



STELLUNGNAHME zum Antrag		Vorlage Nr.:	2016/0327	
SPD-Gemeinderatsfraktion		Verantwortlich:	Dez.6	
vom: 01.06.2016				
Nachhaltiges Immobilienmanagement durch Bewertung von städtischen Liegenschaften (Gebäude) nach einer einheitlichen, sich kontinuierlich fortschreibenden Bewertungsmatrix				
Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	19.07.2016	28	x	

Kurzfassung

Eine systematische Erfassung und Bewertung des Immobilienbestandes städtischer Liegenschaften (Gebäude) ist in der Vergangenheit nicht erfolgt. Die Verwaltung erarbeitet derzeit ein Konzept zur Implementierung eines kommunalen Immobilienmanagements. Die Vorstellung der Ergebnisse ist Ende 2016 geplant.

Unter anderen Gesichtspunkten zu betrachten ist das städtische Grundvermögen, welches im Rahmen der Bodenvorratspolitik zur Stadtentwicklung, Wohnraumversorgung und Wirtschaftsförderung eingesetzt wird.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages (bitte ankreuzen)		X	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus.					
Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus.				Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	X	nein		ja	Handlungsfeld:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	nein		ja	abgestimmt mit

1. Die Verwaltung stellt die bisherige Praxis in der Bewertung städtischer Liegenschaften (Gebäude) dar

Derzeit werden keine standardisierten Bewertungsverfahren zur Beurteilung des Gebäudezustands durchgeführt. Durch die Organisation der Bauunterhaltung in Objektteams kann sichergestellt werden, dass Schäden an Gebäuden rechtzeitig erkannt und beseitigt werden können.

Im Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft ist die Bauunterhaltung regional in Objektteams organisiert, d. h. alle Kolleginnen und Kollegen, die gemeinsam an einem Gebäude arbeiten, sind auch in einem Team zusammengefasst. Jedes Objektteam kann somit fast alle Fachbereiche der Bau- bzw. Technischen Gewerke abdecken. So ist gewährleistet, dass in den Teams ein ganzheitliches Bild der Gebäude entsteht, da alle Schadens- und Störmeldungen zu einem Gebäude in einem Team auflaufen und bearbeitet werden. Alle Projekte an den Bestandsgebäuden werden durch die Objektteams durchgeführt.

Durch die Objektteamleitung erfolgt die kurz- und mittelfristige Kapazitätsplanung. Bei der Erstellung der Kapazitätsplanung werden die einzelnen Gebäude mit ihren jeweiligen Bedarfen gegeneinander abgewogen und die Projekte und Maßnahmen festgelegt.

Diese Planungen werden durch die Auswertungen von Datenbanken unterstützt. Es werden Kennzahlen zu Ausgaben (€/m²) gebildet. Darüber hinaus erfolgt die Auswertung der Störungs- und Schadensmeldungen.

2. Die Verwaltung stellt dar, welche strukturellen Voraussetzungen notwendig sind, um in einem Zeitraum von 2-3 Jahren eine umfassende Prüfung der städtischen Liegenschaften unter Berücksichtigung angeführter Prüffelder durchzuführen.

Am Beispiel der Untersuchungen des Hochbauamtes in Stuttgart können beispielhaft Vor- und Nachteile einer umfassenden Prüfung der städtischen Liegenschaften dargestellt und Ableitungen für ein eventuelles Projekt in Karlsruhe gebildet werden.

Vor einigen Jahren wurde durch das Hochbauamt Stuttgart eine umfassende Prüfung der städtischen Schulgebäude durchgeführt. Dieser „Quickcheck“ sollte die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen und damit den mittelfristigen Finanzbedarf ermitteln. Innerhalb von einem halben Jahr wurden 500 Gebäude begangen und deren Zustand bewertet. Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen wurden geschätzt. Die Erfassung wurde extern vergeben und kostete ca. 700.000 €. Zur Pflege der entstandenen Datenbanken wurde neben Prozessveränderungen in den Abläufen der Verwaltung eine Vollzeitstelle geschaffen, die zur Qualitätssicherung der Datenbank eingesetzt wird.

Im Rückblick auf die Erfassung und Sammlung der Daten bewerten die Kolleginnen und Kollegen das damalige Vorgehen als kritisch. Die grob geschätzten Kosten passen praktisch nie, da keine tiefgreifende Analyse der Schadensbilder erfolgte. Abweichungen von bis zu 300 % sind möglich. Die Daten werden als oberflächlich und mit sehr vielen Fehlern behaftet bezeichnet.

Darüber hinaus ist die Erkenntnis gewachsen, dass nur mit einem integrierten System die verschiedenen Insellösungen der unterschiedlichen Datenbanken und deren Informationen sinnföellig miteinander abgeglichen und verknüpft werden können. Derzeit beschäftigt sich Stuttgart mit dem Aufbau eines stadtweiten CAFM-Systems, um auch über Amtergrenzen hinweg Daten zur Verfügung stellen zu können und die Pflege dezentraler und umfassender zu organisieren. Zusätzliche Themenfelder wurden identifiziert. So wird derzeit eine flächendeckende Tragwerksuntersuchung der Gebäude durchgeführt, die sehr zeitaufwändig ist.

Aus diesen Informationen und dem Kontakt zu verschiedenen Dienstleistern sieht die Verwaltung folgende strukturelle Voraussetzungen als notwendig an:

- Aufbau eines stadtweiten CAFM-System unter Einbeziehung der Ämter mit dezentraler Verantwortung ihrer Gebäude und der Nutzerdienststellen analog der Finanzdatenverwaltung
- Konzeption und Aufbau des stadtweiten CAFM-Systems im Rahmen eines Einführungsprojektes mit Strukturierung gemäß den neu formulierten Richtlinien für Projektstellen. Der Ressourcenbedarf für die Projektdurchführung wird vor Projektbeginn auf Basis einer Ermittlung der erforderlichen Projektbausteine und Ausführungszeiten ermittelt und sichergestellt.
- Die für die Datenpflege dauerhaft erforderlichen Personalressourcen werden im Laufe des Projektes methodisch ermittelt
- Externe Begehung von Fachleuten der unterschiedlichen Gewerke-Kosten
- Im Rahmen des Projektes werden Vorschläge zur Organisation und zur Verortung eines zentralen Immobilienmanagements beziehungsweise einer zentralen Steuerung und Entscheidung über An- und Verkäufe von Immobilien erarbeitet.

3. Die Verwaltung stellt dar, welche Entwicklungspotentiale sich durch die Einführung einer einheitlichen Bewertungsmatrix gegenüber der bisherigen Praxis ergeben:

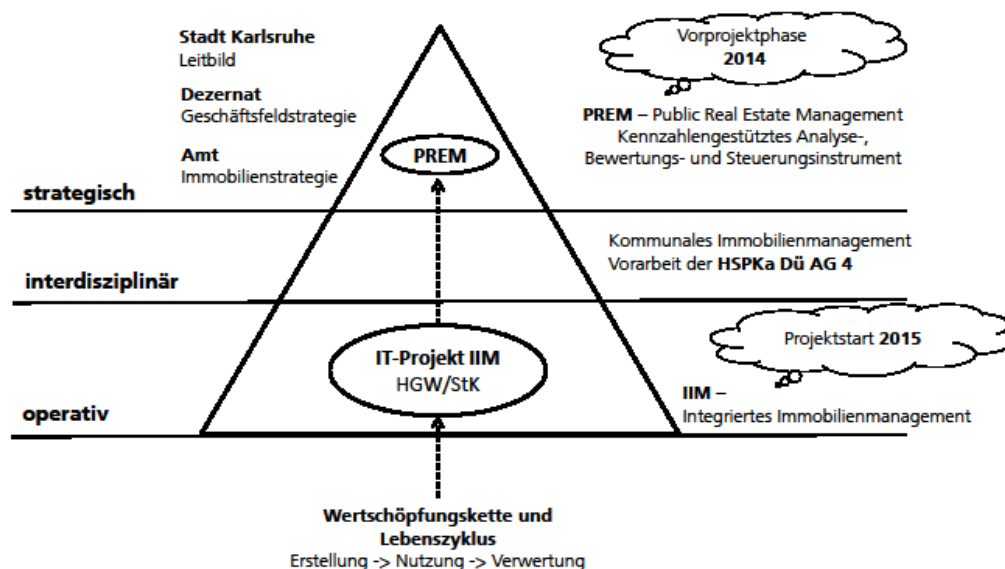
Ein an den Lebenszyklus der Immobilien ausgerichtetes Immobilienmanagement beginnt bereits in der Projektentwicklung und Objekterstellung. In dieser Phase ist die Beeinflussung der Folgekosten weitreichend. In der Nutzungsphase werden bis zu 78 % der Lebenszykluskosten aus Bewirtschaftung damit beeinflusst. Die Entwicklung einer gesamtheitlichen Immobilienstrategie (inkl. Instandhaltungsstrategie) über alle Nutzarten ist das Ziel.

Eine Methodik ist zwischenzeitlich in der Verwaltung und mit den Tochtergesellschaften KFG/Volkswohnung abgestimmt. Damit würden Steuerungsinstrumente, Maßnahmen und Geschäftsprozesse zur Optimierung und Effizienzsteigerung der Wirtschaftlichkeit, des Ressourcenverbrauches und der mittelfristigen Haushaltsplanung aus der jeweiligen Entwicklungsplanung relevanter Einflussgrößen (Personal, Flächen, Kita, Schulen etc.) abgeleitet. Aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfes mit teilweise erforderlicher Grundlagenermittlung und des Umsetzungsaufwandes ist ein Realisierungszeitraum unter der Bedingung der Implementierung einer geeigneten IT-Unterstützung zwischen 5-6 Jahren realistisch. Der Zeitraum wird auch davon bestimmt, ob sich Personalressourcen exklusiv des Themas annehmen und ggf. Externe einbezogen werden können.

Voraussetzung für die Identifikation der Entwicklungspotentiale im Bereich der lebenszyklusorientierten Bewirtschaftung (Projektentwicklung – Erstellung – Nutzung – Umwidmung/Modernisierung – Revitalisierung - Abriss/Abverkauf) der Immobilien ist die Eruiierung der interdisziplinären Aufgaben über Dezernate hinaus sowie die Entwicklung eines prozessgetriebenen Soll-Konzeptes. Dies ist in der Verwaltung im Rahmen der dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe „kommunales Immobilienmanagement“ im Rahmen des Projektes HSPKa erfolgt.

Eingebunden waren die mit der Grundstücks-/Gebäudebewirtschaftung mittel-/unmittelbar befassten Dienststellen der Verwaltung. Ein Zwischenbericht wurde am 18.12.2015 erstellt und in der Strukturkommission vom 18.02.2016 vorgestellt.

Status Projektorganisation Immobilienmanagement



Gegenstand war der geschäftsprozessgetriebene Bereich der **interdisziplinären** Zusammenarbeit bei Investition / Desinvestition sowie Flächenbedarfsermittlung und –bereitstellung. Weiterhin wurden Standards für die Nutzart Verwaltungsgebäude erarbeitet (Flächen, Bauen, Servicelevels, Bewirtschaftungskosten). Parallel wurden die Datenstruktur, -qualität und -validität überprüft und auf der **operativen** HGW-Ebene fachliche Anforderungen an Prozesse und IT-Unterstützung (CAFM) definiert. Dies ist geboten, um bisher zeitintensive, händische Tätigkeiten zukünftig automatisiert und standardisiert bewältigen zu können.

Die Arbeitsgruppe hatte zudem den Auftrag, ein Konzept für die Implementierung und Nachhaltigkeit einer Immobilienstrategie bis Ende 2016 zu erarbeiten.

Zur Vorbereitung der **strategischen** Ebene ist die IST-Aufnahme der Immobilien hinsichtlich Nutzung und Belegung als auch Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Betriebskosten, ggf. Anmietkosten, Gebäudeabschreibung) erforderlich. Unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben - hier z.B. abgeleitet aus ISEK 2020, die KGSt Empfehlungen ebenso mitabdecken:

- Gebäudewerterhalt sicherstellen und optimieren
- Ressourcenorientiertes Flächenmanagement
- Intelligente Flächennutzung
- Energieeffiziente Gebäudestrukturen
- Bedarfsorientiertes Flächenangebot
- Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude
- Sanierung und Umbauten von Kultureinrichtungen
- Nachverdichtung zur Ausnutzung von Flächenpotentialen
- Klimaschutzziele
- (aus Kämmerei -> effiziente Verwendung der Haushaltsmittel)

sollen objektbezogene Wirtschaftspläne erstellt werden, die im Weiteren durch Bewertung des Gebäudezustandes, der Nutzung, gesetzlicher Vorgaben und technischer Restnutzungsdauer priorisiert würden. Diese dienen dann sowohl der Planung des konkreten Folgehaushaltes als auch einer 10 Jahresbetrachtung im Sinne einer mittelfristigen Finanzplanung.

Es ist einvernehmliche Auffassung der Verwaltung und der einbezogenen Tochtergesellschaften (KFG, Volkswohnung), dass die Balanced Score Card (BSC) ein geeignetes Instrument zur Steuerung darstellen kann.

Über die Definition strategischer Ziele und Festlegung strategischer Aktionen (Maßnahmen) würden Alternativen zunehmend eliminiert (Ursachen -> Wirkung zur Vermeidung von Zielkonflikten) und ein gemeinsames Verständnis der Strategieumsetzung erzeugt, die in konkreten Handlungsempfehlungen münden.

Davon getrennt und unter anderen Gesichtspunkten zu betrachten, ist das städtische Grundvermögen, das auf dem Markt gezielt zur Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Wohnraumversorgung im Rahmen der Bodenvorratspolitik eingesetzt wird.