

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0757/2007

Auskunft erteilt:

Herr Goerke

Ruf:

492 11 00

E-Mail:

Goerke@stadt-muenster.de

Datum:

20.09.2007

Betrifft

Künftige Organisationsform des Amtes für Liegenschaften und des Amtes für Gebäudemanagement

Beratungsfolge

16.10.2007	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
16.10.2007	Ausschuss für Personal, Recht und Ordnung	Vorberatung
23.10.2007	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
24.10.2007	Hauptausschuss	Vorberatung
24.10.2007	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Amt für Liegenschaften und das Amt für Gebäudemanagement noch im Jahr 2007 zusammengelegt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das zusammen gefasste Amt für Liegenschaften / Amt für Gebäudemanagement zum 01.01.2009 in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung überführt werden kann.

II. Kosten/Folgekosten:

- Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass mit der Überführung des Amtes in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung einmalige Umstellungsaufwendungen (Umstellung des Rechnungswesens, Erstattung Eröffnungsbilanz etc.) von bis zu 100 T € entstehen werden, die im Haushaltsplan 2008 zur Verfügung zu stellen sind.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung:

Die notwendigen Aufwendungen werden im Teilergebnisplan nach heutigem Planungsstand bei der Produktgruppe 01.08 (Personal- und Organisationsmanagement), Zeile 16 (sonstige ordentliche Aufwendungen) veranschlagt.

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Einführung eines Zentralen Gebäudemanagements

Seit dem 01.04.2003 nimmt das zu diesem Zeitpunkt gegründete Amt für Gebäudemanagement die wesentlichen gebäudewirtschaftlichen Aufgaben innerhalb der Stadtverwaltung Münster gebündelt wahr. Den politischen Gremien wurde dazu mit der Vorlage 82/2003 berichtet.

Wirtschaftlichkeit und Nutzerorientierung der Leistungserbringung sind die vorrangigen Handlungsmaxime, an denen die Optimierung der Gebäudewirtschaft und die Weiterentwicklung des Gebäudemanagements seitdem ausgerichtet sind.

1.2 Haushaltskonsolidierung / Rödl-Bericht

Im Abschlussbericht der Firma Rödl & Partner GbR zur Konsolidierung des städt. Haushalts vom 24.07.2006 wird mit der Maßnahme Nr. 222 die Zusammenlegung des Amtes für Gebäudemanagement und des Amtes für Liegenschaften vorgeschlagen.

Die Bündelung von Gebäude- und Liegenschaftsmanagement zu einem integrierten Immobilienmanagement führt Geschäftsprozesse zur Beschaffung, Flächenbevorratung (Portfolio), Bewirtschaftung, Wahrnehmung der Eigentümerfunktion, Investitionen und Desinvestitionen und die damit verbundenen Verantwortlichkeiten in einer Organisationseinheit zusammen. Damit können Abstimmungsprozesse vereinfacht und immobilienbezogene Entscheidungen vereinheitlicht werden. Die Nutzerämter haben den Vorteil, dass in Immobilienangelegenheiten – unabhängig vom konkreten Anlass und unabhängig von der Immobilienkategorie – grundsätzlich nur eine Organisationseinheit zentraler Ansprechpartner ist.

Der Umsetzung der Maßnahme Nr. 222 ist im Zuge der Beratung der „Rödl-Vorschläge“ durch den Rat zugestimmt worden. Nach der bisherigen Planung der Verwaltung sollte diese Organisationsmaßnahme mit dem altersbedingten Ausscheiden des derzeitigen Leiters des Amtes für Gebäudemanagement zum 01.05.2008 umgesetzt werden.

1.3 Vakanz bei der Leitung des Amtes für Liegenschaften

Die Position der Leitung des Amtes für Liegenschaften ist seit dem 01.05.2007 auf Grund des Ausscheidens der Amtsleitung wegen Rentenbezugs vakant; zuvor konnte die Leitung des Amtes für Liegenschaften bereits seit Juli 2005 krankheitsbedingt nicht wahrgenommen werden.

Im zwischenzeitlich erfolgten externen Ausschreibungsverfahren konnte die Stelle, deren Inhaberin bzw. Inhaber zugleich die zukünftige Leitung des zusammengelegten Amtes für Liegenschaften / Amtes für Gebäudemanagement wahrnehmen soll, nicht neu besetzt werden.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.08.2007 soll eine erneute Ausschreibung der Stelle mit Hilfe eines Personalberatungsunternehmens erfolgen. Das Verfahren wurde inzwischen eingeleitet.

