



**„Die Entwicklung des Fachbereichs Hochbau zu einem erfolgreichen, wettbewerbsfähigen Dienstleistungsbetrieb ist eine besondere Herausforderung. SAP-Software hilft uns, die daraus resultierenden Aufgaben zu meistern.“**

Michael Knobbe, Leiter Fachbereich Gebäudemanagement, Projektleiter FM, Stadt Braunschweig

## AUF EINEN BLICK

### Organisation

- Name der Organisation: Stadt Braunschweig – Fachbereich Gebäudemanagement
- Standort: Braunschweig
- Branche: Öffentliche Verwaltung
- Produkte und Services: Kommunales Gebäudemanagement
- Umsatz: 60 Mio. Euro
- Angestellte: 400
- Internetadresse: [www.braunschweig.de](http://www.braunschweig.de)
- Partner: PROMOS consult GmbH & Co. KG

### Die wichtigsten Herausforderungen

- Integriertes kommunales Gebäudemanagement etablieren
- Strukturen und Leistungserbringung nach kaufmännischen Grundsätzen abbilden

### Projektziele

- Optimierungspotenziale erschließen mit dem Ziel einer nachhaltigen wirtschaftlichen Verbesserung
- Konsistente Datenbasis schaffen
- Informationsdefizite beheben hinsichtlich des Immobilienbestands, der Bewertung der Gebäude sowie der Kosten für den Bauunterhalt

### Lösungen und Services

- Promos.GT – Branchenlösung für die Immobilienwirtschaft auf der Basis von SAP Real Estate Management
- SAP ERP

### Highlight der Implementierung

Sehr kurze Projektlaufzeit bei schwierigen Rahmenbedingungen

### Entscheidung für SAP

- Durchgängigkeit und Anpassungsfähigkeit des Systems
- Langfristiger Investitionsschutz
- Möglichkeit von spezifischen Anpassungen sowie Erweiterungen in der Zukunft

### Hauptnutzen für den Kunden

- Vollständige Abbildung der betrieblichen Abläufe von der Sachdatenerfassung über das Controlling, die Mietenbuchhaltung und die Instandhaltung bis zur Finanzbuchhaltung
- Umfassende Kostentransparenz
- Bessere Planbarkeit der Finanzmittel
- Effektive Schadensverfolgung und verursachergerechte Kostenzuordnung
- Integration mit dem Neuen Kommunalen Rechnungswesen (NKR)
- Wichtiger Beitrag zur Konsolidierung des städtischen Haushalts

### Vorhandene Systemlandschaft

Musterlösung Doppik der Kosynus GmbH auf der Basis von SAP ERP

### Integration von Nicht-SAP-Produkten

- Datenbank: Max DB
- Hardware: Siemens
- Betriebssystem: Windows

## STADT BRAUNSCHWEIG – FACHBEREICH GEBÄUDEMANAGEMENT

### Regiebetrieb Gebäudemanagement als moderner, betriebswirtschaftlich ausgerichteter Dienstleister

Abschied von traditionellen Strukturen: Die Stadt Braunschweig hat ihren Fachbereich Hochbau in einen modernen, nach kaufmännischen Grundsätzen strukturierten Dienstleistungsbetrieb umgewandelt. Realisiert wurde ein ganzheitliches Konzept, das der Kommune ein effizientes Gebäudemanagement ermöglicht. Technologisches Fundament ist Promos.GT, die Branchenlösung für die Immobilienwirtschaft auf der Basis von SAP® Real Estate Management und SAP ERP. Das komplexe und ambitionierte Projekt wurde beratend unterstützt von PROMOS consult.

