



Vorlage Nr.: 23/115

12.08.2008

Berichtsvorlage

öffentlich

für den / für die	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Kreisausschuss	Kreisdirektor	25.08.2008	10
Kreistag	Kreisdirektor	01.09.2008	10

Zwischenbericht zur Optimierung des Gebäudeportfolios Berufskollegs, Kreishaus und Gesundheitsamtnebenstellen

1	Klassifizierung der Aufgabe: Bei der Aufgabe handelt es sich um	
	☒ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Kreistagsbeschluss	☐ eine freiwillige Aufgabe: Bindung durch Vertrag
	☐ eine Pflichtaufgabe mit vorgeschriebenen Standards	☐ eine Pflichtaufgabe ohne vorgeschriebene Standards
	Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.:	

Auswirkungen (Ggf. weitergehende Ausführungen siehe Erläuterungen Nr.)

2	Finanzielle Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)						
	<i>Kurzfristig?</i>	☐ nein	☐ ja	Deckung im Haushalt?	☐ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>
				Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	
	<i>Langfristig?</i>	☐ nein	☐ ja	Beteiligung Dritter?	☐ ja	☐ nein	<u>Erl-Nr.:</u>

3	Sonstige Auswirkungen (nur bei Beschlussvorlagen)		
	Auswirkungen für die Bürger?		☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Qualität der Aufgabenerfüllung?		☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
	Personelle und / oder organisatorische Auswirkungen ?		☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Gleichstellung von Mann und Frau?		☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>
	Auswirkungen auf die Umwelt?		☐ ja ☐ nein <u>Erl-Nr.:</u>

Amt Fachdienst	Amtsleiter/in Fachdienstleiter/in	Dezernent/in Fachbereichsleiter/in	Kreisdirektor	Landrat
23	gez. Ehlert			
			gez. Butz	gez. i.V. Butz

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

Beschlussvorschlag: x

Darstellung des Sachverhaltes:

Mit dem Beschluss vom 27.08.2007 (Vorlage Nr. 23/102) hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, ein **ganzheitliches Bewirtschaftungskonzept** einschließlich der Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung des Gebäudeportfolios für den gesamten Gebäude- und Immobilienbestand des Kreises Recklinghausen zu entwickeln.

Mit den Vorlagen 23/107 und 23/112 hat die Verwaltung über den aktuellen Prozessverlauf berichtet und insbesondere für das **Kreishaus** und die Optimierung der Prozess- und Organisationsstrukturen des Immobilienmanagements einen Bericht für die 1. Sitzung nach den Sommerferien 2008 angekündigt. Bei den Optimierungsüberlegungen zum Kreishaus ist auch der in der Berichtsvorlage für den Kreistag (Nr. 23/105 vom 26.11.2007) dargestellte Sanierungsaufwand in Höhe von 16,7 Mio. € (ohne Fassade und Fenster) mit zu berücksichtigen und mit Lösungsalternativen auszugestalten. Die Wiederherstellung eines zeitgemäßen und den Anforderungen des Brandschutzes entsprechenden Zustandes erfordert einen wirtschaftlichen und organisatorischen Kraftakt. Die damit verbundenen Investitionen sollten daher perspektivisch auch so weit wie möglich die Anforderungen/Erwartungen berücksichtigen, die an ein modernes und dienstleistungsorientiertes Verwaltungsgebäude in den nächsten 10-20 Jahren gestellt werden. Es steht daher auch der Gedanke im Raum sich dieser Herausforderung einmal gänzlich alternativ zu nähern, um nicht nur die Verkehrssicherheit wieder her zu stellen, sondern insbesondere für neue Bürger- und Nutzerqualität zu sorgen.

Der FD 23 hat dazu die als Anlage beigefügte Projektskizze entwickelt, die das weitere Vorgehen vertieft darstellt. Im Wesentlichen sollen dabei Alternativen zur Flächenoptimierung im Kreishaus entwickelt und mit wirtschaftlichen Kenndaten unterlegt werden. Darüber hinaus sollen hinsichtlich der innerbetrieblichen Strukturen die Vor- und Nachteile eines Vermieter-Mieter-Modells untersucht und am Beispiel anderer Organisationsformen (z. B. einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung) auf ihre Umsetzbarkeit gespiegelt werden.

