

Antrag

20.09.2010

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Münster



Weitere Optimierung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft der Stadt Münster

I. Ausgangslage

Die Aufgaben der Stadt Münster werden von einer Vielzahl von Ämtern, Betrieben, Gesellschaften und sonstigen Verwaltungseinheiten in zentralen und dezentralen Dienststellen und Einrichtungen wahrgenommen. Für das operative Geschäft ist deshalb die Ressource „Grundstücke und Gebäude“, in denen diese Dienststellen und Einrichtungen untergebracht sind, von hoher Bedeutung. Die Bewirtschaftungskosten dieser Grundstücke und Gebäude stellen in ihrer Gesamtheit einen erheblichen Kostenblock dar. Die Optimierung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft kann deshalb im Rahmen möglicher Reduzierung der laufenden jährlichen Bewirtschaftungskosten einen Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts leisten. Das umfasst auch eine mögliche Steigerung der Wirtschaftlichkeit durch Verbesserung des Ausnutzungsgrades von Grundstücken und Gebäuden, die Substanzsicherung zur Vermeidung von Vermögensverzehr sowie die Vermarktung oder Umnutzung nicht (mehr) benötigter Grundstücke und Gebäude.

Ein Teil dieser Gesichtspunkte ist - initiiert durch den SPD-Antrag vom 27.1.2010 - im Ratsbeschluss vom 28.4.2010 zu der Vorlage V/0236/2010 aufgegriffen worden. U. a. ist dort in organisatorischer Hinsicht die Einrichtung einer Clearingstelle vorgesehen, die die von den Fachbereichen angemeldeten Flächenbedarfe kritisch prüfen soll. Daneben soll eine Organisationsuntersuchung zur Umsetzung einer nachhaltigen Bewirtschaftung des städtischen Immobilien-Portfolio durch einen externen Berater stattfinden.

Hieran anknüpfend sollte darüber hinaus geprüft werden, ob **die Schaffung einer zentralen Organisationseinheit für die gesamte städtische Grundstücks- und Gebäudewirtschaft** im Sinne eines optimierten Umgangs mit städtischen Grundstücken und Gebäuden sinnvoll ist.

II. Beschluss

Der Rat fasst daher zur Optimierung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft der Stadt Münster folgenden Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, mit welchen Maßnahmen die Grundstücks- und Gebäudewirtschaft in organisatorischer Hinsicht umfassend optimiert werden kann. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu prüfen, welche Vor- und Nachteile die Bildung einer zentralen Organisationseinheit für die gesamte städtische Grundstücks- und Gebäudewirtschaft hat.
2. In diesem Kontext ist zu prüfen:

- a) Klärung der Frage, in welcher Rechtsform eine solche zentrale Organisationseinheit geführt werden sollte, auch im Hinblick auf umwandlungs-, grunderwerbs- und kapitalertragssteuerliche Aspekte.
- b) Klare Aufgabenabgrenzung zwischen einer zentralen Organisationseinheit „Grundstücks- und Gebäudewirtschaft“ und den Nutzern.
- c) Herstellung von Kostentransparenz in der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft sowie Schaffung eines zentralen Berichtswesens.
- d) Installierung einer zentralen IT-Konzeption für die Grundstücks- und Gebäudewirtschaft.
- e) Nutzerorientierte Dienstleistung der zentralen Organisationseinheit (Servicequalität).

