

Beratungsvorlage

Vorlagen-Nr.: B/2008/2022

Angelegenheit / Tagesordnungspunkt

Prüfungsmitteilung des Niedersächsischen Landesrechnungshofs zum Thema "Liegenschaftsverwaltung"

Beratungsfolge:	Sitzung am:	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	31.05.2022	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.07.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	11.07.2022	öffentlich

Situationsbericht / Bisherige Beratung:

Der Gemeinde Wiefelstede wurde mit Schreiben vom 10.05.2021 eine überörtliche Prüfung „Liegenschaftsverwaltung“ durch den Nds. Landesrechnungshof (überörtliche Kommunalprüfung) gemäß §§ 1 bis 4 Nds. Kommunalprüfungsgesetz (NKPG) angekündigt.

Hintergrund dieser Prüfungsankündigung war die Untersuchung der kommunalen Strukturen und Entscheidungskriterien im Hinblick auf die Liegenschaftsverwaltung. Unter anderem wurde geprüft, inwieweit ein Überblick über den Liegenschaftsbestand der Kommunen besteht und nach welchen Kriterien dieser erhalten, erweitert oder reduziert wird. Grund und Boden sei vielerorts ein knappes Gut, welcher aber von den Kommunen benötigt werde, um die im Rahmen der Daseinsvorsorge erforderlichen öffentlichen Einrichtungen bereitzustellen. Gemäß dem Wirtschaftlichkeitsprinzip (vgl. § 124 Abs. 1 NKomVG) sollen nur die Vermögensgegenstände, also auch Grundstücke und Gebäude, vorgehalten werden, die für die Aufgabenerfüllung in absehbarer Zeit erforderlich sind.

Die überörtliche Prüfung wurde in Vor-Ort-Terminen am 15.09.2021 sowie am 16.09.2021 im Rathaus der Gemeinde durchgeführt.

Das Ergebnis der überörtlichen Prüfung der niedersächsischen Kommunen wurde am 23.03.2022 an die Verwaltung übersandt. Die Prüfungsmitteilung ist dieser Beratungsvorlage als **Anlage** beigelegt.

Aus der Prüfungsmitteilung lassen sich die folgenden wesentlichen Ergebnisse und Hinweise entnehmen (siehe auch S. 9 bis 11 bzw. Tz. 16 bis 24 der Anlage):

- „Acht Kommunen organisierten ihre Liegenschaftsverwaltungen dezentral. Sie beauftragten mehrere Organisationseinheiten mit der Aufgabenwahrnehmung. Unterschiedliche Sichtweisen und Zielsetzungen über den allgemeinen Erhalt des

Liegenschaftsvermögens und das immobilienwirtschaftliche Handeln im Interesse der individuellen Nutzung können konfliktträchtig sein. Eine effiziente und effektive Liegenschaftsverwaltung im Rahmen der dezentralen Organisationsstruktur erfordert daher einen hohen Koordinations- und Kommunikationsaufwand. (...)

- Die geprüften Kommunen nahmen die gewählte Aufbau- und Ablauforganisation ihrer Liegenschaftsverwaltung als langjährig erprobt und somit grundsätzlich als unveränderbar an. Von einzelnen Kommunen wurde der Wunsch nach Optimierung der Abläufe erfolglos innerhalb ihrer Verwaltung kommuniziert. Da keine Kommune in regelmäßigen Abständen Organisationsuntersuchungen vornahm, wurden Prozesse weder neu strukturiert noch offiziell hinterfragt. Ich empfehle entsprechende Untersuchungen, um Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren und umsetzen zu können (...).*
- Die geprüften Kommunen hielten keine speziellen Regelungen zum Geschäftsablauf für ihre Liegenschaftsverwaltungen vor. Sie orientierten sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben an der langjährigen Praxis. Ein Wissenstransfer bei Personalwechsel konnte nicht durch dokumentierte Anweisungen unterstützt werden. Schon deswegen, aber insbesondere auch vor dem Hintergrund des erhöhten Abstimmungsbedarfs mit den dezentralen Verwaltungseinheiten, sollten die Kommunen die Geschäftsabläufe der Liegenschaftsverwaltung schriftlich festlegen (...).*
- (...)*
- Keine Kommune nutzte ein strukturiertes Controlling (Berichtswesen) zur Liegenschaftsverwaltung. Gegensteuernde oder fortsetzende Entscheidungen erfolgten regelmäßig nur anlassbezogen. Schief lagen wurden somit erst im Rahmen einer Einzelfallentscheidung erkannt. Dann könnte sich jedoch ein Gegensteuern als schwierig herausstellen. Ich empfehle den Kommunen, ein Controlling entsprechend ihrem Informationsbedürfnis aufzubauen. Neben einem Soll-Ist-Vergleich der Finanzdaten zur Liegenschaftsverwaltung, sollte auch die Frage nach der Erforderlichkeit der Liegenschaften beantwortet werden (...).*
- Die Kommunen führten unterschiedliche Kataster. Keine Kommune hielt für alle Liegenschaftsarten entsprechende Kataster vor. Insofern nutzten die Kommunen nicht ihre Möglichkeiten auf der Basis von Katastern, Risiken zu minimieren und fundierte Entscheidungsbasen zu schaffen. Ich empfehle den Kommunen zu prüfen, ob ein bisher nicht angelegtes Kataster aufgebaut werden sollte, um dessen Vorteile nutzen zu können (...).*
- Strukturierte Konzepte zur Verwaltung der unterschiedlichen Liegenschaftsarten in bestimmten Bereichen erstellten nur wenige Kommunen. Konzeptionelles Handeln würde eine sichere Handlungsbasis schaffen und beispielsweise gleiche Sachverhalte gleichbehandeln. Ich empfehle den Kommunen, häufig wiederkehrende Verfahrensschritte konzeptionell zu regeln (...).*
- Keine Kommune kontrollierte in den Berichtsjahren, inwieweit ihr Liegenschaftsbestand für die Aufgabenerfüllung noch erforderlich war. Basis einer aktiven Liegenschaftsverwaltung ist das Wissen um den Bestand, die Nutzung und die Entwicklungspotenziale der kommunalen Liegenschaften. Die Kommunen sollten den eigenen kommunalen Liegenschaftsbestand in regelmäßigen Zeitabständen überprüfen. Insbesondere sollten auch die Potenziale „stiller“ Reserveflächen geklärt werden (...).*
- Ein Vermarktungskonzept für entbehrliche Liegenschaften gab es in keiner Kommune. Insofern lagen Verkäufen derartiger Liegenschaften in acht Kommunen Einzelfallentscheidungen zu Grunde, die an keine vorab festgelegten Vorgaben und Kriterien gebunden waren. Ein Verkauf sollte nur dann in Betracht gezogen werden, wenn diese Liegenschaften erkennbar keinerlei Bedeutung für künftige kommunale Aufgabenstellungen haben. Die Kommunen sollten sich interne Regelungen für die Abgabe entbehrlicher Liegenschaften geben (...).“*

Aus Sicht der Verwaltung besteht im Zusammenspiel aller Faktoren (vorhandene Kataster, vorhandene Software und langjährig vorhandenes Personal) ein guter Überblick über die Liegenschaften der Gemeinde. Der Erwerb von benötigten sowie die Veräußerung von nicht mehr benötigten Liegenschaften erfolgen anlassbezogen und zielführend. Vor Erwerb oder Veräußerung werden zu berücksichtigende Aspekte sorgfältig durch Verwaltung und die politischen Gremien abgewogen. Dabei wird insbesondere berücksichtigt, ob ein künftiger Bedarf an der jeweiligen Liegenschaft (noch) besteht oder nicht.

Hervorzuheben ist dabei, dass die Liegenschaften in fast allen Fällen auch zwingend für die Aufgabenerfüllung benötigt werden. Dies betrifft insbesondere die Verwaltungsgebäude, die Schulen, die Feuerwehren und die Kindertagesstätten. Ein Großteil der Liegenschaften ist Straßenareal, welches ebenfalls und auch weiterhin zwingend vorgehalten werden muss. Auch im Bereich der freiwilligen Aufgaben (bspw. Mehrzweckgebäude, Schwimm- bzw. Freibäder, Sportstätten, Spielplätze) ist eine weitere Vorhaltung der Liegenschaften in der Regel unstrittig und ausdrücklich gewollt.

Nicht mehr benötigte Flächen, wie z. B. (Teil-)Flächen an bebauten Grundstücken von Einwohnerinnen/Einwohnern, werden hingegen anlassbezogen nach erfolgter Beschlussfassung veräußert, sofern eine Einigung mit den Einwohnerinnen/Einwohnern über den angemessenen Kaufpreis (vgl. hierzu das sog. „Verschleuderungsverbot“ aus § 125 Abs. 1 S. 2 NKomVG) erzielt werden kann.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Verwaltung zu bedenken, dass eine Umsetzung der o. g. genannten Hinweise und Empfehlungen des Landesrechnungshofes mit einem deutlich erhöhten Personalaufwand verbunden wäre. In (Flächen-)Gemeinden in der Größenordnung der Gemeinde Wiefelstede sind die personellen Kapazitäten für eine solche Umsetzung vielfach nicht vorhanden und mit der Wahrnehmung anderweitiger Aufgaben ausgeschöpft. Die Kosten für die Freigabe zusätzlicher personeller Kapazitäten würden, zumindest bezogen auf die Gemeinde Wiefelstede, den ggf. resultierenden Mehrwert aus der Umsetzung der Hinweise/Empfehlungen deutlich übersteigen.

Gemäß § 5 Abs. 1 und 2 NKPG sind die Ergebnisse der Prüfung der Vertretung bekanntzugeben und öffentlich auszulegen.

Finanzierung:

./.

Vorschlag / Empfehlung:

Der Rat der Gemeinde Wiefelstede nimmt die der Beratungsvorlage B/2008/2022 als Anlage beigefügte Prüfungsmitteilung des Niedersächsischen Landesrechnungshofs vom 09.03.2022 zum Thema „Liegenschaftsverwaltung“ zur Kenntnis.

Anlagen:

2022-03-09 Prüfungsmitteilung Liegenschaftsverwaltung

Herrn BM Pieper o.V.i.A. mit der Bitte um Kenntnisnahme / Einvernehmen

Gleichstellungsbeauftragte (zusammen mit der Einladung)

Tobias Habben
(Fachbereichsleiter)