### Konzern Stadt Braunschweig wird Realität

Mit der Einführung der Doppik zum 1. Januar 2008, die eine noch stärkere Kostenorientierung und transparentes Handeln fördern wird, stellt sich die Stadt Braunschweig den Herausforderungen der Zukunft. Damit liegt die Kommune bei einem der wichtigsten Projekte der Verwaltungsreform niedersachsenweit in der Spitzengruppe. Gebucht wird künftig nach dem Dreikomponenten-Rechnungssystem: Ergebnisrechnung, Finanzrechnung, Bilanz. Die städtischen Gesellschaften, darunter der Fachbereich Gebäudemanagement, arbeiten bereits mit der kaufmännischen Buchführung. Durch die Produktivsetzung der Doppik bei der Stadt wird Ende 2008 erstmals ein Konzernabschluss möglich.

## **Regiebetrieb Gebäudemanagement**

Seit 2000 ermittelt die Stadt Braunschweig konsequent alle Optimierungspotenziale, die zur Konsolidierung des städtischen Haushalts beitragen. Eine Maßnahme war die von der Mummert Consulting AG 2004 durchgeführte Beratung zur Optimierung aller Prozesse rund um die Gebäudewirtschaft. Das erarbeitete Prozessmodell wurde als erste Stufe im Rahmen des Gesamtprojekts NKR zum 1. Januar 2005 mit der Gründung des Regiebetriebs Gebäudemanagement Braunschweig umgesetzt.

**„Eine vollständige und detaillierte Analyse aller Geschäftsprozesse vor Projektstart ist die notwendige Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung von Verwaltungsreformen.“**

Ingo Lemke, IT-Technik und Betriebsorganisation,  
Fachbereich Gebäudemanagement, Stadt Braunschweig

Der Fachbereich Gebäudemanagement beschäftigt rund 400 Mitarbeiter und nimmt für die Mehrzahl der städtischen Hochbauten die Bauherrenfunktion wahr. Ihm obliegen die Planung und Ausführung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie die Instandhaltung städtischer Gebäude. Hierin sind sämtliche Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung eingeschlossen. Weiterhin werden Serviceleistungen im Bereich der Hausmeister-, Umzugs- und Gebäudereinigungsdienste erbracht.

Der angeschlossene Betriebshandwerkliche Dienst deckt als Meisterbetrieb die Leistungen aller gebäuderelevanten Gewerke ab. Das Flächenmanagement – unter Einsatz eines auf Web-Technologie basierenden CAFM-Systems – umfasst die Flächenplanung von Gebäuden, die flächenökonomische Optimierung und das Leerstandsmanagement. Zum Aufgabenspektrum gehören u. a. Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Jugendbauten, Verwaltungsgebäude sowie Denkmäler und Brunnen.

Die Gebäude sind Eigentum der städtischen Vermögensverwaltung und werden im Rahmen eines Pachtvertrags dem Fachbereich Gebäudemanagement zur Vermietung überlassen. Im Bestand befinden sich 400 Wirtschaftseinheiten mit ca. 900 Gebäuden.

## **SAP ist strategischer Partner**

Die Entscheidung für die SAP-basierte Immobilienmanagementlösung PROMOS.GT fußte auf der Notwendigkeit, die betrieblichen Abläufe des neuen Regiebetriebs durchgängig zu unterstützen: von der Sachdatenerfassung über das Controlling, die Mietenbuchhaltung und die Instandhaltung bis hin zur Finanzbuchhaltung. Hinzu kam, dass die Stadt Braunschweig sich für ein stadtweit einheitliches SAP-ERP-System entschieden hatte und damit die Möglichkeit gegeben war, die immobilienwirtschaftlichen Prozesse vollständig und ohne Medienbrüche abzubilden. „Durchgängigkeit und Anpassungsfähigkeit haben uns überzeugt. Wir arbeiten mit einer leistungsfähigen IT-Lösung, die den Integrationsanspruch unseres Immobilienmanagements umfassend erfüllt“, hebt Michael Knobbe die Stärken der SAP-Software hervor.

