

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

11 Fachbereich Personal und Organisation

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

30 Rechtsamt

Betreff:

Neuausrichtung der Immobilienwirtschaft der Stadt Hagen

Beratungsfolge:

29.11.2011 Betriebsausschuss GWH

01.12.2011 Haupt- und Finanzausschuss

15.12.2011 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Zusammenführung der immobilienwirtschaftlichen Leistungen der Stadt Hagen in der in der Vorlage dargestellten Erweiterung der bisherigen Gebäudewirtschaft Hagen (GWH) und die Einführung eines Vermieter-Mieter-Modells ab dem Wirtschaftsjahr 2012.

Weitergehend beschließt der Rat

1. den V. Nachtrag zur Betriebssatzung, wie er als Anlage 1 Gegenstand dieser Vorlage ist,
2. die Verwaltung zu beauftragen, das Anzeigeverfahren der Satzung bei der Bezirksregierung durchzuführen und im Anschluss die Betriebssatzung öffentlich bekannt machen zu lassen,
3. zum 01.01.2012 als weitere Betriebsleiterin Frau Christine Grebe zu bestellen und gleichzeitig die Bestellung des bisherigen Ersten Betriebsleiters, Herrn Technischen Beigeordneten Thomas Grothe, aufzuheben.

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Durch Ratsbeschluss zur Vorlage Drucksachennummer 0144/2010 vom 25.02.2010 wurde die Verwaltung beauftragt, die internen Beziehungen zwischen Verwaltung und GWH mit dem Ziel neu zu ordnen, ein möglichst realistisches Vermieter-Mieter-Modell abzubilden, in dem den Ämtern/Fachbereichen Miete und Nebenkosten für die genutzten Räumlichkeiten in Rechnung gestellt werden. Dabei sollen

- die Zahl der Schnittstellen erheblich verringert und die Kommunikation wesentlich vereinfacht werden,
- überschneidende Zuständigkeiten durch eindeutige Verantwortlichkeiten ersetzt werden und
- die von der GWH ermittelten Zahlen auf Basis einer Vollkostenrechnung als Grundlage für die Immobilien-Budgets der Ämter und Fachbereiche im Rahmen des noch zu erstellenden Budgetierungsmodells der Stadtverwaltung dienen.

Die Verwaltung hat den Ratsbeschluss unter Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie des Personalrates aufgegriffen und stellt mit dieser Vorlage die Umsetzungsvorschläge der Verwaltung abschließend vor.

Ausdrücklich wird an dieser Stelle auf die Beratungen in den Sitzungen des Betriebsausschusses der GWH vom 20.09.2011 und 18.10.2011 Bezug genommen. Die Verwaltung hat in beiden Sitzungen über den aktuellen Projektstand berichtet. Ausführlich insbesondere in der Sitzung am 18.10.2011, wo u. a. die Aufgabenverteilung innerhalb der Betriebsleitung sowie eine mögliche Organisationsstruktur der darunter liegenden Ebenen als Ergebnis des bisherigen MitarbeiterInnen-Beteiligungsprozesses vorgestellt worden ist.

Der Betriebsausschuss ist in seiner Sitzung am 18.10.2011 den Vorschlägen der Verwaltung in Teilen jedoch nicht gefolgt und hat darüber hinaus für die weitere Projektarbeit und letztlich das Erstellen dieser Vorlage der Verwaltung eigene Empfehlungsbeschlüsse aufgegeben.

Die Verwaltung schließt sich der Empfehlung ausdrücklich nicht an, künftig einen Ersten Betriebsleiter mit Weisungsbefugnis gegenüber dem/der weiteren Betriebsleiter/in zu bestellen.

Die Eigenbetriebsverordnung für das Land NRW (EigVO NRW) sieht in § 2 ausdrücklich nicht die zwingende Notwendigkeit, eine(n) Erste(n) BetriebsleiterIn zu bestellen, sofern mehrere BetriebsleiterInnen bestellt sind und kein(e) Beigeordnete(r) darunter ist.

Die Verwaltung bleibt bei der Empfehlung, zukünftig die Betriebsleitung als kollegiales Organ mit 2 gleichberechtigten BetriebsleiterInnen zu bilden, die sich gegenseitig vertreten, eigene Verantwortlichkeiten für die zugewiesenen Geschäftsbereiche übernehmen und insoweit klassisch dem 4-Augen-Prinzip Rechnung tragen. Lediglich die Funktion eines Sprechers für übergreifende Angelegenheiten sollte Herrn Kliewe zugeordnet werden. Ein Organigramm ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Vorlage. Diese Lösung wird von den künftigen Betriebsleitern ausdrücklich mitgetragen.

