

Organisationsstruktur: Stand 21.08.2013

Die Aufbauorganisation des künftigen Fachbereichs ist in dem anliegenden Schaubild dargestellt. Hiernach ist es vorgesehen, den Fachbereich in vier Abteilungen zu gliedern; derzeit sind insgesamt 208 Planstellen vorgesehen.

I. Abteilung kaufmännisches Immobilienmanagement

Der Abteilung I sind das Haushalts-, Buchungs- und Rechnungswesen (Investitions- und Instandhaltungsabrechnung, Bewirtschaftung, der Controlling-Bereich, die allgemeinen Verwaltungsaufgaben sowie die Rechtskoordination zugeordnet. Mit diesen Aufgaben sind eine Bündelung und insbesondere ein zentrales Controlling aller ausgabenrelevanten Sparten gewährleistet.

Als zentrales internes Verwaltungs- und Kontrollinstrument ist es das unmittelbare Steuerungsinstrument der Fachbereichsleitung.

Rechtskoordination

Die Rechtskoordination bearbeitet die Rechtsangelegenheiten im Fachbereich (vgl. Vorschlag Büro Rauschenbach, Detailplanung 3/2008, S.9), ggf. in Kooperation mit dem Fachbereich Recht.

Aktualisierung der laufenden Vertragsbedingungen v.a. mit externen Dienstleistern. Schwerpunkt liegt hierbei auf der Prüfung und Verbesserung der städtischen Konditionen bei längerfristigen Lieferverträgen (vgl. Konzept Rauschenbach, ebenda, S.13).

I1. Team Haushalt

Einheitliche elektronische Kontierung der Investitions- und Instandhaltungstätigkeit. Die separaten Buchungskreise des ZGM u.a. mit diversen Fachbereichen werden abgelöst und einheitlich in die doppische Buchungsstruktur der Stadt überführt. Die bisherige Anlagenbuchhaltung wird künftig als Vorverfahren der zentralen Anlagebuchhaltung im Geschäftsbereich I umgebildet.

I2. Team Controlling

Begleitende Prüfung der kaufmännischen Abläufe sowie der Eckdaten Investitionen und größere Unterhaltungen (Zeitketten, Kostenannahmen und Entwicklungen etc.). Laufende Analyse von Optimierungspotentialen in den Arbeitsabläufen einschließlich Berichtswesen an FB-Leitung, Verwaltung und städtische Gremien.

I3. Team Bewirtschaftung

Abschluss und Abrechnung der stadtverwaltungsinternen Leistungs- und Nebenkostenvorgänge; Kalkulation und Zuordnung der Aufwandsteile auf die Einzelprodukte des Haushaltes. Buchung der Miet-, Pacht- und Veräußerungsvorgänge von Abt. II

I4. Team Flächen- und Raumplanung

In enger Kooperation mit den Teams Haushalt, Controlling, der Abteilung II Team Dokumentation und insbesondere Abteilung IV Team Objektbewirtschaftung erfolgt eine laufende Analyse und Optimierung der Verwaltungsstandorte der gesamten Stadtverwaltung. Die laufenden objektbezogenen Aufwandsdaten aus der Buchhaltung liefern die Basis für die laufend fortzuschreibenden Raumkonzepte.

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/2013/11919

Diese werden kontinuierlich stadintern gerade mit den nutzenden Fachbereichen ausgewertet und hierauf die Investitions- und größeren Unterhaltungsmaßnahmen in den Gebäudebestand gelenkt bzw. Objekte freigezogen und in die Veräußerung gegeben. Es ist entscheidend zu verstärken, dass diese Planungen auch ganzheitliche Handlungsempfehlungen incl. Pro/Contra ausarbeitet und der Entscheidungsebene der Stadt kontinuierlich vorstellt.

15. Stellenübersicht der Abteilung I

- Abteilungsleitung: 1 Planstelle
- Rechtskoordination 2 Planstellen
- Team 1 – Haushalt: 4 Planstellen
- Team 2 – Controlling: 3 Planstellen
- Team 3 – Bewirtschaftung: 5 Planstellen
- Team 4 – Flächen- und Raumplanung: 3 Planstellen

Gesamt: z.Z. 18 Planstellen

II. Abteilung Liegenschaftsmanagement

In der Abteilung II sind die klassischen Liegenschaftsangelegenheiten gebündelt, Service und Controlling wird über Abteilung I sichergestellt.

Schwerpunkte sind die Verstärkung der Portfolioentwicklung und -fortschreibung v.a. mit dem Geschäftsbereich Planen und Bauen sowie die Erarbeitung lückenloser Objekt- und Grundstücksdatenbanken.

Immobilienwirtschaftliche Grundsatzfragen

In Kooperation mit dem Geschäftsbereich Planen, kommunalen und sonstigen Immobiliengesellschaften werden Entwicklungs- und Erwerbsbedarfe sowie Veräußerungspotentiale eruiert, entsprechende Konzepte erarbeitet und abgestimmt. Mit dem umsetzenden Team II.1 werden die Vorgaben konkretisiert und umgesetzt.

II.1 Team Grundstücksverkehr (Erwerb, Verkauf, Vertragscontrolling)

Grunderwerb bei Gebietsentwicklungen und Infrastrukturmaßnahmen, bei der Umsetzung laufender Verwaltungsaufgaben (ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rückständiger Grunderwerb bei städtischen öffentlichen Einrichtungen etc.); Vorkaufsrechte zugunsten der Stadt.

Besitzeinweisungs- und Enteignungsverfahren. Bestellung gesetzlicher Vertreter nach VermG und EGBGB.

Verkauf von Grundstücken und Vergabe von Erbbaurechten. Recherche nach Verkaufsgrundstücken und Herstellung der grundbuchrelevanten Verkaufsfähigkeit.

II.2 Team Immobilienverwaltung

Vertretung der Stadt als Eigentümer u.a. in bauordnungsrechtlichen Belangen, Grenzterminen etc.

Bearbeitung von Dienstbarkeiten, Baulast- und Gestattungsverträgen, Vorkaufsverzichtserklärungen, Genehmigungen nach Grundstücksverkehrsgesetz etc.

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/2013/11919

Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit externen Dritten, Ansprechpartner der Vertragspartner in vertragsrelevanten Vorgängen.

II.3 Team Grundstücks- und Anlagendokumentation

Aufbau eines einheitlichen Portfoliomanagements. Erarbeitung einer Kennzeichenmatrix mit Steuerungskennzahlen zur Wirtschaftlichkeit je Objekt.

Basis sowohl für fundierte Vermarktung als auch zur Identifizierung und Quantifizierung von Einsparpotentialen. In enger Abstimmung mit Abteilung I Team Raumplanung wird auch eine Entscheidungsbasis für die laufende Analyse und Optimierung der Verwaltungsstandorte der Verwaltung geschaffen.

Aufarbeitung sämtlicher Grundstücks- und Objektakten aller implementierten Bereiche, Erarbeitung eines einheitlichen Standards, danach Projekt zur stufenweisen Umsetzung und Vereinheitlichung.

Koordination DV mit GB I. Im Eigenbetrieb ZGM wurden u.a. die Fachverfahren CAFM und SAP-RE erfolgreich eingeführt. Diese gilt es im gesamten Fachbereich einzuführen und gerade auch die technischen Schnittstellen mit den bestellenden Fachbereichen (Sport, Schulen, Kultur etc.) so auszubilden, dass entscheidende Vereinfachungen und Verbesserungen in den Arbeitsabläufen stattfinden.

II.4 Stellenübersicht der Abteilung II

- Abteilungsleitung: 2 Planstellen
- Immobilienwirtschaftliche Grundsatzfragen: 2 Planstellen
- Team 1 Grundstücksverkehr: 16 Planstellen
- Team 2 Immobilienverwaltung: 17 Planstellen
- Team 3 Grundstücke- und Anlagendokumentation: 6 Planstellen

Gesamt: z.Z. 43 Planstellen

III. Abteilung Technisches Immobilienmanagement

Der Abteilung ist der gesamte Aufgabenkomplex der investiven Hochbaumaßnahmen wie z.B. bei Modernisierung und Sanierung, bei Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten von der Vorplanung bis zur übergabereifen Fertigstellung sowie das gesamte Abbruchmanagement zugeordnet.

Sie setzt sich im Wesentlichen aus bereits bestehenden Bereichen des EB ZGM zusammen. Sie ist als eigene Abteilung ausgeformt und steht selbständig neben dem operativen Bewirtschaftungsmanagement – auch zugunsten einer direkteren Kommunikation mit den Bestellern.

