

BERICHTSVORLAGE

			Vorlage-Nr. M 02/0036	
68 - Amt für Gebäudewirtschaft			Datum: 21.01.2002	
Bearb.	:Herr Schlüter/Herr Rickers	Tel.: 265/269	öffentlich	nicht öffentlich
AZ.	:68 - mö		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

07.02.2002

Konsolidierungspotentiale für den Budgethaushalt

hier: 7. Budget 68, Amt für Gebäudewirtschaft;

7.1 Allgemein (Gebäudemanagement);

7.2 Bedürfnisanstalten

7.3 Park and Ride-/Bike and Ride-Anlagen

7.4 Rentnerwohnungen

7.1.1 Optimierung durch Auslagerung in Eigengesellschaft im Bereich

Gebäudemanagement (Beseitigung Sanierungsrückstau; Senkung Heizkosten / Bauunterhalt)
ggf. einschließlich Reinigungsdienst und Hausmeister

7.1.2 Reinigungsdienst

Vergabe von Reinigungsleistungen an Private (schrittweise im Rahmen der Personalfluktuatation)
Kostensenkung durch Reduzierung der Reinigungsanforderungen (Kostenverantwortung der
Gebäudenutzer in deren Budget)

7.1.3 Überprüfung aller bestehenden Versicherungen, insbes. Gebäudeversicherung, und Optimierung durch z.B.

Direktversicherer
Verzicht auf die Versicherung von Gebäuden (Deckung aller Schäden aus Haushalt, Bildung
Sonderrücklage und/oder interkommunaler Risikoausgleich) oder deutliche Erhöhung der
Selbstbeteiligung zur Minderung der Prämien (ausschließliche Abdeckung von Totalverlusten oder
Großschäden)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Zu 7.1.1:

Es gibt verschiedene Organisationsformen (z.B. Regiebetrieb, Eigenbetrieb, GmbH usw.), die für das Gebäudemanagement in Frage kommen könnten.

Erste Überlegungen zu diesem Thema wurden im Fachamt bereits angestellt.

Allerdings müssten vor einer abschließenden Wertung noch amtsübergreifende Fragen geklärt werden, wo die Beteiligung anderer Ämter und ggf. auch externe Unterstützung (steuerliche Fragen) erforderlich wird.

Fazit:

Eine fundierte Entscheidungsfindung kann nur nach konkreter Zielsetzung durch Beteiligung anderer Fachämter und Externer erfolgen.

Eine Umstrukturierung der Bereiche Hausmeister und Betriebshandwerker, mit dem Ziel die Kosten in Zukunft zu senken, wäre durchaus denkbar.

- Durch eine Poolbildung der Schulhausmeister und durch weitere Schulungen der Hausmeister kann der Standard gehoben werden und somit kann eine Steigerung der Effektivität erreicht werden.
- Die Größe des Bauhofes Langenharmer Weg (5 Betriebshandwerker) schließt eine eigene Organisationsform aus. Eine schrittweise Auflösung durch Personalfluktuation soll erfolgen.

Zu 7.1.2:

Das Amt für Gebäudewirtschaft hat ein Reinigungskonzept entwickelt, dass am 14.01.2002 im Hauptausschuss vorgestellt wurde. – Folienbericht ist als Anlage beigelegt –

Zu 7.1.3:

- Direktversicherer haben keinen Außendienst.
Die Abwicklungen im Schadenfall und bei Vertragsveränderungen, z. B. Neuschätzungen von Gebäuden würde sich zeitlich verzögern und einen erhöhten Personalaufwand, durch Schätzer und Schadensachverständige, bedeuten.
- Verzicht auf Versicherung von Gebäuden:
Es kann nicht voraus gesagt werden, wie viele Schäden im Jahr anfallen.
Die Gefahrtragung für unsere diversen Objekte wird daher auf den Versicherer übertragen.
In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die angefallenen Schäden immer höher als die aufgewandten Prämien waren.
- Erhöhung der Selbstbeteiligung und ausschl. Abdeckung von Totalverlusten:
Versicherungsunternehmen decken aufgrund einer ausgeglichenen Risikokalkulation nicht nur einzelne Gefahren, z. B. nur die Gefahr des Totalschadens.
Weiterhin muss geprüft werden, ob der Versicherer Selbstbeteiligungen bei Schadenfällen anbietet und welche Prämieinsparungen tatsächlich dabei entstehen.

7.2 Bedürfnisanstalten

Die Stadt Norderstedt unterhält 4 öffentliche Bedürfnisanstalten:

- Bedürfnisanstalt Harksheider Markt
- Bedürfnisanstalt ZOB Glashütter Markt
- Bedürfnisanstalt Bahnhof NoMi
- Bedürfnisanstalt Schmuggelstieg

Die Bewirtschaftungskosten betragen für den Haushaltsansatz 2002 € 66.500,-, dazu kommt der Bauunterhalt von € 7.300,- (diese würden nicht völlig entfallen aufgrund des Bahnhofs NoMi) und Beträge für Miete, Schadenersätze und Versicherung von € 2.400,-.

Bei den öffentlichen Bedürfnisanstalten handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Norderstedt. Deshalb wird seitens der Verwaltung folgender Vorschlag mit dem Ziel der Schließung gemacht:

1. Die Bedürfnisanstalt Harksheider Markt ist die einzige, die Samstags für die Markthändler zur Verfügung stehen muss. Es ist also zunächst ein Öffnungsvormittag pro Woche weiterhin erforderlich. Hierfür muss eine Lösung im Rahmen der Überplanung erfolgen. Die Kosten für die Öffnung müssten für 2003 aus dem Budget Märkte getragen werden und in die Marktgebühren einfließen.
2. Die Bedürfnisanstalt ZOB Glashütter Markt wird zur Zeit von der Besitzerin des Kiosk betreut, die dafür eine Pachtvergünstigung erhält. Daneben besteht ein Vertrag mit dem HVV über eine Kostenbeteiligung. Hierüber sind Verhandlungen zu führen.
3. Für die Bedürfnisanstalt Bahnhof NoMi muss eine einvernehmliche Regelung mit den Stadtwerken/Verkehrsgesellschaft gefunden werden.
4. Die Bedürfnisanstalt Schmuggelstieg kann mit Vertragsbeendigung (Bewirtschaftung) geschlossen werden. Einmalig sind allerdings Kosten für den Abbau einzuwerben.

7.3 Park and Ride- / Bike and Ride-Anlagen

Aufgrund der Garagenverordnung vom 30.11.1995 §2, geändert durch LVO vom 18.09.1997 § 25 Abs. - Überwachung der Frauenparkplätze in bestehenden allgem. zugänglichen Großgaragen -, sind zur täglichen Kontrolle Videoüberwachungseinrichtungen, Notrufeinrichtungen und Bewegungsmelder zu installieren. Weiterhin ist eine Optimierung des Anstrichs, der Beleuchtung und Beschilderung erforderlich. Es besteht die Forderung, dass bei Großgaragen 10% der Stellplätze für Frauen reserviert und überwacht werden müssen.

Für die Umsetzung dieser Maßnahmen müssen Mittel wie folgt bereitgestellt werden:

Rathaus Tiefgarage	100.000 €
P+R – Anlage Garstedt	86.000 €
P+R – Anlage NoMi Nord	99.000 €
P+R – Anlage NoMi Ost	38.000 €
P+R – Anlage NoMi West	44.000 €

Dies ergibt zu dem berücksichtigten Zuschuss von 184.000 € einen zusätzlichen Bedarf für die P+R - Anlagen in Höhe von 367.000 €.

Die Ausführungsfrist für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde vom Innenministerium bereits um drei Jahre ausgesetzt.

Diese Frist läuft am 31.März 2002 ab. Eine Verlängerung über den 31.März 2002, die Mitte des Jahres noch möglich schien, ist nach telefonischer Rücksprache vom 30. November 2001 mit dem Innenministerium nicht geplant.

Dies bedeutet für das Haushaltsjahr 2002 einen Gesamtzuschuss für die Tiefgaragen in Höhe von insgesamt 551.000 €.

Um den Haushalt kurz- und längerfristig zu entlasten wäre eine Budgetverlagerung - Park and Ride- / Bike and Ride-Anlagen- zur Verkehrsgesellschaft Norderstedt/Stadtwerke denkbar.
Bei einer eventuellen Budgetverlagerung sollte auch eine mögliche Eigentumsübertragung dieser Anlagen auf die VgN/Stadtwerke in Betracht gezogen werden.
Dies wäre für die Ausübung des Hausrechts von Vorteil und würde Verwaltungswege erheblich verkürzen.
Die Abwicklung aller anfallenden ÖPNV-Kosten würde dann über die VgN/Stadtwerke erfolgen.

7.4 Rentnerwohnungen

Eine Beratung wurde bereits vor Haushaltskonsolidierung im Ausschuss für Finanzen, Werke und Wirtschaft aufgenommen. – Vorlage zur Kenntnis –

Anlage(n)

Reinigungskonzept - Folienbericht -
Vorlage betreffend Rentnerwohnung B 98/0202