



Betreff:

öffentlich

Gründung des Eigenbetriebes "Kommunaler Immobilien Service"

Erstellungsdatum 19.10.2004

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Gebäude und Liegenschaftsmanagement

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
03.11.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Errichtung des Eigenbetriebes „Kommunaler Immobilienservice“ der Landeshauptstadt Potsdam zum 01.01.2005

2. Die Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“ der Landeshauptstadt Potsdam

3. Die Zuordnung von Vermögen an den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“

Dem Eigenbetrieb werden die in der Anlage aufgeführten Liegenschaften mit einem Wert von insgesamt rund 327 Mio. € zugeordnet.

Das Stammkapital wird auf 100.000 € festgesetzt.

4. Die Bildung eines Werksausschusses gemäß § 8 Abs. 1 der EigV und § 4 Abs. 2 Ziff. 1 der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunaler Immobilien Service“ der Landeshauptstadt Potsdam.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Mit dem Beschlussvorschlag wird die HSK-Maßnahme A 15 umgesetzt und eingehalten. Insgesamt wird der Verwaltungshaushalt im Finanzplanungszeitraum wie folgt entlastet:

2005	700 T€
2006	500 T€
2007	400 T€
<u>2008</u>	<u>300 T€</u>
	1.900 T€

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1. Dezentrale Aufgabenzuordnung: Fehlende klare Struktur

Die Landeshauptstadt Potsdam ist Eigentümerin einer Vielzahl bebauter und unbebauter Immobilien, die sehr unterschiedlichen Nutzungen unterliegen.

Die Bereitstellung, technische Unterhaltung, Verwaltung und Bewirtschaftung dieser Objekte erfolgte in der Vergangenheit - wie in vielen deutschen Kommunen bisher üblich - in weitgehend dezentralen Aufgaben- und Verantwortungsstrukturen. Auch wenn verschiedene Aufgaben dem Fachbereich 48 zugewiesen waren, liegen insbesondere Aufgaben der Verwaltung und Bewirtschaftung in der Zuständigkeit verschiedener anderer Fachbereiche bzw. Einrichtungen in unterschiedlichen Geschäftsbereichen: In der Regel wurde / wird ein Objekt von mehreren Bereichen / Einrichtungen bewirtschaftet / verwaltet / betreut.

1.2. Fehlende Ausgabentransparenz, keine Darstellung der Kosten

Dieser Struktur entspricht der Informationsstand über die Ausgabenhöhe und -struktur der mit der Bereitstellung und Bewirtschaftung von Immobilien verbundenen Leistungen:

- Die kameralen Ausgaben sind an unterschiedlichsten Stellen des Haushaltes dargestellt und an keiner Stelle produkt- oder leistungsorientiert zusammengeführt.
- Kosten im betriebswirtschaftlichen Sinne (z.B. kalkulatorische Abschreibungen) werden nicht dargestellt.
- Geplante / entstandene Ausgaben bzw. Kosten werden immobilienwirtschaftlichen Leistungen nicht zugeordnet: keine Ausgaben- bzw. Kosten- / Leistungstransparenz und damit keine Möglichkeit der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Aufgabenerfüllung.

1.3. Kein Anreiz bei den Immobilien-Nutzern zur Kostenreduzierung

Da die vollen Kosten der Immobilien-Nutzung dem Nutzer i.d.R. nicht bekannt sind und sie auch nicht aus Finanzmitteln der nutzenden Organisationseinheit bezahlt werden müssen, besteht derzeit für den Nutzer so gut wie kein Interesse, zu einer Kostenreduzierung aktiv beizutragen.

1.4. Überhöhter Aufwand

Fehlende Kosten- / Leistungstransparenz bei der Leistungserstellung und fehlendes Kostenbewusstsein beim Nutzer führen insgesamt zu einem überhöhten Aufwand.

1.5. Fortschreitender Vermögensverzehr

Höhe und (positive oder negative) Entwicklung der Immobilien-Vermögenswerte sind bei der traditionellen Aufgabenwahrnehmung und in Verbindung mit dem kameralen Rechnungswesen weitgehend unbekannt.

Tatsächlich und zunehmend erfolgt in vielen Kommunen seit Jahren ein Verzehr der Immobilien-Vermögenswerte nicht nur durch Veräußerungen, sondern insbesondere durch nicht werterhaltende technische Gebäudeunterhaltung. Diese Entwicklung muss Ziele

Die zunehmend schwierige Haushaltslage der Stadt Potsdam erfordert es, sämtliche sich bietende Kostensenkungs- und -begrenzungspotenziale zu nutzen, um ein Mindestmaß an kommunalpolitischer Gestaltungsfähigkeit zu erhalten.

