



Der Bürgermeister

Öffentliche Beschlussvorlage 002/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.04.01 Bauordnung

70.04.01 Zentrales Gebäudemanagement

70.05.01 Baubetriebshof

Datum:

10.02.2006

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

22.02.2006

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

30.03.2006

Entscheidung

Maßnahmenplan zur Umsetzung der KIWI-Zielwerte für das Baudezernat

Beschlussvorschlag:

Die KIWI-Zielwerte für den Bereich Bauordnung (100% Kostendeckungsgrad bezogen auf den Mittelwert der Einnahmen 2005 bis 2008) und für den Bereich Fachbereich 70 werden beschlossen.

Der Maßnahmenplan wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

A. Allgemeine Vorbemerkung

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat der Stadt Coesfeld in ihrem Bericht verschiedene Handlungsfelder aufgezeigt, in denen Verbesserungen der Leistungsfähigkeit möglich sind und empfohlen werden. Strategisch besonders wichtige Zielfelder hat die GPA mit einer Kennzahl bewertet. Angewandt wurde das Instrument der KIWI-Werte (KIWI = Kommunalindex für Wirtschaftlichkeit). Dieses Instrument ermöglicht den Vergleich der kommunalen Leistungsfähigkeit mit ähnlichen Kommunen. Die für die Stadt Coesfeld ermittelten KIWI Kennwerte wurden im Vergleich zu den Werten anderer untersuchter Kommunen und mit Blick auf die Handlungsnotwendigkeiten (Finanzlage der Kommune) und Handlungsmöglichkeiten (Spielräume zu Verbesserung der jetzigen Situation) gewertet und durch eine Ampeldarstellung verdeutlicht.

Im Rahmen der Prüfung durch die GPA wurden gleichzeitig Handlungsempfehlungen und best practice Beispiele aufgezeigt, um die jetzigen Werte zu verbessern. Zusätzlich haben die Fachbereiche auch eigene Maßnahmenpläne entwickelt, die zu einer Verbesserung der Kennwerte führen können. Zu unterscheiden ist zwischen Empfehlungen und Maßnahmen operativer Natur, die von der Verwaltung direkt umgesetzt werden können und Maßnahmen und Empfehlungen eher strategischer Art, die aufgrund ihrer Öffentlichkeitswirksamkeit und grundsätzlichen Bedeutung als strategische Ziele durch die Politik beschlossen werden müssen. Die Verwaltung stellt deswegen in den Fachausschüssen die entsprechenden Maßnahmen mit strategischer Bedeutung vor. Die Festlegung zu den Handlungsfeldern soll durch die Politik erfolgen. Wo möglich, wurde von der Verwaltung ein neuer KIWI Wert als Zielgröße vorgeschlagen.

Bei der Bewertung durch die GPA steht aufgrund der Finanzsituation der Kommune das Ziel Wirtschaftlichkeit im Fokus der Betrachtung. Die entsprechenden Handlungsempfehlungen zie-

len somit in erster Linie auf eine Verbesserung des Wirtschaftsergebnisses der Kommunen ab. Somit können die vorgeschlagenen Maßnahmen Auswirkungen auf die anderen Zielfelder (Aufgabenerfüllung, Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterzufriedenheit) haben und auch zusätzliche finanzielle Belastungen der Bürgerinnen und Bürger zur Folge haben.

B. Vorbemerkungen zum Bereich der Bauordnung

Im Bereich Bauordnung wurde durch die GPA der Kostendeckungsgrad als wesentliche Kenngröße ermittelt. Hierzu wurden die Einnahmen, die sich in erster Linie aus Gebühren zusammensetzen, der Ausgabenseite gegenübergestellt.

Die Einnahmesituation wird durch die Bautätigkeit und insbesondere durch die Bearbeitung von vereinfachten und normalen Genehmigungsverfahren beeinflusst, so dass in diesem Bereich die Einflussnahme begrenzt ist. Es ist derzeit eine weiter rückläufige Tendenz der Bautätigkeit zu verzeichnen und damit ein Rückgang der Gebühreneinnahmen. Die Ursachen liegen zum einen in den Auswirkungen des demographischen Wandels und zum anderen in einem Überangebot an Wohn- und Gewerbeflächen auch in den Ballungsräumen.

