Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/2892-01**	**Termin** **15.07.2013**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
27.06.2013	Sportausschuss	V		
02.07.2013	Kulturausschuss	V		
02.07.2013	Bezirksvertretung Osterfeld	V		
03.07.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	V		
04.07.2013	Sozialausschuss	V		
04.07.2013	Schulausschuss	V		
04.07.2013	Jugendhilfeausschuss	V		
04.07.2013	Umweltausschuss	V		
04.07.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	V		
08.07.2013	Haupt- und Finanzausschuss	V		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
11.07.2013	Beirat für Menschen mit Behinderungen	K		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bereichsleiter **Bereich 4-6** **Düllmann** **19.06.2013**	**Bereichsleiter** **Bereich 9-5** **Willecke** **19.06.2013**	**Bereichsleiter** **Bereich 1-1** **Katernberg** **20.06.2013**	**Bereichsleiterin** **Bereich 4-1** **Mels** **20.06.2013**
Dezernent **Dezernat 0** **Schmidt** **19.06.2013**	**Dezernent** **Dezernat 2** **Motschull** **19.06.2013**	**Dezernent** **Dezernat 3** **Frind** **20.06.2013**	**Dezernentin** **Dezernat 4** **Lauxen** **20.06.2013**
Dezernent **Dezernat 5** **i. V. Motschull** **19.06.2013**	**Kämmerer** **Tsalastras** **20.06.2013**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **20.06.2013**	

*** Vorlage zur:**	*** Ergebnis :**	**Beschlusskontrolle:**	**Beteiligung:**
Anhörung (A)	**Zustimmung (Z)**		
Kenntnisnahme (K)	**Ablehnung (A)**	**Ja oder nein**	**Personalrat [X]**
Vorberatung (V)	**Änderung (Ä)**		
Beschlussfassung (B)	**Anhörung vollzogen (AV)**		**Gleichstellungsstelle [X]**
	Kenntnisnahme (K)		

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2892-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM)
hier: Änderung der Vertragsbeziehungen zur Stadt im Rahmen der Haushaltssanierung unter Beachtung der Begutachtung durch die Firma Ernst & Young Real Estate GmbH

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt stimmt dem Abschluss der jeweils als Entwurf vorliegenden Vertragswerke

   a) Vertrag über das Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt Oberhausen
   b) Vertrag zum Beschaffungswesen
   c) Vertrag zu Dienstleistungen im Bereich Arbeitssicherheit
   d) Vertrag zu IT- und TK- Leistungen
   e) Vertrag zu Dienstleistungen im Bereich Neues Kommunales Finanzmanagement
   f) Pachtvertrag Tiergehege
   g) Vertrag über die Leistungen der OGM im Bäderwesen
   h) Vertrag über die Bewirtschaftung städtischer Friedhöfe
   i) Vertrag zur Pflege und Instandhaltung der Kriegsgräber
   j) Vertrag über die Erstattung von Aufwendungen für Altersteilzeitverträge

   mit der OGM zu.

2. Den Vertretern/innen der Stadt im Aufsichtsrat der OGM wird empfohlen, dem Abschluss der im Beschluss zu 1. genannten Verträge in der vorliegenden Form zuzustimmen.

3. Sofern und soweit an den Vertragswerken zu 1. noch unwesentliche Veränderungen (z. B. ausschließlich redaktionell oder ohne HSP- Auswirkungen) erforderlich werden sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese im Einvernehmen mit der OGM vorzunehmen.

4. Bis Ende September 2013 werden auf der Basis der vorliegenden Entwürfe die neuen praktischen Abläufe in der Kernverwaltung und die sich daraus ergebende Personalbemessung erarbeitet sowie die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit mit der OGM abgestimmt. Sofern sich daraus Änderungsbedarfe in den Leistungsverzeichnissen ergeben sollten, werden diese in einer erneuten Vorlage den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

5. Soweit die vorstehenden Beschlüsse Maßnahmen betreffen, die nach den Bestimmungen des Landespersonalvertretungsgesetzes / Landesgleichstellungsgesetzes beteiligungspflichtig sind oder in ihren Konsequenzen werden könnten, stehen sie unter entsprechendem Vorbehalt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2892-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

B/15/2076-01; B/15/2400-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X] siehe Begründung

b) Sonstige

Begründung / Sachdarstellung

I. Ausgangslage:

Seit ihrer Betriebsaufnahme am 01.01.2001 erbringt die OGM als 100 %ige unmittelbare Beteiligungsgesellschaft der Stadt für diese umfassende Leistungen im Bereich des Gebäudemanagements, deren Umfang insbesondere in den Vertragswerken

- Leistungsvertrag und
- Rahmenleistungsvertrag

vereinbart wurde. Der Rahmenleistungsvertrag beinhaltet die vormaligen Aufgaben des Bereichs Hochbau, also Bauleistungen. Der Leistungsvertrag, der die Erbringung der übrigen immobiliennahen Leistungen der OGM für die Stadt regelt, hat sich in den mehr als zwölf Jahren des Bestehens der Leistungsbeziehungen zwischen der Stadt und der OGM kontinuierlich fortentwickelt; dies zeigt sich insbesondere daran, dass er im Laufe dieser Zeit verschiedenen Anpassungen unterlag.

