

Sitzungsvorlage DS 2011/197

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: **10.05.2011**)

Mitwirkung:
Ortsverwaltung Eschach
Ortsverwaltung Schmalegg
Ortsverwaltung Taldorf
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: AGM001

Verwaltungsausschuss

öffentlich am 23.05.2011

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 31.05.2011

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 07.06.2011

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 07.06.2011

Gemeinderat

öffentlich am 27.06.2011

**Zusammenarbeit der Ravensburger Ortschaften mit dem Amt für Architektur und Gebäudemanagement
- Zwischenbericht und weiteres Vorgehen**

Beschlussvorschlag:

1. Das Gremium nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Das Amt für Architektur und Gebäudemanagement wird beauftragt, eine einheitliche Bewirtschaftung für alle städtischen Immobilien (Kernstadt und Ortschaften) für das HH-Jahr 2012 vorzubereiten und in Zusammenarbeit mit den Ortschaftsverwaltungen und der Stadtkämmerei mit dem Haushaltsplan 2012 umzusetzen. Dabei bleibt die Auftragskompetenz für die FiPo Fremdkosten Unterhalt Ortschaft und bei den Aufträgen der Ortsbauhöfe bei den Ortsvorstehern in enger Abstimmung mit dem AGM. Alle Buchungen erfolgen allerdings zentral durch das Amt für Architektur und Gebäudemanagement. Das Haushaltsvolumen im Unterhalt der Ortschaftsgebäude 2012 soll mind. dem des Vorjahres entsprechen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Bereitstellung von Gebäuden ist neben den Personalkosten einer der größten Kostenfaktoren innerhalb einer Verwaltung. Die Stadt Ravensburg hat bisher erhebliche Anstrengungen unternommen, mit dem Ziel dieser monetären Bedeutung beim Errichten und Bewirtschaften der städtischen Immobilien auch organisatorisch gerecht zu werden, dazu gehört unter anderem:

- Konzentrierung der Verantwortung
- Konzentrierung der Zuständigkeiten
- Reduzierung der Beteiligten/Schnittstellen
- Beschaffung weiterer relevanter Gebäudeinformationen

Alles mit dem Ziel der Organisationseinheit Gebäudewirtschaft der Stadt Ravensburg eine treuhänderische Eigentümervertretung und damit die Bündelung der Gesamtverantwortung für alle städtischen Immobilien zu ermöglichen.

2. Sachverhalt

Aufgrund der besonderen Strukturen wurden die Gebäude der Ortschaften bezüglich des Verwaltungshaushalts ausgenommen. Hochbaumaßnahmen (Vermögenshaushalt) erfolgen seit mehreren Jahren in enger Abstimmung mit den Ortschaften durch das AGM.

Bisher ebenfalls ausgenommen wurden auch die Gebäude der Stadtwerke und die Gebäude von einem Teil der Stiftungen.

Mit der Neuorganisation vom Hochbauamt zum Amt für Architektur und Gebäudemanagement und der damit einhergehenden Neuausrichtung vom Amt zur Dienstleistungseinrichtung für alle städtischen Ämter und Organisationseinheiten, konnte sich das Amt für Architektur und Gebäudemanagement viel Vertrauen insbesondere auch in den Ortschaften erarbeiten.

Im Wesentlichen galten die bisherigen Anstrengungen folgenden vier Arbeitsfeldern:

2.1 Optimierung des Hochbaumanagements (Vermögenshaushalt)

Bei der Optimierung des Hochbaumanagements galt es vor allem zuerst einheitliche Bauausführungs- und Ausschreibungsstandards für alle städtischen Hochbauprojekte umzusetzen. Nach diesem Optimierungsschritt wurde ein einheitliches Projektmanagement und in einem weiteren Schritt eine durch-

gängige Bewertung von der Anlage im Bau, über die Anlage bis hin zur Um-
nutzung/Verwertung geschaffen.

Heute folgen alle Hochbauprojekte im Vermögenshaushalt einer einheitlichen
Vorgehensweise. Einheitliche Bewirtschaftungsstelle ist das Amt für Architek-
tur und Gebäudemanagement (6010), Auftraggeber ist je nach Wertgrenze
der Gemeinderat, der Fachausschuss bzw. der Ortschaftsrat.

Die Arbeit des AGM hat in diesem Bereich sowohl in den Fachämtern, in den
Ortsverwaltungen, als auch in den Gremien eine hohe Akzeptanz erreicht.

2.2 Optimierung des Immobilienbetriebes

Bei der Optimierung des Gebäudebetriebes sind die Minimierung der Be-
triebskosten und der Lebenszykluskosten entscheidende Faktoren. Dies be-
rücksichtigt die Gebäudewirtschaft zukünftig bereits bei der Abstimmung des
Raum- und Funktionsprogramms mit den Fachämtern, Ortschaften und even-
tuellen externen Mietern in städtischen Liegenschaften.

Eine weitergehende Berücksichtigung findet auch der Einkauf sämtlicher Be-
triebskostenarten wie Energie (siehe auch europaweite Stromausschreibung),
Reinigung oder Entsorgung. Darüber hinaus wird bei den Nutzern der Immobi-
lien durch eine detaillierte Betriebskostenabrechnung das Kostenbewusstsein
geschärft.

Diese Schritte wurden zunächst in den UA 0690 und 2990 umgesetzt. Es folg-
ten 1390 (Feuerwehgebäude) und 4990 (Sozialgebäude), in den zuletzt ge-
nannten Unterabschnitten ist die Betrachtung bereits gesamtstädtisch (Kern-
stadt und Ortschaften).

2.3 Serviceorientierung

Hierbei handelt es sich um ein Serviceziel der Gebäudewirtschaft gegenüber
den Fachämtern, den Ortschaften und eventuellen externen Mietern. Auch
hier gilt es durch konsequente Umsetzung der Kosten-Leistungsrechnung
soviel Transparenz wie möglich zu schaffen.

Durch klare Verantwortlichkeit innerhalb des Amtes, hat jeder Verantwortliche
größtes Interesse daran, seine Produkte so serviceorientiert wie möglich an-
zubieten.

Da die Ortsverwaltungen besondere Strukturen aufweisen und als Ansprech-
partner vor Ort agieren, bleibt die Zuständigkeit für Unterhaltungsmaßnahmen
an sämtlichen Gebäuden der Ortschaften (Verwaltungshaushalt) bei der jewei-
ligen Ortschaft. Damit wird die bewährte, schnelle und lösungsorientierte Um-
setzung dieser laufenden Maßnahmen gewährleistet. Für diese Aufgaben
steht den Ortsverwaltungen ein entsprechendes Budget zu Verfügung.
Die Ortsverwaltungen bedienen sich bei Bedarf des unterstützenden Service-
angebots des AGM. Diese Form der Zusammenarbeit hat in der Vergangen-
heit bestens funktioniert.

3. Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Entsprechend den unter Punkt zwei definierten Zielen der Gebäudewirtschaft der Stadt Ravensburg, wird zukünftig der Einsatz sämtlicher personeller und sachlicher Ressourcen erfasst, um einen möglichst hohen Grad an Transparenz zu erreichen. Diese Transparenz soll für alle städtischen Immobilien (Kernstadt und Ortschaften) identisch sein. Deshalb wird beabsichtigt, die Bewirtschaftung der Immobilien für den HH 2012 zu vereinheitlichen und die Bewirtschaftung grundsätzlich komplett auf das Amt für Architektur und Gebäudemanagement zu übertragen. Dadurch stehen dem Gemeinderat, den Ortschaftsräten und den Ausschüssen zukünftig einheitliche Informationen zur Verfügung.

Durch diese zentralen Umstellungen wird die Gebäudewirtschaft auch den Anforderungen an ein zukünftiges neues kommunales Finanzmanagements gerecht. Ebenfalls wären dies die Voraussetzungen für die mögliche Schaffung eines Eigenbetriebes. Die dazu notwendigen Vorarbeiten sind abgeschlossen.

Die bisherige Zusammenarbeit mit den Ortschaften ist von großem Vertrauen geprägt. Ziel der Umstellungen ist (wie oben aufgeführt) vor allem eine einheitliche Buchungstransparenz in der Bewirtschaftung. Um auch in Zukunft auf dieser guten Vertrauensbasis weiter zusammen arbeiten zu können und auch um der deutlich kürzeren Reaktionszeit Rechnung zu tragen, soll die Auftragskompetenz für die Fremdkosten in den Bereichen Unterhalt und Leistungen der Ortsbauhöfe in der bisherigen Höhe bei den Ortsvorstehern in sehr enger Abstimmung mit dem AGM verbleiben.

Kosten und Finanzierung:

Im Haushaltsjahr 2011 sind über die bisher vereinbarten Sach- und Personalressourcen keine weiteren Aufwendungen notwendig, um die weiteren Schritte in der Zusammenarbeit zwischen Fachamt und Ortschaften voranzutreiben.