

| | | |
|---|---------------------------|-----------------------|
| Beschlussvorlage | Datum: | 04.06.2010 |
| Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft | fed. Senator/-in: | OB, Roland Methling |
| | bet. Senator/-in: | S 2, Georg Scholze |
| Federführendes Amt: Amt für Management und Controlling | bet. Senator/-in: | S 3, Dr. Liane Melzer |
| Beteiligte Ämter: Amt für Schule und Sport Eigenbetrieb KOE Kämmerei- und Finanzverwaltungsamt Org.- u. Beteiligungsmanagement | | |
| Zukünftige Verwaltungszuständigkeit für die Immobilien der Schulen und Sportstätten | | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 21.10.2010 | Finanzausschuss | Vorberatung |
| 26.10.2010 | Hauptausschuss | Vorberatung |
| 27.10.2010 | Schul- und Sportausschuss | Vorberatung |
| 10.11.2010 | Bürgerschaft | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Die Immobilien werden zum 01.01.2011 an den KOE übertragen. Der Vermögenswert bemisst sich bei Immobilien im hoheitlichen Verwaltungsbereich grundsätzlich an den ermittelten Werten nach doppelischen Bewertungsregelungen zum 01. Januar 2011. Die entsprechenden Sonderposten für die zu übertragenden Objekte werden ebenso zugeordnet. Bei den BgA-Objekten bemisst sich die Höhe des Übertragungswertes auf den beim Amt für Schule und Sport erfassten Restbuchwert zum 01. Januar 2011. Sofern bei den BgA-Objekten keine Anschaffungs- und Herstellungskosten und damit keine Restbuchwerte vorliegen, sind die nach den doppelischen Bewertungsrichtlinien ermittelten Werte anzusetzen. Der KOE wird die den jeweiligen Immobilien zugeordnete Kreditbelastungen übernehmen.
2. Dem Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hansestadt Rostock (KOE) wird die Bewirtschaftung der in der Anlage 1 - 4 aufgelisteten Immobilien mit Wirkung zum 01. Januar 2011 übertragen.
3. Die Immobilienzuordnung für den Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Sportstätten“ beschränkt sich auf die handelsrechtliche Bilanz. Die für den Betrieb des BgA „Sportstätten“ notwendigen Immobilien werden als Anlagevermögen weiter wie bisher in der Steuerbilanz des BgA geführt. Die Erträge und Aufwendungen des BgA werden in dessen Ergebnisrechnung ausgewiesen, die weiterhin vom Amt für Schule und Sport erstellt wird.
4. Die bislang im Verwaltungshaushalt der Hansestadt Rostock veranschlagten Mittel für die zu übertragenden Immobilien, beispielsweise für die Bauunterhaltung, die Betriebsausgaben für Gebäude und Grundstücke sowie die Personalausgaben sind in den Wirtschaftsplan des KOE aufzunehmen. Die Refinanzierung erfolgt über ein Nutzungsentgelt für die Schulen und Sportstätten durch die Hansestadt Rostock an den KOE.

5. Im Wirtschaftsplan des KOE werden die Investitionsmaßnahmen für die übertragenen Immobilien geplant. Mit dem Amt für Schule und Sport ist entsprechend der Schulentwicklungs- und Sportstättenentwicklungsplanung ein Einvernehmen über die Investitionsmaßnahmen herzustellen.
6. Die (Personal-) Stellen der Meister und Betriebshandwerker (Elektro, Bautischlerei und Heizung/Sanitär) werden aus der bisherigen Abteilung Gebäudeinstandhaltung (40.4) des Amtes für Schule und Sport mit dem Stellenplan 2011 dem KOE zugeordnet. Die verbleibenden Stellen der Abteilung werden zukünftig die Nutzervertretung gegenüber dem KOE sicherstellen.
7. Die schul- und sportfachlichen Aufgaben verbleiben aus Gründen der Sachnähe beim Amt für Schule und Sport (z.B. Schulentwicklungs- und Sportstättenentwicklungsplanung, Belegung und Absicherung des Betriebes von Schulen, Sporthallen und Sportflächen).