2. Nächste Schritte

2.1 Zusammenlegung des Amtes für Liegenschaften und des Amtes für Gebäudemanagement

Angesichts der weiter andauernden Vakanz der Amtsleitungsposition des Amtes für Liegenschaften spricht sich die Verwaltung dafür aus, das Amt für Liegenschaften und das Amt für Gebäudemanagement kurzfristig – d.h. noch im Jahr 2007 – unter der Gesamtleitung des derzeitigen Leiters des Amtes für Gebäudemanagement zusammen zu legen. Die Zusammenlegung erfolgt zunächst ggf. in Form einer „Startorganisation“, die der künftigen Amtsleitung ausreichend Möglichkeiten belässt, die Struktur weiter zu entwickeln.

Dieses Vorgehen und die damit für die nächsten Monate geklärte Führungsfrage bietet die beste Gewähr, das erforderliche Zusammenwachsen beider Ämter bereits vor der Neubesetzung der Amtsleitungsposition zu intensivieren.

2.2 Eigenbetriebsähnliche Einrichtung

Bereits in der Berichtsvorlage 82/2003 wurde die zunächst gewählte Organisationsform als „vorläufig („Startorganisation“) und als laufend zu optimieren“ beschrieben. Im Jahr 2003 wurde auch deshalb auf die Einrichtung einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung verzichtet, da damit z.B. zusätzliche finanzielle Belastungen durch die dann notwendige Bildung von Pensionsrückstellungen eingetreten wären. Mit der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF) hat dieses Argument keine Bedeutung mehr, da im NKF-Haushalt ohnehin Pensionsrückstellungen auszuweisen sind.

Die Gebäude- und Immobilienmanagementeinrichtungen werden in vielen Großstädten als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt.

Hintergrund dabei ist regelmäßig, dass in dieser Rechtsform Vorteile für die Eigenständigkeit und Flexibilität des Immobilienmanagements und für die gewünschte Kostentransparenz bzgl. der Flächeninanspruchnahme gesehen werden.

Die Umsetzung des „Vermieter-Mieter-Modells“ mit einer haushalterisch selbständigen eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienmanagement“ führt dazu, dass zwischen dem städtischen Kernhaushalt (Mieter-Seite) und dem Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung (Vermieter-Seite) echte Zahlungen geleistet und abgebildet werden und damit die durch Flächeninanspruchnahme bedingten Aufwände zwar nicht höher, jedoch sichtbarer werden als im bisherigen System der internen Leistungsverrechnung.

Damit ist zugleich die Erwartung verbunden, dass das Kostenbewusstsein bei allen Verantwortlichen steigt und notwendige Entscheidungen zur Flächenoptimierung erleichtert.

Auch im Rödl-Gutachten (Maßnahme Nr. 223) wird vorgeschlagen, das künftige Immobilienmanagement als eigenbetriebsähnliche Einrichtung zu führen. Der Umsetzung dieser Maßnahme ist im Zuge der Beratung der „Rödl-Vorschläge“ durch den Rat zugestimmt worden.

Erfahrungsgemäß verursacht insbesondere die Umstellung des Rechnungswesens auf die Belange des Eigenbetriebes zusätzliche Kosten im IT-Bereich. Diese fallen beim städtischen IT-Dienstleister citeq an und sind diesem zu erstatten. Bei dem Betrag von 100 T € handelt es sich um eine erste grobe Schätzung. Die Verwaltung geht davon aus, dass dieser Betrag im Rahmen der weiteren Prüfungen noch unterschritten werden kann.

Nicht zuletzt auch zur Schaffung von Klarheit für das neue Verfahren zur Auswahl des künftigen Leiters „Immobilienmanagement“ schlägt die Verwaltung vor, bereits jetzt die Festlegung zu treffen, das zusammengelegte Amt für Liegenschaften / Amt für Gebäudemanagement zum 01.01.2009 in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung zu überführen. Damit können sich die Kandidatinnen und Kandidaten für die neue Führungsfunktion zum einen darauf einstellen, zum anderen können sie den Umstellungsprozess noch aktiv mit gestalten.

In Vertretung

gez.
Dr. Heinrichs