



Vorhaben 19

Aufbau Immobilienmanagement

- PROJEKTVEREINBARUNG -

I. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.10.2007 entsprechend der Vorlage Nr. 492/2007 die Neustrukturierung der Dezernate sowie die Abgrenzung der Dezernatsgeschäftskreise gemäß § 44 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg als ersten Teil der bis 2013 angestrebten Verwaltungsmodernisierung beschlossen.

Die weitere Umsetzung in Form eines Masterplans wurde in der Projektleitungsgruppe am 04.12.2007 beschlossen und dem Gemeinderat in der Sitzung am 18.12.2007 vorgestellt (Vorlage Nr. 675/2007).

In Bezug auf die Neustrukturierung der Dezernate beinhaltet der Masterplan-Steckbrief Nr. 19 „Aufbau Immobilienmanagement“ die organisatorische Ausgestaltung des Immobilienmanagements unter Beantwortung der Fragestellung

- a) welche Leistungen künftig vom Immobilienmanagement selbst,
- b) welche von anderen Bereichen innerhalb der Verwaltung und
- c) welche außerhalb der Verwaltung erbracht werden sollen.

Hierbei sind die unter Ziffer II genannten Projektziele analog des Masterplans und die unter Ziffer III formulierten Projekthalte zu beachten.

II. Ziele

- Identifizieren der Produkte und Leistungen im Bereich Immobilienmanagement unter Berücksichtigung des Facility Managements
- Kategorisieren des Gebäudebestandes (Gebäudekennziffer)
- Klare Verantwortlichkeiten festlegen; bündeln der Vermögensverwaltung im Dezernat I
- Aufzeigen von Alternativen für die Leistungserbringung (wer macht was?)
- Konzeption und Umsetzung der künftigen Aufbau- und Ablauforganisation
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit in der Vermögensverwaltung
- Höhere Effektivität und Qualität der Leistungserbringung



III. Inhalte

Erstellen einer Konzeption für ein Immobilienmanagement unter Berücksichtigung der Gestaltungsmöglichkeiten für

- die Umsetzung eines Facility Managements
- den Einschluss der Spezialimmobilien, wie Schulen, Sportanlagen etc.
- die weitere Kooperation mit der Bau- und Betriebsservice GmbH.

IV. Methoden

Die Erhebung der hierfür erforderlichen Datenbasis erfolgt unter Einbeziehung der Iststand-Erhebungen und Ergebnisse der bisherigen Facility-Management-Projekte. Soweit erforderlich werden Daten ergänzend in den betroffenen Dienststellen erhoben.

Über Impulsreferate werden im Hinblick auf die Gestaltung der Ablauf- und Aufbauorganisation bzw. die Zuordnung von Verantwortlichkeiten die Erfahrungen anderer Kommunen und Unternehmen berücksichtigt.

Im Rahmen von Workshops werden die Daten und Handlungsalternativen bzw. die Neukonzeption mit Projektmanagementmethoden aufgearbeitet, visualisiert, bewertet, dokumentiert und evaluiert. Anhand einer Stärken-Schwächen-Analyse werden die Problemlagen erkannt und Synergieeffekte identifiziert.

V. Verantwortliche

Die Federführung des Projektes hat Herr Erster Bürgermeister Herr Specht (Dezernat I); Herr Bürgermeister Quast (Dezernat IV) ist in die Projektarbeit einzubinden. Die Projektleitung übernehmen Herr Steffan (Dezernat I) als Projektleiter und Herr Geithe (Dezernat I) als stellvertretender Projektleiter. Sie wird durch die Fachgruppe Verwaltungsarchitektur 2013 (Herr Schürmeier, Frau Schnabel) methodisch begleitet und unterstützt. Die Einbeziehung der Personalvertretung sowie der Schwerbehindertenvertretung – analog der Vorgaben des Masterplans – ist seitens der Projektleitung zu gewährleisten.



Der Erste Bürgermeister trägt die Gesamtverantwortung für das Projekt sowie für die politische Steuerung, Kommunikation und nachhaltige Qualitätssicherung.

Die Projektleitung ist verantwortlich für die Projektplanung-, leitung und -kontrolle sowie den Erfolg des Projekts.

VI. Zeitdauer

Mit der beiderseitigen Unterzeichnung dieser Vereinbarung wird der offizielle Projektstart ausgelöst. Das Projektergebnis soll bis einschließlich Dezember 2008 vorliegen und im Anschluss von der Projektleitungsgruppe verabschiedet werden.

VII. Ressourcenbedarf

Die Federführung hat sicherzustellen, dass die für die Projektarbeit benötigten personellen Ressourcen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Für die räumlichen und sächlichen Ressourcen bei der laufenden Projektarbeit hat die Projektleitung Sorge zu tragen. Die Beauftragung projektbegleitender Maßnahmen wie Workshops oder externe Moderationen sind mit der Fachgruppe Verwaltungsarchitektur 2013 abzustimmen und unter dem Aspekt der Kostenübernahme zu prüfen.

VIII. Synergetischer Handlungsbedarf

Das Vorhaben Nr. 19 „Aufbau Immobilienmanagement“ steht in Wechselwirkung zu dem Vorhaben Nr. 1b) „Gesamtstrategie Stadtverwaltung Mannheim“ und insbesondere zu dem Vorhaben Nr. 17 „Einführung NKHR“. Diese Vorhaben sind zu berücksichtigen, um Zielkonflikte zu vermeiden, Reibungsverluste zu verhindern und Schnittstellen zu minimieren.

Mannheim, den 13.06.2008
Erster Bürgermeister Specht

Mannheim, den 19.06.08
Fachgruppe Verwaltungsarchitektur 2013