

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2004-11-16

Dezernat/ Amt: II / Amt für Liegenschaften

Bearbeiter: Herr Hinz

Telefon: 545-1600

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00318/2004

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Finanzen und Rechnungsprüfung  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Neuordnung der Gebäudewirtschaft durch Aufbau eines zentralen Gebäudemanagements  
hier: Aufgabenübertragung und Satzungsänderung

### Beschlussvorschlag

1. Dem Eigenbetrieb SWV werden mit Wirkung zum 01.01.2005 die in der Begründung dieser Beschlussvorlage neu genannten Aufgaben auf der Grundlage des "Vermieter-Mieter-Modells" übertragen, die durch Nutzungsentgelte (Miete) der Stadt zu finanzieren sind. Die Übertragung von Anlagevermögen erfolgt gemäß den Ausführungen in der Beschlussvorlage.
2. Die Satzung des Eigenbetriebes SWV wird gemäß Anlage 1 geändert. Der Betrieb führt künftig den Namen "Zentrales Gebäudemanagement Schwerin" (ZGM).

### Begründung

#### 1. Sachverhalt (Ausgangslage)

Im Ergebnis der externen Organisationsuntersuchung zur Neuordnung der Gebäudewirtschaft und zum Aufbau eines Zentralen Gebäudemanagements ist von Seiten des Unternehmensberaters (Rinke Kommunal Team) empfohlen worden, alle relevanten gebäudewirtschaftlichen Leistungen in einer spezialisierten Organisationseinheit zusammenzufassen. Für die Aufgabenerledigung wurde die Organisationsform des Eigenbetriebes und die Einführung des „Mieter-Vermieter-Modells“ empfohlen.

Gemäß Beschluss der Dezernentenberatung vom 18.03.2003 und Kenntnisnahme des Hauptausschusses vom 08.04.2003 wurden mit Wirkung zum 01.04.2003 die Gebäude und Liegenschaften der städtisch genutzten Objekte in einer zentralen Organisationseinheit, im Amt für Liegenschaften, Abt. Zentrales Gebäudemanagement, zusammengefasst. Begonnen wurde mit der Übertragung der Objektverwaltung aller Verwaltungs- und Schul-

objekte sowie zweier Kulturobjekte einschließlich des daran gebäudewirtschaftlich tätigen Personals. Im zweiten Schritt sollen ab 01.01.2005 auch alle Kulturobjekte von der zentralen Organisationseinheit verwaltet werden.

Für die Haushaltsplanung 2005/2006 wurde die Vielzahl der bisherigen gebäude- und liegenschaftsrelevanten Haushaltsstellen des Verwaltungshaushaltes einschließlich der Personalkosten zu nur einer Haushaltsstelle "Nutzungsentgelt an Eigenbetrieb für Gebäudebewirtschaftung" in jedem Unterabschnitt der gebäudenutzenden Fachämter zusammengefasst. Die Zusammensetzung wird zum Zwecke der Transparenz im Anhang des Haushaltsentwurfes erläutert sein. Die Ansätze werden gegenwärtig in den Wirtschaftsplanentwurf eingearbeitet.

Zur notwendigen Beschaffung einer kaufmännischen Software und einer CAFM-Software (Computerunterstütztes Facility Management) wurde mit einem Anbieter eine Teststellung mit einer solchen Software durchgeführt, woraus wichtige Erkenntnisse über den mindestens zur Aufgabenerledigung notwendigen Umfang für eine wirtschaftliche Ausschreibung dieser Leistung gewonnen wurden. Die Ausschreibung der Software wird gegenwärtig vorbereitet.

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2003 wurde der Wohnungsbestand der SWV rückwirkend zum 01.01.2003 durch die Landeshauptstadt Schwerin entnommen. Das Personal des Eigenbetriebes ist zum 01.07.2003 von der WGS-WohnPartner GmbH übernommen worden. Ebenso wurde die Verwaltung des Wohnungsbestandes der SWV von der WGS-WohnPartner GmbH übernommen. Damit verfügt der Eigenbetrieb SWV weder über Wohnungsbestand noch über Personal zur Erfüllung des Betriebszwecks.

Es ist vorgesehen, die Abteilung Zentrales Gebäudemanagement mit Personal in den Eigenbetrieb auszulagern und im Wege der Satzungsänderung den Eigenbetrieb „Schweriner Wohnungsverwaltung (SWV)“ in den Eigenbetrieb „Zentrales Gebäudemanagement Schwerin (ZGM)“ umzubenennen.

Der bisherige Werkausschuss hat sich von den Entwicklungen berichten lassen und hat diese positiv begleitet. Der nach der Kommunalwahl neu berufene Werkausschuss wurde in den Sitzungen am 20.10. und 03.11.2004 über das Vorhaben informiert und hat es ausgiebig diskutiert. Ein Votum wird der Werkausschuss im Zuge der Beratung zu dieser Vorlage rechtzeitig zur Beschlussfassung in der Stadtvertretung abgeben.

