



STELLUNGNAHME zur Anfrage SPD-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2018/0120
	Verantwortlich:	Dez. 6
Nachhaltiges Immobilienmanagement zur Bewertung von städtischen Liegenschaften		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	15.05.2018	35	x	

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

1. Wie ist der aktuelle Umsetzungssachstand zur Implementierung eines kommunalen Immobilienmanagements?

Die Projektkonzeption zur Einführung eines kommunalen Immobilienmanagements (Gebäude) sieht 4 Phasen vor:

- 1) Konzeptphase – Erarbeitung eines Gesamtüberblicks, Planung der nächsten Phasen, Identifikation der Teilnehmer und Klärung Projektauftrag
- 2) Integriertes Immobilienmanagement (IIM) – Aufbau und Implementierung einer Softwarelösung, um alle gebäudebezogenen Prozesse integriert abzubilden, Klärung der Prozesse, Sicherung der Datenqualität
- 3) Kommunales Immobilienmanagement – Integration weiterer gebäudeverwaltenden Dienststellen, Abgleich mit städtischen Gesellschaften, Anpassung der Prozesse,
- 4) Kommunale Immobilienstrategie – Aufbau von Strukturen zur zentralen Portfoliosteuerung, Implementierung eines Kennzahlensystems, standardisierter Immobilienbericht

Die Konzeptphase wurde mit dem Projektauftrag abgeschlossen. Der Projektauftrag wurde am 31.01.2017 durch den Oberbürgermeister unterschrieben.

Der Projektauftrag sieht ein Projektende bis 2022 vor. Durch die Veränderungen in der Verantwortlichkeit im IT-Bereich der Stadt, der Gründung des Amtes für Informationstechnologie und Digitalisierung und personelle Veränderungen im Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) musste das Projekt um 1 Jahr verlängert werden.

Im Rahmen des HSPKa-Prozesses wurden kurzfristige Maßnahmen vorgezogen und gebündelt im Rahmen einer dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe bearbeitet. Die Ergebnisse für die kurzfristigen Themen wurden zu großen Teilen im HSPKa-Maßnahmenkatalog berücksichtigt und sind in der Umsetzung.

Im Bereich Teilprojekt „Integriertes Immobilienmanagement“ werden im HGW die Geschäftsprozesse sukzessive im standardisierten Geschäftsprozessmanagement erfasst und optimiert.

Zur Sicherung der Datenqualität wurden Vorsysteme als Datenbanken erstellt, die es ermöglichen, große, gebäudebezogene Datenmengen zu erfassen und zu verwalten.

Insbesondere im Bereich der technischen Anlagen, deren Wartungs- und Prüfpflichten und die dazugehörigen Verträge wurden mit Hilfe einer Projektstelle eine Lösung entwickelt, die in ein späteres integriertes System überführt werden können.

Im Rahmen des IQ-Projektes „Weißbuch Schulen“ werden mit externer Unterstützung zunächst die Schulgebäude und die Sporthallen begangen und die Qualität der einzelnen Bauteile aufgenommen. Um diese Daten für eine mittelfristige Finanzplanung und zur Darstellung des städtischen Immobilienvermögens nutzen zu können, wird ebenfalls eine Software angeschafft. Im HGW wurde ein Prozess erarbeitet, der die dann erhobenen Daten durch zyklische Begehungen aktuell halten soll. Hierzu wurden im Rahmen des IQ-Projekts Stellen beantragt.

HGW erarbeitet parallel eine Strategie zur Instandsetzung der Schulen und Sporthallen.

Die Suche nach einem integrierten Softwaresystem zum Gebäudemanagement gestaltet sich komplex. Die Analyse der bestehenden Systeme, insbesondere von SAP, ist hier erforderlich. Es wird derzeit geklärt, ob eine stadtweite Lösung auf dem eingeführten SAP-System aufbauen soll und somit Schnittstellen vermieden werden. Alternativ können auch Softwarelösungen am Markt gekauft werden, die dann aber Schnittstellen erfordern.

Im Teilprojekt Kommunales Immobilienmanagement wurde die Zusammenarbeit der gebäudeverwaltenden Dienststellen intensiviert. Regelmäßige Treffen sollen die Prozesse analysieren und vereinheitlichen, um eine kommunale Immobilienstrategie vorzubereiten. Eingeladen wurden HGW, Amt für Abfallwirtschaft, Branddirektion, Friedhofs- und Bestattungsamt, Marktamt, Zoo, Eigenbetrieb Fußballstadion im Wildpark, Stadtjugendausschuss, Volkswohnung GmbH, Karlsruhe Fächer GmbH und die Bäderbetriebe.

2. Welcher finanzielle und personelle Mehrbedarf besteht zur weiteren Umsetzung und Realisierung?

Dies kann derzeit abschließend noch nicht bewertet werden, da die Entscheidung für den Weg zu einer Softwarelösung noch nicht getroffen ist.

3. Welche Synergien können sich, durch einen Kooperation mit der kommunalen Volkswohnung GmbH hinsichtlich der dort aktuell laufenden Bewertung von Bestandsimmobilien, ggf. ergeben?

Die Volkswohnung ist Teil des Lenkungsausschusses zum Projekt „Kommunale Immobilienstrategie“. Die dort gemachten Erfahrungen fließen in die Bearbeitung ein. Allerdings sind wohnungswirtschaftliche Themen nicht direkt auf Schulen, Verwaltungsgebäude oder Kultureinrichtungen übertragbar. Insbesondere auch die Softwarelösungen, die durch die Volkswohnung eingesetzt werden, sind auf die speziellen Themen der Wohnungswirtschaft angepasst und lassen sich nicht übertragen.