

Öffentliche Hand in Bewegung

Transparenz im kommunalen Immobilienbestand: Die Initiative Immobilien-Benchmarking

Ein überragend positives Engagement zur Schaffung von Transparenz im eigenen kommunalen Immobilienbestand und seiner Bewirtschaftung zeigt aktuell die öffentliche Hand. Bereits über 160 Teilnehmer haben in der jüngsten Vergangenheit an der Initiative teilgenommen. Bis Ende März 2006 lagen bereits über 220 Anmeldungen bzw. Interessenbekundungen aus allen Teilen Deutschlands vor. Gemeldet sind kleine Märkte und Gemeinden, Landkreise und Bezirke ebenso wie Großstädte und Metropolen.

Zu dieser Zwischenbilanz kommt die Verbundinitiative „Immobilien-Benchmarking für die öffentliche Hand“ der Real I.S. AG, einer 100%igen Tochter der BayernLB. Das Verbundprojekt in der Sparkassen-Finanzgruppe geht aktuell in die nächste Runde (Projektstart war am 18. April 2006).

Sensibilisieren und Mobilisieren

Benchmarking ist Lernen im Vergleich und von den „Besten“. An der jährlich stattfindenden Initiative haben sich bis heute Kommunen aus Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland der Herausforderung gestellt, sich im Bereich kommunale Immobilienbewirtschaftung zu messen. Annähernd 1 600 kommunale Gebäude mit einer Gesamt-

fläche von 5,2 Mio. m² Bruttogrundfläche sind in die Analyse, die durch die cgmunic unterstützt wird, eingeflossen – dieses hervorragende Ergebnis wird in 2006 wohl noch einmal deutlich übertroffen.

Kommunen treiben „die Sache“ voran

Ursprünglich entstanden ist das Verbundprojekt im Jahr 2001 in der bayerischen Sparkassen-Finanzgruppe für bayerische Sparkassen. Seit nunmehr 2003 wird dieses „Sparkassen-interne“ Projekt bundesweit mit über 120, d.h. 25 % aller deutschen Sparkassen durchgeführt. Ausgelöst durch die bayerischen kommunalen Spitzenverbände, wurde die Initiative als Verbundprojekt mit Unterstützung der Ludwig-Maximilians-Universität München auf die öffentliche Hand übertragen.

Heute wird das Verbundprojekt „dezentral“ von einer Vielzahl von Teilnehmern und kommunalen Spitzenverbänden vorangetrieben. Die inhaltliche Fortentwicklung, die konstruktive Kritik am Projekt und das Anmelden eines Entwicklungsbedarfs kommen heute regelmäßig von den Kommunen selbst. Die Integration von Sortierkriterien für eine bessere Haptik in der internetgestützten Bestandsaufnahme spielt hier ebenso eine Rolle, wie die Verbesserung der Daten-Exportfunktionen oder die Aufnahme neuer Nutzungsarten nach dem Bauwerkszuordnungskatalog. In jüngster Zeit beispielsweise sind Feuerwehrgebäude sowie Sport- und Mehrzweckhallen „auf Druck“ der Kommunen integriert worden.

Inhaltliche und monetäre Grenzen

Aktuell werden – ausgelöst vom bayerischen Sozialministerium sowie den freien Sozialverbänden Rotes Kreuz, Diakonie Bayern und Paritätischer Wohlfahrtsverband – die Nutzungsarten Behindertenwerkstätten sowie Alten- und Pflegeheime diskutiert. Hier stoßen die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch an ihre Grenzen. Ideell, wie monetär, da die Integration dieser Gebäudearten sich zweifelsohne deutlich komplexer gestaltet als beispielsweise Feuerwehrgebäude. Weiterhin darf die moderate Kostenpauschale durch Entwicklungskosten nicht steigen, da die Mehrzahl der teilnehmenden kleineren sowie mittelgroßen Gemeinden den ausgeschöpften Haushalt nicht weiter belasten kann. So ist die Aufnahme dieser Nutzungsarten derzeit noch in intensiver Diskussion und eine Erweiterung ist realistisch zu betrachten.

Nicht auf zukünftige Generationen warten

Aus der Hochrechnung der Potentiale der Teilnehmer 2005 ergibt sich ein Einsparvolumen von über 25 Mio. € allein bei den Nutzungskosten (ohne Instandhaltung). Für die Instandhaltungskosten wurden im Rahmen der Erhebung keine Einsparpotentiale ermittelt. Vielmehr lagen die Instandhaltungskosten in der Regel unterhalb plausibler Größenordnungen. Die Ergebnisse lassen daher den Rückschluss zu, dass bei zahlreichen Gebäuden nicht die eigentlich erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden, um einen übermäßigen Werteverzehr der Gebäudesubstanz zu verhindern. Dies

Bild 1: Ungläubiges Staunen über die hervorragende Resonanz zur Initiative Benchmarking (rechts Dr. Schöne, links Bogenberger auf dem Kommunalforum Rheinland-Pfalz)



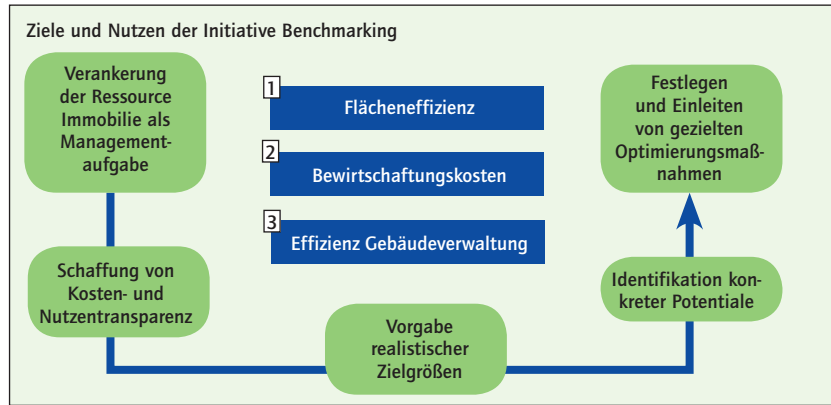
ist auch ein Indiz für das zum Teil akute Problem des Instandhaltungsrückstaus, das mit den derzeit verfügbaren Mitteln nicht ausreichend bewältigt werden kann.

Transparenz ist wichtig, Potentiale heben ebenso

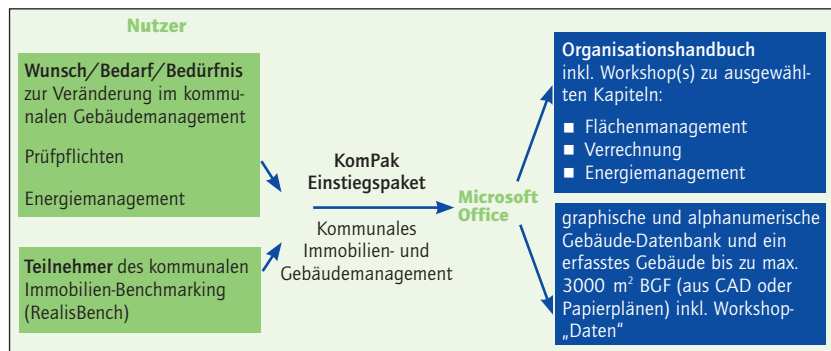
Auch die Stadt Aschaffenburg ist unverzüglich in die Umsetzung eingestiegen: „Die Erkenntnisse, die die Stadt Aschaffenburg im Rahmen der Projektteilnahme gewonnen hat, sind vielfältig“, so Aschaffenburgs Oberbürgermeister Klaus Herzog Jüngst. Aschaffenburg ist bereits mit der Einführung einer zentralen Datenhaltung mit CAFM-Unterstützung in die sofortige Realisierung der Maßnahmen eingestiegen und führt weiter aus: „Transparenz ist die Grundvoraussetzung für operatives und wirtschaftliches Handeln. Die Ergebnisse motivieren uns, auch 2006 wieder am Projekt teilzunehmen.“

Die Liste der aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Optimierung „Ressource kommunale Immobilie“ ist lang: Organisation, Prozesse, Leistungen, Doppik, Energiepass, Instandhaltungsstau, Finanzierungsalternativen und sogar Halten oder Verkaufen des Eigenbestandes. Besonders die kleinen und mittelgroßen Kommunen können nur eingeschränkt über Maßnahmen verfügen, die die großen bereits umgesetzt haben und derzeit anstoßen. Beispielsweise darf sich die Einführung eines allzu komplexen CAFM in der Kosten-/Nutzen-Betrachtung nicht erst in mehreren hundert Jahren rechnen. Um hier Abhilfe zu schaffen, wurde eigens eine kompakte Lösung – KomPak – für das Optimieren, Reorganisieren, Strukturieren von Prozessen und Leistungen durch die cgmunich GmbH, dem Beratungspartner der Real I.S. AG für kommunales Immobilienmanagement, entwickelt und wird von Real I.S. sowie der bayrischen Sparkassen-Finanzgruppe empfohlen.

Transparente, standardisierte Abläufe aus einer Prozess-Bibliothek, dem cgmunich Process KIT, werden im Rahmen von KomPak-Workshops vertieft und professionell umgesetzt. Beispielsweise gesetzliche Anforderungen, Prüfzyklen und die Erfüllung von Wartungsvorschriften lassen sich klar den



Grafik 1: Kostenoptimierung



Grafik 2: KomPak im Überblick

Verantwortlichen zuordnen und gemäß den gesetzlichen Erfordernissen dokumentieren. Die Vorteile für die Kommune ergeben sich durch die Definition rechtssicherer Verfahren, durch den Aufbau einer zukunftsfähigen Organisation der Gebäudewirtschaft, geringem Schulungsaufwand und einfacher Administration für ein kostengünstiges DV-System (Lösungen im Microsoft Office-Umfeld) und eine professionelle Dokumentation.

Kommunen, die sich, wie beispielsweise die Gemeinde Unterhaching, für einen Einstieg über KomPak entscheiden, erhalten als Einstiegslösung:

- Spezifisches Muster-Handbuch für kommunales Immobilien- und Gebäudemanagement,
- Workshop-Tag Organisation Bearbeitung eines Schlüssel-Prozesses aus der

Gebäudebewirtschaftung (frei wählbar),

- 40 Muster-Prozess-Modelle aus der Gebäudebewirtschaftung,
- Gebäudedatenbank mit integrierten Flächen-, Technik- und Rauminformationen (ein Objekt, bis zu 1000 m²),
- Schulungstag mit dem Schwerpunkt Daten und EDV,
- Projektdokumentation im html-Format zur Veröffentlichung im Inter-/Intranet.

Detaillierte Informationen finden Sie unter www.realisbench.de

Dipl.-Ing. Stefan Bogenberger, MSc. Projektleiter bei der Real I.S. AG; Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne, Direktor Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, 81667 München

Literatur

*Immobilien-Benchmarking von Reisbeck/Schöne, 410 Seiten, erschienen 04/2006 im Springer-Verlag.
Real Estate und Facility Management von Preuß/Schöne, 435 Seiten, vollst. erw. und akt. 2. Auflage, erschienen in 04/2006 im Springer-Verlag.*