



EigenBetrieb Zentrales GebäudeManagement

STAND DER RESTRUKTURIERUNG NEUAUSRICHTUNG EIGENBETRIEB ZGM DEZEMBER 2009

	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Betriebsleitung				
personelle Neubesetzung Betriebsleiter	umgesetzt			
Einsatz eines Assistenten / Interne Revision	Ausschreibung abgeschlossen	derzeit in Ausschreibung		Ausschreibung abgeschlossen
Neubesetzung einer Stelle Mitarbeiter mit juristischen Kenntnissen (z.B. Volljurist)		Besetzung in Abhängigkeit Besetzung der Assistenz		
Finanzen / Rechnungswesen				
Neuaufbau Strategisches Controlling	Umsetzung Personal abgeschlossen	in Umsetzung		Umsetzung Personal abgeschlossen
Stärkere Nutzung SAP unter Reduzierung nutzereigener MS Office-Dateien	umgesetzt neue SAP-Module eingeführt	in Umsetzung		umgesetzt neue SAP-Module eingeführt
Überprüfung betriebsfremder Buchungen, betriebsfremder Buchungen gegebenenfalls abschaffen	umgesetzt (Buchungskreis 8820)			
Übermittlung von Banküberweisungen mittels Internet	umgesetzt	in Umsetzung		
Einführung eines gemeinsamen Cash Pools mit der Stadt	umgesetzt			

	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Interner Service				
Auflösung der eigenständigen Stelle Qualitätssicherung/Arbeitssicherheit und Angliederung in die Bereiche	neue Verantwortliche für Arbeitsschutz/ -sicherheit benannt	Aufbau Arbeitssicherheit im Bereich Hausmeister		neue Verantwortliche für Arbeitsschutz/ -sicherheit benannt
Überlegungen zur Einführung eines QM-Systems		Überlegungen dazu laufen		
Personal: Überarbeitung Servicevereinbarung zwischen dem EB ZGM und dem Amt 11 der Stadt Halle (Saale) (Organisation und Personalservice)	umgesetzt			
Personalentwicklungskonzept		in Umsetzung; vorbereitende Analyse erstellt		vorbereitende Analyse erstellt
Überprüfung bestehender Dienstanweisungen auf Gültigkeit, ggf. Ergänzung		in Umsetzung, fortlaufende Aufgabe		
Zentralisierung aller Aufgaben der Personalverwaltung im Bereich Personal	modifiziert umgesetzt, Servicevereinbarung mit dem Amt 11	in Umsetzung		
Aufbau Marketing	Umsetzung: verbesserter Außenauftritt			
Veränderung des Namens und des Logos als Zeichen des Neustarts			nicht notwendig	
Überarbeitung der Datenstruktur des gesamten EB ZGM		Umsetzung begonnen im Zuge intensiverer SAP-Nutzung		

Schulungen der Mitarbeiter zu Standardsoftware (MS Office)		in Umsetzung, fortlaufende Aufgabe		
	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Kaufmännisches Objektmanagement				
zukünftige Ausrichtung als ein ganzheitliches Facility Management		in Umsetzung fortlaufende Aufgabe		
Aufbau eines Betriebscontrollings		in Umsetzung, seit Oktober 2009 monatliche Berichte nach neuem Berichtskonzept, weitere Vertiefung vorgesehen		Seit Oktober 2009 monatliche Berichte nach neuem Berichtskonzept, weitere Vertiefung vorgesehen
Überprüfungen von bestehenden Verträgen Ziel: keine Leistung ohne Servicevereinbarung	umgesetzt			
Überprüfung, ob städtische Leistungserbringung durch den EB ZGM zu realisieren ist (Grünflächenamt).		Überprüfung durchgeführt, Umsetzung wegen der Kleinteiligkeit der Aufgabenstruktur schwierig		
Alle Verträge (Service-, Lieferverträge Ver- und Entsorgung, etc.) zukünftig im einheitlichen EDV-System hinterlegen		in Vorbereitung, wird mit Einführung CAFM umgesetzt		
Überprüfung bestehender Lieferverträge bezüglich Konditionen	umgesetzt			
Überprüfung der Abrechnungsmodalitäten mit den			Nicht praktikabel	

