

## **Mitteilung des Senats vom 13. November 2001**

### **Ortsgesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (BremSVITOG)**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf eines Ortsgesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (BremSVITOG) mit der Bitte um Beschlussfassung in der Sitzung im Dezember 2001.

Die Errichtung von Sondervermögen für das Verwaltungsgrundvermögen der Stadtgemeinde Bremen ist Teil der Neuordnung des Liegenschaftswesens. In den Sondervermögen sind alle Liegenschaften, die unmittelbar für öffentliche Zwecke genutzt werden, aber ohne die im Gemeingebrauch stehenden Teile, zusammenzufassen. Sie bilden ein zentrales Kernelement für die Einführung des Vermieter-/Mietermodells, die Flächenoptimierung, die Instandhaltung und die Entwicklung eines Sanierungsprogramms für öffentliche Gebäude. Die Rechts- und Wirtschaftsform ist eng an die Gestaltung der Eigenbetriebe angelehnt, bei denen hinreichende und gute Erfahrungen im Umgang mit den ihnen übertragenen Investitionsvermögen gesammelt werden konnten.

Die für das Liegenschaftswesen vorgesehene Betriebsführung nach kaufmännischen Gesichtspunkten ist gleichermaßen für mobile und stationäre Anlage- und Ausstattungsgegenstände geeignet, mit den vorhandenen und aus Haushaltsgründen knappen Ressourcen zu effizienteren Ergebnissen zu kommen. Daher sollen geeignete große Ausstattungsbereiche einbezogen werden. Vorgesehen hierfür sind zunächst die Feuerwehr und die Schulen der Stadtgemeinde Bremen.

Die Bildung der Sondervermögen führt insgesamt zu keinen finanziellen Mehrbelastungen, sondern zu einer anderen Bewirtschaftungsform der Haushaltsmittel. Die investiven Mietanteile für die Liegenschaften sowie die Nutzungsentgelte für die mobilen und stationären Anlage- und Ausrüstungsgegenstände sind aus vorhandenen Haushaltsanschlügen zu entrichten.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, den Ortsgesetzesentwurf dem Haushalts- und Finanzausschuss unmittelbar nach Eingang zuzuleiten, damit eine Beratung in Verbindung mit dem der Bürgerschaft (Landtag) zugeleiteten Entwurf eines Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen (BremSVITG) wegen des Sachzusammenhangs vor dessen zweiter Lesung ermöglicht wird.

### **Ortsgesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (BremSVITOG)**

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft beschlossene Ortsgesetz:

Inhaltsverzeichnis:

- § 1 Errichtung
- § 2 Zweck und Umfang
- § 3 Stellung im Rechtsverkehr

- § 4 Vermögenstrennung
- § 5 Geschäftsführung, Aufsicht
- § 6 Sondervermögensausschuss
- § 7 Aufgaben des Sondervermögensausschusses
- § 8 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen
- § 9 Inkrafttreten

## § 1

### Errichtung

(1) Die Stadtgemeinde Bremen bildet unter dem Namen „Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (SVIT-S)“ ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen nach § 26 Abs. 2 der Landeshaushaltsordnung mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung.

(2) Dem Sondervermögen werden die im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen stehenden Grundstücke und Gebäude des Verwaltungsgrundvermögens einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile zugewiesen. Zu den Grundstücken und Gebäuden nach Satz 1 gehören nicht die im Gemeingebrauch stehenden Teile.

(3) Zu dem Sondervermögen gehören ferner die vom Senat zugewiesenen mobilen und stationären Anlage- und Ausstattungsgegenstände.

(4) Absatz 2 ist nicht anzuwenden auf

1. Vermögen im Sinne des Absatzes 2, soweit es am 1. Januar 2002 anderen Sondervermögen oder Rechtsträgern der Stadtgemeinde zugewiesen wurde,
2. Gebäude und sonstige Anlagen, die durch Dritte in eigenem Namen und für eigene Rechnung errichtet oder finanziert wurden.

(5) Das Sondervermögen trägt die öffentlichen Lasten im zugewiesenen Bereich.

## § 2

### Zweck und Umfang

(1) Das Sondervermögen hat die Aufgabe, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Anlage- und Ausstattungsgegenstände für Zwecke der Stadtgemeinde Bremen nach kaufmännischen Grundsätzen zu erwerben, zu bewirtschaften, zu entwickeln und zu verwerten. Die Entscheidung über den Umfang und die Aufgabenbereiche, auf die sich der Zuständigkeitsbereich des Sondervermögens erstreckt, trifft der Senat.

(2) Am 1. Januar 2002 bestehende Forderungen oder Verbindlichkeiten der Stadtgemeinde Bremen aus dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung und der Vermietung und Verpachtung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte des Verwaltungsgrundvermögens sowie aus dem Erwerb und der Veräußerung von mobilen und stationären Anlage- und Ausstattungsgegenständen gehen in die Zuständigkeit des Sondervermögens über.

## § 3

### Stellung im Rechtsverkehr

(1) Das Sondervermögen kann im Rechtsverkehr unter seinem Namen handeln, klagen und verklagt werden.

(2) Für Verbindlichkeiten des Sondervermögens haftet die Stadtgemeinde Bremen unbeschränkt.

## § 4

### Vermögenstrennung

Das Sondervermögen ist von dem übrigen Vermögen der Stadtgemeinde Bremen, seinen Rechten und Verbindlichkeiten getrennt zu halten.

## § 5

### Geschäftsführung, Aufsicht

(1) Die Geschäftsführung des Sondervermögens wird durch Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Senator für Finanzen und einer oder mehreren der im Liegenschaftswesen tätigen Gesellschaften festgelegt. Sie kann in Teilen einem Eigenbetrieb übertragen werden. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zu Lasten des Sondervermögens.

(2) Der Senator für Finanzen führt die Aufsicht über das Sondervermögen in fachlicher Abstimmung mit dem Senator für Bau und Umwelt. In fachlichen Fragen des mobilen und stationären Anlage- und Ausstattungsvermögens stellt er das Einvernehmen mit den diese Vermögensbereiche nutzenden Senatsressorts her.

## § 6

### Sondervermögensausschuss

(1) Für das Sondervermögen wird ein Sondervermögensausschuss gebildet.

(2) Für den Sondervermögensausschuss gelten die Vorschriften des Gesetzes über die Deputationen entsprechend. Die Stadtbürgerschaft entscheidet über die Anzahl der von ihr zu wählenden Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder.

(3) Der Sondervermögensausschuss soll mindestens nach Vorlage der Zwischenberichte der Geschäftsführung tagen.

(4) Die Mitglieder des Sondervermögensausschusses haben Anspruch auf Sitzungsgeld beziehungsweise Ersatz ihrer notwendigen Auslagen und ihres Verdienstausfalls. Voraussetzung und Höhe regelt der Senator für Finanzen.

## § 7

### Aufgaben des Sondervermögensausschusses

Der Sondervermögensausschuss berät und beschließt über

1. die Festsetzung des Wirtschaftsplanes,
2. die Bestellung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss,
3. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Entlastung der Geschäftsführung,
4. die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen.

## § 8

### Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

(1) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Regelungen des Abschnitts 3 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe des Landes und der Stadtgemeinden mit Ausnahme von § 9 Abs. 2 und 3 und § 16 in der jeweils geltenden Fassung sinngemäß.

(2) Das Sondervermögen stellt eine Erfolgsübersicht auf, aus der sich jeweils die auf das Verwaltungsgrundvermögen und das mobile und stationäre Anlage- und Ausstattungsvermögen entfallenden Anteile an den Erträgen und Aufwendungen ergeben. Für das mobile und stationäre Anlage- und Ausstattungsvermögen kann eine Untergliederung nach nutzenden Fachbereichen vorgesehen werden. Gemeinsame Aufwendungen und Erträge sind sachgerecht aufzuteilen, soweit Lieferungen und Leistungen nicht gesondert verrechnet werden.

## § 9

### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am 1. Januar 2002 in Kraft.

## Begründung

### Allgemeines

Das Liegenschaftsvermögen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen wird zurzeit im vorhandenen kameralen Rechnungswesen nur unzureichend abgebildet. Art, Umfang und Wert der entsprechenden Grundstücke einschließlich der Gebäude sind grundsätzlich nicht erkennbar. Ebenso wenig werden der Umfang der Nutzung nach Fläche und Kosten haushaltsmäßig erfasst. Es besteht daher kein Anreiz, mit vorhandenen Flächen wirtschaftlich und nur im notwendigen Umfang umzugehen. Eine Bewirtschaftung insbesondere mit dem Ziel der Flächenoptimierung, Werterhaltung und Erhaltung der Nutzungsmöglichkeit wird dadurch erheblich erschwert. In Verbindung mit einer nicht ausreichenden Haushaltsmittelausstattung hat das dazu geführt, dass nach gutachterlichen Feststellungen in dem Verwaltungsgrundvermögen ein Flächenüberhang von rd. 12 % sowie ein Sanierungsstau in Höhe von 653 Mio. DM zuzügl. MwSt., insgesamt also ca. 750 Mio. DM besteht.

Ein Ergebnis des gesamten neuen Liegenschaftsmanagements, bei dem die Sondervermögen ein zentrales Kernelement bilden, soll eine Optimierung der Flächenbedarfe sein. Ein erster Schritt hierzu ist die Einführung des Vermieter-/Mieter-Modells: die Nutzer zahlen für die von ihnen beanspruchten Liegenschaften Mieten zunächst nach Pauschalsätzen, im weiteren Verlauf nach Marktbedingungen. Hierfür soll das Verwaltungsgrundvermögen Bremens – hierzu gehören insbesondere Verwaltungsgebäude, Polizeireviere, Schulen, Kindertagesheime, Sporteinrichtungen und andere öffentlichen Zwecken dienende Gebäude – in Sondervermögen (je eines für Land und Stadt) überführt werden. Einzubeziehen sind zudem von Eigenbetrieben genutzte Liegenschaften, die den Betrieben nicht als Eigenkapital übertragen, sondern an sie vermietet worden sind. Nicht erfasst werden die im Gemeingebrauch stehenden Verkehrs- und Grünflächen.

Die Sondervermögen sind wirtschaftlich selbstständige, rechtlich aber unselbstständige abgegrenzte Vermögensmassen nach § 26 Abs. 2 LHO. Sie entsprechen in ihrer Wirtschaftsführung den Eigenbetrieben, erhalten aber kein eigenes Personal. Im Rechnungswesen der Sondervermögen bildet sich der gesamte Aufwand incl. der Abschreibungen für Werteverzehr ab, den der Eigentümer zu tragen hat. Die Sondervermögen erhalten eine eigene Kassenwirtschaft und haushaltsrechtliche Kreditermächtigungen für investive Zwecke.

Alle Aktivitäten des neu geordneten Liegenschaftswesens – Vermietung, Instandhaltung und -setzung, An- und Verkauf, Baumaßnahmen usw. – werden über die Sondervermögen abgewickelt.

Kredite, die den vor dem 1. Januar 2002 beschafften Liegenschaften für ihre Anschaffung oder Herstellung zuzurechnen sind, bleiben im Schuldenbestand der Stadtgemeinde Bremen. Im Falle einer Vermögensveräußerung ist sicherzustellen, dass die Erlöse vorrangig zur Kredittilgung verwendet werden, da nur so der Vermögensstatus der Gebietskörperschaften erhalten bleiben kann. Darüber hinausgehende Erlöse sollen in den Sondervermögen verbleiben und der Refinanzierung von Anlaufkosten, der Zwischenfinanzierung von Verkaufsobjekten und – je nach verbleibender Höhe – als Eigenmittel dem Abbau des Sanierungsstaus dienen. Mit der Verwendung zusätzlicher Erlösanteile zur Wertverbesserung erhöht sich das Eigenkapital der Sondervermögen und damit die Finanzierungsbasis für das gesamte Liegenschaftsvermögen.

Das für das immobile Vermögen angestrebte Ziel, die Nutzung und den Wertehalt zu optimieren, ist auf das mobile und stationäre Anlage- und Ausstattungsvermögen übertragbar. Daher sollen große Ausstattungsbereiche in das Sondervermögen einbezogen werden. Zunächst ist vorgesehen, die mobile und stationäre Ausstattung der Feuerwehr und der Schulen Bremens in diese Betriebsform zu überführen. Den nutzenden Einrichtungen werden die Ausstattungsgegenstände gegen Entgelt zur Verfügung gestellt. Diese neue Bewirtschaftungsform hat ähnlich wie im Liegenschaftswesen den Vorteil, die Nutzer im laufenden Betrieb mit dem Werteverzehr in Form der Abschreibungen (Absetzung für Abnutzung – AfA –), den auf die Anschaffungskredite entfallenden Zinsen sowie mit dem laufenden Wartungsaufwand zu belasten, dagegen aber von Beschaffungs- und Verwaltungsaufgaben zu entlasten. Damit kann die Beschaffung für Erst- und Ersatzausstattungen verstetigt werden. Zudem kann im Gegensatz zu dem bisherigen, von den

darstellbaren Investitionsansätzen abhängigen kamerale System gewährleistet werden, eine den fachlichen Anforderungen entsprechende technisch zeitgemäße Ausstattung zu erhalten. Durch die Tilgung der Kredite innerhalb des Nutzungszeitraums wird schließlich das derzeitige Prinzip durchbrochen, Investitionskredite in Höhe der Haushaltsausgaben ohne Tilgungsanforderung mit der Folge aufzunehmen, dass auch nach Untergang des jeweiligen Investitionsgutes die hierauf entfallenden Schulden erhalten bleiben. Voraussetzung und Rahmen für das Ausstattungsvolumen sind die Mittel, die die Nutzerressorts in ihren Budgets als Entgelt für die angeforderte Ausstattung sicherstellen können. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass durch höhere Wirtschaftlichkeit, Reduzierung der Reparaturkosten durch Ersatzbeschaffung nach Ablauf der wirtschaftlich vertretbaren Nutzungsdauer, optimierte Beschaffungs- und Bewirtschaftungsorganisation sowie andere geeignete Maßnahmen ein im Vergleich zu der kamerale Ausgabewirtschaft verbesserte Ausstattung gewährleistet werden kann.

Die mobile und stationäre Ausstattung soll als organisatorisch abzugrenzender Bereich in dem Sondervermögen mit eigenen Teilwirtschaftsplänen geführt werden, da hier andere Bewirtschaftungsformen sowie Werteverzehr- und Finanzierungsbedingungen vorliegen als bei den Immobilien. Ferner gelten hier nicht die weiteren Anforderungen der Veräußerung und der Sanierung des Bestandes.

Zu den Einzelvorschriften

Zu § 1

Das Sondervermögen wird unter der Rechtsträgerschaft der Stadtgemeinde Bremen gebildet. Als haushaltsrechtliche Grundlage für die gesonderte Erfassung und Führung von Vermögensteilen der Stadtgemeinde gelten § 26 Abs. 2 und für die Beachtung weiterer haushaltsrechtlicher Vorschriften § 113 der Landeshaushaltsordnung. Die Vermögensgegenstände werden in dem Sondervermögen nachgewiesen.

Zu § 2

Über das Sondervermögen werden alle Eigentümerfunktionen der Stadtgemeinde Bremen abgebildet. Vorhandene Immobilien sowie mobile Ausstattungs- und Anlagegegenstände werden dem Sondervermögen zur Bewirtschaftung, Vermietung, Instandhaltung und Verwertung übertragen. Für die mobile und stationäre Technikausstattung kann die Instandhaltungszuständigkeit jedoch auch beim Nutzer verbleiben, insbesondere dann, wenn eigene Werkstätten – z. B. Feuerwehr – vorhanden sind oder andere Gründe dafür sprechen. Die Vermögensbestandteile sind in einer Eröffnungsbilanz zu erfassen, die nach bestehenden Bilanzierungsrichtlinien jährlich mit allen Veränderungen fortzuschreiben ist. Damit wird für den darin enthaltenen Teil des Landesvermögens der jeweils aktuelle Stand ausgewiesen, der in der kamerale Haushaltsführung nicht darstellbar ist.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten mit Ausnahme der für die Anschaffung oder Herstellung bis zum 31. Dezember 2001 aufgenommenen Haushaltskredite gehen zum Gründungstag auf das Sondervermögen über. Zum Ausgleich für den Verzicht auf Darlehensüberleitung sind Veräußerungserlöse in Höhe der Restbuchwerte an den Haushalt zur Tilgung der anteiligen Schulden abzuführen.

Zu § 3

Die Übertragung der rechtlichen Handlungsbefugnis gegenüber Dritten ermöglicht dem Sondervermögen, alle Aufgaben selbstständig nach wirtschaftlichen Kriterien zu erledigen. Mit der Haftung für Verbindlichkeiten durch die Stadtgemeinde werden Kreditaufnahmen, die durch die Bindung an das Haushaltsrecht auf Investitionen beschränkt sind, ohne dingliche Sicherheit ermöglicht.

Zu § 4

Die Trennung von dem übrigen Vermögen der Stadtgemeinde Bremen ist Voraussetzung dafür, die Zielsetzung des Vermieter-/Mieter-Modells für die Liegenschaften sowie des analog geltenden Ersteller-/Besteller-Prinzips für Anlage- und Ausrüstungsgegenstände in vollem Umfang erfüllen zu können.

#### Zu § 5

Das Sondervermögen soll kein eigenes Personal erhalten. Die Geschäftsführung für das Liegenschaftsvermögen soll der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbh (GBI), für Anlage- und Ausrüstungsgegenstände der Facility Management Bremen GmbH (FMB) bzw. dem dieser Gesellschaft angegliederten Eigenbetrieb Gebäude- und Technik-Management Bremen (GTM) übertragen werden. Die Aufwendungen für die Geschäftsführung sind von dem Sondervermögen zu tragen. Einzelheiten sind in den Geschäftsbesorgungsverträgen zu regeln, die der Senator für Finanzen mit den Gesellschaften bzw. dem Eigenbetrieb abschließt.

Die Aufgabenbereiche der Gesellschaften GBI und FMB, des Eigenbetriebs GTM sowie des Sondervermögens ergeben sich aus der Neuordnung von Aufgaben bisher existierender Einheiten sowohl des Bau- als auch des Liegenschaftswesens auch anderer Ressorts. Es besteht Einvernehmen, dass die Aufsicht über die Gesellschaften, den Eigenbetrieb, wie auch das Sondervermögen vom Senator für Finanzen in fachlicher Abstimmung mit dem für Bau- und Energiefragen zuständigen Senator für Bau und Umwelt wahrgenommen werden soll. Um die Belange der Nutzerressorts der Anlage- und Ausstattungsgegenstände zu wahren, soll in fachlichen Aufsichtsfragen das Einvernehmen mit dem jeweiligen Fachressort hergestellt werden. Für die vorgesehene Eingliederung der mobilen und stationären Ausstattung der Feuerwehr sind dies der Senator für Inneres, Kultur und Sport, für die der Schulen der Senator für Bildung und Wissenschaft.

#### Zu § 6

Da das Sondervermögen Teil der Stadtgemeinde als Rechtsträger bleibt, ist als Beratungs- und Beschlussorgan ein Sondervermögensausschuss einzusetzen (Absatz 1). Der Ausschuss hat für die Wirtschaftsführung die Rechte und Pflichten, die vergleichbar für den Haushalt der Stadtgemeinde die Stadtbürgerschaft ausübt. Der Sondervermögensausschuss wird von der Stadtbürgerschaft gebildet (Absatz 2). Für ihn gelten dementsprechend die Vorschriften des Gesetzes über die Deputationen.

Zu den wesentlichen Aufgaben des Ausschusses, die im § 7 aufgeführt sind, gehört das Controlling über Aufgabenerledigung und Fortentwicklung des Sondervermögens. Analog der für die Eigenbetriebe geltenden Regelung soll der Sondervermögensausschuss daher die vierteljährlich vorzulegenden Zwischenberichte beraten, bevor sie an den Senat gehen und von diesem dem Haushalts- und Finanzausschuss zugeleitet werden (Absatz 3).

Die Mitglieder des Ausschusses erhalten Sitzungsgeld und Aufwendungsersatz. Anspruchsvoraussetzungen und Höhe werden in gleicher Weise wie für die Eigenbetriebsausschüsse festgelegt (Absatz 4).

#### Zu § 7

Die Beratungs- und Beschlussrechte des Sondervermögensausschusses sollen gewährleisten, dass die Wirtschaftsführung sich an den Vorgaben des Wirtschaftsplans ausrichtet und das Jahresergebnis dem abschließenden Controlling des Ausschusses unterliegt.

Bei erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen ist sicherzustellen, dass das Gesamtergebnis des Wirtschaftsplanes nicht gefährdet wird.

#### Zu § 8

Das Sondervermögen hat seine haushaltsrechtliche Grundlage in § 26 Abs. 2 LHO. Daher gelten hier auch die Regeln für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen entsprechend, die in dem Bremischen Gesetz für Eigenbetriebe der Stadtgemeinde und der Stadtgemeinden in der jeweils gültigen Fassung festgelegt sind – siehe jetzige Neufassung vom 3. September 2001 (Brem.GBl. S. 287 – 63-d-1) –. Ausgenommen sind lediglich die Vorschriften, die die Höhe des Stammkapitals und dessen Verzinsung (§ 9 Abs. 2 und 3 BremEBG) sowie die Stellenübersicht (§ 16 BremEBG) regeln, da deren Inhalt nicht Bestandteil des Sondervermögens sind.

Die Erstellung einer Erfolgsübersicht mit getrennten Teil-Wirtschaftsplänen für das Liegenschafts- und das mobile und stationäre Anlage- und Ausstattungsvermögen

soll gewährleisten, dass die Vermögensentwicklung für die Bilanz einerseits, der Werteverzehr sowie der laufende Aufwand für die Miet- und Entgeltberechnung andererseits getrennt ermittelt werden und die Erfolgs- und Vermögenspläne für diese Teilbereiche auf die unterschiedlichen Ansprüche der lang- und kurzlebigen Investitionsgüter ausgerichtet werden können.

Zu § 9

Die Neuordnung des gesamten Liegenschaftswesens soll zum 1. Januar 2002 wirksam werden. Zu diesem Zeitpunkt müssen daher auch die Sondervermögen gebildet werden.