

Begründung:

- Die Stadt ist Eigentümer von 166 betrieblich (Schulen, Einrichtungen, Verwaltung usw.) genutzten Gebäuden sowie 140 Wohngebäuden.
- Der jährliche Unterhaltungsaufwand ist derzeit mit 1.569.800 € im HH veranschlagt. Notwendig wären jedoch jährlich 3.700.000 €. Dadurch entstand ein Unterhaltungsstau. Dies betrifft insbesondere die Schulen.
- Zum Abbau des Unterhaltungsstaus sowie zum dauerhaften Erhalt des Vermögens sind neue Strukturen erforderlich.
- Im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Allianz der Vernunft“ sind neben den Investitionen des Haushalts 2003, dem Nachtrag 2003, dem Industriepark Frisia, dem Alten Binnenhafen sowie dem Ersatzbau für Verwaltungsgebäude 5 Mio. € für die Sanierung verschiedener Schulen vorgesehen.
- Seit 1.1.2000 ist in Emden gem. den bisherigen Empfehlungen der KGSt das Eigentümer-Modell für die Gebäude eingeführt. Es besagt, dass die Dienststellen, welche die Gebäude nutzen, für deren Unterhaltung wie Eigentümer verantwortlich sind und damit auch über den Einsatz der Unterhaltungsmittel befinden. Gegenüber früheren Organisationsformen (pauschale Mittelbewirtschaftung über Sammelnachweise durch Querschnittsämter) wurde überwiegend eine bessere Identifikation mit den Objekten und damit ein effizienterer Mitteleinsatz erreicht.
- Nicht erreicht wurde eine gesamtstädtische Beurteilung des Raumbedarfs hin zu einem optimierten Raumbedarfsmanagement.
- Aktuell empfiehlt die KGSt (Bericht Nr. 6/2003 Erfolgsfaktoren kommunaler Gebäudewirtschaft) das Vermietermodell. Auf dieser Grundlage ist für den optimierten Regiebetrieb Gebäudewirtschaft die Eigentümerfunktion der städtischen Gebäude vorgesehen.
- § 110 Abs. 2 NGO erlaubt den Gemeinden für Einrichtungen, die eine selbständige Wirtschaftsführung erfordern, die Haushaltswirtschaft nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen = optimierter Regiebetrieb. Sie bleiben damit Teil der Verwaltung. Wie bei Eigenbetrieben ist jedoch die kaufmännische Buchführung zu verwenden sowie ein jährlicher Wirtschaftsplan aufzustellen. Die Gesamtsummen sind Teil der vom Rat zu beschließenden Haushaltssatzung.
- Die Entwürfe der Wirtschaftspläne enthalten alle Einnahmen und Ausgaben, die für die dem optimierten Regiebetrieb zugeordneten Objekte entstehen. Die Nutzer der Objekte haben aus ihrem Budget entsprechend der Inanspruchnahme dem optimierten Regiebetrieb die Nutzungsentschädigung zu leisten.
- Die Wirtschaftspläne für die Jahre 2004 bis 2006 sind als Anlage beigefügt.
- Der Aufbau des Betriebes soll schrittweise erfolgen. Zunächst ist vorgesehen, folgende Objekte dem Betrieb zuzuordnen:
 1. Schulen:
Constantia (einschl. Musikschule), Petkum-Widdelswehr, Wolthusen, Osterburgschule, Barenburg, GAT, JAG, Realschule Herrentor,
 2. Verwaltungsgebäude I und II
- Weiter soll die städtische Gebäudereinigung dem optimierten Regiebetrieb zugeordnet werden.
- Als Personalausstattung sind zunächst ein Verwaltungsleiter sowie ein Hochbautechniker vorgesehen. Die Besetzung erfolgt aus dem vorhandenen Personalbestand.
- Der Eckwertebeschluss für den Haushalt 2004 enthält in den Fachbereichsbudgets bereits die notwendigen Beträge, die an den optimierten Regiebetrieb zu zahlen sind.
- Die mit der Allianz der Vernunft vorgesehenen 5 Mio. € zur Instandsetzung der Schulen betreffen die obigen Objekte.
- Mit der Durchführung der Instandsetzungsarbeiten soll eine städtische GmbH (Gewoba oder Tochter GmbH) beauftragt werden, um das dort vorhandene Fachwissen, dies hat

Vorlage-Nr.:

T 14-883

sich bereits bei dem Bau der Grundschulen Widdelswehr-Petkum, Constantia sowie Wolthusen bewährt, zu nutzen.

- Die Finanzierung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt im Auftrag des Betriebes durch die städtische GmbH. Der Betrieb trägt die sich daraus ergebenden jährlichen Folgekosten.
- Der optimierte Regiebetrieb Gebäudewirtschaft vereinigt in sich die Vorteile des Kostenbewusstseins sowohl hinsichtlich der einzelnen Objekte wie auch hinsichtlich des Gesamtbestandes aufgrund des eigenen Wirtschaftskreislaufes, der Fachkunde hinsichtlich der Bauunterhaltung sowie der Gebäudereinigung, der dauerhaften Substanzerhaltung
- Durch die Bildung des optimierten Regiebetriebes Gebäudewirtschaft entstehen der Stadt Emden keine Mehrkosten. Es entstehen Einsparungen durch Kosten- und Nutzungsoptimierung. Die dauerhafte Substanzerhaltung der übertragenen Gebäude wird gesichert und erfolgt kostengünstiger als im kameralem Haushalt. Mittelfristig sinkt der Instandhaltungsaufwand.
- Für die Gebäudenutzer entsteht eine größere Planungssicherheit, da die Gebäudekosten aufgrund der gleichbleibenden Nutzungsentschädigung konstant sind und die Gebäude in einem besseren Zustand sind.