

| | | | | | | | |
|--|--|--------------|---------|-----------|------------|-------|--------------|
| Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: E 26/0018/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 31.03.2010 Verfasser: E 26/00 | | | | | | |
| Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells und Einführung eines CAFM-Systems Zwischenbericht | | | | | | | |
| Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>27.04.2010</td> <td>BAGbM</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Kompetenz | 27.04.2010 | BAGbM | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Kompetenz | | | | | |
| 27.04.2010 | BAGbM | Entscheidung | | | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss nimmt den Zwischenbericht zur Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells zur Kenntnis.

Erläuterungen:

In der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 15.12.2009 wurde der E 26 gebeten, in der nächsten Sitzung dem Ausschuss zum Umsetzungsstand des Vermieter-Mieter - Modells und zur Einführung eines CAFM-Systems (Computer-Aided-Facility-Management-System) zu berichten.

Bereits mit Gründung des E 26 zum 01.01.2004 wurde vom Rat der Stadt beschlossen, dass Vermieter-Mieter-Modell innerhalb der Verwaltung umzusetzen.

Ebenso wurde die Notwendigkeit einer geeigneten umfassenden Softwareunterstützung erkannt und die Einführung beschlossen.

Die Softwareunterstützung soll zum einen die Einführung des Vermieter- Mieter-Modells ermöglichen, zum anderen den E 26 in die Lage versetzen, seine Arbeit weiter zu professionalisieren und den Entscheidungsträgern und Gebäudenutzern zeitnah und aktuell alle wichtigen gebäudebezogenen Informationen und Daten für gebäudewirtschaftliche Entscheidungen zur Verfügung stellen zu können.

Beide Themen - das Vermieter-Mieter-Modell und die Softwareunterstützung - sind somit untrennbar miteinander verbunden und sollen im folgenden Zwischenbericht dargestellt werden.

1. Vermieter-Mieter-Modell

Das Vermieter-Mieter-Modell ist das für die kommunale Gebäudewirtschaft empfohlene Modell.

Ein Gebäudedienstleister (= E 26) nimmt die Eigentümerfunktion wahr, betreut die Gebäude umfassend und stellt sie nutzungsbereit den Hauptnutzern (=Fachbereiche) für deren Bedürfnisse und Nutzungszwecke (z.B. Schulen, Kitas, Bäder, Verwaltungsgebäude) zur Verfügung.

Die Hauptnutzer „mieten“ die vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile und beauftragen - je nach fachlicher Bedarfslage - Neu-, Um- und Erweiterungsbau, funktionale Veränderungen und ggfs. Anmietungen.

Sie zahlen entsprechend ihrer tatsächlichen Raumnutzung und Anforderungen alle daraus resultierenden Kostenmieten, Mieten für externe Anmietungen und Betriebskosten aus ihren jeweiligen Produktbudgets.

Die heute zentral im Haushalt veranschlagten Zahlungen (Kostenerstattungen) an den E 26 werden somit – ohne Haushaltsmehrbelastung oder Mehrbelastung der Nutzer – im Produkthaushalt differenziert ausgewiesen. Erst dadurch werden alle produktbezogenen Kosten im Haushalt gemäß den Anforderungen des NKF vollständig dargestellt.

Bei der heute zentralen Veranschlagung im Haushalt wirken sich die gebäudewirtschaftlichen Entscheidungen – insbesondere die Folgekosten – im Wirtschaftsplan des E 26 und im Haushalt an zentraler Stelle aus. Sie sind für den Nutzer somit weder transparent noch betreffen sie sein Budget, so dass sie letztlich bei seinen Entscheidungen wenig bis keinen Einfluss finden.

Die Vorteile des Vermieter-Mieter-Modells liegen somit auf der Hand:

- Nutzer kennen die Kosten, die kostenbeeinflussenden Faktoren und können ihre Budgets verantwortlich bewirtschaften; ein wirtschaftlicher Umgang mit Flächen wird unterstützt
- Ausweis aller Kosten – auch der gebäudewirtschaftlichen – im Produkthaushalt
- E 26 bietet Leistungen zu den vereinbarten, transparenten und wirtschaftlichen Konditionen an, die dem interkommunalen Vergleich standhalten bzw. sich am benchmark orientieren

Für die Beziehungen und Leistungskonditionen zwischen dem Gebäudedienstleister und den Hauptnutzern gelten verwaltungseinheitlich durch Vorstand und Politik beschlossene Regularien. Sie setzen die grundlegenden Rahmenbedingungen und geben die Ziele, sowohl in sozialer und ökologischer als auch fiskalischer Hinsicht, vor.

Für die Umsetzung des Modells müssen jedoch verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, beispielhaft erwähnt seien:

- professionelle Softwareunterstützung um die Abwicklung wirtschaftlich zu gestalten (siehe dazu auch Ausführungen unter 2.)
- alle erforderlichen Angaben (z.B. für Mietkalkulationen, Berechnung von Betriebskosten, Rechnungsstellung, Kalkulation von Servicepreisen etc.) müssen vorhanden sein

Zu dem geschilderten Modell siehe auch die Anlage 1.

Zwischenbericht zur Umsetzung

In den ersten Jahren nach Betriebsgründung des E 26 war eine erhebliche Grundlagenarbeit zu leisten, um die erforderlichen Angaben für Gebäudebewertungen, Flächenaufnahmen und somit Mietkalkulationen und Betriebskostenabrechnungen zu erhalten: so wurden alle Gebäude erstmalig für Bilanzierungszwecke bewertet, der Instandhaltungsstau aufgenommen, CAD-Pläne erstellt und die Flächen überprüft.

Fehlende Softwareunterstützung bei Betriebsgründung, knappe Personalressourcen, weiterer Personalabbau gemäß Zielvereinbarung und teilweise aus dem Tagesgeschäft andere – höhere – Prioritäten standen der ursprünglich beabsichtigten Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells für 2007 entgegen. So dienten die ersten Betriebsjahre insbesondere der Realisierung der vereinbarten Einsparungen gemäß Rahmenvereinbarung zwischen Betrieb, Oberbürgermeister und Politik.

Weiterhin wurde in 2007 mit Dez. II / FB 20 vereinbart, dass die Umsetzung des Modells sinnvoller Weise erst parallel zur bzw. mit der Umsetzung des NKF- bzw. Produkthaushalts erfolgen kann, sobald Produkte und Produktbudgets und somit Kostenverantwortliche im Haushalt verankert sind.

Berechnung von Kostenmieten

Zwischenzeitlich liegen im E 26 alle Daten vor, um Kostenmieten kalkulieren zu können, also:

- Abschreibung,
- Flächen
- Verzinsung
- Wiederherstellungskosten
- Bauunterhaltung
- Verwaltungskosten pro qm

Bezüglich des Berechnungsverfahrens von Kostenmieten gibt es unterschiedliche Herangehensweisen, die jedoch im Grunde nur geringfügig voneinander abweichen.

Seinerzeit wurde vor dem Hintergrund der Vermietung von Gebäuden an den Schulzweckverband zwischen E 26, Kommunaler Bewertungsstelle, dem Kreis Aachen und einem Unternehmensberater ein abgestimmtes Verfahren ausgewählt; dieses liegt mit Erläuterungen der Finanzverwaltung vor.

Der VKIG (Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen) beabsichtigt weiterhin, noch in 2010 Empfehlungen zur Berechnung von Kostenmieten auszusprechen.

Ein Widerspruch zu den kaufmännischen Berechnungsmodellen besteht vor allen Dingen, weil dem E 26 seit 2008 die gebäudebezogene Abschreibung nicht mehr bzw. nur noch in geringer Höhe aus dem Haushalt ersetzt wird, und diese sind ein wesentlicher Bestandteil der Mieten.

Von daher muss eine Lösung dieses Dilemmas mit der Finanzverwaltung gefunden werden, wie das Modell vor dem Hintergrund umzusetzen ist. Diskutiert wurde bereits eine vollständige Veranschlagung der Kostenmieten inkl. Abschreibung im Haushalt. Bezahlt werden dem E 26 dann jedoch nur die Mieten ohne Abschreibung bzw. nur mit anteilig zur Erstattung vorgesehener Abschreibung.

Von Seiten Dez. II / FB 20 ist vorgesehen, dass sich der neu eingerichtete Eigenbetriebscontroller mit den Themen des Vermieter-Mieter-Modells auseinandersetzt und Ansprechpartner für E 26 bzw. die konkrete Umsetzung ist; die Stelle wird vermutlich im April oder Mai 2010 besetzt.

Berechnung von Betriebskosten

Betriebskosten werden bereits heute im E 26 liegenschafts- und sofern möglich auch gebäudebezogen verbucht.

Zwischenzähler wurden eingerichtet, um unterschiedliche Nutzungsarten abgrenzen zu können (z.B. Turnhalle und Schulgebäude), zur Unterstützung von Energiemanagement und Ermöglichung eines sog. Energiemonitorings, um den Nutzern zeitnah Rückmeldungen zur Verbrauchsentwicklung geben zu können.

Zur wirtschaftlichen Umsetzung der verwaltungsweiten Betriebskostenabrechnung benötigt man jedoch eine professionelle IT-Unterstützung, diese ist durch Einführung des SAP-Moduls RE-FX in 2010 vorgesehen, siehe dazu auch Ausführungen unter 2.

Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells in Pilotbereichen

In Pilotbereichen – z.B. mit den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen oder bis Ende 2009 mit dem Schulzweckverband Berufskollegs – werden seit Jahren Vermieter-Mieter-Beziehungen ausgestaltet und in der Praxis gelebt, also Kostenmieten und die Betriebskosten dem E 26 erstattet. Vertragliche Regelungen wurden noch nicht geschlossen, da diese im Zusammenhang mit der verwaltungsweiten Umsetzung einheitlich getroffen werden sollen.

Weitere Zeitplanung für die verwaltungsweite Umsetzung des Modells

In 2010 werden weitere Grundlagen für die Umsetzung des Modells geschaffen; unter anderem müssen für die Zuordnung der Kosten zu den Produktbudgets und den Abrechnungsmodalitäten zwischen Haushalt und Wirtschaftsplan Lösungsvorschläge gemeinsam mit Dez. II / FB 20 erarbeitet werden.

Zu den allgemeinen Rahmenbedingungen – neben den finanziellen, die gemeinsam mit Dez. II / FB 20 gestaltet werden, siehe oben – wird E 26 in 2010 einen Vorschlag erarbeiten und diesen dem Vorstand und der Politik zur Beschlussfassung vorlegen.

Nach heutigem Kenntnisstand erscheint es realistisch, eine verwaltungsweite Umsetzung des Modells inkl. Berücksichtigung im Produkthaushalt abschließend für das Jahr 2012 vorzusehen.

2. Softwareunterstützung (CAFM)

E 26 führt im Rahmen der allgemeinen DV-Strategie der Verwaltung die Software SAP ein.

SAP ist ein komplexes und modular aufgebautes System; im Einsatz sind seit 2008 die Module für:

- Finanzbuchhaltung
- Anlagenbuchhaltung
- Projektbudgets und -budgetverfolgung
- Materialwirtschaft (für Bestellwesen)

Die Einführung weiterer Module und Optimierung der im Einsatz befindlichen Module wird in 2010/2011 weiter geführt.

Insbesondere das für die Vertragsverwaltung und Abrechnung von Kostenmiete und Betriebskosten mit den Hauptnutzern zwingend erforderliche Modul RE-FX konnte im ersten Schritt noch nicht umgesetzt werden, u.a. aufgrund fehlender personeller Kapazitäten.

Für 2010 steht die Ausgestaltung und Einführung der Module an für:

- Kostenrechnung
- Fakturierung (auch erforderlich für die Abrechnung mit der Städteregion)
- Mietvertragsverwaltung, Abrechnung von Kostenmieten und Betriebskosten

SAP unterstützt nicht ganzheitlich in allen Belangen des Gebäudemanagements. So wird beispielsweise die Berechnung von Kostenmieten im SAP nicht unterstützt, dazu wurde eine Access-Datenbankanwendung entwickelt.

Auch in vielen anderen Bereichen sind Access-Lösungen im Einsatz, die zum einen das Tagesgeschäft unterstützen, zum anderen die Pflichten- / Lastenhefte für ggfs. auf dem Markt zu beschaffende Softwarelösungen darstellen.

Die vorhandenen Access-Lösungen unterstützen beispielsweise:

- Kalkulation von Kostenmieten
- Gebäudeinformationen
- Auftragserteilungen
- Verwaltung und Prüfung von Grundbesitzabgabenbescheiden
- Verwaltung der Hauptnutzer / Nutzungsarten von Liegenschaften, Gebäuden und Gebäudeteilen

Vorrangig wird im weiteren Projekt jeweils geprüft, ob SAP in den genannten Feldern eine Unterstützung bieten und die Access-Lösungen ablösen kann.

Sofern das nicht möglich ist muss SAP mit anderen – nach Möglichkeit marktgängigen – Produkten kombiniert werden, die mit den im Einsatz befindlichen SAP- Produkten möglichst kompatibel sind.

Anlage/n:

Anlage 1 Darstellung Vermieter-Mieter-Modell