

Stellungnahme / Antwort

zu Antrag Nr. AT/0005/2010

der Stadtratssitzung am 28.01.2010

Punkt: 14 ö.S.

Betr.: Antrag der FDP-Fraktion: Gutachten Organisationsform Zentrales Gebäudemanagement

Stellungnahme/Antwort

Aufgrund des Beschlusses der Steuerungsgruppe Neues Kommunales Finanzwesen (NKF) wurde im Dezember 2004 an zwei Tagen ein Immobilien-Management-Workshop unter Leitung der externen Beratungsgesellschaft, Mummert Consulting aus Düsseldorf, durchgeführt. Teilnehmer waren die Mitglieder des Stadtvorstandes, Vertreter der WohnBau und der Stadtwerke sowie mehrerer Ämter und Eigenbetriebe.

Mummert Consulting stellte insbesondere als möglicher Lösungsansatz das

- **Vermieter-Mieter-Modell** (Eigentümerrolle, Bewirtschafterrolle werden vom Vermieter wahrgenommen. Gebäudenutzende Stellen nehmen die Mieterrolle ein.) und das
- **Management-Modell** (Eigentümerrolle, Bewirtschafterrolle und Mieterrolle werden von autonomen Stellen wahrgenommen.)

vor.

Eine Empfehlung für eines der Modelle konnte seitens von Mummert Consulting im Rahmen des Workshops zu diesem Zeitpunkt nicht ausgesprochen werden. Es wurde betont, dass die zentrale Steuerung innerhalb der Verwaltung sichergestellt werden muss und eine Bestandsaufnahme der tatsächlichen Werte erfolgen soll.

Mummert Consulting empfahl, in einem ersten Schritt die gemeinsamen Ziele eines zukünftigen Immobilienmanagements festzulegen

In der Folge beauftragte die Projektleitung NKF die Unternehmensberatungsgesellschaft Roedl & Partner ein Konzept für ein Immobilienmanagement zu erstellen, welches im März 2007 vorgestellt wurde.

Roedl & Partner favorisierte für die Stadt Koblenz ein zentrales Gebäudemanagement nach dem „Vermieter-Mieter-Modell“.

Dies bedeutet, dass die Ämter, welche gebäudebezogene Aufgaben für „ihr“ Grund- und Gebäudevermögen wahrnehmen, diese an einen zentralen Bereich abgeben und nur noch die Interessen im Sinne eines „Mieters“, bzw. Nutzers wahrnehmen.

Nach Aussage von Roedl & Partner ist eine wirtschaftliche Betriebsführung sowohl im Regie- als auch im Eigenbetrieb möglich. Damit eine zeitnahe Umsetzung des Gebäudemanagements erfolgen kann, wird als Betriebsform der Regiebetrieb vorgeschlagen.

Alternativ hierzu sollte das Angebot der WohnBau, die gebäudewirtschaftlichen Aufgaben unter Leitung der Koblenzer Wohnungsbaugesellschaft mbH durchzuführen, geprüft werden.

Daraufhin wurden verschiedene Möglichkeiten der Zusammenarbeit mit der WohnBau geprüft. Aufgrund der Aufgaben im Rahmen der Abarbeitung und Weiterentwicklung des Schulbausanierungsvertrages, zusätzlicher Sonderprojekte – auch im Hinblick auf das Konjunkturpaket II – sind die Kapazitäten der WohnBau nach eigenen Angaben mehr als ausgelastet, so dass eine Übertragung von weiteren Aufgaben des städtischen Gebäudemanagements zurzeit nicht weiter verfolgt werden kann.

Da eine Zentralisierung des Gebäudemanagements dringend notwendig ist, hat die Verwaltung das Konzept von Roedl & Partner überarbeitet. Dieses überarbeitete Konzept vom September 2009 beinhaltet die aktuell vorgesehene Umsetzung eines Zentralen Gebäudemanagements unter Berücksichtigung des „Vermieter-Mieter-Modells“. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Binnenoptimierung eine spätere Zusammenarbeit mit der WohnBau weiterhin ermöglicht.

Durch die bereits erfolgte externe Beratung in dieser Thematik wird die Vergabe eines Gutachtens, insbesondere mit Blick auf mögliche PPP-Modelle, nicht als notwendig erachtet.

Eine mögliche spätere Zusammenarbeit mit der WohnBau nutzt das dort vorhandene Erfahrungspotential der privaten Gebäudebewirtschaftung. Somit werden die erhofften Vorteile die ein, wie auch immer ausgestaltetes PPP-Modell durch die Nutzung externes Know-how bietet, ebenfalls erreicht.