Ein wichtiger Bereich ist hierbei das kommunale Immobilienvermögen, für das die dargestellten Mängel der Bereitstellung, Verwaltung, technischen Unterhaltung und Bewirtschaftung beseitigt werden müssen, um einen Beitrag zur Entlastung der Haushaltsprobleme zu leisten.

Im Rahmen einer extern begleiteten Projektarbeit sind folgende Ziele für ein optimiertes Immobilienmanagement festgelegt worden:

1. Optimierung der Wirtschaftlichkeit, Wettbewerbsfähigkeit der internen Leistungserfüllung im Vergleich zum Markt
2. Nutzer- / Kundenorientierung: Qualitätsverbesserung der Immobilien und der Dienstleistungen
3. Erhalt der Vermögenswerte
4. Sicherung Haushaltspolitischer Ziele

Geprüfte und testierte Ergebnisse von organisatorisch und betriebswirtschaftlich optimierten Immobilienmanagement-Einheiten in Kommunen weisen dagegen insbesondere durch die zu 3.1.: Ganzheitlicher Organisationsansatz und 3.2.: Vermieter-Mieter-Struktur dargestellten Elemente / Regelungen sowie die damit verbundenen umfassenden Kosten-/Leistungs-Transparenz Kostensenkungen von nominal ca. 15 % bezogen auf die Ausgangssituation in einem Zeitraum von 5 Jahren nach.

Zu den durch das Haushaltssicherungskonzept vorgegebenen Ausgabenreduzierungen siehe im Einzelnen 4.6.

2. Eckpunkte / wesentliche Elemente eines optimierten Immobilienmanagements

2.1. Ganzheitlicher Organisationsansatz

- Funktionale Zusammenführung aller immobilienbezogenen Aufgaben in einer Organisationseinheit
 - Fachübergreifende strukturelle und wirtschaftliche Optimierung: Neubau, technische Bauunterhaltung, Bewirtschaftung, Dienstleistungen, Verwaltung
 - Verzahnung von Know-How
 - Flächenoptimierung
 - Professionalisierung der Aufgabenwahrnehmung
 - Strategische Planung: Vermögensoptimierung
- Lebenszyklus-Betrachtung der Kosten

2.2. Vermieter-Mieter-Struktur

- Vermieter:
 - Vertritt den (Vermögens-)Eigentümer
 - Stellt Gebäude- und Grundstücksflächen (= Vermieter) sowie alle mit der Nutzung verbundenen Dienstleistungen (= Dienstleister) kostenoptimiert gegen Entgelt zur Verfügung
- Mieter:
 - Die Mieter-Organisationseinheit (FB, Einrichtung) „mietet“ Räume / Grundstücke und bestellt = vereinbart mit dem Vermieter die benötigten Dienstleistungen.
 - Der Mieter ist der Verwaltungsführung / der Stadtverordnetenversammlung für alle mit der Nutzung zusammenhängenden Kosten verantwortlich; er finanziert / bezahlt diese aus seinen Haushaltsmitteln und hat daher ein originäres Interesse an einer wirtschaftlichen Immobiliennutzung.
- Einführung von internen Leistungsvereinbarungen analog privatrechtlichen Verträgen: Stärkung der Stellung des Mieters / Nutzers.

2.3. Wirtschaftliche Betätigung, Betriebs- / Rechtsform

Die Bereitstellung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien stellt eine wirtschaftliche Betätigung im Sinne von § 100 Abs. 1 Gemeindeordnung Brandenburg dar. Diese weit gefasst Legaldefinition bezeichnet wirtschaftliche Betätigung als „das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten“.

Die Bereitstellung und Bewirtschaftung einschließlich interner und externer Vermietung von Gebäuden und zugeordneten Grundstücken ist wirtschaftliche Betätigung im Sinne von § 100 Abs. 1 GO.

Die Kommunen können Aufgaben der wirtschaftlichen Betätigung nach § 100 Abs. 1 GO Brandenburg in verschiedenen Betriebs- / Rechtsform wahrnehmen:

■ Öffentlich-rechtliche Rechtsform

- Regiebetrieb
 - wirtschaftlich unselbständig
 - rechtlich unselbständig
 - kein Unternehmen im Sinne des §101 Abs. 3 GO
 - öffentliches Recht
- Eigenbetrieb
 - wirtschaftlich selbständig
 - rechtlich unselbständig
 - Unternehmen i.S. des § 103 GO
 - öffentliches Recht

■ Privatrechtsform

- Eigengesellschaft (GmbH, AG)
 - wirtschaftlich selbständig
 - rechtlich selbständig
 - Unternehmen i.S. des § 103 GO
 - Privatrecht

■ Vorschlag zur Betriebs- / Rechtsform:

In Abwägung dieser und weiterer Aspekte hielt die Projektgruppe die Rechtsform des Eigenbetriebes für am besten geeignet, die zu 2. dargestellten Ziele zu erreichen:

Die derzeitige Organisations- / Personal- / Aufgabenstruktur lässt sich mit dem Ziel der wirtschaftlichen Optimierung am besten durch Einführung kaufmännischer / betriebswirtschaftlicher Elemente des Rechnungswesens (einschl. Kosten- und Leistungsrechnung) optimieren; gleichzeitig erfolgt durch die Wahrnehmung in der öffentlich-rechtlichen Rechtsform keine Besteuerung = zusätzliche Kostenbelastung des kommunalen Haushalts.

