

Vorlage Nr.: 23/102

06.08.2007

Beschlussvorlage**öffentlich**

für den	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Kreisausschuss	Kreisdirektor	20.08.2007	16
Kreistag	Kreisdirektor	27.08.2007	16

Betreiberverantwortung Neue Berufskollegs - Eigenlösung / Externer Betreiber

Beschlussvorschlag: Der Landrat wird beauftragt,

- auf Grund des Abschlussberichtes des internationalen Institutes für Facility-Management von August 2007 hinsichtlich des Vergleichs Fremdbewirtschaftung vs. Eigenbewirtschaftung für die neuen Berufskollegs einschließlich einer 5-fach Sporthalle die Bewirtschaftung in Eigenregie vorzunehmen und die dafür erforderlichen personalwirtschaftlichen Voraussetzungen kurzfristig sicherzustellen. Insbesondere wird der Landrat beauftragt,
 - 1 Techniker mit der Fachrichtung „Mess- und Regelungstechnik“ (unbefristet) überplanmäßig einzustellen.
 - 1 Techniker mit der Fachrichtung „Elektrotechnik“ befristet für die Dauer von 3 Jahren überplanmäßig einzustellen mit der Option der unbefristeten Übernahme nach dem Ausscheiden des Stelleninhabers 230020 (Elektrotechniker Amt 23)
 - die bis zum 30.06.2009 befristete Stelle-Nr. 230009 mit dem Stellenplan 2008 in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis umzuwandeln und der Stelleninhaberin die Objektleitung zu übertragen,
 - 1 zusätzliche Stelle mit der Funktion eines Hausmeisters/einer Hausmeisterin im Stellenplan 2008 einzurichten und zeitnah zu besetzen.

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
23	gez. Ehlert		gez. Butz	gez. Welt
10	gez. Kaspar	gez. König		
20	gez. Schmidt			

Beratungs- ergebnis	☐ gemäß Beschlussvorschlag		☐ abweichender Beschluss	
	☐ einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:

- ein ganzheitliches Bewirtschaftungskonzept einschließlich der Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung des Gebäudeportfolios für den gesamten Gebäude- und Immobilienbestand des Kreises Recklinghausen zu entwickeln und die Vorschläge in der 1. Kreistags-sitzung 2008 vorzustellen.

Erläuterungen zur Sach- und Rechtslage:

(Bei Maßnahmen mit Auswirkungen auf Umwelt, Gleichstellung oder Finanzen ist in den Erläuterungen darauf besonders einzugehen)

In der Sitzung des Ältestenrates vom 11.06.2007 wurde die Verwaltung um **Prüfung** gebeten, ob eine **privatwirtschaftliche Bewirtschaftung** der beiden Berufskollegs und der Sporthalle für den Kreis kostengünstiger ist als die **Bewirtschaftung durch eigenes Personal** mit dem Amt 23. Die Prüfung sollte unter **Hinzuziehung externen Sachverständes** erfolgen und das Ergebnis für die Sitzung des Kreisausschusses am 20.08.07 und des Kreistages am 27.08.2007 vorbereitet werden.

Hinsichtlich der **Auswahl des externen Sachverständes** hat die Verwaltung eine schriftliche Preisabfrage durchgeführt. 5 Angebote wurden eingereicht, die alle die Leistungsanforderungen erfüllten. Den Zuschlag/Auftrag hat das Internationale Institut für Facility-Management (I²fm), Oberhausen, mit dem wirtschaftlichsten Angebot erhalten.

Der als **Anlage beigefügte Abschlussbericht** hinsichtlich der Beurteilung „Fremdbewirtschaftung vs. Eigenbewirtschaftung der neuen Berufskollegs und einer 5-fach Sporthalle“ wurde am 06.08.2007 vorgelegt und **empfiehlt** an mehreren Stellen (Seiten 21, 24 und 31) **die Eigenbewirtschaftung der Neubauten** durch die Verwaltung. Diese Empfehlung leitet sich im Wesentlichen aus folgenden Aussagen ab:

- **Kostenvergleich** hinsichtlich des Gesamtaufwandes zum Großteil variantenneutral (Seite 17)
- Hohes **Nachforderungspotential** bei einer Fremdlösung mangels klarem Nutzungskonzept (Seite 18)
- **Kontinuität** und erheblich weniger **Reibungsverluste** bei eigenem Personal (Seite 18)
- **Anlaufbetrieb** bei Eigenbewirtschaftung einfacher zu bewältigen (Seite 19)
- Integration der neuen Gebäude in ein **ganzheitliches Bewirtschaftungsmodell** möglich (Seite 20)

Die genaue Analyse und Bewertung sowohl der finanziellen als auch der sog. „weichen Faktoren“ führt aber auch zu dem Schluss, dass **die jetzt zu treffende Bewirtschaftungsentscheidung nur eine kurze Momentaufnahme** sein darf, um danach die eigentlichen Aufgabenstellungen und Herausforderungen des Immobilienmanagements des Kreises Recklinghausen

„Herbeiführung einer ganzheitlichen Lösung der nun verschärften Aufgabenstellung betreffend des Immobilien-, Gebäude- und Facility-Managements des Kreises Recklinghausen“

in Angriff zu nehmen.

Für eine **Bewirtschaftungsoptimierung** des gesamten Gebäude- und Immobilienbestandes ist der Blick ausschließlich auf die Neubauten zu wenig. Nur aus einer Einzellösung ist die Herausforderung nicht lösbar. Im Gegenteil, bleibt die Gebäudemanagementbetrachtung auf die Neubauten fixiert, so wird unter dem Strich eine erhebliche Mehrbelastung des Haushaltes nicht abwendbar sein. Der Ausgleich dieser Mehrbelastungen kann nur über **ganzheitliche Optimierungsmaßnahmen des gesamten Gebäude- und Immobilienbestandes** erzielt werden.

Ganzheitlichkeit im Gebäudemanagement besagt, dass die Zuständigkeit und die organisatorisch wie wirtschaftliche Verantwortung in Bezug auf das gesamte Gebäude-, Liegenschafts- und Dienstleistungsmanagement gebündelt und fokussiert werden. Im Einzelnen enthält der Abschlussbericht umfassende Erläuterungen, was **Ganzheitlichkeit im Sinne**

- **aller Gebäude,**
- **aller Leistungen,**
- **einer strategischen Flächenbedarfs- und Portfolioplanung,**
- **marktwirtschaftlichen Leistungsbeziehungen,**
- **von Qualität,**
- **von Zielverfolgung,**

bedeutet (Seite 27 ff).

Die Ausführungen münden in der **Empfehlung**, ernsthaft die **organisatorischen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Gebäudewirtschaft zu prüfen (Seite 30).**

Dem **Personalrat** wurde der Abschlussbericht kurzfristig im Rahmen seiner Beteiligungsrechte nach dem Landespersonalvertretungsgesetz zur Anhörung förmlich vorgelegt. Die dazu ergangene **Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.**

Darüber hinaus war die Verwaltung gebeten worden, die **zeitlichen Mindestanforderungen an ein Vergabeverfahren** im Falle einer **externen Bewirtschaftung** darzustellen. Eine entsprechende Übersicht ist als **Anlage** beigefügt.