

Beschlussvorlage

öffentlich

Zur Sitzung	Sitzungstermin	Behandlung
Rat der Stadt	12.06.2023	Entscheidung

Betreff

Neuordnung der städtischen Immobilienwirtschaft

Beschlussentwurf

1. Der Rat der Stadt beauftragt den Oberbürgermeister in enger Abstimmung mit der Personalvertretung, den Stakeholdern und der Politik eine Neuordnung der Immobilienwirtschaft der Stadt vorzubereiten.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle für die Neuordnung der Immobilienwirtschaft der Stadt notwendigen – insbesondere rechtlichen, finanzwirtschaftlichen und organisatorischen – Maßnahmen vorzubereiten und dem Rat der Stadt in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorzulegen. Dabei ist vorrangig folgende Ausrichtung zu prüfen:
 - a. Welche Teile des in den Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich des IMD fallenden Anlage- und Umlaufvermögens einschließlich der bestehenden Vertragsverhältnisse auf der Grundlage des § 107 Abs. 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in neu zu gründende Sondervermögen überführt werden können.
 - b. Die Beschäftigten des IMD sind weiterhin Beschäftigte der Stadt Duisburg, ein Personalübergang findet nur mit Zustimmung der betroffenen Beschäftigten statt. Die von den Beschäftigten des IMD mitgeteilten Hinweise fließen in die Prüfung und den Entscheidungsvorschlag ein.
 - c. Mit der technischen und kaufmännischen Geschäfts- und Betriebsführung der Sondervermögen sollen städtische Töchter beauftragt werden.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, externe Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen im Leistungsumfang von bis zu 500.000 Euro einzusetzen, die die Neuordnung hinsichtlich der Zielvorgaben mit erarbeiten und die Bilanzwerte der zu gründenden Sondervermögen mit ermitteln.

3. Das Verfahren zur Einrichtung einer Teildienststelle wird ausgesetzt und zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt und formell beendet.
4. Die Berufung von Herrn Beigeordneten a.D. Thomas Krützberg als Sprecher der Betriebsleitung des IMD wird auf eigenen Wunsch aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen im städt. Haushalt:☒ **Ja** (das Formular ist als Anlage beizufügen.)☐ **Nein****Gender Mainstreaming-Relevanz**☐ **Ja**

Die Darlegung der Geschlechterdifferenzierung erfolgt im Kontext der Drucksache, ggf. als Anlage zur Drucksache. (Dabei müssen z.B. Planungskriterien, Verordnungen, Rechtsgrundlagen, Richtlinien etc., die dem Vorschlag zu Grunde liegen, genannt werden. Wird eine auffällige Abweichung zwischen den Geschlechtern deutlich, ist diese hervorzuheben, zu analysieren und es ist darzulegen, wie die geschlechtsspezifischen Unterschiede berücksichtigt wurden.)

☒ **Nein**

Die Darlegung der Geschlechterdifferenzierung entfällt aus folgenden Gründen:
Aus dem Sachverhalt ergeben sich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

LINK

MURRACK

WITTMEIER

LINNE

Problembeschreibung / Begründung**Ausgangslage:**

Im Jahr 2001 hat der Rat der Stadt Duisburg die Gründung des Immobilienmanagement Duisburg (IMD) mit der Zielsetzung beschlossen (s. DS 4503/12), einen starken Betrieb innerhalb der Stadtverwaltung aufzustellen und damit die städtische Gebäudewirtschaft zu optimieren und somit die Nutzerzufriedenheit zu stärken. Durch das zur damaligen Zeit in der Kernverwaltung nicht anwendbare kaufmännische Rechnungswesen des Sondervermögens sollte eine höhere Transparenz für Kosten und Leistungen erlangt werden.

Das IMD hat in den letzten Jahren unter schwierigen Voraussetzungen mit hoch engagierten Kolleginnen und Kollegen viele wichtige Weichen für die Entwicklung der städtischen Immobilien gestellt und viel geleistet. Dennoch wird unter all den Anstrengungen klar, dass die weiteren Optimierungsmöglichkeiten begrenzt sind und die Aufgaben in den nächsten Jahren wachsen werden.

Vor dem Hintergrund der sich zunehmend erschwerenden Rahmenbedingungen, insbesondere im technischen personalwirtschaftlichen Bereich (Stichwort „Fachkräftemangel“), bei gleichzeitig zunehmend überalterter kommunaler Infrastruktur, stößt das IMD jedoch zwischenzeitlich an die Grenzen des Machbaren.

Strukturelle Probleme und weiter steigende Zukunftsanforderungen haben einen nachhaltigen Durchbruch verhindert:

- Die Einrichtung einer Teildienststelle zur Steigerung der Personalhoheit ist in ein langwieriges Verfahren gegangen;
- die Nutzer wurden zunehmend in ihrem Selbstverständnis verunsichert und in ihren Erwartungen enttäuscht;
- notwendiges Fachpersonal war nicht ausreichend und nicht zu städtischen Konditionen zu gewinnen;
- die Abläufe innerhalb des IMD mit den strikten Vorgaben und Satzungen der inneren Verwaltung waren und sind nicht auf Geschwindigkeit ausgelegt;
- Klimaschutz, Energieknappheit, Standarderhöhungen und vieles mehr haben Sanierungsnotwendigkeiten und damit ein insgesamt schnelleres Handeln erforderlich gemacht.

Aufgabenstellung und Zielsetzung:

In dieser sich zuspitzenden Entwicklung hat sich die Verwaltung entschieden, im Rahmen des Einigungsstellenverfahrens unter konsensorientierter, gemeinschaftlicher und vertrauensvoller Zusammenarbeit von Verwaltung und Personalvertretung, hinsichtlich einer Neuordnung der Immobilienwirtschaft der Stadt Duisburg dem Rat der Stadt eine Prüfung der Gestaltungsmöglichkeiten vorzuschlagen.

Die Zielsetzung ist die Findung einer einvernehmlichen Lösung zur Neuordnung der Immobilienwirtschaft.

Einen besonderen Stellenwert haben dabei:

- Die Befähigung der Fachbereiche, wieder die Gestaltungshoheit über ihre Immobilien zu bekommen;
- die Sicherstellung einer optimalen Betreuung und einer sachgerechten Nutzung von Haushaltsmitteln;
- der Rat der Stadt Duisburg behält die größtmögliche Kontrolle über die städtischen Liegenschaften – zum Wohle der Bürgerschaft und der Beschäftigten;
- die Beschäftigten des IMD sind weiterhin Mitarbeitende der Stadtverwaltung.

Organisationsform:

Aufbauend auf den Erkenntnissen des PWC-Gutachtens von 2019 über die verschiedenen Organisationsformen des Immobilienmanagements wird die Komplexitätsreduzierung als sinnvoll angesehen. Hieraus folgend wird eine 1:1-Übernahme des IMD in eine wie auch immer geartete Organisationsform als nicht zielführend angesehen. Die Idee, die Ämter, die die Immobilien nutzen, wieder mehr in die Verantwortung für Ihre Immobilien zu nehmen und Ihnen auch Handlungsspielräume zu geben, ist in der bisherigen Organisationsform nicht möglich.

In Gesprächen zwischen der Verwaltungsführung und der Personalvertretung wurde die Trennung von Eigentum und Dienstleistung (Leistungen, die für eine technische/gebäudewirtschaftliche und kaufmännische Betriebsführung notwendig sind) als möglicher Weg beschrieben. Dabei soll der Immobilienbestand bei der Kernverwaltung in der Form von Sondervermögen verbleiben. Die Anzahl der Sondervermögen ist im Prozess noch

zu klären. Konsens ist, dass mindestens weitere zwei Sondervermögen (neben dem bereits zum 01.01.2023 gegründeten Sondervermögen für den Kita- und Jugendbereich, SVK) für die Schulen und die sonstigen Gebäude benötigt werden. Die Immobilien der Stadt sollen dem Vorgehen bei der Gründung des SVK folgend (s. DS 22-0911) dienstleistend von städtischen Gesellschaften betreut werden.

Am 28.11.2022 hat der Rat der Stadt beschlossen, das IMD zur Teildienststelle zu erklären (s. DS 22-1049). Mit der Einrichtung der Teildienststelle sollte dem IMD eine größere personelle und organisatorische Autonomie eingeräumt werden. In dem erforderlichen Beteiligungsverfahren konnte eine Zustimmung der Personalvertretung nicht erreicht werden. Vor dem Hintergrund der mit dem Sondervermögen SVK gemachten guten Erfahrungen sollen im Rahmen des laufenden Einigungsstellenverfahrens neue Optionen geprüft werden. Die Errichtung einer Teildienststelle soll daher ausgesetzt werden.

Die Informationsveranstaltung für die Mitarbeitenden des IMD am 24.05.2023 hat zu Fragen und Hinweisen geführt, die alle aufgenommen wurden. Sowohl die Stadtspitze als auch die Personalvertretung haben zugesagt, im jetzt folgenden Prozess Antworten auf alle gestellten Fragen zu geben. Es ist beabsichtigt, die Hinweise, die von den Mitarbeitenden des IMD genannt wurden und noch genannt werden, mit in den Prozess einfließen zu lassen. Dabei ist zu prüfen, ob und inwieweit eine zentrale Aufgabenwahrnehmung durch die Kernverwaltung für einzelne Gewerke oder Dienstleistungen sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Die Stadt Duisburg will die beste Lösung für die Nutzerinnen und Nutzer der Immobilien, die Mitarbeitenden des IMD und den Immobilienbestand der Stadt Duisburg. Falls es weitere Erkenntnisse oder Vorschläge im Prozess geben sollte, die zu einer Veränderung der o.g. Empfehlung führen sollte, wird dies dem Rat transparent dargelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Aufwendungen für die externe Begleitung der organisatorischen Neuordnung der Immobilienwirtschaft der Stadt sowie die Ermittlung der Bilanzwerte zur Gründung der Sondervermögen können noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Es wird mit ungeplanten Aufwendungen in Höhe von bis zu 500.000 Euro gerechnet, diese können im Teilhaushalt der städtischen Beteiligungen (PO2060) kompensiert werden.

Anlage

Anlage: Finanzielle Auswirkungen