## **2. Notwendigkeit**

### **2.1. Ziele der Neuordnung der Gebäudewirtschaft**

Mit der Überführung der Aufgaben und Stellen in den Eigenbetrieb "ZGM" ab 01.01.2005 sind vor allem folgende Zielsetzungen verbunden:

- Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens mit Kosten-Leistungs-Rechnung und damit hoher Kostentransparenz für den Bereich der Gebäudewirtschaft zur Optimierung von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gem. § 43 Kommunalverfassung M-V,
- Kostenoptimierte Bereitstellung von Gebäudeflächen und funktionsfähige Erhaltung der Anlagen und Werte,
- Senkung der Betriebs- und Unterhaltungskosten der Immobilien,
- Energieverbrauchsoptimierung sowie langfristig ausgerichtete Werterhaltung und -verbesserung des kommunalen Vermögens,
- Schaffung von Kostentransparenz durch verursachungsgerechte Zuordnung aller

gebäudewirtschaftlichen Kosten,

- Schaffung hoher Nutzerzufriedenheit,
- Erreichung der Wettbewerbsfähigkeit der Leistungen des Eigenbetriebes.

## **2.2. Beabsichtigtes weiteres Vorgehen**

Im Zusammenhang mit der Übernahme der neuen Aufgaben durch den Eigenbetrieb „Zentrales Gebäudemanagement Schwerin“ (ZGM) am 01.01.2005 sind noch folgende Aufgaben umzusetzen:

- Beschluss der Stadtvertretung zur Änderungssatzung.  
Der Inhalt der Satzung des Eigenbetriebes „Schweriner Wohnungsverwaltung“ ist auf den in der Anlage beigefügten Wortlaut zu Gunsten des Eigenbetriebes „Zentrales Gebäudemanagement Schwerin“ (ZGM) zu ändern.
- Beschluss der Stadtvertretung zum Jahresabschluss der SWV für die Jahre 2000 –2003 und damit Entlastung von Werkleitung und Werkausschuss.
- Anzeige der Satzungsänderung bei der Rechtsaufsichtsbehörde.
- Besetzung der Stelle der kaufmännischen Leitung (die Auswahl erfolgt z.Zt. über eine öffentliche Ausschreibung).
- Bestätigung der Betriebsleitung durch die Stadtvertretung.
- Erlass der Verfahrensanweisung des Oberbürgermeisters zur Wahrnehmung der Aufgaben des Eigenbetrieb und zur finanziellen Sicherung der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes aus Nutzungsentgelten (Mieten) der gebäudenutzenden Ämter der Stadtverwaltung.
- Bis 31.01.2005: Erstellung des Wirtschaftsplanes.

Die weitere Umsetzung des Realisierungskonzeptes des RINKE Kommunal Teams wird in 2 Stufen erfolgen:

### 1.Stufe (ab 01.01.2005)

- Übertragung der Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung und Bewirtschaftung, und des diese Aufgaben bisher wahrnehmenden Personals in den Eigenbetrieb „Zentrales Gebäudemanagement Schwerin“ zum 01.01.2005 für folgende Objekte des Verwaltungsvermögens der Landeshauptstadt Schwerin:

Alle Verwaltungsobjekte, Feuer- und Rettungswachen, alle Schulobjekte und Schulsporthallen, alle Kulturobjekte (außer zunächst Sport- und Kongresshalle, Halle am Fernsehturm, Freilichtbühne)

- Anlagevermögen des Eigenbetriebes ist derzeit bereits das Grundstück Werderstraße 66 (Dienstszitz der SWV). Darüber hinaus soll das 7.099 qm große Grundstück Pilaer Straße 2 in Zippendorf (ehem. Alten- und Pflegeheim) mit einem Wert von 310.000,- Euro mit dem Auftrag der Objektentwicklung in das Anlagevermögen zum 01.01.2005 eingestellt werden. Weitere Einbringungen von Verwaltungsobjekten und Zweckgebäuden in das Anlagevermögen sind in der nachfolgend dargestellten Stufe 2 vorgesehen.

- Bis spätestens 31.12.05 ist darüber zu entscheiden, wer die o.g. Aufgaben für die Sportstätten wahrnimmt. Möglich wäre die Übertragung an den Eigenbetrieb ZGM oder eine Aufteilung zwischen der zur Gründung vorgesehenen Hallengesellschaft und dem Eigenbetrieb ZGM.
- Wahrnehmung der in Pkt.4 aufgeführten Aufgaben des Gebäudemanagements im Rahmen einer Verfahrensanweisung des Oberbürgermeisters.
- Bereitstellung der finanziellen Mittel entsprechend der Verfahrensanweisung des Oberbürgermeisters in Höhe der bisherigen gebäudewirtschaftlichen Ausgaben einschließlich Personalkosten des in den Eigenbetrieb übergehenden Personals in Form von Nutzungsentgelten und Betriebskosten für die Gebäude, die die gebäudenutzenden Fachämter an den Eigenbetrieb monatlich entrichten.
- Einführung eines kaufmännischen Rechnungswesens mit Kosten- und Leistungsrechnung.
- Kalkulation der Mieten und Nebenkosten.
- Abschluss von Nutzungs- und Servicevereinbarungen mit den gebäudenutzenden Fachämtern. In diesen Vereinbarungen werden die Leistungen, die der Eigenbetrieb für die Entgelte erbringt, im Einzelnen festgelegt.
- Vorbereitung und Durchführung der Bewertung der in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes in der 2. Stufe zu übertragenden städtischen Gebäude.

