

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 199/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Konzept über die Neuordnung des städtischen Gebäudemanagements / Immobilienmanagements		
Datum 29.10.08	Geschäftszeichen G I / FB 1 . Orga	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 1. Orga		Beteiligte Fachbereiche: G I, G II
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	30.10.2008	Einbringung
Hauptausschuss	27.11.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	11.12.2008	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Das Konzept über die Neuordnung des städtischen Gebäudemanagements/ Immobilienmanagements wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die in der Planung vorgesehenen Stellen sollen im Stellenplan 2009 vorgesehen werden.

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 14.02.2008 (Vorlage Nr. 014/2008) wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept über die Neuordnung des städtischen Gebäudemanagements unter folgenden Prämissen zu erstellen:

1. In der Organisationseinheit werden technische und nicht technische Aufgaben zusammengefasst.
2. Mittelfristig wird das GM als interne Serviceeinheit auf der Grundlage eines Mieter-/ Vermietermodells mit voller Kostenverrechnung geführt.
3. Auf der Basis bestehender Vereinbarungen (aus der Gründung der ÄÖR) sind die Rechte der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (der Verwaltung und der AÖR) zu wahren. Die Personalräte und Gleichstellungsbeauftragten werden beteiligt.
4. Das GM wird einem Mitglied des Verwaltungsvorstandes unmittelbar unerstellt.

Darstellung der Konzeption

Aufgrund des durch Ratsbeschluss erteilten Auftrages wurde in den vergangenen Monaten ein Grundkonzept erstellt. Es ist vorgesehen das darauf aufbauende Detailkonzept mit Beteiligung der zukünftigen Mitarbeitern zu erarbeiten. Weiterführende Überlegungen ergaben, dass eine Integration der unbebauten Grundstücken, Straßen, Wege und Plätze in das GM vor dem Hintergrund eines einheitlichen Flächenmanagements sinnvoll ist. Damit wurde nunmehr nicht nur das GM neu strukturiert, sondern unter Einbeziehung der ehemaligen Sachgebiete 6.3./ 6.4. des Fachbereiches 6 ein Immobilienmanagement konzipiert. Das zukünftige Immobilienmanagement lässt sich in folgende drei Aufgabenbereiche (Sachgebiete) gliedern:

1. Infrastrukturelle Bewirtschaftung/ Service und Verwaltung

Der hier angesiedelte Bereich Service umfasst schwerpunktmäßig die Bereitstellung von Ausstattung, Betreuung durch Hausmeisterdienste und Reinigung der städtischen Gebäude. Da die Stadt Schwelm derzeit über eine Eigenreinigung verfügt, ist hierfür eine Stelle bereitzuhalten, die den Einsatz der Reinigungskräfte und der Hausmeister koordiniert.

Der Bereich Bewirtschaftung/ Verwaltung befasst sich hauptsächlich mit der Vertragsgestaltung und der internen Kosten- und Leistungsrechnung. Buchhalterische Aufgaben und sämtliche haushaltstechnischen Angelegenheiten werden ebenfalls hier angesiedelt sein. Somit fungiert dieser Bereich als zentraler Ansprechpartner für interne und externe Kunden in allen kaufmännischen Fragen.

2. Technische Bewirtschaftung

Hier sollte der Hochbau in seiner derzeit bestehenden Form zunächst komplett übernommen werden. Vorstellbar wäre hier auch die Integration der Hausmeisterdienste.

3. Flächenverwaltung – öffentliche Flächen der Stadt Schwelm

In diesem Bereich werden die bestehenden Sachgebiete 6.3 und d 6.4 mit ihrer derzeitigen Aufgabenwahrnehmung zusammengefasst. Zusätzlich werden die Aufgaben des Straßenbulasträgers an dieser Stelle wahrgenommen. Dies bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten, da andere Aufgaben an die infrastrukturelle Bewirtschaftung abgegeben werden (Haushaltsplanung etc.)

Es sollen zunächst alle Personalressourcen übernommen werden, da der Aufbau eines umfassenden Flächen- und Immobilienmanagements diese Ressourcen zunächst binden wird. In einer darauf aufbauenden Detailkonzeption wurden die einzelnen Aufgaben mit Anteilen versehen und danach auf Stellen verteilt. Damit wird die zukünftige Organisationseinheit zunächst 17,88 vollzeitverrechnete Stellen binden. Es ist davon auszugehen, dass die Personalkapazität innerhalb von drei Jahren (durch natürliche Fluktuation und Aufgabenkritik) um circa 4,00 Stellen auf 13,81 Stellen reduziert werden kann. Grundlegende Voraussetzung hierfür ist die Implementierung einer Software, die sämtliche Facetten des Immobilienmanagements abdeckt.

Die Stellen für das Controlling und zukünftige Leitung müssen zusätzlich eingerichtet werden.

Ein wichtiges Qualifikationsmerkmal der zukünftigen Leitung sind betriebswirtschaftliche Kenntnisse. Der Stelle obliegt auch die Steuerung der notwendigen Projekte wie Auswahl und Beschaffung einer geeigneten Software und Aufbau eines Gebäudekatasters. Der Aufbau effizienter Prozesse zwischen den einzelnen Sachgebieten der neuen Organisationseinheit ist ebenfalls an dieser Stelle wahrzunehmen.

Die neu zu schaffende Stelle Controlling ist mit als das Kernstück des neuen Immobilienmanagements anzusehen. Hier laufen alle Informationen zusammen, die letztendlich die Grundlage der internen Kosten- und Leistungsrechnung bilden. Dieser Stelle obliegen auch sämtliche Auswertungen und Planungen.

Rahmenbedingungen (Rechtsform/ Personal/ Sitz)

Rechtsform

Die in der Vorlage 014/2008 als Option dargestellte Form eines Fachbereiches wurde in den Konzeptionen weiter verfolgt. Mit dem Aufbau eines Eigenbetriebes oder einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung wären mehr Personalressourcen notwendig gewesen, insbesondere um ein selbständiges Rechnungswesen aufzubauen und zu betreiben. Die Aufstellung einer eigenen Bilanz sei hier nur exemplarisch genannt. Durch die Organisation als Fachbereich ist weiterhin ein direkter Zugriff durch die Verwaltungsleitung gegeben. Bilanztechnisch müssen keine Umstellungen, wie zum Beispiel die Auslagerung des bewerteten Immobilienvermögens, vorgenommen werden. Auch dürfte sich die Erstellung der Konzernbilanz aus den Teilbilanzen vereinfachen.

Personal

Mit der Integration des Hochbaus der TBS in das zukünftige Immobilienmanagement ist eine Personalüberleitung verbunden. Betroffen sind in diesem Fall die Gruppe der tariflich Beschäftigten, die im Bereich Hochbau als Architekten und Handwerker tätig sind. Die Beschäftigten sollen entsprechend der Regelungen des § 4 TVöD von den TBS, AöR zur Stadt Schwelm versetzt werden. Dieses Verfahren ähnelt in den Grundzügen dem Verfahren, welches seinerzeit bei der Gründung der TBS vollzogen wurde. Auch hier soll in enger Zusammenarbeit mit dem betroffenen Personal, den Personalräten und den Gleichstellungsbeauftragten ein Personalüberleitungsvertrag zwischen Stadt und AöR geschlossen werden. Probleme werden hier aufgrund des seinerzeitigen positiven Verlaufs nicht erwartet.

