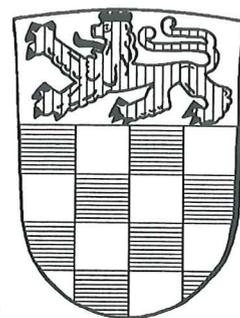


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigefügt.

Sankt Augustin, den 02.01.2017

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Rupp
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

Klaus Schumacher

6. Sitzung des Unterausschusses "Haushaltskonsolidierung" des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 18.01.2017	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr		

EINLADUNG

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen das Ergebnisprotokoll der öffentlichen Sitzung vom 20.09.2016**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3 **Verweisungsbeschlüsse aus dem HAFA 25.02.2016 im Rahmen der Haushaltsberatungen**
 - 3.1 Personalentwicklungskonzept der Stadt Sankt Augustin. Der UA HAKO wurde seitens des HAFA beauftragt diesbezüglich einen Verfahrensweg zu erarbeiten, DS-Nr. 16/0060
Seite: 1 Berichterstatter: Dez. I
 - 3.2 Darstellung der notwendigen Ressourcen bei Beschlussvorlagen der Verwaltung, DS-Nr. 16/0055 (Tischvorlage der Synopse zu den Haushaltsberatungen lfd.Nr. 2)
Berichterstatter: Dez. I
 - 3.3 Umlage der Straßenreinigungsgebühren auf die Grundsteuer B, DS-Nr. 16/0055 (Tischvorlage der Synopse zu den Haushaltsberatungen lfd.Nr. 4)
Seite: 3 Berichterstatter: Dez. I
 - 3.4 Wechsel vom 'Eigentümermodell' zum 'Mieter-Vermieter-Modell', DS-Nr. 16/0055 (Tischvorlage der Synopse zu den Haushaltsberatungen lfd.Nr. 6)
Seite: 9 Berichterstatter: Dez. IV
- 4 **Mitteilungen**
Berichterstatter: Vorsitzender

SD-Be

Sankt Augustin, den 03.01.2017
Auskunft: Frau Berlage
Zi.: 403 Tel.: (02241) 2 43-543

Stellungnahme zu Top 2.1 aus der Niederschrift der 5. Sitzung des Unterausschusses „Haushaltskonsolidierung“ am 20.09.2016

1. Überblick zu den derzeitigen Handlungsfeldern der Personalentwicklung bei der Stadt Sankt Augustin:
 - Personalbedarfsplanung
 - Beurteilungssystem
 - Mitarbeitergespräch und Anreizsystem
 - Fortbildung und Qualifizierung
 - Fachspezifisch
 - Persönlichkeitsentwicklung (z.B. Training von Schlüsselqualifikationen)
 - Führungskräfte-Training
 - Mentorensystem
 - Aufstieg (Laufbahnwechsel)
 - Frauenförderung
 - Gesundheitsförderung
 - Qualifiziertes Personalauswahlverfahren
 - Mediation
 - Coaching von Führungskräften
 - Teamentwicklung
 - Supervisionen
 - Führen in Teilzeit
 - Flexibles Arbeitszeitmanagement
2. Zur Erläuterung der Vorgehensweise für die anstehende Organisationsuntersuchung im Dezernat IV werden Vertreter der Politik zu gegebener Zeit eingeladen.

3. Arbeitszeitregelungen zu besonderen Anlässen in der Übersicht

	Weiberfastnacht	Rosen- montag	Weihnachtsfeier	Betriebsausflug
Sankt Augustin	Sollarbeitszeit: 4 Std. Bei Teilnahme an Sitzung: Gut- schrift der Sollar- beitszeit	dienstfrei	Zeit der gesamt- städtischen Weih- nachtsfeier (14.30 – ca. 16.30 Uhr) wird als Dienstzeit berücksichtigt	Bei Teilnahme: Gut- schrift der Sollar- beitszeit Bei Nichtteilnahme: normale Sollarbeits- zeit
Siegburg	Sollarbeitszeit: 4,5 Std. Bei Teilnahme an Veranstaltung: Gutschrift der Arbeitszeit bis 11:30 Uhr	dienstfrei	In 2016 findet erstmalig gesamt- städtische Weih- nachtsfeier statt Keine Dienstzeit	Regelung wie in Sankt Augustin bzw. jährliche Sonderre- gelung je nach zeit- lichem Umfang des Betriebsausfluges (bspw. nur ½ Tag)
Hennef	Sollarbeitszeit: 4 Std.	dienstfrei	Keine gesamtstäd- tische Weihnachts- feier	Regelung wie in Sankt Augustin
Troisdorf	Sollarbeitszeit: 3,5 Std.	dienstfrei	Keine gesamtstäd- tische Weihnachts- feier	Bei Teilnahme: Gut- schrift der Sollar- beitszeit Bei Nichtteilnahme: Urlaub oder Zeit- ausgleich erforder- lich

TOP 3.3 Sitzung des UA Haushaltskonsolidierung am 18.01.2017

Anlass

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 einstimmig die Beschlussempfehlung über den Ersatz der Straßenreinigungsgebühren und die Kosten des Winterdienstes durch eine Anpassung der Grundsteuer B in den UA Haushaltskonsolidierung verwiesen. Der UA soll die Vor- und Nachteile einer solchen Umwandlung prüfen.

Rechtliche Grundlagen

Gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Straßenreinigungsgesetz NRW alter Fassung waren die Gemeinden verpflichtet, von den Eigentümern der durch die Straße erschlossenen Grundstücke als Gegenleistung für die Kosten der Straßenreinigung eine Benutzungsgebühr zu erheben. Zum 01.01.1998 wurde die Vorschrift dahingehend geändert, dass die Gemeinden keine Gebühren mehr erheben müssen, dieses aber weiterhin können. Dem steht jedoch § 77 Abs. 2 der Gemeindeordnung NRW gegenüber, wonach die Gemeinde die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel soweit vertretbar und geboten zunächst aus speziellen Entgelten für die von ihr erbrachten Leistungen und erst im Übrigen aus Steuern zu finanzieren hat. Das OVG Münster hat mit Urteil vom 26.11.2009 (Az.: 14 A 131/08) bestätigt, dass Gemeinden berechtigt sind, die Kosten für die Straßenreinigung bei der Grundsteuer zu berücksichtigen und eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes mit dem Wegfall einer Straßenreinigungsgebühr zu verknüpfen. Dies beinhaltet keinen Verstoß gegen die Einnahmeheschaffungsgrundsätze des § 77 Abs. 2 GO NRW. Der § 77 Abs. 2 GO NRW kann nicht in der Weise ausgelegt werden, dass eine satzungsrechtliche Hebesatzfestsetzung, die gegen das in dieser Vorschrift geregelte haushaltsrechtliche Subsidiaritätsgebot verstößt, nichtig ist. Eine derartige Auslegung verletzt die Kompetenzordnung des Grundgesetzes. Das bundesrechtliche Hebesatzrecht der Gemeinden für die Grundsteuer aus Art. 106 Abs. 6 Satz 2 Grundgesetz i. V. m. § 25 Abs. 1, 26 Grundsteuergesetz gewährt dem Landesgesetzgeber keine Kompetenz, die Bemessung der Hebesätze an die Ausschöpfung des Gebührenrahmens für besondere Leistungen der Gemeinde zu binden.

Derzeitige Vorgehensweise in Sankt Augustin

Bislang werden in Sankt Augustin für die Straßenreinigung Gebühren von den Grundstückseigentümern gem. Straßenreinigungssatzung erhoben. Bei der Gebührenkalkulation wird berücksichtigt, dass nicht nur die Grundstückseigentümer von der Straßenreinigung/Winterwartung profitieren. Aus diesem Grunde wird ein Anteil von zurzeit 28,1 % der auf die Straßenreinigung und Winterwartung entfallenden Gesamtkosten nicht über die Gebühren sondern aus dem allgemeinen Haushalt und somit durch Steuern finanziert. Im Rahmen der Betriebsabrechnung erfolgt für jedes Jahr eine Nachkalkulation der Gebühren, die jeweils ausgewiesenen Kostenunter- und -überdeckungen werden im Rahmen der künftigen Gebührenkalkulationen innerhalb von vier Jahren verrechnet.

Die Festsetzung der Straßenreinigungsgebühr erfolgt nach den veranlagten Frontmetern. Die Gebühren werden zusammen mit den übrigen Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Abwasserbeseitigungsgebühren) auf einem Jahresbescheid ausgewiesen. Die Straßenreinigungsgebühren werden für Anliegerstraßen (ca. 75 %), innerörtliche Straßen (ca. 14 %) und überörtliche Straßen (ca. 11 %) erhoben, bei denen die Reinigungspflicht nicht auf die Anlieger übertragen ist. Innerörtliche und überörtliche Straßen werden zweimal wöchentlich gekehrt, Anliegerstraßen einmal wöchentlich.

Zurzeit werden für 9.960 Objekte Straßenreinigungsgebühren erhoben. Hierbei werden Eigentumswohnungen nicht einzeln veranlagt, vielmehr erfolgt hier die Veranlagung für das Gesamtobjekt (z. B. Hochhaus) auf Basis der zugrundeliegenden Frontmeter über die Wohnungseigentümergeinschaften.

Bei rd. 25 % der im Straßenreinigungsverzeichnis aufgeführten Straßen ist die Reinigungspflicht auf die Anlieger übertragen. In diesen Fällen erfolgt zurzeit keine Gebührenerhebung.

Höhe einer evtl. Hebesatzanpassung für die Grundsteuer B

Die Gebührenbedarfsberechnung für das Jahr 2017 weist einen auf die Straßenreinigungsgebühren umzulegenden Gebührenbedarf nach der derzeitigen Reinigungsleistung sowie den für 2017 geschätzten Winterdienstaufkommen von insgesamt 570.897 EUR aus. Hieraus ergibt sich eine Gebühr für die Anliegerstraßen von 2,74 EUR/Frontmeter bei einmaliger wöchentlicher Reinigung, für die innerörtlichen Straßen von 3,04 EUR/Frontmeter bei zweimaliger wöchentlicher Reinigung und für die überörtlichen Straßen von 2,74 EUR/Frontmeter bei zweimaliger wöchentlicher Reinigung. Sollte die Straßenreinigung/Winterwartung künftig nicht mehr über Gebühren, sondern über die Grundsteuer B finanziert werden, würde dies bei der aktuellen Summe der Grundsteuermessbeträge von 1.903.349,98 EUR einer Grundsteuererhöhung von rd. 30 %-Punkten entsprechen.