Zudem erbringt die OGM für die Stadt weitere Leistungen, die in sog. „Sonderverträgen“ vereinbart sind. Hierbei handelt es sich um

- den Pachtvertrag über das Tiergehege im Kaisergarten,
- den Bädervertrag,
- den Vertrag über die Unterhaltung der städtischen Friedhöfe sowie
- den Vertrag über die Pflege der Kriegsgräber

Die Stadt weist - wie im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NRW.), Ausgabe 2011 Nr. 30 vom 16.12.2011 dargelegt - eine hohe Verschuldung aus, die sie aus eigener Kraft nicht maßgeblich reduzieren kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund von vergleichbaren finanziellen Situationen in anderen Städten hat das Land Nordrhein-Westfalen das Gesetz zur Unterstützung der kommunalen Haushaltskonsolidierung im Rahmen des Stärkungspakts Stadtfinanzen (Stärkungspaktgesetz) verabschiedet. Auf dieser Grundlage stellt es in den Jahren 2011 bis 2020 Gemeinden in einer besonders schwierigen Haushaltssituation Sanierungshilfen zur Verfügung. Die begünstigten Kommunen wie die Stadt Oberhausen sind im Gegenzug gehalten, durch wesentliche Sanierungsmaßnahmen in der Kernverwaltung und in den kommunalen Beteiligungen eigene Beiträge zur Haushaltssanierung zu leisten. Zur Dokumentation der Sanierungsbemühungen legen sie regelmäßig einen an den aktuellen Bedingungen ausgerichteten Sanierungsplan auf.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Haushaltssanierungsplans 2012 ff. hat die Stadt auch das Haushaltssanierungspotential ihrer Beteiligungen untersucht bzw. untersuchen lassen. Da insbesondere der Leistungsaustausch mit der OGM eine erhebliche Haushaltsrelevanz aufweist (Plan 2013: ca. 100 Mio. EUR), hat die Gemeindeprüfungsanstalt für das Land Nordrhein- Westfalen (GPA NRW) in Abstimmung mit der Stadt die Ernst & Young Real Estate GmbH („E&Y“) mit einer Organisationsuntersuchung beauftragt, um Konsolidierungs- und damit Haushaltssanierungspotentiale bei der OGM zu ermitteln.

Die Ergebnisse dieser Organisationsuntersuchung haben die GPA NRW und E&Y in einem gemeinsamen Bericht vom 21.05.2012 dargelegt. In diesem umfangreichen Bericht sind alle von E&Y in sämtlichen Leistungsbereichen der OGM ermittelten Einsparpotentiale aufgeführt; E&Y hat ein Konsolidierungsvolumen in Höhe von ca. 9,0 bis ca. 14,0 Mio. EUR ermittelt. Die Ergebnisse des Berichts vom 21.05.2012 sind in die Beschlussfassung des Rates der Stadt über den Haushaltssanierungsplan 2012 ff. am 25.06.2012 eingeflossen. Die letztlich getroffenen Beschlüsse des Rates der Stadt ergeben ein Konsolidierungspotential von ca. 8,1 bis 11,4 Mio. EUR; mit wenigen Abweichungen hat der Rat der Stadt die Verwaltung im Wesentlichen damit beauftragt, die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen gemeinsam mit der OGM vorzubereiten.

Wesentlicher Bestandteil dieser Umsetzung ist die Änderung der zwischen der Stadt und der OGM bestehenden Verträge. Daher wurden diese entsprechend dem von der GPA NRW und E&Y vorgelegten Bericht vom 21.05.2012 unter Beachtung der Beschlussfassung des Rates der Stadt vom 25.06.2012 zwischen OGM und Stadt verhandelt und überarbeitet.

Hierbei gehen Stadt und OGM übereinstimmend davon aus, dass die der OGM übertragenen Aufgaben weiterhin von der OGM als Beteiligungsgesellschaft der Stadt in der Rechtsform der GmbH erbracht werden. In dem o. g. Bericht hat E&Y eine Rekommunalisierung von Aufgaben der OGM lediglich für die Wahrnehmung des NKF- Rechnungswesens für die Kernverwaltung empfohlen. Daher hat die Verwaltung die GPA NRW gebeten, nochmals im Einzelnen zu der Frage der Rekommunalisierung von Aufgaben der OGM, bezogen auf deren einzelne Tätigkeitsfelder, Stellung zu nehmen.

Die GPA NRW hat mit Schreiben vom 28.05.2013 gegenüber der Stadt Stellung genommen; sie sieht ausweislich des vorstehend genannten Schreibens, welches dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, keinen Raum für eine Rekommunalisierung.

II. Grundsätzliche Vertragssystematik:

Die Systematik der zwischen der Stadt und der OGM bestehenden bzw. zu schließenden Verträge verändert sich insofern, als sich bislang die Regelungsbereiche von Rahmenleistungs- und Leistungsvertrag dadurch unterschieden, dass im Rahmenleistungsvertrag Bauleistungen vereinbart waren, während der Leistungsvertrag sonstige immobiliennahe Leistungen betraf. Diese formale Differenzierung zwischen Bau- und sonstigen immobiliennahen Leistungen wird nunmehr aufgegeben.

Zentrales Vertragswerk im Verhältnis zwischen OGM und Stadt soll nunmehr der Vertrag über das Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt Oberhausen (nachfolgend „Immobilienmanagementvertrag“) werden. In diesem Vertrag werden die bisher im Rahmenleistungsvertrag vereinbarten Bauleistungen sowie die im engeren Sinne immobiliennahen Leistungen der OGM zusammengeführt. Der Immobilienmanagementvertrag tritt damit ab dem 01.01.2014 an die Stelle des Rahmenleistungs- und wesentlicher Teile des Leistungsvertrages. Die nach der Definition der Vertragspartner weniger immobiliennahen Leistungen (Beschaffungswesen, Arbeitssicherheit, IT-/TK-Dienste, NKF) sollen in Einzelverträgen geregelt werden. Die bisherigen „Sonderverträge“ (Tiergehege, Bäder, Friedhöfe, Kriegsgräber) werden weiterhin ebenfalls als

Einzelverträge vereinbart. Schließlich tritt der Vertrag über die Erstattung von Aufwendungen für Altersteilzeitverträge hinzu, dessen wesentlicher Regelungsgehalt sich bislang in § 6 des Leistungsvertrages fand. Da die Leistungsbereiche des bisherigen Leistungsvertrages nunmehr in verschiedenen Vertragswerken vereinbart werden sollen, ist es sinnvoll, die Erstattung von Aufwendungen für Altersteilzeitverträge in einem eigenständigen Vertrag zu vereinbaren.

