Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Finanzausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001668 vom 16.10.2007 Amt / Abteilung: Liegenschaftsbetrieb
Bezeichnung der Vorlage: hier: Gründung eines Amtes für Liegenschaftswesen für das Amt Föhr- Amrum (optimierter Regiebetrieb)	Genehmigungsvermerk vom: 22.10.2007 Der Bürgermeister
	Sachbearbeitung durch: Herr Stemmer

Sachdarstellung mit Begründung:

1.) Ausgangslage:

Das Amt Föhr-Amrum ist Eigentümerin einer Anzahl von Immobilien, die von unterschiedlichen Fachbereichen der Verwaltung genutzt werden. In der Anlage ist eine Liste der Liegenschaften aufgeführt, die mit Bestimmtheit größtenteils in das Aufgabenfeld fallen werden. Zunächst beispielhaft zu nennen sind:

- Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Obdachlosenunterkünfte, Sporteinrichtungen oder Wohnhäuser.

Die Wahrnehmung sämtlicher, die Gebäude betreffenden Leistungen, ist Aufgabe einer durchdachten und leistungsfähigen Gebäudewirtschaft.

Dazu zählen:

- Neu-, Um- und Erweiterungsbauten:
(Planung, Realisierung, Projektsteuerung, Bauherrenfunktion).
- Unterhaltung:
(Sanierung, regelmäßige Begehungen, Wartung technischer Anlagen, Hausmeisterdienste, Reinigung/Pflegen der Außenanlagen, Energiewirtschaft (Energiemanagement bzw. Energiecontrolling), Gebäudereinigung).

- Raumvermittlung und – vermietung:
(Vermittlung von verwaltungseigenem Raum, Koordinierung unterschiedlicher Nutzer, Vereinbarungen zur Raumnutzung, Objektverwaltung, Mietvertragspflege).

Es ist festzustellen, dass die Verantwortung für Nutzung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien bisher unterschiedlich gehandhabt wurde. Bei der Stadt Wyk auf Föhr erfolgte die Bewirtschaftung durch den Eigenbetrieb „Städtischer Liegenschaftsbetrieb“, bei den Ämtern Amrum und Föhr-Land war sie auf mehrere Fachbereiche verteilt.

Im Vorfeld und bezugnehmend auf Anregung der letzten Finanzausschusssitzung vom 22.08.2007, sollte im weiteren die Frage der Gründung eines Kommunalunternehmens nach Beispiel der gegründeten Unternehmen auf der Insel Amrum geklärt werden. Nach Stellungnahme der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Revision Nord“ würde sich im Fall des Amtes Föhr-Amrum ein Kommunalunternehmen der reinen Vermögensverwaltung hingeben und keine Einnahmen erzielen. Es fällt daher nicht unter den Betrieb „gewerblicher Art“, und damit mangelt es an der erforderlichen Unternehmereigenschaft. Dies hat wiederum zur Folge, dass insbesondere bei der Vermietung oder Verpachtung kein Verzicht auf die Steuerbefreiung (§ 9 UStG) zur Erlangung des Vorsteuerabzuges bei Investitionen möglich ist. Zum Vorsteuerabzug ist nur der Unternehmer berechtigt (§ 15 Abs.1 UStG). Als Unternehmer gilt eine juristische Person im Sinne des UStG (§1 Abs.1 Nr. 1) nur dann, wenn er gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens Lieferungen oder Leistungen ausführt. Dies ist bei der Verwaltung der Amtliegenschaften nicht der Fall. Die Absicht, Gewinne zu erzielen und am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teilzunehmen, ist nicht gegeben.

