

Endlich Transparenz in allen Liegenschaftsdaten

GEBMan® Liegenschaften schafft Basis für NKF

Jahrelang verwaltete das Amt für Liegenschaften und Gebäudewirtschaft der Stadtverwaltung Gummersbach im Oberbergischen Kreis seine Bestände, rund 145 Anwesen und 6800 Flurstücke, mit Microsoft® Office Anwendungen - an verschiedenen Arbeitsplätzen. Seit dem Einsatz von GEBMan® sind alle Arbeitsvorgänge einfacher, schneller und transparenter geworden. Reinhold Laubach, Sachbearbeiter für die Vermögensbewertung, möchte das Programm nach dreimonatigem Einsatz nicht mehr missen.



Schnelle Auswertungen oder *sofortige* Auskünfte über die verwalteten Bestände der Stadt Gummersbach waren bisher nicht möglich. Für die verschiedenen Fragestellungen mussten die Daten immer wieder neu zusammengestellt werden. Die Verwaltung der Liegenschaften mit verschiedenen Dateien und Aktenordnern war viel zu unflexibel und schon längst nicht mehr zeitgemäß.

„Schnell war uns klar, dass wir ein Verwaltungssystem auf der Grundlage einer leistungsfähigen Datenbank benötigten.“, berichtet Herr Laubach. „Wir brauchten mehr Ordnung und System für unsere Liegenschaften.“ Insbesondere die in den öffentlichen Verwaltungen geforderte Umstellung auf das *Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF)* machte den Umstieg auf ein modernes Managementsystem dringend erforderlich.

Diese Umstellung ist eine große Herausforderung an jede Verwaltung. Denn die Verwaltungstätigkeit und das gesamte Finanzwesen sollen künftig nach dem Vorbild eines Wirtschaftsunternehmens organisiert werden – die Verwaltung gegenüber dem Bürger als Dienstleister auftreten.

Die Tage der Kameralistik sind gezählt

Der Reformierungsprozess beginnt im gesamten Rathaus mit der Erfassung und Bewertung des gesamten kommunalen Vermögens (Grundstücke, Gebäude, Einrichtungsgegenstände, Finanzbestände usw.), bis hin zur Eröffnungsbilanz (Gegenüberstellung von Vermögen und Vermögensquellen). Allein diese Aufgabe erfordert bis zu 80 % der Gesamtzeit der Umstellung. Und sie bedarf einer leistungsfähigen Technologie, um die benötigten Daten an allen entsprechenden Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen.

Im Amt für Liegenschaften und Gebäudewirtschaft der Stadt Gummersbach entschloss man sich für die Einführung der neuen Software GEBMan® Liegenschaften der KMS Computer GmbH als Unternehmenslizenz. Ein System, das trotz großen Leistungsumfanges sehr einfach und intuitiv zu bedienen ist. Für eine aufwändige Einarbeitung in neue Software wollten die Entscheider keine Zeit verwenden.

GEBMan® Liegenschaften ist Teil einer komplexen Gebäudeverwaltungs-Software, die Optionen offen hält, kundenspezifische Anforderungen kurzfristig zu integrieren. Die Einsatzmöglichkeit einer ganz speziell auf eigene Anforderungen abgestimmten Software sowie die bisher jahrelange gute Zusammenarbeit mit KMS überzeugte die Gummersbacher Stadtverwaltung, GEBMan® einzusetzen. Ausschlaggebende Punkte für die Entscheidung waren außerdem, dass GEBMan® eine sehr kostengünstige Lösung ist sowie die Möglichkeit, das Programm auszubauen, bis hin zur unternehmensweiten Web-Lösung.

Bisher wird die Software im Amt für Liegenschaften und Gebäudewirtschaft, vorrangig zur Bestandserfassung und –pflege gemäß Katasterangaben, zur Überprüfung der Grundbuchbestände und zur Zuordnung zu den einzelnen Nutzungen eingesetzt. Eines der wichtigsten Gebiete ist eindeutig die Vorbereitung der detaillierten Bewertung nach NKF. Weitere GEBMan® Module befinden sich in anderen Abteilungen bereits in der Testphase.

Anwenderfreundlich und praxisnah

Im Amt für Liegenschaften und Gebäudewirtschaft ist die Einführungsphase noch nicht abgeschlossen. Vorhandene Daten müssen zunächst aus den verschiedenen Office-Programmen oder manuell aus Akten nach GEBMan® übertragen werden. Dieser einmalige Arbeitsaufwand erscheint als sehr langwierig, jedoch erweist sich dabei das schnelle Einfinden bei der Datenerfassung und –bearbeitung als großer Vorteil. Regelmäßig wiederkehrende Arbeiten werden sinnvoll unterstützt, dadurch ist schnelleres Erfassen möglich.

Ist erst einmal der vollständige Datenbestand in das Programm eingepflegt, werden sich die erheblichen Vereinfachungen bei der Anwendung in vollem Umfang bemerkbar machen.

„Der größte Vorteil“, so bestätigt auch Herr Laubach, „besteht in der wirklich anwenderfreundlichen, leicht verständlichen Handhabung sowie dem praxisnahen Aufbau. Alle unsere Liegenschaften betreffenden Informationen werden in diesem Programm vollständig erfasst und sind leicht abrufbar.“

Wichtig für ihn und seine Kollegen ist die Speicherung aller Informationen in der gemeinsamen Datenbank:

„Früher bearbeitete ein Kollege die Verpachtungen, ein anderer die Grundstücksverkäufe. Jeder in seinem Büro. Informationen, die auch andere Mitarbeiter betrafen, mussten gegenseitig jeweils erfragt werden. Deshalb ist es gut, dass nun jeder Mitarbeiter sofort auf die ihn betreffenden Daten zugreifen kann.“ Die Datenbank erzeugt für die Abteilung höhere Transparenz und Eindeutigkeit in allen Vorgängen.

Keine Wünsche bleiben offen

Durch GEBMan[®] wird die Abwicklung von Grundstücksverkehrsangelegenheiten wesentlich vereinfacht. Hierbei ist es möglich, den gesamten Ablauf vom Vorvertrag über Notarangelegenheiten bis zu Zahlungen zu verfolgen und dabei Aufgaben, Termine und Dokumente zu verwalten.

Zum Beispiel sind für einen Grundstücksverkauf an eine Privatperson vorab umfangreiche Recherchen notwendig: Hierfür musste früher

- eine ALB-Abfrage gestartet werden, um die gegenwärtigen Nutzungsverhältnisse und die Grundbuchnummer zu klären,
- Dateien sowie das Grundbuch eingesehen werden, um Auskunft über bestehende Belastungen oder zu übernehmende Rechte des Grundstücks zu erhalten,
- mit Kollegen Rücksprache genommen werden, um abzusichern, dass über das Grundstück bereits anderweitige Verhandlungen laufen.

All diese Fragen zum Grundbesitz der Stadt werden jetzt sofort per Mausklick über GEBMan[®] Liegenschaften geklärt. Dadurch entfallen aufwändige Suchprozesse. Auch die weitere Abwicklung wird durch GEBMan[®] wesentlich vereinfacht. Das Programm fragt die notwendigen Arbeitsschritte ab, so werden Fehler ausgeschlossen.

Dies bedeutet eine Zeiteinsparung von ca. 50 % gegenüber der bisherigen Arbeitsweise! Darüber hinaus kann der aktuelle Verlauf des Verkaufsvorganges jederzeit verfolgt und kontrolliert werden. Zahlungen werden überwacht und fällige Arbeiten automatisch in die Wiedervorlage eingetragen. Selbstverständlich werden alle Vorgänge mitgeführt, so dass zu jedem Zeitpunkt verschiedene Auswertungen möglich sind, z. B. Bestandsänderung pro Kalenderjahr.

Die aktuellen Daten aus der Liegenschafts-Datenbank werden in das GIS (Geografisches Informationssystem), das an allen Arbeitsplätzen der Stadtverwaltung verfügbar ist, übertragen. „Wir sehen es als großen Vorteil, dass alle Mitarbeiter im gesamten Rathaus, welche die Daten benötigen, über GIS entsprechende Informationen zu den Grundstücken, die der Stadt gehören, abrufen können.“

Bisher nutzten die Mitarbeiter über GIS Informationen z. B. über Bebauungspläne oder Straßenbaumaßnahmen, aber auch Informationen über die Kanalisation, die von den Stadtwerken bereit gestellt werden.“ Für später ist angedacht, über Internet auch dem Bürger relevante Informationen zur Verfügung stellen zu können.

Im Rahmen des NKF wird gegenwärtig ein umfangreicher Jahresabschluss (Trennung vom Sondervermögen Eigenbetrieb – Stadtwerke) sowie detaillierte Nachweise des Vermögens, der Vermögensveränderungen und der Zahlungsvorgänge im Kalenderjahr erarbeitet. Durch automatische Auswertungen und Berichte wird auch hierbei enorm Zeit eingespart.

GEBMan[®] unterstützt das Zusammenfassen verschiedener Datenbestände zu den Liegenschaften, die Registrierung der archivierten Akten, Bestellung und Freigabe von Dienstbarkeiten oder die Budgetplanung für hinterlegte Haushaltsstellen. Da der Adressbestand sämtlicher Vertragspartner in der Datenbank vorliegt, soll künftig der gesamte Schriftverkehr (Briefe, Vorverträge) mit Anliegern und Notaren über GEBMan[®] sehr einfach abgewickelt werden können, Zahlungsvorgänge bearbeitet oder Zahlungsanweisungen automatisch erstellt werden.

Der bisher übliche Suchaufwand für komplexe Vorgänge wird entscheidend verringert oder entfällt in manchen Fällen ganz. So konnten seit der Einführung von GEBMan[®] im Amt für Liegenschaften und Gebäudewirtschaft Effektivität und Transparenz der Verwaltungsarbeit bereits erheblich erhöht werden.

Herr Laubach möchte das Programm nicht mehr missen: „GEBMan[®] Liegenschaften ist das richtige System. Es hat unsere Anforderungen bisher voll erfüllt und ist die weitaus wirtschaftlichste Lösung.“

Kontakt:

Stadt Gummersbach
Amt für Liegenschaften u. Gebäudewirtschaft
Rathausplatz 1
51643 Gummersbach
www.gummersbach.de

Informationen unter:

www.gelman.com