



**HSP 2012-0139** (ehem. HSK 2010-0113)

## **Entwicklung eines strategischen Raumkonzeptes**

### **Beschreibung der Maßnahme und Auswirkungen auf den Ergebnisplan:**

Aufgreifen eines strategischen und aus Eigentümersicht geprägten Blicks auf den vorhandenen Gebäudebestand mit dem Ziel, nur das für die kommunale Aufgabenwahrnehmung notwendige immobile Vermögen vorzuhalten, diesen Kerngebäudebestand dann allerdings werterhaltend zu bewirtschaften.

Unterstützung dieser Zielrichtung durch den Aufbau eines Portfolio- und Flächenmanagements, welches die Nutzungs- und Kostenintensität jedes Gebäudes umfasst und weitere Faktoren wie Substanz, Lage sowie weitere „weiche“ Faktoren berücksichtigt.

Um finanzielle Diskrepanzen zwischen dem gebäudewirtschaftlich Gebotenen und dem haushaltswirtschaftlich Machbaren zu minimieren, empfiehlt sich eine intensive Diskussion über den Umfang des vorzuhaltenden Gebäudebestandes (Portfoliomanagement).

Maxime sollte eine Orientierung am Minimum des zur Aufgabenerfüllung Notwendigen sein, da vor dem Hintergrund der Haushaltsituation der Stadt Mönchengladbach, nur so ein nachhaltiger Substanzerhalt des Gebäudevermögens gewährleistet werden kann.

Basis für ein aktives Flächenmanagement ist die (zentrale) Vorhaltung und Auswertung von Flächen- und Nutzungsinformationen unter Berücksichtigung der zugehörigen Kosten.

Insoweit empfiehlt sich die Fortschreibung der bereits bestehenden Flächendatei und deren Anreicherung um weitere entscheidungsrelevante Grunddaten.

Aus den beim Fachbereich 60 vorliegenden Informationen können Kennzahlen zur Flächen-, Belegungs- und Kosteneffizienz abgeleitet werden, die als Grundlage für die (Neu-) Erstellung eines strategischen Raumkonzeptes genutzt werden sollten.

Der in Mönchengladbach begonnene Weg zur Reduzierung von Verwaltungsstandorten sollte forciert beschritten werden und unter dem Primat der Hauhaltskonsolidierung stehen.

Die Weiterentwicklung des Flächencontrollings mit Hilfe von vorgegebenen Flächenstandards, Kennzahlenanalysen zur Flächen und Kosteneffizienz von Gebäuden schafft Transparenz und macht Erfolge messbar.

Wiederverwertung nicht mehr benötigter Bezirksverwaltungsstellen.

Schulorganisatorische Maßnahmenvorschläge stärker an Immobilien und haushaltswirtschaftlichen Gesichtspunkten ausrichten und konsequent Überhangflächen reduzieren.



Die Bildung von Verbundschulen sollte einen ersten Schritt hin zur Aufgabe von Standorten darstellen.

Die Einbeziehung von Kostengrößen, welche durch den vorgehaltenen Schulgebäudebestand verursacht werden, sollte verstärkt in die Schulentwicklungsplanung und die daraus abzuleitenden schulorganisatorischen Maßnahmen einfließen.

Die Umsetzung erfordert ggf. die Veränderung von Rahmenbedingungen in anderen Produkten.

Daher ist eine intensive Prüfung durch verschiedene Fachbereiche notwendig.

Das Vermieter-Mieter-Modell bietet die richtigen Anreize für Vermieter zur strategischen und operativen Optimierung des Immobilienportfolios (welche Gebäude, Eigentum oder Miete, etc.) für Mieter zur Optimierung des Flächenbedarfs und zur Senkung der Nebenkosten.

Dabei mieten die Gebäudenutzer (Fachbereiche) die benötigten Räume beim zentralen Gebäudemanagement an und vereinbaren die damit verbundenen Leistungen (Beratung, Instandhaltung, Hausmeister etc.).

Die Fachbereiche zahlen für diese Leistungen eine Miete aus ihrem Budget.

Die Integration neuer Arbeitsmodelle und Bürokonzepte (E-Government, elektronische Archivierung) kann ebenfalls Flächenreduktionen bewirken.

Die vermehrte Schaffung von Telearbeitsplätzen bei gleichzeitigem Abbau von festen städtischen Arbeitsplätzen und Einsparung von Raum- und Energieressourcen sollte auch geprüft werden.

Darüber hinaus sollte die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes, in das viele Ämter zusammenziehen können, geprüft werden. Dezentrale Standorte könnten somit verringert werden und der Bau nach aktuellen Standards könnten z.B. zu einer erheblichen Einsparung von Energiekosten.



**aus HSP-Entwurf MG • Fortschreibung zum Haushalt 2016**

(aus Vorwort -Seite 16)

**„2.1.1 Sachstände zu einzelnen HSP-Maßnahmen**

Es hat sich im Rahmen der Umsetzung der HSP-Maßnahmen gezeigt, dass einige Maßnahmen sich gegebenenfalls nur mit zeitlicher Verzögerung realisieren lassen.

Dazu gehören insbesondere Maßnahmen, die erst nach der Konzeption und Verabschiedung des strategischen Raumkonzeptes (HSP-Maßnahme 2012-0139) umsetzbar sind, für deren Umsetzung es noch rechtliche Bedenken auszuräumen gilt oder mit denen eine Personalaufwandskonsolidierung verbunden ist.

Andere Maßnahmen können auch im Jahr 2015 nur mit einer geringeren Konsolidierung als ursprünglich kalkuliert realisiert werden.

In ihren Genehmigungen zur Fortschreibung des HSP legt die Bezirksregierung einen ausdrücklichen Schwerpunkt auf verschiedene Maßnahmen zu deren Umsetzungsstand u. a. im Folgenden berichtet wird:

**HSP 2012-0159** Gebäudekostenreduzierung durch den Abbau von Stellen (Seite 18)

Die bisher generierte Personalaufwandskonsolidierung (Maßnahme 2012-0006) und der damit einhergehende Stellenabbau führen nicht zu einer Reduzierung des Personalkörpers.

Grund hierfür sind die gleichzeitigen Aufgabenzuwächse und damit einhergehenden Personaleinstellungen in verschiedenen Bereichen.

Eine Aufgabe von angemieteten Gebäuden ist daher zurzeit nicht erkennbar.

Sollten sich zukünftig hieraus dennoch Konsolidierungsmöglichkeiten ergeben, werden diese bei der Maßnahme 2012-0139 "Strategisches Raumkonzept" abgebildet.

Die Maßnahme (*Anm.: HSP 2012-0159*) wird somit abgeschlossen."