städtischen Versorgungsunternehmen (Übergabe Gesamtrechnung)				
Abschluss von Gesamtverträgen anstatt der derzeitigen Einzelverträgen für alle Medien (Sonderkonditionen bei Bündelung)			Nicht praktikabel	
Zur Abrechnung von Sonderleistungen sind innerhalb des EB ZGM Verrechnungssätze für alle „Standardleistungen“ zu erarbeiten.	umgesetzt, fortlaufende Weiterführung			
Neustrukturierung Energiemanagement		in Umsetzung, Einstellung Energiemanager		Einstellung Energiemanager
Präzisierung von Verbrauchs- und Kostenauswertungen, Einführung von entsprechenden Benchmarks		in Umsetzung, Qualifizierung der Datenerhebung, -erfassung		Qualifizierung der Datenerhebung, -erfassung
Erstellung Energiebericht	umgesetzt Energiebericht 2007, Energiebericht 2008			
Bei Investitionen sollte im Vorfeld eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt werden (Lebenszyklusansatz, Optimierung der Gesamtkosten)		in Umsetzung, bisher in Einzelfällen, zukünftig generell bei Vorhaben im Vermögenshaushalt		
Optimierung der Nutzerflächen zur Haushaltentlastung		in Umsetzung, Raumkonzept		
Verringerung angemieteter Flächen unter Nutzung vorhandener eigener Flächen		in Umsetzung, Raumkonzept		

	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Technisches Objektmanagement				
technisches Objektmanagement ist als Hauptansprechpartner für den Kunden zu sehen, der intern eine Schnittstelle zum kaufmännischen Objektmanagement sowie zum Bereich Planung darstellt		In Umsetzung, Phase 2		
schnellstmögliche Zusammenlegung der Bereiche Objekte 1 und Objekte 2 und Veränderung Gruppierung		In Umsetzung, Vollzug vorbereitet		Vollzug vorbereitet
Erfassung der baulichen Zustände aller Gebäude und Erstellung Prioritätenliste als Entscheidungsgrundlage für Standortentscheidungen, Investitionen etc.		In Umsetzung, für Schulen (Brandschutz) vorgelegt		
klare Aussagen über die zukünftige Gebäudenutzung von Seiten der Stadtverwaltung, um Fehlinvestitionen zu vermeiden			Nutzung richtet sich nach Bedarf städtischer Ämter	
Erstellung Leistungskatalog im Bereich Planung			zweckmäßige, nachvollziehbare, vergleichbare Abrechnung nach HOAI	
Projektierung mit Kernaufgabe: Fördermitelanträge, Projektierung kleinerer Sanierungsmaßnahmen		In Umsetzung, fortlaufende Aufgabe		
TGA: Herauslösung Nichtgebäudemanagementleistungen	umgesetzt			
TGA: Aufgabenübertragung der Planung und Instandhaltung Planung und Auflösung des Bereiches TGA	teilweise umgesetzt, Auflösung TGA nicht zweckmäßig, wegen zunehmender Be-			

	deutung der TGA, Gebäu- deautomation, Fernwirk- technik , etc., Überführung Bereich TGA in Objektmanagement TGA			
--	---	--	--	--

	umgesetzt	in Überprüfung / in Umset- zung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Hausmeister				
Umsetzung einer neuen Organisationsstruktur (inkl. Leistungskatalog und Einsatzplanung)	umgesetzt			
Verbesserung der Arbeitsbedingungen durch Technikplanung und -beschaffung	umgesetzt, fortlaufende Weiterführung			
Aufbau eines Berichtswesens für Steuerung und Über- wachung der Hausmeisterdienstleistungen		in Umsetzung, elektronische Zeiterfassung Leistungserfassung		
Verbesserung der Arbeitsmoral – Verbesserung der Nutzerorientierung		in Umsetzung, fortlaufende Weiterführung		
Aufbau eines Kundenzufriedenheitsmanagements bis hin zum Aufbau eines Help-Desk-Systems	umgesetzt, fortlaufende Weiterführung			
Aufgabenabgrenzung zwischen Schulleiter und Schul- verwaltungsamt (Weisungsbefugnis muss sich lediglich auf gebäudespezifische Leistungen begrenzen)			Entscheidungskompetenz bei Stadtverwaltung, Land	
Erstellung Leistungskatalog für Hausmeisterdienste	umgesetzt			
Bildung Technikteam (für Havarien, Kleinaufträge, Spezialaufgaben) mit Werkstattwagen	umgesetzt, fortlaufende Weiterführung			

zur Verringerung der Fremdvergabequote				
	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Team Datenerfassung				
Schaffung eines Teams zur Datenerfassung		modifizierte Umsetzung im Zuge CAFM-Einführung		
erneute Aufnahme vor Ort		modifizierte Umsetzung im Zuge CAFM-Einführung		
Erstellung Elektronischer Bestandspläne mit Raum- / Gebäudecharakterisierung		Umsetzung im Zuge CAFM-Einführung, Aufwandsreduzierung durch Scan vorhandener Zeichnungsbestände Vorbereitet		Aufwandsreduzierung durch Scan vorhandener Zeichnungsbestände Vorbereitet
Abschaltung des ZMP-Programms und alleinige Nutzung SAP	umgesetzt			
Definitionen von Standardauswertungen im EDV-System	teilweise umgesetzt im Zuge Aufbau Controlling fortlaufende Weiterführung			
	Umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Nichtgebäudemanagementleistungen				
Übertragung von Aufgaben in die Stadtverwaltung	Umsetzung im EB ZGM vollständig vorbereitet,			

Optimierung	Detaillierte Darstellung im Kapitel Nichtgebäude-managementleistungen			
	Umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
Schnittstellen				
Untersuchung Schnittstellen zum Grünflächenamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt sowie zum Amt 40 Ziel: Klare Aufgabenabgrenzungen, Definition der Zuständigkeiten und die Reduzierung von Schnittstellen	teilweise umgesetzt, fortlaufende Weiterführung	in Umsetzung		
genaue Zuordnung und Abgrenzung der Zuständigkeiten für Außenflächen (Grünflächenamt)		in Umsetzung		
genaue Zuordnung und Abgrenzung der Zuständigkeiten bebauter / unbebauter Grundstücke (Liegenschaftsamt)		in Umsetzung		
konsequente Umsetzung Mieter-Vermieter-Modell bei allen verwaltungsnotwendigen Immobilien		In Umsetzung Die Veränderung der Eigentumsstruktur erfordert eine Anpassung des Nutzungsmodells und der Regelungen zur Gebäudebewirtschaftung. Dazu werden gegenwärtig Vorschläge erarbeitet.		Die Veränderung der Eigentumsstruktur erfordert eine Anpassung des Nutzungsmodells und der Regelungen zur Gebäudebewirtschaftung. Dazu werden gegenwärtig Vorschläge erarbeitet.
Bauherrenfunktion mittelbewirtschaftenden Stelle		In Umsetzung Zu möglichen und zweckmäßigen Veränderungen in der Mittelbewirtschaftung werden gegenwärtig Vor-		Zu möglichen und zweckmäßigen Veränderungen in der Mittelbewirtschaftung werden gegenwärtig Vorschläge erarbeitet.

		schläge erarbeitet.		
Überprüfung der Möglichkeit einer Zusammenarbeit in Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> • Hauptuntersuchung von Spielplätzen • Reparatur- und Wartungsarbeiten von Technik • Winterdienst und Anliegerpflichten • Außenanlagenpflege • Planung eines Bauhofs 	Überprüfung abgeschlossen, teilweise umgesetzt, fortlaufende Weiterführung			

	umgesetzt	in Überprüfung / in Umsetzung	nicht umsetzbar / Entscheidung offen	aktuell
EDV, Software				
konsequente Umsetzung SAP-Implementierungsprozesses	umgesetzt			
Einführung SAP RE-FX			Ersatz durch CAFM-Einführung	
Einführung Help-Desk-System	umgesetzt			