

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0173
11 - Zentrale Steuerung Finanzen			Datum: 27.03.2018
Bearb.:	Syttkus, Wulf-Dieter	Tel.: -305	öffentlich
Az.:	110 Herr Syttkus/Ja		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Hauptausschuss	16.04.2018	Vorberatung
Stadtvertretung	24.04.2018	Entscheidung

Grundsatzbeschluss zur Bildung eines Sondervermögens „Schulbauten,, gem. § 97 der Gemeindeordnung (GO)

Beschlussvorschlag

1. Zum 01.01.2019 soll gem. § 97 der Gemeindeordnung (GO) ein Sondervermögen „Schulbauten“ gebildet werden. Das Sondervermögen soll gem. § 106 GO als Eigenbetrieb geführt werden.
2. Diesem Sondervermögen sollen sämtliche städtische Schulgrundstücke einschließlich aller darauf befindlichen Gebäude (kurz: „Schulbauten“) zugeordnet werden. Ebenso sollen alle für diese Gebäude gebildeten Sonderposten sowie weitere zugehörige Bilanzpositionen diesem Sondervermögen zugeordnet werden. Zum Stichtag 01.01.2019 soll ein noch zu ermittelnder angemessener Anteil der in der Bilanz der Stadt ausgewiesenen Verbindlichkeiten für die Schulbauten dem Sondervermögen zugewiesen werden.
3. Das Sondervermögen soll durch das Amt Gebäudewirtschaft verwaltet werden; es soll dem Eigenbetrieb kein eigenes Personal zugeordnet werden. Die Funktion einer Werkleitung soll ebenfalls durch einen/eine Mitarbeiter/in der Stadtverwaltung wahrgenommen werden.
4. Zur dauerhaften und nachhaltigen Finanzierung des Sondervermögens soll ein Mieter-Vermieter-Verhältnis zwischen dem Bereich „Schule“ und dem Sondervermögen eingeführt werden.
5. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt, alle zur Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses erforderlichen Vorkehrungen zu treffen und die weiteren notwendigen Beschlüsse vorzubereiten.

Sachverhalt

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 die Verwaltung gebeten, eine Synopse mit Vorschlägen zur Bildung eines Sondervermögens Schulinvestitionen auszuarbeiten und dabei die Kontrollmechanismen der Gremien gegenüber der Verwaltung deutlich zu machen.

Zu Ziff. 1 :

Mit der Bildung eines Sondervermögens „Schulbauten“ werden die Vermögenswerte, die dazugehörigen Sonderposten, ein angemessener Anteil der Schulden sowie weitere Bilanzpositionen aus der städtischen Bilanz in eine separat aufzustellende Bilanz (Eröffnungsbilanz) ausgelagert. Damit verbunden werden alle mit den Schulbauten zusammenhängenden Aufwendungen und Erträge aus dem städtischen Haushalt in den Wirtschaftsplan des Sondervermögens überführt.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Darüber hinaus werden die zur Zeit geplanten und für die Zukunft entstehenden Investitionen in die Schulgebäude nicht mehr im städtischen Haushalt, sondern im Wirtschaftsplan des Sondervermögens ausgewiesen und finanziert. Derzeit sind die erforderlichen Mittel für den Bau und den Unterhalt der Schulen dem Budget des Amtes Schule, Sport und Kindertagesstätten (Amt 42) zugeordnet; die fachliche Betreuung erfolgt durch das Amt für Gebäudewirtschaft (Amt 68). Die gesamte Budgetverantwortung liegt damit im Amt 42, obwohl ein nicht unerheblicher Teil der Mittel durch das Amt 68 ausgegeben wird.

Mit der Bildung eines Sondervermögens „Schulbauten“ soll zur Sicherstellung der dauerhaften und nachhaltigen Finanzierung die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells erfolgen. Das würde grundsätzlich bedeuten, dass eine fiktive Miete errechnet wird, die vom Amt 42 an das Amt 68 gezahlt wird.

Mit der Bildung eines Sondervermögens und der Einführung eines Mieter-Vermieter-Modells sind folgende wesentliche Vorteile verbunden:

- Die Finanzierung der städtischen Schulbauten wird transparenter, da neben den „allgemeinen“ Aufwendungen auch die finanzwirtschaftlichen Faktoren wie z.B. Kredite einschließlich der Zinsen dem Vermögen direkt gegenüber gestellt werden und nicht in der gesamtstädtischen Bilanz untergehen.
- Eine eigenständige Buchhaltung und Finanzführung inkl. Wirtschaftsplan und Jahresabschlüssen ermöglicht den fokussierten Blick auf das Schulvermögen und den damit wirtschaftlich zurechenbaren Aufwand.
- Durch die Transparenz und Vergleichbarkeit der Aufwendungen für die einzelnen Schulbaumaßnahmen werden auch die Optimierung der Kosten und die Identifizierung von Einsparungspotenzial vereinfacht.
- Die Verantwortlichkeit des Amtes 68 wird gestärkt. Gleichzeitig ist es aber auch erforderlich, Standards in der Bauunterhaltung und das Projektmanagement bei Bauvorhaben inkl. eines Berichtswesens weiter auszubauen. Damit verbunden ist auch eine Optimierung der Schnittstellen zum Amt 42 als Mieter und zu den Schulen als Nutzer.
- Durch festgelegte, vereinbarte Mietzahlungen wird das Budget des Amtes 42 kalkulierbarer. Dem Amt 68 stehen feste Finanzgrößen zur Verfügung, die eine längerfristige Sanierungs- und Unterhaltungsplanung ermöglichen. Damit können auch intern neue Impulse für die Weiterentwicklung von Steuerungsinstrumenten gegeben werden.
- Das Mieter-Vermieter-Modell zeigt auf, welche Faktoren durch den Mieter beeinflusst werden können. So werden die Nebenkosten z.B. für Strom nach Verbrauch abgerechnet und entsprechend durch das Amt 42 geplant und im Budget verankert. Es ist kein fester Bestandteil der Miete.
- Bisher wurden für die Budgetplanung durch das Amt 68 Investitions- und Sanierungsmaßnahmen nach Objekten geplant und in das Budget des Amtes 42 integriert. Aufgrund der Gesamtsituation im städtischen Haushalt konnte es zu Schiebungen oder im schlechtesten Fall zu Streichungen von Maßnahmen kommen. Da die Mittel für Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen bei dem Sondervermögen in die Miete einzupreisen sind, können ggf. Verschiebungen/ Streichungen nur aufgrund neuer Prioritätensetzungen vorgenommen werden.

Zu Ziff. 2:

Als **Anlage 1** ist eine Übersicht über die Schulgebäude und die entsprechenden Vermögenswerte beigefügt (Stand Bilanz 2014). Es ergeben sich folgende Besonderheiten:

Die Schulzentren Süd und Nord sind in der Anlagenbuchhaltung jeweils schulartübergreifend zusammen erfasst. Die Aufteilung auf die Schularten (Gemeinschaftsschule und Gymnasium) erfolgt jährlich prozentual entsprechend der Schülerzahlen.

SZ-Nord: Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe 38 %, Lessing-Gymnasium 62 %
SZ-Süd: Gemeinschaftsschule Ossenmoorpark 43 %, Lise-Meitner-Gymnasium 57 %
(Stand: 2017)

Einige in der Übersicht aufgeführten Objekte werden zurzeit nicht mehr schulisch genutzt; bis zur endgültigen Klärung der zukünftigen Nutzung sollten diese aber dem Sondervermögen Schulbauten zugeordnet werden:

- Gemeinschaftsschule Harksheide (Grundstück und Gebäude Fadens Tannen)
- Gemeinschaftsschule Garstedt

Zu Ziff. 3:

Es ist nicht erforderlich, dem Sondervermögen/Eigenbetrieb eigenes Personal zuzuweisen. Die Aufgaben werden weiterhin von den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Amtes 68 erledigt. Auch die Funktion der Werkleitung kann von einem/einer städtischen Mitarbeiter/in wahrgenommen werden.

Zu Ziff. 4:

Es wird beabsichtigt, die Wirkweisen des Hamburger Mieter-Vermieter-Modells in Teilen zu übernehmen und auf die Bedürfnisse der Stadt Norderstedt anzupassen. Ein erster Schritt hierzu soll die Errichtung eines Sondervermögens „Schulbau“ sein. Ein Sondervermögen wäre gesondert vom übrigen Kommunalhaushalt zu verwalten und auszuweisen sowie mit eigener Kassen- und Kreditwirtschaft, eigener Buchführung und Finanzführung sowie eigener Wirtschafts-, Erfolgs-, Vermögens- und Finanzplanung zu führen. Über den Wirtschaftsplan des Sondervermögens entscheiden die dafür in Anlehnung an die Eigenbetriebsverordnung vorgesehenen städtischen Gremienvertreter. Die Gremien der Stadt Norderstedt entscheiden im Rahmen des allgemeinen Haushaltes über etwaige Mittelzuweisungen an das Sondervermögen.

Ein Sondervermögen Schulbauten würde es der Stadt Norderstedt weiterhin ermöglichen, die vollständige Kontrolle durch die Gremien über das eingebrachte Vermögen und die vollständige Entscheidungsgewalt auszuüben. Die Leitung obliegt dem/der Werkleiter/in, welcher durch die Stadt bestellt und durch städtische Bedienstete gestellt werden könnte. Die Begründung eines eigenständigen Anstellungsverhältnisses wäre nicht erforderlich. Zugleich könnten im Sondervermögen die mit dem Schulbau verbundenen Aufwendungen transparent erfasst werden. Diese Transparenz würde es erleichtern, die einzelnen Kosten zu erfassen, zu vergleichen und so Einsparungspotentiale besser zu identifizieren und Optimierungen leichter in Angriff zu nehmen.

Der/Die Werkleiter/in würde durch den Werkausschuss kontrolliert werden.

Es wäre möglich, vorhandenes Grundvermögen der Stadt Norderstedt grunderwerbsteuerneutral haushalterisch dem Sondervermögen und bei Bedarf auch wieder dem allgemeinen Haushalt zuzuordnen. Es würde sich um einen internen Organisationsakt handeln, der kein Verkehrsgeschäft und damit grundsätzlich keinen Geschäftsvorfall im Sinne des Steuerrechts begründet. Das Vermögen träte steuerlich nicht in Erscheinung und es würden umsatzsteuerlich zwischen Stadt und Sondervermögen nur nichtsteuerbare Innenumsätze vorliegen.

Das „Mieter-Vermieter-Modell“ soll in seinen Grundzügen wie folgt strukturiert sein:

Das Amt 42 als Bedarfsträger lässt sich vom Amt 68 als Realisierungsträger eine Planung erstellen, zeichnet eine verbindliche Absichtserklärung und im Anschluss auf Basis der Entwurfsplanung einen Mietvertrag mit dem Sondervermögen, vertreten durch den Werkleiter bzw. das Amt 68 als Vermieter für die Stadt Norderstedt, mit einem garantierten Maximal-

preis. Das Amt 68 errichtet das Objekt innerhalb des Sondervermögen und bedient sich dabei Dritter.

Im Falle von Neu- oder Umbauten oder Sanierungen kann das Sondervermögen in Rahmen des Wirtschaftsplanes auf dem Kapitalmarkt zu Kommunalkonditionen Darlehen aufnehmen. Die Finanzierungsaufwendungen (Zins- und Tilgungsaufwendungen) sollen mit den Mieter-trägern durch die Miete 1 vom Amt 42 über eine bestimmte Mietzeit refinanziert werden.

Die Miete 2 deckt die Kosten der "normalen" Instandhaltung für Arbeiten an „Dach und Fach“. Weitergehende gewerbliche Facility-Dienstleistungen werden vom Amt 68 erbracht, welches eventuell hierfür Dritte beauftragt.

Die noch festzulegenden Refinanzierungskonditionen können sich unter anderem an handelsrechtlichen Vorgaben zur Abschreibung von Gebäuden sowie an Zinsbindungszeiträumen, die bei den Banken realisiert werden können, orientieren.

Die Miete repräsentiert die langfristigen Kosten der Immobilie. Es wird zwischen Miete 1, Miete 2, Nebenkosten und Facility-Management-Leistungen unterschieden:

- Miete 1 enthält die Umlage der Kosten des Bauvorhabens inklusive der Finanzierungskosten.
- Miete 2 ist eine Kostenpauschale, durch die langfristig die Unterhaltung (Instandhaltung, notwendige Instandsetzungen) und die Verwaltung des Mietobjekts finanziell gesichert wird.
- Nebenkosten wie Medienverbräuche, Gebühren, Abgaben werden – soweit sie über den Vermieter laufen – neben den Mieten 1 und 2 spitz abgerechnet.
- Facility-Management-Leistungen wie Hausmeistertätigkeiten und sonstige Leistungen werden ebenfalls zusätzlich zur Miete spitz abgerechnet.

Das „Mieter-Vermieter-Modell“ kann und soll in der Folgezeit den Anforderungen der Stadt Norderstedt entsprechend fortentwickelt werden.

Zu Ziff. 5:

Zur Umsetzung des im Beschlussvorschlag formulierten Grundsatzbeschlusses ist eine Vielzahl weiterer Einzelbeschlüsse erforderlich; entsprechend Ziff. 5 des Beschlussvorschlages werden diese von der Verwaltung umgehend vorbereitet. Hierzu zählen insbesondere:

1. Konkrete Übertragung von Teilen des städtischen Anlagevermögens, von Sonderposten, Verbindlichkeiten und ggfls. weiterer Bilanzpositionen und damit Erstellung einer Eröffnungsbilanz des Sondervermögens (entsprechende Anpassung der städtischen Bilanz)
2. Beschlussfassung über eine Betriebssatzung gem. Eigenbetriebsverordnung.
3. Beschlussfassung über die Festlegungen der „Mietverträge“ und die Höhe der Mietzahlungen.
4. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan des Sondervermögens „Schulen“ für das Jahr 2019 (und damit verbunden einer Nachtragshaushaltsatzung für den städtischen Haushalt).

Eine Synopse alternativer Rechtsformen mit den Vor- und Nachteilen sowie den Kontrollmechanismen der Gremien gegenüber der Verwaltung ist als **Anlage 2** beigefügt.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung.

Anlagen:

- Übersicht über die Schulgebäude
- Synopse alternativer Rechtsformen