Bei der Entwicklung des Optimierungspotentials werden nicht nur die **Betriebskosten** und deren Optimierung – sprich Senkung – im Fokus stehen, sondern insbesondere der bewusster Umgang mit den Ressourcen und deren optimierter und kontinuierlicher Anpassung an sich ständig ändernde Bedarfe. Dies hat zur Folge, dass der erheblich größere Kostenblock der **Kapitalkosten** mit eingeblendet wird und künftige Investitionsentscheidungen im Sinne des neuen kommunalen Finanzmanagements mehr als bisher eine **gesamtwirtschaftliche Betrachtung** erfahren.

Über die Erkenntnisse dieser Projektarbeit, die unter Hinzuziehung externen Sachverständigen und interner Fachleute (Personalvertretung, FD 10, 14, 20)) erarbeitet werden sollen, wird in der Folge weiter berichtet. Ein erster umfassender Bericht kann dazu für die Kreistagssitzung im Dezember 2008 in Aussicht gestellt werden.

Hinsichtlich der **Berufskollegs** hat sich nach dem Workshop mit dem Schulausschuss bedingt durch die Sommerferien kein neuer Sachverhalt ergeben. Bis zur Kreistagssitzung ist ein weiteres Gespräch mit dem bereits im Vorfeld einbezogenen Schulentwickler und den Schulleitern geplant, um die Belastbarkeit der bisher intern diskutierten Zahlen zur Schülerentwicklung weiter inhaltlich zu klären. Darüber hinaus ist für den 19.08.2008 ein

weiterer Workshop mit dem Schulausschuss zu der Entwicklung der Berufskollegs vorgesehen. Über die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen wird in der Kreistagssitzung mündlich vorgetragen.

Bezüglich der Veräußerung der **Gesundheitsamtnebenstellen** Castrop-Rauxel, Gladbeck und Marl führt der FD 23 konkrete Verhandlungen, teilweise mit mehreren Interessenten. In naher Zukunft sind bereits konkrete Termine zur Fortsetzung der Gespräche vereinbart. Für ein Objekt ist z.B. für Mitte September ein schriftliches Angebot verbunden mit einem Nutzungskonzept angekündigt.

Darüber hinaus wurde parallel auch die Bürgermeisterin bzw. die Bürgermeister angeschrieben, um das Interesse der Stadt an den Erwerb in Erfahrung zu bringen. Vollständig liegen dazu noch keine Rückmeldungen vor.

Der FD 23 geht davon aus, dass zur Kreistagssitzung im Oktober mindestens ein neuerlicher Sachstandsbericht erfolgen kann, evtl. sind die Verhandlungen bis dahin so weit fortgeschritten, dass auf der Grundlage der erzielten Ergebnisse die Information unter Darlegung konkreter Zahlen erfolgen kann.

Projektskizze für die Erstellung eines ganzheitlichen Ressourcenkonzeptes zur Auslastungsoptimierung mit deutlicher Vollkostensenkung am Beispiel des Kreishauses einschließlich der Vorbereitungen von Strukturreformen im kreiseigenen Immobilienmanagement

1. Ausgangslage

Mit dem Beschluss vom 27.08.2007 (Vorlage Nr. 23/102) hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, ein **ganzheitliches Bewirtschaftungskonzept** einschließlich der Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung des Gebäudeportfolios für den gesamten Gebäude- und Immobilienbestand des Kreises Recklinghausen zu entwickeln.

Mit den Vorlagen 23/107 und 23/112 hat die Verwaltung über den aktuellen Prozessverlauf berichtet und insbesondere für das **Kreishaus** und die Optimierung der Prozess- und Organisationsstrukturen des Immobilienmanagements konkrete Vorschläge für die 1. Sitzung nach den Sommerferien 2008 angekündigt.