Daneben ermöglicht diese Rechtsform besser als z.B. eine Privatrechtsform durch die direkte und volle Zuständigkeit der Stadtverordnetenversammlung, des Werksausschusses und der Verwaltungsführung die Steuerung dieser anspruchsvollen Aufgabe sowie die Integration dieses partiellen Neustrukturierungsprozesses in den Gesamtoptimierungsprozess der Stadtverwaltung Potsdam.

2.3.1. Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Betätigung nach § 100 Abs. 2 GO

■ Erledigung von Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft

Diese Voraussetzung enthält zwei Aspekte, die erfüllt werden müssen:

Zum einen muss es sich inhaltlich um Aufgaben handeln, die im Sinne des Art. 28 Grundgesetz („alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“) der Kommune obliegen oder ihr durch Gesetz übertragen sind. Zum anderen soll sich die wirtschaftliche Betätigung grundsätzlich räumlich auf das Gemeindegebiet beschränken (Ausnahme: öffentliche rechtliche Vereinbarungen nach § 23 Gesetz über die kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg [GKG]).

- Im vorliegenden Fall sind beide (Teil-)Voraussetzungen erfüllt:
 - Die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden ist vielfach eine Grundvoraussetzung für die Erfüllung und nachhaltige Sicherung kommunaler Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge. Selbst wenn im Einzelfall Gebäude nicht unmittelbar für diese Aufgaben genutzt werden, so tragen sie durch die zu erzielenden (Miet-) Einnahmen als Deckungsmittel des Verwaltungshaushaltes zur Finanzierung der sonstigen kommunalen Aufgaben bei.
 - Das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement der Landeshauptstadt Potsdam soll ausschließlich für die im Eigentum der Stadt stehenden Gebäude / Grundstücke sowie ggf. für städtische Aufgaben angemietete oder geleaste Objekte tätig werden.

■ öffentlicher Zweck

Da sich jedes Handeln der öffentlichen Hand an einem öffentlichen Zweck messen lassen muss, gilt dies auch für die wirtschaftliche Betätigung:

Öffentlicher Zweck und Mitnahme von Gewinnen (z.B. bei gewinnorientierter externer Vermietung von Gebäuden) ist aber durchaus vertretbar, soweit der öffentliche Zweck die wirtschaftliche Betätigung insgesamt bestimmt.

- Die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Grundstücken mit dem Ziel, in diesen Gebäuden kommunale Aufgaben zum Wohl der Einwohner der Landeshauptstadt Potsdam wahrzunehmen, erfüllt die Voraussetzung des öffentlichen Zwecks für die wirtschaftliche Betätigung.

■ Leistungsfähigkeit der Gemeinde und voraussichtlicher Bedarf

Die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde muss nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stehen.

- Die Landeshauptstadt Potsdam beabsichtigt durch die veränderte Form der wirtschaftlichen Betätigung im Zusammenhang mit dem Gebäude- und Liegenschaftsmanagement keine Erweiterung ihrer bisher wahrgenommenen Aufgaben, sondern nur eine Weiterführung in anderer Form. Insofern erfolgt keine zusätzliche Belastung der Leistungsfähigkeit der Stadt; vielmehr wird durch die veränderte Struktur ausdrücklich eine Senkung der Kosten und damit eine Entlastung des Haushaltes = Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Stadt angestrebt. Die vorgesehene Maßnahme stellt dadurch auch einen wichtigen Faktor im Haushaltssicherungskonzept der Stadt dar.
Das Einspar-/Optimierungspotenzial wird unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte wie schon genannt mit nominal rd. 15 % der Gesamtkosten in einem Zeitraum von 5 Jahren bezogen auf die Ausgangssituation erwartet;
- Die organisatorische, strukturelle und wirtschaftliche Optimierung der Gebäudewirtschaft in Form eines betriebswirtschaftlich ausgerichteten Eigenbetriebes stellt insgesamt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Potsdam dar. Ein derartiger Eigenbetrieb steht bezüglich seiner Größe und wirtschaftlichen Bedeutung auch in einem angemessenen Verhältnis zur nachhaltigen Leistungsfähigkeit der Stadt.

■ Zusammenfassende Bewertung der Voraussetzungen des § 100 Abs. 2 GO

Die Voraussetzungen des § 100 Abs. 2 GO zur Gründung eines Eigenbetriebes „Kommunaler Immobilienservice der Landeshauptstadt Potsdam“ sind in vollem Umfang erfüllt.

2.3.2. Abwägungsgebot nach § 100 Abs. 3 GO

Neben der Erfüllung der Voraussetzungen des § 100 Abs. 2 GO (siehe Punkt 3.3.1) sowie der Zulässigkeit der Form für die wirtschaftliche Betätigung (siehe Punkt 3.3) hat

„die Gemeinde im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen, dass Leistungen, die von privaten Anbietern in mindestens gleicher Qualität und

Zuverlässigkeit bei gleichen oder geringeren Kosten erbracht werden können, diesen Anbietern übertragen werden, sofern dies mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist. Dazu sind Angebote einzuholen und Vergleichsberechnungen vorzunehmen, die der Gemeindevertretung oder in den Fällen des § 57 Abs. 2 dem Hauptausschuss vorzulegen sind.“

■ **Subsidiaritätsklausel**

§ 100 Abs. 3 GO stellt diesen Grundsatz der Subsidiarität der kommunalen Aufgabenwahrnehmung ausgehend vom Gebot der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung nach § 74 Abs. 2 GO auf. Die Subsidiaritätsklausel des § 100 Abs. 3 GO stellt allerdings nicht, wie dies z.T. fälschlich verstanden wird, ein Privatisierungsgebot dar: Die Kommune ist zur Prüfung der eigenen Aufgabenerfüllung sowie - nach Abwägung weiterer Gesichtspunkte - möglicherweise zur Übertragung auf private Anbieter berechtigt / verpflichtet. Die Vorschrift, die ausdrücklich keine drittschützende Wirkung hat, lässt der handelnden Verwaltung / Kommune ausreichende Beurteilungs- und Ermessensspielräume, um nach kommunalpolitischen Gesichtspunkten Einschätzungen vorzunehmen und Entscheidungen unter dem Aspekt der sparsamen Haushaltsführung treffen zu können.

Die Subsidiaritätsklausel ist neben dieser Autonomie der Kommune eingeschränkt durch eine mögliche Dominanz des öffentlichen Interesses für die kommunale Leistungserfüllung.

Darüber hinaus wird auch durch die in § 100 Abs. 3 GO enthaltene Formulierung „zu sorgen“ deutlich, dass es sich - abgeleitet aus gleichlautenden Formulierungen der Landesverfassung, die „Staatsziele“ enthalten - um einen Entscheidungsrahmen handelt, bei dem die Gemeinde ausreichende Beurteilungs- und Ermessensspielräume hat, um nach den im Einzelfall relevanten kommunalpolitischen Gesichtspunkten Entscheidungen treffen zu können.

Die genannten Ermessens- und Beurteilungsspielräume beziehen sich ausdrücklich auf die zu begründende Entscheidung zur Frage, ob Aufgaben im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung durch ein kommunales Unternehmen oder einen privaten Dritten erfüllt werden sollen.

Die Entscheidungsspielräume lassen - bis auf den Fall der Dominanz des öffentlichen Interesses an einer kommunalen Aufgabenerfüllung - keinen Verzicht auf die Einholung von Angeboten privater Dritter sowie die Durchführung von Vergleichsberechnungen zu:

Der Verzicht ist aber dann zulässig, wenn eine Dominanz für die kommunale Aufgabenerfüllung besteht (so der Rd.-Erlass III Nr. 61/1994 des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg vom 30.12.1994).

■ **Dominanz des öffentlichen Interesses für die interne kommunale Leistungserfüllung**

Es stellt sich die Frage, ob es in der konkreten Situation der Landeshauptstadt Potsdam unter besonderer Beachtung der Grundsätze für die kommunalen Aufgaben (§ 3 GO) sowie der Grundsätze für die Haushaltswirtschaft (§ 74 GO)

- Gründe für eine verwaltungsinterne Erfüllung der Aufgaben des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements gibt und ob diese
- Gründe eine so hohe Bedeutung / Dominanz / ein so hohes öffentliches Interesses für die Landeshauptstadt Potsdam haben,

dass ggf. sowohl auf eine öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens (§ 101 Abs. 4 GO) zur Gründung des Eigenbetriebes als auch auf die Einholung von Angeboten privater Anbieter verzichtet werden kann.

