

HIS Hochschul-Informations-System GmbH

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
13. WAHLPERIODE

ZUSCHRIFT
13/ 0 1 2 2

Hannover, den 18.10.2000

Alle Reg.

Stellungnahme zum

**GESETZENTWURF DER LANDESREGIERUNG NRW
ZUR ERRICHTUNG EINES SONDERVERMÖGENS "BAU- UND LIEGENSCHAFTS-
BETRIEB NRW"**

Vorbemerkung

Der Gesetzentwurf soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine Übernahme der Funktion des Eigentümers sowie der Funktion des Bewirtschafters durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW schaffen.

Der Gesetzentwurf konzentriert sich auf Fragen des *Eigentumsübergangs*. Zwar wird die Aufgabe (Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte für Zwecke des Landes nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten) erwähnt, aber nicht weitergehend erläutert.

In der Begründung wird dargelegt, dass die nutzenden Verwaltungen für alle von ihnen genutzten Flächen einen Preis, eine Miete zu entrichten haben; es soll die Voraussetzung für die Einführung einer Vermieter-/Mieterbeziehung zwischen dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW und den nutzenden Ressorts geschaffen werden.

Festzustellen ist, dass für die Schaffung von Vermieter-Mieter-Beziehungen die Bemessung und Zuweisung von Unterbringungsbudgets erforderlich ist. Über Fragen der Budgetbemessung und Möglichkeiten der Budgetverwendung, die aus Sicht der Nutzer entscheidend für eine Beurteilung des angestrebten Modells sind, trifft der Gesetzentwurf keine Aussage.

Da die Hochschulliegenschaften im Gesetzentwurf nicht erwähnt werden, kann von einer „besonderen Berücksichtigung“ nicht gesprochen werden. Zwar ist die Prüfung, welche „Sonderliegenschaften“ von der Abgabe an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb auszunehmen sind, noch nicht abgeschlossen. Da sich diese Ausnahmen jedoch lediglich auf Liegenschaften bezieht, für die die Begründung eines Vermieter-/Mietermodells nicht in Betracht kommt, muss von einer Einbeziehung der Hochschulliegenschaften ausgegangen werden.

Beantwortung von Fragen des Fragenkatalogs

Frage 1.3

Ist die gewählte Konstruktion eines zentralen Bau- und Liegenschaftsmanagements richtig und effizient?

Für die Hochschulen ist die Einbeziehung in ein zentrales Liegenschaftsmanagement kritisch. Sie steht eindeutig im Gegensatz zu anderen für den Hochschulbereich aktuell verfolgten Entwicklungen (verstärkte Autonomie, Globalhaushalt, Dezentralisierung von Zuständigkeiten etc.)

Die Übertragung von Bewirtschaftungsaufgaben der Hochschulen auf einen zentralen Liegenschaftsbetrieb des Landes erscheint keinesfalls sinnvoll. Die Hochschulen verfügen über ein geschultes Fachpersonal, das sie in diesen Aufgaben einsetzen. Bei kleinen Hochschulen ergibt sich die Möglichkeit standortbezogener Bündelungen von Aufgaben und Personal.

Frage 1.4

Würden die Besonderheiten im Bereich der Hochschulen und Fachhochschulen ausreichend berücksichtigt?

Es ist bemerkenswert, dass auf die Liegenschaften der Hochschulen, die einen Großteil der Landesliegenschaften ausmachen, im Gesetzentwurf nicht eingegangen wird. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Hochschulliegenschaften großenteils besondere Bedingungen aufweisen (Spezialimmobilien, Campuslage, HBF-G-Finanzierung etc.).

Frage 1.5

Ist es sinnvoll und notwendig, alle Landesimmobilien und Liegenschaften der Zuständigkeit des neuen Landesbetriebes zu unterwerfen und eigentumsrechtlich zu übertragen oder gibt sich sachliche Erwägung für einzelne Bereiche eine gesonderte Verwaltung zweckmäßig erscheinen zu lassen?

Die Besonderheiten der Hochschulliegenschaften wurden bereits angesprochen (vgl. Frage 1.3). Die meisten Länder ziehen hieraus den Schluss, für die Hochschulliegenschaften gesonderte Verwaltungsformen zu finden. Jedenfalls sind in der Mehrzahl der "zentralen Liegenschaftsmodelle" in den Ländern die Hochschulen bisher ausgenommen worden (vgl. Fragen VI.1 und VI.2).

VI.1

Welche Erfahrungen und Synergien haben sich in anderen Ländern und Körperschaften (Städten) ergeben?

Die Erfahrungen anderer Länder und Körperschaften erlauben noch keine weitergehenden Rückschlüsse, da eine konsequente Ausgestaltung von Vermieter-Mieter-Modellen in der Regel noch nicht erfolgt bzw. abgeschlossen ist. Es gibt allerdings eine Reihe von Ansätzen und in Vorbereitung befindlichen Modellkonstruktionen.

VI.2

Wo liegen Unterschiede und Gemeinsamkeiten des geplanten Bau- und Liegenschaftsmanagements mit dem Immobilien- und Gebäudemanagement anderer öffentlicher oder privater Großigentümer?

Der Aufbau eines Vermieter-Mieter-Modells im Bereich der öffentlichen und privaten Großigentümer liegt im „allgemeinen Trend“. Insoweit wird festgestellt, dass in der Mehrzahl der übrigen Länder ebenfalls über die Neustrukturierung ihrer Liegenschaftsverwaltung und die Einrichtung von Vermieter-Mieter-Beziehungen nachgedacht wird.

In den anderen Ländern ist bisher jedoch – aufgrund der Größe der Hochschulen und des Spezialimmobiliencharakters der Hochschulgebäude, der besonderen Finanzierung etc. – im allgemeinen auf die Einbeziehung des Hochschulbereichs in ein zentrales Liegenschaftsmanagement verzichtet worden.

Dies gilt jedenfalls für die Länder Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Bremen und Thüringen. Hier sind die Hochschulen in eine bereits eingeführte bzw. in eine Einführung befindliche zentrale Liegenschaftsverwaltung nicht einbezogen.

Eine Ausnahme stellt das Land Niedersachsen dar, wo das derzeit verfolgte integrierte „Liegenschafts-, Bau- und Gebäudemanagement“ auch die Hochschulen betrifft. Jedoch wird auch in diesem Land auf Dauer eine Herauslösung des Hochschulbereiches für nicht ausgeschlossen gehalten (Statusveränderungen der Hochschulen bei Überführung in Stiftungen). In Rheinland-Pfalz und Bremen wird die Entwicklung bzw. Einführung hochschulspezifischer Vermieter-Mieter-Modelle vorangetrieben, dabei wird jedoch die Zusammenfassung der Eigentümerfunktion (bzw. der Wahrnehmung von eigentümergelegbaren Aufgaben) und der Bewirtschafterfunktion auf der Ebene der Hochschulen für sinnvoll erachtet.

VII.1

Ist die Führung eines Betriebs unter kaufmännischen Gesichtspunkten ohne eine kaufmännische Buchführung mit Kostenleistungsrechnung möglich und sinnvoll?

Unabdingbar erforderlich für ein professionelles Liegenschaftsmanagement ist eine leistungsfähige Kosten-/Leistungsrechnung (KLR). HIS vertritt die Auffassung, dass eine - jedenfalls hochschulische - KLR sowohl unter Zugrundelegung des kaufmännischen als auch des kameralen Rechnungswesens möglich ist. HIS führt derzeit sein Kosten- und Leistungsrechnungssystem im Auftrage des Ministeriums für Schule, Wissenschaft und Forschung Nordrhein-Westfalen an allen Universitäten und Fachhochschulen ein.

Schlussbemerkung

Über die Fragenbeantwortung hinaus sind aus der Sicht von HIS folgende Überlegungen festzuhalten:

- Der zentrale Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird u. a. eingerichtet in der Erwartung, hierüber Vermarktungspotentiale und -gewinne für das Land zu erschließen. Die Hochschulen betreffend ist jedoch zu berücksichtigen, dass beim Verkauf von Hochschulgeländen, die mit HBMG-Mitteln (im Zuge der Rahmenplanung) erworben wurden, der Bund entsprechend am Erlös zu beteiligen ist.
- Für eine nicht geringe Zahl von Hochschulen wird der Flächenbedarf, der Grundlage für eine sachgerechte (bedarforientierte) Budgetierung der Bereitstellungskosten im Rahmen eines Vermieter-Mieter-Modells sein sollte, vermutlich den derzeit belegten Flächenbestand überschreiten. Hierfür gibt es verschiedene Anhaltspunkte (u. a. anhaltende Abweichung von Studierendenzahlen (RZ) von Ausbauzielen der 70er Jahre etc.).
- In den Mieten/Nutzungsentgelten, die die Hochschulen im Rahmen eines Vermieter-Mieter-Modells zu entrichten haben, schlägt sich u. a. der qualitative Zustand der Hochschulgebäude nieder. Zahlreiche Hochschulgebäude in NRW befinden sich in keinem günstigen Bauzustand (Überrepräsentanz von Gebäuden aus den 70er Jahren mit den spezifischen baulich/technisch/konstruktiv bedingten Sanierungsproblemen; aufgelaufener Instandhaltungstau etc.).