

# Immobilienmanagement auf der Basis von SAP® ERP 6 – PROMOS.CITY

Tony Bender, Gebäudemanagementbetrieb der Landeshauptstadt Saarbrücken  
Jan Kramer, PROMOS consult

IKS Hausmesse 25. November 2009

## 1. Überblick

2. Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken
  - 2.1 Vorstellung, Aufgaben, Strukturen – *Wir über uns.*
  - 2.2 Anforderungen, Gründe für Wechsel – *Die Entwicklung geht weiter.*
  - 2.3 Projektrahmen, Ziel, Termine – *Meilensteine und Stolpersteine*
  
3. Beispiele aus dem System
  - 3.1 Wirtschaftsplan und Budgetierung – *Transparenz und Konsistenz*
  - 3.2 Erfassung eines Reparaturauftrages – *EDV im Alltag*

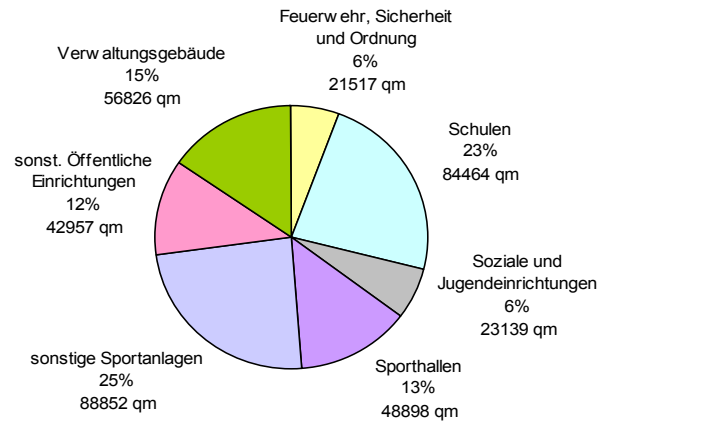
### Vorstellung des Gebäudemanagement Saarbrücken

Als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Saarbrücken ist das Gebäudemanagement (GMS) für Instandhaltung, Sanierung, Pflege und Betrieb der rund 330 städtischen Immobilien zuständig.

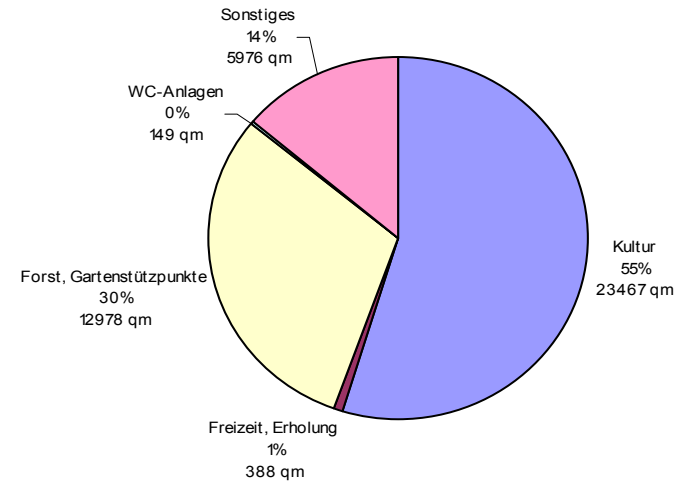
Dazu gehören auch Neu- und Umbauten und die fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude.

Darüber hinaus übernimmt GMS auch die hochbauamtlichen Aufgaben der Kommune.





- Feuerwehr, Sicherheit und Ordnung
- Schulen
- Soziale und Jugendeinrichtungen
- Sportanlagen
- sonstige Sportanlagen
- sonst. Öffentliche Einrichtungen
- Verwaltungsgebäude



- Kultur
- Freizeit, Erholung
- Forst, Gartenstützpunkte
- WC-Anlagen
- Sonstiges

### Mitarbeiter:

Beim Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken sind rund 160 Frauen und Männer beschäftigt, davon 45 in der Verwaltung.

Neben Verwaltungsfachleuten gehören auch Bauleiter, Ingenieure und Fachtechniker zur Belegschaft des städtischen Eigenbetriebs

GMS 1: Verwaltung/Vertragswesen  
GMS 2: Finanzen/Rechnungswesen  
GMS 3: Maßnahmenplanung, Bauen und Erhalten  
GMS 5: Objektservice .



## Kenndaten des Wirtschaftsplans

Wirtschaftsplanvolumen: ca. 35 Mio. € p.a

- davon rd. 2/3 für Reparaturen / Instandhaltungen, Investitionen
- weitere 5,3 Mio. € p.a. entfallen auf Energie, Wasser, Abwasser
- Fremdanmietungen im Umfang von 4,8 Mio. €
- Fremdreinigungskosten belaufen sich auf 3,1 Mio. € p.a.
- Mieten für Schulen = 3,54 €/m<sup>2</sup>, NK: = 4,52 €/m<sup>2</sup> (2007)

Gebäudewert zum 31.12.2008: **240.121.857 €**



### **Bauvolumen:**

Das Gebäudemanagement (GMS) der Stadt Saarbrücken plant und baut für alle Bereiche der kommunalen Daseinsvorsorge. Für das Jahr 2010 sind Neubau-/Umbauvorhaben von 10,3 Mio. € und Sanierungen im Umfang von 5,1 Mio. € vorgesehen. Für Instandhaltungen, Abbau Instandhaltungstau und Reparaturen sind weitere 7,5 Mio. € veranschlagt.

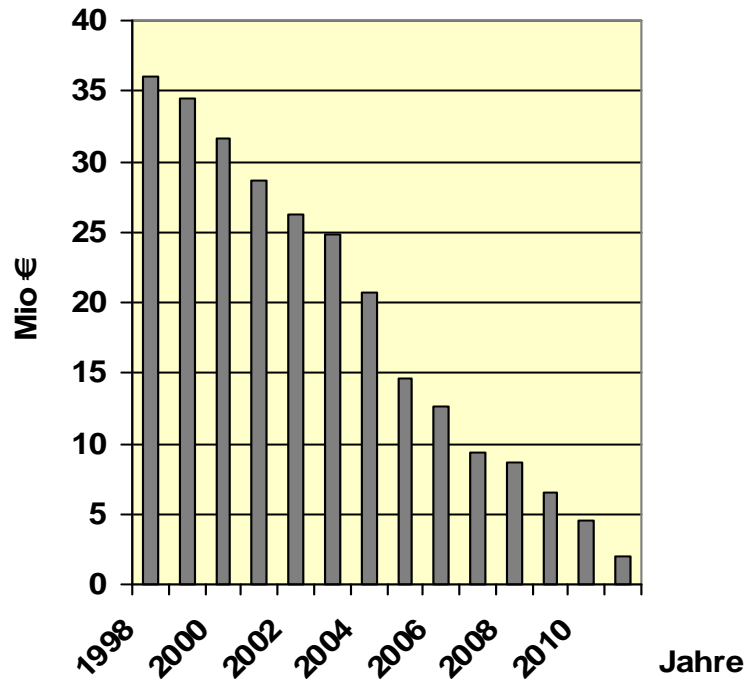
### **Konkrete Bauvorhaben:**

Langfristig angelegte Projekte beschäftigen sich, nachdem die Nachbetreuungen an Schulen im wesentlichen realisiert wurden, mit Sonnenschutz an Schulen (3,4 Mio. €) oder der Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen (16,7 Mio. €).