In diesem Zusammenhang sind folgende Faktoren, welche die Bedeutung für die Verflechtungen der gebäude- und liegenschaftsbezogenen Aufgaben in die Gesamtstruktur der Verwaltung bzw. der Stadt deutlich machen, zu beachten:

Hoher Immobilienbestand:

Die Kernverwaltung nutzt im Rahmen ihrer umfassenden Leistungen eine Vielzahl sehr unterschiedlich strukturierter Gebäude, die überwiegend dem Verwaltungsvermögen, aber in Teilen auch dem Finanzvermögen zuzurechnen sind - sehr differenzierte Bewirtschaftungs- und Betriebsanforderungen der Nutzer - teilweise hoher Sanierungsbedarf - ferner: relevanter Teil fremd- bzw. nicht genutzter Objekte: Konzept zur Veräußerung

Hohe Gesamtkosten:

Gesamtvolumen (kamerale Kapitalkosten, Verwaltungskosten, Betriebskosten, technische Gebäudeunterhaltung): zurzeit rd. **29,0 Mio. €/Jahr**; haushaltswirksame Optimierung erfordert differenzierte Kenntnis der Objektstruktur und -probleme - Bedeutung der Nutzeranforderungen - Optimierung der Kosten für den Gesamthaushalt

Personal

Erheblicher Personaleinsatz der Verwaltung:

- „Kernverwaltung“: **80,6 Vollstellen**
- Hausmeister, Handwerker: **95,1 Vollstellen**

Sehr unterschiedliche fachliche Aufgaben, Qualifikationen - Probleme bzw. Folgen bei externer Aufgabenübernahme: Personal / Haushalt

Nutzer:

Hohe interne (und externe) Nutzerzahlen - große Zahl zu regelnder interner und externer Leistungsbeziehungen: Miete, Nebenleistungen, Dienstleistungen - sehr unterschiedliche Nutzeranforderungen aufgrund der jeweiligen fachlichen Anforderungen - hoher Abstimmungsbedarf der internen Anforderungen im Sinne der Gesamtoptimierung (wirtschaftlich, aufgabenbezogen) für die Stadt

Vermögenswerte:

Hohe Vermögenswerte: rd. **327 Mio. €**

- hoher Sanierungsbedarf: rd. **150 Mio. €** - Komplexe Eigentümer-/ Nutzungs- / Vermögensstrategie erforderlich - Veräußerung der nicht nachhaltig für kommunale Aufgaben benötigter Gebäude.

Nachhaltiger interner Bewirtschaftungs- / Betreuungsaufwand:

Die externe Vergabe der Verwaltung und Bewirtschaftung des kommunalen Gebäude- / Liegenschaftsbestandes würde nicht dazu führen, dass die Stadtverwaltung völlig auf eine Betreuung / Verwaltung insbesondere aus der Eigentümer-Rolle heraus verzichten könnte: interne Kosten; ferner: Problem der Kosten für verbleibendes Verwaltungs- / Bewirtschaftungspersonal, das von einem externen Dritten nicht übernommen werden würde.

Verlust eigener Kompetenzen:

Weitgehendes Outsourcen von Leistungen führt zum Verlust eigener Kompetenzen, die bei nicht zufriedenstellenden oder nicht (mehr) wirtschaftlichen Leistungen privater Anbieter nur mit erheblichem zusätzlichem Aufwand wieder aufzubauen wären.

■ **Zusammenfassung:**

Die / der

- von der Kernverwaltung genutzt, in ihrer Struktur sehr unterschiedlichen Gebäude und die den daraus entgegenstehenden Anforderungen an eine differenzierte und gleichzeitig umfassende innere Struktur / Bündelung der Aufgaben des Gebäude- und Liegenschaftsmanagements,
- Zusammenhang dieser (Binnen-) Strukturen mit den sehr unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen der nutzenden Fachverwaltungen,
- Integration in die komplexen haushaltswirtschaftlichen Strukturen der Gesamtverwaltung,
- geplanten und auch realistischen bzw. erreichbaren Optimierungspotenziale,
- bei einer vollständigen externen Aufgabenwahrnehmung gleichwohl für den kommunalen Haushalt verbleibenden - zusätzlichen - Kosten (insbesondere Personal),
- gleichzeitig zu beachtenden und nicht zu unterschätzenden dargestellten Risiken durch den Verlust eigener Kompetenzen

begründen ein überragendes öffentliches Interesse an der verwaltungsinternen Wahrnehmung der gebäude- und liegenschaftsbezogenen Aufgaben.

2.3.3. Weitere Voraussetzungen / Aspekte für eine Eigenbetriebsgründung

■ Veröffentlichung

Nach § 101 Abs. 4 GO hat die Gemeinde vor Gründung eines Unternehmens dieses Vorhaben öffentlich bekannt zu machen. Dabei reicht bei Vorhaben, die wie im vorliegenden Fall für eine Privatisierung sinnvollerweise nicht in Frage kommen, die reine Veröffentlichung aus, während ansonsten in der Veröffentlichung ausdrücklich zur Abgabe von Angeboten aufzufordern wäre.