Außerdem wurden ein Teil der bisher genehmigungspflichtigen Vorhaben im Zuge mehrfacher Novellierungen der Bauordnung dem Vereinfachten Verfahren zugeordnet oder ganz von der Genehmigung freigestellt. Entsprechend mindern sich die Gebühreneinnahmen oder entfallen ganz.

Dieser Trend wird sich fortsetzen. Da die Einnahmenseite nur begrenzt zu beeinflussen ist, liegt das wesentliche Handlungsfeld in der Ausgabenseite, die im Bereich der Bauordnung im Wesentlichen durch die Personalkosten bestimmt wird. Bereits vor Prüfung durch die GPA sind daher entsprechende Handlungsmaßnahmen im Personalkonzept 2004 bis 2008 formuliert worden. Diese werden durch weitere Maßnahmen ergänzt, die vom Fachbereich auf der Grundlage des GPA Berichts vorgeschlagen werden.

Anzumerken ist im Übrigen, dass im Jahr 2005 ohne Einsparungen auf der Ausgabenseite durch große Baumaßnahmen (u.a. Kino, Kombibad, Theater) ein Kostendeckungsgrad von nahezu 100 % erreicht wurde.

C. Bewertung und Zielsetzung

Ausgabendeckungsgrad der Bauaufsicht (UA 613)

Zuständig: FB 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr

Fundstelle: Seite 311 - 318

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003: 71,60 % = rote Ampel

Aufgrund der sprunghaft rückläufigen Entwicklung des Ausgabendeckungsgrades gilt es, da die Bauwilligkeit und -tätigkeit kaum beeinflussbar ist, intern Optimierungspotentiale zu ermitteln und entsprechend umzusetzen. Durch Verlagerung von Tätigkeiten und Neuordnung der Kosten sind rechnerische Verbesserungen zu erwarten. Weitere Potentiale ergeben sich erst durch Fluktuation (s. Personalkonzept)

Ziel-Wert: 100 % Mindestwert bezogen auf den Mittelwert der Einnahmen 2005 bis 2008

D. Maßnahmenplan

1. Maßnahme:

Ausschöpfung der Rahmensätze bei der Ermittlung der Baugenehmigungsgebühren

Erläuterung:

Die Höhe der bei der Bearbeitung von Bauanträgen erhobenen Gebühren richtet sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung AVerwGebO NRW vom 3. Juli 2001 und der Gebührenregelung der Stadt Coesfeld vom 01.11.2002. In dieser werden die Rahmengebühren festgelegt. Der Rahmen der Gebührenordnung kann in einigen Fällen durch eine kommunale Gebührenordnung festgesetzt werden. Die Stadt Coesfeld hat den Rahmen bisher nicht voll ausgeschöpft und die Gebührenansätze im Verhältnis zum Arbeitsaufwand definiert. Im Jahr 2005 hat ein Treffen der Unteren Bauaufsichtsbehörden des Kreises stattgefunden. Zielsetzung war die

einheitliche Formulierung der Rahmensätze. An diese Zielsetzung ist die Stadt jedoch nicht zwingend gebunden. Somit besteht die Möglichkeit durch die Anpassung der Gebührensätze die Gebühreneinnahmen zu erhöhen. Eine generelle einheitliche Orientierung an den Höchstsätzen dürfte jedoch dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit widersprechen.

Bewertung des Fachbereichs:

- + Verbesserung der Einnahmen
- ungleiche Gebührensätze im Kreis
- vermehrte Widersprüche gegen Gebührenbescheide
- negative Außenwirkung

Wirtschaftliche Auswirkungen:

bis zu 15 % Mehreinnahmen (Schätzung FB 60)

Vorschlag der Verwaltung:

Eine Gebührenanpassung soll vorgenommen werden. Vorher soll ein Gespräch mit den anderen Bauaufsichtsbehörden geführt werden, um möglichst eine einheitliche Anhebung zu erreichen. Die Maximalsätze sollen aber aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Rechtssicherheit nicht zwingend schematisch und flächendeckend angewandt werden.