III. Einzelne Vertragswerke:

Nachfolgend sollen die wesentlichen Strukturen und Inhalte der einzelnen Vertragswerke dargestellt werden:

1. Vertrag über das Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt Oberhausen:

Der Immobilienmanagementvertrag wird das zentrale Vertragswerk zwischen OGM und Stadt. In seiner Grundstruktur folgt er derjenigen des bisherigen Leistungsvertrages und besteht damit aus drei Teilen:

Teil A – Allgemeine Bestimmungen

Teil B – Leistungsbeschreibungen und Leistungsverzeichnisse

Teil C – Zahlungsansprüche der OGM und Rechnungslegung

a) Vertragsteil A:

Teil A des Immobilienmanagementvertrages enthält -wie bisher bereits Teil A des Leistungsvertrages- die allgemeinen Bestimmungen über die wechselseitigen Verpflichtungen der Vertragspartner. Hervorzuheben sind im Zusammenhang mit der Haushaltssanierung die Inhalte der Präambel sowie die §§ 2 (Leistungen der OGM), 3 (Beauftragung), 12 (Unterrichtungs- und Dokumentationspflichten), 13 (Haushaltssanierung) und 15 (Zentrales Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt).

- Präambel und § 15 (Zentrales Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt):

In der Präambel wird wiedergegeben, dass die Stadt sich auf der Grundlage des Berichts der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012 entschlossen hat, ein zentrales Immobilien-/Flächenmanagement einzuführen; dies wird weiterführend beschrieben in § 15 des Immobilienmanagementvertrages.

Im Rahmen des zentralen Immobilien-/Flächenmanagements stellt die Stadt die strategische Ebene dar, welche -im Bedarfsfall beraten durch die OGM- die grundlegenden strategischen Entscheidungen über städtische Immobilien trifft.

Hierzu wird auf der Arbeitsebene eine neue Organisationseinheit (Bereich oder Fachbereich) gebildet, in der Fachwissen aus den bisherigen sog. „Bauherrenbereichen“ gebündelt und die Immobilienangelegenheiten der Stadt koordiniert werden sollen. Hierdurch wird eine neue, ganzheitliche Betrachtung der städtischen bzw. städtisch genutzten Immobilien ermöglicht. War bisher z. B. wegen der jeweiligen Einzelzuständigkeiten der Fokus des „Bauherrenbereichs“ 1-4/Schule naturgemäß auf Schulgebäude oder der des Bereichs 4-1/Personal und Organisation auf

Verwaltungsgebäude gerichtet, soll nunmehr das zentrale Immobilien-/Flächenmanagement bereichs- und nutzungsartübergreifend die wesentlichen immobilienbezogenen Entscheidungen der Stadt treffen bzw. vorbereiten und deren Umsetzung controllen.

An den Zuständigkeiten und Kompetenzen des Rates der Stadt und seiner Ausschüsse ändert sich durch diese Organisationsstruktur nichts; sie werden, z. B. im Bereich der Schulentwicklungsplanung, selbstverständlich weiterhin die ihnen nach den einschlägigen Regelwerken vorbehaltenen Entscheidungen zu treffen haben. Die Vorbereitung dieser Entscheidungen soll jedoch auf der Grundlage eines ganzheitlichen Ansatzes durch das zentrale Immobilien-/Flächenmanagement erfolgen. Die bisherigen „Bauherrenbereiche“ bleiben mit ihren sonstigen Zuständigkeiten bestehen; sie sollen sowohl personell als auch inhaltlich in die Tätigkeit des zentralen Immobilienmanagements eingebunden werden. Einerseits sollen sie ihre jeweiligen Bedarfe beim zentralen Immobilien-/Flächenmanagement anmelden, andererseits auch ihr jeweiliges Fachwissen in dessen Tätigkeit einbringen. Das zentrale Immobilien-/Flächenmanagement soll grundsätzlich zentraler Ansprechpartner der OGM werden; Ausnahmen hiervon bzw. besondere Zuständigkeiten innerhalb der Verwaltung werden ggf. von der Stadt entschieden und der OGM –soweit erforderlich- entsprechend mitgeteilt.

Die Managementebene des kommunalen Immobilienmanagements der Stadt soll künftig durch die OGM dargestellt werden. Ihre Aufgabe besteht darin, an der Vorbereitung der strategischen Entscheidungen der Stadt beratend teilzunehmen, auf Grund strategischer Vorgaben der Stadt geeignete Maßnahmen zu entwickeln und beschlossene Maßnahmen zu organisieren bzw. zu steuern. Hierdurch unterstützt sie die Stadt bei der nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung der städtischen Immobilien unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die operative Ebene schließlich soll die getroffenen strategischen Entscheidungen tatsächlich umsetzen; sie wird im Wesentlichen aus Dritten bestehen, an welche die zur entsprechenden Umsetzung erforderliche (Bau-)Leistungen vergeben werden.