**„Basis für die Realisierung eines modernen Kostenmanagements und die Modellierung betriebswirtschaftlicher Geschäftsprozesse ist eine leistungsfähige IT-Lösung.“**

Michael Knobbe, Leiter Fachbereich Gebäudemanagement,  
Projektleiter FM, Stadt Braunschweig

## **Kurze Projektlaufzeit**

Die Etablierung des Regiebetriebs Gebäudemanagement und die Einführung der neuen Software waren geprägt von umfassenden strukturellen Veränderungen und einer ehrgeizigen Zeitplanung. Innerhalb von nur fünf Monaten wurden die Bereiche Rechnungswesen/Controlling, Instandhaltung, Neu-, Um- und Erweiterungsbau, Lagerverwaltung und Fakturierung von Eigenleistungen produktiv gesetzt. Weitere drei Monate benötigten die Projektteams für die Immobilienverwaltung und die Mietenbuchhaltung.

## **Kostentransparenz und bessere Planbarkeit**

Wo es früher an Informationen und Transparenz mangelte und häufig unklare Verantwortlichkeiten zu einem unwirtschaftlichen Umgang mit Immobilien führten, greift heute ein ganzheitliches Konzept. Betriebswirtschaftlich ausgerichtete Geschäftsprozesse bilden das starke Fundament für die Umsetzung eines modernen Gebäudemanagements.

- Finanzbuchhaltung und Controlling sind Basisanwendungen, die von allen anderen Funktionalitäten benötigt und bedient werden:

### – **Instandhaltung**

Drei Mitarbeiter im Bereich Vertrags- und Kundenmanagement nehmen die Meldungen der Mieter zu den Immobilien auf und erfassen die Daten im System. Der zuständige Sachbearbeiter in der Instandhaltung bekommt seinen Arbeitsvorrat in Form einer Meldeliste dargestellt und legt zur Meldung einen Auftrag im SAP-System an.

Ein Auftrag kann Eigen- und/oder Fremdleistungen, Lagermaterial und Verrechnungspauschalen enthalten. Aus der dem Arbeitsauftrag angehängten Bestellung wird mittels Korrespondenz das notwendige Arbeitsdokument für das zu beauftragende Unternehmen erzeugt. Von Fremddienstleistern gestellte Rechnungen ordnet die Finanzbuchhaltung über das Bestellkennzeichen dem Auftrag zu und bucht diese gegen die im System befindlichen Bestellungen. Bei der Rechnungsbuchung wird automatisch ein Profitcenter im Controlling angesprochen, so dass eine gezielte Auswertung erfolgen kann.

Das System stellt verschiedene Auftragsarten bereit, die sich in ihrer Abrechnungsart unterscheiden. Einzelaufträge führen zu einer Faktur (Rechnungslegung an den Auftraggeber). Instandhaltungsaufträge werden vertraglich zu Lasten des Gebäudemanagements verrechnet. Betriebskostenrelevante Aufträge rechnen sich in die Betriebskosten ab. Zur Auftragsart Einzelauftrag lassen sich Angebote erstellen und die Verrechnungsarten festlegen. Für die pauschale Abrechnung wird das in der SAP-Funktionalität Sales and Distribution hinterlegte Angebot benötigt.

### – **Kleine Materialwirtschaft**

Der Bereich Werkstätten beschafft und entsorgt Leuchtmittel und Leuchten zentral über das Elektrolager. Hier erfolgt eine bestands- und wertgeführte Lagerverwaltung, über die auch die jährliche Inventur erstellt wird.

### – **Bau-Projektssystem**

Für jedes Bauprojekt wird ein Projekt zur Darstellung der Baukosten – gegliedert nach Kostengruppen der DIN 276 – und ein Projekt zur Erfassung der eigenen Leistungen (Dienstleistungsprojekt) – gegliedert nach den Phasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) – angelegt. Zum Bauprojekt lassen sich zusätzlich Kostenplanwerte und ein Budget definieren.

Auf den jeweiligen Projekthierarchieebenen (PSP-Elemente) werden Bestellungen angelegt und über die Korrespondenz das notwendige Arbeitspapier (Bauvertrag) gedruckt. Die zu den Bestellungen eintreffenden Rechnungen lassen sich per Bestellkennzeichen zuordnen. Eigene Honoraransprüche an den Auftraggeber werden über einen HOAI-Rechner ermittelt und können als Steuerungs- bzw. Planwert hinterlegt werden.

### – **Immobilienmanagement**

Hier sind alle Stammdaten der städtischen Immobilien abgebildet. Die Strukturierung erfolgt über Wirtschaftseinheit, Gebäude, Flächenpool und Mietfläche. Die Vertragsverwaltung erlaubt das Hinterlegen von verschiedenen Vertragsarten, z. B. interne Vermietung, fremde Vermietung, kreditorische Zahlverträge, Pachtverträge. Ein Vertrag beinhaltet über Laufzeit und Konditionen die Definition, wie und wann welche Kosten und welche Erlöse gebucht werden sollen. Über die zentrale Funktion Mietenbuchhaltung kann zunächst eine Buchung simuliert und geprüft und anschließend finanzwirksam durchgeführt werden.

Alle Nebenkosten der Wirtschaftseinheiten werden mit detaillierten Nebenkostenschlüsseln erfasst. Gegen die Kosten laufen die im Immobilienvertrag als Kondition definierten und über das Inkasso automatisch eingezogenen Vorauszahlungen. Einmal jährlich erfolgt eine Abrechnung der warmen verbrauchsabhängigen Kosten sowie der sonstigen Betriebskosten unter Berücksichtigung der Vorauszahlung.


**SAP Deutschland  
AG & Co. KG**

Hasso-Plattner-Ring 7  
69190 Walldorf  
T 08 00/5 34 34 24\*  
F 08 00/5 34 34 20\*

\* gebührenfrei in Deutschland

T +49/18 05/34 34 24\*\*  
F +49/18 05/34 34 20\*\*

\*\* gebührenpflichtig

E [info.germany@sap.com](mailto:info.germany@sap.com)  
[www.sap.de/public](http://www.sap.de/public)

Kostenloser Online Newsletter  
[www.sap.de/sapimfokus](http://www.sap.de/sapimfokus)

### Qualifizierte Beratung von PROMOS consult

Ein Beraterteam von PROMOS consult unterstützte das Reformprojekt mit Customizing, Schulung und Einführungsbegleitung. „Mit den Leistungen waren wir sehr zufrieden, denn in allen Projektphasen standen uns kompetente Ansprechpartner zur Seite“, äußert sich Ingo Lemke zufrieden. „Die entscheidenden Kriterien für unseren Projekterfolg sind eine gute Zeit- und Ressourcenplanung, eine hochwertige Analyse aller Geschäftsprozesse sowie vollständige Stammdatenstrukturen. Produkt- und Sachkenntnis der PROMOS-Berater haben unser Projekt gefördert.“

### „Wir erhalten entscheidungsrelevante Informationen für die gezielte Planung und Steuerung des städtischen Immobilienvermögens.“

Michael Knobbe, Leiter Fachbereich Gebäudemanagement,  
Projektleiter FM, Stadt Braunschweig

Michael Knobbe zieht ein positives Projektresümee: „Mit SAP-Software haben wir beachtliche wirtschaftliche Effekte erzielt und gleichzeitig die Qualität der Arbeitsergebnisse verbessert. Der Fachbereich Gebäudemanagement hat durch die IT-Unterstützung die Umsetzung aller neuen Geschäftsprozesse ohne weiteren Ressourcenbedarf erreicht. Der Immobilienbetrieb ist transparenter geworden. Damit sind die Voraussetzungen für nachhaltige Kostensenkungen und die Erschließung von Ressourcen für Innovationen geschaffen.“

Ein eigens für das Einführungsprojekt Gebäudemanagement ins Leben gerufener Lenkungsausschuss mit Vertretern aus verschiedenen Ressorts tagte quartalsweise und nach Bedarf. So konnte sich das übergeordnete Gremium kontinuierlich einen Überblick über die operative Projektsituation verschaffen und die richtigen Entscheidungen treffen.