■ Anwendungen der Grundsätze des § 100 Abs. 3 GO

Neben den Voraussetzungen / Aspekten der vorgenannten Punkte ist zu beachten, dass es der Grundsatz der möglichen Dominanz eines öffentlichen Interesses neben dem Verzicht auf öffentliche Bekanntmachung gemäß § 101 Abs. 4 GO selbst bei einer vorgehenden Veröffentlichung im besonders zu begründenden Einzelfall ermöglicht, *„trotz eines wirtschaftlich günstigeren Angebotes eines Dritten die Aufgabe durch eine eigenes Unternehmen der Kommune erledigen zu lassen“* (Rd.-Erlass III Nr. 61/1994 des Ministeriums des Innern vom 30.12.1994, S. 15).

3. Gründung des Eigenbetriebes „Kommunaler Immobilienservice“ (KIS)

3.1. Eigenbetrieb als Sondervermögen nach § 95 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 GO

Der zu gründende Eigenbetrieb soll den Namen „Kommunaler Immobilienservice (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam“ führen.

Der Eigenbetrieb ist gemäß § 10 Abs. 2 EigV mit einem dem Gegenstand und dem Betriebsumfang angemessenen Eigenkapital auszustatten. Sacheinlagen sind angemessen zu bewerten. Dies ist dann der Fall, wenn die Bewertung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen erfolgt.

Die Bewertung des dem Eigenbetrieb wirtschaftlich zugeordneten Vermögens erfolgt durch interne gutachtliche Bewertung. Diese wurde bzw. wird von einem Wirtschaftsprüfer begleitet, um die Ordnungsmäßigkeit und damit die Testierfähigkeit künftiger Bilanzen sicherzustellen. Dem Eigenbetrieb sollten als Vermögen im wesentlichen die als Verwaltungsvermögen (= für kommunale Aufgaben benötigten Objekte) zugeordnet werden; diese sind in der als Anlage 3 beigefügten Liste aufgeführt.

Das sonstige Immobilienvermögen (= Finanzvermögen) soll weiterhin wirtschaftlich dem kameralen Haushalt zugewiesen werden.

Für dieses Vermögen übernimmt der Eigenbetrieb KIS „im Auftrag“ des Haushalts / der Kernverwaltung die Verwaltung, technische Unterhaltung und Bewirtschaftung. Der Eigenbetrieb erhält für seine Leistungen in diesem Zusammenhang ein kostengerechnetes angemessene Entgelt (Personal- / Sachkosten).

Die Liegenschaften des Luftschiffhafens sind vorerst nicht in die Liste der zu übertragenden Vermögensgegenstände aufgenommen worden, hierzu wird ein Vorschlag durch eine Arbeitsgruppe unter Leitung der zuständigen Beigeordneten erarbeitet.

Dem Eigenbetrieb werden die anteiligen Schulden der Stadt in Höhe von 89,972 Mio. € zugeordnet. Der Eigenbetrieb übernimmt damit auch die Tilgung und Zinslast, die aus den Krediten resultiert.

Forderungen und Verbindlichkeiten, die das Wirtschaftsjahr 2004 betreffen und insbesondere auf den frühzeitigen Kassenschluss der Stadt zurückzuführen sind, werden der Stadt in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt bis spätestens zum 31.12.2005. Risiken aus den bisherigen Aktivitäten des Fachbereichs 48 verbleiben bei der Stadt.

Der Eigenbetrieb erhält eine Stammeinlage von 100.000 €.

Eigenbetriebe sind Sondervermögen nach § 95 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 GO. Auf diese Sondervermögen sind die Vorschriften folgender Paragraphen entsprechend anzuwenden:

- § 74 Allgemeine Haushaltsgrundsätze insbesondere:
 - Sicherung der stetigen Erfüllung der Aufgaben

- § 75 • Sparsame und wirtschaftliche Führung der Haushaltswirtschaft
- § 83 Grundsätze der Einnahmebeschaffung
- Finanzplanung
- insbesondere
 - fünfjährige Finanzplanung
 - Investitionsprogramm
 - Anpassung an die Entwicklung des Haushaltsplanes
- § 84 Verpflichtungsermächtigungen
- § 85 Kredite
- § 86 Sicherheiten und Gewährleistung für Dritte
- § 87 Kassenkredite
- § 89 Erwerb und Verwaltung von Vermögen
- insbesondere
 - zulässig, soweit dies zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben erforderlich ist oder wird
 - pflegliche und wirtschaftliche Verwaltung und ordnungsgemäßer Nachweis
- § 90 Veräußerung von Vermögensgegenständen
- insbesondere
 - zulässig, wenn die Vermögensgegenstände für kommunale Aufgaben auf absehbare Zeit nicht mehr benötigt werden
 - Veräußerung im Regelfall nur zulässig zum vollen Wert.