2. Maßnahme:

Gebühr für Bauberatungsleistungen

Erläuterung:

Derzeit wird im Fachbereich eine umfangreiche Bauberatung für Bauwillige angeboten. Diese Serviceleistung wird derzeit kostenlos für die Bauherren angeboten. Die Serviceleistung hat die Zielsetzung möglichst frühzeitig auf die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben hinzuweisen. Der Service wird sowohl von Bauherren als auch von Architekten intensiv nachgefragt. Mit der Überarbeitung der Bauordnung hat der Gesetzgeber die Verantwortung im Bereich des Bauens verstärkt auf den Architekten und den Bauherren übertragen. Somit erfüllt die Bauberatung in Teilbereichen die Aufgabe der Architekten. Für die Erhebung einer Gebühr ist die Änderung der Gebührenordnung der Stadt Coesfeld erforderlich.

Bewertung des Fachbereichs:

- + Verbesserung der Einnahmen
- negative Außenwirkung
- höherer Bedarf an Baukontrollen
- höherer Bedarf an ordnungsbehördlichem Vorgehen

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mehreinnahmen von ca. 5000 Euro bei 50Euro/Intensivberatung und 100 Beratungen/a

Vorschlag der Verwaltung:

Die GPA hat vorgeschlagen, aus Kostengründen auf die Beratung der Bauherren weitgehend zu verzichten. Auf die Maßnahme soll nach Meinung des Fachbereiches in Abwägung der geringen Mehreinnahmen zu den negativen Auswirkungen verzichtet werden.

3. Maßnahme:

Verstärkung der Baukontrolle

Erläuterung:

Aufgrund der aktuellen Personalsituation ist eine ständige Baukontrolle nicht möglich. Die Bauaufsichtsbehörde beschränkt sich derzeit auf die Vorgänge bei denen nachbarrechtliche Belange betroffen sind. Durch eine Intensivierung der Baukontrollen könnte das Gebührenaufkommen erhöht werden bzw. eventuell Ordnungsverfügungen erteilt werden.

Bewertung des Fachbereichs:

- + Verbesserung der Einnahmen
- negative Außenwirkung

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Ist nicht zu ermitteln

Vorschlag der Verwaltung:

Baukontrollen sollen weiterhin nur orientiert am sachlich Notwendigen durchgeführt werden. Vorrang hat eine Anpassung der Personalkapazität.

4. Maßnahme:

Anpassung des Personalbestandes

Erläuterung:

Das Personalkonzept 2004 - 2008 sieht die Reduzierung des Personalbestandes im Bereich der Bauaufsicht um 1 Stelle vor. Bisher war fraglich, ob zukünftig die Stelle des Ingenieurs oder des Baukontrolleurs wiederbesetzt werden soll. Derzeit zeichnet sich eine Wiederbesetzung der Ingenieursstelle ab. Durch die Reduzierung können die Personalkosten um ca. 53.000 Euro jährlich reduziert werden. Es ist daran gedacht, die Stellenbeschreibung so zu gestalten, dass neben Tätigkeiten in der Bauordnung auch Tätigkeiten im Bereich Planung zugeordnet werden. Auch hierdurch könnten Personalkosten im Bereich Bauordnung reduziert und die Aufgabenerfüllung im Bereich Planung verbessert werden.

Bewertung des Fachbereichs:

- + Verbesserung der Ausgaben
- keine durchgehende Stellvertretung möglich
- Verlängerung der Verfahrensdauer

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Entlastung der Ausgabenseite um mindestens ca. 53.500 Euro (bezogen auf 2004)

Vorschlag der Verwaltung:

Die Maßnahme soll im Zuge der normalen Fluktuation umgesetzt werden.

5. Maßnahme:

Überarbeitung der Stellenbeschreibungen

Erläuterung:

Der Prüfung der GPA lagen die Personalkostenzuordnungen aus dem Jahre 2002 zu Grunde. Im Nachgang der Prüfung hat sich gezeigt, dass diese Zuordnung aktualisiert werden muss. Durch diese Maßnahme kann das Ergebnis für die Bauordnung verbessert werden, ohne dass sich für den Gesamthaushalt nachhaltige Verbesserungen ergeben.

Bewertung des Fachbereichs:

- + Verbesserung des Ergebnisses Bauaufsicht
- keine generelle Auswirkung auf die Haushaltssituation

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Entlastung der Ausgabenseite um ca. 54.000 Euro (bezogen auf 2004)

Vorschlag der Verwaltung:

Die Überarbeitung der Stellenbeschreibungen ist in Bearbeitung.

6. Maßnahme:

Überprüfung der Ablauforganisation

Erläuterung:

Die GPA empfiehlt, die Ablauforganisation nochmals auf Potentiale zur Effizienzsteigerung zu untersuchen.

Bewertung des Fachbereichs:

- + mögliche Verbesserung des Ergebnisses Bauaufsicht
- Verfahrensaufwand
- Ungünstiger Zeitpunkt

Wirtschaftliche Auswirkungen:

Zurzeit nicht absehbar

Vorschlag der Verwaltung:

Die Überprüfung soll im Zusammenhang mit der Maßnahmen 4 und 5 erfolgen.

KIWI – Werte Fachbereich Bauen und Umwelt**Vorbemerkungen**

Im Fachbereich 70 wurden insgesamt fünf KIWI-Werte gebildet, von denen vier auf den Bereich der Gebäudewirtschaft und einer auf den Bereich der Strukturhaltung entfallen. Die jeweils zu Grunde liegenden Daten stammen aus dem Jahr 2003.

1. Bauunterhaltungsausgaben je Einwohner

zuständig: FB 70 – Zentrales Gebäudemanagement –

Fundstelle: Seite 318 – 323

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003: 43,52 € = gelbe Ampel

Um das Ausgabenniveau der Stadt Coesfeld in der Bauunterhaltung zu analysieren, wurden vom GPA Zeitreihenvergleiche für die Jahre 2000 – 2004 erstellt. Der interkommunale Vergleich zwischen den Kommunen ist auf der Grundlage der Rechnungs- bzw. Jahresabschlussergebnisse 2003 ermittelt worden. Hierbei spielen nicht nur die Ausgaben der Kernverwaltung (Hochbau, Tiefbau) sondern auch die vorhandenen Sondervermögen der Stadt Coesfeld (Abwasserwerk) eine Rolle.

Im Folgenden wurden auf den Seiten 319 und 320 des Berichtes des Gemeindeprüfungsamtes die Bauunterhaltungsausgaben je Einwohner differenziert für die Ausgaben im Tiefbau und Hochbau dargestellt.

Das GPA stellt im Bericht fest, dass die Ausgaben der Bauunterhaltung im Bereich Hochbau der Stadt Coesfeld aus finanzwirtschaftlicher Sicht im interkommunalen Vergleich auf einem guten Niveau und im Bereich Tiefbau auf einer akzeptablen Ebene liegen.

Ziel-Wert: Bis auf weiteres Beibehaltung eines Wertes von 43,50 €EW

Maßnahmenplan:

Aus finanztechnischer Sicht wird es in den kommenden Jahren kaum möglich sein, Bauunterhaltungsmittel über die in den vergangenen Jahren bereitgestellten Summen hinaus zur Verfügung zu stellen. Somit ist als realistisches Ziel die Beibehaltung des jetzigen Wertes anzustreben. Der Zielwert soll nach Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF) und der Bewertung des Gebäudeportfolios überdacht und neu benannt werden.

2. Erfüllungsgrad optimierte Gebäudewirtschaft

zuständig: FB 70 – Zentrales Gebäudemanagement
Fundstelle: Seite 242 – 245

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003/2004: 65 % = gelbe Ampel

Das GPA hat festgestellt, dass die Stadt Coesfeld im interkommunalen Vergleich im oberen Mittelfeld liegt und dass obwohl erst zum 01.03.2003 mit der Einrichtung des Zentralen Gebäudemanagements begonnen wurde. Die Aufbauphase wird auch weiterhin verstärkte Anstrengungen zur Umsetzung der gesteckten Ziele fordern. Wegen der Arbeiten zur Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements musste die Aufbauphase unterbrochen werden. Die Arbeiten sollen ab Mitte 2006 nach Abschluss der erforderlichen Arbeiten für die Einführung NKF wieder intensiviert werden. Eine Kernaufgabe wird hierbei sein, die Grundlagen und Voraussetzungen für die Einführungen des Vermieter-Mieter-Modells zu schaffen.

Ziel-Wert: 90 % Ende 2007

3. Ausgaben Bauunterhaltung je m² Bruttogeschossfläche (BGF)

zuständig: FB 70 – Zentrales Gebäudemanagement
Fundstelle: Seite 248 – 255

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003: 5,66 € = gelbe Ampel

Der Wert 5,66 € im Jahr 2003 erreicht fast den Minimumwert im interkommunalen Vergleich (5,19 €). Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Betrachtungszeitraum ein Ingenieur im Bereich des Zentralen Gebäudemanagements altersbedingt ausgeschieden ist. Die entsprechende Stelle ist nicht wieder besetzt worden, stattdessen sind Leistungen für die Haustechnik extern vergeben worden. Dieses Vertragsverhältnis ist allerdings erst in 2004 in Kraft getreten. Somit

sind zwangsläufig in 2003 weniger Bauunterhaltungsmaßnahmen als geplant zur Ausführung gekommen.

In 2004 dagegen sind deutlich mehr Mittel für die Bauunterhaltung verwendet worden. Der hier erzielte Kennzahlenwert liegt bei 8,67 € und somit nur noch 0,72 € unterhalb des Mittelwertes.

Ziel-Wert: Bis auf weiteres 8,70 €/m². Dieser Zielwert soll nach Einführung des NKF neu benannt werden.

Maßnahmenplan:

Im Zuge der Einführung des Vermieter-Mieter-Modells soll im Rahmen der Festlegung der kostendeckenden Miete der künftige Ziel-Wert ermittelt werden.

4. Bewirtschaftungsausgaben je m² Bruttogeschossfläche (BGF)

zuständig: FB 70 – Zentrales Gebäudemanagement
Fundstelle: Seite 255 - 274

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003/2004: 20,99 € = grüne Ampel

Der von der Gemeindeprüfungsanstalt ermittelte Wert bildet den Minimalwert im interkommunalen Vergleich (1. Stelle). Punktuelle Verbesserungsmöglichkeiten unter anderem im Bereich der Eigenreinigung sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Dem gegenüber werden jedoch nicht einkalkulierbare Kostensteigerungen im Energiebereich und durch allgemeine Teuerung gegenüber stehen.

Ziel-Wert: Konstanz des erreichten Wertes

5. Kosten der Infrastrukturerhaltung je Einwohner

zuständig: FB 70 – Baubetriebshof
Fundstelle: Seite 326 – 334

Ist-Wert: Stadt Coesfeld 2003: 55,50 € = gelbe Ampel

Ist-Kosten der Infrastrukturerhaltung liegen leicht unter dem Mittelwert beim interkommunalen Vergleich im Jahr 2003. Der ebenfalls ermittelte Wert für das Jahr 2004 liegt mit 56,51 € in nahezu unveränderter Größe vor.

Ziel-Wert: 56,50 €

Maßnahmen:

Eine weitere positive Entwicklung dieses Wertes setzt die Fortführung des eingeschlagenen Weges der Kosten- und Leistungsrechnung am Baubetriebshof voraus. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen zur Optimierung verwendet werden.

Neben der Bildung von KIWI-Kennzahlen die einen interkommunalen Vergleich ermöglichen, hat das Gemeindeprüfungsamt auch Optimierungsvorschläge erarbeitet.

1. Aufbau eines Berichtswesens zur Einführung des Zentralen Gebäudemanagements

Feststellung des GPA

„Die Stadt Coesfeld verfügt neben objektspezifischen Kosteninformationen auch über wichtige Mengengerüste zu den Gebäudeflächen. Eine umfassende Kosten- und Flächentransparenz

bildet schließlich die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells. Vorrangiges Ziel des ZGM muss es daher sein, die noch fehlenden Daten, Werkzeuge und vertraglichen Grundlagen alsbald bereit zu stellen, um quasi wie ein privater Vermieter gegenüber den gebäudenutzenden Organisationseinheiten agieren zu können und eine fundierte Mietkalkulation durchführen zu können. Nur so kann die angestrebte Akzeptanz und Anreizwirkung bei den Gebäudenutzern erreicht werden.“

Empfehlung

Das GPA empfiehlt, den ursprünglichen Projektplan zur Einführung eines zentralen Gebäudemanagements aus heutiger Sicht durch die konkrete und realistische Anpassung zeitlicher und sachlicher Ziele zu überarbeiten und zu aktualisieren. Das GPA hält es in diesem Zusammenhang für sinnvoll, dass sich eine überschaubare Projekt- oder Lenkungsgruppe, bestehend aus der Leitung des ZGM, dem zuständigen Dezernenten, dem Bürgermeister sowie Vertretern des größten Gebäudenutzenden Fachbereichs, des RPA sowie des Personalrates bildet, die den künftigen Entwicklungsprozess des Gebäudemanagements unterjährig begleitet und im Hinblick auf die angestrebte Zielerreichung, insbesondere die Ausgestaltung und Praxiseinführung des Vermieter-Mieter-Modells, aktiv steuert und unterstützt. Hierzu gehört auch eine regelmäßige Berichterstattung über den Vorgang des Projektes zum ZGM, sowohl an die Projekt-/Lenkungsgruppe als auch an die Politik. Für eine erfolgreiche Einführung eines Zentralen Gebäudemanagements ist letztendlich die aktive und dauerhafte Unterstützung durch Rat und Verwaltungsspitze von entscheidender Bedeutung.