- § 2 (Leistungen der OGM):

Der Immobilienmanagementvertrag betrifft die folgenden Leistungsbereiche (vgl. hierzu Teil A, § 2 Abs. 1 des Immobilienmanagementvertrages):

▪ Instandhaltungsmanagement (Aufrechterhaltung des Soll-Zustandes der städtischen Immobilien)	LVZ 1
▪ Passive Komponenten der Technikausstattung (IT- und TK- Leistungen)	LVZ 2
▪ Planungsberatung für vorhandene Objekte	LVZ 3
▪ Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen (Zuschuss- und Nichtzuschussmaßnahmen)	LVZ 4
▪ Leistungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden	LVZ 5
▪ Energiemanagement	LVZ 6
▪ Grundstücks- und Mietwesen	LVZ 7
▪ Gebäudereinigung, Glasreinigung und Sonderreinigung	LVZ 8
▪ Haustechnischer Dienst	LVZ 9
▪ Unterhaltung und Instandsetzung von Grün- und Freiflächen, Sportflächen und öffentlichen Grünflächen auf Friedhöfen	LVZ 10

Der vorstehend wiedergegebene Leistungskatalog spiegelt den vorstehend zu II. beschriebenen Strukturansatz wider, nach dem sämtliche im engeren Sinne immobiliennahen Leistungen der OGM im Immobilienmanagementvertrag vereinbart werden sollen. Aus diesem Leistungskatalog betreffen die Leistungsverzeichnisse 1 bis 5 insbesondere Bauleistungen, welche bislang grundsätzlich im Rahmenleistungsvertrag vereinbart sind; beim Leistungsverzeichnis 5 handelt es sich hierbei um ein neues eigenständiges Leistungsverzeichnis, weil die Vertragspartener erkannt haben, dass der Bereich der Beseitigung von Versicherungsschäden nicht unmittelbar mit sonstigen Bauleistungen vergleichbar ist, sondern hieran weitere Anforderungen zu knüpfen sind.

Auf die hervorzuhebenden Aspekte der einzelnen Leistungsbereiche wird nachstehend zu b) (Teil B) eingegangen.

- § 3 (Beauftragung):

§ 3 des Teils A des Immobilienmanagementvertrages stellt klar, dass die OGM mit Ausnahme der in den Leistungsverzeichnissen 2 bis 4 beschriebenen Leistungen unmittelbar durch den Abschluss des Immobilienmanagementvertrages mit der Erbringung der hierin vereinbarten Leistungen beauftragt wird, ohne dass es gesonderter Aufträge bedürfte.

Im Bereich der Leistungen nach den Leistungsverzeichnissen 2 bis 4, also Bauleistungen im engeren Sinne, gilt Folgendes:

Die OGM entwirft zwecks Auftragserteilung ein Einzelangebot. Beigefügt werden diesem eine Honorarschätzung, eine Kostenschätzung der voraussichtlichen Planungs- oder Baukosten sowie ein Bauzeiten- und Zahlungsplan, der den zeitlichen Ablauf der Maßnahme und die damit begründeten Zahlungstermine beschreibt. Diese Unterlagen werden Bestandteil des Angebots. Ist die Stadt mit dem Angebot einverstanden, erteilt sie der OGM den Auftrag.

Die Stadt erhält also die Möglichkeit, das jeweilige Angebot der OGM zu prüfen, ggf. in Nachverhandlungen mit der OGM einzutreten und letztlich zu entscheiden, ob sie deren Angebot annimmt. Auch insofern wird das zentrale Immobilien-/Flächenmanagement der Stadt die betreffende Entscheidung vorbereiten und dem hierzu berufenen Gremium vorlegen.

- § 12 (Unterrichtungs- und Dokumentationspflichten):

Durch § 12 wird die OGM dazu verpflichtet, der Stadt sämtliche für sie im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt im Wesentlichen nach der folgenden Systematik:

Die OGM erstellt Bestandsunterlagen zu jeder einzelnen städtischen Immobilie; hieraus ergeben sich die wesentlichen immobilienbezogenen Informationen z. B. im Hinblick auf technische und wirtschaftliche Merkmale der betreffenden Immobilie, deren Zustand und Ausstattung.

Die Stadt erhält auf Anforderung Einblick in Verträge mit Dritten über das Instandhaltungsmanagement und die Versorgung der baulichen Anlagen mit Energie, Wasser und Abwasser, Wartungsverträge und Reinigungsverträge.

Schließlich ist die Stadt berechtigt, die OGM bei allen Leistungen nach § 2 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 10, welche besonders kostenintensiv sind, im Rahmen von elektronisch unterstützten Ticketsystemen ständig zu überprüfen. Diesbezüglich erhält die Stadt, vertreten durch das Zentrale Immobilien-/Flächenmanagement entsprechende Sichtberechtigungen.

- § 13 (Haushaltssanierung):

Die Bestimmungen des § 13 ergänzen und erweitern den Regelungsbereich des vorstehend beschriebenen § 12 des Teils A des Immobilienmanagementvertrages unter dem Aspekt der Haushaltssanierung. Die OGM wird verpflichtet, ihre Berichterstattung an die Stadt denjenigen Vorgaben anzupassen, welche die Stadt ihrerseits im Kontext der Haushaltssanierung gegenüber der Kommunalaufsicht zu beachten hat; dies gilt auch, sofern und soweit diese Vorgaben über die in § 12 getroffenen Vereinbarungen hinausgehen..

Ferner verpflichten sich die Vertragspartner wechselseitig zur Anpassung des Vertrages, sofern und soweit dies zur Erreichung von Haushaltssanierungszielen erforderlich werden sollte.

Eine dem § 13 des Teils A des Immobilienmanagementvertrages entsprechende Klausel findet sich in sämtlichen Vertragsentwürfen, die der „ABC- Systematik“ unterliegen sowie ebenfalls im Vertrag zu IT- und TK- Leistungen.

b) Vertragsteil B:

Nachstehend sollen die wesentlichen Inhalte der jeweiligen Leistungsverzeichnisse wiedergegeben werden.

- Instandhaltungsmanagement (Aufrechterhaltung des Soll-Zustandes der städtischen Immobilien), LVZ 1:

Dieses Leistungsverzeichnis betrifft im Wesentlichen die bisherigen Bereiche der Gebäudeunterhaltung, der Wartung und des Bauens im Bestand (konsumtiv). Bisher bezog sich die Gebäudeunterhaltung auf die Aufrechterhaltung des sog. „Ist- Zustands“; Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Zweifel aus Kostengründen erst dann umgesetzt, wenn sie zwingend erforderlich waren. Die OGM soll künftig grundsätzlich eigenverantwortlich die Instandhaltung der städtischen Immobilien sicherstellen. Das hierzu erforderliche und im Haushalt vorgesehene Budget wird ihr zur eigenverantwortlichen Bewirtschaftung übertragen. Gleichzeitig verpflichtet sich die OGM, einen gemeinsam mit der Stadt definierten „Soll-Zustand“, der für jede Immobilie individuell festgelegt wird, aufrecht zu erhalten.

Der „Soll-Zustand“ beschreibt (verkürzt wiedergegeben, vgl. im Detail S. 42/43 des Berichts der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012) ein im Vergleich im Zweifel höheres Niveau der

Gebäudeunterhaltung; hierdurch werden Zustand und Nutzbarkeit einer Immobilie mittel- bis längerfristig verbessert; die gewissermaßen vorausschauende Unterhaltung der betreffenden Immobilie stellt im Zweifel die wirtschaftliche Unterhaltungsstrategie dar. Zudem kann auf Grund der strategischen Vorgaben des zentralen Immobilienmanagements bereits die Beschreibung des „Soll-Zustands“ einer bestimmten Immobilie individuell angepasst werden: Ist absehbar, dass die Immobilie in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt wird, wird der „Soll-Zustand“ auf einem niedrigeren Niveau festzuschreiben sein, als dies für Immobilien mit längerfristiger Nutzung erforderlich ist. Hierdurch werden im Ergebnis unwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen vermieden.

Die Grundmaßnahmen der Instandhaltung gemäß DIN 31051, Ausgabe September 2012 i. V. m. Instandhaltung – Begriffe der Instandhaltung gemäß DIN EN13306, 2010-12 lassen sich wie folgt beschreiben:

Die Instandhaltung kann vollständig in die Grundmaßnahmen

- Wartung,
- Inspektion,
- Instandsetzung und
- Verbesserung

unterteilt werden:

Die Instandhaltung schließt ein:

- Berücksichtigung inner- und außerbetrieblicher Forderungen;
- Abstimmung der Instandhaltungsziele mit den Unternehmenszielen;
- Berücksichtigung entsprechender Instandhaltungsstrategien.

- Passive Komponenten der Technikausstattung (IT- und TK- Leistungen), LVZ 2,
- Planungsberatung für vorhandene Objekte, LVZ 3 sowie
- Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen (Zuschuss- und Nichtzuschussmaßnahmen), LVZ 4:

Hierbei handelt es sich um diejenigen investiven Leistungsbereiche, deren Leistungen die OGM auf Grund von Einzelbeauftragungen erbringt [vgl. hierzu die vorstehenden Ausführungen zu a), § 3]. Die betreffenden Leistungsverzeichnisse enthalten grundsätzliche Rahmenbedingungen der Leistungserbringungen; Einzelheiten ergeben sich im konkreten Einzelfall aus den von der OGM vorzulegenden Angeboten.

- Leistungen zur Beseitigung von Versicherungsschäden, LVZ 5:

Dieses neue Leistungsverzeichnis trägt dem Umstand Rechnung, dass bei der Beseitigung von Versicherungsschäden über die bloße Schadensbeseitigung hinaus weitere, versicherungsrechtliche und -vertragliche Besonderheiten zu beachten sind und darüber hinaus die für Sachversicherungen zuständige städtische Organisationseinheit einzubinden ist. Da zudem die Stadt mit Wirkung seit dem 01.01.2013 neue Sachversicherungsverträge unterhält, bietet sich auch vor diesem Hintergrund die Vereinbarung eines separaten Leistungsverzeichnisses an.

- Energiemanagement, LVZ 6:

Die OGM ist umfassender Dienstleister der Stadt im Hinblick auf das Energiemanagement; die in diesem LVZ vereinbarten Leistungen betreffen die Versorgung mit Elektrizität (einschließlich der

öffentlichen Straßenbeleuchtung sowie der Signalanlagen), Wärme und Trinkwasser. Wegen der Einzelheiten wird auf die im LVZ 6 enthaltene Leistungsbeschreibung Bezug genommen.

- Grundstücks- und Mietwesen, LVZ 7:

Im Rahmen dieses Leistungsverzeichnisses sollen solche grundstücksbezogenen Aufgaben, die keinen hoheitlichen Charakter haben, auf die OGM übertragen werden; dies gilt z. B. für die Leistungen gemäß Ziff. 5 des LVZ 7 (Grundstücksangelegenheiten).

- Gebäudereinigung, Glasreinigung und Sonderreinigung, LVZ 8:

Im Rahmen dieses Leistungsverzeichnisses soll im Wesentlichen auf Grund der diesbezüglichen Ausführungen aus dem Bericht der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012 der Einheitspreis gesenkt werden, um eine entsprechende Einsparung zu erzielen. Wegen der Einzelheiten wird insbesondere auf die das LVZ 8 betreffenden Inhalte des Vertragsteils C Bezug genommen.

- Haustechnischer Dienst, LVZ 9:

Im Rahmen dieses Leistungsverzeichnisses sollen im Wesentlichen die sich aus dem Bericht der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012 ergebenden Einsparung erzielt werden. Wegen der Einzelheiten wird insbesondere auf die das LVZ 9 betreffenden Inhalte des Vertragsteils C Bezug genommen.

- Unterhaltung und Instandsetzung von Grün- und Freiflächen, Sportflächen und öffentlichen Grünflächen auf Friedhöfen, LVZ 10:

Das neue Leistungsverzeichnis 10 (bisher 8) fasst wie bisher die fachlich und arbeitsorganisatorisch eng verknüpften vormaligen Leistungsverzeichnisse Grünflächenunterhaltung und -instandsetzung einschließlich der öffentlichen Grünflächen auf Friedhöfen und Sportflächenunterhaltung und -instandsetzung zusammen.

Die einzelnen Leistungsbereiche dieses Leistungsverzeichnisses wurden unter der Federführung von Dez. 4 unter Einbeziehung der jeweils im Einzelnen betroffenen städtischen Organisationseinheiten mit der OGM verhandelt. Wegen der Einzelheiten wird insbesondere auf die das LVZ 10 betreffenden Inhalte der Vertragsteile B und C Bezug genommen.

c) Vertragsteil C:

Der Vertragsteil C enthält -wie der bisherige Teil C des Leistungsvertrages- die Vereinbarungen über Preise, Rechnungslegung und Fälligkeit der städtischen Zahlungen. Im Unterschied zu den bisherigen Bestimmungen des Leistungsvertrages werden keine Kostenelementeklauseln vereinbart. Vielmehr werden die vereinbarten Preise ab den jeweils pro Leistungsbereich individuell zu vereinbarenden Zeitpunkten mit einem Index von 1,5 % versehen- zulässig wäre nach Auffassung der Kommunalaufsicht ein Index von bis zu 2,5 %, so dass diese Höchstgrenze zu Gunsten des städtischen Haushalts und damit zu Gunsten der Sanierungsanstrengungen der Stadt wahrnehmbar unterschritten wird. Zusätzlich werden die vereinbarten Preise in einem festen Rhythmus (drei Jahre) einvernehmlich zwischen den Vertragspartnern überprüft und ggf. angepasst.

Bestandteil des Vertragsteils C sind neben den textlich festzulegenden Vereinbarungen der Vertragspartner auch Übersichten über die wesentlichen Preisfaktoren (z. B. Einheitspreis, Mengengerüst, Index) sowie die sog. „Templates“ (standardisierte Darstellung der Umsetzung der Haushaltssanierungsmaßnahmen). Diese „Templates“ bieten eine übersichtliche Darstellung des Rechnungsergebnisses 2012 und der Planansätze 2013 im Verhältnis zu den Budgets 2014 und stellen hierdurch ein Instrument zur Nachvollziehbarkeit und Kontrolle der angestrebten Haushaltssanierungseffekte dar. Da die OGM als Formkaufmann grundsätzlich mit Nettobeträgen kalkuliert, die Haushaltsauswirkungen sich jedoch aus den betreffenden Bruttobeträgen ergeben, sind sowohl Netto- als auch Bruttotemplates in den Vertragsteil C eingefügt.

Wegen der Einzelheiten wird auf die jeweiligen Vertragsteile A, B und C des Immobilienmanagementvertrages Bezug genommen.

2. Vertrag zum Beschaffungswesen:

Der Vertrag zum Beschaffungswesen folgt in seiner Struktur (Vertragsteile A, B und C) derjenigen des Immobilienmanagementvertrages. Dies liegt umso näher, als es sich bei diesem Leistungsbereich um einen Bestandteil des bisherigen Leistungsvertrages handelt.

Mit dem Vertrag zum Beschaffungswesen werden die bisherigen Regelungsbereiche des § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 (Leistungsverzeichnis -LVZ- „Beschaffungswesen“), Nr. 3 (Leistungsverzeichnis - LVZ- „Druck und Grafik“) und Nr. 11 (Leistungsverzeichnis –LVZ- „Post- und Botendienste“) des Leistungsvertrages zusammengefasst und neu geregelt. Die Leistungsbereiche „Druck und Grafik“ sowie „Post- und Botendienste“ müssen nach Auffassung von OGM und Verwaltung nicht in gesonderten Vertragswerken geregelt werden, weisen jedoch grundsätzlich eine gewisse Nähe zu Beschaffungsvorgängen auf, so dass sich ihre Einfügung in dieses Vertragswerk anbietet.

Auch der Vertragsteil C ist inhaltlich strukturiert wie derjenige des Immobilienmanagementvertrages (textliche Vereinbarungen, Übersicht der wesentlichen Preisfaktoren, Templates)

3. Vertrag zu Dienstleistungen im Bereich Arbeitssicherheit:

Auch der Vertrag zu Dienstleistungen im Bereich Arbeitssicherheit erhält -als bisheriger Leistungsbereich des Leistungsvertrages- eine „ABC- Struktur“. Wegen der Einzelheiten wird auf das entsprechende Anlagenkonvolut Bezug genommen.

