

Editorial

Gemeinsam besser.

□ Oft ist es hilfreich und auch notwendig, sich selbst Termine zu setzen. Im Falle des Neuen kommunalen Finanzmanagements (NKF) hat es der Gesetzgeber getan. Zum 01.01.2009 sollen nun endgültig alle nordrhein-westfälischen Kommunen von der bisherigen Kameralistik auf die doppelte Buchführung umgestellt haben.

Wie ein qualifiziertes Partnernetz die Kommunen dabei unterstützen kann, erläutert der folgende Praxisbericht, der vom Erfassen & Bewerten städtischen Immobilienvermögens handelt. ■

Ralph Heiliger
IngenieurTeam2, Rheinbach

S. 1 Endspurt im Neuen kommunalen Finanzmanagement.

S. 3 Das ÖPI-Partnernetz

S. 3 Veranstaltungen und Messen 2008

S. 4 Märchen und Mythen aus St. Petersburg

Endspurt im Neuen kommunalen Finanzmanagement

□ Wer kennt das nicht: Vor noch gar nicht allzu langer Zeit lag der NKF-Termin noch in weiter Ferne. Und auf einmal ist er nah, rückt immer näher. Unaufhaltsam. Hektisch wird's. Sind wir doch zu spät gestartet? Hätten wir nicht besser ...? Zweifel machen sich breit. Doch es ist gar nicht so eng, wie es scheint.

Intern oder extern?

Meist sind es Kostengründe, die die notwendigen Vorarbeiten zur Eröffnungsbilanz eher verhalten anlaufen lassen. Zudem besteht mancherorts die Vorstellung, diese Arbeiten könnten vom eigenen Personal zusätzlich zur Kernarbeit geleistet werden. Zieht man allerdings die Mehrbelastung ins Kalkül, die dadurch verursachte anfängliche Fehleranfälligkeit und das Fehlen einer routinierten, zügigen Arbeitsweise, ergeben sich nicht selten beachtliche Mehrkosten gegenüber dem Einkauf qualifizierter Dienstleistungen.

Ingenieurbüros bringen eine gehörige Portion Fachwis-



Das Ziel in greifbarer Nähe (Quelle:www.picelio.de)

sen und Erfahrung mit, um die gestellte Aufgabe professionell und in der gewünschten Zeit zu erledigen. Vorzüge, die zum Beispiel die Stadt Bergneustadt bewegten, die Leistungen „Datenerfassung und Wertermittlung“ einem erfahrenen Partnernetz von Ingenieurdienstleistern anzuvertrauen.

Die Stadt und ihre Ziele

Die 21.000 Einwohner zählende Stadt Bergneustadt liegt im Oberbergischen Land, eingebettet in das überregionale Verkehrsdreieck der A 45 und der A 4. Es ist eine Kleinstadt mit

den kulturellen, sozialen und industriellen Einrichtungen eines Mittelzentrums.

Während die städtischen Schulen künftig im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Modells privat betrieben werden, verbleibt die Bewirtschaftung und Unterhaltung der übrigen Immobilien in der Hand der Stadtverwaltung, mithin 60 Gebäude mit rund 33.000 m² Bruttogrundfläche. Im Frühjahr 2007 entwirft die Stadt ihre Zielsetzung, befragt den Markt im Rah-

weiter auf Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

men einer Funktionalaus-schreibung, beurteilt die konzeptionellen Ansätze der von verschiedenen Büros eingereichten Vorschläge und beauftragt schließlich das Partnernetz ÖPI mit der Maßgabe, das Ergebnis innerhalb von 7 Wochen vorzulegen.

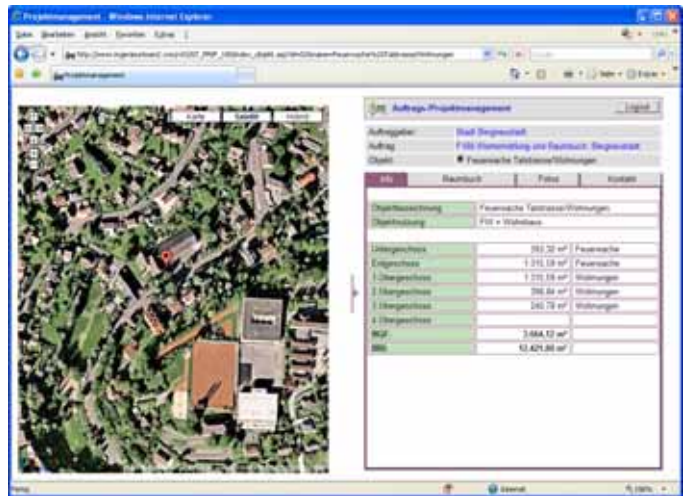
Kommunikation & Organisation

Vor diesem Hintergrund starten die Büros **ibs** und **IngenieurTeam2** ihre Arbeiten. Aus den gemeinsamen Projekten der letzten Jahre sind ihre Arbeitsabläufe inzwischen fein aufeinander abgestimmt, der Informationsfluss optimiert.

Grundlage hierfür ist ein modernes, internetgestütztes Projektmanagement. Es schafft kurze Kommunikationswege und gewährleistet dem Auftraggeber zu jedem Zeitpunkt Einblick in den aktuellen Stand des Auftrags. Es ist wesentlicher Teil eines sich rasch entwickelnden Vertrauens, im Zuge dessen die Stadt ihre Dienstleister mit der Schlüsselgewalt ausstattet.

High-Tec vor Ort

Ausgestattet mit Tablett-PC, Lasermeter und Digitalkamera wird Raum für Raum inspiziert. Per Bluetooth und WLAN gelangen die Längenmaße und Fotos zur Er-



Kommunikation und Organisation mit einem zeitgemäßen Projektmanagement

fassungsoftware. Dort werden sie – grafisch! – auf Basis der gescannten Archivpläne gleich dem Raum zugeordnet, wohin sie gehören. Wer einmal im Nachgang einer Gebäudebegehung die gemachten Raumfotos richtig zuordnen musste, weiß um die Arbeitserleichterung eines solchen Verfahrens.



Der Dachboden als wesentlicher Teil der BGF

Wenn ein Dachboden zugänglich ist und nicht allein zur Belüftung dient, gehört dessen Fläche zur BGF. Doch oftmals sind es gerade diese Flächen, die in alten BGF-Listen nicht geführt

sind. Dies kann bei unkritischer Übernahme der dort verzeichneten Gesamt-BGF zu fehlerhaften Wertansätzen führen.

Der Korrekturfaktor „Geschosshöhe“

Ähnliches gilt für die Geschosshöhen. Die NHK beziehen sich auf normierte Geschosshöhen. Entsprechend sind die Kostenansätze an die tatsächlich vorhandenen Geschosshöhen anzupassen. Wird diese Anpassung nicht vorgenommen, kann es zu eklatanten Fehlbewertungen des kommunalen Immobilienbestandes führen.

Das Partnernetz

Gerade die Zusammenarbeit zweier unabhängiger auf Erfassung und Bewertung spezialisierter Fachdienstleister hat handfeste Vorteile. Beispiel:

weiter auf Seite 3

*BGF Bruttogrundfläche
BRI Bruttorauminhalt
NHK Normalherstellungskosten*

*Bluetooth und WLAN
bezeichnen eine
drahtlose Verbindung
zwischen Geräten*

Fortsetzung von Seite 2

Das Aufmaß des BRI durch IngenieurTeam2 versetzt ibs insbesondere bei der Bewertung komplexer Immobilien mit vielen Umbauten und/oder Erweiterungen in die komfortable Lage, die über die BGF ermittelten Werte mittels des BRI zu plausibilisieren. Zugleich werden über die Bewertung der Immobilien umgekehrt auch die Flächenberechnungen plausibilisiert.

Die langjährige enge Zusammenarbeit zweier Fachingenieurbüros schließt die unabhängige Prüfung der jeweiligen fachspezifischen Ergebnisse ein, gleichsam eine Prüfung im 4-Augen-Prinzip.

Diese Qualität der Ergebnisherstellung kommt letztlich einem zugute: dem Auftraggeber. ■

Das ÖPI-Partnernetz



ibs

Das Institut für Baulandconsulting und Stadtumbau (ibs) ist auf ein breites Spektrum rund um die Immobilie spezialisiert. Schwerpunkte bilden die Immobilienbewertung, die Realisierung von städtebaulichen Planungen sowie den damit im Zusammenhang

stehenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen. Im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Haushalts- und Rechnungswesens hat sich das ibs auf die Bewertung des kommunalen Immobilienbestandes spezialisiert. ■



IngenieurTeam2

IngenieurTeam2 unterstützt kirchliche, kommunale und private Einrichtungen bei deren Aufgabe, ihren Immobilienbestand wirtschaftlich zu führen, instandzuhalten und zu entwickeln. Hierfür erfasst und pflegt IngenieurTeam2 die zielführenden Bestandsdaten und bietet Software zur sys-

temgestützten Verwaltung des Immobilienbestandes an. 1991 in Bonn gegründet ist IngenieurTeam2 heute bundes- und europaweit tätig. Seit 2002 hat das Unternehmen ihren Firmensitz in einem umgebauten Getreidespeicher in Rheinbach bei Bonn. ■



Veranstaltungen und Messen 2008

Messe	Termin
ÖPI Workshop, Rheinbach	25. Januar 2008
ÖPI Workshop Rheinbach	22. Februar 2008
ÖPI Workshop Rheinbach	28. März 2008
Kommunale Immobilienvermögen nachhaltig und effizient bewirtschaften, Bonn	März 2008

Gerne stellen wir Ihnen das ÖPI-Konzept auch in Ihrer Kommune in einem persönlichen Gespräch vor. Bitte sprechen Sie mit uns, und vereinbaren Sie ein unverbindliches Gespräch.
Mark Weber
02226 / 9061-0





Impressum

IngenieurTeam2

Ingenieurgesellschaft mbH für Datenerfassung und Systemintegration

Am Getreidespeicher 9
53359 Rheinbach (Bonn)

Telefon 02226 / 90 61-0
Telefax 02226 / 90 61-10
eMail Mail@IngenieurTeam2.com

www.IngenieurTeam2.com

Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Ralph Heiliger
Verantwortlich: Ralph Heiliger, Mark Weber
Amtsgericht Bonn, HRB 5538
Copyright: IngenieurTeam2 GmbH

Märchen und Mythen aus St. Petersburg

□ Mit der zweiten Veranstaltung eröffnete IngenieurTeam2 am zweiten Advent die zweite Auflage von "Kultur im Turm" im Getreidespeicher am Rheinbacher Bahnhof. Nach Ausstellungen in Moskau, St. Petersburg und Kopenhagen verzauberten die Bilder von Djoma und Michail Kudinow auch das Publikum im Getreidespeicher. Das Künstlerpaar aus St. Petersburg geht zwar im Leben gemeinsame Wege, ihre Malerei unterscheidet sich aber deutlich voneinander. Erinnern manche Werke des gebürtigen Ukrainers Kudinow an die märchen-



haften Bilder von Chagall, so bevorzugt die aus Kirgisien stammende Djoma eher einen abstrakt-figurativen Stil. Mit ihren kräftigen Farben ziehen die Bilder die Blicke sogleich auf sich, und unwillkürlich kommt dem Betrachter der Gedan-

ke, an welcher Wand könnte dieses Bild in meiner Wohnung hängen. Rheinbachs Bürgermeister Stefan Raetz dankte zur Eröffnung der Ausstellung dem Künstlerpaar. Sein besonderer Dank galt auch den Mitarbeitern von IngenieurTeam2, die ihre Büroräume der Kunst zur Verfügung gestellt haben und mit der Reihe „Kultur im Turm“ wieder einen sozialen Beitrag geleistet haben. Alle bei der Ausstellung gesammelten Spenden kamen der Deutschen Kinderkrebsstiftung in Bonn zugute. ■
Impressionen finden Sie unter www.Am-Getreidespeicher.de

Anmeldung zum ÖPI-Newsletter

□ Wenn auch Sie den ÖPI-Newsletter beziehen möchten, dann **faxen** Sie bitte das unten aufgeführte Formular ausgefüllt an **02226 / 90 61-10**, oder melden Sie sich durch Ausfüllen der PDF-Datei via **E-Mail** an, und Sie erhalten automatisch alle folgenden Ausgaben unseres ÖPI-Newsletters. ■

Die * gekennzeichneten Felder sind für Bestellung des Newsletters erforderlich.

Kommune	Abteilung
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anrede	
<input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Herr	
Vorname	Name
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Straße/Hausnummer	PLZ/Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Telefon	Fax
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail *	
<input type="text"/>	<input type="button" value="Senden"/>