Die Verwaltung empfiehlt darüber hinaus, dem Wunsch der Mitarbeiterschaft Rechnung zu tragen, durch einen neuen Namen des Betriebes den Neuanfang auch äußerlich kenntlich und deutlich zu machen.

Die Ausgestaltung der organisatorischen Ausgestaltung der Ebenen unterhalb der Betriebsleitung ist nach den einschlägigen Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung im Rahmen der laufenden Betriebsführung Sache der Betriebsleitung, sofern nicht die Personal- und Organisationskompetenz des Oberbürgermeisters berührt ist. Die Betriebsleitung wird bei der Detailumsetzung die Vorschläge aus den Diskussionen des Betriebsausschusses ebenso berücksichtigen wie die Ergebnisse der intensiven Mitarbeiterbeteiligung.

Ausgangslage:

Zurzeit wird im Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte (FB 23) die Hausherren- und Auftraggeberfunktion für den überwiegenden Teil¹ der städtischen Immobilien wahrgenommen. Die Immobilienkosten werden im Wesentlichen über Sammelbudgets verwaltet. Eine Zuordnung der Kosten auf einzelne Objekte ist zwar weitgehend möglich, jedoch haben die jeweiligen Nutzer keinen direkten Einfluss auf die Bewirtschaftungskosten und keinen wirtschaftliche Anreiz zur Kostenverringerung. Schnittstellen bestehen zwischen Immobiliennutzern, den Hausherrenämtern bzw. dem Fachbereich 23 und der GWH. Innerhalb der GWH kann es nach betroffenen Fachlichkeiten zu weiteren Schnittstellen kommen. Die Bewirtschaftung der Immobilien ist bisher aufgeteilt in

- Bereitstellungsimmobilien (dienen zur kommunalen Aufgabenerfüllung, i.d.R. Verwaltungsgebäude, soziale Einrichtungen, Schulen), die durch GWH bewirtschaftet werden

und

- fiskalische oder Vermarktungsimmobilien, z.B. an Dritte vermietete Gebäude,

¹ mit Ausnahme von Kinder-, Jugend-, Sport- und Kultureinrichtungen, sowie Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäuser

nicht öffentlich genutzte Freiflächen oder ehemalige Bereitstellungsimmobilien, die zur Veräußerung anstehen und die vom FB 23 verwaltet werden.

Organisatorische Maßnahmen zum 01.01.2012:

1. Erweiterung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung GWH

Bündelung der Immobilienwirtschaft durch die Zusammenlegung der GWH und des Fachbereichs 23² zu einer erweiterten eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „HAGENimmobilien“.

Sämtliche immobilienrelevanten Funktionen werden in einer Organisationseinheit zusammengeführt. Das Immobilienfachwissen wird an einer Stelle gebündelt. Doppelzuständigkeiten und Schnittstellen innerhalb der Verwaltung, z.B. im Neubaubereich (allgemeiner Hochbau und Sonderprojekte), werden abgebaut.

„HAGENimmobilien“ wird zum Startzeitpunkt mit einer kaufmännischen und einer technischen Betriebsleitung ausgestattet (Organigramm siehe Anlage 3). Die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung im Detail wird zu Beginn des neuen Jahres durch Dienstanweisung zu regeln sein. Dies erfolgt auf Vorschlag des Oberbürgermeisters mit Zustimmung des Betriebsausschusses.

Die Geschäfts- und Servicebereiche unterhalb der Betriebsleitungsebene werden zum Startzeitpunkt in Anlehnung an die bisherigen Strukturen eingerichtet und sind dann von der Betriebsleitung entsprechend der vorgegebenen Zielsetzung (Konsolidierung, Schnittstellenabbau) weiter zu entwickeln.

Die Kommunikationsstruktur ist dergestalt zu optimieren, dass die Mieter künftig nur einen Ansprechpartner pro Objekt benötigen. Die Informationsweiterleitung innerhalb des Betriebes ist kundenfreundlich und ohne weitere Schnittstellen nach außen zu organisieren.

