

KT-Drucks. Nr. 102/2020

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

22.05.2020

Neustrukturierung des Gebäudemanagements - Satzungsbeschluss Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landkreis Böblingen

Anlage 1: Entwurf Betriebssatzung Eigenbetrieb Gebäudemanagement

Anlage 2: Änderung zur Hauptsatzung Landkreis Böblingen

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

14.07.2020

öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

27.07.2020

öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Der Kreistag beschließt die Zusammenlegung des Amts für Gebäudewirtschaft und Schulen mit den Eigenbetrieben „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ und „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ in den neu zu gründenden Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“.
2. Das in den bisherigen Eigenbetrieben „Gebäudewirtschaft Landkreis

Böblingen“, „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ und im Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen geführte Anlagevermögen wird aus den Eigenbetrieben bzw. dem Amt herausgelöst und mit Wirkung zum 01.01.2021 auf den Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ übertragen.

3. Der Kreistag beschließt für den Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ die als Anlage 1 beigefügte Betriebssatzung.
4. Als Betriebsleitung für den Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ werden der Dezernent für Steuerung und Service Herr Björn Hinck und der Leiter der Gebäudewirtschaft Herr Jörg Aichele bestellt. Die Funktion der Ersten Betriebsleitung und des kaufmännischen Betriebsleiters wird von dem Dezernenten für Steuerung und Service Herrn Björn Hinck im Nebenamt übernommen. Die Funktion des technischen Betriebsleiters wird vom Leiter der Gebäudewirtschaft Herr Jörg Aichele im Hauptamt übernommen.
5. Die Betriebsleitung wird beauftragt eine Geschäftsordnung zu erstellen und dem Betriebsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.
6. Die Betriebssatzungen der bisherigen Eigenbetriebe „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“, „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ werden aufgehoben.
7. Der Kreistag beschließt die in der Anlage 2 beigefügte Satzung zur Änderung der Hauptsatzung mit Wirkung zum 01.01.2021.

III. Begründung

1. Ausgangssituation

Aktuell verteilen sich sämtliche Aktivitäten des Landkreises, die im Zusammenhang mit einem Gebäudemanagement stehen, auf drei Organisationseinheiten. Vom Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen werden alle Grundstücke und Gebäude betreut, die sich im Eigentum oder im Erbbaurecht des Landkreises Böblingen befinden. Ausgenommen davon sind die Liegenschaften der bisherigen Eigenbetriebe (Abfallwirtschaftsbetrieb, Eigenbetrieb „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ und Eigenbetrieb „Gebäudewirtschaft“). Unter „Betreuung“ fallen alle Tätigkeiten, die der Vermietung bzw. Verpachtung, der Unterhaltung, der Wartung, der Pflege und der Sanierung der Liegenschaften dienen. Darüber hinaus werden Neubauten durch die Bauingenieure des Amtes realisiert bzw. betreut. Als sog. „Querschnittsamt“ gehört zum Aufgabenspektrum unter anderem die Parkraumbewirtschaftung, Gärtner- und Hausmeisterleistungen, Reinigung, Raumplanung/Umzüge, Planungsleistungen bei Um- und Hochbaumaßnahmen sowie Schließdienst und Schlüsselverwaltung. Seit Januar 2020 nimmt das Amt die Schulträgeraufgaben des Landkreises für sechs berufliche Schulen, eine Fachschule für Landwirtschaft, sieben sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) und sechs Schulkindergärten wahr. Das Amt stellt die Gebäude sowie das nicht lehrende Personal zur Verfügung und trägt die Kosten für die sachliche Ausstattung.

Die Eigenbetriebe „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ und „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ wurden mit Beschluss vom 19.11.2012 gegründet (KT-Drucks. Nr. 178neu/2012). Die Aufgabe des Eigenbetriebs „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ ist es, die für das Krankenhauspersonal und seit 2014 auch für die Flüchtlingsunterbringung vorgehaltenen Wohngebäude und Schwesternwohnheime sowie die sonstigen ihr zugeordneten Kreisliegenschaften wirtschaftlich und sachgerecht zu verwalten und nachhaltig zu führen. Der Eigenbetrieb „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ ist zuständig für die Verwaltung, die Instandhaltung und die Weiterentwicklung der Krankenhausliegenschaften in Böblingen, Herrenberg und Leonberg. Zu diesen Aufgaben gehören die Abwicklung der Finanzierung und die Verwaltung des Neubauprojektes Flugfeldklinikum.

Bereits im Jahr 2013 wurde die Gebäudewirtschaft des Landkreises aufgabenkritisch betrachtet und ein vorhandenes Optimierungspotenzial mit konkreten Handlungsempfehlungen herausgearbeitet. Zentrale Themen waren unter anderem die Reduktion der vorhandenen Schnittstellen, die Vereinfachung der Steuerung durch Straffung der Aufbauorganisation sowie die Schaffung von Freiräumen für Projektarbeiten durch klare Zuordnung operativer Aufgaben und der Projektarbeiten.

Aus unterschiedlichsten Gründen konnte die Umsetzung dieser zentralen Themen bisher nur sehr eingeschränkt bis gar nicht erfolgen. So hat das Flüchtlingshoch im Jahr 2015/2016 zu einem massiven Arbeitsaufkommen geführt. Hinzu kommt, dass die Anforderungen an den Betrieb von Gebäuden deutlich gestiegen sind und sich auch die Komplexität im Bereich Bauunterhaltung erhöht hat. So sind bspw. im Zeitraum von 2010 bis 2018 die Ausgaben bauunterhaltender Maßnahmen um circa 64 % und die Ausgaben für investive Baumaßnahmen um circa 41 % gestiegen. Vor diesem Hintergrund stellt die zersplitterte Aufbauorganisation immer noch ein zentrales Problem dar, das zu Koordinationsschwierigkeiten und Reibungsverlusten führt.

Die Kreisverwaltung hat sich daher vorgenommen durch eine strukturelle Veränderung die Aufbauorganisation im Bereich Gebäudemanagement weiterzuentwickeln. Angestrebt wurde die Weiterentwicklung zu einem zentralen Dienstleister inklusive einer kritischen Prüfung und Umsetzung der ablauforganisatorischen Handlungserfordernisse. Die derzeitige Aufbauorganisation wird als „schwieriges Konstrukt“ empfunden, da Fach- und Führungskräfte in einer „Doppelfunktion“ zwischen Eigenbetrieb und Amt agieren müssen. Bei der künftigen Aufbauorganisation sollen die Aufgaben in zwei Sachgebiete „Kaufmännisches Gebäudemanagement“ und „Technik und Infrastruktur“ gebündelt werden.

Bei den Überlegungen zur künftigen Rechtsform wurde eine Ausprägung als Amt, Eigenbetrieb, selbstständige Kommunalanstalt oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung anhand wesentlicher Einzelkriterien (unter anderem Personalrecht, Steuerliche Aspekte, Rechnungswesen, Transparenz) gegenübergestellt und bewertet. In der Gesamtbetrachtung lagen der Eigenbetrieb und die Kommunalanstalt vorn. Unter dem Vorbehalt, dass ein künftiger Eigenbetrieb unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen möglichst hohe und weitreichende Kompetenzen durch die entsprechende Gestaltung der Satzung eingeräumt werden, wurde die Verwaltung mit Beschluss des Kreistags vom 16.12.2019 beauftragt die vorbereitenden Tätigkeiten zur Einrichtung eines Eigenbetriebs Gebäudema-

nagements vorzunehmen, eine entsprechende Betriebssatzung auszuarbeiten und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen (KT-Drucks. Nr. 275/2019).

2. Voraussetzungen für die Gründung des Eigenbetriebs

Der Landkreis kann Unternehmen, Einrichtungen und Hilfsbetriebe im Sinne des § 102 der Gemeindeordnung als Eigenbetriebe führen. Nachdem zunächst die Organisationsform des Eigenbetriebs nur wirtschaftlichen Unternehmen und Einrichtungen, die überwiegend aus Entgelten finanziert werden zugänglich war, können nunmehr auch Hilfsbetriebe, die nicht aus Entgelten finanziert werden in der Eigenbetriebsform geführt werden. Damit können auch die organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Vorteile der Eigenbetriebsform diesen Verwaltungsbereichen zugänglich gemacht werden. Entscheidend ist dabei der betriebliche Charakter und Umfang der Verwaltungseinheit, die eine organisatorische Verselbständigung rechtfertigen. Der zukünftige Eigenbetrieb wird sich nicht selbst aus Entgelten finanzieren können, weißt aber einen starken Bezug zu einer Betriebsführung auf. Er kombiniert die Faktoren Arbeit, Betriebsmittel und Werkstoffe und handelt strikt nach ökonomischen Prinzipien. Das Prinzip des finanziellen Gleichgewichts (langfristige Substanzerhaltung) kann der Eigenbetrieb als Hilfsbetrieb allerdings nur einhalten, wenn dieser aus dem Kernhaushalt entsprechend gestützt wird. Die erhöhte Entscheidungs- und Zuständigkeitskompetenz, gepaart mit einer kompakteren Gesamtorganisation verkürzen die Entscheidungsprozesse im Eigenbetrieb deutlich. Dies ermöglicht eine flexible und wirtschaftliche Betriebsführung, die eine eigenständige Organisationsform rechtfertigt und einen nachweisbaren Vorteil für die Leistungserbringung darstellen. Geringere Kosten, aufeinander abgestimmte Leistungen, Synergieeffekte und eine höhere Effizienz helfen dabei das Prinzip des finanziellen Gleichgewichtes einzuhalten. In der Gesamtbewertung kommt die Verwaltung daher zu dem Ergebnis, dass die Gebäudewirtschaft in ihrer Art und Umfang beim Landkreis Böblingen eine selbständige Wirtschaftsführung als Eigenbetrieb rechtfertigt.

3. Kernpunkte der Betriebssatzung

Die Erstellung der Betriebssatzung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Kanzlei Menold Bessler aus Stuttgart und beschränkt sich auf die Inhalte, die in Satzungsform zu regeln sind (Anlage 1).

Der neue Eigenbetrieb führt nach § 1 der Satzung den Namen „Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ und fasst nach § 2 der Satzung die bisherigen Aufgaben des Amtes für Gebäudewirtschaft und Schulen, des Eigenbetriebs „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ und des Eigenbetriebs „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ zusammen.

Die künftige Geschäftsordnung wird hinsichtlich der weiteren Struktur vorsehen, dass sich der Eigenbetrieb in die Bereiche „Technik & Infrastruktur“, „Kaufmännisches Gebäudemanagement“ und „Schulen“ unterteilen wird. Der Bereich „Technik und Infrastruktur“ umfasst alle Tätigkeiten, die der Unterhaltung, der Wartung, der Pflege und der Sanierung der Liegenschaften dienen. Darüber hinaus werden in diesem Bereich Neubauten durch die Bauingenieure des Eigenbetriebs realisiert bzw. betreut. Des Weiteren übernimmt „Technik & Infrastruktur“ für den Landkreis mehrere Dienstleistungen, die in einem engen unmittelbaren

Zusammenhang mit den Grundstücken und Gebäude des Landkreises stehen.

Neben Controlling und dem Vergabe- und Beschaffungsmanagement kümmert sich der Bereich „Kaufmännisches Gebäudemanagement“ um alle Verwaltungsaufgaben, die im Zusammenhang mit einem vollumfänglichen Liegenschaftsmanagement stehen.

Im Bereich „Schulen“ stellt der Eigenbetrieb das nicht lehrende Personal zur Verfügung und trägt die Kosten für die sächliche Ausstattung für die sechs berufliche Schulen, eine Fachschule für Landwirtschaft, sieben sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren und sechs Schulkindergärten des Landkreises.

