

Die



stellt sich vor

1995

Beginn eines radikalen Umstrukturierungs - Prozesses



Ratsbeschluß vom 12.10.1995



Neuordnung des städtischen Immobilienmanagements

Dienstleistungsangebot (interner Wettbewerb)

- ★ hoher fachlicher Anspruch
- ★ Betriebswirtschaftliche Orientierung

Ganzheitliche Betrachtung der Immobilien

- ★ Erhaltung und Erweiterung der technischen Funktionsfähigkeit
- ★ Anforderungen der künftigen Nutzung
- ★ Beeinflussung der Investitions- und Bewirtschaftungskosten
- ★ Umweltschutz als integrativer Bestandteil der Bewirtschaftung
- ★ Brandschutz, Arbeitsschutz, Barrierefreiheit und Gesundheitsvorsorge als Bestandteil integrierter Sicherheitskonzepte
- ★ Lebenszyklus - Betrachtung von der Planung, Realisierung, Bewirtschaftung bis Abriss, Verkauf ua.

- **Steigerung der Vermögenserlöse**
- **Vermögenserhaltung durch zielgerichtete Instandhaltung**
- **Reduzierung des Aufwandes für Gebäudenutzungen**
- **Reduzierung der Mietkosten für Bürogebäude**
- **Steigerung der Kostenverantwortung und Kostentransparenz**
- **Schnittstellenbereinigung und Aufgabenbündelung**
- **Dienstleistungsorientierung**
- **Unternehmerisches Handeln**

Vergangenheit :
„ Den Störfällen hinterherlaufen „

Jetzt :
**„ Denken und Handeln in Systemen und
Prozessen, ganzheitlich und integrativ „**

**= aktive, kreative und gestaltende
Ingenieurtätigkeit**

= Investieren statt Reparieren

**Vergangenheit : „ Möglichst niedrige
Investitionskosten „**

**Jetzt : Investitionen aus ganzheitlicher und
integrativer Betrachtung**

- ★ **Bereits nach 7 Jahren sind die Betriebskosten so hoch wie die Erstellungskosten**
- ★ **30 - 50 % der Betriebskosten werden bereits beim Neubau (bzw. bei Modernisierung) bestimmt**
- ★ **Anforderungen der **künftigen** Nutzung bestimmen den Modernisierungsbedarf**
- ★ **Erhaltung und Erweiterung der technischen, ökonomischen, ökologischen und rechtlichen (sicheren) Funktionsfähigkeit**

Vergangenheit : Ereignisveranlasste Instandsetzung

**Jetzt: Zustandsbedingte Instandhaltungs-
Strategie**

★ **Regelmäßige Inspektion (Istzustand und Prognose)**

★ **Regelmäßige Wartung**

★ **Schwachstellenbeseitigung**

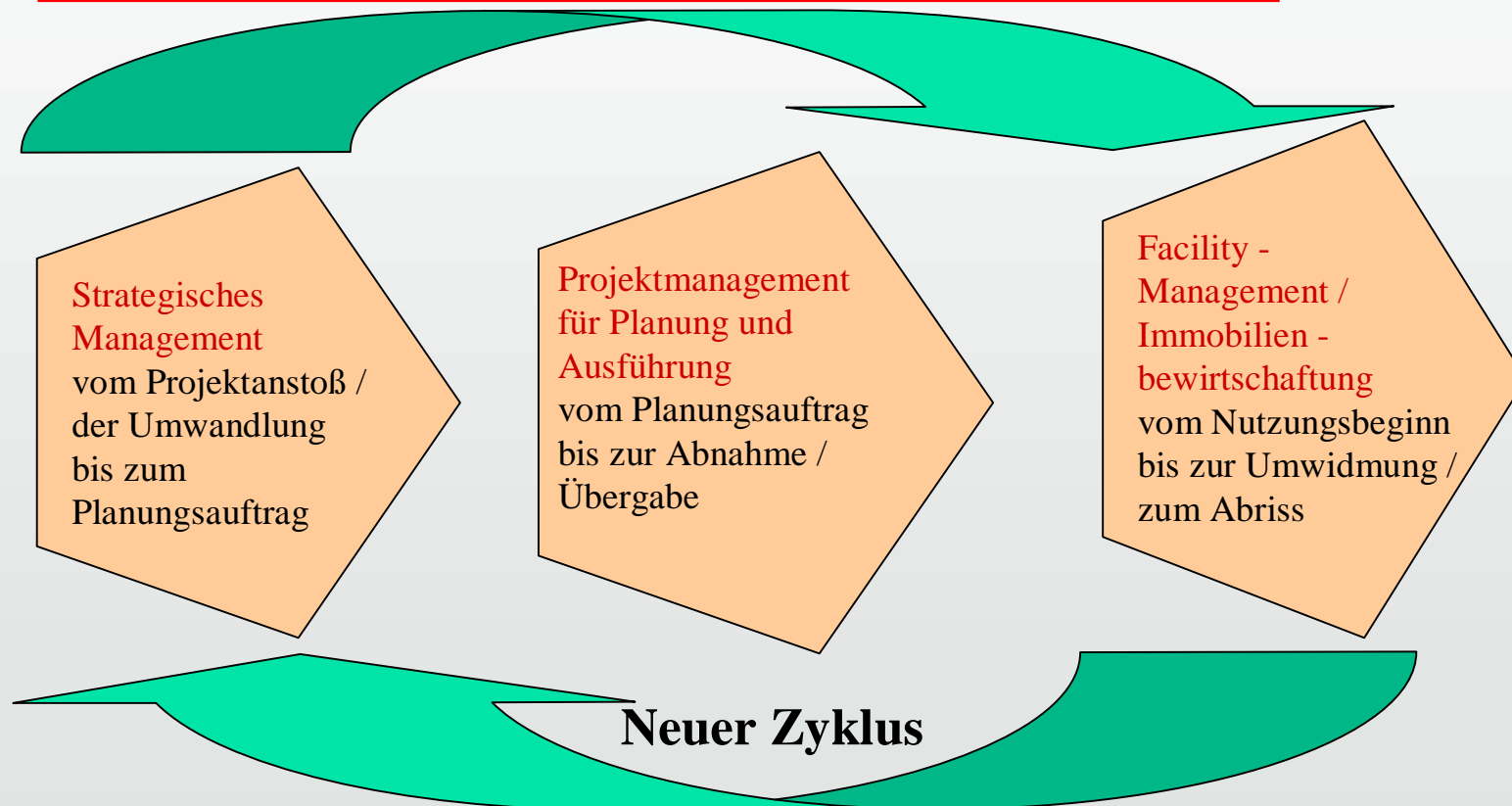
★ **Modernisierung**



**Gebäude-
management**

Vergangenheit : Objektbezogene Betrachtung

**Jetzt:
Immobilien- und Infrastrukturmanagementzyklus**



Organisationsmodell

Neues Rollenverständnis :

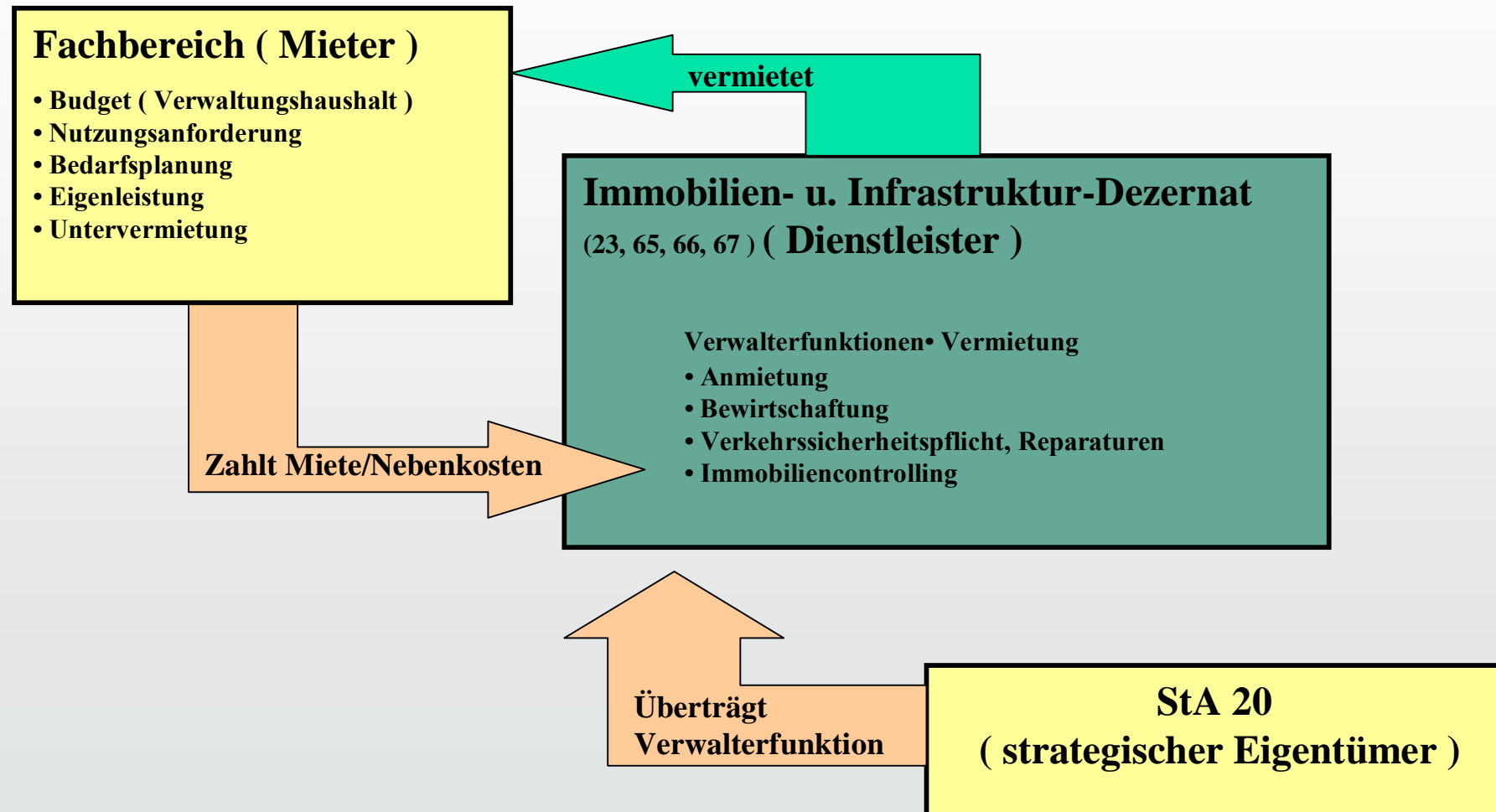
Nutzer - Dienstleister - Modell

(sog. Vermieter - Mieter - Modell)

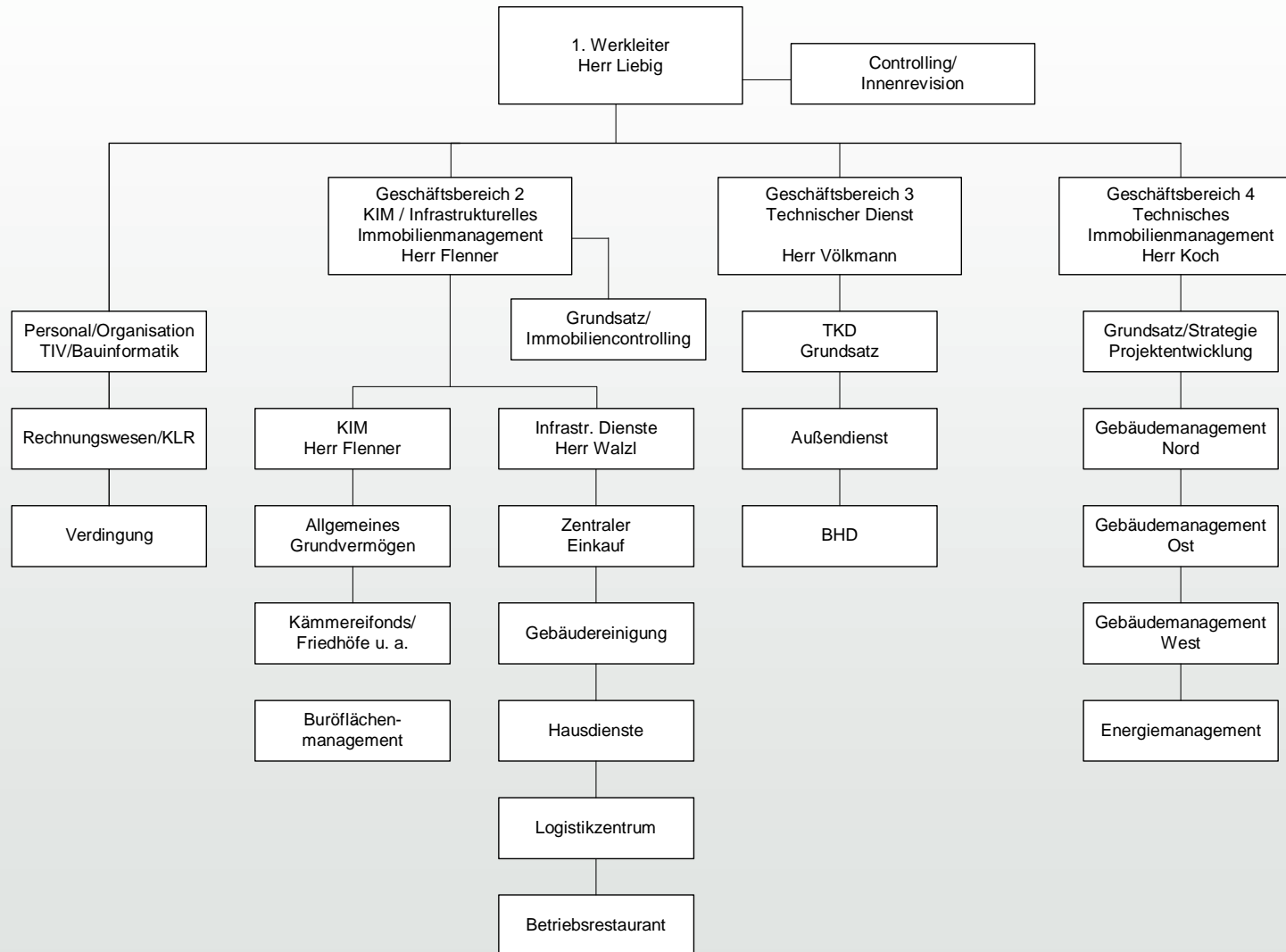
Konzentration auf das jeweilige Kerngeschäft

Konzentration auf das jeweilige Kerngeschäft

Vermieter-Mieter- Modell :



Organigramm EB 65



■	39	Beamte	
	■ 26	Verwaltungsbeamte	
	■ 13	Technische Beamte	
■	218	Angestellte	
	■ 107	Verwaltungsangestellte	
	■ 111	Technische Angestellte	
■	92	Arbeiter/innen	
■	360	Reinigungskräfte	
Gesamt	709		

- **Aufbau eines Kundencenters und einer Vertriebsorganisation**
 - Ziel dieser Maßnahme ist die Schaffung einer Anlaufstelle für alle Belange der Kunden, die Steuerung sämtlicher Geschäftsprozesse und die Regelung einer objektbezogenen Gesamtverantwortung.

- **Optimierung der Arbeitsprozesse des Gebäudemanagements**
 - Zusammenarbeit des Gebäudemanagements und des Technischen Dienstes

 - Zusammenarbeit des Gebäudemanagements mit dem Regiebetrieb „Stadtgrün“

 - Intensivierung der Objektbetreuung
 - Gewährleistung der Verkehrssicherheit
 - Überwachung und Koordinierung sämtlicher Bewirtschaftungsleistungen
 - Veranlassung erforderlicher Maßnahmen durch die verantwortlichen Gebäudemanager
 - Kontrolle der Handwerksfirmen vor Ort

■ **Ausgestaltung des Strategischen Managements im Geschäftsbereich 4**

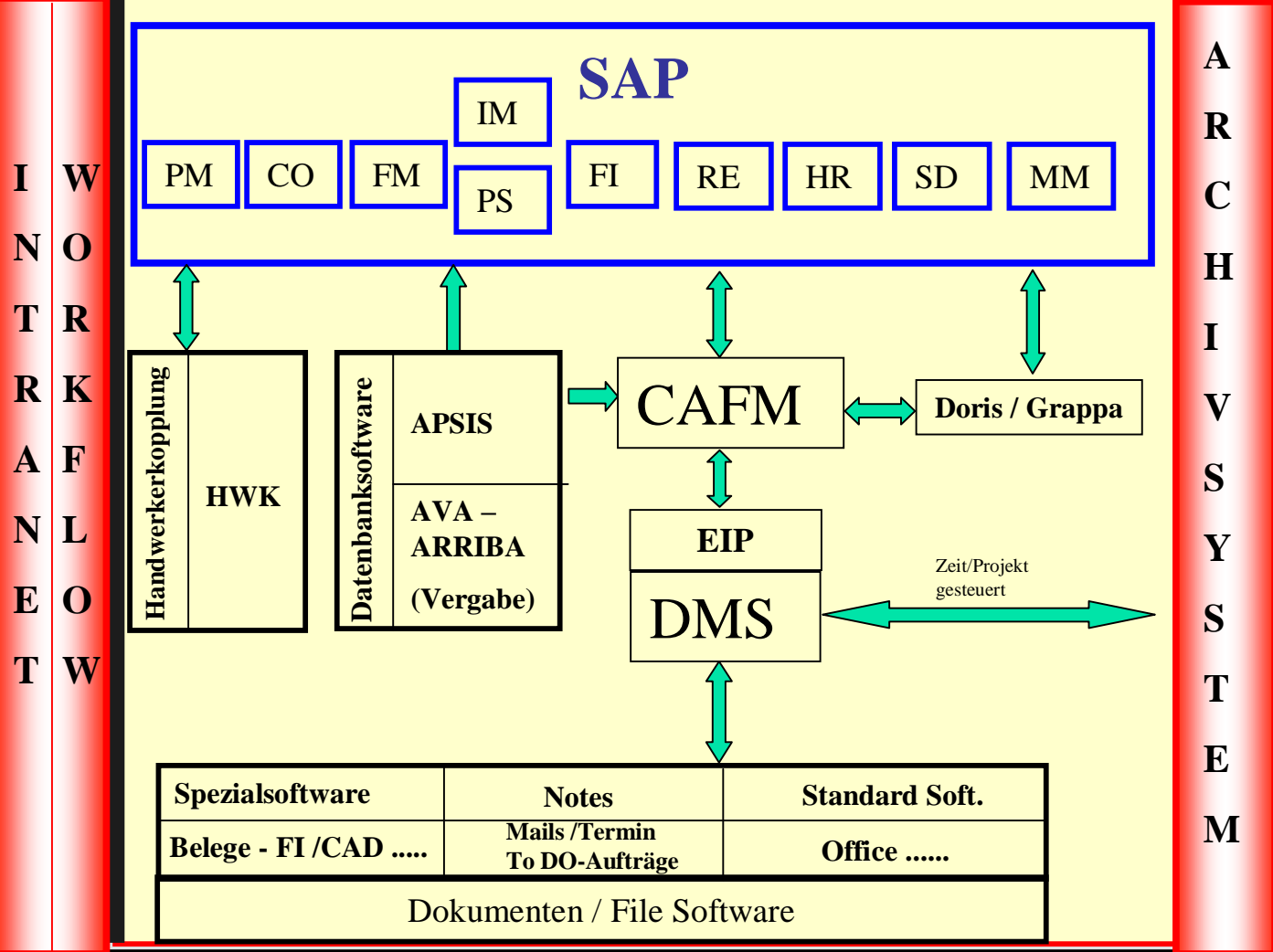
- **Bewertung der von den Fachbereichen definierten Immobilienbedarfe**
- **Vorbereitung von Investitionsentscheidungen**
- **Zentrales Portfoliomanagements und der Investitionssteuerung**
- **Steuerung grundsätzlicher Investitionsprogramme (z.B. Brandschutz, Ganztagsbetreuung, Barrierefreiheit, Sicherheit der Immobilien)**

■ **Realisierung des IT-Gesamtkonzeptes**

- **Einführung eines CAFM-Systems**
- **Einführung eines Dokumenten-Archivs**
- **Einführung einer Workflowsoftware**
- **Einführung einer e-procurement-software**

MIS

Legende:



- MIS Management Informations System
- FI Finanzbuchhaltung
- FM Finanzmanagement
- CO Controlling
- IM Immobilienmanagement
- PS Projektsteuerung
- PM Instandhaltung
- RE Kaufm. Immobilienmanagement
- HR Personalwesen
- SD Fakturierung
- MM Materialwirtschaft
- APSYS Steuerungsprojekte
- CAFM Computer-Aided-Facility-Management
- DMS Dokumenten-Management-System
- AVA Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung
- CAD Computer Aided Design
- EIP Enterprise Informations Portal (WEB)
- HWK Handwerkerkopplung

Kein Zuschussbetrieb

Wettbewerbsfähigkeit

- **Preisbildung zu marktüblichen Konditionen**
 - **Leistungsvergleiche / Benchmarking :**

KGST - IKO - Netz

Großstädte

Wirtschaftsplan 2004

Finanzdaten der Städtischen Immobilienwirtschaft



	Tsd. Euro
Erlöse	42.290
Zuschuss der Stadt	475
Sonstige Erträge	35
Materialaufwand	15.000
Personalaufwand	23.900
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.900
Ergebnis	0

Haushaltskonsolidierungsbeiträge 2004

Gebäudereinigung	875
Portobewirtschaftung	500
Kaufm. Immobilienmanagement und Büroflächenmanagement	300
Summe	1.675

Bewirtschaftung durchlaufender Mittel

Mieten	48.000
Nebenkosten	65.000
Baukosten	41.000
Summe	154.000

Geschäftsbereich 2

Kaufmännisches und Infrastrukturelles Immobilienmanagement

■ Flächenmanagement

- Gebäudenutzfläche (NGF) = 1,8 Mio. qm
- Grundstücksfläche (ohne Außenanlagen zu Gebäuden/ ohne ÖWG) = 58,5 Mio. qm
- (gesamte Grundstücksfläche = 78 Mio. qm)

■ Vertragsmanagement

- 2.650 Nutzungsvereinbarungen
- 2.100 Miet- Pacht- und Erbbaurechtsverträge
- 150 angemiete Gebäude und genommene Erbbaurechte

■ Kostenplanung und –kontrolle

- Kostenblock (o. kalk. Kosten/ nur Haushalt) = ca. 88,3 Mio. € jährlich

■ Objektbuchhaltung

- 3.900 Wirtschaftseinheiten/Grundstücke
- 1.600 Gebäude
- 28.000 Abrechnungseinheiten

- **Märkisches Tor**
- **Stadthaus 2. Bauabschnitt**
- **Gesundheitsamt**
- **Sozialamt und Hartz IV**
- **Umbau Luisenstr.**
- **Gesamtkonzept Bezirksverwaltungsstellen**
- **Orchesterzentrum, Bürogebäude Brückstr.**

■ Grundsatz und Immobiliencontrolling

4 MA Teamleitung Sabine Gebhardt

- Eigentümerabrechnungen 2003 (3.900 Wirtschaftseinheiten)
- Budgetierung 2005
- Controlling: Kosten der Instandhaltung, der Gebäudereinigung, der Verwaltung
- Erfassung sämtlicher Nutzungen städtischer Immobilien durch Vereine und Organisationen

■ Interne Vermietung

7 MA Teamleitung Sandra Hoffmann

- Nebenkostenabrechnungen 2003 (ca. 1.500 Wirtschaftseinheiten)
- Umstellung der Bewirtschaftung der Hallenbäder Eving, Scharnhorst, Hörde und Aplerbeck
- Übernahme der Aufgaben „Wohnraumvorhalteprogramms“ vom Sozialamt

- **Externe Vermietung** 6,5 MA Teamleitung Uwe Grohmann
 - Unterzeichnung der Vereinbarung mit StA 20 über die Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens
 - Weiterentwicklung der SAP-Funktion „Mietanpassung über Index für die Erbbaurechtsverträge“
 - Verbesserung der Schnittstellen zum Amt für Liegenschaften-Immobilienentwicklung
 - Nebenkostenabrechnungen 2003 (ca. 1.300 Wirtschaftseinheiten)

- **Büroflächenmanagement** 6 MA Teamleitung Michael Rüsse
 - Teilprojekt 1 „Neubau Märkisches Tor
 - Teilprojekt 2 „Stadthaus 2. Bauabschnitt“
 - Neues Teilprojekt 8 „Neubau eines Orchesterzentrums mit einem Bürogebäude“
 - Organisationsverfügung „Stadthaussteam“
 - Nebenkostenabrechnungen 2003 (ca. 70 Wirtschaftseinheiten)

- **Zentraler Einkauf**
 - 80 Ausschreibungen, 14.200 Bestellungen, 590 Fahrzeuge
- **Betriebsrestaurant**
 - 130.000 Essen
- **Hausdienste**
 - 9 Standorte
- **Post- und Logistikzentrum**
 - 46.850 Auslieferungen, 3,5 Mio. Briefsendungen
- **Gebäudereinigung**
 - 856.000 m² gewichtete Reinigungsfläche, 1.373.000 m² Glasfläche, 677 Objekte

■ Zentraler Einkauf

14,5 MA Teamleitung Thomas Walzl

- Durchführung von komplexen europaweiten Ausschreibungen nach VOL und VOF
- Grundsatzangelegenheiten des Vergaberechts für die Gesamtverwaltung
- Projekt „Interkommunaler Einkauf“ mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen und Hagen
- Einführung e-procurement geplant

■ Betriebsrestaurant

18 MA Teamleitung Martin Kotthoff

- Projekt „Zukunftsentwicklung des Betriebsrestaurants und der Verkaufsräume“ abgeschlossen
- Rückläufiges „Frühstücksgeschäft“ durch Leerstand des RAG-Hauses

■ Post- und Logistikzentrum

27 MA Teamleitung Ralf Bruns

- Qualitätssicherung bei Zustellung der Briefsendungen durch ein privates Zustellunternehmen

■ Hauswart-, Wach- und Pförtnerdienste

30 MA Teamleitung Karl-Heinz Borucki

- Einführung eines neuen Wachbuches
- Installation eines Wächterkontrollsystems
- Ausweitung des Gleitzeitrahmens

■ Gebäudereinigung

381,5 MA Teamleitung Frank Masurat

- Abschluss der Phase 1 (40 Objekte) des Projekts „Untersuchung der Wirtschaftlichkeit und Qualität der Gebäudereinigung bei der Stadt Dortmund“
- Zur Zeit läuft die Phase 2 (weitere 40 Objekte) = Untersuchung, Kalkulation und Umstellung
- Geplanter Abschluss der Phase 3 (restliche 40 Objekte): Ende März 2005
- Anschließend Abschluss einer neuen Dienstvereinbarung

Geschäftsbereich 3

Technischer Dienst Betriebshandwerklicher Dienst

■ **Leitung: Wilhelm Völkmann**

Umsatz ca. 12 Mio € / a

- Ca. 19.000 SAP-dokumentierte Fälle/a
- Für ca. 1,8 Mio m²

■ **Aufgaben**

- Routine-Instandsetzung (für den PM und SM-Bereich)
- Wartungen, technische Prüfungen (für den PM und SM-Bereich)
- Verkehrssicherungspflicht (für den PM-Bereich)
- Brandschutz (Kosten nicht nur aus dem „Instandhaltungstopf“)
- Erkennen, Auswerten und Analysieren von Schwachstellen

■ **Arbeitsbereich Technischer Kundendienst (8 MA Teamleitung Georg Wintermann)**

- Annahme von Störungsmeldungen
- Betreuen von technischen Wartungen und Prüfungen
- Planen und Ausschreiben von Sonderleistungen
- Erkennen, Auswerten und Analysieren von Schwachstellen

- **Arbeitsbereich Hochbau Außendienst (11 MA Teamleitung Wolfgang Osthoff)**
 - Bearbeitung von Störungsfällen
 - Verkehrssicherungspflicht mit Dokumentationen
 - Wartungen, technische Prüfungen
 - Beratungen

 - **Instandhaltung unter besonderen Aspekten:**
 - Denkmalschutz - Vandalismus (ca. 700.000 €/a)
 - Schimmelbefall
 - Änderungsarbeiten bei gewünschten veränderten Raumbelagungen
 - Prüfen und Sanierungen von Abwasseranlagen
 - Graffiti-Entfernung (Versuche in Eigenregie oder von Nichtfachleuten können das Problem verschlimmern z.B. Eddingschmiererei am Rathaus, oder Denkmäler)
 - spezielle Glasreparaturen (Hallenbad, Denkmalschutz) – Rauch-Wärmeabzugsanlagen

■ **Arbeitsbereich Elektrotechnik Außendienst (3 MA Teamleitung Martin Brockmann)**

- **Bearbeitung von Störungsfällen**
- **Verkehrssicherungspflicht mit Dokumentationen**
- **Wartungen, technische Prüfungen**
- **Beratungen**

- **Instandhaltung unter besonderen Aspekten:**
- **Anpassen der Elektroinstallationen durch Einbau neuer Technologien an und in z.B. Schulen**
- **Änderungsinstallationen bei gewünschten veränderten Raumbelagungen**
- **Küchengeräte**
- **Prüfen nach der Versammlungsstättenverordnung, Prüfen von Sicherheitsbeleuchtungseinrichtungen**
- **Prüfen und Beeinflussen der Elektroinstallationen durch sich ändernde Lastverteilungen**
- **Prüfen und Einbauen von Überspannungseinrichtungen**

■ **Arbeitsbereich Heizung /Klima / Lüftung Außendienst
(3 MA Teamleitung Martin Brockmann)**

- **Bearbeitung von Störungsfällen**
- **Wartungen, technische Prüfungen**
- **Beratungen**

- **Instandhaltung unter besonderen Aspekten:**
- **Naturwissenschaftliche Räume in Schulen (Gasversorgungen, Lüftung, Sicherheitsduschen)**
- **Kücheneinrichtungen**
- **Prüfen nach der Versammlungsstättenverordnung**
- **Wasserprüfungen nach der Trinkwasserverordnung**
- **Legionellenprüfungen bei Duschanlagen**
- **Abwasserhebeeinrichtungen**
- **Wasseraufbereitungsanlagen**
- **Kältemaschinenteknik**

- **Arbeitsbereich Sondertechnik Außendienst (3 MA
Teamleitung Martin Brockmann)**
 - **Bearbeitung von Störungsfällen**
 - **Wartungen, technische Prüfungen**
 - **Beratungen**

 - **Instandhaltung unter besonderen Aspekten:**
 - **Fassadenreinigungseinrichtungen**
 - **Energieeinsparungen durch verbesserte, regelbare, bedarfsgerechte Heizenergieströme**
 - **Einbruchmelde- oder Einbruchverhinderungs-Maßnahmen**
 - **neue Technologien zum Fernsehempfang**

-
- **Arbeitsbereich Verwaltung (5,5 MA Teamleitung Rainer Nakken)**
 - Controlling
 - Bestell- und Rechnungsbearbeitung
 - Rechnungen Betriebshandwerklicher Dienst (BHD)
 - Lohn- und Statistik-Bearbeitung BHD

- **Betriebshandwerklicher Dienst (58 MA Teamleitung Georg Wintermann)**
 - Ausbildung (plus 7 MA – Gewerke 2 MA Tischler, 3 MA Elektro, 2 MA Gas/Wasser)
 - Standorte: Betriebshof Nortkirchenstr., Deusen Rombergpark, Westfalenpark, Eving, Barop, Stadthaus, Stadt- und Landesbibliothek, Hallenbäder, Rathaus
 - **Instandhaltung unter besonderen Aspekten:**
 - Veranstaltungsbetreuende aktive, handwerkliche Mitarbeit im Westfalenpark
 - Besondere Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht in den Kindertagestätten und Kindergärten
 - Anfertigung von Tischlerarbeiten nach besonderen Vorgaben, wenn erforderlich mit TÜV-Prüfungen (keine Handelsware)
 - Einsparungsvorgaben und -Erfolge durch den Einsatz einer Gebäudeleittechnik (für 145 Gebäude – siehe Energiebericht)
 - Rufbereitschaftsdienst an allen Tagen des Jahres

Geschäftsbereich 4

Technisches Immobilienmanagement

- **Produkte:**
 - **Bauprojekte**
 - **Substanzerhaltung**
 - **Energiemanagement**

- **Bauprojekte:**
- **Planung und Durchführung von Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen, Objektanpassungen und Modernisierungen, sowie Projektsteuerung und Projektentwicklung**

2004 : Schulbausanierungen	61,5	Mil. Euro		
Brandschutz Schulen		15,0		Mil. Euro
Sanierung Südbad		13,4		Mil. Euro
Neubau Feuerwache 8			6,0	Mil. Euro
altern. Finanzierungen		27,5		Mil. Euro
Familienprojekt		10,4		Mil. Euro

- **Substanzerhaltung:**

- **Substanzerhaltung und Wertsteigerungen von Gebäuden**
 - Sammeln u. Nachhalten von Daten, Berichten, Informationen
 - Auswertung und Analysierung von Schwachstellen
 - Begutachtung von Gebäuden und Bauteilen
 - Ableitung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen
 - Vorschläge ganzheitlicher Modernisierungs- u. Objktanpassungen aus technischer und wirtschaftlicher Sicht
 - Erstellung von Prognosen zum Abnutzungsverlauf

 - Projekte: Begehungen der Schulen zum Thema Brandschutz
Bestandserfassung aller Schulen

- **Energiemanagement:**
 - **Gesamtstädtische Energiebewirtschaftung und Steuerungsaufgabe zur Energieverbrauchsoptimierung in Gebäuden und Förderung wirtschaftlicher , umweltschonender und innovativer Energietechnik**
 - **Erstellung und Fortschreibung des Handlungskonzeptes Energie, einschl. Energiebericht**
 - **Vorgabe von Planungsdaten (Neubau) und Maßnahmen (Instandh.)**
 - **Einkauf von Energie und Wasser**
 - **Erfassung , Controlling und Abrechnung von Energiedaten**
 - **Ermittlung immobilienpezifisch optimaler Energieverbrauchsdaten**
 - **Prognosen der zu erwartenden Energieverbräuche u. -bedarfskosten**
 - **Schulung und Betreuung der Nutzer u. Betreiber von EV-Anlagen**
 - **Betreuung der städtischen Gebäudeleittechnik**