



Wahl der Rechtsform für das Gebäudemanagement der Stadt Husum

Anstoß für die Prüfung



Auftraggeber

Stadtverordnetenkollegium der Stadt Husum
(Beschluss vom 13. November 2003)

Auftrag

Überführung der Bereiche

- Gebäudemanagement,
- Gebäudereinigung,
- Hausmeisterpool,
- Hochbau und
- des noch einzurichtenden Energiemanagements

in eine **geeignete Eigenbetriebsform** zum 01. Januar 2005!

Durchführung einer Ist-Analyse



Frage

Welche Probleme gibt es mit der vorhandenen Organisation der gebäudewirtschaftlichen Aufgaben?

Antworten

- zersplitterte Zuständigkeiten
- kein Gesamtbudget
- fehlende Datengrundlagen (Gebäudedaten, Kostendaten)
- keine klare Trennung von Mieter-/Vermieterrolle

Fazit der Ist-Analyse



Optimierungsziel

Zentralisierung aller Aufgaben in einer Organisationseinheit und einer klaren Trennung von Mieter-/Vermieterrolle

Voraussetzungen für den Erfolg

- optimale Gestaltung der Aufbau- und Ablauforganisation
- ausreichende Kompetenzen (u.a. Budget, Personalhoheit)
- optimales Controllingssystem für fundierte Entscheidungen (insbesondere eine KLR für Kostentransparenz)
- klare Rollenverteilung von Mieter-/Vermieterrolle

Vorstellung der Rechtsformen



	Eigengesellschaft (z.B. GmbH)	Eigenbetrieb	optimiertes Amt / Regiebetrieb
Rechts- persönlichkeit	eigenständige juristische Person	keine eigene Rechtspersönlichkeit	keine eigene Rechtspersönlichkeit
Organisation	eigenständig	verselbständigt	in die Kernver- waltung integriert
Organe	Gesellschafter- versammlung + Aufsichtsrat	Stadtverordneten- kollegium + Werkausschuss	Stadtverordneten- kollegium + Fachausschuss
Betriebsführung	Geschäftsführung	Werkleitung	Amtsleitung

Vorstellung der Rechtsformen



	Eigengesellschaft (z.B. GmbH)	Eigenbetrieb	optimiertes Amt / Regiebetrieb
Personal	<ul style="list-style-type: none"> • Gesellschaft ist AG • Personalüberleitung notwendig • kein öffentliches Dienstrecht 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Husum ist AG • Stellenüberleitung nicht notwendig • öffentliches Dienstrecht gilt uneingeschränkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt Husum ist AG • Stellenüberleitung nicht notwendig • öffentliches Dienstrecht
Haushaltswesen	eigener Wirtschaftsplan	eigener Wirtschaftsplan	eigenes Budget im Haushalt
Rechnungswesen	Doppik	Doppik	erweiterte Kameralistik
Vermögen	gehört rechtlich und wirtschaftlich zur Gesellschaft	gehört rechtlich zur Stadt Husum; bildet wirtschaftlich eine eigene Einheit	gehört rechtlich und wirtschaftlich der Stadt Husum

Vorstellung der Rechtsformen



	Eigengesellschaft (z.B. GmbH)	Eigenbetrieb	optimiertes Amt / Regiebetrieb
Gründungskosten	<ul style="list-style-type: none"> • Stammkapital • Notar • Registergericht • evtl. anwaltliche Beratung • Bekanntmachung • eine externe Prüfung 	<ul style="list-style-type: none"> • Stammkapital • Bekanntmachung • eine externe Prüfung 	keine Gründungskosten
Steuerpflicht	unterliegt grundsätzlich allen einschlägigen Steuerarten	keine Steuerpflicht (soweit keine wirtschaftliche Betätigung vorliegt!)	keine Steuerpflicht (soweit keine wirtschaftliche Betätigung vorliegt!)
Beteiligung Dritter	möglich	nicht möglich	nicht möglich

Eignung der Rechtsformen



	Eigengesellschaft (z.B. GmbH)	Eigenbetrieb	optimiertes Amt / Regiebetrieb
optimale Aufbau- + Ablauforganisation	Es gibt keine rechtlichen Vorgaben zur Gestaltung! Kann somit von allen Rechtsformen erfüllt werden!		
Einflussmöglich- keiten von Politik + Verwaltungsleitung	größter Grad der Verselbständigung! Einfluss von Politik + Verwaltungsleitung nur über Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung	begrenzte Verselbständigung! Politik nimmt Einfluss über Stadtverordneten- kollegium + Werkausschuss direkter Einfluss der Verwaltungsleitung auf Werkeleitung	keine Verselbständigung! direkter Einfluss von Politik und Verwaltungsleitung
Personalhoheit + Budget	uneingeschränkt vorhanden!	eingeschränkt vorhanden!	Personalhoheit sehr begrenzt vorhanden eigenes Budget im Haushalt möglich

Eignung der Rechtsformen



	Eigengesellschaft (z.B. GmbH)	Eigenbetrieb	optimiertes Amt / Regiebetrieb
optimales Controllingsystem	<ul style="list-style-type: none"> - Doppik + erweiterte Kammeralistik können Ressourcenverbrauch darstellen - Daten beider Rechnungssysteme müssen für KLR abgegrenzt werden - Controllingsystem kann rechtsformunabhängig aufgebaut werden 		
klare Trennung von Mieter- /Vermieterrolle	<p>klare Trennung bei allen Rechtsformen möglich</p> <p>aber: die Leistungsbeziehungen zwischen Eigengesellschaft/Eigenbetrieb und nutzende Verwaltung werden aufwendiger (u.a. Notwendigkeit von Rechnungen)</p>		
weitere Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerpflicht - Gründungskosten - Umstellungsaufwand - Beteiligung Dritter 	<ul style="list-style-type: none"> - Gründungskosten - Umstellungsaufwand 	keine zusätzlichen Kosten + kein Umstellungsaufwand am Anfang des Optimierungsprozesses!

Entscheidung für die Rechtsform



Ergebnis

Eigenständige Organisationseinheit in der Kernverwaltung mit

- Kompetenzen ähnlich einem Amt
- eigenem Budget
- Zuständigkeit für **alle** gebäudewirtschaftlichen Aufgabenstellungen
- Vermieterrolle

Grund:

- am Anfang steht die Organisationsentwicklung
- Vermeidung von zusätzlichen Kosten und sonstigen Aufwand (z.B. für Umstellung auf ein anderes Rechnungssystem)
- nach Ablauf von drei Jahren erneute Prüfung, ob eine Ausgliederung weitere positive Effekte bringen würde

Umsetzung der Entscheidung



Organisation: Aufbau einer Projektstruktur

Dauer: 1 Jahr; „Betriebsbeginn am 01. Januar 2006

wichtige Unterstützung:

Erfahrungen anderer Kommunen

- Ahrensburg
- Elmshorn
- Wedel