Antrag

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**V/2014/12821**
Datum:	07.05.2014
Bezug-Nummer.	
PSP-Element/ Sachkonto:	1.11101.06/58110220
Verfasser:	Dr. Meerheim, Bodo
Plandatum:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Stadtrat	28.05.2014	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	16.09.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.09.2014	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Antrag der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zur Neuausrichtung und Umsetzung eines verwaltungsinternen Immobilienmanagements**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung berichtet dem Stadtrat vierteljährlich über den Umsetzungsstand der Überführung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement in einen Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement.

2. Im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung erstellt die Verwaltung für alle Verwaltungseinheiten eine produktgenaue differenzierte Darstellung des Werteverzehrs der genutzten Immobilien sowie der dazugehörigen Betriebskosten.

3. Die Verwaltung legt dem Stadtrat einen Entwurf für eine städtische Immobilienstrategie zur Beschlussfassung vor.

4. Die Verwaltung berichtet jährlich über die Entwicklung des städtischen Immobilienbestandes, einschließlich des Sachstandes zur energetischen Sanierung (Energiebericht) und über die Umsetzung einer städtischen Immobilienstrategie.

gez. Dr. Bodo Meerheim
Vorsitzender der Fraktion

Begründung:

Städtische Immobilien- und Energiekosten stellen neben Personalkosten wesentliche und unabdingbare Haushaltsgrößen dar. Bedingt durch Höhe und Persistenz baulicher Investitionen entfalten Immobilienkosten eine erhebliche mittel- und langfristige Haushaltswirkung.
Mit der Restrukturierung des städtischen Immobilienmanagements haben sich Stadtrat und Verwaltung eine gewaltige Aufgabe gesetzt: die Schaffung einer effektiven und transparenten Steuerstruktur für Bau, Sanierung, Unterhaltung des städtischen Immobilienbesitzes von 7.000 Grundstücken über 40 Quadratkilometern mit unterschiedlichsten Gebäude(typologien) und für ein Sachanlagevermögen von über 250 Mio. EUR, ämter- und fachbereichsübergreifend koordiniert durch hunderte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dieser Prozess und die anschließende Verwaltungsarbeit kann nur gelingen, wenn Informationen sachgerecht ausgearbeitet und zur Verfügung gestellt werden.

zu 1. Eine monatliche Berichterstattung wurde bereits durch die Verwaltung zugesagt (vgl. V/2013/11919 Auflösung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement (EB ZGM) und Neuschaffung eines Fachbereiches (FB) Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement, Begründung S.10).

zu 2. Mit dieser Darstellung soll eine Vergleichbarkeit der Immobilienkosten pro Quadratmeter bzw. pro Verwaltungseinheit mit den herkömmlichen Objektparametern (Kaltmiete/pm; Neben – und Energiekosten/pm; Miet-, Neben, Energiekosten/Objekt bzw. Verwaltungseinheit) realisiert werden. Spätestens bei der jährlichen Haushaltsdiskussion werden diese Angaben benötigt. Darüber hinaus sollte es ein Ziel sein, die bisher teils erheblichen Schwankungen bei den Bewirtschaftungskosten zu reduzieren.

zu 3. Wie von der Verwaltung vorgeschlagen, soll im Zuge des Überführungsprozesses eine städtische Immobilienstrategie entwickelt werden (vgl. V/2013/11919 Auflösung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement (EB ZGM) und Neuschaffung eines Fachbereiches (FB) Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement, Begründung S.10). Diese sollte sich aus den strategischen Leitlinien der Stadt ableiten und ist als politische Entscheidung durch den Stadtrat zu beschließen.

zu 4. Mit dem vorgeschlagenen Berichtswesen soll der Stadtrat einerseits über die Umsetzung einer städtischen Immobilienstrategie informiert und ihm andererseits Informationen als Grundlage weiterer Entscheidungen geliefert werden. Die bisherige Informationsbreite (Jahresbericht zur Immobilienbewirtschaftung, Energiebericht) soll dabei mindestens erhalten bleiben.

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich V

23.05.2014

Sitzung des Stadtrates am 28.05.2014
Betreff: Antrag der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zur Neuausrichtung und Umsetzung eines verwaltungsinternen Immobilienmanagements
Vorlagen-Nummer: V/2014/12821
TOP: 8.4

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

Begründung:

zu 1.
Die Verwaltung berichtet dem Stadtrat vierteljährlich über den Umsetzungsstand der Überführung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement in einen Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement.

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates (Vorlage V/2013/11919 vom 16.09.2013) hat der eigens berufene Aufbaustab für die Rückführung des Eigenbetriebes ZGM in die Kernverwaltung regelmäßig die erreichten Vorbereitungsschritte beraten und den Prozess-Status festgestellt. Auf der Grundlage der erreichten Arbeitsstände hat es in diesem Aufbaustab einen letzten turnusmäßigen Bericht vom 20.01.2014 des nunmehrigen Fachbereichsleiters gegeben, der für die einzelnen Themen und Aufgabenbereiche überwiegend planmäßige und nur teilweise kritische Bewertungen enthält.

Der Prozess der Überführung des EB ZGM in einen Fachbereich Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement ist danach weitgehend abgeschlossen. Parallel dazu und weiterhin erfolgte und erfolgt die schrittweise Umsetzung der einzelnen Maßnahmen zum Aufbau der Strukturen und der Ausgestaltung der neuen Arbeitsabläufe. Das operative Geschäft ist damit sichergestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, nunmehr zum Zeitpunkt der abgeschlossenen Umsetzung der neuen und dann kompletten Struktur des Fachbereiches Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement einen Abschlussbericht vorzulegen, der die dann aktuelle Soll-/Ist- Situation u.a. zu den Schlüsselfragen Organisation, Personal, Finanzen, Datenlandschaft sowie Arbeits- und Ergebnisstände detailliert darstellen wird.

zu 2.
Im Zuge der jährlichen Haushaltsplanung erstellt die Verwaltung für alle Verwaltungseinheiten eine produktgenaue differenzierte Darstellung des Werteverzehrs der genutzten Immobilien sowie der dazugehörigen Betriebskosten.

Die Kosten der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Abschreibung sind objektbezogene Kosten und beziehen sich auf einzelne Wirtschaftsobjekte, die im SAP-System der Stadt abgebildet sind. Diese Wirtschaftsobjekte sind Gebäude oder Grundstücke.
Im Produktplan der Verwaltung werden die Unterhaltungsbudgets der städtisch genutzten Flächen in Gebäuden auf Produkte und Kostenstellen abgebildet. Der Werteverzehr wird als Abschreibung in der zentralen Anlagenbuchhaltung objektgenau geführt und auch auf die Produkte umgelegt.

Danach kann für die Diskussion des HH-Planes 2015 eine Darstellung der quadratmeter- und objektbezogenen Bewirtschaftungskosten und eine Darstellung des Werteverzehrs der Gebäude erfolgen.

zu 3.
Die Verwaltung legt dem Stadtrat einen Entwurf für eine städtische Immobilienstrategie zur Beschlussfassung vor.

Im Prozess der bisherigen Arbeit des Fachbereiches Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement wurden ein immobilienwirtschaftliches Leitbild und die Vorrausetzungen für die Vorbereitung und Durchführung technischer Abläufe bei der Erfassung und Dokumentation der Datenbasis für die strategische Bewertung der städtischen Immobilien entwickelt.

Beim erkennbaren Umfang der neu zu ordnenden und teilweise auch neu zu ermittelnden Daten ist im Hinblick auf den gesamten Projektumfang Immobilienmanagement davon auszugehen, dass erst mittelfristig strategische Aussagen des Portfoliomanagements gemacht werden können. Es wird geprüft, ob beispielsweise für relevante Objektgruppen ggf. Musterportfolios erstellt und für die Vorbereitung von Verwaltungsentscheidungen in Kooperation mit dem Stadtrat genutzt werden können.

In jedem Falle ist es dezidierte Absicht der Verwaltung, eine durch den Stadtrat zu bestätigende, jedoch vorher durch praktische Beispiele untersetzte, Immobilienstrategie vorzulegen. Das ist eine zwingende Voraussetzung, wenn bei immobilienbezogenen Entscheidungen ein einvernehmliches Ergebnis im Hinblick auf Nutzeranforderungen und gleichzeitig Wirtschaftlichkeitsaspekte erreicht werden soll.

Wegen der vorgenannten Umstände werden mit der finalen personellen Ausstattung und organisatorischen Implementierung der Abteilung Immobilienmanagement im FB 24 die Prozesse der Datenintegration und -aggregation in (digitalen) Objektakten strukturiert und forciert, wobei erst die dann dort neu zu generierende Datenbasis(Stamm- und Schlüssel- sowie die fallbezogenen Daten zusammen mit Entscheidungshilfetools) die Möglichkeit der qualifizierten Betrachtung, Bewertung und Entscheidung zu Einzelimmobilien und Immobiliengruppen bieten wird. Bis dahin werden Einzelentscheidungen zu Immobilien zwar bereits leitbildgeprägt aber noch nicht umfassend strategiebasiert vorbereitet und getroffen werden müssen.

zu 4.
Die Verwaltung berichtet jährlich über die Entwicklung des städtischen Immobilienbestandes, einschließlich des Sachstandes zur energetischen Sanierung (Energiebericht) und über die Umsetzung einer städtischen Immobilienstrategie.

Bisher wird der Energiebericht im Turnus von 2 Jahren den Gremien des Stadtrates vorgelegt. Darüber hinaus werden die Gremien des Stadtrates mit immobilien-wirtschaftlichen Einzelfall-Entscheidungen befasst. Einen Bericht über den städtischen Immobilienbestand gibt es bisher nicht.

Der Aufbau des Immobilienmanagements in den Bestandteilen Dokumentation und Portfoliomanagement wird die Verwaltung sukzessive in die Lage versetzen, einen noch besseren Überblick über eine den Bestand der Immobilien zu geben und damit einen Beitrag zur Fundierung politischer Entscheidungen zu leisten. (Reportingfunktion des Immobilienmanagements)

Der nächste Energiebericht wird im 3.Quartal 2015 dem Stadtrat vorgelegt. Es ist beabsichtigt, einen ersten Bericht zu einem abgegrenzten Portfoliobereich zu diesem Zeitpunkt mit vorzulegen.

Wolfram Neumann
Beigeordneter