

Stuttgart, 16.05.2023

Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes zum Immobilienbestand Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	26.05.2023
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	21.06.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2023

Beschlussantrag

1. Das Liegenschaftsamt wird mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes/einer Sanierungsstrategie zum Immobilienbestand der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung beauftragt.
2. Vom vordringlichen zusätzlichen Personalbedarf für die Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes zum Immobilienbestand der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung beim Liegenschaftsamt im Umfang von 1,0 VZK in EG 11 wird Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird ermächtigt, außerhalb des Stellenplans für die Dauer von 2 Jahren ab der tatsächlichen Stellenbesetzung zusätzliches Personal im Umfang von 1,0 VKZ in EG 11 zu beschäftigen.
3. Die Personalaufwendungen werden aus Mitteln der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung entsprechend den Ausführungen im Abschnitt „Finanzielle Auswirkungen“ gedeckt.

Begründung

Am 1. Januar 2015 hat das Liegenschaftsamt die Verwaltung der Stiftungimmobilien der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung (siehe GRDrs 331/2014) übernommen. Hierbei handelt es sich um 15 Wirtschaftseinheiten mit 20 Gebäuden und ca. 200 Mieteinheiten (überwiegend Wohnungen). In diesem Zusammenhang wurde beim Liegenschaftsamt, Abteilung Immobilienmanagement, eine Vollzeitstelle geschaffen.

Die Verwaltung der Stiftungimmobilien umfasst nicht nur die kaufmännische Gebäudebewirtschaftung, sondern ebenso die technische Betreuung und Abwicklung von Baumaßnahmen ohne das Hochbauamt.

Seit der Bewirtschaftung durch das Liegenschaftsamt wurden ab 2015 folgende Themen gezielt angegangen beziehungsweise umgesetzt:

- Umstellung/Anpassung der vorwiegenden Betriebskostenpauschalen auf Vorauszahlungen
- Überprüfung und Anpassung der Mieten
- Prüfung und Aufzeigen baurechtlich nicht genehmigter Nutzungen und Einholung von Nachgenehmigungen
- Ausführung und Beauftragung von Revitalisierungsmaßnahmen in Leerständen zur Wiedervermietung
- Dach- und Fassadensanierungen, teilweise zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Erhebung von Wartungsnotwendigkeiten, teilweise Abschluss zusätzlicher Wartungsverträge
- Erhebung baulicher Defizite durch Beauftragung von Architekturbüros

Insbesondere hinsichtlich der Instandsetzungs- und Sanierungsthemen ist festzustellen, dass die Abwicklung ohne das Hochbauamt spezielle Kenntnisse und Prozesse voraussetzt. Dies führt dazu, dass der Aufbau dieser Kompetenzen im Liegenschaftsamt notwendig ist und fortwährend andauert. Teilweise mussten geplante Maßnahmen wieder gestoppt werden, da der personelle Aufwand größer ist, als erwartet wurde.

Es zeigt sich, dass es hinsichtlich der Umsetzung von Sanierungen einer zuvor mit der Stiftung abgestimmten Sanierungsstrategie bedarf. Dies ist insbesondere notwendig, um eine konkrete Finanzplanung zu kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Maßnahmen zu erstellen. Ebenso müssen in der zu erstellenden Sanierungsstrategie wirtschaftliche Aspekte und zu erzielende Standards näher betrachtet beziehungsweise definiert werden. Die durch die Architekturbüros durchgeführten Bestandsaufnahmen müssen konkret ausgewertet und beurteilt werden. Gegebenenfalls müssen zur Erlangung noch tiefgreifender Erkenntnisse weitere Beauftragungen von Fachplanern erfolgen.

Die in diesem Zusammenhang notwendigen Tätigkeiten und anzustellenden strategischen und konzeptionellen Überlegungen können nicht mit dem vorhandenen Personalbestand neben der klassischen Miet- und Bauverwaltung bewältigt werden. Aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung ist die Schaffung einer zusätzlichen Vollzeitstelle insbesondere zur Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes erforderlich. Die Stellenschaffung kann zunächst für zwei Jahre befristet erfolgen. Abhängig vom Umfang der aus dem Sanierungskonzept abgeleiteten Maßnahmen muss anschließend über den weiteren Stellenbedarf entschieden werden.

Die befristete Stelle ist notwendig, da anderenfalls keine tatsächlich nachhaltige Immobilienbewirtschaftung erfolgen kann. Für die Stiftung ist der Werterhalt der Immobilien zur Generierung dauerhafter Erträge ebenfalls von großer Bedeutung, weshalb der Stiftungsrat seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Personalkosten aus Stiftungsmitteln zu finanzieren.

Finanzielle Auswirkungen

Die Personalaufwendungen in Höhe von 89.300 EUR p.a. für die 1,0 VZK in EG 11 werden im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Kontengruppe 400 – Personalaufwendungen gedeckt und aus Stiftungsmitteln der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung finanziert.

Insoweit ist die Stellenschaffung haushaltsneutral.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und SI haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>