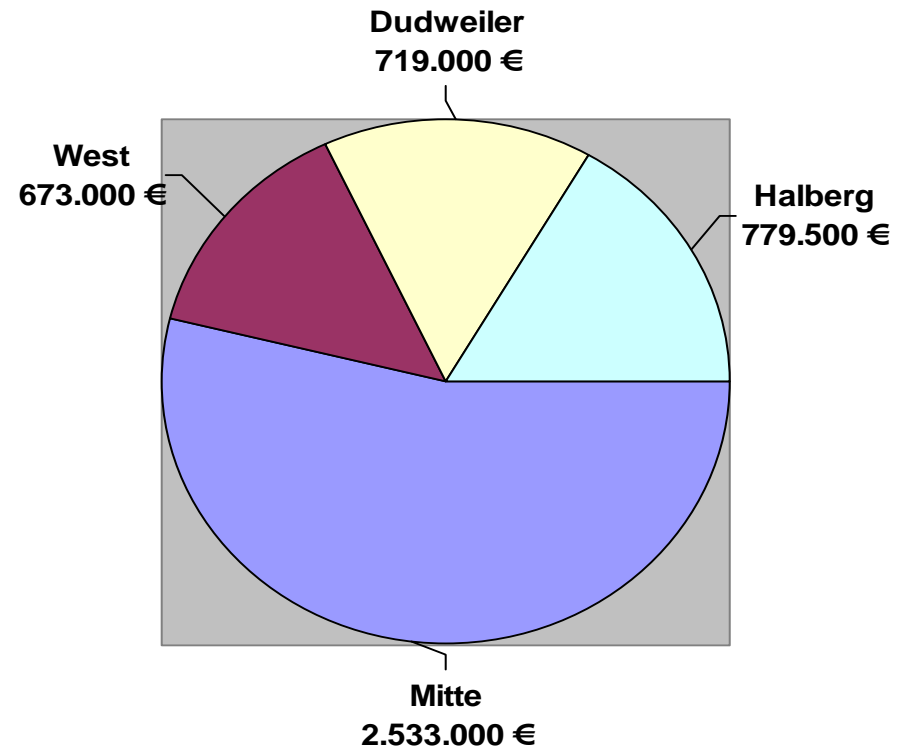
# Abbau Instandhaltungsstau

Gebäudemanagement Saarbrücken – Wir über uns.

### Abbau Instandhaltungsstau



### Maßnahmen 2009 verteilt auf Bezirke





### Die EDV-Landschaft bei der GMS:

Das Gebäudemanagement nutzte für die gesamten kaufmännischen Bewirtschaftungsprozesse DATEV und für die technischen Prozesse eine proprietäre Software, das sog. „Pfeil“ (Oracle-Datenbank).

Viele Informationen zu den Objekten, Kalkulationen oder Maßnahmenplanungen wurden im EXCEL vorgehalten. Die Informationsbeschaffung, Abgleich oder Abstimmung waren somit zeitintensiv.

### **Anforderungen** der GMS an ein neues EDV-System

- ▶ Ablösung der Einzellösungen / EXCEL-Datenhaltung
- ▶ Integrierte Abbildung der kaufmännischen und technischen Prozesse:
  - Rechnungswesen und Controlling,
  - Immobilien-Stammdaten und Vertragsverwaltung,
  - Bau-Projekte/-Maßnahmen, Budgetierung und Controlling,
  - Reparatur und Klein-Aufträge – Objektservices.
- ▶ Investitionssichere Standard-Software auf technologisch hohem Stand
- ▶ Kompatibilität zur vorhandenen Systemstruktur und Service über städtisches IKS
- ▶ Einbeziehen und Schulung/Einweisung der Mitarbeiter