Vorteile der Finanzierung durch Grundsteuer B

- Durch den Wegfall der Straßenreinigungsgebühren können teilweise Verwaltungskosten für die Erhebung der Gebühren eingespart werden. Grundsätzlich erfolgt zwar die Berechnung der Gebühren zusammen mit den übrigen Grundbesitzabgaben im Rahmen des Jahresbescheides, unterjährig kommt es jedoch in ca. 370 Fällen aufgrund von Veränderungen im laufenden Jahr zu einer separaten Bescheiderstellung. Ebenfalls ist bei der Neuaufnahme von Straßen in das Straßenreinigungsverzeichnis zurzeit eine einmalige Eingabe in das Finanzverfahren erforderlich, dies würde bei einer Finanzierung über die Grundsteuer B entfallen. Insgesamt können hierdurch schätzungsweise ca. 60-70 Personalstunden jährlich entfallen sowie die Sachkosten für die Versendung der rd. 370 unterjährig anfallenden Bescheide eingespart werden. Die Personalaufwendungen für den Kostenrechner (derzeitige Erstellung der Gebührenbedarfsberechnung und der Betriebsabrechnung für die Straßenreinigung) müssten grundsätzlich beibehalten bleiben, da andernfalls gegenüber der Kommunalaufsicht nicht nachgewiesen werden kann, dass eine Erhöhung bzw. Reduzierung des Hebesatzes aufgrund gestiegener bzw. gesunkener Kosten für Straßenreinigung/Winterdienst zurückzuführen ist und die Stadt hierdurch nicht auf Einnahmen verzichtet.
- Verteilung der Gesamtkosten auf eine größere Anzahl von Steuerpflichtigen im Vergleich zu den derzeitigen Gebührenpflichtigen gem. Straßenreinigungsverzeichnis, da grundsätzlich alle von gereinigten und geräumten Straßen profitieren.
- Der Bauhof ist grundsätzlich flexibler bei der Organisation der Straßenreinigung. Möglicherweise könnten Straßen bedarfsgerechter und nicht wie zurzeit nach einem festen Plan ein- bzw. zweimal wöchentlich gereinigt werden. In den Sommermonaten wäre evtl. eine gelegentliche Reinigung zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht ausreichend.
- Keine Gerechtigkeitsdiskussion zu Gebührenmaßstäben und Veranlagungsformen (z. B. Frontmetermaßstab, Hinterlieger, Eckgrundstücke). Widersprüche bzw. Klagen gegen die Straßenreinigungsgebühren sind in den letzten Jahren jedoch nur in geringem Umfang erhoben worden. In 2016 waren insgesamt drei Widersprüche zu verzeichnen, Klagen wurden keine erhoben.

Nachteile der Finanzierung durch Grundsteuer B

- Alle zu Grundsteuer B herangezogenen Eigentümer tragen die Kosten, obwohl bei einigen eine Reinigung der Straße durch den städtischen Bauhof erfolgt, wobei andere nach wie vor aufgrund der Übertragung der Reinigungspflicht die Straße selbst reinigen und diesbezüglich auch evtl. Rechtsansprüche (Schadenersatzforderungen, Haftpflichtschäden) tragen müssen. Dies führt zu neuen Diskussionen über eine ungerechte Verteilung (Gleichheitsgrundsatz), da der Bürger grundsätzlich eine Gegenleistung für die Zahlung erwartet. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass zumindest in dem Jahr der Umstellung vermehrt Widersprüche und Klagen erhoben werden.