Durch die Zusammenlegung zum Amt Föhr-Amrum ist eine Optimierung bzw. Neuordnung der Gebäudewirtschaft geboten. Dabei ist von einer Bündelung möglichst aller gebäudewirtschaftlichen Leistungen in einer Einheit auszugehen. Bislang war die Verwaltung der Liegenschaften so gegliedert, dass mehrere Abteilungen, wie Hauptamt, Finanzabteilung und Bauamt zuständig waren und es dadurch zu einer Vielzahl von „Reibungsverlusten“ in finanzieller und zeitlicher Art gekommen ist. Um diesen Umstand in der Zukunft zu verbessern, bietet sich nunmehr die Möglichkeit, das Liegenschaftswesen von bebauten und unbebauten Liegenschaften neu zu ordnen und so gut wie möglich „unter einem Dach“ zu bündeln. Zu diesem Zweck wird die Gründung eines *Amtes für Liegenschaftswesen des Amtes Föhr-Amrum* in Form eines *optimierten Regiebetriebes* empfohlen.

1.1) Zukunft des Städtischen Liegenschaftsbetriebes der Stadt Wyk:

Im Zusammenhang mit einer Betriebsgründung sollen auf Wunsch der Stadt Wyk sowie aus der Notwendigkeit einer einfacheren Bewirtschaftung heraus, mehrere strukturelle Änderungen im Städtischen Liegenschaftsbetrieb der Stadt Wyk vorgenommen werden. Der Städtische Liegenschaftsbetrieb bleibt bestehen, jedoch in personell abgeänderter Form. In erster Linie ergeben sich die personellen Veränderungen daraus, dass sämtliches Hausmeister- und Reinigungspersonal (7 Personen) dem neu entstehenden Liegenschaftsamt zugeführt wird. Darüber hinaus wird Frau Rechert, bisher überwiegend kaufmännisch im Eigenbetrieb tätig, zum Amt Föhr-Amrum wechseln und im wesentlichen die kaufmännischen Aufgaben übernehmen. Um Entscheidungsprozesse zu vereinfachen, wird desgleichen die Werkleitung vom Amtsleiter des Liegenschaftsamtes übernommen werden. Die der

Werkleitung gegenüber weisungsbefugte und übergeordnete Person ist weiterhin der Bürgermeister der Stadt Wyk. Durch diese Umgliederung entstehen für das Amt Föhr-Amrum keine Mehrkosten, da es eine Kostenerstattung der Stadt Wyk auf Föhr für die Betreuung der Objekte der Stadt geben wird. Ohne diese Umstrukturierung wird es nicht möglich sein, einen schlagkräftigen Hausmeister-Pool zu bilden.

2.) Ziele einer optimierten Gebäudewirtschaft:

Eine Neuordnung der Gebäudewirtschaft sollte folgende Ziele verfolgen:

2.1) Aufgabengebiete:

Kaufmännisch:

- kaufmännische Objektbetreuung, wie z.B. Mieten, Pachten, Wirtschaftsplanung usw.;
- Erwerb und Veräußerung von Grundvermögen (Kauf, Verkauf, Tausch);
- Verpachtungen;
- Führen des Bestandsverzeichnisses über amteigene Grundstücke und Rechte an Grundstücken (Liegenschaftsnachweis);
- Haushalts- und Rechnungsangelegenheiten;
- Inventar- und Gerätebeschaffungen für amteigene Gebäude;
- Verwaltung und Unterhaltung amteigener Gebäude;
- Verwaltung und Betrieb der amteigenen Sporteinrichtungen;
- Nebenkostenabrechnungen;
- Vermietung;
- Verwaltung amteigener bzw. gemeindlicher Wohnungen, angemieteter Wohnungen;
- Konzessionsverträge und -abgaben – Gasversorgung;
- Konzessionsverträge und -abgaben – Stromversorgung;
- Wahrnehmung amteigener Interessen bei Festsetzungs-, Zerlegungs- und Bewertungsverfahren der Finanzämter;
- Eigen- und Fremdversicherung gegen Haftpflicht-, Feuer- und andere Schäden der Liegenschaften;
- Erfüllung sämtlicher o.g. Leistungen für den Städtischen Liegenschaftsbetrieb.