In § 4 der Satzung wird entsprechend den Bestimmungen der Landkreisordnung und des Eigenbetriebsgesetzes der Kreistag als Hauptorgan festgelegt. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss des Landkreises wird, wie bei den derzeit bestehenden Eigenbetrieben, zum Betriebsausschuss bestimmt. In den § 4 bis § 7 der Satzung wird die Zuständigkeit zwischen dem Kreistag, dem Betriebsausschuss, dem Landrat und der Betriebsleitung klar abgegrenzt. Der Betriebsleitung werden weitreichende Kompetenzen eingeräumt, um die oben dargestellten Herausforderungen des Landkreises im Bereich Gebäudemanagement künftig effektiver begegnen zu können. Vor diesem Hintergrund ist beispielweise, die in § 8 der Satzung getroffene Regelung zum Personal zu verstehen. Diese Regelung ermöglicht es der Betriebsleitung flexibler Personalentscheidungen für die Entgeltgruppen 1-13 TVöD zu treffen, ohne die anderen Gremien bei wichtigen Personalentscheidungen zu übergehen. Die Betriebsleitung kann nach § 7 der Satzung aus mehreren Betriebsleitern bestehen. Jeder Betriebsleiter ist berechtigt den Eigenbetrieb nach außen hin allein zu vertreten. Der Eigenbetrieb soll eine enge Anbindung an das Dezernat für Steuerung und Service erhalten und gleichzeitig in seinen operativen Aufgaben möglichst ohne bürokratische Hürden schnelle Entscheidungen treffen können. Beide Gesichtspunkte werden zum einen durch die personelle Besetzung der Betriebsleitung mit dem Dezernenten für Steuerung und Service und dem Leiter der bisherigen Gebäudewirtschaft und der funktionellen Zuordnung der Ersten Betriebsleitung und kaufmännischen Betriebsleitung an die Dezernatsleistung sowie die technische Betriebsleitung an den Leiter der Gebäudewirtschaft gewährleistet. Wesentlich dabei ist die Delegation der Erfolgsverantwortung auf die Betriebsleitung, die gegenüber den Gremien Verantwortung übernehmen muss und kann.

Die Betriebssatzung soll nach § 12 der Satzung zum 01.01.2021 in Kraft treten.

Im Übrigen wird die Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung in einer separaten Geschäftsordnung geregelt.

3. Änderung der Hauptsatzung

Rechtlich kann für einen Eigenbetrieb immer nur ein Betriebsausschuss gebildet werden kann. Die bisherigen Zuständigkeiten des Verwaltungs- und Finanzausschusses, des Planungs- und Bauausschusses und des Jugend- und Bildungsausschusses des Landkreis Böblingen werden in der Hauptsatzung des Landkreises Böblingen mittels einer Änderungssatzung entsprechend angepasst (Anlage 2).

In § 5 Abs. 1 6. Spiegelstrich der Hauptsatzung wird „Liegenschaften - auch Schulen - und Gebäudemanagement (ausgenommen Liegenschaften des Abfallwirtschaftsbetriebs)“ durch „Angelegenheiten des Eigenbetriebs Gebäudemanagement“ ersetzt.

Bei Schulangelegenheiten, die dem Themengebiet Bildung zuzuordnen sind, wird der Jugend- und Bildungsausschuss künftig über Berichtsvorlagen nach § 5 Abs. 4 der Satzung informiert. Umgekehrt wird in § 5 Abs. 3 der Hauptsatzung der 10. Spiegelstrich „Schulen“ gestrichen.

Bei Angelegenheiten, die mit dem Neubau des Klinikums auf dem Flugfeld sowie der Sanierungs- und Zielplanung der Kliniken Leonberg und Herrenberg betreffen, wird ein Zustimmungsvorbehalt zugunsten des Planungs- und Bauausschusses in § 5 Abs. 4 der Satzung eingefügt. In der Konsequenz wird § 5 Abs. 4a der Hauptsatzung daher wie folgt abgeändert: Zugunsten des Planungs- und Bauausschusses besteht für die Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit dem Neubau des Klinikums auf dem Flugfeld sowie der Sanierungs- und Zielplanung der Kliniken Leonberg und Herrenberg stehen, ein Zustimmungsvorbehalt.

