

Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 29.04.2002

2002/118
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	14.05.2002	

Betreff

Bericht über die Einführung des Immobilienmanagements, insbesondere zum Personalkonzept

☐ Finanzielle Auswirkungen ☐ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
--	--

Beschlussvorschlag

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht des Immobilienmanagements, insbesondere zum Personalkonzept, zur Kenntnis.

Kruse
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Allgemeiner Bericht zum Immobilienmanagement

Gegenwärtig wird im kaufmännischen Bereich des Immobilienmanagements das Vermieter-Mieter-System innerhalb der Verwaltung aufgebaut und die bestehende kaufmännische Bewertung der Grundstücke und Gebäude überprüft. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt, zum Ende des Jahres alle Mietverträge mit den raumnutzenden Bereichen abgeschlossen zu haben und die erforderlichen Grundlagen für den Einsatz des kaufmännischen Rechnungswesens zu erstellen. Zum Ende des Jahres 2002 soll dann eine endgültige politische Entscheidung über die zukünftige Rechts- und Organisationsform des Immobilienmanagements herbeigeführt werden.

Im technischen Bereich des Immobilienmanagements wird gegenwärtig das Investitionsprogramm mit einem Volumen von ca. 10.200.000,00 € abgearbeitet (s. Anlage 1). Das 30-Millionen-Plus-Programm wird in diesem Jahr lückenlos in die veränderte Instandhaltungsstrategie überführt. Ab dem nächsten Jahr sollen verstärkt Grundsanierungen an einzelnen Gebäuden vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang werden die bereits durchgeführten Energiesparmaßnahmen des 30-Millionen-Plus-Programms und des Energiefonds erweitert, um runterneuerte Immobilien zu erhalten. Ein entsprechender langfristiger Sanierungsplan wird zur Zeit erstellt.

Bericht zum Personalkonzept des Immobilienmanagements

In der Spalte 1 der Anlage 2 ist der Personalbedarf des Immobilienmanagements entsprechend des Konzeptes vom 29.11.2001 dargestellt. In den folgenden Spalten sind zum Vergleich der Personalbestand entsprechend des Stellenplanes 2002, der Vorschlag der WestKC entsprechend des Projektberichtes vom 25.09.2000 und der Personaleinsatz für Aufgaben der Immobilienverwaltung vor Einführung des zentralen Immobilienmanagements aufgeführt. Dabei ist die Darstellung jeweils entsprechend der gegenwärtigen Organisation des zentralen Immobilienmanagements nach kaufmännischer Abteilung, technischer Abteilung und der Abteilung Service (Baulager) strukturiert, um die Vergleichbarkeit zu erleichtern.

Insgesamt ist zunächst ein Bedarf von 29,5 Stellen entsprechend des Konzeptes vom 29.11.2001 im Immobilienmanagement zur Abwicklung aller Aufgaben erforderlich. Langfristig wird sich dieser Bedarf auf insgesamt 25,5 Stellen reduzieren. Die in Klammern dargestellte Reduktion des Stellenbedarfes ergibt sich insbesondere bei fortlaufender Sanierung der Immobilien. Falls alle Immobilien entsprechend des Konzeptes innerhalb eines Zeitraumes von ca. 10 Jahren grundsaniert sind, werden bei veränderter Instandhaltungsstrategie zukünftig lediglich insgesamt 8 Ingenieure einschließlich des technischen Leiters in der technischen Abteilung zur Abwicklung der verbleibenden Sanierungs- und Instandhaltungsaufgaben erforderlich sein. Der erforderliche Stellenabbau erfolgt im Rahmen der Fluktuation.

In der kaufmännischen Abteilung ist langfristig ein Stellenbedarf von 10,5 Stellen notwendig. Der höhere Stellenbedarf gegenüber dem Stellenplan 2002 ergibt sich im wesentlichen aus der Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens. Dadurch entfällt allerdings ein entsprechender personeller Aufwand im Rechnungswesen in anderen Bereichen der Verwaltung. Dieser Stellenbedarf im Konzept des Immobilienmanagements von 10,5 Stellen ist allerdings jeweils um eine halbe Stelle geringer als der Bedarf, der von der WestKC nach Durchführung der Untersuchung in Castrop-Rauxel prognostiziert bzw. als der Bedarf, der vor Zentralisierung des Immobilienmanagements in den einzelnen Bereichen dezentral vorhanden war.

In der technischen Abteilung werden bis zur Sanierung aller Immobilien zunächst 12 Stellen notwendig sein. Eine Ausweitung des Stellenbedarfes gegenüber dem Stellenplan 2002 bzw. dem Personaleinsatz vor Einführung des Immobilienmanagements ist nicht erfolgt. Es ist ledig-

lich ein im Rahmen des 30-Mio-Plus-Programmes befristet eingestellter Ingenieur mit Zustimmung des Haupt- und Finanzausschusses vom 19.3.2002 in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Der Stellenbedarf unterschreitet um eine Stelle den von der WestKC in ihrem Projektbericht veranschlagten Stellenbedarf von 13 Stellen für den technischen Bereich.

Entsprechend des Vorschlages der WestKC sollen langfristig 7 Stellen einschließlich des Leiters als schnelle Eingreiftruppe für Reparaturen in der Abteilung Service (Baulager) vorgehalten werden. Vor Einführung des Immobilienmanagements und im Stellenplan 2002 sind noch 10 Stellen für die Abteilung Service eingerichtet. Die Reduzierung um 3 Stellen auf die noch erforderlichen 7 Stellen wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2002 im Rahmen der Fluktuation erreicht werden.

In der Spalte 1 ist der Personalbedarf des Immobilienmanagements entsprechend des Konzeptes vom 29.11.2001 dargestellt. In den folgenden Spalten sind zunächst einmal der Personalbestand entsprechend des Stellenplanes 2002, der Vorschlag der WestKC entsprechend des Projektberichtes vom 25.09.2000 und der Personaleinsatz für Aufgaben der Immobilienverwaltung vor Einführung des zentralen Immobilienmanagements aufgeführt. Dabei ist die Darstellung jeweils entsprechend der gegenwärtigen Organisation des zentralen Immobilienmanagements nach kaufmännischer Abteilung, technischer Abteilung und der Abteilung Service (Bau-lager) strukturiert.

Insgesamt ist zunächst ein Bedarf von 29,5 Stellen entsprechend des Konzeptes vom 29.11.2001 im Immobilienmanagement erforderlich. Langfristig wird sich dieser Bedarf auf insgesamt 25,5 Stellen reduzieren. Die in Klammern dargestellte Reduktion des Stellenbedarfes ergibt sich insbesondere aus der Sanierung der Immobilien. Falls alle Immobilien entsprechend des Konzeptes innerhalb eines Zeitraumes von ca. 10 Jahren durchsanziert sind, werden bei veränderter Instandhaltungsstrategie zukünftig lediglich insgesamt 8 Ingenieure einschließlich des technischen Leiters in der technischen Abteilung erforderlich sein. In der kaufmännischen Abteilung ist langfristig ein Stellenbedarf von 10,5 Stellen erforderlich. Der höhere Stellenbedarf gegenüber dem Stellenplan 2002 ergibt sich im wesentlichen aus der Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens. Dadurch entfällt allerdings ein entsprechender Aufwand in anderen Bereichen der Verwaltung. Dieser Stellenbedarf von 10,5 Stellen ist allerdings jeweils um eine halbe Stelle geringer als wie von der WestKC veranschlagt bzw. vor Zentralisierung des Immobilienmanagements vorhanden war.

In der technischen Abteilung werden bis zur Sanierung aller Immobilien zunächst 12 Stellen notwendig sein. Eine Ausweitung des Stellenbedarfes gegenüber dem Stellenplan 2002 bzw. dem Personaleinsatz vor Einführung des Immobilienmanagements ist nicht erfolgt. Es ist lediglich ein im Rahmen des 30-Mio-Plus-Programmes befristet eingestellter Ingenieur in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen worden. Der Stellenbedarf unterschreitet den von der WestKC in ihrem Projektbericht veranschlagten Stellenbedarf von 13 Stellen um 1 Stelle.

Entsprechend des Vorschlages der WestKC sollen langfristig 7 Stellen einschließlich des Leiters als schnelle Eingreiftruppe für Reparaturen vorgehalten werden. Vor Einführung des Immobilienmanagements und im Stellenplan 2002 sind 10 Stellen für die Abteilung Service eingerichtet. Die Reduzierung um 3 Stellen auf die benötigten 7 Stellen wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2002 erreicht werden.

Personalkonzept Immobilienmanagement					
1) Immobilienmanagement (geplant) entsprechend Konzept vom 29.11.2001		2) Immobilienmanagement Stellenplan 2002		3) Vorschlag WestKC	
Kaufmännische Abteilung		Kaufmännische Abteilung		Kaufmännische Abteilung	
Bereichsleiter/Kaufmännischer Leiter	1	Bereichsleiter/Kaufmännischer Leiter	1	Bereichsleiter/Kaufmännischer Leiter	
Controlling/Kostenrechnung	1	Controlling	1	Betriebswirtschaft/Controlling/ Buchhaltung	
Immobilienentwicklung	1,7	SB für Grundstücksverkehr	1	Immobilienentwicklung	
Vertragsmanagement	3,3	Sachbearbeiter für die Verw.d. Grundbesitzes / Grundstücksverkehr	1	Vertragsmanagement	
		SB für Grundstücksverkehr	1		
Interne Dienste	2	Sachbearbeiter für Vermietung u. Verpachtung	1		
		Bürogehilfin	1		
Finanzbuchhaltung	1	Bürogehilfin	1		
Buchhaltung	0,5	Sachbearbeiterin für Verwaltungsangelegenheiten	0,2		
Stellen Kaufmännische Abteilung gesamt	10,5	Stellen Kaufmännische Abteilung gesamt	8,2	Stellen Kaufmännische Abteilung gesamt	
Technische Abteilung		Technische Abteilung		Technische Abteilung	
Technischer Leiter	1	Technischer Leiter	1	Technischer Leiter	
Ingenieure/Techniker	11(7)	Ingenieure/Techniker	11	Ingenieure/Techniker	
Stellen Technische Abteilung gesamt	12(8)	Stellen Technische Abteilung gesamt	12	Stellen Technische Abteilung gesamt	
Abteilung Service (Baulager)		Abteilung Service (Baulager)		Abteilung Service (Baulager)	
Leiter	1	Leiter	1	Leiter	
Mitarbeiter/Handwerker	6	Mitarbeiter/Handwerker	9	Mitarbeiter/Handwerker	
Stellen Abteilung Service gesamt	7	Stellen Abteilung Service gesamt	10	Stellen Abteilung Service gesamt	
Stellen gesamt	29,5	Stellen gesamt	30,2	Stellen gesamt	
	(25,5)				