

Anlage 2 zu V/2013/11919
Gegenüberstellung Aufgabenwahrnehmung und Vorteilsabwägung

Aufgabe	Eigenbetrieb	Fachbereich
<p>IT Verfahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> • unterschiedliche, nicht integrierte Buchungskreise der Stadtverwaltung und des ZGM, parallel ein fiktiver Buchungskreis • keine automatische Verbuchung von Zugängen aus Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen • Serviceentgelte werden zu 80% manuell von jedem FB einzeln überwiesen, vom ZGM gebucht und per Banküberweisung gezahlt • Fachverfahren wie CAFM und SAP RE stehen nur dem ZGM zur Verfügung, sind teilweise nicht mit den städtischen Systemen kompatibel 	<ul style="list-style-type: none"> • Ablösung der separaten Buchungskreise des ZGM und Implementierung in die doppische Buchungsstruktur der Stadtverwaltung. • Verbuchung eines Unterhaltungsbetrags der FB an FB Finanzen in einer Gesamtsumme, getrennt nach Forderungen. • Integration der SAP-Module zur Instandhaltung, Investitionsabwicklung und dem Immobilienmanagement in das SAP-System der Stadtverwaltung ermöglicht transparenten Ausweis aller Kosten in den Ergebnisberichten der die Objekte nutzenden Fachbereiche zur Durchführung eines kennzahlbasierenden Controllings. • Implementierung der Fachverfahren des ZGM in den neuen FB und Nutzung auch für den integrierten Liegenschafts- und Sportbereich. • Optimierung des Flächenmanagements zur Erarbeitung von Nutzungs- und Raumkonzepten und für das Umzugsmanagement • Verbesserung der Instandhaltungs- und Modernisierungsanalyse und -organisation • verbessertes Controlling von Medienverbräuchen ermöglicht Einführung von Kennzahlen zwecks Transparenz ,Einflussnahme und Kostensenkung
<p>Buchhaltung / Anlagenbuchhaltung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • doppelte Buchführung nach HGB • derzeit keine integrierte Buchhaltung von Zugängen aus Investitionstätigkeiten des ZGM: 4 separate Buchungskreise zwischen Stadt und ZGM • manuelle Schnittstelle und Einspeisung der Daten bei der Stadtverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • doppelte Buchführung nach GO/GemHVO Doppik • Buchhaltung Investitionen in einem Buchungskreis der Stadtverwaltung, direkt für die zentrale Anlagebuchhaltung verwendbar (integrierter Prozess im SAP Planung, Beschaffung, Realisierung und Abrechnung)

**Anlage 2 zu V/2013/11919
Gegenüberstellung Aufgabenwahrnehmung und Vorteilsabwägung**

<p>Personal</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Querschnittsaufgaben (Personalentwicklung , Finanzen, IT etc.) erfolgen dezentral mit eigenem Personal • Getrennte Wahrnehmung immobilienbezogener Aufgaben durch Personal mit ähnlichen Stelleninhalten insb. Hausmeister, Hallenwarte, Platzmeister, Techniker im ZGM und in den verschiedenen FB der Stadtverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Querschnittsaufgaben werden in der Stadtverwaltung durch den FB Verwaltungsmanagement erfolgen <ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimierungspotential 3 Stellen • Bündelung von Haushalt, Buchungswesen und Controlling in einer Abteilung Service des FB, der insbesondere die bisherigen Bereiche ZGM und Liegenschaften vereinigt <ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimierungspotential 2 Stellen • Zusammenlegung des technischen Personals der Bereiche ZGM, Liegenschaften und Sport. Einheitliche Stellenbeschreibungen und Weiterbildung zum Servicearbeiter. • Überarbeitung der Bemessung nach aktueller KGSt Benchmark <ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimierungspotential Korridor 20-40 Stellen • Bündelung und Vereinheitlichung der Anlagen- und Bestandsdokumentation der Stadtverwaltung <ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimierungspotential noch zu ermitteln. • Vereinheitlichung der Buchungsvorgänge, Ersetzen der mietvertragsähnlichen Serviceentgelte durch Nutzungsbudgets pro FB <ul style="list-style-type: none"> ➔ Optimierungspotential noch zu ermitteln • <u>Grobkalkulation:</u> <p>Die Bemessung von VZS Hausmeistern erfolgt gemäß aktuellen KGSt Benchmarks nach qm Bruttogeschossfläche (BGF) und Außenfläche; eine Prüfung in der Feinplanung prüft etwaige Besonderheiten vor Ort. Es wird ein Mittelwert von 30 Stellen angenommen.</p> <p>Die jährlichen Einzelkosten einer Gemeinde betragen laut KGSt für die Eingruppierung E6/E7 44.200 Euro zzgl. 9.700 Euro Sachkosten, mithin rd. 54.000 Euro pro VZS. Setzt man aus kalkulatorischer Vorsicht diese Eingruppierung auf alle nach Ersteinschätzung ermittelten 35 KW-Stellen, so ergibt sich ein jährliches</p>
------------------------	--	---

Anlage 2 zu V/2013/11919
Gegenüberstellung Aufgabenwahrnehmung und Vorteilsabwägung

	<ul style="list-style-type: none"> • Getrennte Planung von Investitionsmaßnahmen – im Haushalt der Stadt – und Maßnahmen der Instandhaltung im Wirtschaftsplan des ZGM. • Oft keine klare Aussage und einheitliche Analyse, ob Investition oder nur Instandhaltungsmaßnahme. • fehlende transparente Planung der geringen Instandhaltungsmaßnahmen über die Globalsumme im Wirtschaftsplan hinaus. • Schwerpunktsetzungen durch Gremienbeschluss erfolgt nicht • ZGM verfolgt Lebenszyklusansatz. Umsetzung schwierig, da ZGM weder mittelbewirtschaftende Stelle noch Veräußerungserlöse generieren kann, um z.B. unterhaltungs- und betriebskostenmindernde Gebäudeabbrüche finanzieren zu können • Schnittstelle Stadtverwaltung und ZGM hindert ganzheitliche und priorisierende Bewirtschaftungsweise 	Einsparpotential von 1.800T€ ab Wirksamwerden der KW-Setzung.
<p>Planung, Investition und Instandhaltung</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Planung von Investitions- und Unterhaltungsmitteln nach Prioritäten. • Entscheidung durch Stadtrat im Rahmen der Haushaltsplanung und Fachentwicklungskonzepten möglich. • Die phasenweise Betrachtung (Lebenszyklus), die Planung und Bewirtschaftung kann von einem FB mit klaren Organisationsstrukturen fortgeführt werden im laufenden Abgleich mit den Prioritätenentscheidungen über GB I zum Stadtrat
<p>Wirtschaftsplan/Haushaltsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigung des Wirtschaftsplans zum Jahresanfang mit der Auflage des Landesverwaltungsamtes einer Haushaltssperre bis zur Vollziehbarkeit der Haushaltssatzung der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> • Vorläufige Haushaltsführung bis zur Genehmigung des HH-Planes
<p>Serviceentgeltmodell</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jährliche Neuverhandlungen zwischen den FB's der Stadtverwaltung und dem ZGM. • Laufende Überprüfung der Überweisung der Serviceentgelte jedes Fachbereiches, damit 	<ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung Serviceentgeltmodell • jährlicher Neuabschluss hat zu entfallen • Nur in eng mittels Verwaltungsvorschrift festgelegten Grenzen Nachverhandlungen bei Raumänderungen und

Anlage 2 zu V/2013/11919
Gegenüberstellung Aufgabenwahrnehmung und Vorteilsabwägung

	komplizierte Abläufe des Forderungsmanagements.	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzlicher Aufwand bei der monatlichen Buchhaltung bezüglich Zuordnung und Verbuchung der einzelnen nach Mietvertrag im SAP RE abgelegten Serviceentgelte und Bewirtschaftungskosten. • Automatischer Ausgleich der Bankeingänge nur zu 20%, 80% müssen manuell in die Bank gebucht werden 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Zahlungskürzungen bei vorgeblich unzureichenden Serviceleistungen • Umsetzung eines SAP integrierten Verrechnungsmodells und Wegfall des manuellen Prüfaufwandes. • Auflösung der Sonderkasse und Entfall der aufwendigen Verbuchungen mit nachgelagerter Überwachung der offenen Forderungen in der Finanzbuchhaltung. • Wegfall der gegenseitigen Geldtransferierung 	Umzügen
Verwertung von Grundstücken	<ul style="list-style-type: none"> • Derzeit erfolgt die Verwertung der Grundstücke getrennt nach Aufgaben: a) Vermietung/Verpachtung Gebäude durch ZGM b) Veräußerung und Verpachtung von Grundstücken durch LSA c) Abriss von Gebäuden erfolgt über zusätzliche Vereinbarungen mit separaten Abrechnungsvorgängen d) Vermarktung Leerstandsobjekte erfolgt im ZGM, derzeitige jährliche Leerstandskosten über 1,1 Mio Euro 	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Verwertung der Grundstücke und Gebäude (Abriss, Verkauf, Vermietung) • Transparentes Lebenszyklusmodell: Zahlungsströme werden in einer Organisationseinheit erfasst. Damit kann in das Anlagevermögen gezielter reinvestiert werden. • Einheitlicher Ansprechpartner für Nutzer und Interessenten 	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Verwertung der Grundstücke und Gebäude (Abriss, Verkauf, Vermietung) • Transparentes Lebenszyklusmodell: Zahlungsströme werden in einer Organisationseinheit erfasst. Damit kann in das Anlagevermögen gezielter reinvestiert werden. • Einheitlicher Ansprechpartner für Nutzer und Interessenten 	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Verwertung der Grundstücke und Gebäude (Abriss, Verkauf, Vermietung) • Transparentes Lebenszyklusmodell: Zahlungsströme werden in einer Organisationseinheit erfasst. Damit kann in das Anlagevermögen gezielter reinvestiert werden. • Einheitlicher Ansprechpartner für Nutzer und Interessenten
Kommunikation Immobilienbewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortlichkeiten und Ansprechpartner aufgeteilt zwischen ZGM und Stadtverwaltung nach für FB und Dritte schwer nachzuvollziehenden Kriterien – nach Art der Objekte, nach Art der Dienstleistungen etc. • unterschiedliche DV erschwert Datenfluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einheitlicher Kommunikationsstruktur zur gesamten Immobilienbewirtschaftung • mit Implementierung ZGM in Stadtverwaltung vereinheitlichte DV • Transparente Festlegung von Ansprechpartnern, Implementierung und Verbesserung zusätzlicher Kommunikationsinstrumente (help desk, durch Poolbildung verlässlichere Erreichbarkeit – Havarie Fälle etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einheitlicher Kommunikationsstruktur zur gesamten Immobilienbewirtschaftung • mit Implementierung ZGM in Stadtverwaltung vereinheitlichte DV • Transparente Festlegung von Ansprechpartnern, Implementierung und Verbesserung zusätzlicher Kommunikationsinstrumente (help desk, durch Poolbildung verlässlichere Erreichbarkeit – Havarie Fälle etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau einheitlicher Kommunikationsstruktur zur gesamten Immobilienbewirtschaftung • mit Implementierung ZGM in Stadtverwaltung vereinheitlichte DV • Transparente Festlegung von Ansprechpartnern, Implementierung und Verbesserung zusätzlicher Kommunikationsinstrumente (help desk, durch Poolbildung verlässlichere Erreichbarkeit – Havarie Fälle etc.)
Schnittstellenoptimierung	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung, v.a. Vereinfachung und Standardisierung der Abläufe mit den FB der Stadtverwaltung in engen Grenzen möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der Arbeitsabläufe, ggfs. mit Verwaltungsvorschriften • Schnittstellen Aufgabenneuordnung zentraler Punkt der 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der Arbeitsabläufe, ggfs. mit Verwaltungsvorschriften • Schnittstellen Aufgabenneuordnung zentraler Punkt der 	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung der Arbeitsabläufe, ggfs. mit Verwaltungsvorschriften • Schnittstellen Aufgabenneuordnung zentraler Punkt der

Anlage 2 zu V/2013/11919
Gegenüberstellung Aufgabenwahrnehmung und Vorteilsabwägung

<p>Stadt</p>		<p>Zusammenführung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachbereiche von Immobilienfragen entlastet – Anlagendokumentation, Unterhaltungsmaßnahmen etc. – und können sich auf ihre Facharbeit konzentrieren und dort weiter spezialisieren (Beispiel Sport)
<p>Umsetzungs- -/ Optimierung s-kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • (begrenzte) interne Optimierung bindet erhebliche Managementkapazitäten 	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenführung zu einem Fachbereich bindet ebenfalls erhebliche Managementkapazitäten, die verwaltungsintern über Stellenübergänge abdeckbar sind. • erheblichere Konsolidierungspotentiale möglich (siehe oben finanzielle Auswirkung) • einmaliger Anpassungsaufwand DV 118 T€
<p>Formale Anforder- ungen der Umstruk- turierung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Status quo 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsatzbeschluss • Im wesentlichen Beschluss zur Satzungsaufhebung und Abberufung der Betriebsleitung