III. Begründung

- Zu 1. Die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung der Stadt Münster ist auf mehrere Dezernate und Ämter verteilt. Eine Zentralisierung in einer Organisationseinheit könnte eine verbesserte Steuerung und Zielführung ermöglichen. Auch werden Synergieeffekte entstehen. Ferner setzt die Einführung des Mieter/Vermieter-Modell (Ratsbeschluss vom 28.4.2010 – V/0236/2010) eine zentrale Stelle voraus, die die vom Nutzer als Mieter benötigten Gebäude zur Verfügung stellt. Die Nutzer (Dienststellen und Einrichtungen) kaufen in diesem Modell die von ihnen benötigten gebäudewirtschaftlichen Leistungen bei einer zentralen Stelle ein, entrichten dafür die Miete und bezahlen die Bewirtschaftungskosten. Dabei sollen Anreize zu einer möglichst wirtschaftlichen Inanspruchnahme geschaffen werden.
- Zu 2. Zentralisierung ohne flankierende Maßnahmen wird die erwünschte Optimierung nicht ohne weiteres herbeiführen können. Daher ist weiter zu prüfen, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, um die Steigerung der Wirtschaftlichkeit zu erreichen, ohne die Kundenzufriedenheit zu beeinträchtigen und ohne neue bürokratische Abstimmungsprozesse zu erzeugen.
- Zu a) Eine zentrale Einheit muss in eine Rechtsform gekleidet werden; denkbar sind etwa Regiebetrieb, Eigenbetrieb, GmbH oder eine Anstalt öffentlichen Rechts. Welche Rechtsform für den angestrebten Zweck die richtige ist, muss im Hinblick auf die politische und wirtschaftliche Steuerung geprüft und auf die Bedürfnisse der Stadt zugeschnitten entschieden werden. Dabei spielen die jeweils unterschiedlichen steuerlichen (insbesondere Umwandlungssteuer, Grunderwerbssteuer, Kapitalertragssteuer) und personalwirtschaftlichen Auswirkungen ebenfalls eine Rolle.
- Zu b) Eine eindeutige Schnittstelle erfordert eine klare Aufgabenabgrenzung zwischen Mieter und Vermieter. Es ist also im Einzelnen zu klären, welche zentralen Steuerungsaufgaben und welche Dienstleistungsaufgaben der zentralen Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung zuzuordnen sind und welche (dezentralen) Aufgaben dem Nutzer (neben der Mietzahlung) verbleiben.

Zu c) Steigerung der Wirtschaftlichkeit setzt Kostentransparenz mit einem entsprechenden Berichtswesen voraus. Dazu gehören insbesondere:

- Lückenlose Erfassung des Grundstücks- und Gebäudebestandes sowie dessen baulichen Zustandes;
- Erfassung aller anfallenden Kosten;
- Verursachungsgerechte Zuordnung der Kosten zu den Mietern / Nutzern;
- Objektscharfe Zuordnung der Kosten.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen und Umsetzungsschritte sind zu prüfen und darzustellen.

Zu d) Zentrale Steuerung erfordert eine ganzheitliche und integrative Betrachtungsweise der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft. Die daraus resultierenden Geschäftsprozesse und Einzelentscheidungen benötigen eine DV-gestützte Plattform, die alle Informationen enthält, um eine größtmögliche Kostentransparenz zu erreichen. Auch dieser Aspekt ist vertieft zu prüfen und darzustellen.

Zu e) Zentralisierung nimmt den Dienststellen als Nutzern gebäudebezogene Einflussmöglichkeiten. Umso bedeutsamer im Sinne reibungsloser Abläufe und möglichst streitfreier „Mietverhältnisse“ ist eine klare Kundenorientierung des zentralen Dienstleisters. Dazu gehören einheitliche Ansprechpartner, verbindliche Absprachen, Sanktionsmöglichkeiten und ein aktives Kunden- und Beschwerdemanagement.

Genannt werden hier nur die wesentlichsten Maßnahmen, die eine zentralisierte Wahrnehmung der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung ermöglichen oder erleichtern. Weitere Aspekte wie z. B. Auswirkungen auf Auftragsvergaben, Wirkungen im Hinblick auf die Bürgerschaft, Einführung eines Bau-Investitionscontrollings (Kostensteuerung), Rolle eines BLB als Unternehmen, Entwicklung von Kennzahlen für Baukosten, Bauunterhaltung und Betrieb, Schaffung von zusätzlichen Anreizen für die Nutzer / Mieter im Hinblick auf einen wirtschaftlich optimierten Umgang mit dem Gebäudebestand sind ebenfalls in die Prüfung einzubeziehen und darzulegen. Ob und wieweit es sinnvoll ist, den Prüfauftrag oder weitergehende Prüfgegenstände ganz oder in Teilen von Dritten durchführen zu lassen, bedarf ebenfalls der Klärung.

Dr. Fritz Baur
Gaby Kubig-Steltig
Wolfgang Heuer
Thomas Fastermann
Philipp Gabriel
Beanka Ganser
Anne Hakenes

Dr. Michael Jung
Marianne Koch
Thorsten Kornblum
Thomas Marquardt
Robert von Olberg
Kurt Pölling
Anne Schulze Wintzler

Petra Seyfferth
Beate Vilhjalmsen
Lars Wieneke
Holger Wigger
Maria Winkel
Karl-Heinz Winter