

gAÖR-GM – Königsberger Straße 10 – 29439 Lüchow

Samtgemeinde Lüchow (Wendland)
Herrn Bürgermeister Schwedland
Theodor-Körner-Straße 14
29439 Lüchow (Wendland)

Ihr/e Ansprechpartner/in

Manfred Schrodtt
Kreishaus Lüchow

Königsberger Straße 10
29439 Lüchow

Telefon-Durchwahl
05841 / 97918-05

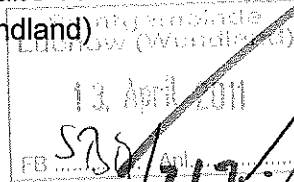
Zimmer
B 348

Telefax
0581 / 800 7 6601

E-Mail: Manfred.Schrodtt@gm-uelde.de

Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: Sdt-10.00

Datum: 08.04.2011



Kooperation Gebäudemanagement


Sehr geehrter Herr Schwedland,

vielen Dank noch einmal für Ihre freundliche Einladung zu Ihrer Stadt- und Gemeinderatssitzung am 8. März und Ihr Interesse an unserer Arbeit im Gebäudemanagement. Wie im anschließenden Gespräch zu unserer Präsentation deutlich wurde, waren auf Seiten des Plenums noch einige Fragen offen, insbesondere was die Umsetzung einer möglichen Kooperation im Gebäudemanagement und die konkreten weiteren Schritte anbelangt. Aus diesem Grund haben wir für Sie im Anhang einen 2-stufigen Fahrplan zusammengestellt, der - auf Ihre Situation zugeschnitten - darstellt, wie wir uns den Weg hin zu einer Kooperation im Gebäudemanagement vorstellen könnten und welchen Zeitaufwand wir jeweils für die einzelnen Stufen zu veranschlagen hätten. Das Heft der Entscheidung über das Für und Wider einer Kooperation bleibt dabei selbstverständlich stets in Ihrer Hand. In der ersten Stufe würden in einer Vorteilsanalyse die Grundlagen für die politische Entscheidung erarbeitet. Dazu bedarf es eines politischen Auftrags. Erst nach einer Entscheidung der Politik für eine Kooperation würde dann in der zweiten Stufe von den einzelnen Arbeitsgruppen die Kooperation konkret vorbereitet und aufgebaut werden.

Hinsichtlich der Steuerproblematik der zu bewirtschaftenden Miet-Objekte der Stadt Lüchow darf ich berichten, dass wir unter Anderem hierzu ein Gespräch mit dem Finanzamt Lüchow geführt haben, worin uns die Befreiung dieser Leistung von der Umsatzsteuer in Aussicht gestellt wurde. Ein steuerwirksamer Leistungsaustausch finde nach Aussage des zuständigen Sachbearbeiters in diesem Falle nicht statt. Hierzu wird vom Finanzamt allerdings noch eine verbindliche schriftliche Auskunft erwartet.

Mit freundlichen Grüßen


Schrodtt


Knaak

Durchschrift an die Fraktionsvorsitzenden des Samtgemeinde- und Stadtrates Lüchow (Wendland)

Sitz der Anstalt: Königsberger Straße 10, 29439 Lüchow

Bankverbindung:

Sparkasse Uelzen Lüchow-Dannenberg

Konto-Nr.: 267013 (BLZ 258 501 10)

Internetpräsenz: <http://www.gm-uelde.de>

Verwaltungsratsvorsitzender: Otto Lukat

Vorstand: Manfred Knaak, Manfred Schrodtt

Kooperation Gebäudemanagement Schritte, Weichenstellungen und Zeitbedarf

1. **Projektauftrag durch die Politik**
zur Erarbeitung einer Entscheidungsgrundlage (Vorteilsanalyse)
2. **Bildung folgender Arbeitsgruppen:**

| Lenkungsgruppe | |
|-------------------|--|
| Vorsitz | Behörde Verwaltungsratsvorsitzender |
| Mitglieder | SG Lüchow LK Lüchow-Dan. Stadt Uelzen gAöR-GM |

| Recht u. Politik | Aufbau u. Orga | DV - Technik | Personal |
|--|----------------------------|------------------------------------|--|
| Vorsitz | Vorsitz | Vorsitz | Vorsitz |
| Mitglieder | Mitglieder | Mitglieder | Mitglieder |
| Behörde SG Lüchow u. gAöR-GM | Behörde gAöR-GM | Behörde gAöR-GM | Behörde LK Lüchow- Dan. |
| SG Lüchow LK Lüchow- Dan. Stadt Uelzen gAöR-GM | SG Lüchow gAöR-GM | SG Lüchow IT-Verbund gAöR-GM | SG Lüchow LK Lüchow- Dan. gAöR-GM |
| PR-gAöR-GM PR-SG Lüchow | PR-gAöR-GM PR-SG Lüchow | PR-gAöR-GM PR-SG Lüchow | PR-gAöR-GM PR-SG Lüchow |

3. **Die Arbeitsgruppe "Aufbau und Organisation" erarbeitet die Vorteilsanalyse unter Berücksichtigung folgender Faktoren und Aspekte:**

- a) Dauerhafte Kooperationseffekte:
realisierbare Personalkosteneinsparungen im Bereich
 - Leitung
 - Technik
 - Hausdienste
 - Reinigung
 - Kaufmännisches Gebäudemanagement
 - Personalrat
- b) Einmalige Kooperationseffekte:
Einsparungen im Bereich Beschaffung
 - Software-Beschaffung
 - EDV-Lizenzen
 - Einrichtungen, Maschinen und Geräte
- c) Weiche Faktoren:
 - Art und Qualität der gebäudewirtschaftlichen Leistungen
 - Umfang der gebäudewirtschaftlichen Leistungen

Für diese Voruntersuchung der AG Aufbau und Organisation muss ein Zeitraum von ca. 3 Monaten veranschlagt werden. Die Samtgemeinde Lüchow unterbreitet auf Grundlage dieser Vorteilsanalyse eine Vorlage für die politischen Gremien.

4. Die Politik berät über das Ergebnis der Vorteilsanalyse und beschließt über eine Kooperation.

5. Im Falle einer positiven Beschlussfassung durch die Politik arbeiten alle Arbeitsgruppen zeitlich parallel und berichten der Lenkungsgruppe regelmäßig über ihre Arbeit.
 - a) Recht und Politik:
erarbeitet die rechtlichen Grundlagen einer Kooperation, die Ergänzung des Kooperationsvertrages und die Auswirkungen der Kooperation auf die Satzung der Anstalt.

 - b) DV-Technik:
erarbeitet das EDV-technische Konzept der Kooperation, insbesondere die EDV-technische Ausstattung und Anbindung der neu zu integrierenden Arbeitsplätze.

 - c) Personal:
erarbeitet unter Beteiligung der Personalräte die Voraussetzungen und Verträge für eine Überleitung des Personals, das in die Kooperation übergehen soll.

 - d) Aufbau und Organisation:
erarbeitet die Architektur einer vorteilhaften künftigen Zusammenarbeit in der Kooperation:
 - a. Erfassung der Bewirtschaftungsaufgaben der kommunalen Liegenschaften.
 - b. Definition und Bündelung der gebäudewirtschaftlichen Leistungsbereiche.
 - c. Aufnahme und Integration der neu hinzukommenden Liegenschaften in EDV, Technik, Bewirtschaftung und Buchhaltung (Kostenstellen, Bilanz, Objektverwaltung, Bewirtschaftungsflächen, Reinigungsflächen, Gebäudetechnik, ...).
 - d. Erweiterung der Mandantenbewirtschaftung und der KLR.
 - e. Integration des übergeleiteten Personals.

Für diese Arbeitsschritte ist insgesamt ein Zeitrahmen von ca. einem halben Jahr erforderlich. Der Beitritt der Samtgemeinde / Stadt zur Kooperation muss aus haushaltstechnischen Gründen zum 1. eines Jahres erfolgen.