III.1 Team Planung , Projektsteuerung und Breitband

Die Investitionsplanung und Prioritätensetzung der investiven Mittel der Stadt erfolgt zentral über den Geschäftsbereich I Finanzen. Die Fachbereiche sorgen mithin für die Einstellung investiver Mittel im Haushalt. Das Team Planung gibt hier entsprechende Empfehlungen, was Investitionsaufwand und grobe Umsetzungsdauer betrifft.

Die Maßnahmen werden nach präziser Projektabstimmung mit dem Fachbereich und nach noch zu erarbeitender Verwaltungsvorschrift durch das Team realisiert. Insbesondere das laufende Berichtswesen gegenüber dem bestellenden Fachbereich ist lückenlos sicherzustellen (vgl. hierzu weiterführend Vorlage Ziffer III.3).

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/2013/11919

Dem Team zugeordnet sind drei Planstellen aus dem Bereich Schulinvestitionen. Da diese bislang auch andere Aufgaben bewältigten, ist in der Einführungsphase – Ziffer III.2 – eine detaillierte Aufgabenkritik durchzuführen und es sind für geschätzt ein Jahr Übergangsregelungen mit dem abgebenden Fachbereich Bildung einvernehmlich festzulegen.

Das neu hinzukommende Thema Breitband ist nicht primär auf die kommunalen Objekte bezogen. Das Team fungiert hier als zentraler Ansprechpartner u.a. für Wirtschaftsförderung und den Geschäftsbereich Planen für die gesamtstädtische Einführung adäquater Breitbandssysteme Dritter.

- Neueinstellung 2 MA:

Kostenplaner für die qualifizierte Prüfung der Wirtschaftlichkeit der vorgelegten Planungen; unverzichtbar für optimierte Kostengenauigkeit und nicht gestörte Bauabläufe.

Architekt für Entwurfsaufgaben. Verwiesen auf Abgänge ZGM letzte Jahre. Gerade in den frühen Projektphasen stadtweises Personal unverzichtbar – kennt die städtischen Standards und Kostenbilder der Anbieter. Flexibel einsetzbar für Grobkonzeptionen in Prioritätendiskussion über Vorplanungen mit Varianten etc.. Da Vergütungsphasen nach HOAI in den frühen Arbeitsstufen eher hoch kalkuliert, rechnet sich ein stadinterner MA für die Konzeptphasen auch fiskalisch.

III.2 Team Energiemanagement

- Gebäudeanalysen, Ermittlung von Energiekennwerten, Grob- und Feindiagnose
- Prüfung des Objektbestandes auf Energiesparpotentiale, Abgleich von Fördertöpfen, konzeptionelle Vorschläge zur innerstädtischen Investitionsprioritätendiskussion, Umsetzung von Projekten mit Team 1.
- Aktualisierung von Richtlinien zur Energieeinsparung, Berichtswesen
- Neueinstellung ein MA zum Aufbau Konzeptarbeit.

III.3. Stellenübersicht der Abteilung III

- Abteilungsleitung: 2 Planstellen
- Team 1 Planung und Projektsteuerung: 15 Planstellen
- Team 2 Energiemanagement: 4 Planstellen

- Gesamt: z.Z. 21 Planstellen

IV. Abteilung Operatives Bewirtschaftungsmanagement

Dieser Abteilung sind die Aufgaben des Objektmanagements und der gesamten Bauunterhaltung zugeordnet, die Objektmanager sind zentrale und direkte Ansprechpartner der Fachbereiche.

Die bisherigen Bereiche des ZGM und des Bereiches Sport werden zusammengelegt, freilich in der ersten Umsetzungsphase nach Teams getrennt. Eine weitergehende Verschmelzung, parallel zu einer beiderseitigen Qualifizierung für die Besonderheiten beider Objektgruppen wird in der Umsetzungsphase geprüft und ggf. umgesetzt.

IV.1 Team Objektbewirtschaftung

Die Objektmanager sind die Hauptansprechpartner für die nutzenden Fachbereiche. Neben der Koordinierung von Bauunterhaltung, Instandhaltung und -setzung verzahnen sie operativ alle technischen und kaufmännischen Gebäudedienstleistungen.

Anlage 1 zur Vorlage Nr. V/2013/11919

Ihre Aufteilung in verschiedene Objektsparthen hat sich grundsätzlich bewährt (Schule, Kultur, Verwaltungsgebäude etc.)

Die jederzeitige Ansprechbarkeit des Front Office ist trotz aller personellen Engpässe weiter erheblich zu verstärken. Es ist organisatorisch sicherzustellen, dass bei Anfragen sofort an den internen Letztbearbeiter weitergeleitet wird und es ist insbesondere ein rasches und kompetentes Feedback sicherzustellen. Das eingeführte Help Desk als ergänzendes Anlaufportal ist im o.g. Sinne weiterzuentwickeln.

IV.2 Team Hausmeister, Platzwarte

Der Hausmeisterdienst ist eine wesentliche Komponente des kommunalen Gebäudemanagements. Einerseits werden hier z.Z. die höchsten personellen Ressourcen vorgehalten, andererseits ist der Hausmeister ein wichtiger Ansprechpartner für die Nutzer vor Ort.

Derzeit wird für das technische Personal z.Z. noch getrennt nach Hausmeistern, Platzwarten und Hallenwarten, eine einheitliche Aufgaben- und Stellenbeschreibung erarbeitet. Dies beinhaltet einen Aufgabenkatalog, differenziert nach klassischen und ergänzenden Hausmeistertätigkeiten.

Der erneute Abgleich von Planstellen gegenüber den gemeinhin angesetzten Benchmarks der KGSt (vgl. u.a. KGSt Report 6/2003) erfolgt derzeit nach kritischer Prüfung auf Besonderheiten der Objekte vor Ort gegenüber der allgemeinen Kassenlage der Stadt. Mit der Haushaltsplanung 2014 wurden die Planstellen Hausmeister, Platz- und Hallenwarte bereits reduziert. Eine weitere Stellenzahlveränderung ist erst nach Abschluss der vertiefenden Personalbedarfsanalyse gemäß III.2 der Vorlage seriös planbar und wird in 2014 für das Haushaltsjahr 2015 erfolgen.

IV.3 Team immobilienbezogenes Sportmanagement

Mit der Herauslösung von Platz- und Hallenwarten kann sich der FB Sport auf seine fachliche Kernkompetenz konzentrieren, die Integration von Wartung und Technik in den ganzheitlichen Fachbereich Immobilienmanagement lässt eine kontinuierlichere und umfassendere Objektunterhaltung perspektivisch zu.

Gerade mit der Harmonisierung dieser Schnittstelle zu Sport werden bislang ineffektive Abläufe wie doppelte Buchungskreise gestrafft.

Die Detail- und Umsetzungsplanung zur Aufteilung des Personals läuft derzeit. Priorität hat hierbei die exakte Ermittlung des Bereiches Sport auf angemessene personelle Ausstattung sowie eine möglichst reibungslose Umsetzung der gesamten Neustrukturierung.

Deshalb werden in einem ersten Schritt zunächst die Platzwarte und Hallenmeister in den FB Immobilien integriert. In der Umsetzungsphase – siehe Vorlage Ziffer III.2 unten – wird durchgearbeitet, ob und ggf. wie weitere Planstellen der Abteilung Service Sport inhaltlich modifiziert und ggf. umorganisiert werden.

IV.4. Team Service und Handwerker

Das Team mit Schwerpunkten Handwerk und Sicherheitsdiensten ist derzeit mit 13 Stellen bemessen. Es soll künftig als schnelle Eingreiftruppe weiter betrieben werden – auf die kostentreibenden Zuschläge externer Anbieter bei Bagatellmaßnahmen sei hingewiesen.

IV.5 Team Technische Gebäudeausrüstung

Der Schwerpunkt der Unterhaltung und Instandsetzung von Verwaltungsgebäuden verlagert sich zunehmend auf die technische Gebäudeausrüstung – die Verbesserung der Anlageneffizienz steht im Mittelpunkt.

Neueinstellung 1 MA: verschiedene Sparten derzeit mit jeweils einem Ingenieur besetzt – Ausfallzeiten nicht kompensierbar.

IV.6 Stellenübersicht der Abteilung IV

- Abteilungsleitung: 2 Planstellen
- Team 1 Objektbewirtschaftung: 15 Planstellen
- Team 2 Hausmeister, Platzwarte: 64 Planstellen
- Team 3 immobilienbezogenes Sportmanagement: 28 Planstellen
- Team 4 Service und Handwerker: 6 Planstellen
- Team 5 Technische Gebäudeausrüstung: 9 Planstellen

Gesamt: 124 Planstellen

Arbeitsstand 16.08.2013

Schaubild 1

Neuschaffung FB Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement

(208 VZS)