3.2. Errichtung, Beschluss der Gemeindevertretung, Betriebsatzung

Die Gründung eines Eigenbetriebes erfolgt gemäß § 35 Abs. 2 Ziffer 24 GO durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Als weiterer Teil des Gründungsaktes ist gemäß § 103 Abs. 2 GO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 EigV Brandenburg eine Betriebsatzung durch die Stadtverordnetenversammlung zu erlassen. Sie ist nach Unterzeichnung durch den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung oder einem seiner Vertreter und durch den Oberbürgermeister amtlich bekannt zu machen.

Die Satzung tritt, wenn kein anderer Zeitpunkt bestimmt ist, am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Zu diesem Termin ist dann der Eigenbetrieb formal gegründet. Ein Entwurf der Betriebsatzung ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

3.3. Werksausschuss

Nach § 8 EigV kann die Stadtverordnetenversammlung für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes einen Werksausschuss bilden und diesem durch die Betriebsatzung zu bestimmende Angelegenheiten zur eigenen Entscheidung übertragen.

Der Eigenbetrieb wird mit seinem umfassenden Tätigkeitsfeld, einem erheblichen wirtschaftlichen Volumen und ca. 201 Mitarbeitern/innen ein relativ großer Betrieb sein, für den ein eigener Werksausschuss gegründet werden sollte.

3.4. Werkleitung

In der Betriebsatzung ist gemäß § 3 EigV u.a. die Anzahl der Mitglieder der Werkleitung sowie die Zuständigkeit für die Werksführung festzulegen.

Die Stadtverordnetenversammlung kann auf Vorschlag des Oberbürgermeisters für den Eigenbetrieb eine Werkleitung bestellen (§ 4 Abs. 1 EigV). Falls dies nicht erfolgt, nimmt der Oberbürgermeister oder ein von ihm beauftragter Vertreter die nach der EigV der Werkleitung obliegende Aufgaben wahr.

- Für den Eigenbetrieb „Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement“ der Landeshauptstadt Potsdam ist aufgrund des erheblichen Geschäftsumfanges die Bestellung einer eigenen Werkleitung unbedingt erforderlich; sie sollte aus einem/r Werkleiter/in bestehen.

Zu den Aufgaben der Werkleitung und ihrer Vertretung des Eigenbetriebes sollten über die in den §§ 5 und 6 EigV getroffenen Feststellungen hinaus in der Betriebssatzung weitergehende Regelungen getroffen werden.

3.5. Wirtschaftsplan

Der Eigenbetrieb hat gemäß §15 EigV vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der gemäß § 7 Abs. 3 EigV von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen ist. Es ist nicht zwingend erforderlich, den Beschluss über den Haushaltsplan und den Beschluss über den Wirtschaftsplan in einer Sitzung der Gemeindevertretung zu fassen; die Gemeinde kann dies unter Zweckmäßigkeitserwägungen in eigener Verantwortung regeln.

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan, dem Finanzplan, der Stellenübersicht und einer Zusammenstellung der nach §§ 84 ff. GO genehmigungspflichtigen Kreditaufnahmen usw. sowie der Kassenkredite.

Nach § 2 Abs. 5 Nr. 5 GemeindehaushaltsV des Landes Brandenburg ist der Wirtschaftsplan eine verbindliche Anlage zum Haushaltsplan der Gemeinde. Die Ansätze des Wirtschaftsplanes müssen mit den entsprechenden Ansätzen des Haushaltsplanes der Gemeinde übereinstimmen.

3.6. Finanzielle Auswirkungen, Haushaltstechnische Ausstattung

In den Wirtschaftsplan (Erfolgsplan) 2005 werden die mit der Verwaltung, technischen Unterhaltung, Bewirtschaftung und kameratechnischen Kapitalkosten verbundenen und im Haushalt enthaltenen Ausgaben / Einnahmen auf der Grundlage 2004 übernommen.

Die im Haushaltssicherungskonzept vorgegebenen Ausgabenreduzierungen werden bei der Aufstellung des Wirtschaftsplanes berücksichtigt. Dies bedeutet eine im mittelfristigen Finanzierungszeitraum eine Kostensenkung von nominal rd. 15 % bezogen auf die Ausgangswerte 2004!

Die Umsetzung derartig anspruchsvoller Vorgaben erfordert nicht nur eine stringente Organisation und Aufgabenwahrnehmung durch den Eigenbetrieb sondern auch die Festlegung und Bereitstellung der notwendigen Rahmenbedingungen und Instrumente durch die Verwaltungsführung, die Stadtverordnetenversammlung und den Werksausschuss.

Hierzu gehören z.B. die Anpassung der Haushaltsstruktur (Produktorientierung, Budgetierung, dezentrale Ressourcenverantwortung der Fachbereiche), Festlegung von Qualitätsstandards, Bereitstellung spezieller IT-Software-Unterstützung, Fortbildung/Qualifizierung der Mitarbeiter/innen.

Die wirtschaftliche Übernahme des Verwaltungsvermögens durch den Eigenbetrieb führt zu anderen Kapitalkosten (Abschreibung statt Tilgung) und damit zu einem Aufwand, der höher ist als die bisher gezahlte Tilgung.

Aufgrund der Neubildung des Eigenbetriebes ergeben sich in den ersten beiden Jahren erhöhte Sonstige Betriebliche Aufwendungen (z.B. Prüfungsaufwand durch den Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Schulungs- und Beratungsaufwand für das neue Rechnungswesen, Anschaffung kaufmännischer Software usw.) die fürs erste Jahre mit 300.000 Euro und im zweiten Jahr mit 100.000 Euro im Wirtschaftsplan berücksichtigt sind. Der sich überwiegend daraus ergebende Verlust in den ersten beiden Jahren wird durch Auflösung mit der gebildeten Kapitalrücklage verrechnet.

Die Entwicklung der Gebäudequalität (Instandhaltungsstau) ist aus nachhaltigen wirtschaftlichen Gründen nicht hinnehmbar (Intergenerativer Gerechtigkeit); daher muss im Rahmen der Diskussion zur mittelfristigen Finanzplanung des Haushaltes und des Wirtschaftsplanes eine Strategie zur werterhaltenden Bewirtschaftung entwickelt und umgesetzt

werden. Dies kann über durchgeführte Optimierungsmaßnahmen hinaus im wesentlichen nur durch eine haushaltswirksame Mitfinanzierung der Nutzer im Rahmen der Berechnung der Mietentgelte erfolgen.

3.7. Bilanz

Für den Eigenbetrieb ist nach § 23 EigV eine (Eröffnungs-)Bilanz aufzustellen.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist nicht in der Bilanz selbst, sondern nur in einem Anlagennachweis darzustellen.

4. Beteiligung der Personalvertretung

Die Personalvertretung wurde im Rahmen der Projektarbeit und Strukturentwicklung gemäß Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG) umfassend eingebunden.

Die weiteren notwendigen organisatorischen und personalwirtschaftlichen Maßnahmen werden ebenfalls unter Beachtung der Regelungen des LPVG vorbereitet. Soweit diese Maßnahmen mitbestimmungs- bzw. mitwirkungspflichtige Sachverhalte gemäß LPVG betreffen, werden die notwendigen Verfahren nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet und durchgeführt.

5. Zu den Punkten des Beschlussvorschlages im Einzelnen

Zu 1.): Errichtung des Eigenbetriebes

Gemäß § 35 Abs.2, Nr. 24 der Gemeindeordnung beschließt die Stadtverordnetenversammlung über die Errichtung von Eigenbetrieben.

Mit diesem Schritt einher geht die Umstellung des Rechnungswesens vom kameralen zum kaufmännischen System.

Für den Eigenbetrieb wird ein Bankkonto auf seinen Namen eingerichtet, über das ab 1. Januar 2005 verfügt werden kann.

Zu 2.): Betriebssatzung für den Eigenbetrieb

Im Sinne des § 103 Abs. 2 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Satzung des Eigenbetriebes.

Die Satzung liegt als Anlage 2 bei.

Zu 3.): Zuordnung von Vermögen an de Eigenbetrieb

Gemäß § 10 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung i.V.m. § 95 Abs. 2 der Gemeindeordnung ist der Eigenbetrieb als Sondervermögen der Gemeinde gesondert zu verwalten und nachzuweisen. Auf die Erhaltung des Sondervermögens ist hinzuwirken.

Der Eigenbetrieb ist gemäß § 10 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung mit einem dem Gegenstand und dem Betriebsumfang angemessenen Eigenkapital auszustatten. Sacheinlagen sind angemessen zu bewerten.

Zu 4.): Bildung eines Werksausschusses

Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes kann die Gemeindevertretung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 EigV einen Werksausschuss bilden und durch die Betriebssatzung diesem bestimmte Angelegenheiten zur eigenen Entscheidung übertragen. Mit dem Beschluss unter Nr. 4 wird ein Werksausschuss gebildet und diesem die in der Betriebs-satzung genannten Aufgaben und Kompetenzen übertragen.

Beigefügte Anlagen:

1. Stellengliederung 2005 mit den Teilen
 - a. Beamte und Angestellte
 - b. Arbeiter
2. Satzung des Eigenbetriebes
3. Auflistung der Liegenschaften, die dem Eigenbetrieb als Vermögen zugeordnet werden
4. Vorläufiger Wirtschaftsplan mit Anlagen

Folgende Anlagen sind beigefügt:

5. Stellengliederung 2005 mit den Teilen
 - a. Beamte und Angestellte
 - b. Arbeiter
6. Satzung des Eigenbetriebes
7. Auflistung der Liegenschaften, die dem Eigenbetrieb als Vermögen zugeordnet werden

Vorläufiger Wirtschaftsplan