Das Kreishaus weist einen Sanierungsaufwand (ohne Fenster und Fassade) von ca. 16,7 Mio. auf (siehe Berichtsvorlage 23/105 vom 26.11.2007). Die Wiederherstellung eines zeitgemäßen und den Anforderungen des Brandschutzes entsprechenden Zustandes erfordert einen wirtschaftlichen und organisatorischen Kraftakt. Die damit verbundenen Investitionen sollten daher perspektivisch auch so weit wie möglich die Anforderungen/Erwartungen berücksichtigen, die an ein modernes und dienstleistungsorientiertes Verwaltungsgebäude in den nächsten 10-20 Jahren gestellt werden. Es steht daher auch der Gedanke im Raum sich dieser Herausforderung einmal gänzlich alternativ zu nähern, um nicht nur die Verkehrssicherheit wieder her zu stellen, sondern insbesondere für neue Bürger- und Nutzerqualität zu sorgen.

Bei der Entwicklung entsprechender Alternativen werden nicht nur die **Betriebskosten** und deren Optimierung – sprich Senkung – im Fokus stehen, sondern insbesondere der bewusstere Umgang mit den Ressourcen und deren optimierter und kontinuierlicher Anpassung an sich ständig ändernde Bedarfe. Dies hat zur Folge, dass der erheblich größere Kostenblock der **Kapitalkosten** mit eingeblendet wird und künftige Investitionsentscheidungen im Sinne des neuen kommunalen Finanzmanagements mehr als bisher eine **gesamtwirtschaftliche Betrachtung** erfahren.

Mit den zu entwickelnden **Alternativen** sollen daher nicht nur **Flächenoptimierungen** aufgezeigt werden, sondern durch veränderte **innerbetriebliche Strukturen** die Kostenverantwortung auf die tatsächlichen Nutzer (Verursacherprinzip; Vermieter-Mieter-Modell) übertragen werden. Durch echte (kostenwirksame) Leistungsbeziehungen könnte daher eine wirtschaftliche Verantwortung dort platziert werden, wo sie auch beeinflussbar ist. Dies ist aus Sicht des FD 23 unumgänglich, um langfristig (auch für die anderen Liegenschaften) eine nachhaltige Wirkung zu erzielen, dass nur noch Ressourcen bereitgestellt und betrieben werden, die auch wirklich benötigt werden und bezahlbar sind.

Zur Umsetzung dieses umfassenden und ganzheitlichen Gebäude- und Facility Management-Gedankens wird auch geprüft und bewertet, inwieweit die im Rahmen der

öffentlichen Hand anerkannte Gründung einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung diesen Prozess wirkungsvoll unterstützen kann.

2. Ziele: „Worum geht es eigentlich wirklich?“

Die Projektziele ergeben sich aus den folgenden Ausführungen, worum es „eigentlich wirklich geht...“:

- Der finanzwirtschaftliche Stellenwert der Immobilien für öffentliche Gebietskörperschaften wird bei Einführung des NKF / der Doppik sehr deutlich:
 - Das Immobilien-Anlagevermögen stellt in der öffentlichen Bilanz den deutlich größten Posten auf der Aktiv-Seite dar.
 - Für Immobilien entstehen nicht nur Ausgaben, sondern im Ergebnisplan / in der Ergebnisrechnung darzustellende Aufwendungen (einschl. Abschreibungen). Damit erhöht sich die Bedeutung für den öffentlichen Haushalt und insbesondere für den Haushaltsausgleich erheblich.
- Zentrale Ursache für die Tatsache, dass trotz dieser unbestrittenen Bedeutung im Rahmen des NKF keine adäquaten Strukturen geschaffen und Instrumente eingesetzt werden, ist insbesondere, dass die Verantwortung für öffentliches Immobilienvermögen nicht ganzheitlich und lebenszyklusorientiert wahrgenommen wird.
- Die aktive Steuerung des Immobilienvermögens gelingt umso besser, je klarer und eindeutiger die Steuerungsstruktur im Kreis aufgebaut wird.
- Nur auf dieser Grundlage können auch die Ziele für das Immobilienmanagement entwickelt und festgelegt werden, die u. a. sein sollten:
 - Wirtschaftlichkeit steigern
 - Entlastung des Kreishaushaltes
 - privatwirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Leistungen des Immobilienmanagements
 - Leistungserstellung nur im Auftrag des internen Kunden:
 - Bezahlung (Vollkosten) aus den Produkt-Budgets der internen Kunden
 - Vermögenssicherung und –entwicklung, aktives Portfoliomanagement
 - Kundenorientierung: Qualität der Leistungserstellung

