

Gebäudemanagement

Schwerpunkte für die Bewirtschaftung der ca. 170 städtischen Liegenschaften bildeten, wie schon in den Jahren zuvor, die kaufmännische und technische Bearbeitung der vielfältigen Aufgaben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 haben sich die Aufgabenbereiche und der Budgeteinsatz für die Abteilung Gebäudemanagement konstant fortgesetzt.

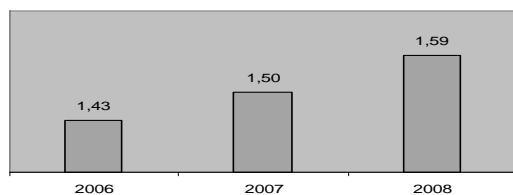
Durch die im Jahr 2007 durchgeführte Organisationsuntersuchung wurde offenkundig, dass die Abteilung quantitativ und in Teilen auch qualitativ nicht mehr adäquat ausgestattet ist. Optimierungsbemühungen, die auf Umstrukturierungsmaßnahmen des Gebäudemanagements beruhen, kamen 2008 noch nicht zur Verwirklichung.

Vielmehr ergab sich 2008 eine Mehrbelastung für alle Mitarbeiter, da durch Personalabgang eine zeitweise Stellenreduzierung von 8,7 auf 6,7 Stellen vorhanden war.

Da die Reduzierung der Quantität der Aufgaben vor allem im Bereich der technischen Unterhaltung in diesem Zeitraum nicht möglich war, lag hier eine besondere Herausforderung. Inhaltliche Schwerpunkte des GM, wie z. B. effiziente Kundenbetreuung, Qualität und Kompetenz mussten mit Übernahme von Mehrarbeit und Fremdaufgaben in Einklang gebracht werden.

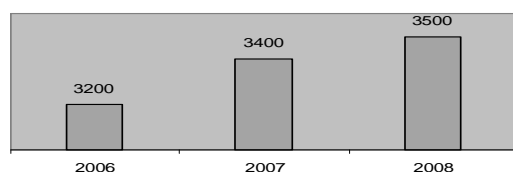
Zum Kerngeschäft der technischen Leistungen gehörten hauptsächlich die Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für den laufenden Gebäudeunterhalt.

Gebäudeunterhalt in Mio. €



Die Planung und Bauleitung erfolgte durch die örtliche Objektbetreuung der Mitarbeiter im Rahmen der laufenden technischen Bewirtschaftung.

Anzahl der Instandsetzungs-/Instandhaltungsaufträge



Darüber hinaus wurden geplante und operative Bewirtschaftungsaufgaben in Form von ver-

mögenswirksamen Einzelmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 310.000 € realisiert. Nicht alle gewünschten und geplanten Maßnahmen konnten 2008 begonnen werden. Die Zurückstellung von Maßnahmen war ein notwendiger Schritt auf Grund von unverändertem Arbeitsumfang bei gleichzeitiger Mitarbeiterreduzierung, auch wenn Betroffene und Nutzer nicht immer Verständnis für diese Situation zeigten.

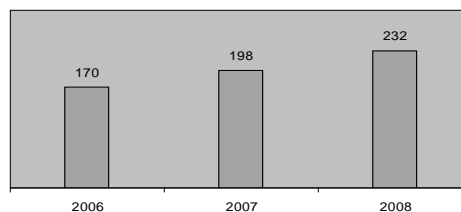
Zu den wesentlichen Aufgaben der kaufmännischen Bearbeitung zählten die Liegenschaftsverwaltung und Bewirtschaftung der Objekte.

Die Hauptparameter für die Bewirtschaftung der städtischen Objekte ergaben sich aus dem Bezug von Strom, Wasser, Gas, für die Reinigung der Gebäude sowie für die Abfallentsorgung. Im Jahr 2008 wurden hierfür 2,1 Mio. € aufgewendet. Mehrkosten ergaben sich vorrangig auf Grund von Preissteigerungen.

Die Verbrauchszahlen waren vor allem beim Gas- und Heizungsaufwand dank der zentralen Betriebsführung mit einer modernen Leitetchnik und durch die konsequente Umsetzung von einheitlichen Temperaturvorgaben im Wesentlichen gleichbleibend.

Zum 31. Dezember 2008 befanden sich 232 Verträge für die Vermietung in der Verwaltung. Der Vertragswert der Verträge betrug 1.04 Mio. € für Mieten und Pachten.

Anzahl der Miet- und Pachtverträge



Durch anspruchsvolle Vertragsbearbeitung im Zusammenhang mit wechselnden Anforderungen im Mietrecht und in der Vertragsverwaltung wird dieser Arbeitsbereich zunehmend arbeitsintensiver und verlangt, ebenso wie im technischen Bereich, eine zeitnahe Wissensaktualisierung.

In Hinblick auf den festgestellten Bedarf für eine grundsätzliche personelle und inhaltliche Umorganisation des Gebäudemanagements wird es in 2009 eine grundlegende Veränderung geben. Die Entwicklung eines professionellen und effizienten Managements steht ebenso wie die Weiterentwicklung der Mitarbeiter im Vordergrund.

Denn hochqualifizierte Dienstleistungen benötigen gut ausgebildete motivierte Mitarbeiter.