsetzung dieser Empfehlungen sind erforderlich, um die Ziele

- *Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Immobilien,*
- *Erhaltung des Vermögens und*
- *Verbesserung der Wirtschaftlichkeit,*

die mit der Einrichtung des Immobilienmanagements verbunden werden, zu erreichen. Die Empfehlungen basieren auf dem Gesamtkonzept zur Einführung des Immobilienmanagements vom 29.11.2001, welches allen Ratsfraktionen vorab zur Verfügung gestellt worden ist.

Empfehlungen zur Organisation

- Es sollen alle immobilienbezogenen Leistungen der Stadt Castrop-Rauxel in einer Organisationseinheit zentralisiert werden. Das Immobilienmanagement ist zuständig für alle Flächen und Objekte mit Ausnahmen von Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen. Ausnahmen können im Einzelfall vereinbart werden.
- Es soll ein Vermieter-Mieter-System installiert werden, d. h. die zentrale Organisationseinheit Immobilienmanagement nimmt die Eigentümerinteressen der Immobilien wahr und vermietet Flächen an die Fachbereiche.
- Das Immobilienmanagement wird dem Betrieb 3 zugeordnet. Zuständig für alle Angelegenheiten des Immobilienmanagements ist der Betriebsausschuß 3. Bestehende Regelungen über Zuständigkeiten, insbesondere im Rahmen des 30-Millionen-Plus-Programmes (BauPro), werden aufgehoben. Die Kompetenzen der anderen Betriebsausschüsse, den Raumbedarf für ihre Fachaufgaben festzulegen, bleiben unberührt. Das Immobilienmanagement setzt auf Anforderung anderer Bereiche den Raumbedarf lediglich um.

Finanzielle Auswirkungen und Empfehlungen zur Finanzierung

- Durch Abschreibungen und nicht ausreichende Bauunterhaltung sind am städtischen Immobilienvermögen bis zur Einrichtung von BauPro jährlich ca. 5,5 - 6 Mio. DM Verlust entstanden, die im kameralen Rechnungswesen des städtischen Haushaltes nicht sichtbar werden.
- Der Sanierungsstau an städtischen Gebäuden beträgt zur Zeit unter Berücksichtigung der bereits eingesetzten Mittel im Rahmen des 30-Millionen-Plus-Programmes ca. 110 Mio. DM.
- Der voraussichtliche Neubaubedarf (ohne Inventar) für die Realschule, die Turnhalle Marktschule und die Erweiterung der beiden Hauptschulen beträgt ca. 23 Mio. DM. Des weiteren sind Mittel für Brandschutzmaßnahmen an Schulen erforderlich, die zusätzlich zum Neubau- und Sanierungsbedarf bereitzustellen sind und deren Höhe zur Zeit noch ermittelt wird. Gegenwärtig stehen 278.967 € (545.613 DM) für Maßnahmen des Brandschutzes aus Haushaltsresten in 2002 zur Verfügung.

- Die genannten finanziellen Belastungen aus der Abarbeitung des Sanierungsstaus und der Neubaumaßnahmen fallen unabhängig von der gewählten Rechts- und Organisationsform an. Durch die Neuorganisation des Immobilienmanagements, verbunden mit einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung des Immobilienbestandes mit dem Ziel der Vermögenserhaltung und des Abbaus des Sanierungsstaus, ist es möglich, gegenüber den vorhandenen Strukturen Personal- und Bewirtschaftungskosten zu senken, die Bauunterhaltung zu optimieren und zusätzliche Einnahmen durch ein verbessertes Flächenmanagement zu erzielen. Über Kostenreduzierungen durch Reorganisation des Immobilienmanagements gibt es unterschiedliche Annahmen und Erfahrungen. Die in Castrop-Rauxel tätig gewordene Beratungsgesellschaft WestKC erwartet Einsparungen bis zu 25 % der Gesamtkosten des Immobilienmanagements. Es ist das Ziel, in Castrop-Rauxel die bestmögliche Kostenreduzierung zu erreichen.
- Die bisherige Instandhaltungsstrategie, die aufgrund der fehlenden Haushaltsmittel erst dann Maßnahmen ergreift, wenn Funktionen gestört sind oder Risiken für den Nutzer entstehen („Feuerwehrstrategie“), soll zukünftig einer vorausschauenden, wirtschaftlicheren Strategie weichen, die sich langfristig am Lebenszyklus eines Objektes orientiert.

Um den angestrebten Strategiewechsel in der Instandhaltung durchführen zu können sind, neben den bereits beabsichtigten 250.000 € (488.958 DM) für Bauunterhaltung in Schulen, zusätzliche 255.646 € (500.000 DM) für Maßnahmen der Bauunterhaltung bereitzustellen. Aufgrund bestimmter Sondersituationen (Haushaltsreste, 30-Millionen-Plus-Programm, Energiefonds, Kreismittel, Schulpauschale) sind ansonsten in 2002 ausreichend Finanzmittel für das Immobilienmanagement vorhanden, um den Strategiewechsel in der Instandhaltung zu vollziehen und die erforderlichen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen abzuwickeln, ohne daß auf eine zusätzliche Finanzierung (im Vergleich zum Entwurf der Haushaltseckdaten v. 29.10.2001) zurückgegriffen werden muß.

- Zusätzlich zu den bisher vorgesehenen finanziellen Mitteln für Immobilien sollen dem Immobilienmanagement zunächst ab 2003 insgesamt 10 Millionen € aus dem Verkauf der GeWo zur Verfügung gestellt. Parallel dazu sollen alternative Finanzierungsmöglichkeiten (Mietvereinbarungen, Cross Border Leasing usw.) geprüft werden, so daß ggf. auf den Einsatz der Mittel aus dem GeWo Verkauf verzichtet werden kann. Des weiteren ist es Ziel, alle Erlöse aus Veräußerungen des Immobilienvermögens im Immobilienmanagement zu belassen.

Empfehlungen zur Rechtsform

- Aufgrund der Transparenz des kaufmännischen Rechnungswesens und des umfangreichen Handlungsspielraumes wird die Rechtsform der rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts oder der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung als zweckmäßig angesehen. Die Bildung einer GmbH, um Zugriff auf privates Know-how und Kapital zu erhalten, ist grundsätzlich bei Vorliegen entsprechender Angebote eingehend zu prüfen.
- Die Einrichtung eines Eigenbetriebes oder einer rechtsfähigen Anstalt mit einer Übertragung des Immobilienvermögens wird gegenwärtig vom Innenministerium nicht genehmigt. Es wird erwartet, daß die Zulässigkeit durch eine Änderung der Gemeindeordnung in 2002 geschaffen wird. Ab dem 1.1.2002 soll das Immobilienmanagement als Regiebetrieb im städtischen Haushalt fungieren. Dabei sollen alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um für das Immobilienmanagement in 2002 einen abgeschlossenen Rechnungskreis im Haushalt zu bilden und Transparenz zu schaffen. Wenn die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen soll für die Aufgaben des Immobilienmanagements eine Anstalt des öffentlichen Rechts

oder eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung gegründet werden. Die Vorbereitungen dazu sollen im Jahre 2002 getroffen werden.

Parallel zur Umsetzung der Organisation und Rechtsform sollen alle Leistungen des Immobilienmanagements in den Wettbewerb mit Privaten gestellt werden. Es soll das Prinzip der gewährleistenden Verwaltung eingeführt werden. Grundsätzlich gewährleistet die Verwaltung den Nutzern die Funktionalität der überlassenen Räume. Die erforderliche Leistung, unabhängig davon, ob sie kontinuierlich oder für den Einzelfall zu erbringen ist, soll derjenige (Verwaltung, Unternehmer, Sonstige) ausführen, der bei der verlangten Qualität am wirtschaftlichsten arbeitet.