### **Einführung SAP® ERP – PROMOS.CITY bei der GMS:**

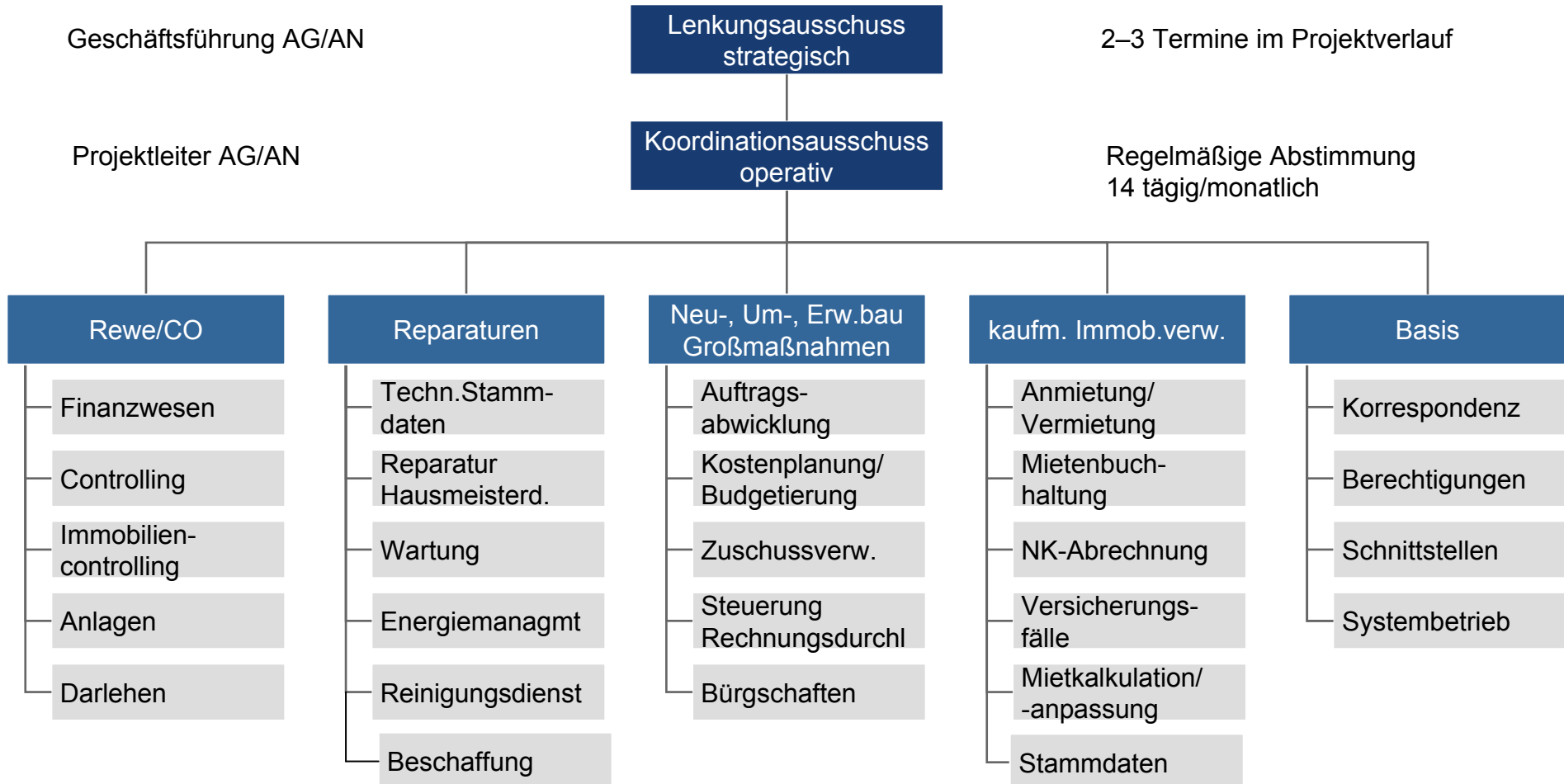
Im Jahr 2008 entschloss sich die GMS das EDV-System umzustellen; anvisiert wurde eine Standardsoftware mit Zusatzmodul für Gebäudemanagement.

Nach einer Marktrecherche und Workshops fiel die Entscheidung auf SAP ® und die Zusatzlösung PROMOS.CITY. Die IKS und Fa. PROMOS wurden mit der Umsetzung beauftragt.

Gemeinsam wird an der Umsetzung der besonderen Anforderungen der GMS im Rahmen eines Einführungsprojektes gearbeitet.

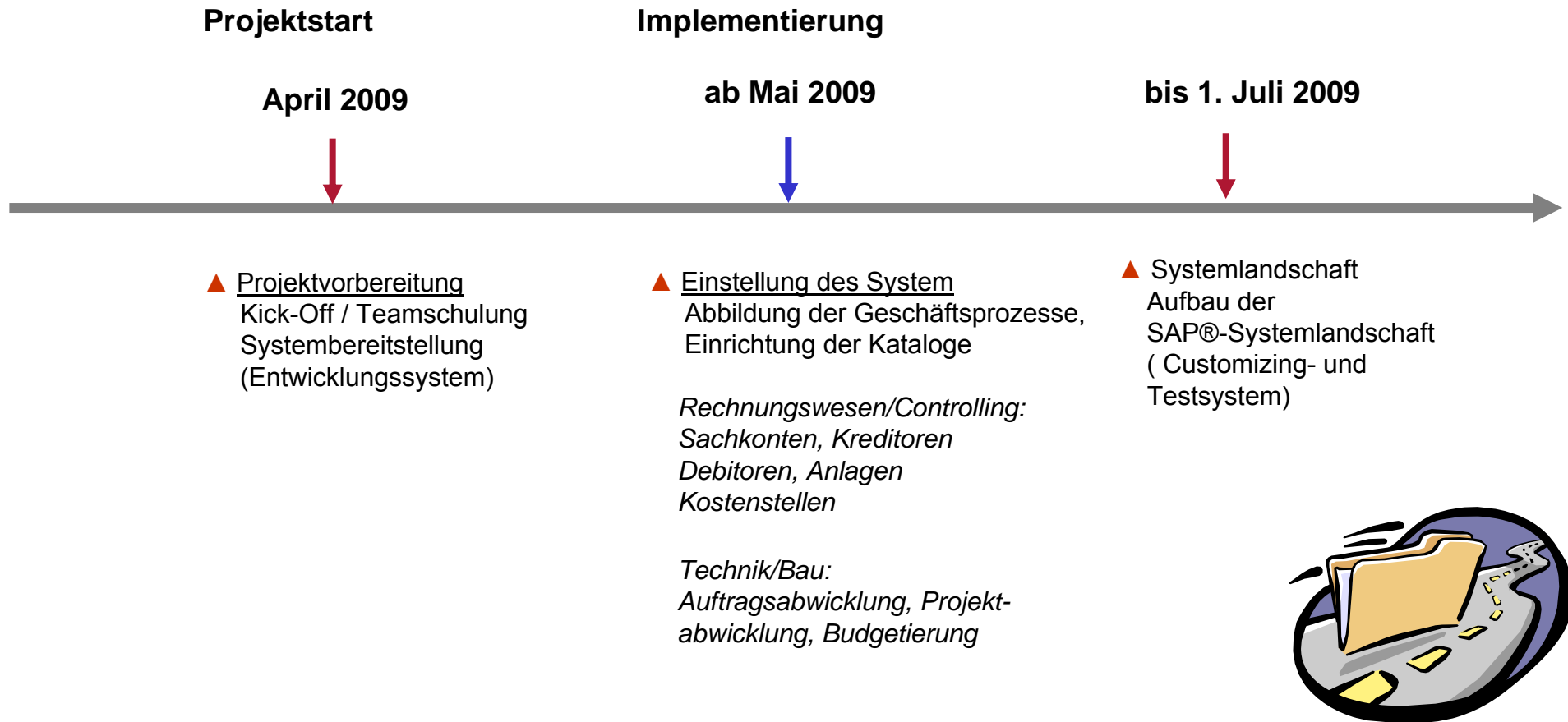
# Projektorganisation – Einbeziehen der Mitarbeiter in die fachliche Umsetzung.

## Gebäudemanagement Saarbrücken und Partner IKS / Promos



Das Einführungsprojekt ist mit einer Produktivsetzung zum 1. Januar 2010 geplant. Nach dem Projektstart wurden Projektteamschulung durchgeführt, es begann die Projektarbeit.

## Meilensteinplan: Projektstart und Implementierung



Die Implementierung lief bis Oktober; es mussten Feldabgleiche, Systemeinstellungen und die Geschäftsprozesse abgestimmt werden. Aktuell läuft die Produktionsvorbereitung.

## Meilensteinplan: Produktionsvorbereitung

### Produktionsvorbereitung

ab 1. Oktober 2009

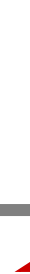


- ▲ Einrichtung Stammdaten, Abnahme, Test  
Abnahme Customizing und Feldabgleich für Datenüberleitung
- ▲ Integration der Funktionen, Abbildung der Geschäftsvorfälle
- ▲ Berechtigungen
- ▲ Korrespondenz

ab 1. November 2009



- ▲ Datenüberleitung, Schulung  
Überleitung/Datenaufbau Bestand Techn. Objekte, Bauprojekte
- ▲ Dokumentation, Schulungsunterlagen
- ▲ Anwenderschulung
- ▲ produktives System bereitstellen



Mit der Produktivsetzung erfolgt auch die Vor-Ort-Unterstützung. Es werden die Datenüberleitung abgeschlossen und weitere Inbetriebnahmen vorbereitet.

## Meilensteinplan: Produktivstart und Betreuung

### Produktivstart

ab 1. Januar 2010



- ▲ Echtbetrieb / Vor-Ort-Unterstützung
- ▲ Übernahme Salden/ Bewegungsdaten

### Betreuung / Optimierung

ab 15. Februar 2010



- ▲ Betreuung / Optimierung /  
weitere Inbetriebnahmen
- ▲ Bilanzen, Controlling,  
Perioden-/JA-Abschluss
- ▲ Anlagenbuchhaltung, Darlehen



## 1. Überblick

## 2. Gebäudemanagement der Landeshauptstadt Saarbrücken

2.1 Vorstellung, Aufgaben, Strukturen – *Wir über uns.*

2.2 Anforderungen, Gründe für Wechsel – *Die Entwicklung geht weiter.*

2.3 Projektrahmen, Ziel, Termine – *Meilensteine und Stolpersteine*

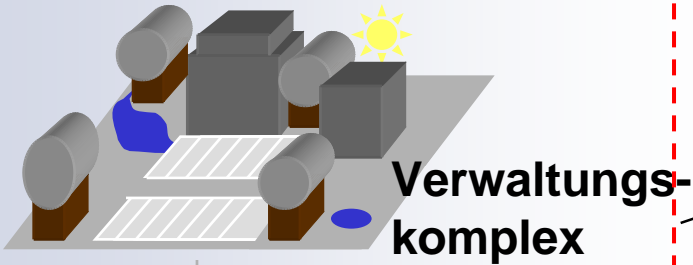
## 3. Beispiele aus dem System

3.1 Wirtschaftsplan und Budgetierung – *Transparenz und Konsistenz*

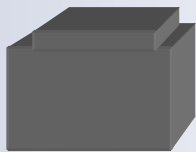
3.2 Erfassung eines Reparaturauftrages – *EDV im Alltag*



## Architektur



## Hauptgebäude



Geb. teil 1

Geb. teil 2

EG 1.OG 2.OG EG 1.OG 2.OG

Raum Raum Raum

## Nutzungssicht

Buchungskreis

Wirtschaftseinheit

Gebäude / Grundstück

Fl.-Pool EG + 1. OG

Mietflächen

Fl.-Pool 2.0 OG B1

Mietflächen

Fl.-Pool 2.0 CG B2

Mietflächen

# Budgetstruktur für Objektbewirtschaftung und Maßnahmen werden über Projekte im System verwaltet.

## Anlegen: Übersicht Projektstruktur

The screenshot displays the SAP Project Builder interface. On the left, a tree view shows the project structure for 'Objektbewirtschaftung 2010' (BW-2010), including sub-projects like 'Objektbewirtschaftung 2009', 'Bauunterhalt/Reparaturen', 'Energie', 'Sonstige Fremdleistung', 'Reinigung', and 'Sonstige Betriebskosten'. On the right, the 'Identifikation und Sichtenauswahl' section shows 'Projektdef.' as 'BW-2010' and 'Objektbewirtschaftung 2010'. Below this, the 'Grunddaten' tab is active, showing 'Status' (Systemstatus: EROF), 'Projektediton' (Maske: BW-0000-X-000000), 'Zuständigkeiten' (Verantwortlich, Antragsteller), 'Organisation' (KostRechKreis: 6500, Buchungskreis: 6500, Werk: 6500), and 'Termine' (Starttermin: 01.01.2010, Endtermin: 31.12.2010).



Projektstruktur wird ausgegeben



Projektdefinition enthält die Vorgabewerte.

# Über das Projektcockpit können zu einer Maßnahme Budget, Planung und verfügte Werte dargestellt werden ...

## Reiter: Übersicht Projekt

### Projektstammdaten

Es werden einige Informationen zu Projektstammdaten angezeigt.

**Projektstammdaten:**

- Projekt: IP-11010-002
- Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster
- Projektleiter: Ingo Zander
- Projektstart: 01.01.2009
- Projektende: 31.12.2009
- User/Datum: KRAMEJN / 04.11.2009
- Buchungskreis: 6500 GMS
- Antragsteller: Komm.SubstErhltg. 03-09
- Immo-Obj: GE 6500/11010/102
- Test Gebäude 2
- Gebäude / Rathausplatz 1 / 66111 Saarbrücken