Bewertung und Zielsetzung der Verwaltung

Der Vorschlag des GPA wird von der Verwaltung aufgegriffen und umgesetzt. Da zurzeit die Arbeiten für die Grundlagenermittlung im Zusammenhang mit der Einführung des NKF-Haushaltes geleistet werden, wird die Projektgruppe in der zweiten Jahreshälfte benannt und im 4. Quartal 2006 erstmalig über den aktuellen Stand im Rahmen der Einführung ZGM zu informieren. In Abhängigkeit von der Fortschreibung des Zeitplanes zur Einführung des Vermieter-Mieter-Modells sind anschließend weitere Schritte festzulegen. Die erste Berichterstattung an die Politik erfolgt im 2. Quartal 2007.

2. Bildung einer Arbeitsgruppe „Optimierung des städtischen Flächenbedarfs“

Feststellung

Im Rahmen der Ermittlung des Erfüllungsgrades „optimierte Gebäudewirtschaft“ sind auch die Grundlagen für ein funktionierendes Flächenmanagement vom GPA bewertet worden. Hier wurde allerdings lediglich abgefragt, ob die notwendigen Voraussetzungen für ein aktives Flächenmanagement geschaffen sind. Aufgrund der Vollständigkeit des städtischen Gebäudekatasters, hat die Stadt hier die Höchstbewertung erhalten. Allerdings reicht es allein nicht aus, über die nötige Information und Steuerungsinstrumente zur verfügen und sie punktuell einzusetzen. Vielmehr sollte die hervorragende Informationslage dazu genutzt werden, aktiv ein verwaltungsweites Flächenmanagement mit der vorangigen Zielrichtung der Flächenreduzierung zu betreiben. Die Potenziale, die in einem strategischen Flächenmanagement liegen, sind enorm und übertreffen die Einsparmöglichkeiten bei den Betriebs- und Unterhaltungskosten deutlich. Es muss das erklärte Ziel sein, sich von ad hoc getroffenen Einzelfallentscheidungen und Reaktionen auf Flächenanforderungen zu lösen und zu einem systematischen Rahmen und vorausschauenden Planungen zu gelangen.

Empfehlung

Die Stadt Coesfeld sollte künftig verstärkt die Optimierungspotenziale eines strategischen und ganzheitlichen Flächenmanagement nutzen, das den kompletten Immobilienbestand der Stadt Coesfeld einbezieht.

Bewertung und Zielsetzung der Verwaltung

Die vielfältigen Nutzungen der städtischen Gebäude in den Nachmittags- und Abendstunden könnte durch optimale Planung auf weniger Gebäude mit höherer Auslastung beschränkt werden. Bei konsequenter Einführung des Vermieter-Mieter-Modells wird sich schon ein großer Teil selbst regulieren, weil die Nutzer darauf achten werden, keine Miete für unrentable Räume zu

zahlen. Die inzwischen vorhandene gute Datentransparenz bietet in Verbindung mit der gerade eingeführten CAFM-Software die Grundlage für den Einstieg in ein solches Flächenmanagement. Die Entwicklung geeigneter Strategien für Flächennutzung und Optimierung für den eigenen Immobilienbestand kann das ZGM jedoch allein nicht leisten, wenn gleich die Initiative und Federführung von dort ausgehen sollte. Es sollten in einer Arbeitsgruppe mit dem Ziel der gesamtstädtischen Flächenoptimierung die Nutzer, der städtische Organisationsbereich und die Verwaltungsführung eingebunden werden.

Die Arbeitsgruppe sollte ihre Arbeit aufnehmen, wenn das Vermieter-Mieter-Modell bei der Stadt Coesfeld eingeführt ist. Eine Zeitschiene hierfür kann zurzeit noch nicht genannt werden.