

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.07.2007	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Dezernat VI / Aufbau Immobilien- management	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler: VI IDA 101 110 Stvv	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0437 Magistratsbeschluss-Nr. 464

Betreff: **Aufbau des Eigenbetriebes Immobilienmanagement**
 hier: KGSt-Vergleichsring Gebäudewirtschaft Städte 80.000 - 200.000 Einw.
 Abschlussbericht zur ersten Projektphase 2006/2007

Vorlage vom: 12.07.2007

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen: Abschlussbericht

Beschluss des Magistrats vom 25.07.2007

Der Vorlage wird zugestimmt.

Bericht:

Der Vergleichsring Gebäudewirtschaft der Städte der Größenordnung 3-4 (80.000-200.000 Einwohner) wurde Anfang des Jahres 2006 ins Leben gerufen.

Er hat das wesentliche Ziel, ein Kennzahlensystem für den interkommunalen Vergleich zu erarbeiten um damit ein systematisches Instrument zur Erschließung von Wirtschaftlichkeitspotenzialen in der lokalen Anwendung zu liefern.

Die Auftaktveranstaltung des Vergleichsrings war im März 2006 in Recklinghausen.

Angesichts der großen Beteiligung von insgesamt 22 Städten arbeitete der Vergleichsring zeitweilig in zwei parallelen Arbeitsgruppen (Gruppe Nord und Süd).

Die der Echterhebung vorausgehende Probeerhebung diente ausschließlich der Erprobung des Erhebungsinstrumentes und der lokalen Vorbereitung der späteren Echterhebung und bezog sich pro Stadt auf je ein Gebäude.

Probe- und Echterhebung wurden per Internet in der Vergleichsdatenbank IKON des IKON- Netzes durchgeführt. Nach Eingabe der Grundzahlenwerte je Gebäude konnten die Städte für ihre Gebäude Kennzahlenwerte/-berichte generieren lassen.

Der interkommunale Vergleich wurde mit insgesamt 568 Gebäuden, unterteilt in sechs verschiedene Gebäudearten, durchgeführt. Ermittlungs- und Erhebungsprobleme gab es nur in Einzelfällen, die sich meistens auf die Datenverfügbarkeit bezogen. Der Erhebungsaufwand sinkt erfahrungsgemäß bei der Fortsetzung eines Vergleichsrings von Jahr zu Jahr – zugleich nimmt die Genauigkeit der Grund- und Kennzahlen zu.

Die Erarbeitung und Durchführung des Vergleichsrings wurde durch einen intensiven Erfahrungsaustausch zwischen den Städten begleitet und als wichtigste Unterstützung im Rahmen der Vergleichsarbeit angesehen.

Neben dem direkten Erfahrungsaustausch in und zwischen den Vergleichssitzungen können im Überblick folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das entwickelte und erprobte Kennzahlensystem bietet den Kommunen ein Steuerungsinstrument für ihre einzelnen Gebäude.
- Das Kennzahlensystem kann die jeweils vor Ort zu entwickelnden oder zu optimierenden Kostenrechnungs- und/oder Berichtssysteme unterstützen und bietet die Grundlage für ein lokales Controlling der Gebäude.
- Die Gemeinden haben ein erprobtes Erhebungs- und Berechnungsinstrument vorliegen, das ungeachtet der Vergleichsringteilnahme für die lokale Steuerung angewendet werden kann.
- Die Vergleichswerte zeigen für die Gemeinden und die einzelnen Gebäude die Optimierungspotenziale auf, die grundsätzlich vorhanden sind.
- Die Vergleichswerte bieten die Möglichkeit, die eigene Leistungsfähigkeit einzuschätzen.
- Der Vergleichsring ist zugleich der Aufbau eines Netzwerkes von kommunalen Fachleuten der Gebäudeverwaltung, das einen praxisnahen und kontinuierlichen Austausch von Informationen, Erfahrungen und Instrumenten ermöglicht.

Der Abschlußbericht verzichtet jedoch auf die Darstellung von Kennzahlenwerten, da dies zu umfangreich wäre und in der Fortsetzung des Vergleichsrings Korrekturen der Grundzahlenwerte ggf. auch rückwirkend möglich ist, um die Datenqualität für die Jahresvergleiche zu verbessern.

Da die meisten Städte, wie auch die Wissenschaftsstadt Darmstadt, an der zweiten Vergleichsphase teilnehmen werden, kann der Vergleichsring seine Arbeit fortsetzen. Neben dem Jahresvergleich 2006 und dem ersten Zweijahresvergleich 2005/2006 werden voraussichtlich Themen wie die Kostenmiete

bzw. die internen Mieten, der Personalbedarf der Gebäudewirtschaft und die Orientierung an Benchmarks Gegenstand der Vergleichsarbeit sein.

Der vorliegende Bericht zum Abschluss der ersten Projektphase erläutert den Projektverlauf, die Arbeitsweise und die Projektergebnisse. Ein persönlicher Erfahrungsbericht der einzelnen Städte rundet diesen Bericht ab und stellt gleichzeitig die Diskussionsgrundlage zum Beginn der zweiten Phase dar.

Darmstadt, 12.07.2007
IDA, Ha

Der Dezernent VI

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat