

# Immobilien-service der Stadt Linz

30. 01. 2003 Wien

Dr. Christian Strasser, MBA Leiter Immobilien-service der Stadt Linz

Dr. Christian Strasser, MBA



## ISL

Aus dem städtischen Liegenschaftsamt wurde mit 1.7.2002  
das Immobilien-service der Stadt Linz (ISL)

Dr. Christian Strasser, MBA



## Magistratsdirektor Prof. Dr. Wolny und Finanzdirektor Dr. Kepplinger

beauftragten das Immobilienservice unter Federführung

der Firma Infora

eine Studie zur Optimierung der Gebäudebewirtschaftung  
in der Stadt Linz

zu erarbeiten.

Dr. Christian Strasser, MBA



## Facility Management Definition

- Facility Management im weiteren Sinn wird als unternehmerischer Prozess betrachtet, der Planung, Kontrolle und Bewirtschaftung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen integrativ verbindet, mit der Zielsetzung, Nutzungsflexibilität, Arbeitsproduktivität und Kapitalrentabilität zu verbessern

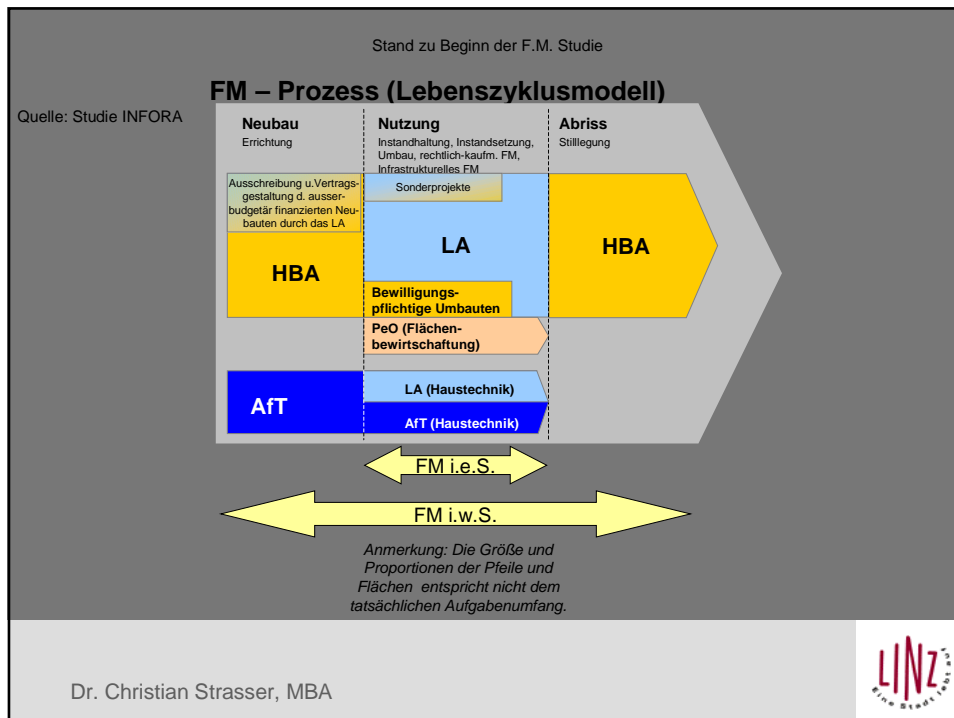
Dr. Christian Strasser, MBA



# Facility Management Definition

Facility Management im engeren Sinn kann mit dem Begriff Nutzungsmanagement gleichgesetzt werden, d.h. Aufgaben des Baumanagements (Planung und Bauausführung) und des Abrissmanagements sind nicht inkludiert

Dr. Christian Strasser, MBA

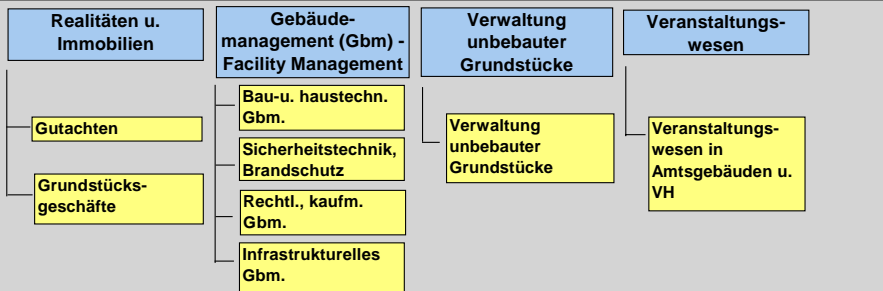


Dr. Christian Strasser, MBA



# Produktkatalog des Immobilienservice

## Produktgruppen (4)



## Produkte (8)

Dr. Christian Strasser, MBA



## Technisches Gebäudemanagement (TGM)

- 1. Betrieb des Gebäudes
- 2. Sicherheitstechnik und Brandschutz
- 3. Instandhaltungsmanagement
- 4. Energiemanagement (Energiedaten werden vom Amt für Technik zur Verfügung gestellt)
- 5. Modernisierung der Gebäude
- 6. Sanierung der Gebäude
- 7. Dokumentation und Information über den Bestand und die Betriebsführung von Gebäuden

Dr. Christian Strasser, MBA



## Rechtlich-Kaufmännisches Gebäudemanagement (RKM)

- 1. Vertragsmanagement für bebaute und unbebaute Liegenschaften (Miet-, Pacht-, Dienstbarkeitsverträge)
- 2. Ausgabenverrechnung von Mieten, Nutzungsentgelten, Entgelten für Dienste, Betriebskosten für eigene und angemietete Gebäude, Aufschlüsselung und Zuordnung dieser Ausgaben an andere Dienststellen (Kostenstellenrechnung)
- 3. Einnahmenverrechnung von Bauzinsen, Mieten, Pachte, Nutzungsentgelten
- 4. Objektbuchhaltung
- 5. Controlling

Dr. Christian Strasser, MBA



## Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM)

- 1. Reinigungs- und Betreuungsdienste
- 2. Sicherheitsdienste
- 3. Hausmeisterdienste
- 4. Tiefgaragenbewirtschaftung
- 5. Entsorgung von Abfällen

Dr. Christian Strasser, MBA



# Was wird durch das Immobilienservice betreut?

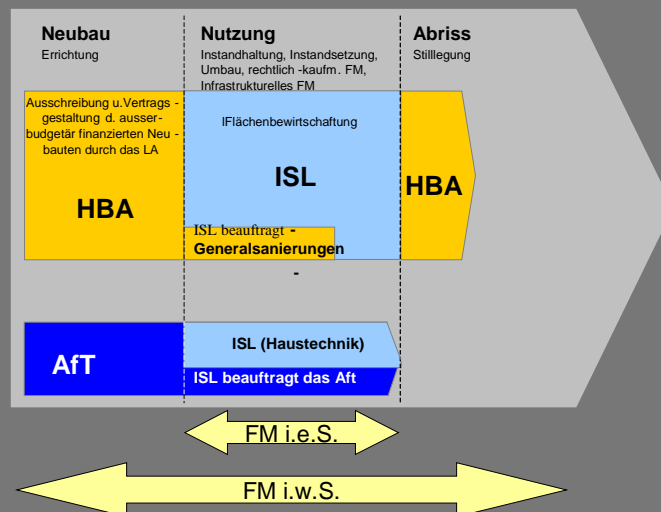
Die Stadt Linz hat 340 Objekte im Eigentum, 57 Objekte werden durch die Stadt Linz angemietet.



Dr. Christian Strasser, MBA



## FM Ist- Stand nach Studie



Dr. Christian Strasser, MBA



## Die nächsten Schritte:

Einführung einer internen  
Leistungsverrechnung/  
Anreizmodell

Einführung einer CAFM  
-Software

Dr. Christian Strasser, MBA



## Einführung einer internen Leistungsverrechnung

Anreizmodell für eine effiziente  
Flächennutzung

Dr. Christian Strasser, MBA



## Verrechnung von Leistungen in den Objekten Altes / Neues Rathaus – Ist Stand

- Betriebskosten (Reinigung, Strom, Wasser, Wärme etc.) und Instandhaltungsausgaben haben keine Auswirkungen auf die jeweiligen Budgets der einzelnen Dienststellen
- Zur Zeit besteht kein Anreiz zu einer effizienten Nutzung der Flächen

Dr. Christian Strasser, MBA



## Verrechnung von Leistungen in den Sonstigen Objekten– Ist Stand

- Bei den sonstigen Objekten werden die Betriebskosten bereits weiterverrechnet und von den Dienststellen getragen.
- Dezentrale Verantwortung für den Einsatz der Ressource Energie und anderen selbst beeinflussbaren Ressourcengrößen, wie z. B. Strom und Wasser gegeben.

Dr. Christian Strasser, MBA





## Auch für das Alte / Neue Rathaus soll zukünftig gelten:

Transparenz



- Die effiziente Verwendung von Raumflächen und F.M. Leistungen kann nur dann sichergestellt werden, wenn es hinreichende Transparenz gibt und die Kosten auch verursachungsadäquat zurechenbar gemacht werden

Dr. Christian Strasser, MBA



## Altes / Neues Rathaus

- Steuerrelevanz



- Das Ziel der Steuerrelevanz steht jedoch eindeutig über dem Ziel der Kostenwahrheit

Dr. Christian Strasser, MBA



## Altes / Neues Rathaus

- Ziel im Bereich der Amtsgebäude ist es in einem ersten Schritt die Fachdienststellen zu bewegen, auf nicht notwendige Raumkapazitäten zu verzichten

Dr. Christian Strasser, MBA



## Einführung von CAFM

Noch im heurigen Jahr soll eine CAFM –  
Software ausgewählt werden

Dr. Christian Strasser, MBA



## Derzeit bereits vorhanden:

Datenbanksystem  
LIEGIS (MS  
Access- Basis)

WEBKIS =  
Verbindung von  
Grundstücksdate  
n-bank mit GIS

Kostenrechnung  
s-  
system SAP – R3

Dr. Christian Strasser, MBA



## Hausverwaltungs /CAFM - Software

→ Zur ganzheitlichen Analyse, Steuerung  
und Kontrolle der Aufgaben durch  
Vernetzung aller Vorgänge im  
Lebenszyklus einer Immobilie.

Dr. Christian Strasser, MBA



## Hausverwaltungs /CAFM - Software

Verknüpfung folgender Daten:

- Immobilien – und Liegenschaftsdatenbank
- Raumdatenbank (Widmung, Belegung, etc)
- Kosten- und Leistungsrechnungsdaten

Dr. Christian Strasser, MBA



## Immobilien-service der Stadt Linz

30. 01. 2003 Wien

Dr. Christian Strasser, MBA Leiter Immobilien-service der Stadt Linz

Dr. Christian Strasser, MBA

