

Theresa Hallmann

# Zehn Jahre Fortbildung in der vhw-Seminarreihe „Kommunale Immobilien“

**Im Zuge der Verwaltungsmodernisierung ist seit Mitte der neunziger Jahre auch die Neuordnung der öffentlichen Gebäudebewirtschaftung in das Blickfeld der kommunalen Handlungsfelder genommen worden. Der vhw hat die Kommunen bei diesem Thema seit 1997 mit einem regional differenzierten Seminarangebot intensiv unterstützt. Auf der Ebene der vhw-Landesverbände bzw. Regionen wurde das Spektrum der operativen und strategischen Themen hinsichtlich der verschiedenen Aufgabenstellungen und Herausforderungen unter Einbeziehung der lokalen Akteure thematisiert und umsetzungsorientiert weiterentwickelt.**

Die Zwischenbilanz aus der Sicht der vhw-Fortbildung stellt sich wie folgt dar:

- In der zurückliegenden Dekade wurden weit mehr als 100 Seminare zum kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement angeboten.
- Allein in den Regionen Baden-Württemberg, Nord, Nordrhein-Westfalen und Südwest wurden im Zeitraum 2004–2006 insgesamt 44 Seminare mit insgesamt 1907 Teilnehmern durchgeführt.

Neben der KGSt, die mit ihrer Grundlagenarbeit eine Basis für die Reorganisation der Gebäude- und Immobilienwirtschaft in den Kommunen geschaffen hat, wurden im Rahmen der vhw-Seminare alle relevanten Akteure aus dem Beratungs- und Hochschulsektor wie auch ergänzende Beiträge aus anderen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen einbezogen. In der Bewertung durch die Seminarteilnehmer wurde die Praxisnähe der Beiträge aus den Kommunal- und Kreisverwaltungen immer sehr positiv hervorgehoben. Allen Beteiligten, die das Seminarangebot des vhw durch ihre Mitwirkung unterstützt haben, und insbesondere den kommunalen Praktikern gilt an dieser Stelle der ausdrückliche Dank des vhw.

Aus der langjährigen Erfahrung im Fortbildungsbereich werden im Folgenden einige Aussagen über aktuelle Erkenntnisse und Herausforderungen im kommunalen Gebäudemanagement abgeleitet.

## **Doppik als wichtiger Baustein, jedoch kein Ersatz für professionelles kommunales Gebäudemanagement**

Die Einführung des kaufmännischen Haushalts- und Rechnungswesens setzt eine Vermögensbewertung voraus und stellt damit

einen Baustein für ein professionelles Gebäudemanagement dar, aber die Doppik kann nicht die notwendige Reorganisation und die inhaltliche Neuausrichtung im Sinne eines umfassenden Gebäude- und Immobilienmanagements ersetzen. Es gibt keinen Automatismus!

## **Ausgliederung des kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagements trotz Doppik sinnvoll**

Vor dem Hintergrund der Einführung von Doppik stellt sich in den Kommunen die Frage nach der weiteren Existenzberechtigung für die Rechtsform des Eigenbetriebes bzw. der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung oder der Ausgliederung in einen Regiebetrieb. Es gibt zweifellos bundesweit viele Beispiele für ein sehr professionelles Gebäudemanagement innerhalb der Kernverwaltung. Gleichwohl beinhaltet die Verselbstständigung innerhalb des Konzerns Stadt zusätzliche Chancen – und zwar aus folgenden Gründen:

- im Sinne der Konzentration auf die Immobilien als Kernaufgabe,
- hinsichtlich der wirtschaftlichen Verantwortung der Betriebsleitung,
- hinsichtlich der Motivation der Mitarbeiter/innen – das Erfolgsdenken wird gefördert –,
- im Sinne der begrenzten politischen Einflussnahme über den Betriebsausschuss sowie
- hinsichtlich der erweiterten Handlungsmöglichkeiten bei Sondervorhaben.

## **Anwendung von PPP ist keine Alternative zu professionellem kommunalen Gebäudemanagement!**

Im Gegenteil: Ein professionelles Gebäudemanagement ist geradezu als Voraussetzung für die Anwendung von PPP in den Kommunen zu sehen. Erst vor dem Hintergrund eines professionellen Gebäudemanagements mit einer entsprechenden Datenbasis lässt sich die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit von PPP-Kooperationen wirklich beurteilen. Und in der Praxis bestätigt sich tatsächlich, dass ein professionelles kommunales Gebäudemanagement in der Lage ist, vergleichbare oder gar bessere Ergebnisse zu erzielen.

## Aktuelle Herausforderungen für die Reorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft

Die eigentlichen Herausforderungen für die Entwicklung eines professionellen kommunalen Gebäudemanagements bestehen in folgenden Aufgabenstellungen:

- ❑ in der Schaffung einer geeigneten Organisationsform,
- ❑ in der Erfassung der gebäudebezogenen Daten,
- ❑ in der Beschaffung eines professionelles Gebäudeinformatonssystem,
- ❑ in einem optimierten Energiemanagement,
- ❑ in der Einrichtung einer Kosten- und Leistungs-Rechnung,
- ❑ in der gebäude- und nutzerbezogenen Aufbereitung der Flächennutzungskosten sowie
- ❑ in der Schaffung eines Mieter-Vermieter-Verhältnisses.

Die Umsetzung dieser Schritte ist seit 1996 bundesweit in einer Vielzahl von Kommunen – unabhängig von der Einführung der Doppik – erfolgt. Diese Kommunen haben die Einspar- und Verbesserungsmöglichkeiten in der Gebäudebewirtschaftung frühzeitig erkannt und gehandelt.

Die flächendeckende Reorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft lässt allerdings zu wünschen übrig. Es ist bedauerlich, dass die kommunale Gebäudewirtschaft im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung bisher keinen höheren Stellenwert eingenommen hat. Neben den Personalkosten und den Sozialausgaben handelt es sich immerhin um den drittgrößten Ausgabenblock in den Kommunen.

Zielperspektive: Vom Gebäudemanagement zum Immobilienmanagement

Vor dem Hintergrund der gegebenen Finanzsituation in den Kommunen und entsprechender Instandhaltungsrückstände wird zunehmend deutlich, dass eine strategische Steuerung der Immobilienbestände unter nachfolgend genannten Dimensionen erforderlich ist:

- ❑ unter demographischen Gesichtspunkten,
- ❑ unter Portfoliomanagementgesichtspunkten,
- ❑ unter Bedarfs- und Flächenmanagementgesichtspunkten,
- ❑ unter Instandhaltungs- und Lebenszyklusmanagementgedanken sowie
- ❑ unter Entwicklungs-, Verwertungs- und Vermarktungsgesichtspunkten.

Es gilt, den Immobilienbestand in seiner Gesamtheit zu betrachten und den mittel- und langfristigen Bedarf vor dem Hintergrund der erkennbaren demographischen Rahmenbedingungen zu beurteilen. Eine systematische Herangehensweise unterscheidet nach betriebsnotwendigen und nicht betriebsnotwendigen Objekten. In weiteren Schritten sind die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Objekte zu überprüfen und Handlungsstrategien zu entwickeln. Für die nicht betriebsnotwendigen

Gebäude werden geeignete Entwicklungs-, Verwertungs- und Vermarktungskonzepte benötigt. Bei den betriebsnotwendigen Objekten ist über Bewirtschaftungs-, Flächennutzungs- und Standortoptimierungen zu entscheiden. Erst auf dieser Basis können die notwendigen Mittel für die Beseitigung vorhandener Instandhaltungsrückstände und für eine zukünftige lebenszyklusorientierte Investitionsplanung freigesetzt werden.

### Fazit: Handeln – Nicht länger warten!

Mit Blick auf die finanzielle Lage und die Instandhaltungsdefizite in vielen Kommunen bleibt ein schnelles Handeln zur Realisierung von operativen und strategischen Optimierungspotenzialen zu wünschen. Der vhw wird mit einem differenzierten Seminarangebot, das auf die Bedarfe in den verschiedenen Regionen zugeschnitten ist, weiterhin seinen Beitrag leisten.

Theresa Hallmann  
vhw-Bundesgeschäftsstelle Berlin

## Das Recht der Öffentlichkeitsbeteiligung und das neue Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz

### Welche Veränderungen ergeben sich für die Praxis?

Das Recht der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 9. 12. 2006 stellt erhebliche Herausforderungen an Kommunen und Landkreise. Das Seminar bietet einen Überblick über mögliche Beteiligungsrechte als Träger öffentlicher Belange aber auch als kommunale Einwender in Planfeststellungsverfahren nach den Vorgaben des Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), von Spezialgesetzen wie z. B. dem Luftverkehrsgesetz, und europarechtlichen Vorgaben. Strategien von Gebietskörperschaften werden thematisiert.

Mit dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz vom 7.12.2006 hat die Bundesrepublik Deutschland erstmals eine Umwelt-Verbandsklage eingeführt. Die Auslegung der beiden neuen Gesetze wirft zahlreiche Fragen auf, die in dem Seminar erörtert werden sollen. Außerdem sollen die Auswirkungen des neuen § 47 Abs. 2 a VwGO vom 21. 12. 2006 dargestellt werden. Mit dieser Bestimmung wurde in Anlehnung an das Fachplanungsrecht eine Präklusionsregelung eingefügt, nach der nur die Einwendungen zu einem Bebauungsplan gerichtlich überprüft werden dürfen, die fristgerecht vorgetragen wurden.

### 15. Mai 2007 in Dortmund (BG071002)

**Günter Halama**

Richter am Bundesverwaltungsgericht a. D., bis Juli 2006 Richter und stellv. Vorsitzender in dem u. a. für das Bau- und Planungsrecht zuständigen 4. Revisionssenat, Leipzig

**Dr. Wolfgang Schrödter**

Hauptgeschäftsführer des Niedersächsischen Städtetages a. D., Rechtsanwalt Kanzlei Fricke & Kollegen, Hannover

**Noreen von Schwanenflug**

Verwaltungsjuristin im Rechtsamt, Landkreis Groß-Gerau

**Veranstaltungsort:**

Kongresszentrum Westfalenhallen  
Rheinlanddamm 200 · 44139 Dortmund

**Teilnahmegebühren:** 250,- Euro für Mitglieder des vhw  
315,- Euro für Nichtmitglieder