2. Einführung des Mieter-Vermieter-Modells (MVM)

Mit der Einführung dezentraler Ressourcenverantwortung in öffentlichen Haushalten hat sich das MVM in der kommunalen Immobilienwirtschaft etabliert. Bereits bei der Gründung der GWH zum 1.1.2003 wurde die Einführung eines MVM angestrebt um Immobilienkosten verursachergerecht

² Ohne 23/07, Submissionen und Zuschüsse, sowie 23/4, Ressort Wohnen

zuordnen zu können. Eine Präsentation zur Erläuterung des MVM ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Die Einführung des MVM erfolgt in zwei Stufen:

Zum 01.01.2012 werden die erforderlichen Strukturen und Rollen des MVM geschaffen:



Quelle: KGST-Gutachten 6-2003

Verwaltungsführung oder -steuerung

Oberbürgermeister bzw. Fachbereiche Personal und Organisation (11) sowie Finanzen und Controlling (20) mit den Funktionen

- Rahmenbedingungen und Ziele zu setzen,
- Berichtsinformationen entgegen zu nehmen und
- Grundsatzentscheidungen zu treffen.

Gebäudenutzer oder Mieter

FB 11 für Verwaltungsgebäude, aktuell die Ämter/FB 37, 40, 45, 47, SZS, 55, 69 für Facheinrichtungen, z. B. Feuerwachen, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Museen und Tierheim mit den Funktionen

- Verantwortung für kostenverursachende Inanspruchnahmen zu tragen,
- Serviceleistungen für bereitzustellende Immobilien abzurufen und
- Miete für in Anspruch genommene Leistungen zu zahlen.

Zentrale Gebäudewirtschaft oder Vermieter („HAGENimmobilien“)
mit den Funktionen

- „Quasi-“Eigentümer der Immobilien nach Vorgabe der Verwaltungsführung
- Konzepte zur wirtschaftlicheren Immobiliennutzung aufstellen
- für Substanzerhaltung und Umsetzung kommunalpolitischer Gebäudepolitik sorgen
- operative Umsetzung des strategischen Flächenmanagements
- Immobilienbewirtschaftung und -Unterhaltung nach Vereinbarung mit den Mietern
- Kostenerfassung und Abrechnung mit den Mietern
- ggf. Beauftragung anderer interner/externer Dienstleister

Zu diesem Zeitpunkt können die Finanzströme zwischen Mietern und „HAGENimmobilien“ noch nicht in vollem Umfang im Haushalt 2012/2013 und Wirtschaftsplan 2012 dargestellt werden. In einer Übergangszeit werden aus den vorhandenen Strukturen Mieterbudgets entwickelt und schrittweise auf die Mieter übertragen.

In einer zweiten Stufe, zum Haushalts- und Wirtschaftsplanjahr 2014, werden sämtliche immobilienbezogenen Leistungsbeziehungen im Haushalt bei den jeweiligen Mietern und auf der anderen Seite im Wirtschaftsplan der „HAGENimmobilien“ zugeordnet. Das Modell ist damit haushalts- und budgettechnisch umgesetzt.

Die Einführung eines Mieter-Vermieter-Modells ist für sich alleine kein Garant für Kosteneinsparungen. Vielmehr werden damit Prozesse angestoßen, die zu geringerem Ressourcenverbrauch und Kostensenkungen führen können, wenn die Beteiligten das Modell erfolgreich weiterentwickeln und ein Organisationscontrolling seitens der Verwaltungssteuerung stattfindet. So gilt es insbesondere folgende negative Auswirkungen zu verhindern:

- Aufbau zusätzlicher fachlicher Schnittstellen auf Seiten der Mieter, um alle Leistungen der Dienstleister inhaltlich prüfen zu können
- Vorhaltung doppelter Datenbestände, ohne dass das Fachwissen und vorhandene Bestände des „Vertragspartners“ genutzt werden
- Aufbau eines Rechnungswesens, das nicht die Bedürfnisse des Auftraggebers und Eigentümers berücksichtigt, z.B. Trennung von investiven und konsumtiven Maßnahmen.

Die Verwaltung hat diese Risiken erkannt und erarbeitet zurzeit die erforderlichen Rahmenregelungen, um eine erfolgreiche Einführung des MVM zu ermöglichen.

Änderung der Betriebssatzung:

Die Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft Hagen soll durch einen V. Nachtrag geändert werden.

Neben redaktionellen Änderungen wie z.B. Ersatz der Begriffe Werksausschuss, Werkleitung, pp. durch die inzwischen eingeführten Bezeichnungen Betriebsausschuss, Betriebsleitung, pp., sind folgende inhaltlichen Änderungen beabsichtigt:

1. Namensänderung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung in „HAGENimmobilien“ (§ 1 Abs. 2 der Betriebssatzung).
2. Erweiterung des Betriebszwecks um die vom bisherigen FB 23 hinzugekommenen immobilienwirtschaftlichen Aufgaben und damit Fortfall der bisherigen Zuständigkeitsabgrenzungen zwischen dem FB 23 und der GWH (§ 1 Abs. 3 der Betriebssatzung).
3. Änderung der Betriebsleiterfunktionen: Gleichberechtigte Sprecher ihrer Geschäftsbereiche. Festlegung eines Sprechers für übergreifende Angelegenheiten anstelle eines Ersten Betriebsleiters. Neu: Letztentscheidungsrecht des Oberbürgermeisters bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung (§ 2 Abs. 1 der Betriebssatzung).
4. Erweiterung der Zuständigkeit des Betriebsausschusses um die Vorberatung von Beschlüssen des Haupt- und Finanzausschusses in Folge der Erweiterung des Betriebszweckes (§ 4 Abs. 1 der Betriebssatzung). Der Haupt- und Finanzausschuss bleibt nach der Zuständigkeitsordnung des Rates für Erwerb, Veräußerung und Tausch von Grundstücken, bzw. Immobilien sowie die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken im Werte von mehr als 52.000 € bis 160.000 € zuständig.
5. Erhöhung der Wertgrenzen für Stundung, Niederschlagung und Erlass analog zu den Wertgrenzen der Richtlinien über die Zuständigkeit bei Erlass, Niederschlagung und Stundung von Forderungen der Stadt Hagen (§ 4 Abs. 3 Buchst. a) bis c) der Betriebssatzung).
6. Verlagerung der Zuständigkeit für den Abschluss externer Grundstücksmiet- und -pachtverträge, bei denen eine Jahresmiete oder -pacht von mehr als 25.000 € vereinbart wird vom HFA auf den Betriebsausschuss - vorbehaltlich einer Änderung der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hagen (§ 4 Abs. 3 Buchst. d) der Betriebssatzung).
7. Verbesserung der Handlungsfähigkeit in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Betriebsausschusses unterliegen und die keinen Aufschub dulden (bisher: Oberbürgermeister und Betriebsausschussvorsitzender; neu: Oberbürgermeister und ein Ausschussmitglied; § 4 Abs. 5 der Betriebssatzung).
8. Anpassung der vorgesehenen Unterrichtungspflichten des Betriebes ggü. dem Oberbürgermeister bzw. dem Kämmerer an die aktuelle Fassung des § 20 EigVO

- NRW (§ 6 Abs. 4 und § 7 Abs. 1 der Betriebssatzung) von bisher halbjährlicher auf vierteljährliche Unterrichtung.
9. Anpassung der Vorschriften für die Ergebnis- und Finanzplanung an die Vorgaben der EigVO (§ 15 der Betriebssatzung).
 10. Verkürzung der Aufstellungsfrist für den Jahresabschluss und den Lagebericht von sechs auf drei Monate, entsprechend § 26 Abs. 1 S. 3 EigVO (§ 16 Abs. 1 der Betriebssatzung).

Veränderungen in der Betriebsleitung:

Gemäß §2 (1) der Betriebssatzung besteht die Betriebsleitung aus einem oder zwei Betriebsleitern.

Herr Dipl.-Ing. Karl-Hermann Kliewe wurde am 29.04.2004 vom Rat der Stadt Hagen zum Betriebsleiter bestellt. Mit Ratsbeschluss vom 02.03.2010 wurde der Technische Beigeordnete, Herr Thomas Grothe, mit Wirkung vom 01.04.2010 zum Ersten Betriebsleiter der GWH bestellt.

Anstelle des Ersten Betriebsleiters ist mit Wirkung zum 01.01.2012 nunmehr die Leitende Städtische Direktorin Frau Christine Grebe als weitere Betriebsleiterin zu bestellen.

Herr Kliewe übernimmt in der neuen Betriebsleitung zum 01.01.2012 die Funktion des Sprechers für übergreifende Angelegenheiten.

Finanzielle Auswirkungen

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

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen |

Maßnahme

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | konsumtive Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> | investive Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> | konsumtive und investive Maßnahme |

Rechtscharakter

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Auftragsangelegenheit |
| <input type="checkbox"/> | Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung |
| <input type="checkbox"/> | Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung |
| <input type="checkbox"/> | Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe |
| <input type="checkbox"/> | Vertragliche Bindung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges |
| <input type="checkbox"/> | Ohne Bindung |



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

11 Fachbereich Personal und Organisation

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

30 Rechtsamt

Gegenzeichnen:

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