

<b>Projekttitel:</b>	Aufbau des Fachbereichs Immobilien (FB 24)
<b>Projektnummer:</b>	
<b>Projektmanager/in:</b>	M. Heinz – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
<b>Aktuelles Datum:</b>	21.04.2016
<b>Berichtszeitraum:</b>	Vom 01.10.2015 bis 31.12.2015
<b>Status:</b>	 <span style="margin-left: 20px;">kritisch</span> <span style="margin-left: 20px;">X teilweise kritisch</span> <span style="margin-left: 20px;">planmäßig</span>
<b>Kurzbeschreibung Status:</b>	<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.</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 den laufenden Ausschreibungen der Abteilungsleitungen 24.II (Immobilien), 24.IV (Objektbetreuung) und 24.VI (Logistik) werden Schlüsselstellungen neu besetzt.

Generell ist die Planstellenzahl im Fachbereich eng kalkuliert, angemessen der kurz- und mittelfristigen Ertragskraft der Kommune. Investitionsmaßnahmen wie Flutmittelprojekte und Schulbauten im Rahmen von Stark III und anderen Finanzierungsquellen bedingen den personellen Fokus im investiven Bereich; bis zum Abschluss der Flutprojekte muss daher die laufende Objektbetreuung personell auf einen Mindeststandard abgeschmolzen werden.

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 Aufbereitung der jeweiligen Gebäudezustände des kommunalen Anlagevermögens läuft derzeit; für die Verwaltungsobjekte und für die kommunalen Schulstandorte wird dies im 1. Quartal 2016 abgeschlossen sein (vergl. Ziffer 6). Damit wird sichergestellt, dass die Finanzbedarfe zielgerichtet angemeldet werden können. Parallel hierzu wird der fachbereichsinterne Energiebericht ausgewertet, um energie- und kosteneffiziente Maßnahmen für den investiven und Unterhaltungsbereich anzumelden.

Projektstatus:



### 4. Daten und Dokumentation

#### 4.1 Datenlandschaft

##### **SAP:**

Das Modul RE-FX wurde erfolgreich im Fachbereich eingeführt, die vermieteten Gewerbeflächen werden über dieses System bearbeitet. Die Implementierung der Raumdaten der rein kommunalen Nutzung erfolgt zur Zeit.

Der Aufbau und die Implementierung eines Systems zur grafischen Darstellung aller Gebäudedaten wird zur Zeit über das KomGIS umgesetzt. Ein grafisches Rauminformationssystem für die gesamte Stadtverwaltung wird vorbereitet.

Die Einführung eines SAP-gestützten Projektcontrollings für die Hochbau-Investitionsmaßnahmen im Fachbereich erfolgt; als erster Schritt wurde die terminliche Steuerung der Projekte in einem einheitlichen Verfahren umgesetzt. Die kostenseitige Überwachung wird zur Zeit programmiert. Technische Probleme innerhalb der SAP-Landschaft führen derzeit zu Verzögerungen.

#### **Digitale Objektakten:**

Nachdem die zentrale Zuständigkeit für die Anlagenakte im Fachbereich Finanzen in der Abteilung Vermögensmanagement verankert wurde, erfolgt seit Anfang 2015 die Bearbeitung der Objekt- bzw. Anlagenakten des Fachbereichs Immobilien durch das Team Dokumentation. Hier werden die Daten für die digitale Anlagenakte aufbereitet, fehlende Daten erfasst und nach Vorliegen der vom Fachbereich Finanzen festzulegenden endgültigen Aktenstruktur in das System eingepflegt. Aufgrund der Menge der Daten und der begrenzten personellen Kapazitäten ist von einem längeren Zeitraum auszugehen. Insbesondere Instandhaltungs- und Investitionsdaten bzw. Zustandsdaten der Objekte müssen zum Teil aufwändig erfasst werden. Parallel dazu werden die kaufmännischen Daten, die Flächen- und Raumdaten sowie die tatsächlichen Belegungen der städtischen Gebäude zurzeit erfasst bzw. aktualisiert.

Bezüglich der Grundstücke besteht Klärungsbedarf für bestimmte Daten. Teile dieser Daten sind nur mit erheblichem Aufwand zu digitalisieren (Kauf- und Verkaufsverträge). Derzeit liegt eine parallele Datenhaltung vor (Liegenschaftskarten, im KomGIS schon vorhanden), die einen erheblichen Pflegeaufwand nach sich zieht. Weiterhin ist die Speicherung von Grundbuchauszügen in einer Objektakte wenig zielführend, da auch hier mit einem erheblichen Aufwand zu rechnen ist und die formal-rechtliche Aktualität eines Auszugs ausschließlich durch das amtliche Grundbuch gewährleistet wird.

Ziel ist die Schaffung einer vollständigen Datenbasis über den kommunalen Immobilienbestand in einem zentralen System mit dezentralem Zugriff. Erste vollständige Ergebnisse liegen für definierte Immobilienkategorien in Form eines Portfoliomodells der Verwaltungsgebäude sowie der vorgenannten Digitalen Objektakten für diese Immobiliengruppe bis 04/2016 vor.

#### **Liegenschaftsinformation:**

Das Immobilien-Informationssystem zur Vermarktung von Grundstücken und Gebäuden der Stadt Halle wird zur Zeit evaluiert. Eine Umsetzung der in der Stadt in der Anwendung befindlichen unterschiedlichen Systeme IGIS, IIS und Baulandkataster über das KomGIS befindet sich in der Konzeptphase; und erfolgt zum 2. Quartal 2016.

## **5. Organisationsuntersuchungen**

### **5.1. Pool Hausmeister und Platzwarte in der Abteilung 24.IV**

Die Poolbildung der Hausmeisterdienstleistungen wurde für den Eigenbetrieb Kita eingeführt.

In Teilbereichen sollen die Hausmeisterdienste nicht über stationäre Hausmeister erfolgen – dieses System lässt die personelle Ausstattung bereits seit Jahren nicht zu, sondern über mobile Einsatzkräfte.

Mit Technik und Material ausgestattete Fahrzeuge stehen jeweils zwei Hausmeistern für die ihnen zugeordneten Objekte nach festgelegtem und kommuniziertem Ablaufplan zur Verfügung.

Derzeit laufen die Vorbereitungen, für ausgewählte Schulobjekte weitere Hausmeisterkolonnen vorzubereiten. Im 2. Quartal 2016 soll dieses System ausgewertet werden.

Projektstatus:



## **5.2. Organisationsuntersuchung des Geschäftsbereichs IV**

Im Rahmen der von GB IV initiierten Organisationsuntersuchung dieses Dezernats wurde auch die Schnittstelle mit dem Fachbereich 24 untersucht.

Angeichts der mit der Gründung des Fachbereichs 24 verbundenen Schnittstellenbetrachtung und seiner Regelung über entsprechende Verwaltungsvorschriften (insbesondere zum Prozessablauf für Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen) ist davon auszugehen, dass keine grundlegenden Änderungen für erforderlich erachtet werden, das Untersuchungsergebnis bleibt abzuwarten.

## **6. Immobilienstrategie**

### **6.1 Verwaltungsstandorte**

Es wird auf die aktuelle Beschlussvorlage Sozialrathaus (VI/2015/01429) verwiesen. Die insofern erforderlichen kommunalen Immobiliendaten sind hinreichend aufgearbeitet.

### **6.2 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 jeweils notwendigen Daten werden derzeit mit dem Fokus auf Schulstandorte sowie nicht kommunal genutzte Immobilien neu aufbereitet.

Der aktuelle Objektzustand wird pro Objekt nach Kennziffern eingeschätzt und der kurz- und mittelfristige Instandsetzungsbedarf festgelegt. Lebenszykluskosten, langfristige Arbeitsplatzkosten sowie die Bestandssicherheit der Objekte bzw. deren perspektivische Verwendbarkeit für kommunale Zwecke werden analysiert und bewertet.

Für die kommunalen Schulobjekte wird im 1. Quartal 2016 eine Übersicht zum Instandsetzungsbedarf pro Schulobjekt und ein Vorschlag zur Priorisierung nach Objekten und Maßnahmeteilen vorgelegt.

Für die nicht kommunal genutzten Objekte werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Ermittelt wird, ob ein Halten oder ein Abstoßen dieser Objekte, vorzugsweise im Konzern Stadt, geboten erscheint.

Hierzu werden insbesondere laufende Mieteinkünfte nach Höhe und Sicherheit dem laufenden Gesamtaufwand, dem etwaigen Sanierungsbedarf und den Erlösprognosen gegenüber gestellt.

### **6.3 Unbebaute Grundstücke und Vermarktungsstrategie**

Die Aufbereitung von Flächendaten läuft forciert, insbesondere bezüglich der Rahmenbedingungen zur etwaigen Bebaubarkeit. Dies erfolgt mit fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppen. Die Kooperation mit den städtischen Wohnungsgesellschaften wurde verstärkt.

gez. Heinz  
Fachbereichsleiter