Technisch:

- Technische Objektbetreuung durch Planung von Bauvorhaben sowie Ausschreibung und Vergabe von Bauleistung sowie Bauleitungsaufgaben für die Amtliegenschaften und des Städtischen Liegenschaftsbetriebs der Stadt Wyk auf Föhr;
- Technische Unterhaltung für die Amtliegenschaften und des Städtischen Liegenschaftsbetriebs der Stadt Wyk auf Föhr;
- Energiemanagement bzw. Energiecontrolling für sämtliche Amtliegenschaften;
- Übernahme des Energiemanagements bzw. Energiecontrollings für sämtliche unbebauten und bebauten Liegenschaften des Städtischen Liegenschaftsbetriebes sowie der amtangehörigen Gemeinden;
- Beschaffung von Fördermitteln und Abarbeitung des Antragswesens (Förderanträge für Bauvorhaben);
- Schaffung und Betreuung einer „zentralen Hausmeisterei“, die aus den Hausmeistern und Reinigungskräften sämtlicher Schulen gebildet und vom Fachamt mitverwaltet wird; dadurch Entstehung der Möglichkeit zur Bildung eines „Hausmeister-Pools“ und somit zur Überbrückung und Verbesserung der Vertretungsregelungen im Urlaubs- und Krankheitsfall ohne bezahlte Hilfe von

außen; zentrale Bedeutung bekommt dabei eine Art „Ober-Hausmeister“, der die genannten Aufgabenfelder in Eigenverantwortlichkeit übernimmt und der „zentralen Hausmeisterei“ vorsteht und diese leitet; insbesondere dieser Punkt ist nicht auf die Verhältnisse der Insel Amrum übertragbar und bleibt daher für die Betreuung der Amrumer Liegenschaften aufgrund gewachsener Strukturen unberücksichtigt.

- Schaffung eines technischen Gebäudemanagements bspw. durch zentrale Schulungen für Hausmeister und technisches Betriebspersonal, was Einsparungsmöglichkeiten im Energiebereich, z.B. im Umgang mit moderner Heiztechnik eröffnet.

3.) Arbeitsweise des optimierten Regiebetriebes (Amt für Liegenschaftswesen):

Der Optimierte Regiebetrieb funktioniert im Prinzip wie ein Eigenbetrieb. Es erfolgt eine Umstellung auf kaufmännische Buchführung, das Vermögen bleibt jedoch im Haushalt des Amtes.

Die Gebäudewirtschaft bleibt in der Organisation der Amtsverwaltung als Dienststelle bzw. Fachamt und stellt keine eigene Rechtspersönlichkeit dar.

Die Einführung der Doppik kann nicht als kaufmännische Buchführung betrachtet werden. Daher ist mittelfristig eine Umstellung von der Doppischen Haushaltsführung auf eine reine kaufmännische Buchführung anzustreben.

Gleichermaßen wird ein eigener Jahresabschluss durchgeführt.

Die Führung des Amtes erfolgt vom Leiter des Liegenschaftsamtes und dem Haupt- und Finanzausschuss, die mit weitreichenden Befugnissen ausgestattet werden sollten, damit kurze Entscheidungswege möglich werden. In haushaltstechnischer Sicht ist dabei die Schaffung gewisser Handlungsspielräume durch Festlegung von genügend großen Entscheidungsobergrenzen zu nennen, so dass zeitlich lähmende und umständliche Verwaltungsprozesse vermieden werden. Im Hinblick auf die Schaffung weniger parzellierter Zuständigkeiten ist darüber hinaus die Einrichtung einer dem Amt unterstehenden zentralen Hausmeisterei und schließlich eine weitgehende Unabhängigkeit von der Finanzabteilung zu erwirken.

Die Amtsdirektorin gilt als die gesetzliche Vertreterin und in eingeschränktem Rahmen auch die Fachbereichsleitung.

In diesem Zusammenhang darf nicht verschwiegen werden, dass die Bündelung nicht zwangsläufig bedeutet, dass alle Leistungen selbst erbracht werden können. Eine Vergabe an Externe ist dann vorzuziehen, wenn diese die Leistungen mit gleicher Qualität günstiger erbringen können bzw. bei gleichen Kosten einen höheren Qualitätsstandard bieten können.

4.) Zusammenfassung:

Nach den bisher gemachten Erfahrungen im „Städtischen Liegenschaftsbetrieb“, empfiehlt sich für das Amt Föhr-Amrum grundsätzlich die Schaffung von zentralisierten und gebündelten Strukturen im Hinblick auf die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften. Gleichermaßen bedeutet dies nichts anderes, als dass eindeutige Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten herbeigeführt werden sollen. Es ist zwingend notwendig, z.B. die Bereiche Bearbeitung und Planung von Neubauvorhaben bzw. der baulichen Sanierungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen, Energiemanagement und Energiecontrolling sowie einer zentralen Hausmeisterei unter Einfügung der Reinigungskräfte in diesem Betrieb zusammenzuführen und anzusiedeln. Darüber hinaus müssen den Verantwortlichen haushaltstechnisch solche Handlungsspielräume geschaffen werden, dass zeitlich lähmende und umständliche Verwaltungsprozesse

vermieden werden und im weiteren zeitnahes Handeln möglich wird sowie kurze Entscheidungswege möglich werden. *Im Falle des klassischen Regiebetriebes ist dies hingegen nur schwer umsetzbar.*

Schließlich empfiehlt es sich, dass der Städtische Liegenschaftsbetrieb der Stadt Wyk von dem Amt für Liegenschaftswesen mitverwaltet wird. Auch die Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften weiterer Gemeinden kann auf Wunsch übernommen werden.

1.) Beschlussempfehlung:

Die Stadt Wyk auf Föhr beschließt, den Städtischen Liegenschaftsbetrieb Wyk auf Föhr künftig vom Amt Föhr-Amrum betreuen zu lassen. Zum Werkleiter des Städtischen Liegenschaftsbetriebes wird der Leiter des Liegenschaftsamtes ernannt.

2.) Beschlussempfehlung:

Auf Grundlage der schriftlich vorgetragene Punkte wird empfohlen, das Personal des Städtischen Liegenschaftsbetriebes der Stadt Wyk in das „Amt für Liegenschaftswesen des Amtes Föhr-Amrum“ in der Betriebsform „*optimierter Regiebetrieb*“ zu übernehmen.

Anlagen:

Liste der bebauten Liegenschaften (Anhang):

Liegenschaften des Amtes Föhr-Amrum:

- 1.) Amtsgebäude, ehemaliges Rathaus der Stadt Wyk
- 2.) Feldstraße 36, ehemalige Kreisberufsschule
- 3.) Grundschule Wyk (Rüm-Hart-Schule)
- 4.) ehemaliges Amtsgebäude in Midlum
- 5.) Grundschule Midlum
- 6.) Kindergarten „Arche Noah“ in Midlum
- 7.) Grundschule Süderende
- 8.) Kindergarten in Süderende
- 9.) Schulzentrum, Wyk (ab 01.01.2008)
- 10.) Lehrerwohnhaus Süderende
- 11.) Notunterkunft "Haus Nickels", Alkersum
- 12.) Amtsgebäude "Außenstelle Amrum", Nebel
- 13.) Dörfergemeinschaftsschule, Nebel/Süddorf
- 14.) Kindergarten, Nebel/Süddorf
- 15.) Lehrerwohnhaus, Nebel/Süddorf
- 16.) Notunterkunft Amrum, Nebel

Liegenschaften der Stadt Wyk:

- 1.) Jugendzentrum
- 2.) Feuerwehrgerätehäuser Wyk und Boldixum
- 3.) Notunterkunft Ziegeleiweg
- 4.) Helu – Sportlerheim
- 5.) Glockenturm
- 6.) Clubhaus" - Park an der Mühle

Liegenschaften des Städtischen Liegenschaftsbetriebes:

- 1.) Veranstaltungszentrum Sandwall 38
- 2.) Lüttmarschhalle
- 3.) Musikpavillon Sandwall
- 4.) Wiesenweg 6
- 5.) Badestraße 111
- 6.) Holzhäuser Nordseekurpark
- 7.) Minigolf
- 8.) Toiletten
- 9.) AquaWyk / Kurmittelhaus
- 10.) Hamburger Wäldchen