

Vorlage-Nr. 14/3255

öffentlich

Datum: 14.03.2019
Dienststelle: Fachbereich 21
Bearbeitung: Herr Pfaff

Bau- und Vergabeausschuss 08.04.2019 Kenntnis

Tagesordnungspunkt:

Überörtliche Prüfung des LVR durch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (gpaNRW) in 2017/2018; hier: Teilbericht Bauen

Kenntnisnahme:

Der Bau- und Vergabeausschuss hat aus dem Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt über die überörtliche Prüfung 2017/2018 des LVR den Vorbericht sowie den Teilbericht Bauen beraten und nimmt die im Teilbericht Bauen ausgewiesenen Feststellungen und Handlungsempfehlungen sowie das LVR-Schreiben vom 28. Januar 2019 zum Prüfbericht zur Kenntnis.

UN-Behindertenrechtskonvention (BRK):

Diese Vorlage berührt eine oder mehrere Zielrichtungen des LVR-Aktionsplans zur Umsetzung der BRK.

nein

Gleichstellung/Gender Mainstreaming:

Diese Vorlage berücksichtigt Vorgaben des LVR-Gleichstellungsplans 2020.

nein

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt (Ifd. Jahr):

Produktgruppe:

Erträge: Aufwendungen:
Veranschlagt im (Teil-)Ergebnisplan /Wirtschaftsplan

Einzahlungen: Auszahlungen:
Veranschlagt im (Teil-)Finanzplan /Wirtschaftsplan
Bei Investitionen: Gesamtkosten der Maßnahme:

Jährliche ergebniswirksame Folgekosten:

Die gebildeten Budgets werden unter Beachtung der Ziele eingehalten

In Vertretung

H ö t t e

Zusammenfassung:

Die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (gpaNRW) hat die überörtliche Prüfung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) in der Zeit vom 1. September 2017 bis zum 31. Oktober 2018 durchgeführt.

Der Präsident der gpaNRW, Herr Böckelühr, hat die wesentlichen Ergebnisse der GPA-Prüfung 2017/2018 bereits in der Sitzung des Landschaftsausschusses am 14. Dezember 2018 präsentiert.

Der endgültige Prüfbericht, bestehend aus einem Vorbericht und den Teilberichten für die einzelnen Prüfgebiete, wurde dem LVR am 19. Dezember 2018 von der gpaNRW vorgelegt und den Geschäftsführungen der Fraktionen und der Gruppe mit Schreiben der LVR-Direktorin vom 7. Januar 2019 elektronisch zur Verfügung gestellt.

Den gesetzlichen Regelungen der Gemeindeordnung NRW entsprechend, hat die Verwaltung den Bericht mit der Vorlage 14/3144 dem Rechnungsprüfungsausschuss zur Beratung vorgelegt.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat den Landschaftsausschuss über den wesentlichen Inhalt des Prüfberichtes sowie über das Ergebnis seiner Beratungen zu unterrichten.

Zuvor ist der Prüfbericht in dem für die Prüfgebiete jeweils zuständigen Fachausschuss zu beraten.

Begründung der Vorlage Nr. 14/3255:

Entsprechend § 105 Absatz 5 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der bis 31. Dezember 2018 gültigen und für die Abwicklung der Prüfung noch maßgeblichen Fassung, hat die Verwaltung mit Vorlage 14/3144 dem Rechnungsprüfungsausschuss den endgültigen Prüfbericht der gpaNRW über die überörtliche Prüfung des LVR 2017/2018 zur Beratung zugeleitet.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22. Februar 2019 den Bericht der gpaNRW über die überörtliche Prüfung des LVR 2017/2018 zur weiteren Beratung unter Einbeziehung der Beratungsergebnisse der für die Prüfgebiete zuständigen Fachausschüsse in seine Sitzung am 10. Mai 2019 verwiesen. Die Beratungsergebnisse der Fachausschüsse sind hierfür dem Rechnungsprüfungsausschuss zuzuleiten.

Vor diesem Hintergrund leitet die Verwaltung mit Vorlage 14/3255 dem Bau- und Vergabeausschuss, als den für das Prüfgebiet Bauen zuständigen Fachausschuss, als Anlagen den Vorbericht, den Teilbericht Bauen sowie das Schreiben der Verwaltung an die gpaNRW zum Prüfbericht vom 28. Januar 2019 zu.

Bereits vorab wurde der Prüfbericht in elektronischer Fassung den Geschäftsstellen der Fraktionen und der Gruppe mit Schreiben vom 7. Januar 2019 durch die LVR-Direktorin zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung möchte zu dieser Prüfung noch nachfolgende Informationen geben:

Prüfungsverlauf

Die gpaNRW hat im ersten Halbjahr 2015 Auftaktgespräche mit den Landschaftsverbänden über mögliche Prüfungsinhalte einer überörtlichen Prüfung geführt.

Im ersten Quartal 2016 wurde den Landschaftsverbänden die Prüfungskonzeption durch die gpaNRW vorgestellt. Die überörtliche Prüfung wurde in der Zeit vom 1. September 2017 bis zum 31. Oktober 2018 durchgeführt.

Prüffelder der Prüfung 2017/2018

Nachfolgende Prüffelder waren Gegenstand der überörtlichen Prüfung beim LVR:

- Finanzen,
- Gesamtabschluss und Beteiligungen,
- Gebäudewirtschaft / Bauen,
- Informationstechnik,
- Soziales.

Abschluss der Prüfung und aktueller Sachstand

Die gpaNRW hat am Ende ihrer Prüfungstätigkeit vor Ort zu den einzelnen Prüffeldern Abschlussgespräche mit den verantwortlichen LVR-Vertreterinnen und LVR-Vertretern geführt und dem LVR am 31. Oktober 2018 ihren Berichtsentwurf zugeleitet. Die Stellungnahme der Verwaltung vom 30. November 2018 zum Berichtsentwurf hat die gpaNRW geprüft und im endgültigen Prüfbericht teilweise berücksichtigt.

Der endgültige Prüfbericht wurde dem LVR von der gpaNRW am 19. Dezember 2018 zugeleitet.

Die gpaNRW hat bei der Übermittlung des Berichtsentwurfes darüber informiert, dass der LVR auch zum endgültigen Prüfbericht eine Stellungnahme abgeben kann. Die nach § 105 Absatz 6 GO NRW bestehende Verpflichtung zur Abgabe einer Stellungnahme besteht bei dieser Prüfung nicht, weil der Prüfbericht keine Beanstandungen ausweist. Gleichwohl hat die Verwaltung mit dem als Anlage 3 beigefügten Schreiben zu einigen Sachverhalten punktuell ausgeführt.

Die wesentlichen Prüfergebnisse wurden dem LVR durch den Präsidenten der gpaNRW, Herrn Heinrich Böckelühr, in der Sitzung des Landschaftsausschusses am 14. Dezember 2018 präsentiert.

Mit der Übersendung des endgültigen Prüfberichtes ist für die gpaNRW die Prüfung abgeschlossen. Der endgültige Prüfbericht und eine Stellungnahme des LVR werden auf der Internetseite der gpaNRW zeitgleich mit dem Bericht für den LWL veröffentlicht.

Die gpaNRW hat bei der Übermittlung des endgültigen Prüfberichtes darauf hingewiesen, dass dieser auch dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) als Aufsichtsbehörde zugeleitet wurde. Das MHKBG wird entscheiden, ob Feststellungen in eigener Zuständigkeit weiterverfolgt beziehungsweise wieder aufgegriffen werden müssen. Hierzu liegen der Verwaltung bislang noch keine Erkenntnisse vor. Ein möglicher Erlass des MHKBG zu dieser überörtlichen Prüfung wird der politischen Vertretung zu gegebener Zeit zugeleitet.

Zu Vorlage 14/3255 schlägt die Verwaltung vor:

Der Bau- und Vergabeausschuss hat aus dem Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt über die überörtliche Prüfung 2017/2018 des LVR den Vorbericht sowie den Teilbericht Bauen beraten und nimmt die im Teilbericht Bauen ausgewiesenen Feststellungen und Handlungsempfehlungen sowie das LVR-Schreiben vom 28. Januar 2019 zum Prüfbericht zur Kenntnis.

In Vertretung

H ö t t e

Anlagen der Vorlage 14/3255:

Anlage 1 Vorbericht

Anlage 2 Teilbericht Bauen

Anlage 3 LVR-Schreiben zum Prüfbericht

Anlage 1 - Vorbericht -

ÜBERÖRTLICHE PRÜFUNG

*Vorbericht
des Landschaftsverbandes
Rheinland
im Jahr 2018*

INHALTSVERZEICHNIS

→ Ergebnisse der überörtlichen Prüfung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR)	3
Managementübersicht	3
→ Ausgangslage des Landschaftsverbandes Rheinland	6
Strukturelle Situation	6
→ Überörtliche Prüfung	8
Grundlagen	8
Prüfbericht	8
→ Prüfungsmethodik	10
Kennzahlenvergleich	10
Strukturen	10
Konsolidierungsmöglichkeiten	10
→ Prüfungsablauf	11

→ Ergebnisse der überörtlichen Prüfung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR)

Managementübersicht

Die dritte Prüfung der Landschaftsverbände traf zeitlich zusammen mit Verabschiedung und Beginn der schrittweisen Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) sowie der Pflegestärkungsgesetze (PSG I-III). Beide Gesetzespakete verändern die Arbeit im Sozialdezernat des LVR deutlich.

Die Landschaftsverbände schaffen zurzeit die organisatorischen Voraussetzungen, um die Behindertenhilfe neu aufzustellen. Der personenzentrierte Ansatz des BTHG trennt die existenzsichernden von den Fachleistungen – ein Paradigmenwechsel. Sowohl die Arbeit innerhalb der Landschaftsverbände, als auch die Zusammenarbeit mit den örtlichen Trägern der Sozialhilfe müssen neu strukturiert werden.

Wichtiger Baustein für das Gelingen der Umsetzung des BTHG sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dem LVR gelingt es durch eine Vielzahl von Anreizen als attraktiver Arbeitgeber aufzutreten. Die Personalstruktur ist hinsichtlich der Risiken des demografischen Wandels belastbarer als die anderer Verwaltungen.

Die Transferaufwendungen für die Behindertenhilfe stellen in beiden Landschaftsverbänden den mit Abstand größten Anteil an den Aufwendungen dar. Insofern ist die Steuerung in diesem Bereich für die Entwicklung des Haushaltes und damit der Verbandsumlage entscheidend.

In den letzten Jahren hat das Sozialdezernat eine zunehmende Ambulantisierung angestrebt: Ziel war es, die Zahl der behinderten Menschen, die mit ambulanten Hilfen unterstützt werden können, zu erhöhen. Bei etwa gleicher Leistungsdichte (Leistungsbezieher je 1.000 Einwohner) hat der LVR gegenüber dem LWL eine höhere ambulante Betreuungsquote erreicht. Durch diese Maßnahmen gelang es zwar nicht, den Anstieg der Aufwendungen für Eingliederungshilfe zu senken. Ohne diese Maßnahmen wäre der Anstieg der Aufwendungen vermutlich jedoch erheblich höher gewesen.

Eine Prognose über die Entwicklungen der Aufwendungen in der Behindertenhilfe ist schwierig. Der LVR plant seinen Haushalt daher vorwiegend konservativ. Trotz insgesamt positiver Entwicklung der Haushaltssituation in den Jahren 2017 und 2018, die sich in den Nachtragshaushalten sowie im Haushaltsplan 2019 ausdrückt, hat der LVR die mittelfristige Finanzplanung wegen der unklaren Auswirkungen des BTHG nicht aktualisiert. Die Haushaltsplanung wies zum Prüfungszeitpunkt für die kommenden Jahre Defizite aus, das Eigenkapital wurde nach Planung um rund 62 Mio. Euro abgebaut. Allerdings basieren die Analysen und Bewertungen der GPA-Prüfung auf den Ergebnissen, die bis zur Einbringung des Entwurfes des Haushaltsplanes 2019 im Mai 2018 erzielt worden sind. Mittlerweile hat der LVR den Haushalt 2019 mit gesenktem Umlagesatz und angepasster Mittelfristplanung verabschiedet.

Der LVR hat in den Jahren 2011 bis 2016 aktiv durch diverse Steuerungsmaßnahmen Konsolidierungserfolge erzielt. Zusätzlich unterstützt die Entwicklung der allgemeinen Deckungsmittel die Konsolidierung. Auch für die Jahre 2017 bis 2021 setzt sich der LVR konkret bezifferte Kon-

solidierungsziele und hinterlegt diese mit konkreten Maßnahmen. Durch die Konsolidierungsmaßnahmen dämpft der LVR den Zuwachs der Haushaltsbelastung der Kreise und kreisfreien Städte.

Der LVR bilanziert in 2016 Schulden, bestehend aus Verbindlichkeiten und Rückstellungen, von 2,3 Mrd. Euro. Die Verbindlichkeiten stellen 2016 mit 1,4 Mrd. Euro rund 60 Prozent der Schulden dar. Sie betreffen mit 464,6 Mio. Euro Kreditverbindlichkeiten für Investitionen, mit 371,4 Mio. Euro Verbindlichkeiten aus Transferleistungen und mit 275,0 Mio. Euro Verbindlichkeiten aus Integrationshelferleistungen. Mit rund 40 Prozent bilden die Rückstellungen den zweiten wesentlichen Bestandteil der Schulden. Diesen Anteil prägen vor allen die Pensionsrückstellungen mit 571 Mio. Euro. Der LVR analysiert aktuell die Entwicklung seiner zukünftigen Versorgungsauszahlungen und baut eine Liquiditätsvorsorge auf. Den Schulden steht ein liquidierbares Vermögen von 1,8 Mrd. Euro gegenüber.

Zum Prüfungszeitpunkt befindet sich ein Drittel des Anlagevermögens des Landschaftsverbandes Rheinland und etwas weniger als ein Fünftel des Umlaufvermögens in den Beteiligungen. Die Anforderungen an die Beteiligungssteuerung des Konzerns sind demzufolge hoch. Die Ausgestaltung des konzernweiten Beteiligungsmanagements und die eingesetzten Steuerungsinstrumente (u.a. Quartalsberichte) werden diesen Anforderungen jedoch gerecht und ermöglichen eine effektive Beteiligungssteuerung.

Das Risikomanagement des Konzerns konzentriert sich vor allem auf die Betrachtung finanzwirtschaftlicher Risiken. Nicht finanzwirtschaftliche Risiken werden noch nicht gänzlich einheitlich erhoben oder für die Steuerungsverantwortlichen aufbereitet. Da eine Weiterentwicklung oder Ergänzung des Risikomanagements die Konzern- und Beteiligungssteuerung sinnvoll ergänzt, baut der LVR nach eigenen Angaben im Bereich der LVR-Direktorin derzeit ein Gesamtrisikomanagement für den Konzern auf.

Zu den Beteiligungen zählt auch der Eigenbetrieb InfoKom, der zentrale IT-Dienstleister des LVR. Die Steuerung der InfoKom wird zurzeit vom LVR neu strukturiert. Die InfoKom erbringt hohe IT-Leistungsmengen und erreicht ein äußerst hohes IT-Sicherheitsniveau. Demgegenüber stehen allerdings auch sehr hohe IT-Kosten. Die Analyse der Kostenstruktur ergab, dass insbesondere die Personalkosten der InfoKom hoch sind. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Reduzierung der Personalkosten auch Kompromisse bei der vom Auftraggeber angestrebten Leistungsqualität und –menge erfordert.

Ansatzpunkte für Konsolidierungsmaßnahmen bei der InfoKom sind beim Abbau von möglichen Redundanzen z.B. im Bereich Personal und Finanzen zu suchen, sowie beim Verzicht auf kostenintensive Sonderlösungen im Bereich der Fachanwendungen.

Potenzial besteht auch in der interkommunalen Zusammenarbeit. Die InfoKom sollte prüfen, ob sie ihre Kapazitäten nutzen und gegen Entgelt Leistungen z.B. für Kliniken außerhalb des Verbandes oder kleinere Kommunen anbieten könnte. So könnten diese von den guten Rahmenbedingungen in der technischen Infrastruktur, sowie dem Knowhow der InfoKom profitieren.

Der LVR hat Defizite in der IT-Steuerung erkannt und arbeitet diese zurzeit auf. Neben der Einrichtung einer zentralen Steuerungsinstanz sollen die Rollen der übrigen Beteiligten im Steuerungsprozess geschärft und teilweise angepasst werden. Damit befindet sich der LVR auf einem guten Weg, eine Basis für eine effektive IT-Steuerung zu schaffen.

Im Bereich Bauen wurde das Baufinanzcontrolling (BFC) des LVR auf die Anwendung in der Praxis hin untersucht. Der positive Eindruck aus der vergangenen Prüfung hat sich bestätigt, der LVR hält seine selbst gesetzten Vorgaben ein.

Der LVR nutzt für die Verwaltung sowohl eigene, als auch angemietete Gebäude. Im Prüfgebiet Gebäudewirtschaft wurde für die Verwaltungsgebäude untersucht, wie hoch der Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle ist und wie viel Fläche je vollzeitverrechneter Stelle zur Verfügung gestellt wird. Die Ergebnisse zeigen für das im Eigentum befindliche Gebäudeportfolio des Landschaftsverbandes Rheinland eine geringe Streuung der Werte. Auffallend ist die Positionierung des LVR-Hauses, dieses Gebäude wird künftig durch einen Neubau ersetzt.

Die Ergebnisse für das angemietete Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) zeigen eine breite Streuung der Aufwandswerte. Der Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle im gesamten Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) ist positiv zu beurteilen.

→ Ausgangslage des Landschaftsverbandes Rheinland

Strukturelle Situation

Zur Darstellung der strukturellen Situation der Landschaftsverbände sind einige Strukturmerkmale von übergreifender Bedeutung. Diese haben wir für beide Verbände in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

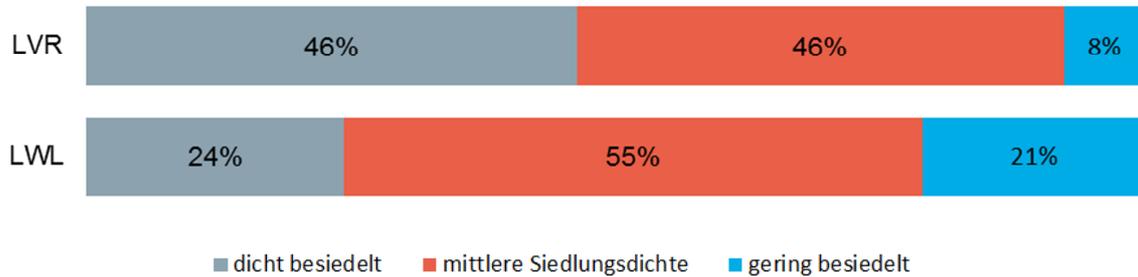
Strukturdaten der Landschaftsverbände

Indikatoren	LVR	LWL
Einwohnerzahl 2017	9.515.478	8.140.362
Fläche in km ²	12.657	21.456
Bevölkerungsentwicklung in Prozent		
2017 – 2040 (Bezug 2017 = 100)	102	95
Bevölkerungsdichte (Einwohner je km ²)	761	385
Bevölkerungsdichte Kreise	456	277
Bevölkerungsdichte kreisfreie Städte	2.214	1.531
Anzahl Gemeinden im Verbandsgebiet nach Größenklassen		
Anzahl über 500.000 Einwohner	3	1
Anzahl 100.001 bis 500.000 Einwohner	14	11
Anzahl 50.001 bis 100.000 Einwohner	23	23
Anzahl bis 50.000 Einwohner	125	196
SGB II Quote (Mittelwert) in Prozent	9,74	8,76
Kaufkraft je Einwohner (Mittelwert) in Euro	22.906	21.041

Datenbasis: IT.NRW (28.09.2018, Tabelle: 12421-01i; Gesellschaft für Konsumforschung Daten 2016, Arbeitsagentur, eigene Berechnungen

Im Vergleich zur letzten Prüfung haben sich – naturgemäß – keine wesentlichen Veränderungen bei den Strukturdaten ergeben, jedoch haben sich die Unterschiede pointiert: Die Bevölkerungsentwicklung ist in Westfalen rückläufig, während für das Rheinland ein leichter Anstieg prognostiziert wird. Der für das Gebiet des LWL prognostizierte Bevölkerungsverlust bis 2040 beträgt ca. 383 Tausend Einwohner für das Rheinland ist ein Zuwachs von rund 80 Tausend Einwohner prognostiziert. Die Bevölkerung wächst in den großen Städten Nordrhein-Westfalens, insbesondere im Ballungsgebiet Köln, Bonn, Düsseldorf, aber auch Münster und Bielefeld haben nach den Prognosen von IT.NRW steigende Bevölkerungszahlen. Dahingegen verliert der ländliche Raum Einwohner.

Grad der Verstädterung¹



Die Grafik zeigt, dass im Rheinland fast doppelt so viele Menschen in dicht besiedelten Kommunen leben, wie in Westfalen. Umgekehrt verhält es sich bei den gering besiedelten Kommunen: Hier leben acht Prozent der Menschen im Rheinland, 2,4mal so viele sind es in Westfalen.

Die Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung unterliegen Veränderungen, die bei ihrer Erstellung noch nicht absehbar waren. So wird die Zahl der Einwohner der beiden Landschaftsverbände durch den Zuzug von Flüchtlingen beeinflusst. Auch steigt die Geburtenrate wieder und die Kindergärten und Schulen müssen einer steigenden Nachfrage begegnen. Jedoch zeigen die Statistiken und die Prognosen, dass die Bevölkerung in ihrer Zahl und Zusammensetzung neue Herausforderungen an die Landschaftsverbände stellen wird: Mehr Menschen im Gebiet des LVR, mehr Menschen mit Migrationshintergrund, mehr ältere Menschen und mehr ältere Menschen mit Behinderungen bei weniger Menschen auf dem Arbeitsmarkt und den damit verbundenen Schwierigkeiten zur Personalgewinnung in Pflege, Betreuung und Verwaltung

Positiv haben sich im Vergleich zur letzten Prüfung die SGB II-Quote und die Kaufkraft entwickelt. Die SGB II-Quote sank im Durchschnitt der Verbandskommunen um 1,5 Prozentpunkte auf 9,74 Prozent. Gleichzeitig erhöhte sich die Kaufkraft von 19.562 auf 22.906 Euro je Einwohner im Mittel der Verbandskommunen des LVR. Die Unterschiede zu Westfalen pointieren sich auch bei diesen beiden Indikatoren: Kaufkraftanstieg und SGB II-Quote entwickelten sich im Rheinland positiver, als in Westfalen.

¹ http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/miscellaneous/index.cfm?TargetUrl=DSP_DEGURBA,

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/StatistischesJahrbuch/Bevoelkerung.pdf?__blob=publicationFile, eigene Berechnungen

→ Überörtliche Prüfung

Grundlagen

Zu den Aufgaben der gpaNRW gehört es zu prüfen, ob die Kommunen des Landes NRW rechtmäßig, sachgerecht und wirtschaftlich handeln. Die finanzwirtschaftliche Analyse steht dabei im Vordergrund. Grund dafür ist die äußerst schwierige Finanzlage der Kommunen und der gesetzliche Anspruch, den kommunalen Haushalt stets auszugleichen. Schwerpunkt der Prüfung sind Vergleiche von Kennzahlen. Die Prüfung stützt sich auf § 105 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW).

Bei der Auswahl der Prüfungsschwerpunkte lässt sich die gpaNRW von ihren Zielen leiten, einen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten, die strategische und operative Steuerung zu unterstützen und auf Risiken hinzuweisen. Dabei sind wir bestrebt, einerseits die ganze Bandbreite der kommunalen Aufgaben und andererseits deren finanzielle Bedeutung zu berücksichtigen. Die Auswahl stimmt die gpaNRW vor der Prüfung mit kommunalen Praktikern ab. Mit beiden Landschaftsverbänden wurden die Prüfungsschwerpunkte im Vorfeld der Prüfung erörtert.

Der Prüfbericht richtet sich an die für die Gesamtsteuerung Verantwortlichen der Landschaftsverbände in Landschaftsversammlung und Verwaltung. Er zielt darauf ab, diesen Personenkreis insbesondere in Haushaltskonsolidierungsprozessen zu unterstützen und so einen Beitrag zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Kommune zu leisten.

Prüfbericht

Der Prüfbericht besteht aus dem Vorbericht und den Teilberichten:

- Der Vorbericht informiert über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfung. Zudem enthält er Informationen über die strukturellen Rahmenbedingungen der Kommune zum Prüfungsablauf sowie zur Prüfungsmethodik.
- Die Teilberichte beinhalten die ausführlichen Ergebnisse der einzelnen Prüfgebiete. Jedem Teilbericht ist eine Managementübersicht vorangestellt.

Die Berichte der überörtlichen Prüfungen sind auf der Internetseite der gpaNRW veröffentlicht.

Grundsätzlich verwendet die gpaNRW im Prüfbericht geschlechtsneutrale Begriffe. Gerade in der Kennzahlendefinition ist dies jedoch nicht immer möglich. Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Ergebnisse von Analysen bezeichnet die gpaNRW im Prüfbericht als **Feststellung**. Damit kann sowohl eine positive als auch eine negative Wertung verbunden sein. Feststellungen, die eine Korrektur oder eine weitergehende Überprüfung oder Begründung durch die Kommune erforderlich machen, sind Beanstandungen im Sinne des § 105 Abs. 6 GO NRW. Hierzu muss die Kommune eine gesonderte Stellungnahme abgeben. Dies wird im Prüfbericht mit einem Zusatz

gekennzeichnet. Im Landschaftsverband Rheinland hat die gpaNRW keine Feststellung getroffen, die eine Stellungnahme erforderlich macht.

Bei der Prüfung erkannte Verbesserungspotenziale weist die gpaNRW im Prüfbericht als **Empfehlung** aus.

Die in dem Bericht genannten Rechtsgrundlagen haben wir in der Fassung angewendet, die zum Zeitpunkt des geprüften Sachverhaltes galten.

→ Prüfungsmethodik

Kennzahlenvergleich

Der Kennzahlenvergleich ist die prägende Prüfungsmethodik der gpaNRW. Dazu errechnen wir Kennzahlen in den Landschaftsverbänden und vergleichen diese. Für den Vergleich ist eine einheitliche Ausgangsbasis erforderlich.

Ein Vergleich über die Landschaftsverbände hinaus ist nur punktuell möglich, da sich das Aufgabengebiet der Landschaftsverbände von dem der Kreise und kreisfreien Städte deutlich unterscheidet. Auch ist ein Vergleich zwischen den Landschaftsverbänden nicht unmittelbar aus den Daten der Jahresrechnungen heraus möglich. Wir haben deshalb Aufgabenblöcke mit den dazu gehörenden Grunddaten einheitlich definiert. Wo es möglich und sinnvoll ist, wurden anderen Kommunen oder die Kreise in den Vergleich aufgenommen. Dies wurde jeweils kenntlich gemacht.

Im Prüfgebiet Finanzen erfassen und analysieren wir die wichtigsten materiellen und formellen Rahmenbedingungen der Haushaltswirtschaft. Wir machen den haushaltsbezogenen Handlungsbedarf transparent. Die Prüfung setzt dabei auf den Ergebnissen der örtlichen Prüfung auf.

Strukturen

Die Haushaltswirtschaft in den Landschaftsverbänden hängt von verschiedenen externen und internen Einflussfaktoren ab. Diese können zum Teil unmittelbar gesteuert werden. Es gibt jedoch auch Einflüsse, die struktureller Natur und somit nicht oder nur langfristig beeinflussbar sind. Unter Strukturmerkmalen versteht die gpaNRW verschiedene, von außen auf die Landschaftsverbände einwirkende, Einflussfaktoren. Faktoren, die Ergebnisse politischer Beschlüsse der Landschaftsverbände sind, zählen nicht dazu, da diese ausdrücklich der Willensbildung unterliegen. Dennoch beeinflussen sie das Gesamtbild eines Landschaftsverbandes. Wir gehen darauf - soweit möglich und erforderlich – in den Teilberichten sowie unter „Ausgangslage des Landschaftsverbandes Rheinland“ ein.

Konsolidierungsmöglichkeiten

Die gpaNRW macht den unterschiedlichen Ressourceneinsatz durch den Vergleich der Landschaftsverbände transparent und zeigt Ansätze für Veränderungen auf.

Der Prüfung liegt keine vollständige Betrachtung von Kernverwaltung, Sondervermögen und Beteiligungen zugrunde. Es ist daher möglich, dass in anderen Bereichen weitere Verbesserungsmöglichkeiten bestehen, die über in diesem Prüfbericht beschriebene Handlungsempfehlungen hinausgehen.

→ Prüfungsablauf

Die Prüfung im Landschaftsverband Rheinland wurde in der Zeit vom 1. September 2017 bis zum 31. Oktober 2018 durchgeführt.

Zunächst hat die gpaNRW die erforderlichen Daten und Informationen zusammengestellt und mit dem LVR hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Richtigkeit abgestimmt. Auf dieser Basis haben wir die Daten analysiert.

Für den interkommunalen Vergleich verwenden wir im LVR Daten aus den Jahren 2016 und 2017. Der Vergleich bezieht sich auf die beiden Landschaftsverbände. Neben den Daten früherer Jahre haben wir ebenfalls Aktuelles berücksichtigt, um Aussagen für die Zukunft machen zu können.

Geprüft haben:

Leitung der Prüfung	Friederike Wandmacher
Finanzen	Markus Daschner
Beteiligungen	Florian Kapp, Hendrik Burghaus
Soziales	Frauke Holm, Matthias Elbers, Lars Witt-Peters
Informationstechnik	Sven Alsdorf, Lars Rehbann
Bauen	Axel Bussmann, Robert Pawelczyk

Das Prüfungsergebnis haben die Prüfer mit den beteiligten Beschäftigten in den betroffenen Organisationseinheiten erörtert.

Darüber hinaus wurde der Bericht am 12. November 2018 im Verwaltungsvorstand und am 14. Dezember 2018 im Landschaftsausschuss vorgestellt.

Herne, den 19.12.2018

gez.

Dagmar Klossow

Abteilungsleitung

gez.

Friederike Wandmacher

Projektleitung

→ Kontakt

Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Heinrichstraße 1, 44623 Herne

Postfach 10 18 79, 44608 Herne

t 0 23 23/14 80-0

f 0 23 23/14 80-333

e info@gpa.nrw.de

i www.gpa.nrw.de

Anlage 2 - Teilbericht Bauen -

PRÜFBERICHT

*Bauen
des Landschaftsverbandes
Rheinland im Jahr 2018*

INHALTSVERZEICHNIS

→ Managementübersicht	3
Bauinvestitionscontrolling	3
Gebäudewirtschaft	3
→ Bauinvestitionscontrolling (BIC)	4
BauFinanzControlling des LVR	6
→ Gebäudemanagement	9
Einleitung	9
Verwaltungsstandorte	11
Verwaltungsstandorte (Eigentum)	12
Verwaltungsstandorte (Anmietung)	14
Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort	16
Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF (alle Verwaltungsstandorte)	18
Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF (Eigentumsobjekte)	19
Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF (Mietobjekte)	20
Betriebskosten KG 300 in Euro je m ² NUF (alle Verwaltungsstandorte)	21
Flächenverbrauch in m ² NUF (alle Verwaltungsstandorte)	22

→ Managementübersicht

Bauinvestitionscontrolling

Die gpaNRW hat 2011 den Landschaftsverband Rheinland geprüft und u. a. das Thema Bauinvestitionscontrolling betrachtet. Grundlage für die Prüfung in diesem Themenbereich war die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling (BFC). Dem Landschaftsverband Rheinland wurde in dieser Prüfung ein Erfüllungsgrad in Höhe von 100 Prozent bescheinigt. In der aktuellen Prüfung wurde durch Akteneinsicht geprüft, inwieweit ein Bauinvestitionscontrolling in der Praxis Anwendung findet.

Die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling unterliegt einer ständigen Qualitätskontrolle. Sie wird bedarfsgerecht weiterentwickelt und regelmäßig angepasst. Die Akteneinsicht hat bestätigt, dass die einzelnen Verfahrensvorgaben vollumfänglich umgesetzt werden. Die in den Akten dokumentierte Anwendung des Verfahrens bestätigt insofern das bereits 2011 gewonnene Prüfungsergebnis.

Gebäudewirtschaft

Die gpaNRW hat im Prüfgebiet Bauen den Fokus der Prüfung auf die Identifizierung von gebäudespezifischen Strukturmerkmalen gelegt. Dabei wurden Verwaltungsgebäude über eine Aufwands- und Flächenbetrachtung eingeordnet. Die so geschaffene Transparenz weist für das jeweilige Gebäude den Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle und den damit verbundenen Aufwand auf. Es wurden sowohl Eigentums- als auch Anmietobjekte betrachtet.

Die Ergebnisse zeigen für das im Eigentum befindliche Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) des Landschaftsverbandes Rheinland eine geringe Streuung der Werte. Die Positionierung des LVR-Hauses unterstützt das Vorhaben, das LVR-Haus durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Ergebnisse für das angemietete Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) zeigen eine breite Streuung der Aufwandswerte. Der Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle im gesamten Gebäudeportfolio (Verwaltungsgebäude) ist positiv zu beurteilen.

Die unterschiedlichen Werte zeigen die Individualität eines jeden Standortes. Gleichzeitig wird deutlich, welchen Stellenwert ein einzelner Standort im Gesamtportfolio der Verwaltungsgebäude einnimmt. Zur Priorisierung einer objektbezogenen Maßnahmenliste und der damit verbundenen Fragestellung, an welchen Standorten welche baulichen und technischen Maßnahmen ergriffen werden sollten, an welchen Standorten eventuell neue Flächennutzungskonzepte neue Perspektiven eröffnen oder welches Mietobjekt zukünftig noch im Portfolio verbleiben soll, kann die im Bericht dargestellte Transparenz nachhaltig beitragen.

→ Bauinvestitionscontrolling (BIC)

Einleitung

Ein Bestandteil der letzten Prüfung im Jahr 2011 war das Themengebiet Bauleistungen. Ein Teilbereich dieser Prüfung nahm Bezug zum Thema Bauinvestitionscontrolling. Mit einem Fragebogen und einer Bewertung anhand eines Erfüllungsgrades wurde ermittelt, inwieweit sich der Landschaftsverband Rheinland bei Investitionsentscheidungen eines Steuerungsinstrumentes bedient und wie die einzelnen Entscheidungen vorbereitet und getroffen werden. Grundlage der Prüfung war die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling (BFC). Dem Landschaftsverband Rheinland wurde in dieser Prüfung ein Erfüllungsgrad in Höhe von 100 Prozent bescheinigt.

Die überörtliche Prüfung 2017/2018 greift das Thema Bauinvestitionscontrolling als Teilbereich der Prüfung Bauen erneut auf und widmet sich der Fragestellung, wie konkret ein Bauinvestitionscontrolling bei der Durchführung von Baumaßnahmen durch den Landschaftsverband Rheinland angewendet wird. Hierzu wurde im September 2017 eine Auflistung von abgeschlossenen Hochbaumaßnahmen der Jahre 2012 bis 2017 und einem abgerechneten Kostenvolumen größer 750.000 Euro (brutto) angefordert. Nach Durchsicht der Aufstellung wurden sechs Maßnahmen vorausgewählt und nach einer ersten Grobdurchsicht insgesamt drei Maßnahmen für eine nähergehende Betrachtung festgelegt. Die Durchsicht der Aktenlage ist nicht mit einer Prüfung der einzelnen Aktenbestandteile gleichzusetzen.

→ Feststellung

Der Landschaftsverband Rheinland hat die Vorgaben aus der Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling erfüllt. Die im verwaltungsinternen Verfahren beschriebenen Phasen wurden eingehalten. Die geforderten Inhalte und Entscheidungen wie Bedarfsanmeldung, Beschlüsse, Investitionsberatungen und Investitionskonferenzen konnten für die ausgewählten Maßnahmen nachvollzogen werden. Die notwendigen Inhalte sind umfangreich dokumentiert.

Nach dem Verständnis der gpaNRW liegt ein wichtiges Steuerungspotenzial mit deutlichen finanziellen Auswirkungen und damit auch Einsparmöglichkeiten bei einer qualifizierten Bedarfsplanung weit im Vorfeld der Umsetzung einer (Bau)Maßnahme.

So muss jeder nennenswerten Bauinvestition am Anfang des Projektes eine Definition vorausgehen, was geplant und gebaut werden soll. Die wesentlichen Ziele und Bedingungen werden durch den Bauherrn vorgegeben. Zur Erreichung dieser Vorgabe ist in der Regel eine ressortübergreifende Entscheidungsfindung im Vorfeld notwendig.

Das Ziel muss für die Verwaltung sein,

- die frühe Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern,
- deren zielgerichtete Aufbereitung als Bedarf und
- deren Umsetzung in bauliche Anforderungen unter Berücksichtigung der
- infrastrukturellen Gegebenheiten (z.B. Lage und Beschaffenheit des Grundstücks),

- Kostensensibilität in Bezug auf den Haushalt sowie die zu erwartenden Lebenszykluskosten und deren Finanzierbarkeit.

Ergebnis dieser Phase ist eine klare Projektdefinition als Grundlage weiterer Investitionsentscheidungen. Um Kostensteigerungen in der Planungsphase zu vermeiden, sollte erhöhte Aufmerksamkeit auf die Bedarfsplanung gelegt werden.

Ein weiterer Schritt zur Sicherstellung einer zielgerichteten Umsetzung einer Investitionsentscheidung ist die Projektsteuerung.

Zur Sicherstellung einer unabhängigen und qualifizierten Bedarfsplanung sowie einer stringenter Projektsteuerung innerhalb der einzelnen Investitionsphasen, sollte die Verwaltung ein Bauinvestitionscontrolling (BIC) einrichten.

Hierbei kann es sich um eine eigenständige Organisationseinheit oder eine Person handeln, die verantwortlich für ein Bauinvestitionscontrolling ist. Eine eigenständige Stelle zur Steuerung und Bewertung von geplanten Bauinvestitionen nimmt im Rahmen des BIC an folgende Aufgaben teil:

- Steuerung der Finanzierung, Planung und Durchführung,
- Koordination der unterschiedlichen Interessen der Projektbeteiligten,
- Sicherstellung einheitlicher Projektziele hinsichtlich Qualitäten, Kosten und Termine.
- Transparenz gegenüber Dritten in den Bereichen Bedarfsplanung im Bauwesen nach DIN 18205, Kostenermittlungen nach DIN 276, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen wie Nutzwertanalyse etc. sowie Zeitplanung.

Somit begleitet ein BIC bei entsprechenden Bauvorhaben folgende Projektphasen:

- Bedarfsableitung,
- Projektdefinition,
- Vorentwurfsphase und Entwurfsphase,
- Ausführungsvorbereitung und Ausführungsphase,
- Erfolgskontrolle.

Nicht nur die Projektdefinition mit einem analysierten Bedarf sollte organisationsübergreifend geklärt werden, sondern auch die Entscheidungsgrundlagen zur Umsetzung sollten durch schriftliche Stellungnahmen fixiert werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist eine frühzeitige Beteiligung aller in Frage kommender Ressorts, um den Erfolg einer Investition nachhaltig zu sichern.

Als beispielhaft kann hier die gemeinsame Beteiligung von Fachverantwortlichen genannt werden, die zum einen in der Neubauplanung und zum anderen in der Unterhaltung angesiedelt sind. So sollten Neubauplanungen im Hoch- und Tiefbau so angelegt sein, dass neben ästhetischen Aspekten auch die Unterhaltung solcher Projekte ziel- und budgetorientiert gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus wird die Bauherrenfunktion wesentlich gestärkt, wenn die Einzelentscheidungen während der Projektphase über ein breites Maß an Zustimmung innerhalb der Verwaltung getragen und abgesichert wurden.

Das BIC ist über den gesamten o.g. Projektverlauf zu beteiligen, um in jeder Einzelphase steuernd eingreifen zu können. Sichergestellt werden muss eine größtmögliche Flexibilität, die es den handelnden Personen erlaubt, selbst kurz vor dem „Spatenstich“ ggfs. ein Projekt noch zu stoppen, sollten sich gravierende Änderungen ergeben haben, die eine Umsetzung als gefährdet oder unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Eine Investitionsgrenze zu benennen, an der ein BIC greift, ist pauschal nicht möglich. Dies hängt im Einzelfall von der Komplexität der Maßnahme ab, von der Gesamtanzahl der bestehenden Maßnahmen als auch von der zur Verfügung stehenden Personalressource. Insofern richtet sich eine für diesen Zweck zu erstellende Geschäftsordnung nach o. g. Kriterien und muss für jede Verwaltung individuell erstellt werden.

BauFinanzControlling des LVR

Zuständig für die Durchführung der Baumaßnahmen ist das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement (GLM), welches im Dezernat 3 angesiedelt ist. Das BauFinanzControlling wird durch die BFC-Geschäftsstelle koordiniert, welche dem Fachbereich 21 – Finanzmanagement angehört.

Die Geschäfts- und Verfahrensanweisung zum BauFinanzControlling unterliegt einer ständigen Qualitätskontrolle. Sie wird bedarfsgerecht weiterentwickelt und regelmäßig angepasst. Das Verfahren ist geeignet, die Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen im Vorfeld zu prüfen. Insofern ist ein Mehrwert im Sinne der Haushaltsführung gegeben.

Das interne BFC-Verfahren ist in fünf Phasen gegliedert:

Phase
Phase 1: Bedarfsableitung, Bedarfsanzeige, Finanzierung
Phase 2: Projektdefinition, Investitionsberatung, Kostenrahmen
Phase 3: Vorentwurfsplanung, Kostenschätzung
Phase 4: Entwurfsplanung, Erstellung der HU-Bau, Kostenberechnung
Phase 5: Ausführungsplanung

Die Durchführung von Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des BauProjektControllings. Hier gibt es entsprechende Baucontrollingberichte, die regelmäßig erstellt werden.

Maßnahmenliste

Um die entsprechenden Vorgaben aus dem oben genannten Verfahren überprüfen zu können, müssen diese mit durchgeführten Baumaßnahmen abgeglichen werden. Dafür wurden durch die gpaNRW die folgenden Maßnahmen betrachtet:

- Landesmuseum Bonn, Depotweiterung Meckenheim
- LVR-Berufskolleg Düsseldorf – Fachschule des Sozialwesens, Erweiterungsbau
- LVR-Förderschule Essen, Komplettsanierung Turnhalle

Beschreibung der Phasen

Bei der Durchsicht der Akten wurden die Vorgaben aus dem internen Verfahren mit den o.g. Maßnahmen abgeglichen. In der folgenden Beschreibung der Phasen wird lediglich beispielhaft auf die Projekte eingegangen.

Zur Phase eins gehört die Bedarfsableitung, die vom zuständigen Fachbereich/Nutzer erstellt wird. So beinhaltet beispielsweise für die Komplettsanierung der Turnhalle der Förderschule in Essen die Akte gemäß Vorgabe eine Bedarfsanmeldung, formuliert durch das Gebäude- und Liegenschaftsmanagement. Die Sachdarstellung bezieht sich auf die Notwendigkeit einer Komplettsanierung, hergeleitet über eine Beschreibung des Objektzustandes.

In Phase zwei wird unter Federführung des Fachbereichs 21 die Maßnahme in einem gemeinsamen Gespräch mit dem zuständigen Fachbereich/Nutzer beraten mit dem Ziel, unter Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen, die wirtschaftlichste Lösung zur Bedarfsdeckung zu finden. Auch hier wird als Beispiel die Komplettsanierung der Turnhalle herangezogen. Die Phase zwei wurde entsprechend den Vorgaben umgesetzt. Es wurde die Phase eins direkt mit der Phase zwei verbunden. Die notwendigen Sitzungen, Investitionsberatung und Investitionskonferenz haben stattgefunden. Die Investitionsberatung wurde genutzt, um Alternativen zu diskutieren. In der Investitionskonferenz wurde der Grundsatzbeschluss über den bestehenden Bedarf gefasst und der Auftrag für die Erstellung einer Vorentwurfsplanung erteilt.

In Phase drei wird der Vorentwurf mit einer entsprechenden Kostenschätzung erstellt. Die notwendigen Investitionskonferenzen – Stufe 2 haben stattgefunden. Bei dem Projekt Depotweiterung Meckenheim für das Landesmuseum Bonn wurde zum Beispiel in der entsprechenden Investitionskonferenz ausführlich über mögliche Einsparvorschläge diskutiert. Diese wurden auch beschlossen (Flächenreduzierung). Weiterhin wurde beschlossen, nach Prüfung weiterer Kostenansätze (Hochregalsystem, Fassadenmaterial) die Haushaltsunterlage (HU) Bau zu erstellen.

Phase vier enthält die Entwurfsplanung. Hier werden die Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) sowie die Kostenberechnung erstellt. Die notwendigen Unterlagen konnten in den Akten nachvollzogen werden. Für das Projekt Depotweiterung Meckenheim wurde in der Investitionskonferenz – Stufe 3 u.a. über die in der vorherigen Phase erteilten Prüfaufträge berichtet und eine Kostenermittlung vorgelegt. Weiterhin wurde dargestellt, dass die LVR-Regelstandards des ökologischen Bauens sowie die GLM-Regelstandards baureinigungs- und bauunterhaltungs-

freundliches Bauen eingehalten werden. Abschließend wurde vorgeschlagen, die HU-Bau zu genehmigen und einen Durchführungsbeschluss einzuholen.

Als Ergebnis kann zusammenfassend dargestellt werden, dass sich das BauFinanzControlling mit den Vorgaben aus den einzelnen Phasen in den oben genannten drei Maßnahmen wiederfindet. Der aus der vorherigen Prüfung hohe Erfüllungsgrad kann auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen bestätigt werden.

→ Gebäudemanagement

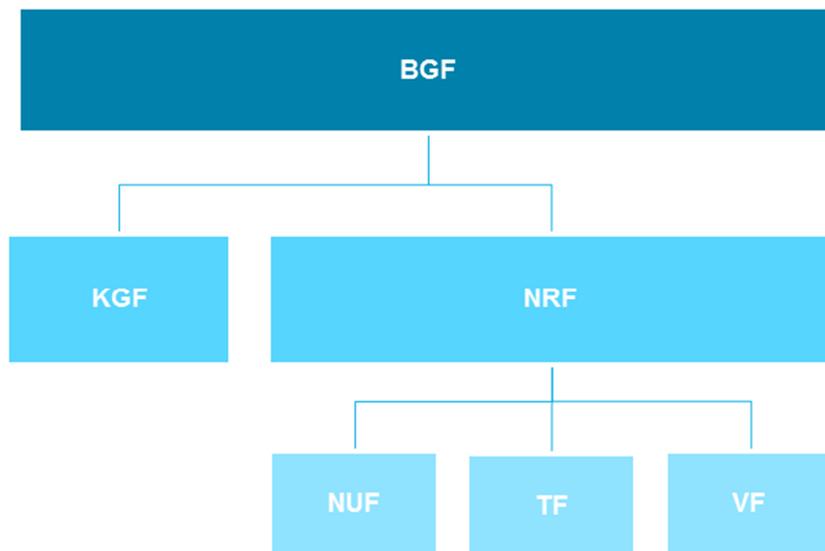
Einleitung

Die gpaNRW hat im Prüfgebiet Bauen einen Teilaspekt des infrastrukturellen Gebäudemanagements betrachtet. Der Fokus der Betrachtung lag dabei auf der Identifizierung von gebäude-spezifischen Strukturmerkmalen, mit denen sich ein Verwaltungsgebäude klassifizieren lässt. Durch eine solche Klassifizierung lässt sich Transparenz schaffen, mit der steuerungsrelevante Entscheidungen zum Gebäudemanagement begründet werden können.

Hierzu wurde eine Flächen- und Aufwandsbetrachtung durchgeführt und anschließend miteinander verknüpft. Dabei wurden ausschließlich Verwaltungsstandorte betrachtet, in denen hauptsächlich die allgemein administrativen Tätigkeiten des Landschaftsverbandes Rheinland bearbeitet werden. D. h. Gebäude, die beispielsweise mit einem klassischen Rathaus zu vergleichen wären.

Die Flächenbetrachtung konzentriert sich auf die Nutzungsfläche (NUF) einer jeweiligen Immobilie. Dabei ist die Nutzungsfläche definiert als ein Teil der Netto-Raumfläche (NRF), die entsprechend der primären Zweckbestimmung des Gebäudes genutzt wird. Nicht zur Nutzungsfläche gehören die Technikfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF). Die Nutzungsfläche ergibt sich somit aus der Summe aller Räume (innen gemessen) ohne Flure, Treppenhäuser und Technikraum.

Aufteilung der Grundfläche nach DIN 277



Die Brutto-Grundfläche (BGF) wird in die Konstruktions-Grundfläche (KGF) und die nutzbare Netto-Raumfläche (NRF) unterteilt. (NUF=Nutzungsfläche, TF=Technikfläche, VF=Verkehrsfläche)

Damit ein Bezug zum Flächenverbrauch hergestellt werden konnte, wurde die Nutzungsfläche eines Verwaltungsgebäudes ins Verhältnis zu den dort vorgehaltenen vollzeitverrechneten Stellen gesetzt. Die Betrachtung bezieht sich ganz bewusst auf die vollzeitverrechneten Stellen und nicht auf die Anzahl der vor Ort tätigen Beschäftigten:

Die Betrachtung des Flächenverbrauchs bezogen auf die Anzahl der Beschäftigten wird durch eine hohe Anzahl an Teilzeitkräften verzerrt. Im Idealfall kann ein Arbeitsplatz von zwei Teilzeitkräften genutzt werden. Die Organisation der Teilzeitbeschäftigung und die Vergabe von festen Arbeitsplätzen liegen im Gestaltungsspielraum der Verwaltung und werden somit durch den „Betreiber“ direkt gesteuert. Darüber hinaus zeigen die Entwicklungen im Bereich der modernen Büroflächenkonzepte, dass immer häufiger auch so genannte open space office, flexible office oder non territorial office Flächen zur Anwendung kommen. Gerade mit solchen Angeboten kann eine optimierte Arbeitsplatzauslastung gewährleistet werden.

Die Anzahl der Beschäftigten sowie die vollzeitverrechneten Stellen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2016 erfasst.

Die Aufwandsbetrachtung orientiert sich an dem vorhandenen Bewirtschaftungsaufwand der jeweiligen Immobilie. In der Datenerfassung wurden die Jahre 2014, 2015 und 2016 erfasst. Aus den jeweiligen Jahreswerten wurde der Durchschnitt ermittelt. Somit ist gewährleistet, dass eventuelle monetäre „Sonderereignisse“ nicht überdimensional Einfluss nehmen konnten. Zu beachten ist, dass die Aufwandsbetrachtung zwischen Eigentumsobjekten und Anmietobjekten unterschiedlich ist. So ist beispielsweise bei den Eigentumsobjekten keine kalkulatorische Verzinsung berücksichtigt.

Der Bewirtschaftungsaufwand ist wie folgt definiert:

Bewirtschaftungsaufwand

	Eigentumsobjekte	Anmietobjekte
Aufwand	Abschreibungen des Gebäudes	Grundmiete
	Aufwand aus internen Leistungsbeziehungen	
	Bauunterhaltung	
Betriebskosten	Sachversicherungen	
	Eigen-, Fremdreinigung	
	Hausmeisterdienste	
	Energieversorgung Wärme, Strom	
	Wasser / Abwasser	
	Inspektion / Wartung	
	Abfallentsorgung / Straßenreinigung	
	Sonstige Betriebskosten	

Beim Landschaftsverband Rheinland ist das Dezernat 3 - Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB verantwortlich für alle Maßnahmen im Lebenszyklus einer Immobilie wie Steuerung, Planung, Durchführung von Baumaßnahmen, Optimierung und Verwertung von Flächen und aller damit verbundenen Gebäude- und Serviceleistungen.

Im Dezernat 3 sind das kaufmännische, das technische und das infrastrukturelle Gebäudemanagement verankert.

Beim Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist für die Verwaltung der Liegenschaften der Bau- und Liegenschaftsbetrieb zuständig. Er ist ein interner Dienstleister des Landschaftsverbandes, dem zentrale Aufgaben der Grundstücks- und Gebäudeverwaltung für das ihm anvertraute Liegenschaftsvermögen des Landschaftsverbandes obliegen. Er erfüllt diese Aufgabe in der Organisationsform einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung im Rahmen des beim Landschaftsverband eingeführten Mieter-/Vermietermodells. Grundlage für die betriebswirtschaftliche Ausrichtung beim Bau- und Liegenschaftsbetrieb bildet das Handelsgesetzbuch (HGB).

Bei den Abschreibungen ist der HGB-Einzelabschluss des Bau- und Liegenschaftsbetriebes identisch mit dem NKF-Gesamtabschluss, insofern NKF-konform. Somit sind die Abschreibungen beider Landschaftsverbände vergleichbar.

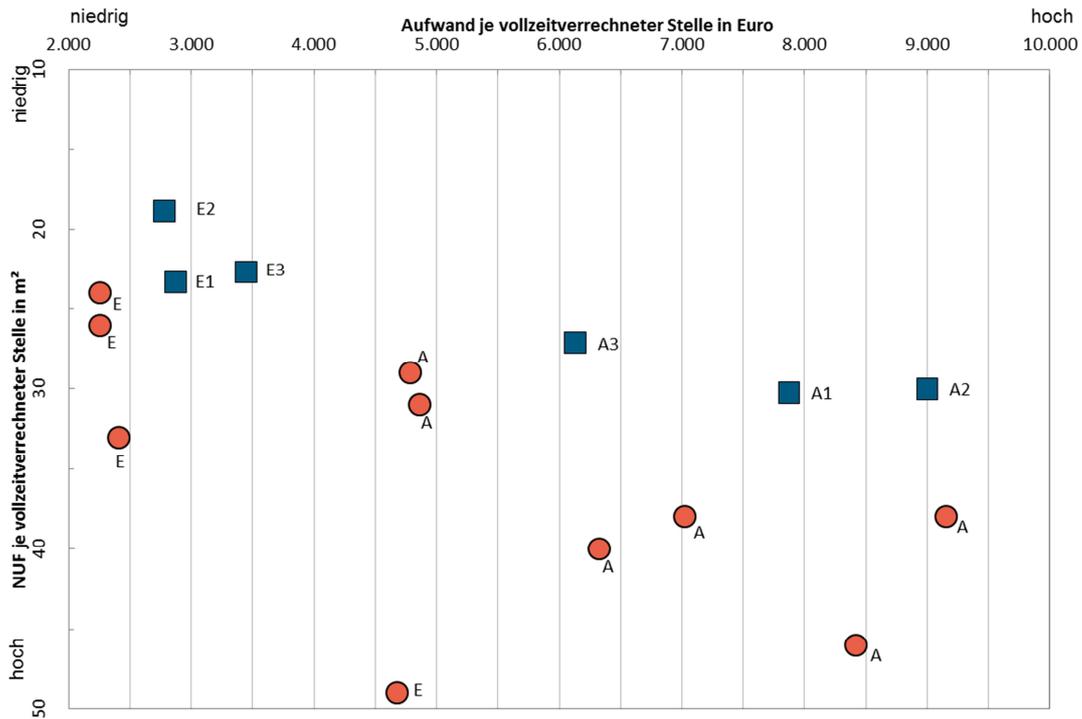
Verwaltungsstandorte

In die Prüfung der Landschaftsverbände wurden zahlreiche Verwaltungsstandorte mit einbezogen. Dabei wurden bei den einzelnen Objekten die Gebäude, die wirtschaftlich und organisatorisch zusammen hängen, als ein Verwaltungsstandort betrachtet. Beim Landschaftsverband Rheinland wurden drei Eigentumsobjekte und drei angemietete Objekte betrachtet.

In der folgenden Matrix ist der Bewirtschaftungsaufwand je Standort dividiert durch die Anzahl der vollzeitverrechneten Stellen in Verbindung mit dem Flächenverbrauch (Nutzungsfläche NUF in m² je vollzeitverrechneter Stelle) dargestellt. Über die Buchstabenbezeichnung werden die Objekte in Eigentumsobjekte (E) und in Anmietobjekte (A) unterteilt. Die blauen Objekte stellen die Standorte des Landschaftsverbandes Rheinland dar. Die roten Objekte sind die Standorte des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe. Insgesamt wurden bei den Landschaftsverbänden Westfalen-Lippe und Rheinland 18 Verwaltungsstandorte betrachtet. In der Matrix sind davon lediglich 16 Objekte als Punktwerte dargestellt, da zwei Objekte des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe aufgrund ihrer hohen Werte nicht dargestellt werden können. Aufgrund der besseren Lesbarkeit wurde auf eine Skalierung der Grafik, die eine Darstellung aller Punktwerte gewährleisten würde, verzichtet. In der Tabelle unter der Grafik sind alle geprüften Gebäude aufgeführt.

Alle Objekte des Landschaftsverbandes Rheinland und die damit verbundenen Werte sind in einer Tabelle unterhalb der Grafik aufgeführt. In den Tabellen sind jedoch nur die Objekte des Landschaftsverbandes Rheinland aufgeführt. Auf die Auflistung der Objekte aus dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe wurde zu Gunsten der besseren Lesbarkeit des Berichtes sowie des Berichtsumfanges verzichtet. Die gpaNRW veröffentlicht die Prüfungsberichte beider Landschaftsverbände auf ihrer Internetseite. Informationen zu den Objekten des jeweils anderen Landschaftsverbandes können somit nachgelesen werden. Die Matrix gibt einen Überblick über die Vielfältigkeit der vorgefundenen Verwaltungsstandorte und ermöglicht eine erste Standortbestimmung. Die Beschriftung der Punkte findet sich in den Tabellen unter den Grafiken wieder, so dass eine Zuordnung der Punkte zu den Gebäuden möglich ist. Im weiteren Bericht gehen wir gesondert auf Eigentums- und Anmietobjekten ein und analysieren die Ergebnisse.

Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort



Bezeichnung	Eigentum/Anmietung	Standort	Aufwand in Euro	Flächenverbrauch in m²
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	2.871	23
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	2.780	19
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	3.445	23
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	7.874	30
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	9.000	30
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	6.133	27

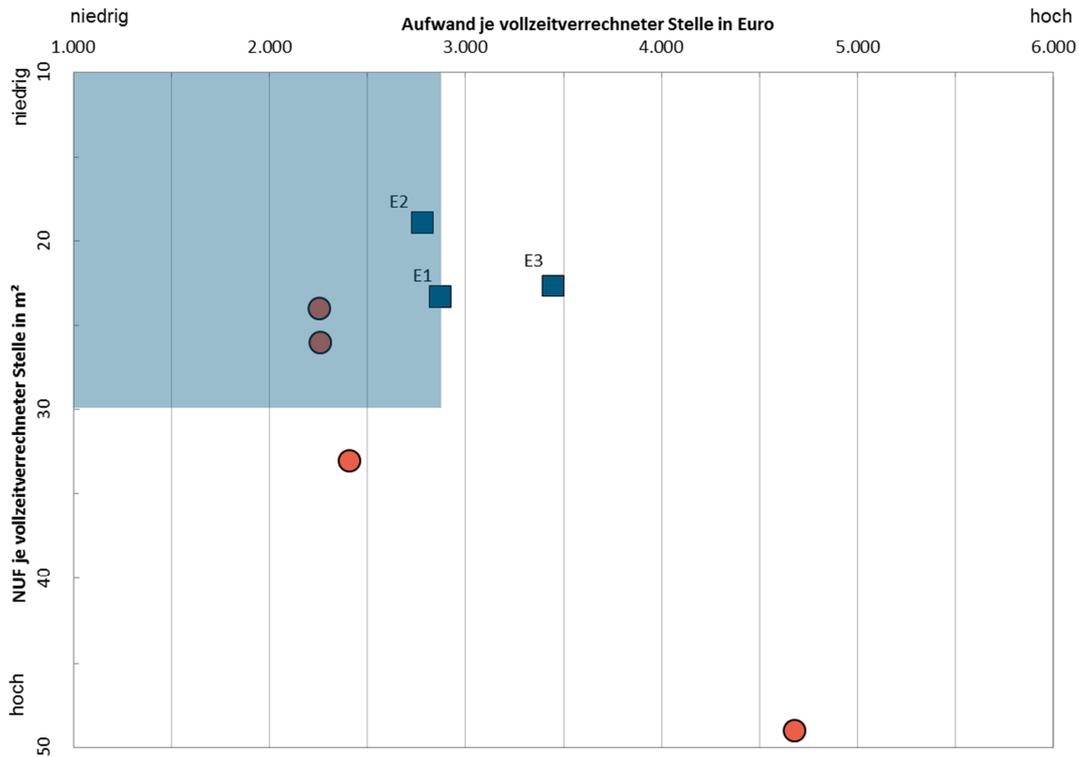
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR – Aufwand / Fläche

Verwaltungsstandorte (Eigentum)

Als zusätzliches Element ist in der Grafik unten eine farbige Fläche dargestellt, die einen Wertebereich definiert. Dieser Wertebereich setzt sich zusammen aus der Flächen- und der Aufwandsbetrachtung je vollzeitverrechner Stelle.

Der Flächenverbrauch ist dargestellt auf der y-Achse. Hier reicht die in der farbigen Fläche abgebildete Spannbreite bis 30 m². Auf der x-Achse ist der Bewirtschaftungsaufwand dargestellt. Hier bezeichnet die Fläche eine Spannbreite bis 2.900 Euro Aufwand je vollzeitverrechner Stelle.

Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort (Eigentum)



Bezeichnung	Eigentum	Standort	Aufwand in Euro	Flächenverbrauch in m²
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	2.871	23
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	2.780	19
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	3.445	23

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR Eigentum – Aufwand / Fläche

Der durch die farbige Fläche definierte Wertebereich wird als Orientierungswert genutzt. Alle Verwaltungsgebäude, die sich in diesem Wertebereich befinden, verfügen über ein wirtschaftlich günstiges Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Aufwand. Der Orientierungswert bezieht sich auf die Verwaltungsgebäude beider Landschaftsverbände. Er ergibt sich aus den für die Verwaltungsstandorte vorliegenden Werten. Es ist damit gewährleistet, dass der Orientierungswert als Reflektion der bei den Landschaftsverbänden insgesamt vorgefundenen Situation zu werten ist. Der Wert wird nicht von anderen Bürokomplexen oder anderen Verwaltungsgebäuden der freien Wirtschaft beeinflusst. Eine direkte Vergleichbarkeit zwischen Orientierungswert und der Ist-Situation vor Ort ist gegeben.

Das Eigentumsobjekt E1 ist das Landeshaus am Kennedy-Ufer 2, gebaut in den Jahren 1957/58. Heute steht der fünfgeschossige, rechteckige Stahlskelettbau, der mit einer Vorhang-

fassade aus Glas und Aluminium realisiert wurde, unter Denkmalschutz. Der Grundriss des Gebäudes ist auf einem Raster aufgebaut, das im Wesentlichen im Inneren des Gebäudes eine Büroraumstruktur abbildet. Das Landeshaus ist mit ca. 14.900 m² NUF das flächenmäßig größte Eigentumsobjekt (Verwaltungsgebäude) des LVR im Vergleich. Für dieses Gebäude wurden für die Ermittlung der Zahlenwerte rund 640 vollzeitverrechnete Stellen berücksichtigt. Trotz des Alters des Gebäudes, eventuell aber auch wegen seiner ursprünglichen Konzeption als reines Verwaltungsgebäude, stellt sich dieses Gebäude im Vergleich positiv dar. Sowohl der Flächenverbrauch von 23 m² NUF als auch die Aufwandsbetrachtung in Höhe von 2.900 Euro je vollzeitverrechneter Stelle, liegen in Anlehnung an den Orientierungsbereich noch in einem positiven Bereich.

Direkt gegenüber gelegen an der Hermann-Pünder-Str. 1 steht das Eigentumsobjekt E2, das Horion-Haus. Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein rein als Verwaltungskomplex konzipiertes Gebäude. Vornehmlich vorgehalten wird eine Büroraumstruktur verbunden mit Besprechungs- und Sitzungsräumen. Ebenfalls untergebracht in einem Gebäudeteil ist das LVR-Betriebsrestaurant. Das Horion-Haus verfügt über eine Nutzungsfläche von ca. 13.900 m² und ist in dieser Betrachtung das zweit größte Eigentumsobjekt. Für dieses Gebäude wurden für die Ermittlung der Zahlenwerte rund 740 vollzeitverrechnete Stellen berücksichtigt. Mit diesen Eckdaten befindet sich dieses Gebäude ebenfalls im Orientierungsbereich. Von den drei betrachteten Verwaltungsstandorten (Eigentum) des LVR, kann das Horion-Haus mit den wirtschaftlichsten Werten klassifiziert werden. Sowohl der Flächenverbrauch von 19 m² NUF als auch die Aufwandsbetrachtung in Höhe von 2.800 Euro je vollzeitverrechneter Stelle liegen in einem sehr wirtschaftlichen Bereich.

Eine sichtliche Abweichung vom Orientierungswert stellt das Eigentumsobjekt E3, das LVR-Haus am Ottoplatz 2, dar. Der Flächenverbrauch von 23 m² NUF liegt innerhalb des Orientierungsbereiches, jedoch liegt der Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle mit rund 3.500 Euro je vollzeitverrechneter Stelle ca. 19 Prozent über dem maximalen Orientierungswert. Ausschlaggebend für den erhöhten Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle sind die in der Vergangenheit notwendig gewordenen baulichen Unterhaltungsaufwendungen für die Immobilie. Insofern ist die geplante Ersatzmaßnahme für diesen Standort nur folgerichtig.

→ **Empfehlung**

Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland für den Ersatzbau des LVR-Hauses, die Orientierungswertbetrachtung in Form einer Zielvorgabe für die Neubauplanung zu nutzen.

Verwaltungsstandorte (Anmietung)

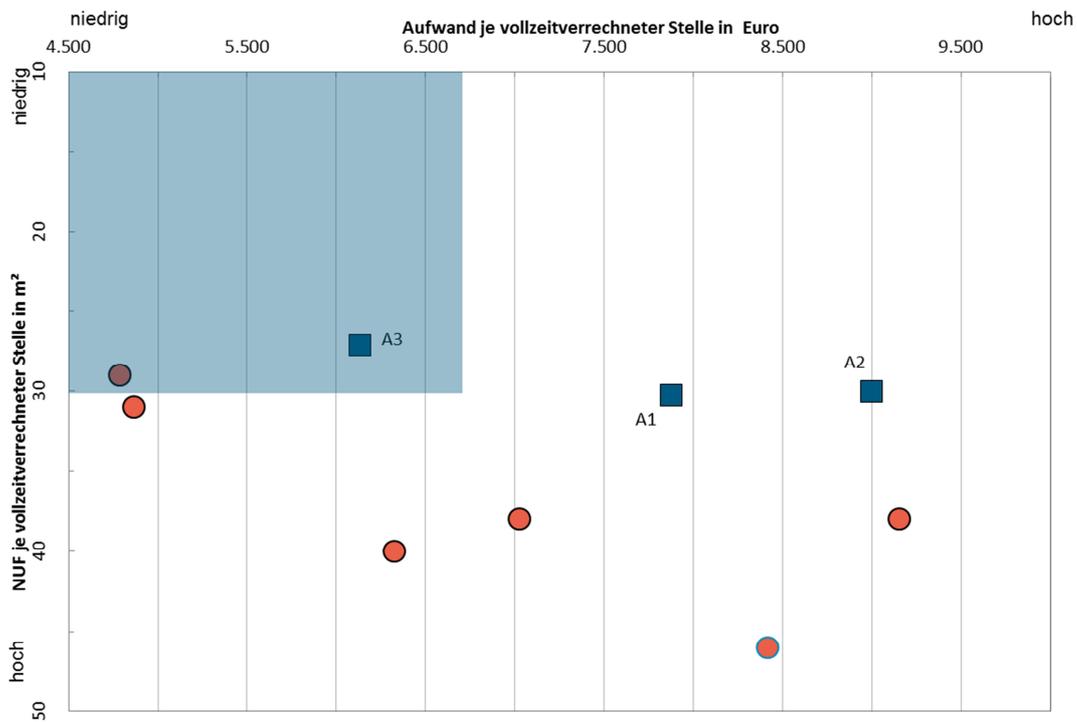
Auch für die angemieteten Verwaltungsstandorte definiert die farbige Fläche in der Grafik unten einen Wertebereich. Der Wertebereich setzt sich ebenfalls aus der Flächen- und der Aufwandsbetrachtung je vollzeitverrechneter Stelle zusammen.

Der Flächenverbrauch ist dargestellt auf der y-Achse. Hier reicht die abgebildete Spannweite, genau wie bei den Eigentumsobjekten, bis 30 m². Der Flächenverbrauch sollte, unabhängig der Vermögensverhältnisse (Eigentum oder Anmietung), identisch sein.

Auf der x-Achse ist der Bewirtschaftungsaufwand dargestellt. Hier bezeichnet die farbige Fläche allerdings eine Spannweite bis 6.700 Euro Aufwand je vollzeitverrechneter Stelle. Der Unter-

schied zwischen Eigentumsobjekten und Anmietungen bei der Spannweitenbetrachtung des Aufwandes liegt, wie bereits dargestellt, an der unterschiedlichen Aufwandszusammenstellung.

Bewirtschaftungsaufwand und Flächenverbrauch je Verwaltungsstandort (Anmietung)



Bezeichnung	Anmietung	Standort	Aufwand in Euro	Flächenverbrauch in m²
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	7.874	30
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	9.000	30
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	6.133	27

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR Anmietung – Aufwand / Fläche

Auch bei dieser Betrachtung ist der definierte Wertebereich ein Orientierungswert. Alle angemieteten Verwaltungsgebäude, die sich in diesem Wertebereich befinden, verfügen über ein wirtschaftlich günstiges Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Aufwand. Die in der Grafik dargestellten Objekte zeigen einen relativ gleichen Flächenverbrauch, der zwischen 27 und 30 m² NUF je vollzeitverrechner Stelle liegt. Allerdings ergibt sich bei der Aufwandsbetrachtung eine deutliche Streuung.

Die Mietfläche im Rheinlandhaus, Objekt A2, hat insgesamt nur rund 470 m² Nutzungsfläche, auf der im Betrachtungszeitraum 16 vollzeitverrechnete Stellen vorgehalten wurden. Dieser Standort generiert den höchsten Aufwand je vollzeitverrechner Stelle, bei einem Flächenverbrauch je vollzeitverrechner Stelle, der sich noch im Orientierungsbereich befindet.

Das Objekt A1, Deutzer Freiheit, hat insgesamt rund 5.600 m² Nutzungsfläche, auf der im Betrachtungszeitraum 185 vollzeitverrechnete Stellen verortet waren. Auch dieser Standort hat noch einen positiven Flächenverbrauch von 30 m² je vollzeitverrechneter Stelle, allerdings liegt die Aufwandsbetrachtung ca. 18 Prozent über dem maximalen Orientierungswert.

Ende 2014 wurden durch den LVR die Räumlichkeiten im Objekt A3, Cologne Office Center, bezogen. Dort wird eine Nutzungsfläche von rund 2.700 m² vorgehalten, auf dem zum Betrachtungszeitraum ca. 100 vollzeitverrechnete Stellen vorgehalten wurden. Über diese Eckdaten generiert dieser Standort die wirtschaftlich günstigsten Kennwerte.

Erfahrungsgemäß zeigen gerade die unterschiedlichen Mietbedingungen deutlich, wie die unterschiedlichen Flächennutzungsbedingungen, verbunden mit den damit hervorgerufenen monetären Rahmenbedingungen, eine breite Streuung der Kennwerte hervorrufen. Die Breite Streuung bei der Aufwandsbetrachtung zeigt dies. Da es sich um Anmietobjekte handelt, besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietbindung zu beenden. Insofern besteht bei den Mietobjekten Flexibilität zur Veränderung des Gebäudeportfolios. Zukünftigen Bedarfen nach ausreichenden und modernen Flächenkonzeptionen zum Arbeiten oder auch Archivieren kann hierbei zielorientiert entsprochen werden. Gerade die kleinste der Anmietflächen, die Mietfläche im Rheinlandhaus, könnte zukünftig bei einem Ersatzbau für das LVR-Haus berücksichtigt werden und dann perspektivisch entfallen.

→ **Empfehlung**

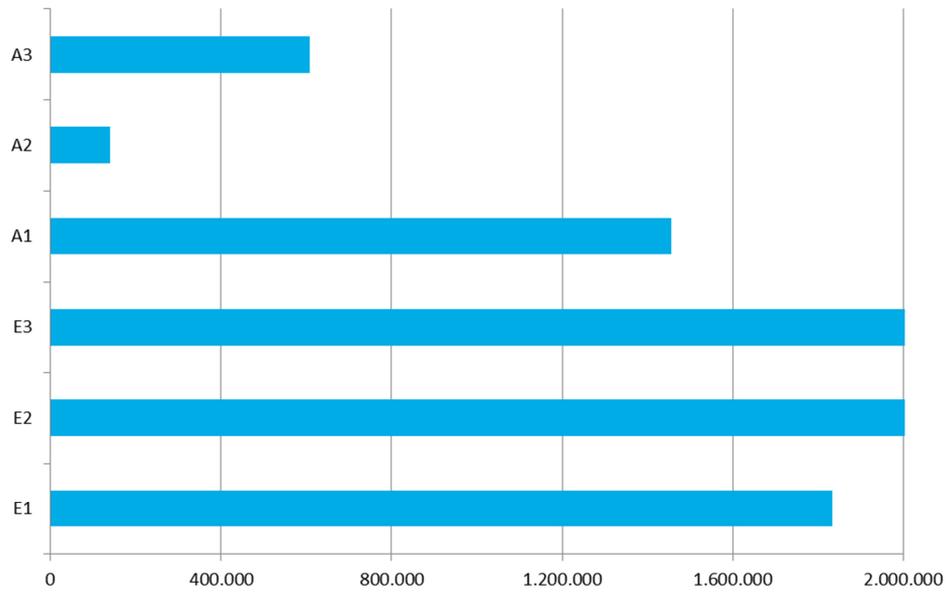
Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland, das Gebäudeportfolio der angemieteten Verwaltungsstandorte unter Berücksichtigung der aufgezeigten Werte zu prüfen.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort

In der folgenden Grafik sind alle Verwaltungsstandorte mit dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand pro Jahr aufgeführt. Der Jahreswert ist ein Mittelwert aus der Zeitreihenbetrachtung 2014 bis 2016. Die Grafik veranschaulicht, welchen Stellenwert ein Standort im Gesamtportfolio der Verwaltungsstandorte einnimmt.

So kann angenommen werden, dass Optimierungen bei den Betriebskosten im Objekt A2, der Mietfläche im Rheinlandhaus, ein anderes Einsparpotenzial generieren könnten als im Horion-Haus. Laut Angaben der Verwaltung nutzt der Landschaftsverband Rheinland derzeit die Chance zur Reduzierung der Bewirtschaftungsaufwendungen, innerhalb des Portfolios der Verwaltungsgebäude, durch den Ersatzbau für das LVR-Haus.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je Verwaltungsstandort



Bezeichnung	Eigentum / Anmietung	Standort	Bewirtschaftungsaufwand in Euro
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	1.833.984
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	2.047.057
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	2.059.788
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	1.456.666
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	139.439
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	609.279

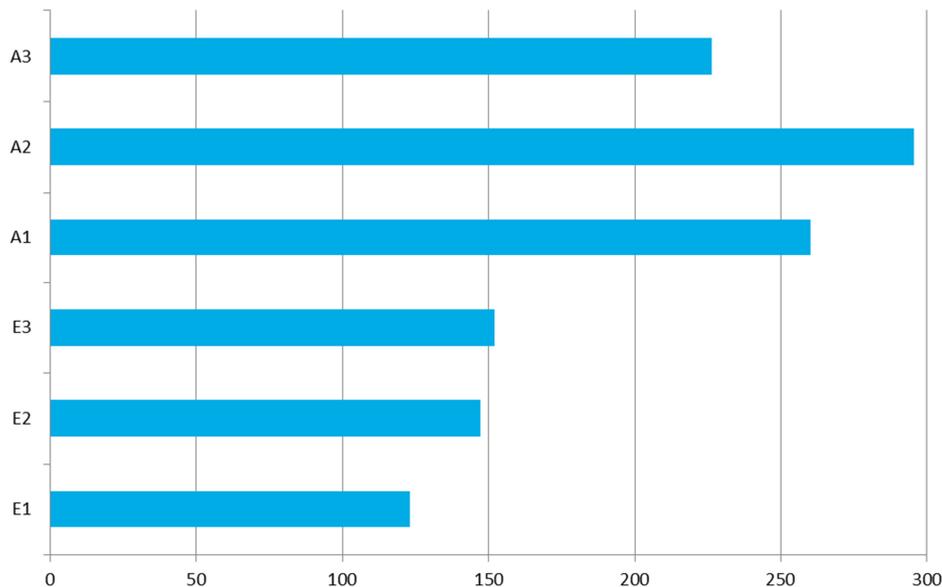
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In den vorangegangenen Betrachtungen wurde der Bewirtschaftungsaufwand einer Immobilie in Verbindung mit der Anzahl an vollzeitverrechneten Stellen gebracht. Gleichzeitig erfordert ein nachhaltiges Gebäudemanagement aber auch die reine Gebäudebetrachtung. Über eine Aufwandsbetrachtung mit Bezug zur Nutzungsfläche können Stärken und Schwächen einer Immobilie transparent gemacht werden. Eine solche Aufwandsbetrachtung hat insofern einen eher technischen Hintergrund. Allerdings können auch gewählte Standards, z.B. bei den Betriebskosten (Hausmeisterdienste, Reinigung, Strom, etc.) entsprechenden Einfluss nehmen.

Von den dargestellten Eigentumsobjekten hat das LVR-Haus den höchsten Bewirtschaftungsaufwand je m² NUF. Die Gründe hierfür sind der Verwaltung bekannt und haben zur Entscheidung für einen Ersatzbau geführt. Erwartungsgemäß hoch ist auch der Wert bei den angemieteten Räumlichkeiten im Rheinlandhaus.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF



Bezeichnung	Eigentum / Anmietung	Standort	Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	123,21
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	147,08
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	152,04
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	260,30
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	295,42
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	226,25

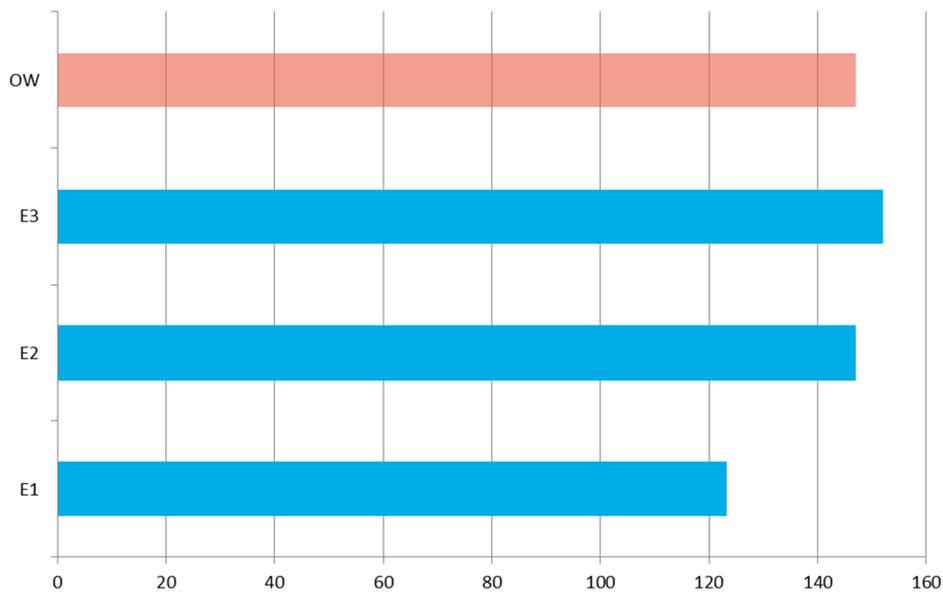
Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF

In den beiden folgenden Grafiken wird der Bewirtschaftungsaufwand je m² NUF nach Eigentums- und Anmietungsobjekten getrennt betrachtet.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF (Eigentumsobjekte)

Zusätzlich zu dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF ist der Medianwert eingetragen. Dieser stellt für diese Objektgruppe einen Orientierungswert dar.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF



Bezeichnung	Eigentum	Standort	Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	123,21
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	147,08
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	152,04
OW		Orientierungswert (Median)	147,08

Auflistung Verwaltungsimmobilien Eigentum LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF

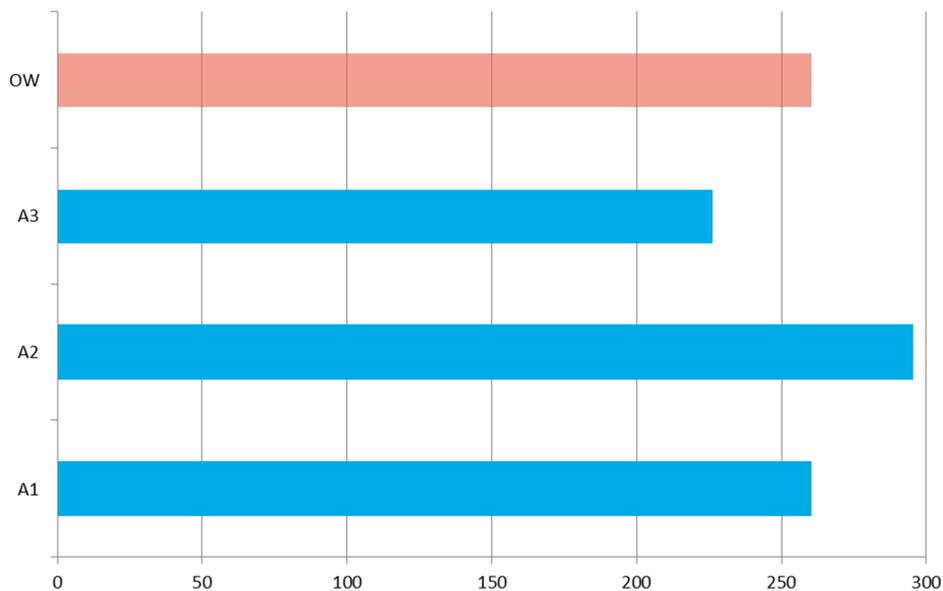
Mit dem Orientierungswert, der sich aus den hier aufgeführten Objekten ergibt, stellen wir ganz bewusst einen individuellen, ausschließlich für den Landschaftsverband Rheinland ermittelten Wert dar. Auch dieser ist als Reflektion der beim Landschaftsverband vorgefundenen Situation zu werten. Dieser Wert wurde somit bereits von einigen Objekten erreicht. Der Orientierungswert soll sozusagen als „Werkzeug“ verstanden werden. Er kann vom Landschaftsverband, je nach Vorgaben, angepasst oder auch für jedes einzelne Objekt individuell festgelegt werden.

So hat der Landschaftsverband die Möglichkeit, etwaige Einsparpotenziale individuell darzustellen, die durch umzusetzende Maßnahmen auch tatsächlich erreicht werden können.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF (Mietobjekte)

In der folgenden Grafik sind alle angemieteten Verwaltungsstandorte mit dem jeweiligen Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF aufgeführt. Zusätzlich ist der Medianwert eingetragen. Dieser stellt für diese Objektgruppe einen Orientierungswert dar.

Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF



Bezeichnung	Anmietung	Standort	Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m ² NUF
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	260,30
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	295,42
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	226,25
OW		Orientierungswert (Median)	260,30

Auflistung Verwaltungsimmobilien Anmietung LVR - Bewirtschaftungsaufwand in Euro je m² NUF

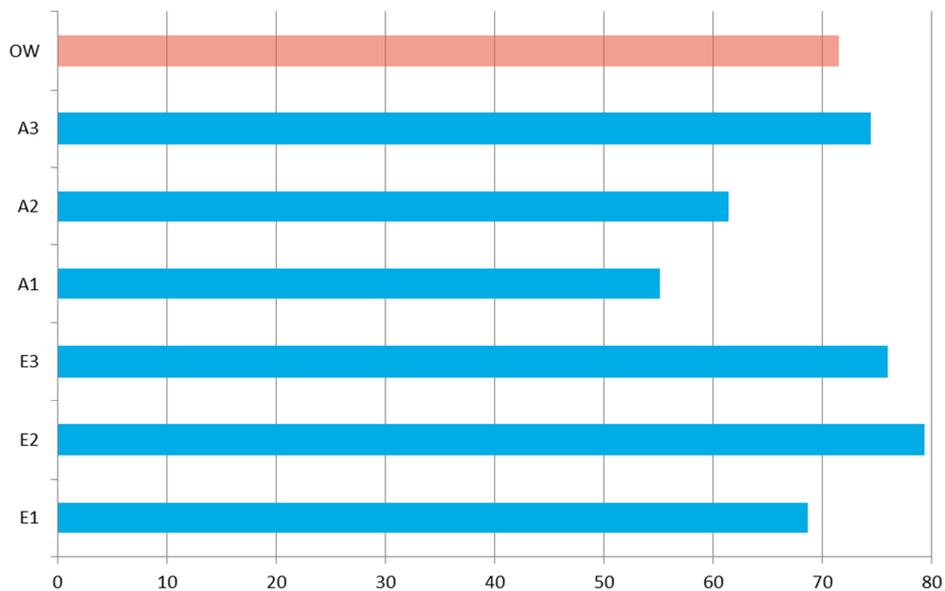
Auch hier ist der Orientierungswert als Werkzeug zu verstehen. Er kann angepasst oder individuell festgelegt werden. Allerdings sind bei Mietobjekten Maßnahmen, die vom Mieter umgesetzt werden können, um die entsprechenden Bewirtschaftungsaufwendungen zu reduzieren, eher beschränkt vorhanden. Der Landschaftsverband sollte hier insbesondere eine mögliche Abmietung der Räumlichkeiten im Rheinlandhaus im Fokus behalten.

Bei den Mietobjekten ist das Cologne Office Center das wirtschaftlich günstigste Anmietobjekt. Ursächlich hierfür ist u.a. die Grundmiete von ca. 12,50 Euro je m² NUF. Daraus ergibt sich ein überaus günstiger Kennzahlenwert. Dagegen liegt die Grundmiete bei dem Objekt Deutzer Freiheit bei über 17 Euro je m² NUF.

Betriebskosten KG 300 in Euro je m² NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In der folgenden Grafik sind alle Verwaltungsstandorte mit den jeweiligen Betriebskosten (Kostengruppe 300) je m² NUF aufgeführt. Der Wert je m² NUF ist ein Mittelwert aus der Zeitreihenbetrachtung 2014 bis 2016. Zusätzlich ist der Medianwert als Orientierungswert eingetragen.

Betriebskosten (KG 300) in Euro je m² NUF



Bezeichnung	Eigentum / Anmietung	Standort	Betriebskosten in Euro je m ² NUF
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	68,68
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	79,42
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	76,03
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	55,16
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	61,47
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	74,43
OW		Orientierungswert (Median)	71,56

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Betriebskosten in Euro je m² NUF

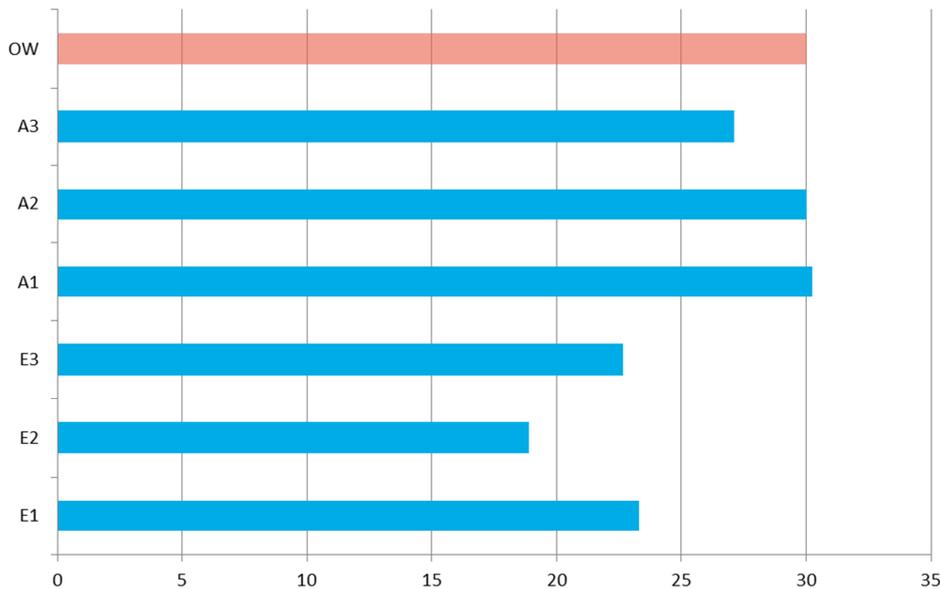
Werden die Betriebskosten separiert betrachtet, ergibt sich eine entsprechende Streuung der Werte. Bei den Mietobjekten liegt dies an der individuellen Definition der Grundmiete. Die Grundmiete beinhaltet zum Teil Anteile der Betriebskosten, die nicht separiert dargestellt werden können. Die Kennzahlenwerte für die Mietfläche im Rheinlandhaus und der Deutzer Freiheit bilden somit nicht die vollständigen Betriebskosten ab und können nicht uneingeschränkt mit den übrigen Kennzahlen verglichen werden.

Eine genaue Aufteilung der einzelnen Betriebskostenanteile für die Eigentumsobjekte liegt dem LVR vor und wird zu Steuerungszwecken genutzt. Ein erheblicher Anteil der Betriebskosten, im Mittelwert 15,20 Euro je m² NUF, entfällt auf den Pfortendienst (Zum Vergleich: Für die Fremdreinigung fällt ein Aufwand von durchschnittlich 14,10 Euro je m² NUF an, für den Stromverbrauch 12,75 Euro je m² NUF). Bei den Eigentumsobjekten erzeugt das Horion-Haus den höchsten Betriebskostenanteil je m² NUF. Dies ist u. a. bedingt durch die LVR Betriebsrestaurant in diesem Objekt.

Flächenverbrauch in m² NUF (alle Verwaltungsstandorte)

In der folgenden Betrachtung ist der Flächenverbrauch (NUF in m²) je vollzeitverrechneter Stelle über alle Verwaltungsstandorte dargestellt. Ebenfalls ist ein Orientierungswert dargestellt.

Flächenverbrauch in m² NUF je vollzeitverrechneter Stelle



Bezeichnung	Eigentum / Anmietung	Standort	Flächenverbrauch in m ² NUF
E1	Eigentum	000-1 LVR-ZV Landeshaus	23
E2	Eigentum	000-1 LVR-ZV Horion-Haus	19
E3	Eigentum	000-1 LVR-ZV LVR-Haus	23

Bezeichnung	Eigentum / Anmietung	Standort	Flächenverbrauch in m ² NUF
A1	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Deutzer Freiheit / TBS	30
A2	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Rheinlandhaus	30
A3	Mietfläche	000-1 LVR-ZV Cologne Office Center / COC	27
OW		Orientierungswert	30

Auflistung Verwaltungsimmobilien LVR - Flächenverbrauch in m² NUF je vollzeitverrechneter Stelle

An dieser Stelle hat die gpaNRW die bereits aus der Matrixdarstellung bekannte Spannweite bis 30 m² zu Grund gelegt und das obere Ende als maximalen Orientierungswert dargestellt.

→ **Feststellung**

An sämtlichen betrachteten Verwaltungsstandorten des LVR liegt der Flächenverbrauch je vollzeitverrechneter Stelle im Orientierungsbereich.

Die aufgezeigten Betrachtungsebenen (Bewirtschaftungsaufwand, Betriebskosten und Flächenverbrauch) können zur Identifizierung von Handlungsoptionen genutzt werden. Der Mitteleinsatz zur Optimierung einzelner gebäudespezifischen Rahmenbedingungen kann damit priorisiert und gesteuert werden.

→ **Empfehlung**

Wir empfehlen dem Landschaftsverband Rheinland, die im Bericht aufgezeigte Verknüpfung von Aufwands- und Flächenbetrachtung in den eigenen Kennzahlenbestand zu übernehmen und zur strategischen Steuerung des Immobilienportfolios zu nutzen.

→ Kontakt

Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen

Heinrichstraße 1, 44623 Herne

Postfach 10 18 79, 44608 Herne

t 0 23 23/14 80-0

f 0 23 23/14 80-333

e info@gpa.nrw.de

i www.gpa.nrw.de

Anlage 3

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Herrn
Heinrich Böckelühr
Präsident der
Gemeindeprüfungsanstalt
Nordrhein-Westfalen
Heinrichstraße 1
44623 Herne

Datum und Zeichen bitte stets angeben

28. Januar 2019
21.10-2004-10

Herr Pfaff
Tel 0221 809-3104
Fax 0221 8284-0178
Manfred.Pfaff@lvr.de

**Überörtliche Prüfung des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) durch die
Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (gpaNRW) in 2017/2018
Prüfbericht vom 19. Dezember 2018**

Sehr geehrter Herr Böckelühr,

am 19. Dezember 2018 haben Sie mir den Abschlussbericht der überörtlichen Prüfung des LVR der Jahre 2017/2018 zugeleitet. Ich möchte mich an dieser Stelle für diesen Bericht, aber auch für den sehr konstruktiven inhaltlichen Dialog mit Ihrem Haus im Prüfungszeitraum nochmals bedanken.

Der LVR ist ein modern aufgestellter Dienstleister für die Menschen im Rheinland. Dies wird auch durch den positiven Tenor zahlreicher Feststellungen im Abschlussbericht der gpaNRW deutlich. Selbstverständlich wird der LVR bei seiner künftigen Aufgabenerfüllung aber auch kritische Ausführungen des Prüfberichtes berücksichtigen; hinweisen möchte ich hier insbesondere auf das Prüfgebiet Informationstechnik (IT).

Auch wenn unterschiedliche Einschätzungen und Bewertungen von Sachverhalten grundsätzlich nicht zu vermeiden sind, halte ich eine umfangreiche Stellungnahme des LVR zum Prüfbericht für nicht erforderlich, da diese das positive Gesamtergebnis Ihrer Prüfung nicht beeinträchtigen. Einige punktuelle Ausführungen habe ich diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Zum weiteren Verfahrensablauf informiere ich Sie darüber, dass die Verwaltung mit der Zuleitung des Prüfberichtes an die Geschäftsstellen der Fraktionen und der Gruppe „Allianz in der Landschaftsversammlung“ mit Schreiben vom 07. Januar 2019 das politische Beteiligungsverfahren in die Wege geleitet hat.

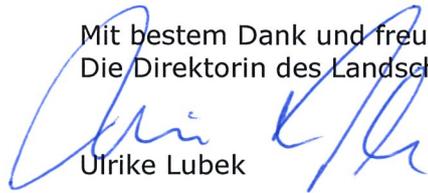


*Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der
Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de*

Die Beratung in den politischen Gremien beginnt mit der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am 22. Februar 2019.

Dieses Schreiben werde ich auch dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung (MHKBG) als Aufsichtsbehörde des LVR zur Kenntnisnahme zuleiten. Nach Abschluss des politischen Beteiligungsverfahrens werde ich das MHKBG auch über das Beratungsergebnis unterrichten.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland



Ulrike Lubek

Anlage

Ausführungen des Landschaftsverbandes Rheinland zur überörtlichen Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen (gpaNRW) in 2017/2018

Abschlussbericht vom 19.12.2018

1. Teilbericht Beteiligungen

Wirtschaftliche Gesamtsituation verselbstständigter Aufgabenbereiche (Seiten 13-15, 26 und 29)

Auf den oben genannten Seiten werden Feststellungen zu den Teilergebnissen der in den Gesamtabschluss konsolidierten Beteiligungen getroffen. Die für die Rheinland Kultur GmbH und den Eigenbetrieb LVR-InfoKom ermittelten Teilergebnisse sind negativ.

Die Formulierungen könnten zu der falschen Schlussfolgerung führen, dass die genannten Beteiligungsunternehmen nicht wirtschaftlich seien und negative Jahresergebnisse ausweisen würden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ausgewiesenen Teilergebnissen um rein technische Rechenergebnisse handelt, die sich im Rahmen des Konsolidierungsprozesses durch die Eliminierung der Erträge bei den Beteiligungen und der Aufwendungen bei der Konzernmutter ergeben. Insoweit stellen die ermittelten Teilergebnisse die Aufwendungen dar, die für die beauftragten Leistungen von LVR-InfoKom und RKG GmbH im Konzern entstehen. Diesen Aufwendungen stehen in den Einzelabschlüssen entsprechende Erträge gegenüber. Die handelsrechtlichen Ergebnisse der Beteiligungen im Betrachtungszeitraum sind positiv. Durch die zentrale Bündelung dieser Aufgaben werden erhebliche Synergien im Konzern gehoben.

Beteiligungssteuerung (Seiten 41, 43 und 44)

Auf den oben genannten Seiten werden Empfehlungen zur Beteiligungssteuerung gemacht.

- Zur Unterstützung der politischen Vertreter und Vertreterinnen in den Gremien wird empfohlen, die Tagesordnungspunkte sämtlicher Gremien zu kommentieren und den politischen Vertretern zur Verfügung zu stellen.

Der LVR hat unter Abwägung der Risikorelevanz und aus verwaltungsökonomischen Gründen sowie unter Berücksichtigung der Steuerungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten bereits eine Auswahl getroffen, für welche Gremien der Beteiligungen eine Sitzungsvorbereitung der politischen Vertreter und Vertreterinnen erfolgt. Es wird daher davon abgesehen, die Empfehlung für sämtliche Gremien umzusetzen.

- Ferner wird empfohlen, verbindliche Regelungen zur Meldung von plötzlich auftretenden Risiken (Ad-hoc-Meldungen) an eine zentrale Meldestelle zu schaffen.

Grundsätzlich werden sogenannte Ad-hoc-Meldungen bereits von den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen und beherrschten Tochterunternehmen an den LVR gemeldet. Die Art und Weise wurde bisher nicht schriftlich normiert. Dies ist auch in der Zukunft nicht beabsichtigt, da es sich um vielfältige, plötzlich und nicht vorhersehbar auftretende Risiken, negative Ereignisse oder Ähnliches handeln kann. Durch die engmaschige Beteiligungssteuerung der einzelnen und vor allem der wesentlichen Beteiligungen liegen der Beteiligungssteuerung alle relevanten Informationen zeitnah vor. Darüber hinaus haben verschiedene Dezernentinnen und Dezernenten eine direkte Steuerungsverantwortung über einzelne Betriebe. Hier wird ein entsprechendes Risikomanagement ausgeübt.

- Darüber hinaus wird die Erweiterung des Risikomanagements für das Beteiligungsportfolio um nicht-finanzwirtschaftliche Risiken empfohlen.

Das Risikomanagement nicht-finanzwirtschaftlicher Risiken erfolgt beim LVR dezentral über die jeweiligen Fachdezernate und auch über die Gesamtsteuerung und das strategische Controlling bei der LVR-Direktorin. Nicht-wirtschaftliche Risiken werden darüber hinaus, sofern sie Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit haben, automatisch im Risikomanagement erhoben und beurteilt. Zudem findet eine Gewichtung der Risiken für den Konzern durch das Instrument der Watchlist im Rahmen der Quartalsberichterstattung statt.

2. Teilbericht Informationstechnik

IT-Steuerungssystem (Seite 8)

Hinsichtlich der Feststellung zum IT-Steuerungssystem weise ich auf den Beschluss der Landschaftsversammlung vom 08.10.2018 zu Antrag 14/251 hin. Mit diesem Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, eine Organisationsstruktur/ein Dezernat für eine neu zu schaffende Organisationseinheit (OE) mit den Arbeitsschwerpunkten Digitalisierung, IT-Steuerung zu entwickeln.

In dieser OE sollen die Auftraggeber-Rollen der IT-Gesamtsteuerung verortet werden. Dies bedeutet eine Bündelung von Aufgaben in dieser OE, die perspektivisch zu einem LVR-Dezernat weiterentwickelt werden soll. Damit verbunden ist die Definition von Zuständigkeiten und Schnittstellen zu anderen Dezernaten, wie auch zu LVR-InfoKom. Ergebnisse aus dem bereits laufenden Projekt zur Neuaufrichtung der IT-Gesamtsteuerung im LVR sollen im anstehenden Prozess berücksichtigt werden.