

<b>Projekttitel:</b>	Aufbau des Fachbereichs 24 Immobilien
<b>Projektnummer:</b>	01/2013
<b>Projektmanager/in:</b>	M. Heinz – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
<b>Aktuelles Datum:</b>	23.11.2015
<b>Berichtszeitraum:</b>	Vom 01.07.2015 bis 30.09.2015
<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 31.12.2013 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 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, die Genauigkeit, die Zuverlässigkeit und die dezentrale 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 wurden zwei neue Architekten eingestellt, die Ausschreibung einer dritten Stelle (Sachbearbeiter/in Projektentwicklung) läuft.

In der Abteilung 24.2 (Immobilien) laufen drei externe Ausschreibungsverfahren für Immobilienkaufleute. Diese werden im ersten Quartal 2016 abgeschlossen. Das Stellentableau 24.2 ist damit besetzt.

Angesichts knapper Personal- und Finanzierungsressourcen ist dies ein Dauerthema.

Projektstatus:



### **3. Finanzen**

Die Produktbildung ist auch für die folgenden Haushaltspläne erfolgt. In enger Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzen und den betroffenen Fachbereichen werden diese fortlaufend entwickelt; Zielstellung ist eine möglichst transparente Produktaufspaltung im Sinne der Doppik.

2016 ist mit GB I sicherzustellen, dass objektkonkrete Aufwendungen (u. a. Betriebskosten und Wartungskosten) und Erträge (insbesondere Mieteinkünfte) konsequent abgebildet werden.

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 gehörten 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 noch nicht erfolgt. Die Gründe wurden in früheren Quartalsberichten dargestellt.

Der personelle Mehrbedarf ist mittlerweile fachbereichsintern umorganisiert; die Produktivsetzung von SAP RE-FX erfolgt zum 01.12.2015; seine buchungstechnische Nutzung ist ab 01.01.2016 gesichert.

### **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.

Das Berichtswesen ist in Bezug auf objektkonkrete Aussagen zu den Unterhaltungskosten der Gebäude noch nicht vollumfänglich aussagekräftig. 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 nur bedingt geeignet. Verbesserungen bzw. programmtechnische Anpassungen entsprechend den speziellen Anforderungen seitens der Stadtverwaltung Halle sind notwendig und werden derzeit erarbeitet.

Die Umsetzung wird im Rahmen der verfügbaren personellen Ressourcen durch die IT-Consult Halle GmbH realisiert.

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 ist beauftragt und wird im ersten Quartal 2016 abgeschlossen.

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 zurzeit alle für die o. g. Geschäftsvorfälle notwendigen Daten und Datenströme implementiert und geprüft. Die Produktivsetzung von SAP RE-FX zum 01.01.2016 ist gesichert, die Implementierung der Daten der Objekte des ehemaligen Fachbereichs Liegenschaften erfolgt im ersten Quartal 2016.

Parallel hierzu erfolgen ein Abgleich und eine Aktualisierung sowie Präzisierung des im ehemaligen EB ZGM vorhandenen Datenmaterials.

Es wurden abteilungsübergreifende Arbeitsgruppen eingesetzt, um das bislang heterogene und teilweise unzureichende Datenmaterial zu prüfen und aufzuarbeiten; dieses Material ist die Basis jedweden konzeptionellen Arbeitens im Fachbereich.

Projektstatus:



### **4.3 Immobilienstrategie**

Trotz der unter den Punkten 4.1 und 4.2 dargestellten Situation des nach wie vor nicht gegebenen Rückgriffs auf konsistente kommunale Immobiliendaten wurden Schritte zur Entwicklung einer Immobilienstrategie unternommen und erste Ergebnisse erreicht.

#### **4.3.1 Verwaltungsstandorte**

Im Rahmen der Bewertung des HWG-Papiers „Verwaltungsstandorte der Stadt Halle“ wurde zum 11.05.2015 eine Vorlage zum Thema „Optimierung der Verwaltungsstandorte - Neubau eines zentralen Verwaltungsstandorts am Riebeckplatz“ erarbeitet. Im Zuge der Verlängerung des Mietvertrags Große Nikolaistraße 8 erfolgte im Finanzausschuss am 19.05.2015 eine Darstellung des Ist- und Soll-Zustands der Verwaltungsstandorte.

Zum Thema „Analyse des kommunalen Immobilienportfolios und Ableitung einer strategischen Empfehlung“ wurde mit Datum 02.09.2015 ein Sachstandbericht zur „Immobilienstrategie der Stadt Halle“ inklusive der Bewertung von ausgewählten Standorten mittels Nutzwertanalyse erarbeitet.

Ein Strategievorschlag wird von der Verwaltung im Jahr 2016 parallel zur Durcharbeitung der Organisationsfrage Sozialrathaus (allerdings unter Ausschluss des Einsatzes qualifizierender Instrumente wie der Lebenskostenzyklusbetrachtung durch externe Anbieter) vorgelegt werden.

#### **4.3.2 sonstige bebaute Immobilienarten**

Der FB 24 hat für diese Kategorie folgende Immobiliengruppen gebildet:

- nicht kommunal genutzte Immobilien (v. a. drittvermietete Objekte)
- Schulgebäude
- Spezialimmobilien (u. a. Kulturbauten, Sportbauten)

Die hierfür jeweils notwendige Datenbasis wird entwickelt (u. a. Lebenszykluskosten, langfristige Arbeitsplatzkosten); nach Durcharbeitung des Strategieteils Verwaltungsstandorte erfolgt sukzessiv die Abarbeitung.

#### **4.3.3 unbebaute Grundstücke**

Die Aufbereitung von Flächendaten läuft und wird bis 2017 andauern (u. a. öffentliche Lasten, Rechte Dritter, Rahmenbedingungen, v. a. Bebaubarkeit, Entwicklungsfähigkeit nach ISEK, Flächennutzungsplan usw.).

Durch fachübergreifende Arbeitsgruppen ermittelt die Stadtverwaltung laufend Grundstücke, die nicht mehr für eine kommunale Nutzung notwendig sind. Diese werden im vorgenannten Sinne analysiert; insbesondere bebaubare Grundstücke werden einer Vermarktung laufend zugeführt. Mit den personellen Verstärkungen in 24.2 (siehe Ziff. 2) wird dies forciert.

### **5. Organisationsuntersuchungen**

Die Grobstruktur gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.09.2013 wurde fortentwickelt.

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

Die Prüfung ist 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 für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verantwortlich 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 wurde erarbeitet und wird sukzessiv im Rahmen des Planstellenbudgets des FB ab I/2016 umgesetzt.

Die im ehemaligen Eigenbetrieb verteilten Aufgaben wurden neu geordnet. So wurde im dritten Quartal 2015 u. a. die Aufgabe Koordination von Reinigungsleistungen in 24.4 integriert, sonstige Objektbetreuungsaufgaben werden bis 03/2016 der Abteilung 24.4 zugeordnet.

Zur effektiven Mittelbewirtschaftung gehört ein aussagefähiges Investitionscontrolling, welches eine bedarfsgerechtere Mittelanmeldung und ein frühzeitiges Erkennen von Zeit- und Mittelüberschreitungen sicherstellt. 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.

Mit 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

Projektstatus:



gez. Heinz  
Fachbereichsleiter