

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen

**Beteiligt:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte  
30 Rechtsamt  
Fachbereich des Oberbürgermeisters  
Gebäudewirtschaft Hagen  
VB 5/PM Projektmanagement

**Betreff:**

Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft Hagen  
Nachtrag der Betriebssatzung  
Bestellung weiterer Betriebsleiter

**Beratungsfolge:**

18.01.2011 Betriebsausschuss GWH  
31.01.2011 Lenkungsgruppe  
17.02.2011 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die Zusammenführung der immobilienwirtschaftlichen Leistungen in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung und die in der Vorlage beschriebene Erweiterung der Gebäudewirtschaft Hagen und die Einführung eines Vermieter-Mieter-Modells ab dem Wirtschaftsjahr 2012.

Weitergehend beschließt der Rat

1. die Betriebssatzung in der Form, wie sie als Anlage 1 Gegenstand der Vorlage Drucksachen-Nummer 1085/2010 ist.
2. die Verwaltung zu beauftragen, das Anzeigeverfahren der Satzung bei der Bezirksregierung durchzuführen.
3. die Verwaltung zu beauftragen, nach positiven Abschluss des Anzeigeverfahrens, die Betriebssatzung umgehend öffentlich bekannt zu machen.

Vorbehaltlich des positiven Abschlusses des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Arnsberg beschließt der Rat rückwirkend zum 01.01.2011 als weitere Betriebsleiterin Frau Christine Grebe zu bestellen. Gleichzeitig wird die Bestellung des ersten Betriebsleiters Herrn Technischen Beigeordneten Thomas Grothe aufgehoben.

**Kurzfassung**

entfällt

**Begründung**

Durch Ratsbeschluss Vorlage Drucksachennummer 0144/2010 vom 25.02.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die Beziehungen zwischen der Verwaltung und der GWH mit dem Ziel neu zu ordnen, ein realistisches Vermieter-Mieter-Modell abzubilden, in dem den Ämtern Miete und Nebenkosten für die genutzten Räumlichkeiten in Rechnung gestellt werden. Die Zahl der Schnittstellen soll verringert werden, die Kommunikation wesentlich vereinfacht werden. Überschneidende Zuständigkeiten sind durch eindeutige Verantwortlichkeiten zu ersetzen. Ämter und Fachbereiche sollen im Rahmen eines zu erstellenden Budgetierungsmodells Immobilienbudgets zugewiesen bekommen.

Aufgrund o.g. Beschlusses hat die Verwaltung die bestehenden Schnittstellen zwischen der Gebäudewirtschaft Hagen und den städtischen Verwaltungseinheiten untersucht. Über das Ergebnis wurde im Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft im Juli 2010 wie folgt berichtet:

- Die Finanz- und Leistungsbeziehungen zwischen der GWH und der Stadt Hagen (Eigentümerversorger, Hausherr, Nutzer) sind nicht ausgereift.
- Es erfolgt keine Verrechnung von Vollkosten/ Kostenmieten zwischen GWH und der Stadt Hagen, ein wirtschaftlicher Umgang mit der Ressource Immobilie kann nicht stattfinden.
- Die Übertragung des Immobilienvermögens in das Sondervermögen GWH oder aber alternativ die Übertragung der Eigentümerfunktion ganzheitlich auf die GWH ist nicht erfolgt.
- Die bei Gründung der GWH geplante spätere Einführung des Vermieter- Mieter- Modells wurde bisher nicht realisiert.
- Die dringend empfohlene immobilienbezogene Budgetierung beim Hausherrn oder Nutzer (beide Mieter im Vermieter- Mieter- Modell) im städtischen Haushalt ist nicht vollzogen.
- Es fehlen strategische Vorgaben und die Definition von Standards.

Aufgrund der Untersuchung hat sich der Verwaltungsvorstand für eine Neuausrichtung der GWH mit folgenden Eckpunkten entschieden.

- Die Gebäudewirtschaft Hagen soll als städtischer Eigenbetrieb bestehen bleiben.
- Es ist beabsichtigt, das Vermieter- Mieter- Modell (zwischen GWH und sog. Hausherrn) zu realisieren. Die Schnittstellen sollen minimiert werden.
- Die Frage des Eigentumsüberganges des Vermögens der Bereitstellungsimmobilien auf die Gebäudewirtschaft ist mit dem Blickwinkel auf das NKF und die Bilanzierung im NKF zu klären. Mögliche Modelle der bilanziellen Eigentumsübertragung auf den Eigenbetrieb sind einem möglichen

Pachtmodell (sog. treuhänderische Vermögensübertragung, Verpächter Stadt Hagen/ Pächter GWH) gegenüberzustellen. Die Frage der Eigentumsübertragung der Vermarktungsgrundstücke (sog. fiskalische Flächen) ist im Detail zu beleuchten.

- Es ist ein Budgetierungsmodell (Budget beim Mieter) zu entwickeln. Ziel ist die Schaffung von (Kosten-)Transparenz über alle gebäudewirtschaftlichen Leistungen der Stadt Hagen bei der GWH und die Optimierung des Flächenverbrauchs beim Nutzer/ Mieter der Immobilie.
- Die immobilienwirtschaftlichen Leistungen des Fachbereiches Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte, 23, sollen in der GWH betrieben werden.

Zur Unterstützung des Prozesses wurde externer Sachverstand hinzugezogen. Mit Unterstützung durch smm managementberatung GmbH wurden alternative Strukturmodelle erarbeitet und zur Abstimmung gestellt. Wichtige Vorarbeiten zur Neugestaltung des Umgangs der Beteiligten im Vermieter-Mieter-Modell konnten geleistet werden.

Der Betrieb wird weiterhin als kommunale Einrichtung ohne eigene Rechtspersönlichkeit wie ein Eigenbetrieb nach den Vorschriften der GO NRW geführt. Das rechtliche Eigentum der Gebäude und unbebauten Grundstücke bleibt deshalb weiterhin bei der Stadt Hagen, das Vermögen verbleibt in der städtischen Bilanz. Der Betrieb soll die Rolle eines „Quasi-Eigentümers“ o.g. Vermögensübernehmen (sogenannte Pachtmodell-Lösung). Im städtischen Haushalt müssen deshalb weiterhin die bilanziellen Abschreibungen und Zinsen erwirtschaftet werden. Aufgrund dieser wirtschaftlichen Erfordernisse erstattet der Betrieb für die Überlassung des Vermögens eine Pacht in Höhe der bilanziellen Abschreibungen und Zinsen im Rahmen von festzulegenden regelmäßigen Verrechnungen.

Der Betrieb setzt somit zukünftig als „Quasi-Eigentümer“ die Prinzipien der kommunalen Gebäudepolitik um. Er bewirtschaftet und unterhält die Gebäude und unbebauten Grundstücke nach Vereinbarung mit der Stadt Hagen und verantwortet die sach- und fachgerechte Erbringung der vereinbarten Leistungen. Für diese Leistungen erhält der Betrieb zukünftig ein Nutzungsentgelt (sogenannte Miete) vom Nutzer der Gebäude und unbebauten Grundstücke. Nutzer oder auch Mieter der Gebäude sind die Fachbereiche, Ämter und sonstigen Einrichtungen der Stadt Hagen sowie externe Mieter. Diese bestimmen welche Gebäude, ggfls. nur Räume, für die Erbringung ihrer Dienstleistungen erforderlich sind. Hierfür zahlen diese ein Nutzungsentgelt, das auf Basis einer kalkulierten Miete (o.g. Pacht, Ausgaben für Gebäudeunterhaltung, etc.) ermittelt wird. Daneben zahlen sie Betriebskosten (Gas, Wasser, Abgaben, etc.) und tragen die Kosten der gebäudewirtschaftlichen Dienstleistungen (Reinigung, Hausmeister, etc.). Hierfür erhalten die Nutzer aus dem Haushalt Budgets, für deren Einhaltung sie verantwortlich sind.

Beabsichtigt ist, durch die Integration weiterer Aufgaben und die Bündelung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben an einer Stelle innerhalb der Verwaltung, auch eine Erweiterung des Betriebes. Deshalb werden umgehend die immobilienwirtschaftlichen Aufgaben des Fachbereiches Immobilien Wohnen und Sonderprojekte in die Gebäudewirtschaft Hagen integriert.

Die Betriebssatzung (siehe Anlage 1) der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung muss zu diesem Zweck um die neuen Aufgaben angepasst werden. Der Betrieb erhält durch die Integration des Bereiches Immobilien vom Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte, 23, die Zuständigkeit für alle bebauten und unbebauten Grundstücke der Stadt Hagen, damit für alle städtischen Immobilien. Diese macht einer Anpassung des §1 Abs. 3 der Betriebssatzung - Zweck des Betriebes - erforderlich.

Aufgrund der Verlagerung der Aufgaben von 23 und die Übertragung für die Zuständigkeit für Grundstücksgeschäfte in den Betrieb musste die Zuständigkeit des Betriebsausschusses erweitert werden, siehe hierzu die Punkte c) und d) des §4 Abs. 3. der Betriebssatzung. Die bisherige Zuständigkeit des Haupt- und Finanzausschusses für Grundstücksgeschäfte wird damit auf den Betriebsausschuss verlagert.

#### Organisatorische Maßnahmen

Es sind die in Anlage 2 beschriebenen Eingriffe in die bestehende Organisationsstruktur der Gebäudewirtschaft Hagen mit den bisherigen zwei Geschäftsbereichen GWH/1 und GWH/2 vorgesehen. Die Aufgaben der Infrastrukturellen Dienstleistungen (Hausmeister, Reinigung, Aufsichtsdienste), Personalwirtschaft, Organisation und Rechnungswesen sowie der Internen Dienste bleiben als GWH/1 erhalten. Der Geschäftsbereich GWH/2 umfasst die Aufgaben der Instandsetzung der Gebäude und Technische Gebäudeausstattung. Der zu integrierende immobilienwirtschaftliche Teil des Fachbereiches 23 bildet zukünftig einen dritten Geschäftsbereich bei der Gebäudewirtschaft, GWH/3. Es ist beabsichtigt den Bereich der Sonderprojekte mit dem bisherigen Servicebereich aus GWH/2 Neubauprojekte und Planung in diesem dritten Geschäftsbereich in einen Servicebereich zu verschmelzen. Weiterhin erhält GWH/3 die Zuständigkeit für das Immobilien-Marketing. Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden organisatorischen Abläufe weitestgehend erhalten bleiben.

Die Leitung der Bereiche GWH/1 und GWH/2 verbleiben beim bisherigen Betriebsleiter Herr Kliewe. Dieser wird als Sprecher der Betriebsleitung ernannt. Die Leitung des Bereiches GWH/3 wird Frau Grebe übertragen. Frau Grebe wird als weitere Betriebsleiterin bestellt. Der Betrieb erhält damit eine der fachlichen Kompetenz und Qualifikation der Führungskräfte angepasste Führungsebene als Betriebsleitung. Es ist zur Konkretisierung der Zuständigkeiten beabsichtigt und gemäß EigVO NRW §2 Abs. 4 erforderlich, dass der Oberbürgermeister die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung durch Dienstanweisung regelt und dem Betriebsausschuss des Betriebes zur Zustimmung zuleitet. Eine solche Dienstanweisung befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird dem Betriebsausschuss in einer der nächsten Sitzungen des Betriebsausschusses zur Zustimmung vorgelegt. In der Dienstanweisung ist insbesondere auch die Vertretung innerhalb der Betriebsleitung zu regeln. Es ist beabsichtigt, die Stellvertretung des Betriebsleiters Herrn Kliewe auf Herrn Volker Bald zu übertragen. Die Vertretung des

Betriebes nach außen wird unter den Betriebsleitern Frau Grebe und Herrn Kliewe geregelt.

Der bisherige erste Betriebsleiter Herr Technischer Beigeordnete Thomas Grothe scheidet aus der Betriebsleitung aus. Im Rahmen der Zuständigkeit in der Betriebssatzung und nach Zuständigkeit in der Eigenbetriebsverordnung NRW erhält Herr Grothe als Technischer Beigeordneter Zuständigkeiten als verantwortlicher Vertreter des Oberbürgermeisters. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Betrieb im Sinne der Einheitlichkeit der Verwaltung geführt wird, eine dauerhafte Vertretung der Verwaltung im Betriebsausschuss gewährleistet ist und von dort die Belange des Betriebes im Verwaltungsvorstand vertreten werden können. Die benötigte Steuerungsfähigkeit der Verwaltung wird hierdurch erhöht.

Eine Anpassung der Betriebssatzung zu diesem Punkt erfolgt im

- §2 Betriebsleitung Abs. 1 und 5,
- §3 Zusammensetzung des Betriebsausschusses Abs. 4
- §4 Aufgaben des Betriebsausschusses Abs. 2 und
- §6 Stellung des Oberbürgermeisters Abs. 2, 3 und 4.

#### Zusätzliche Satzungsänderungen

Die §§ 14 Wirtschaftsplan und 15 Jahresabschluss wurden im Zuge der vorliegenden Satzungsänderung den Regelungen der anderen städtischen Betriebe angepasst.

Aufgrund der Vereinfachung der Vergabeverfahren für Kommunen und des Runderlasses des Landes NRW vom 02.12.2010 (Az. 34-48.07.01/99-1/10) wurde auch die Regelung für Vergaben im Zeitraum bis zum 31. Dezember 2011 im § 4 Abs. 3 Ziffer m) entsprechend aufgenommen (siehe hierzu auch Ratsbeschluss Drucksachennummer 1109/2010 vom 16.12.2010).

#### Weitere Schritte

Ab dem Wirtschaftsjahr 2012 soll der Modellwechsel zum Vermieter-Mieter-Modell erfolgen. Im Übergangsjahr 2011 soll eine Testphase zum Vermieter-Mieter-Modell mit ausgewählten Einheiten der Verwaltung erfolgen. Im Vermieter-Mieter-Modell müssen abschließend die Rollen der Beteiligten auf beiden Seiten, Betrieb und Stadt Hagen, geklärt werden. Die ablauforganisatorischen Geschäftsprozesse müssen neu geschaffen werden (z.B. Anmietung, Entmietung, Contracting, Flächenmanagement, Umnutzung, Instandhaltung, Budgetierung). Neben der o.g. Dienstanweisung zur Regelung der Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung muss die Dienstanweisung zur Zusammenarbeit zwischen dem Betrieb und der Stadt neu formuliert und dem neuen Vermieter-Mieter-Modell angepasst werden.

Das benötigte Budgetierungsmodell und die Pachtregelungen sind auf Seiten der Stadt Hagen zeitgleich mit der Einführung des Vermieter-Mieter-Modells einzuführen.

## Finanzielle Auswirkungen

*(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)*

- ☐ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
- ☒ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
- ☐ Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

Siehe Wirtschaftsplan 2011, Ratsvorlage Drucksachennummer 0863/2010

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister****Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

30 Rechtsamt

Fachbereich des Oberbürgermeisters

Gebäudewirtschaft Hagen

VB 5/PM Projektmanagement

**Gegenzeichnen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---