## 2. Stufe

- Einbringung der langfristig genutzten städtischen Gebäude und Liegenschaften in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes, voraussichtlich ab 01.01.2007
- Zusammenlegung des bestehenden Eigenbetriebes KiGeb mit dem Eigenbetrieb ZGM zum Zwecke der Erzielung von Synergieeffekten, voraussichtlich ab 01.01.2006

## **3. Wesentliche Leistungen des Eigenbetriebes ZGM**

Der Eigenbetrieb nimmt für die in Pkt. 2.2. genannten Objekte die Eigentümerfunktion für die Landeshauptstadt Schwerin wahr, insbesondere die Aufgaben der Verkehrssicherungspflicht, Ver- und Entsorgung, Zahlung der Grundbesitzabgaben, Vermietung und Verpachtung, Durchführung der Bauinvestitionen und Erstellung von Finanzierungskonzepten, baulichen Unterhaltung der Gebäude und Außenanlagen usw. Außerdem erfüllt er in unterschiedlichem Umfang Serviceleistungen für die Nutzer, wie z.B. Gebäudereinigung, Hausmeisterleistungen u.a. Die erforderlichen finanziellen Mittel dafür werden in Form von Nutzungsentgelten und Betriebskosten von den jeweiligen objekt nutzenden Fachämtern aus ihren Unterabschnitten des Verwaltungshaushaltes an den Eigenbetrieb entrichtet.

Solange sich die zu verwaltenden Gebäude im Verwaltungsvermögen der Stadt befinden, werden die Bauinvestitionsmittel dem Eigenbetrieb aus dem Vermögenshaushalt zur Verfügung gestellt.

Der Eigenbetrieb ist verpflichtet für die Ämter der Stadtverwaltung ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, vorrangig in städtischen Gebäuden. Die Ämter der Stadtverwaltung sind verpflichtet ihre Räumlichkeiten beim Eigenbetrieb ZGM zu mieten.

Außerdem nimmt der Eigenbetrieb folgende Sonderaufgaben wahr:

- Durchführung/Projektsteuerung aller Baumaßnahmen aus Landeshauptstadtmitteln am Staatstheater Schwerin. Die finanziellen Mittel werden dem Eigenbetrieb dafür aus dem städtischen Haushalt zweckgebunden und gegen Nachweis überwiesen.
- Projektsteuerung von Gebäudeabbrüchen für das Amt 23, Planungsstudien usw. für andere Ämter der Stadtverwaltung.
- Das Entgelt für die beiden vorgenannten Aufgaben wird in eine dafür vorgesehene Haushaltsstelle im UA 03500 eingestellt und an den Eigenbetrieb monatlich entrichtet.
- Durchführung aller großen Bauunterhaltungs- und Bauinvestitionsmaßnahmen an Gebäuden des städtischen Verwaltungsvermögens, auch wenn diese noch nicht vom Eigenbetrieb verwaltet werden (u.a. Sportobjekte, Sport- und Kongreßhalle) als Dienstleister für die jeweils hausverwaltende Organisationseinheit.
- Wahrnehmung der Mieterfunktion für die Landeshauptstadt Schwerin für Gebäude Am Packhof 2-6.
- Sonstige Serviceleistungen, wie z.B. die Absicherung von Transport- und Wahlbüroeinrichtungsaufgaben bei Wahlen..

#### **4. Alternativen:**

Grundsätzliche Alternativen (z.B. Regiebetrieb oder reine Organisationsveränderung innerhalb der Verwaltung ohne Ausgliederung) wurden im Rahmen der externen Organisationsuntersuchung durch das RINKE Kommunal Team untersucht. Im Ergebnis wurde die Organisationsform des Eigenbetriebes als optimale Variante empfohlen.

#### **5. Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz**

Im Zuge der Optimierung der Gebäudebewirtschaftungsprozesse könnten sich positive Veränderungen im Umfang der Vergabe von Leistungen an Dritte ergeben.

#### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Laut der Prognose des RINKE Kommunal Teams vom 03.06.2002 wird durch die Auslagerung der gebäudewirtschaftlichen Aufgaben in einen Eigenbetrieb in den ersten 1-2 Jahren zunächst Mehraufwand entstehen, ab dem 3. Jahr wird ein Nutzen von ca. 500 000 EUR/Jahr, ab dem 4. Jahr von ca. 800.000 EUR /Jahr erwartet. Dabei ist berücksichtigen, dass für diese Prognosen die gebäudewirtschaftlichen Kosten (HH-Ansätze) der Jahre vor 2002 zu Grunde gelegt wurden, die seitdem aus Gründen der Haushaltskonsolidierung bereits erheblich reduziert werden konnten.

#### **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:**

--

**Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:**

--

**Anlagen:**

Änderungssatzung

gez. Wolfgang Schmülling  
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister