

Vorteilsabwägung zur Rückführung des ZGM in die Verwaltung und Gründung eines FB Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement

1. Grundsätzliche Ziele der Neugründung eines FB

- => alle kommunalen immobilienwirtschaftlichen Leistungen bündelt
- => als einheitlicher AP für Organisationseinheiten der Verwaltung agiert
- => die zu entwickelnde Immobilienstrategie gezielter umsetzt
- => als Verwalter u. a. mit Bauherrenfunktion aus einer Hand agiert
- => übersichtliche Finanzströme ermöglicht
- => effizientere Reinvestition in das kommunale Anlagevermögen vorantreibt und

=> Umsetzung der Vorgaben und Strategien über den gesamten Lebenszyklus (insbes. Planen, Bauen, Betreiben, Abriss, Verwertung) hinweg aus einer Hand.

2. Vorteilsabwägung - Ergänzung zur Potentialdarstellung im Masterplan Seite 8 und 9

Eigenbetrieb ZGM

FB Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement

IT Verfahren

unterschiedliche, nicht integrierte Buchungskreise der Stadt (BK 8000) und des ZGM (BK 8800) und (BK 8810) und "fiktiver" Buchungskreis (BK 8820)

=> keine automatische Verbuchung von Zugängen aus Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen

=> Serviceentgelte werden über "elektronischen Kontoauszug (ELKO) davon 20% automatisch und 80% manuell von jedem FB einzeln überwiesen und vom ZGM gebucht und per Banküberweisung gezahlt

Ablösung der separaten ZGM Buchungskreise 8800, 8810 und 8820

Implementierung in die doppische Buchungsstruktur der Stadt

Verbuchung eines evtl. "Serviceentgeltes" der FB an die Stadtkasse in einer Summe, aber getrennt nach Forderungen.

Mit der Integration der kaufmännischen Geschäftsprozesse in die Haushaltsbewirtschaftung der Kernverwaltung entfällt die redundante (**doppelte**) Bearbeitung der Rechnungseingangsbearbeitung und Zahlung an die Lieferanten des Eigenbetriebes und parallele Rechnungslegung (Weiterberechnung dieser Vorgänge) inkl. Nachweisführung über Leistungsvereinbarungen an die FB der Stadt Halle.

Die Integration der SAP-Module und Funktionalitäten zur Instandhaltung, Investitionsabwicklung und dem Immobilienmanagement in das kaufmännische führende SAP-System der Kernverwaltung ermöglicht einen **direkten Ausweis aller entstehenden Kosten und Aufwendungen in den Ergebnisberichten** der FB (Nutzer der Liegenschaften) - Controlling, Kennzahlen

Fachverfahren wie SAP RE, CAFM u.a. stehen nur dem EB ZGM zur Verfügung

Implementierung der Fachverfahren in den neuen FB und Nutzung auch für den Liegenschafts-, Sport- und Grünflächenbereich

Vorteile:

- ein **schneller und gesicherter Zugriff auf digitale Bestandsinformationen** für weitere Bereiche
- Optimierung des Flächenmanagements, insbesondere bei der Erarbeitung von Nutzungs- und Raumkonzepten oder beim Umzugsmanagement
- Verbesserung der Instandhaltungs- und Modernisierungsorganisation
- **verbessertes Controlling** von Medienverbräuchen
- Einführung entsprechender Kennzahlen mit dem Ziel der Transparenz, Einflussnahme und Kostensenkung

Personal

Mitarbeiter im ZGM sind Beschäftigte der Stadt

Mitarbeiter neuen FB sind Beschäftigte der Stadt

Querschnittsaufgaben (Personal, Finanzen, IT) erfolgen dezentral mit eigenem Personal

Querschnittsaufgaben (Personal, Finanzen, IT) können in der Verwaltung im FB
Verwaltungsmanagement erfolgen

=> **Optimierungspotential 5 Stellen**

Getrennte Wahrnehmung immobilienbezogener Aufgaben mit Personal - Hausmeister, Hallenwarte, Platzmeister - mit ähnlichen Stelleninhalten

Zusammenlegung des "technischen Personals" bisher getrennt arbeitender Hausmeister, Hausarbeiter, Platzwarte, Hallenwarte der Bereiche ZGM, Liegenschaften, Sport, Grünflächen
Aufbau einheitlicher Aufgaben- und Stellenbeschreibungen => zum "Servicearbeiter"
Überarbeitung der Bemessung nach neuesten KGST Benchmarks

=> **Optimierungspotential Korridor 12-40 Stellen**

eigener Personalrat ZGM

Personalrat ZGM obsolet

Buchungskreise

„Fiktiv“ angelegte **Buchungskreise** (wie z. B. die Abrechnung für den FB Sport) werden im EB ZGM sachlich und rechnerisch registriert und letztendlich über den Sport abgerechnet.

Bei einer FB Struktur kann der finanztechnische Prozess **in einer Hand** abgearbeitet werden.

Bindung von Mitarbeiterpotential für fiktive Buchungen, welche dann auch noch mehrfach „dem Controlling“ unterzogen werden.

Abschaffung der Doppelungen im Prozess der Rechnungslegung gegenüber der Stadt (EB ZGM Geschäftsbeziehung mit Lieferant, bezahlt die Rechnung in Vorkasse, stellt die Rechnung über selbigen Betrag an Stadt Halle und über die Stadtkasse erhält der EB ZGM sein vorfinanziertes Geld wieder).

Buchhaltung/ Anlagenbuchhaltung

doppelten Buchführung nach HGB

Derzeit erfolgt keine integrierte Buchung (einheitlich im SAP) von Zugängen aus Investitionstätigkeit, welche das ZGM ausführt.

=> **4 separate Buchungskreise** zwischen Stadt und ZGM

=> manuelle Schnittstelle und Einspielung der Daten bei der Stadt

doppelte Buchführung nach GO/ GemHVO LSA Doppik

Zugangsbuchungen bei Investitionen erfolgen in **einem Buchungskreis der Stadt Halle** und können direkt in der zentralen Anlagebuchhaltung verwendet werden (**integrierter Prozess im SAP von der Planung, Beschaffung, Realisierung und Abrechnung**)

Planung Investition und Instandhaltung

Getrennte Planung von Investitionsmaßnahmen (im HH der Stadt) und Maßnahme der Instandhaltung im WP des Eigenbetriebes. Somit anfänglich oft keine klar definierte Aussage bzw. Entscheidung ob

Investitionsobjekt und damit Zugang in der Anlagenbuchhaltung oder nur Instandhaltungsmaßnahme und damit als Aufwand in der GuV anhängig.

=> fehlende transparente Planung der geringen Instandhaltungsaufwendungen über die Globalsumme im WP hinaus.

=> Schwerpunktsetzung durch Gremienbeschluss bisher nicht erfolgt.

Einheitliche (aus einer Hand) Planung von Investitions- u. Instandhaltungsmitteln nach Prioritäten. => Entscheidung durch Stadtrat im Rahmen der HHPlanung möglich.

Als Neuausrichtung wird der Lebenszyklusansatz vom EB ZGM verfolgt, deren **Umsetzung** sich **täglich** auf's Neue als **sehr schwierig** erweist, da der EB weder die Gebäude als "mittelbewirtschaftende Stelle" vorhält, noch die Verkaufserlöse generieren kann, um so z. B. Gebäudeabbrüche finanzieren zu können, um Effekte wie die Senkung der laufenden Betriebskosten und anderer NK zu realisieren.

Die **phasenweise Betrachtung (Lebenszyklus)**, die Planung und Bewirtschaftung kann **zukünftig** auch von **einem FB** (mit klaren Organisationsstrukturen) fortgeführt werden

Umsetzungskosten

Interne Optimierung bindet erhebliche Managementkapazitäten.

Zusammenführung zu einem FB bindet ebenfalls erhebliche Managementkapazitäten, doch sind hier auch erhebliche Konsolidierungspotentiale möglich.

formale Anforderungen der Umstrukturierungen

Status quo

Grundsatzbeschluss fassen
Aufhebung Satzung - Beschluss
Umsetzungsbeschlüsse mit Gremienlauf

Wirtschaftsplan/ Haushaltsplan

Genehmigung des Wirtschaftsplanes erfolgt zum Jahresanfang, aber mit einer Auflage vom Landesverwaltungsamt: "**Verfügung einer Haushaltssperre**" bis zur Vollziehbarkeit der Haushaltssatzung der Stadt Halle.

Bis zur Genehmigung des HHPlanes gilt die vorläufige Haushaltsführung.

Serviceentgeltmodell

Jährliche Neuverhandlungen und evtl. Neuabschlüsse zwischen den FB der Stadt Halle und dem EB ZGM. Überprüfung der Überweisung der Serviceentgelte eines jeden einzelnen Fachbereiches, damit komplizierte Abläufe des Forderungsmanagement.

Am Jahresende/Anfang neues Jahr sind bis zu zwei Mitarbeitern mit den Änderungsserviceverträgen an die FB der Stadt beschäftigt.

Zusätzlicher Aufwand bei der monatlichen Buchhaltung hinsichtlich der Zuordnung und Verbuchung ein einzeln nach Mietvertrag im SAP Modul RE abgelegt gezahlten Serviceentgelt und Bewirtschaftungskosten.

Automatischer Ausgleich der Bankeingänge (trotz Einführung des elektronischen Kontoauszuges) nur ca. 20%, 80% muss manuell jeden Monat in die Bank gebucht werden.

Überarbeitung des Serviceentgeltmodells

dahingehend, dass ein **jährlicher Neuabschluss** zwischen der Stadt Halle und dem EB ZGM **entfallen** kann.

Nur noch in geringem Umfang Nachverhandlungen mit den FB bei Raumänderung /Umzug hinsichtlich der Fläche in m².

Umsetzung eines SAP integrierten Verrechnungsmodells und Wegfall des manuellen Prüfaufwandes.

Auflösung der Sonderkasse und **Entfall** der **komplizierten und zeitraubenden Verbuchungen**

mit nachgelagerter Überwachung der offenen Forderungen in der Finanzbuchhaltung.

Wegfall der gegenseitigen Geldtransferierung.

Auswirkungen auf die Bilanz

Das Anlagevermögen (Grundstücke, Gebäude) befindet sich im Eigentum der Stadt.

Derzeit werden Mietaufwendungen ohne Abschreibungen ausgewiesen.

Das Anlagevermögen (Grundstücke, Gebäude) befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

In der **Nutzungskalkulation** werden die Mietzahlungen **künftig mit Abschreibungen auf die Nutzer umgelegt** zur transparenten Darstellung der Bewirtschaftung.

steuerlichen Auswirkungen

keine, da rechtliches und wirtschaftliches Eigentum der Stadt

keine, da rechtliches und wirtschaftliches Eigentum der Stadt

Verwertung von Grundstücken

Derzeit erfolgt die Verwertung der Grundstücken getrennt nach Aufgaben:

- a) Vermietung/ Verpachtung Gebäude im ZGM
- b) Veräußerung von Grundstücken im LSA
- c) Abriss von Gebäuden erfolgt über zusätzliche Vereinbarungen inkl. separaten Abrechnungsvorgängen.
- d) Vermarktung von Leerstand erfolgt im ZGM, derzeitige Leerstandskosten 1,1 Mio. €

Verkaufserlöse fließen dem allgemeinen Finanzhaushalt zu.

Buchgewinne werden im Ergebnishaushalt der Stadt ausgewiesen.

Einheitliche Verwertung der Grundstücke und Gebäude (Abriss, Verkauf, Vermietung).

Transparentes Lebenszyklusmodell

Zahlungsströme werden in einer Einheit erfasst. Dies bietet Möglichkeiten in das Anlagevermögen gezielter zu reinvestieren.

Einheitlicher Ansprechpartner für die Nutzer.

Buchgewinne aus Grundstücksverkäufen stehen im Ertragshaushalt **zentral** für weitere Bauunterhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.