- Die derzeitige Finanzierung der Straßenreinigung und des Winterdienstes über Gebühren unter Berücksichtigung eines auf die Interessen der Allgemeinheit entfallenden Anteils stellt eine weitgehend gerechte Kostenverteilung dar. Die zur Straßenreinigung herangezogenen Eigentümer erhalten grundsätzlich eine Gegenleistung für die erbrachten Gebühren, die Anlieger, auf welche die Reinigungspflicht übertragen wurde, zahlen im Gegenzug keine Gebühren, werden aber über den durch Steuermittel zu finanzierenden auf die Interessen der Allgemeinheit entfallenden Anteil letztendlich auch an den Gesamtkosten beteiligt. Ebenfalls erfolgt eine Differenzierung der Gebühren für Anliegerstraßen, innerörtliche und überörtliche Straßen sowie nach Reinigungshäufigkeit, so dass für unterschiedliche Leistungen auch unterschiedliche Gebühren erhoben werden.
- Auf eine Gebührenbedarfsberechnung und Betriebsabrechnung für den Bereich Straßenreinigung/Winterdienst kann trotz Wegfall der Gebühren grundsätzlich nicht verzichtet werden. Nur so kann nachgewiesen werden, dass die Steuererhöhung bei der Grundsteuer B letztendlich einer kostendeckenden Gebührenerhebung entspricht und die Stadt nicht im Rahmen der Haushalts-sicherung auf Einnahmen verzichtet. Nach KAG werden Kostenüber- und -unterdeckungen innerhalb der nächsten vier Jahre bei den Gebühren verrechnet. Ohne Nachkalkulation im Rahmen der Betriebsabrechnung würde die Stadt eine evtl. Kostenunterdeckung nicht feststellen und somit auf Einnahmen verzichten.
- Nicht alle zurzeit zu Straßenreinigungsgebühren herangezogenen Grundstückseigentümer werden durch die Umstellung der Finanzierung durch die Grundsteuer B entlastet. Da sich die Grundsteuer B am Einheitswert bemisst und die Straßenreinigungsgebühren anhand der zugrundeliegenden Frontmeter, zahlen manche Bürger nach der Umstellung evtl. deutlich mehr als bisher. Es kann mit hoher Wahrscheinlichkeit bei einigen Bürgern zu Unverständnis führen, dass sie, obwohl die Kosten der Straßenreinigung auf eine größere Anzahl Steuerpflichtiger verteilt werden, trotzdem mehr zahlen müssen. Es wird wie bei jeder Umstellung sowohl Gewinner als auch Verlierer geben. Beispielhaft sind in der als Anlage beigefügten Übersicht einige Auswirkungen dargestellt.
- Diejenigen, die gem. Grundsteuergesetz von der Grundsteuer befreit sind (z. B. juristische Personen des öffentlichen Rechts oder Religionsgemeinschaften), lediglich zur Grundsteuer A veranlagt sind oder bei denen der Tatbestand eines Grundsteuererlass gegeben ist, werden über eine erhöhte Grundsteuer B nicht belastet und somit nicht an den Kosten der Straßenreinigung beteiligt, obwohl diese nach der derzeitigen Straßenreinigungssatzung zu Straßenreinigungsgebühren herangezogen werden.

Voraussetzungen

Bei einer Finanzierung der Straßenreinigungsgebühren über die Grundsteuer B wäre eine Anpassung der Straßenreinigungssatzung dahingehend erforderlich, als dass

alle gebührenrelevanten Regelungen gestrichen werden. Gleichzeitig müsste eine Haushaltssatzung mit dem um die Kosten für die Straßenreinigung/Winterdienst erhöhten Hebesatz für die Grundsteuer B erlassen werden.

Alternative Beschlussvorschläge:

A) bei künftiger Finanzierung über die Grundsteuer B

„Der Unterausschuss Haushaltskonsolidierung empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss die Kosten der Straßenreinigung und des Winterdienstes ab dem Jahr 2018 über eine erhöhte Grundsteuer B zu finanzieren. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat eine geänderte Straßenreinigungssatzung zur Beschlussfassung vorzulegen und gleichzeitig eine erhöhte Grundsteuer B im Entwurf der Haushaltssatzung ab dem Haushaltsjahr 2018 vorzusehen.“

B) bei Beibehaltung der Straßenreinigungsgebühren

„Der Unterausschuss Haushaltskonsolidierung hat die Vor- und Nachteile einer Finanzierung der Straßenreinigungsgebühren über die Grundsteuer B abgewogen und empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss die derzeitige Finanzierung über Gebühren beizubehalten.“



Klaus Schumacher

Auswirkung der Grundsteuererhöhung (Grundsteuer B) bei Wegfall der Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren am Beispiel ausgewählter Einzelfälle

Objekt	Messbetrag Grundsteuer B	veranlagte Frontmeter	Kategorie	aktuelle Grundsteuer B 2017 (490 %)	aktuelle Straßenreinigungs-/Winterdienstgebühren 2017	Summe (Grundsteuer und Straßenreinigungs-/Winterdienstgebühren)	erhöhte Grundsteuer (inkl. Straßenreinigung und Winterdienst) (520 %)	Unterschied
Einfamilienhaus	61,02	0	Reinigungspflicht auf Anlieger übertragen	299,00	0,00	299,00	317,30	18,31
Einfamilienhaus	21,14	29	Anliegerstraße	103,59	79,46	183,05	109,93	-73,12
Einfamilienhaus	14,36	9	innerörtliche Straße	70,36	27,36	97,72	74,67	-23,05
Einfamilienhaus	13,03	7	überörtliche Straße	63,85	19,18	83,03	67,76	-15,27
Zweifamilienhaus	145,20	30	Anliegerstraße	711,48	82,20	793,68	755,04	-38,64
Zweifamilienhaus	91,30	24	innerörtliche Straße	447,37	72,96	520,33	474,76	-45,57
Zweifamilienhaus	135,51	7	überörtliche Straße	664,00	19,18	683,18	704,65	21,47
Mehrfamilienhaus (11 WE)	5.027,87	32	Anliegerstraße	24.636,56	87,68	24.724,24	26.144,92	1.420,68
Mehrfamilienhaus (85 WE)	3.633,36	35	innerörtliche Straße	17.803,46	106,40	17.909,86	18.893,47	983,61
Mehrfamilienhaus (16 WE)	759,39	45	überörtliche Straße	3.721,01	123,30	3.844,31	3.948,83	104,52
Gewerbeimmobilie	7.570,74	125 255	innerörtliche Straße Anliegerstraße	37.096,63	380,00 698,70	38.175,33	39.367,85	1.192,52
Gewerbeimmobilie	8.073,96	32	überörtliche Straße	39.562,40	87,68	39.650,08	41.984,59	2.334,51
Gewerbeimmobilie	17.165,62	60	innerörtliche Straße	84.111,54	182,40	84.293,94	89.261,22	4.967,29
Gewerbeimmobilie	18.455,52	624	innerörtliche Straße	90.432,05	1.896,96	92.329,01	95.968,70	3.639,70
Rathaus (grundsteuerbefreit)	0,00	470	innerörtliche Straße	0,00	1.428,80	1.428,80	0,00	-1.428,80
Friedhof (grundsteuerbefreit)	0,00	265	überörtliche Straße	0,00	726,10	726,10	0,00	-726,10
Schule (grundsteuerbefreit)	0,00	109 148	innerörtliche Straße Anliegerstraße	0,00	331,36 405,52	736,88	0,00	-736,88
land- u. forstwirtschaftlicher Betrieb (Grundsteuer A)	0,00	74	Anliegerstraße	0,00	202,76	202,76	0,00	-202,76
land- u. forstwirtschaftlicher Betrieb (Grundsteuer A)	0,00	36	überörtliche Straße	0,00	98,64	98,64	0,00	-98,64

TOP 3.4 Sitzung des UA Haushaltskonsolidierung

1. Ausgangslage

Die Verwaltung hat im Zuge der Umstellung des Finanzwesens auf das Neue Kommunale Finanzmanagement die Budgetverantwortung mit der Produktverantwortung harmonisiert. Dies hatte wegen der Komplexität des Umstellungsprozesses den Vorteil, sämtliche Kosten bei den betreffenden Produkten direkt nachweisen zu können, ohne eine umfangreiche Struktur innerer Verrechnungen zeitgleich schaffen zu müssen. Mit dieser Ausrichtung werden bisweilen auch die Gebäudekosten den betreffenden Produkten unmittelbar zugeordnet. Das Zentrale Gebäudemanagement, welches sicherzustellen hat, dass

- a) die notwendigen Nutzflächen zur Verfügung stehen bzw. gestellt werden,
- b) die Immobilien ordnungsgemäß instandgehalten werden, um die vorgesehene Nutzungsdauern zu erreichen und
- c) die Immobilien ordnungsgemäß bewirtschaftet werden,

tritt bisweilen als Dienstleister für die produktverantwortlichen Fachbereiche auf.