4. Vertrag zu IT- und TK- Leistungen:

Zum Leistungsbereich IT und TK lag der Verwaltung bereits vor der Untersuchung der OGM durch GPA NRW und E&Y der Abschlussbericht Organisationsuntersuchung IT der Firma Steria Mummert Consulting vom 18.06.2010 vor. Alle Beteiligten der Untersuchung der OGM im HSP-Kontext (GPA NRW, E&Y, OGM, Stadt) waren sich darüber einig, dass dieser Abschlussbericht eine aktuelle, gut nachvollziehbare und verständliche Grundlage bietet, so dass im allerseitigen Einvernehmen von einer (nochmaligen) Untersuchung dieses Leistungsbereichs abgesehen wurde. Im Rahmen des HSP-Projektes zu den IT- und TK-Leistungen wurden die Ist-Varianten und –Qualitätsmerkmale aller Leistungen ermittelt und beschrieben, um die zukünftigen Zielausprägungen und –Qualitätsmerkmale

zu definieren und abzustimmen. Hierbei wurden für das IT- und TK-Leistungsverzeichnis insgesamt 29 Leistungsschwerpunkte ermittelt, die sich auf die Rahmenbedingungen an den Arbeitsplätzen, die verschiedenen IT-Dienstleistungen, die Entwicklung und Bereitstellung von Fachverfahren sowie technische Basisleistungen beziehen.

Ergänzend werden alle bei der Verwaltung eingesetzten Fachverfahren (ca. 200) hinsichtlich des Aufwandes für Betrieb, Wartung und Support detailliert kategorisiert und in Service Level Agreements (SLA`s) nachvollziehbar beschrieben.

Wegen der Einzelheiten wird auf das entsprechende Anlagenkonvolut Bezug genommen.

Hinsichtlich der in verschiedenen Bereichen fachlich und systemtechnisch betreuten Fachverfahren wird Zug um Zug geklärt, welche Aufgabenerfüllung bei der Verwaltung verbleiben oder sinnvoll zur OGM verlagert werden soll.

5. Vertrag zu Dienstleistungen im Bereich Neues Kommunales Finanzmanagement:

Der „NKF- Vertrag“ folgt als ehemaliger Bestandteil des Leistungsvertrages ebenfalls der „ABC-Systematik“. In seinem Rahmen werden Beratungsleistungen der OGM (für eine Übergangszeit von zwei Jahren), die Führung der Anlagenbuchhaltung sowie Leistungen der OGM im Zusammenhang mit der Erstellung der Konzernbilanz und des Gesamtabschlusses der Stadt vereinbart. Der „NKF-Vertrag“ wurde seitens des hiervon insbesondere berührten Bereichs 1-1/Finanzen mit der OGM verhandelt; beiderseits wurde zu den sich aus dem vorliegenden Entwurf ergebenden Inhalten Einvernehmen erzielt.

6. Pachtvertrag Tiergehege:

Der Sondervertrag „Pachtvertrag Tiergehege“ folgt nicht der vorstehend wiedergegebenen „ABC-Struktur“, weil dies angesichts seines Vertragsgegenstands nicht sinnvoll wäre. Hervorzuheben ist, dass auch die noch zu errichtende sog. „Naturerlebnisschule“ Vertragsgegenstand wird; sie ist daher auch in dem als Anlage dem Vertrag beizufügenden Lageplan eingezeichnet. Überdies wird die OGM, der demgemäßen Beschlussfassung des Rates der Stadt entsprechend, verpflichtet, die Kosten für Maßnahmen zur grundlegenden Instandsetzung oder Umgestaltung der Naturerlebnisschule zu tragen.

Die Kosten für Maßnahmen, welche zur grundlegenden Instandsetzung von Anlagen, Wegen und/oder sonstigen Grünflächen erforderlich sind sowie Kosten für Maßnahmen zur grundlegenden Umgestaltung von Anlagen, Wegen und/oder sonstigen Grünflächen des Tiergeheges im Übrigen trägt im Verhältnis der Vertragspartner zueinander die Stadt.

7. Vertrag über die Leistungen der OGM im Bäderwesen:

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und der OGM zu Leistungen im Bäderwesen behalten ihre Grundstruktur: Die OGM erhält einen Betriebskostenzuschuss für die Sicherstellung des Schul- und Vereinsschwimmens; der öffentliche Bäderbetrieb wird durch die Stadt nicht bezuschusst. Auf Grund der von der OGM offengelegten Kostenstruktur ihrer Bädersparte wird der Zuschuss auf einen Betrag von insgesamt 5.818.034,09 € zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen MwSt. p. a.

festgeschrieben. Die von der OGM im Rahmen der Nachverhandlungen offengelegten und erläuterten Zahlenwerke sind insofern plausibel und belegen den Erhöhungsbedarf. Als Kompensation für die Zuschusserhöhung ist eine Indexierung des Zuschusses bis zum 31.12.2026 ausdrücklich ausgeschlossen; weitere Erhöhungen finden damit nicht statt. Als weitere Kompensationsleistung verpflichtet sich die OGM, die Stadt zu 50 % an Netto- Umsatzerlösen zu beteiligen, die die OGM zukünftig ggf. aus der Vermarktung ehemaliger Bädergrundstücke bzw. Bäderteilgrundstücke erzielt.

8. Vertrag über die Bewirtschaftung städtischer Friedhöfe:

Der Vertrag über die Bewirtschaftung städtischer Friedhöfe wurde, da dieser Leistungsbereich sich hierfür anbietet, erstmals an die „ABC-Struktur“ angepasst. Inhaltlich haben sich, insbesondere weil angesichts der Gebührengebundenheit der Leistungen ein LSP- Preis vereinbart wurde, keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

9. Vertrag zur Pflege und Instandhaltung der Kriegsgräber:

Die Kriegsgräberpflege wird über die Inanspruchnahme von Bundesmitteln refinanziert; vor diesem Hintergrund haben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen im Vergleich zum bisherigen Vertragswerk ergeben.

10. Vertrag über die Erstattung von Aufwendungen für Altersteilzeitverträge

Mittels dieses Vertrages wird die bisherige Regelung des § 6 des Leistungsvertrages auf die neuen Vertragsstrukturen angewendet; dies wurde auf Grund des Umstands erforderlich, dass Teile des bisherigen Leistungsvertrages in den Immobilienmanagementvertrag und weitere Teile des Leistungsvertrages in eigenständige Vertragswerke überführt wurden. In diesem Zusammenhang wird die Erstattungsverpflichtung der Stadt im Unterschied zur bisherigen Vertragslage auf die Fälle beschränkt, in denen der betreffende Altersteilzeitvertrag bis zum 31.12.2013 geschlossen wird.

IV. Auswirkungen der neuen Vertragsstrukturen und -inhalte auf den Haushalt 2014:

Im Rahmen der Neufassung der Verträge zwischen der OGM und der Stadt werden die Aufwendungen für die OGM von insgesamt 101,58 Mio. EUR (Plan 2013) um 8,73 Mio. EUR auf 92,85 Mio. EUR für das Haushaltsjahr 2014 reduziert. Die Einsparungen werden bei den Einheitspreisen, Fremdleistungen sowie den Nutzungsentgelten realisiert. Bei den Einheitspreisen werden die Kostenreduzierungen beispielhaft durch die Senkung von Standards erzielt. Im Bereich der Einheitspreise werden die bisherigen Leistungsverzeichnisse des Leistungsvertrages (LVZ 1 bis 11) auf das zentrale Immobilienmanagement und die Einzelverträge aufgeteilt. Jede Leistung wird zukünftig bei einer separaten Kostenart abgerechnet, so dass im Rahmen des Finanzcontrollings eine spezifische Auswertung ermöglicht wird. Die Einzelverträge (Arbeitssicherheit, Beschaffungswesen (inklusive Druck- u. Grafik u. Post- u. Botendienste), Neues Kommunales Finanzmanagement (NKF) und IT- und TK-Dienste) werden weiterhin von den Bereichen geplant und bewirtschaftet.

Das zentrale Immobilienmanagement umfasst die neuen Leistungsverzeichnisse 1 bis 10. Neben den ehemaligen Einheitspreisen Energiemanagement, Grundstücks- und Mietwesen, Gebäude-/ Glas- und Sonderreinigung, Haustechnischer Dienst und Unterhaltung/Instandsetzung von Grün-, Frei- und

Sportflächen werden hier zusätzlich die Aufgaben der Gebäudeunterhaltung wahrgenommen. Bei dem neuen LVZ 1/ Instandhaltungsmanagement haben die ursprünglichen Bauherrenbereiche keine eigene Budgetverantwortung mehr. Stattdessen werden die Baumaßnahmen für die Sollerhaltung der städtischen Gebäude durch das zentrale Immobilienmanagement abgestimmt. Zusätzliche Leistungen müssen durch den Rat entschieden werden.

Durch die Schaffung des zentralen Immobilienmanagements wird die Fachverwaltung im Rahmen der Einheitspreise bei der Planung und Bewirtschaftung entlastet. Zudem ist durch die Zentralisierung mit einer effektiveren Aufgabenabwicklung zu rechnen.

Die Fachverwaltung hat mit der OGM das Budget von 92,85 Mio. EUR für den Haushaltsplan-Entwurf 2014 abgestimmt. Für den endgültigen Haushaltsplan 2014 werden die Bereiche gebeten, die Planung ihrer OGM-Budgets auf der Grundlage der neuen Verträge zu überprüfen und etwaige notwendige Änderungen zu begründen. Die Änderungen müssen sich im vereinbarten Gesamtbudget bewegen.

V. Abstimmung mit der Kommunalaufsicht:

Am 22.05.2013 haben Vertreter der Stadt und der OGM im Rahmen des Haushaltsgesprächs den entsprechenden Vertreterinnen der Bezirksregierung Düsseldorf anhand der vorstehend bereits angesprochenen sog. Templates sowie unter Überreichung der entsprechenden Unterlagen

- die neue Kostenverteilung der einzelnen Leistungsverzeichnisse,
- die Einsparungsvolumina entsprechend dem Bericht der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012 sowie
- die Budgetentwicklung vom Haushalt 2012 bis zur neuen OGM- Kostenstruktur des Haushaltes 2014

erläutert. Die in diesem Rahmen vorgestellte *Gesamtübersicht der OGM GmbH Aufwendungen 2012 / neue Struktur 2014* ist dieser Vorlage beigefügt.

Die Vertreterinnen der Bezirksregierung Düsseldorf haben hierzu erklärt, dass das ihnen gegenüber dargestellte Veranschlagungs- und Controllingverfahren über ihre Erwartungen hinausgeht.

Es darf daher mit guten Gründen davon ausgegangen werden, dass die Kommunalaufsicht mit der Vorgehensweise von OGM und Stadt zur Umsetzung der Ergebnisse des Berichts vom 21.05.2012, soweit sie vom Rat der Stadt am 25.06.2012 beschlossen wurden, einverstanden ist.

Kurzfassung

Zur Umsetzung der Ergebnisse des Berichts der GPA NRW und E&Y vom 21.05.2012 hat die Verwaltung mit der OGM eine umfassende Neustrukturierung der zwischen ihnen bestehenden Vertragswerke verhandelt. Die neuen Verträge sind geeignet, die von der GPA NRW und E&Y aufgezeigten Haushaltssanierungspotentiale ab dem 01.01.2014 zu realisieren; dies entspricht auch der Einschätzung der Kommunalaufsicht. Der Rat der Stadt wird gebeten, dem Abschluss der neuen Vertragswerke zuzustimmen.

Anlage/n

Sämtliche Vertragswerke werden den Gremienmitgliedern wegen des erheblichen Datenumfangs in Dateiform auf einer CD-ROM zur Verfügung gestellt.