

Projekttitle:	Aufbau des Fachbereichs Immobilien (FB 24)
Projektnummer:	
Projektmanager/in:	M. Heinz – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Aktuelles Datum:	21.04.2016
Berichtszeitraum:	Vom 01.01.2016 bis 31.03.2016
Status:	 kritisch X teilweise kritisch planmäßig
Kurzbeschreibung Status:	<p>Die Umstellung der ehemaligen Organisationseinheiten insbesondere des Eigenbetriebs auf einen neuen Fachbereich ist abgeschlossen.</p> <p>Diverse neue Aufgabenfelder wie Portfoliomanagement und die Entwicklung einer ganzheitlichen Immobilienstrategie konnten bislang erst teilweise umgesetzt werden. Die Hausmeisterdienste werden neu organisiert; die Auswertung erfolgt im 2. Quartal 2016.</p>

Die einzelnen Projektstände stellen sich wie folgt dar:

1. Beendigung der Organisationsform Eigenbetrieb

Wurde vollständig umgesetzt

Projektstatus:



2. Personalfragen

Die aus der Verschmelzung der ursprünglichen Fachbereiche mit dem Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement resultierenden Umorganisationen und personellen Veränderungen sind abgeschlossen.

Die weitere Personalentwicklung erfolgt im üblichen Rahmen kommunaler Verwaltungseinheiten. Ein Schwerpunkt wird sein, angesichts der Altersstruktur des Fachbereichs den anstehenden massiven Personalwechsel reibungslos durchzuführen; 37 Prozent der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind 58 bis 65 Jahre alt.

Mit der Auswertung der Neuorganisation der Hausmeisterdienste (vgl. Ziffer 5.2) sollte der eng kalkulierte Personalbestand von 78 VZS gehalten werden können; etwaige Nachjustierungen bleiben der Evaluation im 2. Quartal 2016 vorbehalten.

Fachliche Schwerpunkte bei der Personalentwicklung sind der Neuaufbau des Teams Technische Gebäudeausstattung und die Verstärkung der Abteilung 24.II (Immobilien) zur Vermarktung nicht betriebsnotwendiger kommunaler Objekte.

Projektstatus:



3. Finanzen

Die Produktbildung für die Haushaltspläne wird mit dem Fachbereich Finanzen laufend fortentwickelt (siehe vorhergehende Quartalsberichte).

Für den Haushalt 2016 werden Finanzbedarfe anhand der jeweiligen Objektzustände definiert und angemeldet.

Die aktuelle Zustandserfassung der kommunalen Objekte ist bei den Verwaltungsobjekten und den Schulobjekten abgeschlossen; die Erkenntnisse fließen in den laufenden Haushalt ein.

Parallel hierzu wird die Vermarktung nicht betriebsnotwendiger Immobilien massiv forciert (vgl. Ziffer 4).

Projektstatus:



4. Daten und Dokumentation

4.1 Datenlandschaft

SAP:

Es gilt das im Quartalsbericht IV/2015 Ausgeführte entsprechend.

Das SAP-gestützte Projekt Controlling wurde vollständig umgesetzt, insbesondere die laufende kostenseitige Überwachung über dieses System.

5. Immobilienstrategie

5.1 Verwaltungsstandorte

Die Beschlussvorlage Sozialrathaus (VI/2015/01429) wird fachlich laufend untersetzt. In einem verwaltungsinternen Prozess wird derzeit geklärt, welchen Stellenplatzbedarf ein Sozialrathaus/Bürgerzentrum hat und welche Raumanforderungen (Anzahl der Büroarbeitsplätze, Anforderung an diese, Nebenflächen etc.) sich daraus ergeben. Dies ist Basis für die Anforderungen an die konkrete Immobilie und für deren Kostenbild.

Parallel hierzu erfolgt die Analyse der sonstigen Standorte des betroffenen Geschäftsbereichs sowie der restlichen Stadtverwaltung. Die erforderlichen Immobiliendaten zu den aktuellen kommunalen Objekten – im Eigentum oder zur Miete – liegen vor.

5.2 Sonstige bebaute Immobilienarten

Für die Schulstandorte wurden die immobilienwirtschaftlich notwendigen Daten erarbeitet; der verwaltungsinterne Prozess, einen Kriterienkatalog und eine Priorisierung zu entwickeln, läuft.

5.3 Unbebaute Grundstücke und Vermarktungsstrategie

Die Stadtverwaltung forciert die Verwertung unbebauter und nicht betriebsnotwendiger Grundstücke bzw. Objekte.

Die Daten zum gesamten kommunalen Immobilienbestand gemäß Anlagevermögen wurden aktualisiert. Die Daten werden verwaltungsintern laufend ausgewertet; Ziel ist die Gewinnung von Veräußerungserlösen, insbesondere mit dem Bauland.

Parallel hierzu wurden die Verkaufsimmobilien nach Werthaltigkeit und Aufbereitungsaufwand pro Objekt geordnet. Die Verwaltung verspricht sich hiervon kurz- und mittelfristig erheblich größere Verkaufserlöse.

Mit den städtischen Wohnungsgesellschaften wurde ein laufender Abstimmungsprozess vereinbart. Aus deren Sicht für deren Portfolio geeignete kommunale Objekte sollten vordringlich in die Gesellschaften zu angemessenen Preisen gegeben werden; des Weiteren wird geprüft, ob die jeweiligen Immobilienbestände im Konzernverbund geordnet werden können; Doppelstrukturen in den Verwaltungen der Gesellschaft und der Stadtverwaltung sind zu vermeiden. Für den Fachbereich 24 gilt der Grundsatz, dass eine Kommune mit starken Wohnungsgesellschaften entsprechende Objekte perspektivisch aus konzernübergreifenden Effizienzgründen nicht im Bestand halten sollte.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist anzustreben, dass die Verkaufserlöse möglichst weitgehend in den bestandssicheren Objektkatalog der Kommune zwecks Substanzerhalt, Effizienzsteigerung und größerer Benutzerfreundlichkeit zurückfließen.

gez. Heinz
Fachbereichsleiter