

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1546/2017
Amt/Aktenzeichen 10/10 41 02 - 80	Datum 03.11.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 14.11.2017			
<b>Beratungsfolge Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Haupt- und Personalausschuss	Kenntnisnahme	22.11.2017	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	29.11.2017	Ö

<b>Betreff:</b> Abschlussbericht zum Projekt "Aufbau eines zentralen, strategischen Immobilienmanagements bei der Landeshauptstadt Mainz"
Mainz, 6. November 2017  Gez. Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Personalausschuss und der Stadtrat nehmen Kenntnis vom Abschlussbericht zum Projekt "Aufbau eines zentralen, strategischen Immobilienmanagements bei der Landeshauptstadt Mainz".

## **Sachverhalt:**

Das städtische Vermögen besteht zu ca. 50 % aus Liegenschaften (ca. 1,3 Mrd. €).

Grundsätzlich ist laut Aufgabengliederungsplan das 80-Amt für Wirtschaft und Liegenschaften für die Bewirtschaftung bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Miet- und Pachtangelegenheiten (siehe Aufgabengliederungsplan S.21) zuständig, soweit die Eigentümerfunktion nicht ausdrücklich einem Eigenbetrieb als Sondervermögen übertragen ist. Eine weitere Zuweisung von Eigentümerfunktionen - womit u. a. auch Haftungsfragen einhergehen - wurde nicht getroffen.

Regelungen der Zuständigkeiten über die allgemeine Bewirtschaftung der Gebäude sind zwar vorhanden (z. B. Rahmenkontrakt mit der GMW, Satzung der GWM, hausverwaltende Ämter, Nutzeransprüche), sind jedoch unterschiedlich interpretierbar.

Somit werden die Angelegenheiten und Aufgaben zum Thema Immobilienmanagement stark verstreut und nur in Teilfunktionen wahrgenommen, was die zielorientierte Steuerung und Optimierung erschwert.

Im Januar 2016 hat der Oberbürgermeister eine Projektgruppe ins Leben gerufen zum Aufbau eines zentralen, strategischen Immobilienmanagements für die Landeshauptstadt Mainz. Zudem gab es eine Projektleitungsgruppe. Das Projekt wurde von der externen Beratungsfirma Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) begleitet.

## **Ziele des Projekts**

- Aufbau eines steuerbaren und rechenschaftsfähigen Immobilienmanagements für die gesamte Stadtverwaltung, um ein strategisches Handeln zu ermöglichen
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit, höhere Qualität und effizientere Leistungserbringung
- Klare Aufgaben- und Zuständigkeitsdefinition

## **Durchführung und Inhalt des Projekts**

Nach einer Informationsveranstaltung für alle tangierten Mitarbeitenden wurde in der ersten Phase des Projekts eine Bestandsaufnahme in Form von Interviews und Fragebögen sowie umfangreichen Dokumentenanalysen durchgeführt. Zudem wurden mehrere Prozessworkshops abgehalten.

Auf Grundlage dieser umfangreichen Datenlage hat die KGSt verschiedene Umsetzungsmodelle entworfen. Diese Modelle wurden der Lenkungsgruppe für eine richtungsweisende Entscheidung vorgelegt, woraufhin das präferierte Modell 3 (siehe Bericht) weiter ausgearbeitet und alles in einem Bericht zusammengefasst wurde.

## **Kurzfassung der Ergebnisse**

- Nachjustieren des aktuellen Rahmenkontraktes zwischen der Stadt und der GWM zur verbesserten Positionierung und Einbindung des Amtes 80 als Eigentümeramt in die Information- und Kommunikationsflüsse.
- Entwicklung einer gesamtstädtischen, fachübergreifenden Strategie für die Nutzung und Entwicklung des Immobilienvermögens mit Einbeziehung der städtischen Beteiligungen.
- Bündelung der bisher auf die Ämter 20 und 80 verteilten, immobilienbezogenen Eigentümerfunktionen und der mit diesen verbundenen Aufgaben in einem „starken Eigentümeramt“.
- Zusammenfassung aller immobilienwirtschaftlichen Regelungen zu einem fachübergreifend anzuwendendem, verbindlichen „Organisationshandbuch für Immobilienaufgaben in der Landeshauptstadt Mainz“.

## **Die Umsetzung des Konzepts gliedert sich in fünf Phasen und erstreckt sich aufgrund des Umfangs über mehrere Jahre:**

- Weitere Klärung und Konkretisierung von Aufgaben, Kompetenzen und Schnittstellen der Akteure (2018)
- Sicherstellung der personalwirtschaftlichen Voraussetzungen (ab 2018)
- Konsolidierung verteilter Datenbestände und Systeme (2019)
- Einrichtung des starken Eigentümeramtes für strategisches Immobilienmanagement im Dez. III (2020)
- Einbindung städtischer Eigenbetriebe und Beteiligungen (2021)

*Anlage: Gesamtbericht und Zeitplan*