

***Mitteilung des Senats vom 24. Juni 2008******Gesetz zur Gründung einer Anstalt für Immobilienaufgaben***

Der Senat übersendet der Bürgerschaft (Landtag) als Anlage den Entwurf des „Gesetzes zur Gründung einer Anstalt für Immobilienaufgaben“ und Begründung mit der Bitte um Beschlussfassung.

Eines der Ziele der laufenden Legislaturperiode ist die Neustrukturierung des Liegenschafts- und Gebäudemanagements. Hiermit verfolgt werden insbesondere folgende Zielsetzungen und konkrete Umsetzungsmaßnahmen:

- Einführung verbindlicher Gebäudekostenstandards für Bremen, seine Betriebe und Gesellschaften (Kosten pro Mitarbeiter bzw. Arbeitsplatz) und entsprechender Flächen- und Standortentwicklungsplanung als Grundlage für die Budgetierung und Mittelzuweisung.
- Erarbeitung einer längerfristigen Konzeption zur Finanzierung des Bestands- und Gebäudeerhaltes bei zurückgehendem Einsatz von Veräußerungserlösen; Umstellung auf „Echtmieten“.
- Aufbau eines einheitlichen Berichtswesens für alle Immobilien (Sondervermögen) der öffentlichen Hand in Bremen mit entsprechendem Kennzahlensystem bis Mitte 2008.
- Verwaltung (Vermietung) und An-/Verkauf aller Bestandsimmobilien aus einer Hand; klarere Abgrenzung gegebenenfalls Zusammenführung von Sondervermögen.
- Klare Zuordnung der Fachaufsicht sowie Abbau von Schnittstellen und Doppelstrukturen durch einheitliche Fachaufsicht über den zentralen Bereich des Immobilienmanagements (GBI und GTM) bei der Senatorin für Finanzen. Überprüfung von Organisation und Rechtsform, gegebenenfalls Zusammenführung von Gesellschaften oder Teilen der Gesellschaften und Betriebe.
- Organisatorische Zusammenfassung der gebäudebezogenen Dienstleistungen, insbesondere der Gebäudereinigung und der Hausmeisterdienste. Innenreinigungsleistungen sind zukünftig für alle Einrichtungen des Kernbereichs durch ein ressortübergreifendes gemeinsames Dienstleistungszentrum für Bremen, seine Betriebe und Gesellschaften bereitzustellen.
- Die Richtlinien für Grundstückverkäufe sollen mit dem Ziel eines einheitlichen Verfahrens und Herstellung von Transparenz überarbeitet werden.

Die Senatorin für Finanzen, die für diesen Umstrukturierungsprozess verantwortlich ist, hat im Oktober 2007 für die organisatorischen Themen einen Staatsräte-Lenkungsausschuss eingesetzt, in dem als Entscheidungsträger die Staatsräte des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (SUBVE), der Senatorin für Bildung und Wissenschaft (SBW), des Senators für Inneres und Sport (SIS) sowie der Senatskanzlei (SK) und der Senatorin für Finanzen (SF), die beiden Geschäftsführer der Gesellschaft Bremer Immobilien (GBI) und des Gebäude- und TechnikManagements Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (GTM), bzw. der FacilityManagement Bremen GmbH (FMB) sowie die Personalvertretungen der beteiligten Einheiten und der Gesamtpersonalrat vertreten sind.

Anders als in den vorangegangenen Reformprozessen zum Bau- und Liegenschaftsbereich wird die Projektarbeit diesmal nicht von externen Beratern unterstützt, sondern von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gestaltet, die auch inhaltlich in verantwortlicher Position täglich an diesen Themen arbeiten und daher viel praktische Erfahrung in den Prozess einbringen können.

Für die oben genannten inhaltlichen Themen hat der Lenkungsausschuss Arbeitsgruppen eingerichtet, die derzeit noch Lösungsmöglichkeiten für einheitliche Gebäudkostenstandards sowie die Finanzierung des Substanzerhalts und die Umstellung auf Echtsmieten erarbeiten. Weitere Arbeitsgruppen befassen sich mit der Überarbeitung der Richtlinien für Grundstücksverkäufe, der Schaffung von Richtlinien für Vermietungen, Verpachtungen und Zwischennutzungen sowie der Modifikation des Anreizsystems zur Optimierung des Bestandes der Sondervermögen Immobilien und Technik. Voraussichtlich im Herbst dieses Jahres werden dem Senat zu den genannten Themen Umsetzungsvorschläge unterbereitet werden können.

Zum neuen und verstärkt im Vordergrund stehenden Thema Energiesparcontracting liegt die Grundsatzentscheidung des Senats zur Fortführung von Contracting, auch innerhalb des Gebäudesanierungsprogramms 2008, bereits vor. Zurzeit wird ein Konzept vorbereitet, das Aussagen zu den für die einzelnen Energiesparprojekte zugrunde zu legenden Standards und den jeweiligen Finanzierungsbeitrag der davon profitierenden Ressorts auf Grundlage konkreter Kostenberechnungen enthält.

Zu den oben genannten organisatorischen Themen hat der Lenkungsausschuss die folgenden Ergebnisse erzielt:

GBI, FMB und GTM sollen in einer Organisationseinheit zusammengeführt werden. Diese „große“ Lösung hat den Vorteil, dass Schnittstellen vermieden werden können und innerbetriebliche Synergieeffekte am besten genutzt werden können. Die Alternative wäre eine Aufteilung auf Immobilien und Bauen in einer Einheit und Facility-Dienstleistungen in der anderen Einheit. Auswirkungen auf die Finanzierung der Einheit ergeben sich aus der Fusion nicht. Die Finanzierung/Auslastung, insbesondere der bauenden Bereiche, steht in starker Abhängigkeit von den Budgets, die der Auftraggeber Bremen für Bauunterhaltung und Sanierung bereitstellen kann.

Die Fachaufsicht über die neue Einheit bei der SF soll sowohl die betriebswirtschaftliche als auch die bau- und immobilienfachliche Steuerung umfassen. Zur Erzielung von Synergieeffekten in der fachlichen Aufsicht soll auch die baufachtechnische Zuwendungsprüfung, die bisher bei GTM durchgeführt wird, bei der Fachaufsicht der SF angesiedelt werden. Für übergreifende Hochbauthemen (wie z. B. Gesetzgebung, Richtlinien) soll auch künftig das Bauressort zuständig sein. Einzelheiten hierzu bedürfen noch der Abstimmung zwischen dem SUBVE und der SF.

Die Zuordnung von Immobilien zu den Sondervermögen Immobilien und Technik bzw. Infrastruktur soll auch für den Streubesitz durchgeführt werden, der dementsprechend zwischen den Ressorts SUBVE und SF aufgeteilt wird. Die Verwaltung des Streubesitzes erfolgt weiterhin zentral für beide Sondervermögen durch die GBI. Die Aufteilung und die Ermittlung der finanziellen Konsequenzen sollen bis Ende 2008 abgeschlossen sein.

Die Eigenreinigung der Kernverwaltung soll zukünftig zentral organisiert werden. Das Reinigungspersonal soll unter dem Dach des zukünftigen Facilitydienstleisters mit den bereits zentral organisierten Hausmeisterdienstleistungen gebündelt werden. Hierfür spricht das bei dem heutigen Dienstleister (GTM/FMB) bereits bestehende Know-how bei der Bereitstellung der Hausmeisterdienstleistungen. Hausmeister und Gebäudereinigung bilden nicht nur aufgrund ihres Gebäudebezuges Schnittstellen, sie besitzen auch ähnliche Organisationsstrukturen und stellen durch ihr Personalsvolumen eine wichtige Ressource dar. Es ist daher sinnvoll, ihre Steuerung gemeinsam einem entsprechend spezialisierten und professionell aufgestellten Dienstleister zu übertragen. Auch Aufgabenverschiebungen innerhalb der beiden Tätigkeitsfelder (z. B. Hausmeister/-innen geben Tätigkeiten im Bereich der Reinigung ab und übernehmen dafür bisher fremdvergebene Gebäudedienstleistungen) können nur innerhalb einer gemeinsamen Einheit zur Effizienzsteigerung beitragen. Darüber hinaus wird durch die Bündelung auch eine Gleichbehandlung der beiden Arbeitsfelder erreicht. Dazu ergeben sich Möglichkeiten für Synergien innerhalb der einzelnen Produkte (z. B. im Bereich einer besseren Vertretungsregelung). Beim Personaleinsatz würde sich im Vergleich zur aktuellen Situation nicht viel verändern, da dieser bisher bis auf einige Ausnahmen objektbezogen erfolgt. Entsprechend einer vorhandenen

Dienstvereinbarung, die einen übergreifenden Einsatz der Hausmeister/-innen ermöglicht, ist jedoch eine ressortübergreifende Personalplanung für Hausmeister/-innen und Reinigungskräfte anzustreben, die bei einer zentralen Anbindung vermutlich optimaler zu steuern ist und dann auch umfangreiche Vertretungsmöglichkeiten bietet.

Auftraggeber für die Reinigungs- und Hausmeisterdienstleistungen bleiben die Dienststellen, die zugleich auch das Budget weiter innehaben. Mit der Überleitung des Personals zur neuen Anstalt, wird das Reinigungsbudget bei den Dienststellen ein reines Sachbudget, das sich aus dem bisherigen Personalbudget und dem Sachbudget zusammensetzt.

Der zum 1. Januar 2008 vorgesehene Übergang des Eigenbetriebes GTM in die Fachaufsicht des Finanzressorts konnte noch nicht erfolgen, weil hiervon auch der Bereich Bundesbau bei GTM berührt wäre. Bremen hat sich mit dem Bund darauf verständigt, den Bereich Bundesbau in die neue Immobilieneinheit zu integrieren und ihn in die Fach- und Rechtsaufsicht des Ressorts einzubeziehen. Die Steuerungseinheit für den Bundesbau bei SF soll dort bis zum Abschluss der demnächst zu führenden Verhandlungen mit dem Bund verbleiben. Der Bund hat diesem Vorschlag zugestimmt. Mittelfristig plant der Bund eine Übernahme des Bereichs Bundesbau in die Bundeinstalt für Immobilienaufgaben, sodass die oben skizzierte Regelung zu den Aufsichtsfunktionen lediglich für eine gewisse Übergangszeit gelten wird.

Als relevante Rechts- bzw. Organisationsformen für die zukünftige Einheit für die Immobilienaufgaben wurden die Alternativen GmbH, Anstalt öffentlichen Rechts und Eigenbetrieb geprüft, wobei die Rechtsform GmbH aus steuerlichen Gründen nicht weiter verfolgt wurde. Maßgeblich für die Organisationsentscheidung für die Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) war letztlich die aus Sicht der Lenkungsgruppe bestehende Notwendigkeit zur stärkeren Einbindung der Ressorts in das Aufsichtsorgan dieser Einheit, um hierdurch eine stärkere Berücksichtigung der Interessen der Nutzer von liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen der zukünftigen Einheit sicherzustellen. Eine solche Einbindung lässt sich effektiv nur mittels einer Vertretung im Verwaltungsrat als Aufsichtsorgan einer Anstalt herstellen, da die AöR, anders als Eigenbetriebe, als eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts nicht den bindenden Rahmenvorgaben der bremischen Landesverfassung unterworfen ist. Für den Eigenbetrieb, als lediglich organisatorisch und wirtschaftlich verselbstständigten Teil der Exekutive, ergibt sich die Zusammensetzung des Betriebsausschusses als Aufsichtsorgan zwingend aus der Landesverfassung und dem Deputationsgesetz. Eine davon abweichende Gestaltung eines Errichtungsgesetzes, das eine Besetzung des Betriebsausschusses mit Vertretern des Senats bestimmt, ist daher nicht möglich.

Neben den heutigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Bremer Immobilien mbH, FacilityManagement Bremen GmbH und der Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, sollen auch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gebäudereinigung in den Dienststellen in die Anstalt wechseln. Die Zahl der Beschäftigten der Anstalt wird damit über 900 Personen betragen. Durch diese Bündelung sollen der Anstalt verbesserte Möglichkeiten zur Planung und Steuerung ihrer Dienstleistungen gegeben und damit weitere Synergiepotenziale eröffnet werden, ohne dass dies jedoch zu Statusveränderungen bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder den Verlust von Steuerungskompetenzen des Senats und seiner Mitglieder als oberste Dienstbehörde führt. Weitere Vorgabe war daher, dass die Anstalt über keine eigene Personalhoheit verfügt, sondern die Beamten und Beschäftigten im Dienst der Freien Hansestadt Bremen verbleiben. Die hierfür gewählte gesetzliche Konstruktion folgt dabei dem Beispiel des Studentenwerks Bremen, welches als rechtsfähige Anstalt ebenfalls über keine eigene Personalhoheit verfügt, sondern im Hinblick auf ihr Personal einer Dienststelle der Freien Hansestadt Bremen gleichgestellt ist. Es obliegt dem Senat, von seiner Übertragungskompetenz gemäß Artikel 118 Abs. 3 Landesverfassung Gebrauch zu machen und in seiner „Anordnung des Senats zur Übertragung von dienstrechtlichen Befugnissen“ die Ausgestaltung der dienstrechtlichen Kompetenzen der Anstalt näher zu konkretisieren. Im Hinblick auf ihre Aufgabenwahrnehmung bedeutet dies für die Anstalt jedoch keine Einschränkung. Die hierfür notwendige rechtliche Unabhängigkeit wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Da die zwischen der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) und der GBI geschlossene Beteiligungsvereinbarung mit der Liquidierung der GBI endet, würde dies, da die Anstalt selbst keine Arbeitgebereigenschaft haben wird, bei einer Über-

tragung der liegenschaftsbezogenen Aufgaben auf die Anstalt die Pflicht zur Zahlung eines Gegenwertes an die VBL auslösen. Dies kann nur dadurch vermieden werden, dass die Aufgaben und das Personal einheitlich zu einem Träger wechseln oder dort verbleiben. Aus diesen Gründen war es nicht möglich, der Anstalt die liegenschaftsbezogenen Aufgaben gesetzlich zu übertragen. Der Anstalt wird daher nur mit einer Kompetenz zur Erbringung von Dienstleistungen im Auftrag der Träger versehen.

Die Anstalt soll mit der Wahrnehmung der liegenschaftsbezogenen Aufgaben sowohl der Stadtgemeinde Bremen als auch des Landes beauftragt werden. Da der Anteil des Landes an dem gesamten in den Sondervermögen zusammengeführten Vermögen des Landes und der Stadtgemeinde unter 10 % liegt und in der Anstalt die bisherigen städtischen Gesellschaften GBI und FMB sowie der städtische Eigenbetrieb GTM aufgehen werden und zudem auch fast das gesamte mit liegenschaftsbezogenen Aufgaben betraute Personal der Stadtgemeinde zuzurechnen ist, soll die Anstalt in gemeinsamer Trägerschaft von Land und Stadt errichtet werden. Hierfür sprechen auch steuerrechtliche Erwägungen.

Die gemeinsame Trägerschaft soll in der Form bewirkt werden, dass zunächst durch ein Landesgesetz die Anstalt errichtet wird, welches zugleich die Ermächtigungsgrundlage für den Eintritt in die Trägerschaft durch die Stadtgemeinde Bremen darstellt. Der Beitritt der Stadtgemeinde Bremen kann mittels eines Ortsgesetzes bewirkt werden, dass der Stadtbürgerschaft ebenfalls mit der Bitte um Beschlussfassung übersandt wurde.

Durch die Gründung der Anstalt ergeben sich weitere Änderungsbedarfe in den Gesetzen über die Errichtung der Sondervermögen Immobilien und Technik (Stadt und Land) sowie dem Ortsgesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen. Die Änderungen berücksichtigen insbesondere die mit der Fusionierung der bisherigen Einheiten im Liegenschaftswesen zur zukünftigen Anstalt verbundene Übergang der Geschäftsführung der Sondervermögen auf die Anstalt sowie notwendige Anpassungen an die geänderte Geschäftsverteilung im Senat („Senatorin für Finanzen“) und die Auflösung der Liegenschaftsausschüsse und Übertragung der Funktion der Sondervermögensausschüsse von diesen auf die Haushalts- und Finanzausschüsse.

### ***Gesetz zur Gründung einer Anstalt für Immobilienaufgaben***

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Gesetz:

#### **Übersicht**

- Artikel 1 Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG)
- Artikel 2 Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen
- Artikel 3 Inkrafttreten

#### **Artikel 1**

### **Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben (IBG)**

#### **Inhaltsübersicht**

- § 1 Errichtung, Rechtsstellung, Sitz
- § 2 Zweck und Aufgaben
- § 3 Geschäftsführung
- § 4 Aufsicht
- § 5 Satzung
- § 6 Verwaltungsrat
- § 7 Zuständigkeit des Verwaltungsrates
- § 8 Finanzierung
- § 9 Anwendung des Haushaltsrechts
- § 10 Wirtschaftsführung und Rechnungswesen

- § 11 Personalwesen
- § 12 Personalüberleitung
- § 13 Rechtsnachfolge; Überleitung von Verfahren
- § 14 Beitritt der Stadtgemeinde Bremen

## **§ 1**

### **Errichtung, Rechtsstellung, Sitz**

- (1) Mit Wirkung vom 1. Januar 2009 wird eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts für Immobilienaufgaben mit Sitz in Bremen errichtet. Sie trägt die Bezeichnung „Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts“.
- (2) Träger der Anstalt ist die Freie Hansestadt Bremen (Land). Der Anstaltsträger stellt sicher, dass die Anstalt ihre Aufgaben erfüllen kann. Für Verbindlichkeiten der Anstalt haftet der Anstaltsträger Dritten gegenüber, soweit nicht eine Befriedigung aus dem Vermögen der Anstalt möglich ist.

## **§ 2**

### **Zweck und Aufgaben**

- (1) Die Anstalt dient dem Zweck, eine einheitliche Bewirtschaftung des immobilien und technischen Vermögens der Freien Hansestadt Bremen sowie des Vermögens weiterer Träger der Anstalt nach kaufmännischen Grundsätzen im Rahmen der von der Freien Hansestadt Bremen vorgegebenen Ziele, insbesondere zur Stadtentwicklung, zu gewährleisten sowie für die Dienststellen und Einrichtungen Dienstleistungen in der Bewirtschaftung der Gebäude und der mobilen und stationären Anlagen- und Ausstattungsgegenstände zu marktüblichen Bedingungen anzubieten. Die Anstalt hat die Aufgabe, die ihr übertragenen liegenschaftsbezogenen und sonstigen Aufgaben eigenverantwortlich zu erfüllen.
- (2) Die Anstalt erbringt ihre Dienstleistungen gegenüber der Freien Hansestadt Bremen nach Absatz 1 aufgrund von öffentlich-rechtlichen Verträgen mit der Freien Hansestadt Bremen.
- (3) Der Anstalt können vom Senat zusätzliche Aufgaben der Freien Hansestadt Bremen übertragen werden.
- (4) Die Anstalt ist bevollmächtigt, den Anstaltsträger im Rechtsverkehr zu vertreten. Sie übt diese Vollmacht nur im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben aus.

## **§ 3**

### **Geschäftsführung**

- (1) Die Anstalt wird durch eine Geschäftsführung geleitet, die aus ein oder zwei Personen besteht. Ist nur eine Person als Geschäftsführung bestellt, wird zur Vertretung eine stellvertretende Geschäftsführerin oder ein stellvertretender Geschäftsführer bestellt.
- (2) Die Geschäftsführung wird durch die Senatorin für Finanzen nach Anhörung des Verwaltungsrats für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren bestellt. Die Senatorin für Finanzen kann die Mitglieder der Geschäftsführung vor Ablauf der regelmäßigen Amtsperiode aus wichtigem Grund abberufen.
- (3) Die Geschäftsführung vertritt die Anstalt gerichtlich und außergerichtlich. Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsführung bestimmen dieses Gesetz und die Satzung.

## **§ 4**

### **Aufsicht**

- (1) Die Anstalt untersteht der Rechts- und Fachaufsicht der Senatorin für Finanzen.
- (2) Die Senatorin für Finanzen kann der Geschäftsführung Weisungen erteilen, wenn sie die Erfüllung der zur Durchführung übertragenen Aufgaben als gefährdet ansieht.
- (3) Die Senatorin für Finanzen hat gegenüber der Geschäftsführung das Recht, unverzüglich Auskunft über die Angelegenheiten der Anstalt zu bekommen und Einsicht in die Bücher und Schriften zu nehmen.

(4) Die Senatorin für Finanzen entscheidet über die grundsätzlichen Angelegenheiten der Anstalt, insbesondere über

1. die Feststellung des Jahresabschlusses und die Gewinnverwendung oder den Verlustausgleich,
2. die Festsetzung der Vergütungen, Sitzungsgelder und Reisekostenvergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrates,
3. die Entlastung des Verwaltungsrates,
4. die Bestellung der Abschlussprüferin oder des Abschlussprüfers sowie die Bestellung von Prüferinnen und Prüfern in besonderen Fällen,
5. die Bestellung der Geschäftsführung nach Anhörung des Verwaltungsrats,
6. die Entlastung der Geschäftsführung auf Vorschlag des Verwaltungsrates,
7. die Genehmigung der Satzung der Anstalt,
8. die Zustimmung zu den Geschäftsordnungen bzw. -anweisungen der Organe der Anstalt.

(5) Zur Wahrung der Einheitlichkeit der Personalverwaltung kann der Senat Regelungen erlassen. Hinsichtlich der grundsätzlichen Aufgaben auf dem Gebiete der Datenverarbeitung, insbesondere Systementscheidungen und Erlass von Beschaffungsgrundsätzen für Hard- und Software, entscheidet die Senatorin für Finanzen, ob und inwieweit die von Stellen des Anstaltsträgers getroffenen Entscheidungen auch für die Anstalt gelten. Sie kann ferner bestimmen, dass aus Gründen einer einheitlichen Personalverwaltung zentral zu bearbeitende Aufgaben, insbesondere die berufliche Ausbildung, die fachübergreifende Fort- und Weiterbildung, die Personalförderung und der Personalausgleich, von Dienststellen des Rechtsträgers wahrgenommen werden.

(6) Der Abschluss von Dienstvereinbarungen bedarf der vorherigen Zustimmung der obersten Dienstbehörde.

## **§ 5**

### **Satzung**

Die Anstalt gibt sich eine Satzung, die der Genehmigung der Senatorin für Finanzen bedarf. In die Satzung sind insbesondere Bestimmungen aufzunehmen über

1. den Aufbau und die Organisation,
2. die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsführung,
3. die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsrates,
4. die rechtsgeschäftliche Vertretung,
5. sowie weitere Regelungen zur Wirtschaftsführung, einschließlich Buchführung und Rechnungslegung.

Die Satzung wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen veröffentlicht.

## **§ 6**

### **Verwaltungsrat**

(1) Bei der Anstalt wird ein Verwaltungsrat gebildet. Der Verwaltungsrat berät und unterstützt die Geschäftsführung. Der Verwaltungsrat setzt sich aus der Senatorin für Finanzen oder ihrem Vertreter im Amt sowie weiteren fünf Vertretern des Senats und den Vertretern der Bediensteten nach § 68 des Bremischen Personalvertretungsgesetzes zusammen. Die Senatorin für Finanzen oder ihr Vertreter im Amt nimmt den Vorsitz des Verwaltungsrates wahr.

(2) Die Vertreter des Senats werden durch den Senat für die Dauer der Legislaturperiode der Bürgerschaft ernannt.

(3) Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Vertreter des Senats und fünf Mitglieder des Verwaltungsrats insgesamt anwesend sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden des Verwaltungsrats.



## **§ 7**

### **Zuständigkeit des Verwaltungsrates**

(1) Der Verwaltungsrat führt die Aufsicht über die Tätigkeit der Geschäftsführung. Ihm obliegen insbesondere

1. die Bestimmung eines Verwaltungsratsmitgliedes für den stellvertretenden Vorsitz,
2. die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan auf Vorschlag der Senatorin für Finanzen,
3. die Beschlussfassung über die Satzung der Anstalt
4. die Beschlussfassung über die Geschäftsordnungen der Organe der Anstalt,
5. die Bestimmung der Grundsätze der Aufgabenwahrnehmung durch die Anstalt.

(2) Der Verwaltungsrat kann für einzelne Aufgaben Ausschüsse und Kommissionen bilden.

## **§ 8**

### **Finanzierung**

(1) Die Anstalt deckt ihren Aufwand für die ihr nach § 2 übertragenen Aufgaben aus den Entgelten der Verwaltung und aus vereinbarten Erstattungen. Die Anstalt kann in ihrer Eröffnungsbilanz und in den folgenden Jahresabschlüssen Rücklagen bilden. Mit Feststellung des Jahresabschlusses durch die Senatorin für Finanzen ist über die Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen. Einzelheiten regelt die Satzung.

(2) Die Anstalt hat kein Recht zur Kreditaufnahme am Markt; notwendige Kredite gewährt die Freie Hansestadt Bremen nach Maßgabe der Haushaltsgesetze.

## **§ 9**

### **Anwendung des Haushaltsrechts**

(1) Für die Anstalt gelten die Vorschriften des § 105 der Landeshaushaltsordnung, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung trifft.

(2) Die Senatorin für Finanzen wird ermächtigt, weitere Ausnahmen von der Anwendung der Vorschriften der Landeshaushaltsordnung mit Einwilligung des Haushalts- und Finanzausschusses der Bürgerschaft (Landtag) zuzulassen.

(3) Soweit der Anstalt die Bewirtschaftung von Sondervermögen oder sonstigen Teilen des Haushaltes der Freien Hansestadt Bremen übertragen wird, erfolgt die Bewirtschaftung nach den jeweils hierfür geltenden Bestimmungen.

## **§ 10**

### **Wirtschaftsführung und Rechnungswesen**

Auf die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Anstalt findet der Abschnitt 3 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe des Landes und der Stadtgemeinden, mit Ausnahme von § 9, entsprechende Anwendung.

## **§ 11**

### **Personalwesen**

(1) Die an der Anstalt tätigen Beamten und Beschäftigten stehen im Dienste der Freien Hansestadt Bremen.

(2) Die Befugnisse der obersten Dienstbehörde und des Dienstvorgesetzten werden von der Anstalt durch die Geschäftsführung wahrgenommen, soweit die Befugnisse durch den Senat nach Artikel 118 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen übertragen worden sind.

## **§ 12**

### **Personalüberleitung**

(1) Die Bediensteten des Gebäude- und TechnikManagements Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, sind nach Maßgabe des § 11 dieses Gesetzes mit Inkrafttreten dieses Gesetzes Bedienstete bei der Anstalt.

(2) Bedienstete der Freien Hansestadt Bremen (Land und Stadt), die am 31. Dezember 2008 auf einer der in der Anlage ausgewiesenen Stellen geführt werden, sind mit Wirkung vom 1. Januar 2009 Bedienstete bei der Anstalt. Die oberste Dienstbehörde teilt den Bediensteten in geeigneter Weise schriftlich das Wirksamwerden der Überleitung mit.

### **§ 13**

#### **Rechtsnachfolge, Überleitung von Verfahren**

Die für den Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, am 31. Dezember 2008 aufgrund von gesetzlichen, vertraglichen oder sonstigen Regelungen öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Art bestehenden Rechte und Pflichten gehen mit Wirkung zum 1. Januar 2009 auf die Anstalt über. Bei dem Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, am 31. Dezember 2008 anhängige Verwaltungsverfahren werden von der Anstalt fortgeführt.

### **§ 14**

#### **Beitritt der Stadtgemeinde Bremen**

Die Stadtgemeinde Bremen kann aufgrund eines Ortsgesetzes in die Trägerschaft der Anstalt durch einen Beschluss der Stadtbürgerschaft mit folgender Maßgabe eintreten:

1. die Aufsicht über die Anstalt wird von der Freien Hansestadt Bremen und der Stadtgemeinde Bremen einheitlich nach Maßgabe dieses Gesetzes wahrgenommen,
2. die Haftung der Träger Dritten gegenüber und der Anteil an der Anstaltslast bemisst sich im Innenverhältnis, soweit eine eindeutige Zurechnung nicht möglich ist, nach dem Verhältnis der jeweils zum Ende des Vorjahres bilanzierten Vermögenswerte in den von der Anstalt bewirtschafteten Sondervermögen,
3. § 8 Abs. 2 gilt entsprechend für Kreditgewährungen durch die Stadtgemeinde.

### **Artikel 2**

#### **Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen**

Das Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen vom 18. Dezember 2001 (Brem.GBl. 2002 S. 7) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 2 Satz 2 wird aufgehoben.
2. § 5 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Geschäftsführung des Sondervermögens kann durch öffentlich-rechtlichen Vertrag durch die Senatorin für Finanzen auf Dritte übertragen werden. Die Finanzierung der Geschäftsführung erfolgt zulasten des Sondervermögens.“
  - b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die Senatorin für Finanzen führt die Aufsicht über das Sondervermögen. In fachlichen Fragen des mobilen und stationären Anlage- und Ausstattungsvermögens stellt sie das Einvernehmen mit den diese Vermögensbereiche nutzenden Senatsressorts her.“
3. § 6 wird wie folgt geändert:
  - a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Sondervermögensausschuss“.
  - b) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Für das Sondervermögen wird ein Sondervermögensausschuss gebildet. Der staatliche Haushalts- und Finanzausschuss nimmt die Funktion des Sondervermögensausschusses wahr.“
  - c) Die Absätze 2 bis 4 werden aufgehoben.



4. § 7 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift von § 7 wird das Wort „Liegenschaftsausschusses“ durch das Wort „Sondervermögensausschusses“ ersetzt.
  - b) In Satz 1 werden die Worte „Der Liegenschaftsausschuss berät und beschließt nach vorheriger Befassungen in den jeweiligen Fachdeputationen und Parlamentsausschüssen“ durch die Worte „Der Sondervermögensausschuss berät und beschließt über“ ersetzt.
  - c) In Satz 1 Nr. 5 wird das Wort „Gesellschaften“ durch das Wort „Dritten“ ersetzt.
  - d) Satz 1 Nr. 6 wird wie folgt gefasst:
    - „6. die Festlegung von Grundregeln einschließlich Wertgrenzen für den An- und Verkauf von Grundstücken sowie die Vermietung, Verpachtung und Zwischennutzung von Grundstücken und Gebäuden,“
  - e) Satz 1 Nr. 7 wird wie folgt gefasst:
    - „7. sowie über Prioritätensetzungen und die Abwicklung der Gebäudesanierungsprogramme.“

### **Artikel 3**

#### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

#### ***Begründung***

##### **Allgemeines**

Zweck des Gesetzes ist die Errichtung einer rechtsfähigen Anstalt des öffentlichen Rechts unter deren Dach zukünftig Immobilienaufgaben der Freien Hansestadt Bremen (Land) wahrgenommen werden. Hierdurch soll eine weitere organisatorische Zusammenfassung gebäudebezogener Dienstleistungen, insbesondere der Gebäudereinigung und Hausmeisterdienste, herbeigeführt werden. Dem vorausgegangen war eine Überprüfung der bisherigen Organisations- und Rechtsformen der Einheiten im Liegenschaftswesen, deren Schnittstellen sowie die Verteilung von aufsichtsrechtlichen Kompetenzen im Senat.

Die Senatorin für Finanzen, die diesen Prozess verantwortet, hat für den Bereich der organisatorischen Themen einen Staatsräte-Lenkungsausschuss eingesetzt, der sich Anfang Oktober 2007 konstituierte. Entscheidungsträger im Lenkungsausschuss sind die Staatsräte der Ressorts SUBVE, SBW, SIS, SK und SF, die beiden Geschäftsführer von GBI und GTM/FMB sowie die Personalvertretungen der beiden Einheiten und der Gesamtpersonalrat. Zu den organisatorischen Themen konnten im Lenkungsausschuss bisher folgende wesentliche Ergebnisse erzielt werden:

GBI, FMB und GTM sollen in einer Organisationseinheit zusammengeführt werden. Diese „große“ Lösung hat den Vorteil, dass Schnittstellen vermieden werden können und innerbetriebliche Synergieeffekte am besten genutzt werden können. Die Alternative wäre eine Aufteilung auf Immobilien und Bauen in einer Einheit und Facility-Dienstleistungen in der anderen Einheit.

Als relevante Rechtsformen für die zukünftige Einheit für die Immobilienaufgaben wurden die Alternativen GmbH, Anstalt öffentlichen Rechts oder Eigenbetrieb geprüft, wobei die Rechtsform GmbH aus steuerlichen Gründen nicht weiter verfolgt wurde. Maßgeblich für die Organisationsentscheidung für die Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR) war letztlich die aus Sicht des Senats bestehende Notwendigkeit zur stärkeren Einbindung der Ressorts in das Aufsichtsorgan dieser Einheit, um hierdurch eine stärkere Berücksichtigung der Interessen der Nutzer von liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen der zukünftigen Einheit sicherzustellen. Eine solche Einbindung lässt sich effektiv nur mittels einer Vertretung im Verwaltungsrat als Aufsichtsorgan einer Anstalt herstellen, da die AöR, anders als Eigenbetriebe, als eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts nicht den bindenden Rahmenvorgaben der bremischen Landesverfassung unterworfen ist. Für den Eigenbetrieb, als lediglich organisatorisch und wirtschaftlich verselbständigten Teil der Exekutive, ergibt sich die Zusammensetzung des Betriebsausschusses als Aufsichtsorgan zwingend aus der Landesverfassung

und dem Deputationsgesetz. Nähere Erläuterungen hierzu können der Begründung zu § 6 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe des Landes und der Stadtgemeinden (BremEBG) entnommen werden.<sup>1)</sup> Das BremEBG kommt dem dadurch nach, dass § 6 BremEBG als Vorgabe bestimmt, dass im Land Bremen und in der Stadtgemeinde Bremen für den Betriebsausschuss die Vorschriften des Deputationsgesetzes entsprechend gelten und die Bürgerschaft (Landtag) oder die Stadtbürgerschaft über die Anzahl der von ihr zu wählenden Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder der einzelnen Betriebsausschüsse entscheidet. Die Vorgabe des § 6 BremEBG entspricht daher einer verfassungskonformen Gestaltung der Zusammensetzung der Betriebsausschüsse. Eine davon abweichende Gestaltung eines Errichtungsgesetzes, das eine Besetzung des Betriebsausschusses mit Vertretern des Senats bestimmt, ist daher nicht möglich.

Neben den heutigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Bremer Immobilien mbH, FacilityManagement Bremen GmbH und der Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, sollen auch die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Gebäudereinigung in den Dienststellen in die Anstalt wechseln. Die Zahl der Beschäftigten der Anstalt wird damit über 900 Personen betragen. Durch diese Bündelung sollen der Anstalt verbesserte Möglichkeiten zur Planung und Steuerung ihrer Dienstleistungen gegeben und damit weitere Synergiepotenziale eröffnet werden, ohne dass dies jedoch zu Statusveränderungen bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder den Verlust von Steuerungskompetenzen des Senats und seiner Mitglieder als oberste Dienstbehörde führt. Weitere Vorgabe war daher, dass die Anstalt über keine eigene Personalhoheit verfügt, sondern die Beamten und Beschäftigten im Dienst der Freien Hansestadt Bremen verbleiben. Die hierfür gewählte gesetzliche Konstruktion folgt dabei dem Beispiel des Studentenwerks Bremen, welches als rechtsfähige Anstalt ebenfalls über keine eigene Personalhoheit verfügt, sondern im Hinblick auf ihr Personal einer Dienststelle der Freien Hansestadt Bremen gleichgestellt ist. Es obliegt dem Senat, von seiner Übertragungskompetenz gemäß Artikel 118 Abs. 3 Landesverfassung Gebrauch zu machen und in seiner „Anordnung des Senats zur Übertragung von dienstrechtlichen Befugnissen“ die Ausgestaltung der dienstrechtlichen Kompetenzen der Anstalt näher zu konkretisieren. Im Hinblick auf ihre Aufgabenwahrnehmung bedeutet dies für die Anstalt jedoch keine Einschränkung. Die hierfür notwendige rechtliche Unabhängigkeit wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Da die zwischen der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) und der GBI geschlossene Beteiligungsvereinbarung mit der Liquidierung der GBI endet, würde dies, da die Anstalt selbst keine Arbeitgebereigenschaft haben wird, bei einer Übertragung der liegenschaftsbezogenen Aufgaben auf die Anstalt die Pflicht zur Zahlung eines Gegenwertes an die VBL auslösen. Dies kann nur dadurch vermieden werden, dass die Aufgaben und das Personal einheitlich zu einem Träger wechseln oder dort verbleiben. Aus diesen Gründen war es nicht möglich, der Anstalt die liegenschaftsbezogenen Aufgaben gesetzlich zu übertragen. Der Anstalt wird daher nur mit einer Kompetenz zur Erbringung von Dienstleistungen im Auftrag der Träger versehen.

Die Anstalt soll mit der Wahrnehmung der liegenschaftsbezogenen Aufgaben sowohl der Stadtgemeinde Bremen als auch des Landes beauftragt werden. Da der Anteil des Landes an dem gesamten in den Sondervermögen zusammengeführten Vermögen des Landes und der Stadtgemeinde unter 10 % liegt und in der Anstalt die bisherigen städtischen Gesellschaften GBI und FMB sowie der städtische Eigenbetrieb GTM aufgehen werden und zudem auch fast das gesamte mit liegenschaftsbezogenen Aufgaben betraute Personal der Stadtgemeinde zuzurechnen ist, soll die Anstalt in gemeinsamer Trägerschaft von Land und Stadt errichtet werden. Hierfür sprechen auch steuerrechtliche Erwägungen. Die gemeinsame Trägerschaft soll dergestalt hergestellt werden, dass zunächst durch ein Landesgesetz die Anstalt errichtet wird, welches zugleich die Ermächtigungsgrundlage für die Stadtgemeinde Bremen darstellt, mittels eines Ortsgesetzes in die Trägerschaft der Anstalt einzutreten.

Durch die Gründung der Anstalt ergeben sich weitere Änderungsbedarfe in den Gesetzen über die Errichtung der Sondervermögen Immobilien und Technik (Stadt und Land). Die Änderungen berücksichtigen insbesondere den mit der Fusionierung der bisherigen Einheiten im Liegenschaftswesen zur zukünftigen Anstalt verbundenen Übergang der Geschäftsführung der Sondervermögen auf die Anstalt sowie notwendige Anpassungen an die geänderte Schreibweise der Behörde der Senatorin für

1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. September 2001 (Brem.GBl. S. 287).

Finanzen und die Auflösung der Liegenschaftsausschüsse und Übertragung der Funktionen der Sondervermögensausschüsse von diesen auf die Haushalts- und Finanzausschüsse.

### **Im Einzelnen:**

#### **Zu Artikel 1** (Gesetz über die Anstalt für Immobilienaufgaben)

Das Gesetz enthält diejenigen rechtlichen Bestimmungen, die den normativen Rahmen für die Errichtung der Anstalt nach Auflösung der bisherigen Organisationseinheiten des bremischen Liegenschaftswesens darstellen. Dabei handelt es sich um Vorschriften über die Rechtsform, den Anstaltszweck, die Organisation, die Wirtschaftsführung, das Personal betreffend sowie die Ermächtigung zum Eintritt der Stadtgemeinde Bremen in die Trägerschaft der Anstalt.

#### **Zu § 1** (Errichtung, Rechtsstellung, Sitz)

§ 1 Abs. 1 der Vorschrift enthält den grundlegenden organisatorischen Errichtungsakt für die Anstalt. Der Name der Anstalt weist auf das Kerngeschäft der Anstalt hin. Sitz der Anstalt ist Bremen.

Gemäß Absatz 2 ist Träger der Anstalt die Freie Hansestadt Bremen (Land). Das Land Bremen übernimmt damit die Gewährträgerhaftung für die Geschäftstätigkeit der Anstalt. Es haftet damit für die Verbindlichkeiten der Anstalt gegenüber den Gläubigern, soweit diese durch die Anstalt nicht befriedigt werden. Die Gewährträgerhaftung ist rechtlich als Ausfallbürgschaft zu charakterisieren, die den Gläubiger mit dem Risiko und der zeitlichen Verzögerung einer Klage gegen die Anstalt belastet, ihm dann aber einen wirtschaftlich gesicherten Anspruch gegen die Anstaltsträger zukommen lässt.

Dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung folgend (Artikel 20 Abs. 3 Grundgesetz), wonach der Träger der öffentlichen Verwaltung seine Verbindlichkeiten zu erfüllen hat, wenn er sich öffentlich-rechtlicher Anstalten bedient, trägt der Anstaltsträger zudem die sogenannte Anstaltslast. D. h., er hat die Anstalt für die gesamte Dauer ihres Bestehens funktionsfähig zu erhalten und etwaige finanzielle Lücken auszugleichen.

Um das Haftungsrisiko des Anstaltsträgers beherrschbar zu machen, sind dem Träger durch verschiedene Zustimmungsvorbehalte und fach- bzw. rechtsaufsichtsrechtliche Befugnisse (vgl. § 4) maßgebliche Kontroll- und Interventionsmöglichkeiten gegeben worden.

§ 14 dieses Gesetzes ermöglicht den Eintritt der Stadtgemeinde Bremen in die Trägerschaft der Anstalt. Sofern dies geschieht, tragen Land und Stadtgemeinde die Gewährträgerhaftung und Anstaltslast nach außen zwar gesamtschuldnerisch. Im Innenverhältnis würden sich Haftung und Anstaltslast jedoch danach bemessen, welchem Träger das jeweilige Schuldverhältnis bzw. die wahrgenommene Aufgabe originär zuzurechnen ist. Nur soweit eine solche klare Zurechnung nicht möglich wäre, würde sich die Zurechenbarkeit nach den jeweiligen Anteilen an den in den Sondervermögen gebündelten Gesamtvermögen von Stadt und Land bemessen. Aktuell beträgt das Verhältnis zwischen Stadt und Land am Gesamtvermögen der beiden Körperschaften ca. 90 (Stadt) zu 10 (Land).

Zu Bedenken ist dabei, dass sich die in § 2 dargestellte Trägerhaftung und Anstaltslast ausschließlich auf die Angelegenheiten der Anstalt im engeren Sinne bezieht. Da der Anstalt nicht die liegenschaftsbezogenen Aufgaben übertragen wurden, sondern lediglich deren Durchführung und die Anstalt nicht (zumindest wirtschaftlicher) Eigentümer des in den Sondervermögen Immobilien und Technik gebündelten Vermögens wird, sondern dies Teil des Vermögens des Landes Bremen bleibt und die Anstalt lediglich mit deren Bewirtschaftung betraut wird (so wie bisher die Gesellschaft Bremer Immobilien mbH), verbleiben auch die damit verbundenen Verpflichtungen originär beim Land bzw., wenn und soweit die Stadtgemeinde in die Trägerschaft der Anstalt mit eintreten würde, bei der Stadtgemeinde. Adressat von Haftungsansprüchen, beispielsweise aufgrund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten bleibt der jeweils verantwortliche Träger der Anstalt.

#### **Zu § 2** (Zweck und Aufgaben)

Absatz 1 beschreibt das originäre Ziel der Anstalt, eine einheitliche Bewirtschaftung der in den Sondervermögen Immobilien und Technik (Land) zusammengefassten mo-

bilen und immobilien Vermögen der Freien Hansestadt Bremen zu gewährleisten. Für den Fall des Eintritts der Stadtgemeinde Bremen in die Trägerschaft der Anstalt (§ 14) würde sich die Zweckbestimmung der Anstalt auf das Vermögen der Stadtgemeinde erstrecken. Die Erfüllung dieser Zielsetzung soll durch eine Zusammenführung der bei den bisherigen Einheiten des bremischen Liegenschaftswesens (Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH, des Eigenbetriebs Gebäude- und TechnikManagement und der FacilityManagement Bremen GmbH) wahrgenommenen Aufgaben unter dem Dach der Anstalt unterstützt werden.

Der Anstalt wird nicht das (wirtschaftliche) Eigentum an den zu verwaltenden Immobilien übertragen. Dies bleibt in den Sondervermögen Immobilien und Technik nach § 26 LHO gebündelt und damit im Eigentum der Anstaltsträger. Daraus folgend bleiben auch die damit verbundenen Aufgaben des Immobilien-, Bau- und Gebäudemanagements originär Aufgaben der Träger. Der Anstalt kann aufgrund von § 2 Abs. 2 lediglich die Durchführung der Bewirtschaftung der Immobilien durch öffentlich-rechtliche Verträge übertragen werden. Hierdurch soll zum einen der Dienstleistungscharakter der Tätigkeiten der Anstalt betont werden, die sie im Sinne eines öffentlichen Unternehmens nach kaufmännischen Grundsätzen wahrnehmen soll. Zu den zu beauftragenden Durchführungsaufgaben im Rahmen der Bewirtschaftung des immobilien Vermögens gehören insbesondere

- alle mit der Verwaltung der Sondervermögen anfallenden Tätigkeiten,
- der An- und Verkauf von Grundstücken sowie sonstige grundstücksbezogene Aufgaben wie Abschluss, Änderung und Beendigung von Erbbaurechtsverträgen, einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Erklärungen,
- die Verwaltung und Vermietung Bremen gehörender Grundstücke an Dritte, die Überlassung solcher Grundstücke für Zwecke der öffentlichen Verwaltung sowie die Anmietung von Grundstücken und Gebäuden von Dritten für Zwecke der öffentlichen Verwaltung Bremens jeweils einschließlich aller damit im Zusammenhang stehender Handlungen,
- die Ausübung der Bauherreneigenschaft bei Baumaßnahmen,
- die Wahrnehmung der Gebäudeunterhaltungspflicht für das öffentliche Eigentum,
- der Betrieb einer zentralen Gebäudeleittechnik und ein gebäudebezogenes Energiemanagement,
- die Erbringung von Hausmeisterdiensten, technischer Betriebsführung und Wartung gebäudebezogener Technik,
- die Erbringung von Gebäudereinigungs- und sonstigen Servicedienstleistungen,
- Zentraleinkauf von Gebäudedienstleistungen des Facility Managements und gebäudebezogener Verbrauchsgüter,
- Zentraleinkauf des gebäudebezogenen Bedarfs an Strom, Gas und Heizöl,
- Beschaffung und Verdingung.

§ 2 Absatz 3 ermöglicht die Erweiterung des Aufgabenspektrums der Anstalt durch Senatsentscheidung.

Um wirksam im Rechtsverkehr auftreten zu können, benötigt die Geschäftsführung die Vollmacht der Eigentümerin. An Stelle der sonst nötigen Einzelvollmachten wird ihr gemäß § 2 Abs. 4 gesetzlich Generalvollmacht erteilt.

### **Zu § 3 (Geschäftsführung)**

Die Anstalt wird durch eine Geschäftsführung geleitet. Diese kann aus bis zu zwei Personen bestehen.

Da die Anstalt über keine eigene Dienstherrenfähigkeit verfügt und die Geschäftsführung die Funktion des Dienstvorgesetzten der Bediensteten der Anstalt ausübt, ist es notwendig, dass der Senat oder eines seiner Mitglieder als oberste Dienstbehörde die Geschäftsführung bestellt. In Anlehnung an die für die Bestellung von Geschäftsführern der Gesellschaften geltende Kompetenzverteilung wird in § 3 Abs. 2 bestimmt, dass die Senatorin für Finanzen die Bestellung vornimmt. Mit dem Anhörungsrecht des Verwaltungsrats soll insbesondere die Beteiligung der Vertreter der Bediensteten gewährleistet werden.

Die Geschäftsführung ist gesetzlicher Vertreter der Anstalt. Sofern zwei Personen zur Geschäftsführung bestellt sind, sind diese nicht für unterschiedliche Geschäftsbereiche zuständig, sondern führen alle Geschäfte der Anstalt gemeinsam. Neben den hier im Gesetz beschriebenen Aufgaben und Befugnissen der Geschäftsführung wird hierzu insbesondere auf die vom Verwaltungsrat zu beschließende Satzung der Anstalt verwiesen.

#### **Zu § 4 (Aufsicht)**

Die Anstalt nimmt ihre Aufgaben selbständig wahr. Sie ist der Rechts- und Fachaufsicht der Senatorin für Finanzen als dem für das Liegenschaftswesen zuständigen Mitglied des Senats unterstellt. Die Aufsichtsregelung entspricht der politischen und demokratischen Verantwortung des zuständigen Senatsmitglieds für den Aufgabenbereich. Die Rechts- und Fachaufsicht umfasst ein Auskunfts-, Zustimmungs- und Weisungsrecht über die Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Anstaltshandelns. Die mit der Fachaufsicht verbundenen Kompetenzen sind umfassend. Die Absätze 2 und 3 stellen daher lediglich eine Klarstellung bzw. Konkretisierung dar. Die Aufzählung der Kompetenzen in Absatz 4 entspricht der Aufgabenstellung des Gewährsträgers der Anstalt und ist den Kompetenzen eines Gesellschafters vergleichbar.

Die Anstalt hat keine eigene Personalhoheit. Oberste Dienstbehörde der Bediensteten der Anstalt ist der Senat bzw. das damit betraute Mitglied des Senats. Die Geschäftsführung der Anstalt nimmt gegenüber den Bediensteten der Anstalt lediglich die Funktion des Dienstvorgesetzten wahr. Der obersten Dienstbehörde obliegt die Wahrung der Einheitlichkeit der Personalverwaltung und die Beachtung der Tariftreue. Die dienstrechtliche Einheitlichkeit der Personalverwaltung kann bei einer zentralen Zuständigkeit für grundsätzliche Regelungen und für die Auslegung tarifrechtlicher Bewertungsmerkmale gewährleistet werden.

Daneben hat die Freie Hansestadt Bremen verschiedene Aufgabenbereiche im Bereich der Datenverarbeitung zum Teil zentral mit konzernweit einheitlichen Standards organisiert bzw. an Dritte zur Durchführung übertragen. Zur Sicherstellung seiner vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Dritten bzw. zur Wahrung der konzernweit einheitlichen Standards im IT-Bereich kann der Senat die Anstalt an entsprechende Vorgaben binden.

Absatz 6 nimmt Rücksicht auf die besondere Bedeutung von Dienstvereinbarungen und legt in Anlehnung an die herrschende Praxis fest, dass ihr Abschluss die Zustimmung der Senatorin für Finanzen voraussetzt.

#### **Zu § 5 (Satzung)**

In § 5 wird bestimmt, dass in einer Satzung insbesondere die innere Organisation sowie weitere regelungsbedürftige Tatbestände zu regeln sind. Im Errichtungsgesetz werden daher nur die grundsätzlichen Befugnisse der Organe der Anstalt und deren Verhältnis zum Träger festgelegt. Die weiteren Aufgaben und Pflichten der Organe der Anstalt, deren Verhältnisse zueinander sowie grundsätzliche Bestimmungen zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Anstalt (Zeichnungsbefugnisse etc.) sind der Regelung in einer Satzung vorbehalten, die der Genehmigung der Senatorin für Finanzen bedarf. In der Satzung sind insbesondere der Aufbau und die Organisation, die Aufgaben und Befugnisse der Organe der Anstalt, die rechtsgeschäftliche Vertretung der Anstalt zu regeln. Da gemäß § 9 auf die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Anstalt der Abschnitt 3 des BremEBG entsprechende Anwendung findet, bestimmt sich die Satzungscompetenz nach Nr. 5 lediglich auf ergänzende bzw. erläuternde Regelungen, wie sie z. B. die Verwaltungsvorschriften der Landeshaushaltsordnung darstellen.

#### **Zu § 6 (Verwaltungsrat)**

Der Verwaltungsrat ist nicht identisch mit den Haushalts- und Finanzausschüssen, die für die Sondervermögen Immobilien und Technik die Funktion der Sondervermögensausschüsse wahrnehmen, in denen die wesentlichen Entscheidungen über Investitionen usw. getroffen werden. Neben der originären Funktion der Aufsicht über die Geschäftsführung soll daher durch die Besetzung des Verwaltungsrates der Anstalt mit Vertretern der Nutzern der Anstalt, nämlich der Ressorts, sichergestellt werden, dass die Interessen der Ressorts Berücksichtigung finden. Das hierfür zur Verfügung stehende Instrumentarium ergibt sich aus § 7 dieses Gesetzes.



Beschlüsse fasst der Verwaltungsrat mit einfacher Stimmenmehrheit, wobei dem Vorsitzenden des Verwaltungsrat bei Stimmgleichheit bei einer nochmaligen Beschlussfassung über den gleichen Gegenstand ein Zweitstimmrecht zukommt. Durch diese Bestimmung soll die Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrates sichergestellt werden.

#### **Zu § 7 (Zuständigkeit des Verwaltungsrates)**

Neben der Überwachungsfunktion über die Geschäftsführung hat der Verwaltungsrat (als Vertreter der nutzenden Ressorts) insbesondere die Aufgabe sicherzustellen, dass bei Entscheidungen über die Aufgabenerledigung und über grundsätzliche Fragen des Verhältnisses zwischen der Anstalt und ihren Nutzern die Interessen der Nutzer stärkere Berücksichtigung finden. Da sich diese wesentlichen Aspekte nicht befriedigend allein in vertraglichen Vereinbarungen über die Erbringung von Dienstleistungen regeln lassen, werden dem Verwaltungsrat mit dem Recht zur Bestimmung der Grundsätze der Aufgabenwahrnehmung sowie zur Beschlussfassung über die Satzung und die Geschäftsordnungen (-anweisungen) für die Geschäftsführung sowie sich selbst als weiteres Organ der Anstalt, wesentliche Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Aufgabenerledigung durch die Anstalt auch unterhalb der Schwelle vertraglicher Bestimmungen gegeben.

#### **Zu § 8 (Finanzierung)**

Die Vorschrift regelt die eigenverantwortliche Bewirtschaftung der Einnahmen und Ausgaben der Anstalt und ermächtigt sie, in einem mit der Rechts- und Fachaufsicht abzustimmenden Rahmen Rücklagen zu bilden. Zugleich wird durch Satz 1 verdeutlicht, dass die Anstalt ihren Gesamtaufwand für Personal- und Sachkosten aus ihren Entgelten zu finanzieren hat. Hierdurch wird sichergestellt, dass über die hier vorgegebenen Kostenregelungen hinaus keine zusätzlichen Belastungen der Ressorts eintreten. Für die Erledigung künftig übertragener Aufgaben können entsprechend § 2 Abs. 3 Kostenregelungen getroffen werden.

Die Bestimmung stellt klar, dass der Anstalt eine Kapitalaufnahme auf dem freien Kapitalmarkt nicht gestattet ist. Dies ist auch nicht erforderlich, da die Freie Hansestadt Bremen die Versorgung mit notwendigen Krediten sicherstellt. Kreditermächtigungen werden im Haushaltsgesetz festgelegt.

#### **Zu § 9 (Anwendung des Haushaltsrechts)**

Absatz 1 wiederholt die für die Anstalt geltende Bestimmung des § 105 Landeshaushaltsordnung. § 105 LHO stellt eine Ermächtigung dar, durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes Ausnahmen von der Anwendung der §§ 106 bis 110 sowie der §§ 1 bis 87 zuzulassen. Eine solche gesetzliche Ausnahme stellt § 10 dieses Gesetzes dar. Das Prüfungsrecht des Rechnungshofs nach § 111 Landeshaushaltsordnung gilt uneingeschränkt.

Absatz 2 ermöglicht es der Senatorin für Finanzen, sofern es sich betriebswirtschaftlich bzw. nach den vorgegebenen kaufmännischen Grundsätzen als notwendig erweisen sollte, der Anstalt zu gestatten, weitere haushaltsrechtliche Regelungen nicht anzuwenden. Denkbarer Anwendungsfall wäre insbesondere die Zulassung einer Ausnahme von § 26 BremEBG für eine Übergangszeit, der über § 9 dieses Gesetzes grundsätzlich Anwendung finden soll. Denn gerade in der Übergangsphase von den bisherigen Liegenschaftseinheiten hin zur Anstalt kann es notwendig sein, dass (z. B.) Ausnahmen von den Vorgaben des § 26 BremEBG zur Vorlage der Jahresabschlüsse notwendig sind.

Absatz 3 stellt klar, dass sich die im Gesetz getroffenen Regelungen zur Bewirtschaftung der Anstalt ausschließlich auf den Haushalt der Anstalt selbst bezieht. Da der Anstalt lediglich die Bewirtschaftung von Sondervermögen übertragen werden und diese nicht in den Haushalt der Anstalt eingegliedert werden sollen, hat die Anstalt bei der Bewirtschaftung der Sondervermögen die für die Sondervermögen geltenden haushaltsgesetzlichen Bestimmungen zu beachten.

#### **Zu § 10 (Wirtschaftsführung und Rechnungswesen)**

Mit dem Ziel möglichst bremenweit einheitlicher Standards bei der Steuerung von Beteiligungen und verselbstständigter Verwaltungseinheiten (Betriebe) sollen die für die Eigenbetriebe der Freien Hansestadt Bremen geltenden Bestimmungen zur Wirtschaftsführung und Rechnungswesen entsprechende Anwendung finden.



### **Zu § 11 (Personalwesen)**

Das an der Anstalt tätige Personal steht im Dienste der Freien Hansestadt Bremen. Die Anstalt verfügt damit über keine eigenständige Personalhoheit. Aus Artikel 118 Abs. 2 und 3 Landesverfassung folgend, obliegt diese dem Senat.

Diese Regelung trägt der verfassungsrechtlich bestimmten Personalhoheit des Senats Rechnung, der hierdurch die Möglichkeit hat, den Umfang der dienstrechtlichen Befugnisse der Anstalt zu definieren. Er hat von seiner aus Artikel 118 Abs. 3 Landesverfassung herrührenden Kompetenz zur Übertragung von dienstrechtlichen Befugnissen durch Anordnung des Senats zur Übertragung dienstrechtlicher Befugnisse Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich bedeutet diese Bestimmung in Verbindung mit Absatz 1 zunächst, dass der Senat bzw. das für den Aufgabenbereich zuständige Mitglied des Senats oberste Dienstbehörde für die Bediensteten der Anstalt ist und die Geschäftsführung der Anstalt die dienstrechtlichen Befugnisse gegenüber den Bediensteten der Anstalt im Rahmen der vom Senat übertragenen Befugnisse ausübt. In vergleichbaren Fällen, wie z. B. dem rechtlich selbständigen Studentenwerk (Anstalt des öffentlichen Rechts) oder den Hochschulen, hat der Senat von seiner Übertragungsbefugnis nach Artikel 118 Abs. 3 Landesverfassung dahingehend Gebrauch gemacht, dass er diesen Einrichtungen u. a. die unter Artikel 1 der genannten Anordnung aufgeführten Kompetenzen übertragen hat.

Aus den Absätzen 1 und 2 ergibt sich ferner, dass die Anstalt aufgrund ihrer Rechtsfähigkeit zwar grundsätzlich ein selbständiges Rechtssubjekt ist und daher im Rechtsverkehr die volle Rechtsfähigkeit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts genießt. Hinsichtlich des Personalwesens besteht diese rechtliche, und im Verhältnis zu den Trägern der Anstalt auch organisatorische, Autonomie jedoch nicht. Die Anstalt ist im Hinblick auf das bei ihr beschäftigte Personal im organisationsrechtlichen Sinne eine in die Verwaltungshierarchie des Landes und der Stadtgemeinde Bremen eingeordnete organisatorische Einheit, die mit einer, entsprechend der vom Senat in der genannten Anordnung zur Übertragung dienstrechtlicher Befugnisse näher zu gestaltenden selbstständigen Wahrnehmung dienstrechtlicher Befugnisse ausgestattet ist. Die Bediensteten bei der Anstalt sind daher den Bediensteten der Dienststellen der Freien Hansestadt Bremen nicht lediglich gleichgestellt, sondern Bediensteten einer nachgeordneten Einrichtung der Freien Hansestadt Bremen im originären Sinne.

Aufgrund der Dienstherrstellung der Freien Hansestadt Bremen besteht eine grundsätzliche Zuständigkeit des Gesamtpersonalrats in übergreifenden Angelegenheiten. Für die Bediensteten bei der Anstalt finden die für die übrigen Bediensteten der Freien Hansestadt Bremen geltenden Dienstvereinbarungen und Richtlinien des Senats gleichermaßen Anwendung. Die Anstalt verfügt über keine eigene Tarifautonomie. Für das Personal finden die für die Freie Hansestadt Bremen maßgeblichen tarifrechtlichen Regelwerke gleichermaßen Anwendung.

### **Zu § 12 (Personalüberleitung)**

Im Interesse der kurzfristigen Herstellung der Arbeitsfähigkeit der Anstalt ist es erforderlich, das bisher in der bremischen Verwaltung mit diesen Aufgaben betraute Personal in die Anstalt überzuleiten. Aus diesem Grunde soll, soweit heutige und zukünftige Aufgaben- und Anforderungsprofile identisch sind, von der Versetzung von Einzelpersonen und den damit verbundenen dienst- und personalvertretungsrechtlichen Verfahren abgesehen und eine gesetzliche Überleitung durchgeführt werden. Davon betroffen sind die Bediensteten der Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, sowie die dem Funktionsbereich Gebäudereinigung zurechenbaren Mitarbeiter aller bremischen Dienststellen. Die Formulierung „... bei der Anstalt ...“ in Absatz 1 soll auch sprachlich klarstellen, dass die Anstalt keine eigenen Bediensteten hat, sondern die Bediensteten solche der FHB sind. Die Möglichkeit einer gesetzlichen Personalüberleitung besteht nur hinsichtlich des Personals der Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Freien Hansestadt Bremen, sowie hinsichtlich der betroffenen Reinigungskräfte. Für die Beschäftigten der Gesellschaft Bremer Immobilien mbH sowie der FacilityManagement Bremen GmbH erfolgt die Überleitung im Rahmen des Betriebsübergangs (entsprechend § 613 a BGB). Für diese Beschäftigten ist ein Personalüberleitungsvertrag zu schließen, der auch Regelungen zu den zu wahrenenden Besitzständen enthält.

Die in § 12 Absatz 1 verwendete Formulierung „... nach Maßgabe des § 11 ...“ soll verdeutlichen, dass die Bediensteten nicht zur Anstalt im Sinne einer mit Personal-

hoheit versehenen juristischen Person des öffentlichen Rechts übergeleitet werden, sondern innerhalb der Freien Hansestadt Bremen als Körperschaft des öffentlichen Rechts von einer Dienststelle zu einer, im Hinblick auf die personalrechtliche und -wirtschaftliche Gestaltung dieser gleichgestellten Einrichtung. Zur näheren Erläuterung siehe Begründung zu § 11.

#### **Zu § 13** (Rechtsnachfolge; Überleitung von Verfahren)

Der Betrieb Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, unterhält zwecks Erfüllung seiner Aufgaben vertragliche Beziehungen mit Dritten. Daneben nimmt der Betrieb verschiedene gesetzliche Aufgaben wahr. Nach Auflösung des Betriebes zum 1. Januar 2009 sollen diese Aufgaben durch die zu errichtende Anstalt fortgeführt werden. Hierzu ist es notwendig, dass die diesen überzuleitenden Aufgaben zugrunde liegenden vertraglichen Verpflichtungen auf die Anstalt ebenfalls übergeleitet werden.

Die Regelung stellt sicher, dass die Anstalt in die Bearbeitung der von der Gebäude- und TechnikManagement Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, geführten Verfahren eintritt. Umfasst werden alle Verwaltungsverfahren, alle gerichtlichen Verfahren sowie Verwaltungsvollstreckungsverfahren. Ein Parteiwechsel ist damit nicht verbunden, da die Anstalt die Aufgaben für das Land und die Stadtgemeinde Bremen wahrnimmt.

#### **Zu § 14** (Beitritt der Stadtgemeinde Bremen)

§ 14 ermöglicht der Stadtgemeinde Bremen den Eintritt in die Trägerschaft der Anstalt. Das Gesamtkonzept der Neuorganisation des bremischen Liegenschaftswesens beruht auf der Annahme, dass die Stadtgemeinde diesen Beitritt auch vollziehen wird. Die Bürgerschaft (Landtag) verfügt jedoch nicht über die Kompetenz diesen Beitritt zu bewirken. Hierzu ist die Stadtbürgerschaft berufen. § 14 bestimmt ferner die Verteilung der Haftung der Träger im Innenverhältnis sowie deren Anteile an der Anstaltslast, sofern eine Zurechnung zu einem Sondervermögen und daher zu dem jeweiligen Träger nicht möglich ist. § 14 Nr. 1 stellt sicher, dass die Aufsicht einheitlich wahrgenommen wird und durch die Stadtbürgerschaft bzw. mittels der Geschäftsverteilung im Senat für die Anstalt, sofern sie städtische Aufgaben wahrnimmt, keine anderweitige Regelung zur Aufsicht getroffen wird. Aufgrund der Funktion des Senats und seiner Mitglieder als Organ der Freien Hansestadt Bremen (Land) einerseits und andererseits als Organ Stadtgemeinde Bremen, kann diese einheitliche Aufsicht gewährleistet werden und wäre auch nur zu trennen, soweit Bremerhaven in die Trägerschaft der Anstalt ebenfalls eintreten würde. Im Übrigen wird zur Begründung auf die Begründung zu § 1 verwiesen.

#### **Zu Artikel 2** (Änderung des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen [BremSVITG])

Die Änderungen des Ortsgesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik tragen der Neuorganisation des Liegenschaftswesens der Freien Hansestadt Bremen sowie der geänderten Geschäftsverteilung im Senat (Verwendung der weiblichen Form der Behördenbezeichnung der senatorischen Dienststelle für Finanzen) Rechnung.

#### **Zu § 1** (Errichtung)

Die im Gemeingebrauch stehenden Grundstücke und Grundstücksteile wurden nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Immobilien und Technik des Landes Bremen (BremSVITG) im Sondervermögen Infrastruktur der Stadtgemeinde Bremen gebündelt. Einer negative Abgrenzung dieser Immobilien von den im Sondervermögen Immobilien und Technik gebündelten Grundstücken bedarf es daher nicht mehr.

#### **Zu § 5** (Geschäftsführung und Aufsicht)

Da die in der Vergangenheit mit der Geschäftsführung beauftragten Einheiten aufgelöst werden, wird die Formulierung des § 5 Abs. 1 in eine allgemein gehaltene Ermächtigung der Senatorin für Finanzen zur Beauftragung Dritter mit dieser Funktion geändert.

**Zu § 6 (Liegenschaftsausschuss)**

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat die Aufgaben des aufgelösten Liegenschaftsausschusses im Jahre 2005 übernommen, ohne dass das Sondervermögensgesetz bislang entsprechend angepasst wurde. Die Beschreibung der Stellung des Sondervermögensausschusses wurde an die Sondervermögensgesetze Infrastruktur bzw. Gewerbeflächen angepasst.

**Zu § 7 (Aufgaben des Liegenschaftsausschuss)**

Die Formulierung „nach vorheriger Befassung der jeweiligen Fachdeputationen und Parlamentsausschüsse“ wurde gestrichen, weil eine solche Beteiligung an den Tätigkeitsbereichen der ersten vier Aufzählungspunkte nicht erfolgt. Zum Aufzählungspunkt 5 erfolgt eine Anpassung an die neue Anstalt. Zum Aufzählungspunkt 6 wurde eine Aktualisierung vorgenommen; die Vergabe von Bau-, Sanierungs- und Unterhaltungsaufträgen kann gestrichen werden, weil es sich um Aufgaben des Vergabeausschusses der Baudeputation handelt. Zum Aufzählungspunkt 7 wurde der Teil „b) Prioritätensetzung und Abwicklung des Programms der Flächenoptimierung“ gestrichen, weil es sich um Aufgaben der Ressorts und ihrer Fachdeputationen handelt.

**Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.