3 Projektverlauf

3.1 Schaffung der notwendigen Transparenz

Um mittel- und langfristig die richtigen und nachhaltig wirksamen, strategischen Ideen und Entscheidungen zu entwickeln, muss zunächst Transparenz bezüglich der bestehenden Liegenschaft geschaffen werden. Dieses Wissen ist auch unerlässliche Voraussetzung hinsichtlich aller weiteren Überlegungen in Bezug auf Facility Management, Organisationsstrukturen, Gebäudemanagement, PPP-Entscheidungen, Bedarfsabschätzungen, usw.. Hierbei sind folgende Elemente von Bedeutung und werden im Rahmen der Projektabwicklung umfassend ermittelt:

- Ergänzende Erfassung und Bewertung der relevanten Gebäude- und Liegenschaftsdaten einschließlich der Sanierungskosten

- Ermittlung der IST-Liegenschafts-Vollkosten (Kapital-, Verwaltungs- und Betriebskosten, Kosten der technischen Instandsetzung)
- Nutzerstrukturen und -bedarf
- Prognose über zukünftige Entwicklungen
- Ermittlung, Bewertung und Vergleich von Auslastungen/Nutzungsintensitäten

3.2 Entwicklung alternativer Lösungsmodelle für das Kreishaus

3.2.1 „Alles bleibt wie es ist und wird saniert, bzw. in der Nutzung wieder hergestellt“

An dieser Stelle wird der vorliegende Sanierungsaufwand im bestehenden Gebäude als Grund- und Vergleichsmodell aufbereitet. Der Investitionsaufwand sowie die baulichen Maßnahmen sind bereits bekannt. Zusammen mit den in Punkt 3.1 erarbeiteten Erkenntnissen lässt sich dann ein Szenario wie folgt abbilden.

- Zusammenstellung der Projektdaten
- Berechnung des Barwertes für den Wirtschaftlichkeitsvergleich
- Darstellung der quantitativen und qualitativen Vor-/Nachteile

3.2.2 Entwicklung von Alternativen nach den Grundsätzen der Nutzungsoptimierung, Qualitätserhöhung und Vollkostensenkung

Im Vergleich zu der unter Ziffer 3.2.1 entwickelten Alternative werden Modelle erarbeitet, welche eine deutliche Ressourcenminimierung bei gleichzeitiger Qualitätssteigerung für Nutzer und Bürger gewährleisten:

- Definition und Beschreibung der Alternativmodelle
- Darstellung der notwendigen Voraussetzungen aus anderen Bereichen (z. B. Organisation und EDV)
- Zusammenstellung der Projektdaten
- Berechnung der Barwerte für den Wirtschaftlichkeitsvergleich
- Darstellung der quantitativen und qualitativen Vor-/Nachteile

3.2.3 Visualisierung und Gegenüberstellung der Alternativen einschließlich Wirtschaftlichkeitsvergleich

4. Weiterentwicklung der innerbetrieblichen Strukturen für das Immobilienmanagement

Bei der Optimierung des Immobilien- und Gebäudemanagements geht es sowohl um die Analyse vorhandener Strukturen und Abläufe als auch um die Zieldefinition und die Entwicklung einer Sollkonzeption sowie eines Umsetzungsfahrplanes. Als Orientierung gelten dafür folgende Bausteine:

- Analyse der bisherigen Leistungen des Immobilienmanagements und der Ablaufprozesse
- Weiterentwicklung und Definition / inhaltliche Beschreibung der immobilienwirtschaftlichen Leistungen am Beispiel einer Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung: Leistungskatalog
- Entwicklung einer ziel- / kundenorientierten Aufgaben-/ Organisationsstruktur
- Analyse des derzeitigen Personalbestandes: quantitativ und qualitativ / fachlich
- Ermittlung des erforderlichen Personalbedarfs auf der Grundlage des Objektbestandes (Zahl / Fläche / Struktur) und des Leistungskataloges

- Hinweise / Vorschläge zum Personalentwicklungsbedarf
- Erstellung von Entscheidungsvorschlägen mit Maßnahmen- und Zeitplan

x

Lösungsvorschläge/Alternativen (realisierbare Alternativen hier aufführen):

x