Dieses Eigentümer-Modell wirft in der Praxis häufig die Frage nach der sog. Betreiberverantwortung auf. Die Frage der Betreiberverantwortung ist stark technisch geprägt und bedarf hohen bautechnischen Sachverständnisses, welcher in den produktverantwortlichen Fachbereichen in der Regel nicht vorhanden ist. Deshalb müssen viele Details zwischen den Eigentümern (Produktverantwortliche) und dem Servicedienstleister (Zentrales Gebäudemanagement) kommuniziert werden. Hier kommt es nicht selten zu Reibungsverlusten, weil die verschiedenen Disziplinen zu unterschiedliche Interessenlagen haben. Stehen beim Nutzer eher Fragen der räumlichen und nutzerspezifischen Ausgestaltungen im Vordergrund sind die Zielsetzungen des Gebäudemanagement eher technisch/wirtschaftlich geprägt (Brandschutz, Betriebssicherheit, Instandhaltung, Schaffung zusätzlicher Nutzflächen etc.). Um dieses Spannungsfeld zu mildern, wäre die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch den FB 9 alternativ möglich.

Die Vorteile einer Umkehr zum Mieter-Vermieter-Modell sind im Folgenden dargestellt.

2. Vorteile / positive Nebeneffekte

- Klare Regelung der Schnittstelle und Verantwortlichkeiten im Bereich der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Gebäude werden dem Fachbereich mit der größten immobilien-spezifischen Kompetenz zugeordnet => Senkung bzw. Vermeidung von Risiken in der Betreuung und Verwaltung von Immobilien
- Senkung und Vermeidung von Reibungs- bzw. Schnittstellenverlusten zwischen dem anfordernden und dem ausführenden Fachbereich (FB 9)
- Möglichkeit mit festen Haushaltsmittelansätzen pro Jahr zu planen => höhere Planungssicherheit des Haushaltes und Steigerung des effizienten Mitteleinsatzes
- mögliche Vorstufe zur Ausgliederung des Immobilienmanagements (Prüfauftrag der Politik)

Um diese positiven Effekte zu heben, sind jedoch eine Vielzahl vorbereitender Maßnahmen erforderlich. Neben der Änderung der Betreiber- und damit auch der Budgetverantwortung muss ein umfassendes Regelwerk erstellt werden, in dem sich eine möglichst ausgewogene Interessenlage widerspiegelt.

3. Notwendige Vorarbeiten

- Festlegung der betroffenen Gebäude und Gebäudebestandteile, die in die Betreiberverantwortung des FB 9 überführt werden sollen
- Aufklärung aller Fachbereiche über das neue Rollenbild => Vermeidung von Reibungsverlusten und Vorbeugen bzw. Klarstellung von vermeintlichen Kontrollverlusten, die mit dieser Umstellung einhergehen

- Abstimmung und Definition der Rollenbilder sowie Verantwortlichkeiten mit den Fachbereichen (Organisationsdarstellungen, Prozessdarstellung, Projektstrukturen, etc.)
- Definition der Projektanmeldung und Projektpriorisierung (Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch FB 9 im Spannungsfeld zwischen möglicher politischer und verwaltungsinterner Wünsche nach einer anderen Priorisierung). Auflösung eines vermeintlichen Kontrollverlustes durch Politik, BM, Dezernenten und Fachbereiche
- ggf. Neuorganisation der Strukturen im FB 9 und ggf. auch in Teilen anderer Organisationseinheiten
- im ersten Schritt Ermittlung kostendeckender Mietzinsen und Nebenkosten, Festlegung der Umlagegrundlagen, internes Verrechnungsmodell
- im zweiten Schritt möglichst detailgenaue Darstellung und Verifizierung des Immobilien-Ist-Zustandes in Hinblick auf den objektspezifischen Instandhaltungszustand, geplante Instandhaltung, geplante Maßnahmen sowie Wünsche und Ziele der Nutzer mit dem Ziel einer Nachkalkulation von Mietzins und Nebenkosten (Erzielung eines perspektivisch möglichst optimalen Gebäudezustands unter Berücksichtigung von Wünschen der Nutzer)
- Festlegung der Prozesse und Regularien in Hinblick auf die Finanzierung und die Umsetzung von Maßnahmen, die über das gesetzlich geforderte Maß der Betreiberverantwortung hinausgehenden (z.B. energetische Ertüchtigung, Umsetzung von Nutzerwünschen, Umsetzung von politischen Wünschen, Umsetzung von Wünschen der Verwaltungsspitze, etc.)
- Festlegung der Prozesse und Regularien in Hinblick auf die Finanzierung und Umsetzung von Maßnahmen, die im Rahmen der laufenden Instandsetzung an den Gebäuden auftreten (z.B. Heizung defekt, Aufzug defekt, etc.)