4. Weitere Vorgehensweise

Neben der Ausarbeitung der Satzung befasst sich die Kreisverwaltung aktuell noch mit vielen weiteren Themenstellungen, die im Zusammenhang mit der Gründung des neuen Eigenbetriebs stehen. Steuerrechtlich ergeben sich bspw. keine wesentlichen Änderungen, da ein Eigenbetrieb identisch zum Amt als „Betrieb gewerblicher Art“ nach § 4 Abs. 1 KStG umsatzsteuer-, körperschaftssteuer- und gewerbesteuerpflichtig ist.

Im Vergleich zum derzeitigen Status als Amt trägt die Betriebsform des Eigenbetriebs jedoch zu einer erhöhten finanzwirtschaftlichen Transparenz bei. Ein eigener in sich geschlossener Wirtschaftsplan ist, ähnlich wie der eigene Jahresabschluss, durchsichtiger, da diese nicht in die Teilhaushaltsstruktur des Landkreises verwoben wird und daher besser interpretierbar und auswertbar ist. Bei der Haushalts- und Wirtschaftsführung des künftigen Eigenbetriebs hat die Kreisverwaltung entschieden das NKHR (Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen) Doppik zu verwenden.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist arbeitsrechtlich noch folgender Punkt von zentraler Bedeutung: Der Eigenbetrieb besitzt selbst keine eigene Rechtspersönlichkeit, deswegen behalten die bisherigen Arbeitsverträge mit dem Landkreis ihre Gültigkeit. Neue Arbeitsverträge müssen somit nicht unterzeichnet werden und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bleiben Angestellte des Landkreises.

Um die weiteren Vorbereitungen zur Überführung der bisherigen drei Organisationseinheiten in den künftigen neuen Eigenbetrieb zu organisieren, hat die Kreisverwaltung eine interne Projektgruppe unter der Leitung von Dezernat 1 gegründet. Unter anderem wird die Projektgruppe eine Geschäftsordnung entwerfen, die dem Betriebsausschuss noch im Jahr 2020 zur Abstimmung vorgelegt werden soll. Des Weiteren befasst sich die Projektgruppe aktuell mit der Klärung der Schnittstellen zwischen dem neuen Eigenbetrieb und dem Landratsamt, die Erstellung der Eröffnungsbilanz, die Entwicklung einer Ergebnis- und Kosten-

rechnung sowie weiteren organisatorischen Fragen, wie die Versetzung des Personals, die Personalvertretung und die Übertragung der Anlagewerte aus der gegenwärtigen Struktur in den künftigen Eigenbetrieb.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Der Eigenbetrieb ist ein rechtlich unselbständiges Kommunales Sondervermögen mit dem sein satzungsmäßiger Zweck erfüllt werden soll. Als Sondervermögen ist er finanzwirtschaftlich gesondert zu verwalten und nachzuweisen. Die Anlagewerte (Grundstücke und Gebäude) der bisherigen drei Organisationseinheiten Amt für Gebäudewirtschaft und Schulen sowie der Eigenbetriebe „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ und „Klinikgebäude Landkreis Böblingen sowie das Vermögen von zehn bestehenden Girokonten werden daher aus dem Amt bzw. aus den bisherigen Eigenbetrieben herausgelöst und dem neuen Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ zugeordnet. Die Vermögenssituation der Immobilien und die Abbildung der Mittelherkunft und –verwendung werden im Wirtschaftsplan und Jahresabschluss des neu eingerichteten Eigenbetriebs abgebildet. Als Stammkapital wird der Eigenbetrieb mit einer Bareinlage von 25.000 Euro ausgestattet.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 14.07.2020 beraten und empfiehlt dem Kreistag, antragsgemäß zu beschließen.



Roland Bernhard