

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Köln
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat

An den
Vorsitzenden des
Rates

Herrn
Oberbürgermeister Jürgen Roters

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 29.09.2011

AN/1782/2011

Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Rat	13.10.2011

Organisationsanalyse der Gebäudewirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Antragsteller bitten Sie, folgenden Ratsantrag in die Tagesordnung der Sitzung des Rates am 13. Oktober 2011 aufzunehmen:

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird seit dem 1. Januar 1997 als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt. Sie wurde am 1. Mai 2000 mit dem damaligen Hochbauamt der Stadt zusammengeführt. Mit dieser Neuausrichtung waren die folgenden Anforderungen verknüpft:

- Abbau des entstandenen Investitions- und Sanierungsstaus,
- Erhöhung der Nutzerfreundlichkeit durch Verbesserung des Services gegenüber den die Gebäude benutzenden Dienststellen,
- Verbesserung des Erhaltes der Gebäudesubstanz, da durch Synergieeffekte das Freiwerden von Mitteln erhofft worden war,
- Transparenz der Vermögensentwicklung über einen längeren Zeitraum und
- Entlastung des kameralen Haushalts, insbesondere des Vermögenshaushalts, durch Bildung eines ausgegliederten Wirtschafts- und Finanzplan und eine eigenständige Bilanzierung.

Diese Erwartungen sind nur teilweise erfüllt worden. Dabei ist unklar, ob – wie von der Gebäudewirtschaft vorgebracht – eine mangelnde finanzielle und personelle Ausstattung oder ob strukturelle Probleme hierfür verantwortlich sind. Zudem ist nicht geklärt, inwieweit die Vorteile des Neuen kommunalen Finanzmodells (NKF) für die finanzwirtschaftliche Steuerung einer Gebäudewirtschaft genutzt werden können.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beauftragt daher die Verwaltung, die eigenbetriebsähnliche Einrichtung unter Einbeziehung externen Sachverstands einer Organisationsanalyse zu unterziehen und dabei die Stärken und Schwächen des Praxisbetriebs der Gebäudewirtschaft unter den gegebenen Kölner Bedingungen zu untersuchen. Der Rat wird in die Auswahl des externen Gutachters einbezogen. An den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und den Finanzausschuss ist kontinuierlich zu berichten.

Hierbei ist insbesondere zu prüfen,

- welche Schritte seit Gründung der Gebäudewirtschaft zum Abbau des bestehenden Investitions- und Sanierungsstaus unternommen worden sind und was erreicht worden ist,
- inwieweit die bestehenden Schnittstellen zur Verwaltung und die interne Organisation der Gebäudewirtschaft den Anforderungen gerecht werden und ob in organisatorischer Hinsicht Verbesserungsmöglichkeiten bestehen,
- welche personalwirtschaftlichen Maßnahmen ggf. zu ergreifen sind, um die Arbeitsleistung der Gebäudewirtschaft dauerhaft zu verbessern,
- inwieweit die finanzwirtschaftliche Steuerung und eine höhere Transparenz für die Projekte auf Basis des NKF besser erreicht werden kann,
- wie die Finanzbeziehungen zwischen der Bilanz der Gebäudewirtschaft und dem städtischen Kernhaushalt transparenter und vorteilhafter für die Abwicklung der Sanierungs- und Bauprojekte zu gestalten sind,
- inwieweit das derzeitige Mieter-Vermieter-Verhältnis organisatorisch und finanzwirtschaftlich grundsätzlich sinnvoll ist und
- inwieweit eine Änderung der Betriebsform der Gebäudewirtschaft wie z.B. die Reintegration in die Verwaltung zu einer Verbesserung der Arbeitsleistung der Gebäudewirtschaft und deren Steuerung beitragen könnte.

Insbesondere im Zusammenhang mit Generalsanierungen an bzw. dem Neubau von Schulen ist darüber hinaus zu prüfen,

- inwieweit Verfahrensabläufe beschleunigt werden können,
- ob die Ergebnisse aufwändiger Architektenwettbewerbe tatsächlich die Bedürfnisse der Gebäudenutzer erfüllen,
- ob und wie die Nutzer frühzeitig einbezogen werden können, um ihre Bedarfe und Erfahrungen darstellen zu können und
- wie die Kommunikation zwischen Schulen und Gebäudewirtschaft (z.B. durch einheitliche Ansprechpartner) verbessert werden kann.

Der gesamte Prozess soll von einer Lenkungsgruppe begleitet werden, die mit Angehörigen aus Rat und Verwaltung besetzt ist.

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Akzeptanz sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft von Anfang an mit einzubeziehen, darüber hinaus sind Erfahrungswerte von Kunden, Geschäftspartnern sowie anderer Kommunen zu ermitteln und heranzuziehen.

Begründung:

Derzeit besteht im Bereich der im Sondervermögen geführten und angemieteten Schulen und Kindertagesstätten immer noch ein Instandhaltungsrückstau von rund 600 Mio. €.

Ziel der Organisationsanalyse ist es, dass auf Grundlage einer Stärken- und Schwächenuntersuchung Empfehlungen für eine Optimierung der Gebäudewirtschaft bzw. organisatorische Alternativen dargestellt werden.

In einem offenen Brief wurde seitens der Stadtschulpflegschaft zudem bemängelt, dass Maßnahmen am Bedarf vorbei ausgeführt und Baumaßnahmen immer wieder verzögert oder schleppend ausgeführt würden. Auch außerhalb des Schulbaus liegende Beispiele zeigen, dass die Organisation der Gebäudewirtschaft einer dringenden Überprüfung bedarf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Zimmermann
SPD-Fraktionsgeschäftsführer

gez. Jörg Frank
Grüne-Fraktionsgeschäftsführer