4. Zeitliche Einordnung

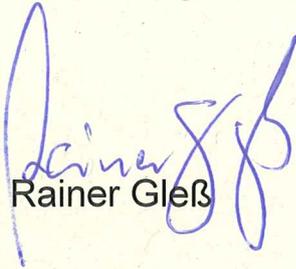
Maßnahme	Zeitraum	beteiligte FB
Erarbeitung eines Regelwerkes einschließlich der Prozessbeschreibungen	04/2017 – 03/2018	1, 2, 3, 4, 5, 9
Beteiligung des Personalrates	04/2017	PR, 9
Ermittlung der personellen Auswirkungen in den Fachbereichen	04/2018 – 08/2018	SD, 9
Kommunikation der Auswirkungen mit betroffenen Fachbereichen und PR	09/2018	1, 3, 4, 5, 9, PR
Vorstellung der Ergebnisse im Unterausschuss Haushaltskonsolidierung	10/2018	1, 2, 3, 4, 5, 9, PR
Überarbeitung des Haushaltsplanes hinsichtlich der Budgetverantwortung und Festlegung der Budgets, Aufbau einer Struktur zur Verrechnung der internen Leistungsbeziehungen (erster Schritt)	10/2018 – 03/2019	2, 9
Übernahme der Ergebnisse in den Entwurf des HPL 2020 und den Stellenplan 2020	04/2019 – 09/2019	0, 1, 2, 3, 4, 5, 9
Ermittlung des Ist-Zustandes der Gebäude	ab 04/2018	9

5. Ausblick

Möglicherweise ist es sinnvoll, in einem zweiten Schritt das Zentrale Gebäudemanagement in eine andere Rechtsform zu überführen. Dabei sind allerdings eine Reihe von steuerrechtlichen Fragen und Sachverhalten von Relevanz. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die umfassenden Änderungen im Umsatzsteuerrecht. Ebenso ist die Personalüberführung in eine andere Rechtsform vertraglich umfassend auszugestalten (abhängig von der gewählten Rechtsform). Bevor eine Entscheidung über ein „Outsourcing“ des zentralen Gebäudemanagements getroffen wird, sollten die Erfahrungen aus dem ersten Schritt (Mieter-Vermieter-Modell) abgewartet werden. Notwendige Anpassungen und Veränderungen sind im Zuge des ersten Schritts leichter und schneller umzusetzen als dies bei einer veränderten Rechtsform der Fall ist.

Da die Stadt vom umsatzsteuerlichen Optionsrecht Gebrauch gemacht hat und somit das neue Umsatzsteuerrecht erst zwingend für die Zeit ab dem 01.01.2021 anzuwenden ist, sollte auch aus diesem Grunde eine Entscheidung über eine Überführung des Gebäudemanagements in eine andere Rechtsform nicht vorher getroffen werden.

Der Unterausschuss Haushaltskonsolidierung nimmt den Bericht der
Verwaltung zur Kenntnis.


Rainer Gleß