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern

Bereits gefasste Beschlüsse:

0062/03-BV vom 02.04.2003

1183/05-A vom 01./02.02.2006

2009/AN/0074 vom 06.05.2009

Sachverhalt:

Bereits mit dem Haushaltssicherungskonzept 2003- 2005 (Maßnahme Nr.: 2003/063 – Optimierung der Gebäudeverwaltung, Fortschreibung 2006, Ziff. II 2.2. Stand: 02.04.2003) hat die Bürgerschaft bezogen auf die Gebäudeverwaltung die Grundlage für die Errichtung eines Zentralen Immobilienmanagements (ZIM) geschaffen.

Dabei steht das ZIM für die Optimierung der Immobilienverwaltung durch Bündelung der mit Immobilien verbundenen Bewirtschaftungsaufgaben in einer Organisationseinheit mit dem Ziel der Steigerung von Effektivität und Effizienz.

Der Studie der Fa. Mummert Consulting folgend wurde die Konzentration von immobilienbezogenen Bewirtschaftungsfragen im KOE präferiert.

Das Innenministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern bestätigt in seinem Prüfbericht zur rechtsaufsichtlichen Prüfung der Immobilienbewirtschaftung bei der Hansestadt Rostock durch den KOE vom 08. Januar 2009 die Zentralisierung der Aufgaben beim KOE und empfiehlt eindringlich, die gegebenen Handlungsempfehlungen im Interesse der Haushaltskonsolidierung konsequent und zügig voranzutreiben.

Insoweit ist die sukzessive Übertragung der Aufgabe der Bewirtschaftung weiterer städtischer Immobilien in sich konsequent und soll nun auch im Bereich Schulen und Sportstätten fortgeführt werden.

Mit der Übertragung der Immobilien aus dem Schul- und Sportstättenbereich an den KOE kommt die Hansestadt Rostock dem Ziel der Schaffung eines zentralen Immobilienmanagements einen entscheidenden Schritt näher und schafft insoweit die Grundlage, die Potentiale hinsichtlich möglicher Einsparungen und Synergien nutzbar zu machen, insbesondere durch:

- Bündelung immobilienwirtschaftlicher Kompetenz innerhalb der Hansestadt Rostock in einer Organisationseinheit
- Vermeidung und Abbau von organisatorischen und personellen Parallelstrukturen
- Kostenvorteile durch größere „Nachfragemacht“ und einheitliches Vertragsmanagement
- Verkürzung von Informations- und Entscheidungswegen; Verhinderung von Reibungsverlusten

- einheitliche Gestaltung von Planungs-, Ausführungs- und Kontrollprozessen
- optimiertes Personalmanagement im immobilienwirtschaftlichen Bereich
- einheitliche Erfassung und Bewertung des Gebäudebestandes

Der Eigenbetrieb verfügt über die Kernkompetenz der Organisation einer effizienten Immobilienbewirtschaftung unter der zwingenden Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen. Im kurzfristigen Planungshorizont wird die Übertragung des Vermögens zunächst kostenneutral für den Haushalt zu gestalten sein. Durch die Definition und Festlegung einheitlicher Standards werden mittel- bis langfristig Einsparungen durch die optimierte Bewirtschaftung insbesondere im Rahmen der Bestandsentwicklung aber auch im Energie- und Betriebskostenmanagement sowie in den Personalausgaben erwartet.

1. Übertragung der Immobilien in das Vermögen des KOE

Die bisher vom Amt für Schule und Sport bewirtschafteten Immobilien (Anlage 1 - 4) werden zum 01. Januar 2011 in das Vermögen des KOE übergeben und bilanziert. Dabei umfasst die Übertragung der

- 49 Schulgebäuden
- 47 Sporthallen
- 9 Immobilien für Sondersportstätten
- 28 Immobilien sonstiger Art

die jeweilige Bausubstanz, die Außenanlagen und die Sportfreianlagen einschließlich der entsprechenden Grundstücke.

Die Immobilienzuordnung für den Betrieb gewerblicher Art (BgA) „Sportstätten“ hingegen beschränkt sich auf die handelsrechtliche Bilanz. Die für den Betrieb des BgA „Sportstätten“ notwendigen Immobilien werden als Anlagevermögen weiter wie bisher in der Steuerbilanz des BgA geführt.

2. Haushalterische Auswirkungen

Mit der beabsichtigten Übertragung der Immobilien aus dem Schul- und Sportstättenbereich werden dem Eigenbetrieb Vermögenswerte in Höhe von ca. 165 Mio. EUR (Arbeitsstand August 2010) ins Anlagevermögen übergeben. Die Bewertung ist noch nicht in Gänze abgeschlossen, da Investitionen aus dem Jahr 2010 noch nicht berücksichtigt werden konnten. Gleichzeitig tritt der KOE in die bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die zu übertragenden Immobilien in Höhe von ca. 38,5 Mio. € ein und übernimmt die damit verbundenen Aufwendungen für den entsprechenden Kapitaldienst.

Mit der Vermögensübertragung zum 01.01.2011 sind diese Kredite nicht mehr direkt im städtischen Haushalt enthalten. Sie werden nunmehr im Sondervermögen der Hansestadt Rostock geführt und somit im Wirtschaftplan des Eigenbetriebes dargestellt. Die Finanzierungsaufwendungen hierfür sind Bestandteil des Nutzungsentgeltes.

Die Restschuld per 31.12.2010 stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:

| Objekt | in EUR |
|--------------------|----------------------|
| Schulen | 31.079.234,81 |
| Sporthallen | 3.038.660,58 |
| Sondersportstätten | 4.368.566,20 |
| Sonstige | 0 |
| gesamt | 38.486.461,59 |

Gemäß § 10 Abs. 2 EigVO M-V sind die Aufwendungen des KOE durch die Hansestadt angemessen zu vergüten. Es sind insoweit an den KOE Nutzungsentgelte zu entrichten. Die Kalkulation selbiger orientiert sich an den bisher im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt der Hansestadt Rostock geplanten Aufwendungen einschließlich der Personal- und Sachausgaben der zu übernehmenden Meister- und Betriebshandwerker.

Im städtischen Haushalt werden ab 2011 die finanziellen Aufwendungen, wie Betriebs- und Personalkosten, Aufwendungen für Instandhaltung und für den objektbezogenen Kapitaldienst, nicht mehr dargestellt.

Die für das Jahr 2011 geplanten Investitionsmaßnahmen sind nicht mehr Bestandteil des Vermögensplanes der Hansestadt Rostock sondern fließen in den Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes ein.

Die Zusammensetzung des Nutzungsentgeltes 2011 stellt sich wie folgt dar:

-in TEUR-

| | |
|-------------|---|
| 11.721 TEUR | Verwaltungshaushalt |
| + | 2.310 TEUR Kapitaldienst für Darlehensübernahme in Höhe von 38,5 Mio. EUR |
| + | 303 TEUR Zinsen für geplante Investitionen |
| | Gesamtsumme Verwaltungshaushalt einschl. Kapitaldienst entspricht |
| = | 14.334 TEUR Nutzungsentgelt an den KOE einschließlich Betriebskosten |

Im Sinne einer vollumfänglichen Haushaltsbetrachtung ist bei der Kalkulation der Nutzungsentgelte auf folgende Bestandteile zu verzichten:

- Eigenkapitalverzinsung
- Gewinnmarge
- Mietausfallwagnis
- Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten

Zur Gewährleistung der Haushaltsneutralität werden Abschreibungen erst ab dem Haushaltsjahr 2012 (Einführungsjahr der Doppik) berücksichtigt. Das Nutzungsentgelt wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Aufwendungen des Vorjahres durch den Eigenbetrieb bis zum 30.06. eines Jahres überprüft, ggf. angepasst und ist somit Grundlage für die kommende Haushaltsplanung. Damit ist sichergestellt, dass der städtische Haushalt lediglich mit den Istkosten belastet wird und die Immobilienbewirtschaftung durch den Eigenbetrieb kostendeckend erfolgen kann.

Für Schulen und Schulsporthallen werden jeweils einheitliche Nutzungsentgelte einschl. der tatsächlichen Betriebskosten gebildet. Die Entgelte für die Sondersportstätten und sonstige Immobilien werden auf Grund ihrer Heterogenität objektbezogen kalkuliert.

3. Zukünftige Aufgabenbereiche des Amtes für Schule und Sport

Die klassischen kommunalen Pflichtaufgaben nach dem Schulgesetz M-V verbleiben beim Amt für Schule und Sport. Dabei handelt es sich insbesondere um die Aufgabenbereiche:

- Schulische Bildung und Erziehung für jeden
- Grundsätze für die Verwirklichung des Schulauftrages
- Schulkonferenzen
- Schulbehörden und Schulträger
- Schulentwicklungsplanung
- Errichtung, Organisationsänderung und Aufhebung von Schulen
- Personal- und Sachkosten der äußeren Schulverwaltung
- Schülerbeförderung
- Medienzentren
- Schullastenausgleich
- Sportstättenentwicklungsplanung, Sportförderung, Sportstättenbelegung

Da der BgA „Sportstätten“ im Amt für Schule und Sport verbleibt, sind die Entgelte für die weitere Vermietung der Sportstätten sowie die Aufwendungen weiterhin im Amt für Schule und Sport zu planen.

Selbstverständlich werden zudem die Aufgaben zur Absicherung des laufenden Schulbetriebes (Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit, schulspezifische Verwaltungsaufgaben etc.) weiterhin durch das Amt für Schule und Sport wahrgenommen.

4. Zukünftige Aufgabenbereiche des KOE

Die gebäudebezogenen Bewirtschaftungsaufgaben für die Schul- und Sportstätten übernimmt zum 01. Januar 2011 der KOE. Dabei handelt es sich insbesondere um die

- kurz-, mittel- und langfristige Investitionsplanung
- Beauftragung, Überwachung und Durchführung aller Wartungs-, Instandsetzungs-, Reparatur-, Sanierungs- und sonstigen Baumaßnahmen
- Absicherung objektbezogener Bewirtschaftungsdienstleistungen

Der KOE gewährleistet für die den BgA betreffenden Ausgaben die Voraussetzungen für den ordnungsgemäßen Vorsteuerabzug und arbeitet dem Amt 40 die erforderlichen Angaben für die Umsatzsteuervoranmeldung und die Gewinnermittlung zu.

Darüber hinaus werden alle notwendigen Angaben zur Ermittlung des Schullastenausgleichs vom KOE an Amt 40 übermittelt.

Eine entsprechende Vereinbarung zwischen den Beteiligten zur detaillierten Schnittstellendefinition und Aufgabenabgrenzung liegt als verwaltungsinternes Organisationspapier vor.

5. Personelle Auswirkungen

Mit der Übernahme der Aufgaben erfolgt die Verlagerung der (Personal-) Stellen der Meister und Betriebshandwerker (Elektro, Bautischlerei und Heizung/ Sanitär) aus der bisherigen Abteilung Gebäudeinstandhaltung (40.4) des Amtes für Schule und Sport an den KOE.

Eine Zuordnung der Schulhausmeister und der Platz- und Hallenwarte hingegen ist aus arbeitsinhaltlichen Gründen und mit Blick auf die örtlichen Besonderheiten nicht zweckmäßig. Deshalb verbleibt dieses Personal beim Amt für Schule und Sport.

Die verbleibenden Stellen der Abteilung 40.4 werden zukünftig die Nutzervertretung gegenüber dem KOE sicherstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsneutralität im Haushaltsjahr 2011

Roland Methling

Anlagen:

4 Immobilienaufstellungen