Sitz

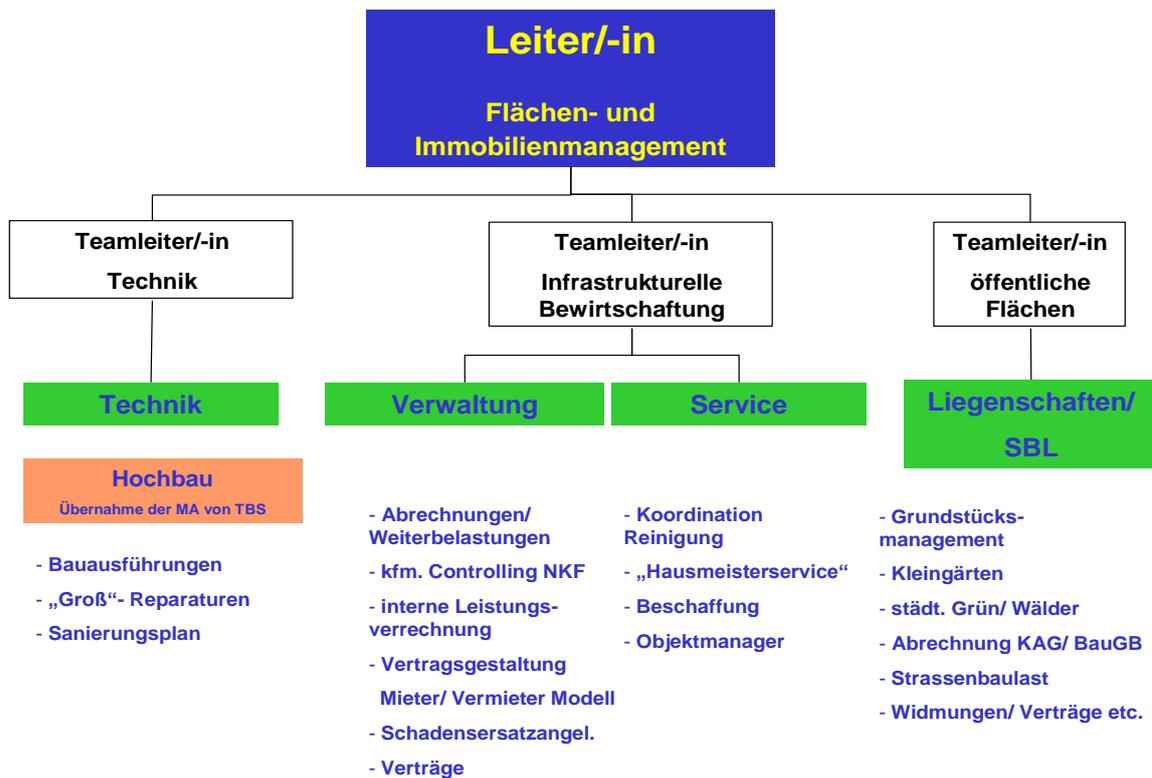
Als Voraussetzung für effiziente Verfahrensabläufe des zukünftigen Immobilienmanagements wird auch die räumliche Zentrierung aller Aufgabenbereiche angesehen. Die Suche nach einem geeigneten Standort ist noch nicht abgeschlossen, da in den verfügbaren städtischen

Gebäuden bislang kein überzeugendes Raumkonzept entwickelt werden konnte. Hier ist eine vertretbare Übergangslösung in der Überlegung, die die Aufnahme des Betriebs zum vorgesehenen Zeitpunkt erlaubt.

Ausblick

Die Entstehung des Immobilienmanagement soll in zwei Phasen erfolgen. Zunächst soll ab 1.1.2009 der Aufbau und die räumliche Zusammenlegung der zukünftigen „Sachgebiete“ des Immobilienmanagements erfolgen. Es sollte angestrebt werden, zum 1.4.2009 den wirtschaftlichen Betrieb aufzunehmen. Hierfür ist es notwendig, zum 1.1.2009 die zukünftige Leitung zu berufen und anschließend die Stelle des Controllings zu besetzen.

Die Sollkonzeption sieht folgenden Aufbau vor:



Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke