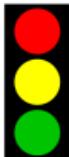


<b>Projekttitlel:</b>	Aufbau des Fachbereichs 24 Immobilien
<b>Projektnummer:</b>	01/2013
<b>Projektmanager/in:</b>	M. Heinz – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
<b>Aktuelles Datum:</b>	21.09.2015
<b>Berichtszeitraum:</b>	Vom 01.04.2015 bis 30.06.2015
<b>Status:</b>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>kritisch</li> <li>X teilweise kritisch</li> <li>planmäßig</li> </ul>
<b>Kurzbeschreibung Status:</b>	Die Gesamtmaßnahme liegt im Rahmenzeitplan bis Ende 2015; die Umstellung 2013/2014 erfolgte unter Aufrechterhaltung der laufenden Arbeitsfähigkeit. Seit 2014 erfolgt die endgültige Umformung zu einem ganzheitlichen Objektverwalter gemäß Konzept 09-2013. Allerdings konnte die Umsetzung neuer Aufgaben wie z.B. das Portfoliomanagement oder der Aufbau eines integrierten Immobilien-Management-Systems sowie einer integrierten Datenlandschaft aus personellen und technischen Gründen bislang erst teilweise umgesetzt werden.

### ***I. Vorbemerkung:***

Mit Beschluss vom 25.09.2013 (V/2013/11919) hat der Stadtrat die Auflösung des Eigenbetriebs Zentrales Gebäudemanagement (EB ZGM) zum 01.01.2014 auf den Weg gebracht; die Stadt bildete zum 01.01.2014 einen Fachbereich Immobilien (FB 24), der die wesentlichen immobilienbezogenen Aufgaben der Stadtverwaltung bündelt und in den u.a. der Eigenbetrieb integriert wurde.

Wurden 2013 schwerpunktmäßig die Voraussetzungen für die möglichst reibungslose Eingliederung des ehemaligen Eigenbetriebs geschaffen und dann auch umgesetzt, so liegt der Schwerpunkt seit 2014 in einem möglichst straffen und abschließenden Umformungsprozess des neuen Fachbereichs zu einem einheitlichen Objektverwalter. Die inhaltlichen Bestandteile einer integrierten Datenlage (Objektakten für alle städtischen Immobilien) und eines darauf aufbauenden Portfoliomanagements sind, bedingt durch den Aktualitätsgrad, der Genauigkeit, der Zuverlässigkeit und der dezentralen Datenhaltung, nur mittelfristig zu erreichen.

Mit dem gemäß Stadtratsbeschluss modifizierten Stellenplan 2014 und mit der Integration der Mitarbeiter/innen des bisherigen Aufbaustabs in die Leitungsebene des Fachbereichs 24 erfolgt die Koordination der weiteren Umformung federführend durch den Fachbereich selbst.

## **II. Zusammenfassung des Projektstands nach Projektplan:**

### **1. Beendigung der Organisationsform Eigenbetrieb**

Projektstatus grün beendet.

Projektstatus:



### **2. Personalfragen**

Die Schwerpunkte liegen in der Stärkung von Projektentwicklungs- und Ingenieurskompetenz; im Grundstücksbereich werden die Vermarktungskompetenzen neu aufgebaut.

In der Abteilung 24.3 Hochbau werden zwei externe Architekten bzw. Ingenieure zum 01.08.2015 ihren Dienst antreten; zum 01.10.2015 erfolgt der Dienstantritt eines weiteren Architekten. Zugewiesen wurde eine neue Planstelle für allgemeine Rechtsangelegenheiten im Fachbereich einschließlich der Vertreterbestellung von herrenlosen Grundstücken (vergleiche Konzept zum ehemaligen Eigenbetrieb vom 20.03.2008). Zwei Stellen im Bereich An- und Verkauf werden im dritten Quartal 2015 in- und extern ausgeschrieben.

Angesichts knapper Personal- und Finanzierungsressourcen ist dies ein Dauerthema.

Projektstatus:



### **3. Finanzen**

Die Produktbildung auch für die folgenden Haushaltspläne ist erfolgt. In enger Abstimmung mit der Kämmerei und den betroffenen Fachbereichen werden diese fortlaufend entwickelt; Zielstellung ist eine möglichst transparente Produktaufspaltung im Sinne der Doppik. Projektstatus: Optimierung ist ein Dauerthema

Projektstatus:



## **4. Daten und Dokumentation**

### **4.1. Datenverarbeitung und Anlagendokumentation**

Das Datenverarbeitungskonzept des Teams Dokumentation/Daten beinhaltet die Zusammenführung aller immobilienrelevanten Daten und deren Bearbeitungsprozesse in einem zentral geführten SAP-gestützten Immobilien-Management-System. Hierzu gehört schwerpunktmäßig die Optimierung der SAP-gestützten Vorgangsbearbeitung, die Bereitstellung von grafischen Daten über die Anbindung von CAD- und GIS-Systemen an das SAP sowie der Aufbau einer digitalen Objektakte für das Immobilienanlagenvermögen der Stadt Halle.

Die Voraussetzungen für den vorgenannten Prozess in Form von Konzeptinhalten, einer Umsetzungsstrategie sowie der Mittel- und Personalbedarfe einschließlich Zeitkette sind abschließend dargestellt. Jedoch ist die Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt entgegen der Planungen noch nicht erfolgt.

Die Gründe liegen im Wesentlichen in der fehlenden Produktivsetzung des SAP RE-FX als zentrale Basis für das integrierte Immobilien-Management-System (siehe Punkt 4.2) auf Grund langwieriger verwaltungsinternen Abstimmungen, in begrenzten personellen Kapazitäten beim IT-Dienstleister IT-Consult Halle GmbH auf Grund paralleler IT-Projekte sowie in einer unzureichenden personellen Ausstattung des Teams Daten/Dokumentation für den Ausbau der digitalen Objektakte. Jahrelange Defizite bei der Dokumentation aktueller Immobiliendaten, insbesondere technischer Objektdokumentationen und Bewertungen von Investitions- und Instandhaltungszuständen können nur mit entsprechendem personellen Aufwand beseitigt werden. Der personelle Mehrbedarf liegt in der Besetzung der Stelle Sachbearbeiter/-in Dokumentenmanagement sowie einer zeitlich begrenzten Stelle (2 Jahre) Sachbearbeiter/-in Datenmanagement für die Datenbeschaffung und Datenverknüpfung der digitalen Objektakten; dies soll im dritten Quartal fachbereichsintern gelöst werden.

### **4.2. Umstellung der SAP-Datenlandschaft**

Dieses Projekt wurde in Teilprojekte nach Systemen und Prozessen gegliedert und von der IT-Consult Halle GmbH begleitet. Die letzten Anpassungen der SAP-Prozesse Unterhaltung, Instandhaltung und Investition wurden durchgeführt; die Arbeitsfähigkeit der Mitarbeiter/innen ist grundsätzlich gewährleistet.

Zum Teil erhebliche Probleme gibt es beim Berichtswesen in Bezug auf objektkonkrete Aussagen zu den Unterhaltungskosten der Gebäude. Der von der Stadt eingesetzte Kommunalmaster der Datenzentrale Baden-Württemberg als zentrales Tool für die Abbildung der doppischen Haushaltsführung und das Berichtswesen ist für diese Aussagen bedingt geeignet. Verbesserungen bzw. programmtechnische Anpassungen entsprechend der speziellen Anforderungen seitens der Stadtverwaltung Halle sind daher notwendig und werden derzeit erarbeitet.

Die Umsetzung wird vom verfügbaren Personal der IT-Consult Halle GmbH realisiert, welches längerfristig geplant auch in anderen Projekten beteiligt ist.

Weitere Verbesserungen des SAP-Systems in Form eines Projektcockpits zur besseren terminlichen und kostenseitigen Steuerung und Überwachung der Investitionsprojekte des Fachbereichs Immobilien sind konzeptionell erarbeitet. Die Umsetzung wird im dritten Quartal 2015 nach Abstimmung des Konzeptes beauftragt.

Das System SAP RE-FX bildet die Anforderungen des Immobilienmanagements im Sinne einer gesamtheitlichen Sicht der damit verbundenen Geschäftsvorfälle ab, insbesondere die Bewirtschaftung von Immobilien, das Vertragsmanagement, das Flächenmanagement und die Steuerung der immobilienrelevanten Geschäftsprozesse. Die technische Umstellung ist seit geraumer Zeit erfolgt, teils erhebliche Anfangsschwierigkeiten zur tatsächlichen Nutzung dieses Systems in anderen Bereichen der Stadtverwaltung konnten mittlerweile ausgeräumt werden.

Es werden zur Zeit alle für die o. g. Geschäftsvorfälle notwendigen Daten und Datenströme implementiert und geprüft, so dass der Produktivgang voraussichtlich zum 01.10.2015 erfolgen kann. Ab diesem Zeitpunkt ist die Vertragsbearbeitung, die Betriebskostenabrechnung sowie die Abbildung aller gebäuderelevanten Kosten für die Objekte des ehemaligen Eigenbetriebs wieder in SAP möglich. Die Implementierung der Daten der Objekte des ehemaligen Fachbereichs Liegenschaften erfolgt zum Anfang des Jahres 2016.

Parallel hierzu erfolgt ein Abgleich und eine Aktualisierung sowie Präzisierung des vorhandenen Datenmaterials.

Als Anlage 1 ist eine Übersicht zum Arbeitsstand aller DV-Teilprojekte beigefügt.

Projektstatus:



## **5. Organisationsuntersuchungen**

Die Grobstruktur gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.09.2013 wurde fortentwickelt.

Folgende Teilprojekte sind in Arbeit:

### **5.1. Schnittstellenanalyse FB 24.3 (Hochbau) und FB 24.4 (Bewirtschaftung)**

Die Tiefenprüfung ist nahezu abgeschlossen. Eine zeitgemäße Struktur mit dem Ziel der Schaffung einer auf Projektmanagement- und Steuerungskompetenz ausgerichteten Organisation wird im Rahmen des Stellenplans umgesetzt.

Die personellen Umorganisationen sind mittlerweile abgeschlossen; in 24.3 (Hochbau) sowie im Team Flut sind Ingenieure bzw. technische Mitarbeiter/innen für Investitionsmaßnahmen und in 24.4 (Bewirtschaftung) sind Objektmanager/innen gebündelt, die auch verantwortlich für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind.

Das Team technische Gebäudeausrüstung verbleibt in 24.4. Es erfüllt sowohl investive Aufgaben wie auch Unterhaltungs- und Kontrollaufgaben. Aufgrund seiner Kompaktheit ist es nicht aufteilbar und dient den beiden vorgenannten Abteilungen je nach deren Aufgabengebiet. Ein entsprechendes Konzept zu dessen Neustrukturierung wird im dritten Quartal 2015 abgeschlossen.

Die im ehemaligen Eigenbetrieb verteilten Aufgaben wurden neu geordnet. So wird im dritten Quartal 2015 u. a. die Aufgabe Koordination von Reinigungsleistungen in 24.4 integriert.

Zur effektiven Mittelbewirtschaftung gehört ein aussagefähiges Investitionscontrolling, welches zukünftig eine bedarfsgerechtere Mittelanmeldung und ein frühzeitiges Erkennen von Zeit- und Mittelüberschreitungen sicherstellen soll. Entsprechende Prozessabläufe sind eingeführt.

Projektstatus:



## 5.2. Pool Hausmeister und Platzwarte in FB 24.4

Ein Abgleich mit aktuellen KGSt-Daten ist erfolgt. Unter Berücksichtigung der kw-Setzungen im Stellenplan 2014 ist eine entsprechende Konzeption ausgearbeitet worden, welche im vierten Quartal 2015 vorgestellt wird.

Nach einer entsprechenden Poolbildung, einer Technik- und Mobilitätsoptimierung (Anschaffungen) und Beschränkung auf Kernbereiche der Hausmeistertätigkeiten nach KGSt kann mit den zur Verfügung stehenden Hausmeistern eine bedarfsgerechte und effiziente Bewirtschaftung der Gebäude und Flächen der Stadt Halle erfolgen.

Projektstatus:



## 5.3. Aufgabenkritik Stadtgrün

Eine verwaltungsinterne Prüfung der zu bewirtschaftenden Flächen ergab, dass eine Zusammenlegung der Abteilung Stadtgrün mit dem Fachbereich Immobilien abzulehnen ist. Die fachlichen Überschneidungen (Gebäudeunterhaltung und -ertüchtigung einerseits, Grünflächenpflege andererseits) sind zu gering, um Synergieeffekte zu erzielen. Folgendes wird verwaltungsintern derzeit umgesetzt:

1. Die Bereiche Grünflächenpflege und Friedhöfe verbleiben als eine Organisationseinheit. Es werden keine strukturellen Veränderungen zwischen Fachbereich Immobilien und Fachbereich Umwelt vorgenommen.
2. Sämtliche relevanten Grundstücke wurden analysiert und geprüft, ob ihre Zugehörigkeit zum Gebäudebestand effektiver vom Fachbereich Immobilien und seinen Hausmeistern unterhalten werden kann (z. B. Schulhöfe) oder ob die unbebauten Grundstücke besser vom Fachbereich Umwelt mit seinem darauf ausgerichteten Maschinenpark unterhalten werden sollen. Eine entsprechende grundstücksscharfe Abgrenzung ist erfolgt und in Kraft gesetzt.
3. Beide Fachbereiche verständigten sich auf eine effiziente Aufteilung des Maschinenparks sowie die Übernahme von Wartungsaufgaben durch entsprechende Kapazitäten des Fachbereichs Umwelt.

4. Die Vermarktung sämtlicher vorgenannter Grundstücke erfolgt in koordinierender Verantwortung des Fachbereichs Immobilien (ggf. in Verbindung mit DLZ Wirtschaft und Wissenschaft)

Projektstatus:



#### **5.4. Team Dokumentation und Recherche**

Die Neuschaffung der Abteilung 24.5 Dokumentation/Flächen- und Portfoliomanagement erfolgte. Dieser Abteilung ist das Team Dokumentation und Daten zugeordnet. Hier liegt die Zuständigkeit für alle Fragen der Dokumentation und Bearbeitung von Immobiliendaten des Fachbereichs 24.

Ein Schwerpunkt der Teamentwicklung ist nach der zum Jahresbeginn erfolgten Herauslösung von rein liegenschaftsbezogenen Themen in die Abteilung 24.2 der weitere Aufbau eines qualifizierten Mitarbeiterstabs und die Schaffung der IT-technischen Voraussetzungen, um die an das Team gestellten Aufgaben erfüllen zu können. Ein Bauzeichner bearbeitet seit Jahresbeginn die grafischen Immobiliendaten der vom Fachbereich 24 betreuten Gebäude der Stadt Halle. Dazu gehört die Erfassung nicht vorhandener Grundrisse, die Aktualisierung und Pflege vorhandener Daten sowie die Verknüpfung mit SAP und KomGIS. Zwei Planstellen für die Bearbeitung der Objekt- bzw. Anlagendokumentation sind fachbereichsintern umzuorganisieren. (Vgl. Ziffer 4)

Projektstatus:



gez. Heinz  
Fachbereichsleiter