PSP-Element	Bezeichnung	Plan/Ist - Version	Gesamtbudget	KstAnschla	Ist-Kosten	Obligo (ge	verfügt	verfügbar
IP-11010-002	Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster	140.000,00	140.000,00	63.476,01	6.470,00	51.551,01	58.021,01	81.978,99
IP-11010-002-300	Bauwerk - Baukonstruktionen	140.000,00	0,00	63.476,01	5.950,00	51.551,01	57.501,01	57.501,01
IP-11010-002-330	Außenwände	0,00	0,00	43.476,01	0,00	37.501,01	37.501,01	37.501,01
IP-11010-002-334	Außenüren und -fenster	0,00	0,00	8.476,01	0,00	2.501,01	2.501,01	2.501,01
IP-11010-002-338	Sonnenschutz	0,00	0,00	35.000,00	0,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
IP-11010-002-360	Dächer	140.000,00	0,00	20.000,00	5.950,00	14.050,00	20.000,00	20.000,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges	140.000,00	0,00	20.000,00	5.950,00	14.050,00	20.000,00	20.000,00
IP-11010-002-700	Baunebenkosten	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00
IP-11010-002-710	Bauherrenaufgaben	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00
IP-11010-002-713	Projektsteuerung	0,00	0,00	0,00	520,00	0,00	520,00	520,00

### Auswertung

Es werden die Projektwerte ausgegeben; über Buttons kann in eine andere Darstellung der „Übersicht Projekte“ verzweigt werden:

- Budget
- Bestellungen
- Rechnungen

### Übersichten

Über die Registerkarten kann in die entsprechende Übersicht verzweigt werden:

- Projekt
- Bestellungen
- Rechnungen

... und in der Übersicht „Bestellungen“ werden auch Einzelbelege ausgegeben. Es können verschiedene Bearbeitungsfunktionen aufgerufen werden.

Reiter: Bestellungen

**Bestellungen**  
→ Auswahl der Registerkarte

**Projekt-Cockpit**

Projekt: IP-11010-002 Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster Projektleiter: Ingo Zander  
 Projektstart: 01.01.2009 Projektkende: 31.12.2009 User/Datum: KRAMEJN / 04.11.2009  
 Buchungskreis: 6500 GMS Antragsteller: Komm. SubstErhltg. 03-09  
 Immo-Obj.: GE 6500/11010/102 Test Gebäude 2 Gebäude / Rathausplatz 1 / 66111 Saarbrücken

Übersicht Projekt **Bestellungen** Rechnungen

PSP-Element	Bezeichnung	Name 1	Bestellung	ERe	br Auftrag	ne Auftrag	u.ne.Auftr	ne.Nachtr	bligo (ge	Ist-Kosten
IP-11010-002	Büro Hauptstr. 100, Dach, Fenster		Q		63.476,01	58.929,42	56.429,42	2.500,00	51.551,01	6.470,00
IP-11010-002-300	Bauwerk - Baukonstruktionen		Q		63.476,01	58.929,42	56.429,42	2.500,00	51.551,01	5.950,00
IP-11010-002-330	Außenwände		Q		43.476,01	42.122,70	39.622,70	2.500,00	37.501,01	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster		Q		8.476,01	7.122,70	4.622,70	2.500,00	2.501,01	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster	Auler GmbH	0000800014	X	5.975,00	5.021,01	2.521,01	2.500,00	0,00	0,00
IP-11010-002-334	Außentüren und -fenster	Peter Pan	0000800015		2.501,01	2.101,69	2.101,69	0,00	2.501,01	0,00
IP-11010-002-338	Sonnenschutz		Q		35.000,00	35.000,00	35.000,00	0,00	35.000,00	0,00
IP-11010-002-338	Dachbauarbeiten	Q-BANF			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IP-11010-002-338	Dachbauarbeiten	Maria Schmitt	0000900001		35.000,00	35.000,00	35.000,00	0,00	35.000,00	0,00
IP-11010-002-360	Dächer		Q		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	5.950,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges		Q		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	5.950,00
IP-11010-002-369	Dächer, sonstiges	HochTief	0000800013		20.000,00	16.806,72	16.806,72	0,00	14.050,00	0,00
IP-11010-002-700	Baunebenkosten		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
IP-11010-002-710	Bauherrenaufgaben		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00
IP-11010-002-713	Projektsteuerung		Q		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	520,00

**Auswertung**  
Es werden PSP-Elemente (gelb) und Einzelbelege (weiß, blau) dargestellt.

**Bearbeitungs-**  
**funktionen**  
Es können abhängig von der Belegzeile Bearbeitungsfunktionen aufgerufen werden:

- Bestellung anlegen
- Nachtrag anlegen
- BANF anlegen

Über eine Schnellerfassungsmaske kann eine neue Meldung angelegt werden.

## Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Kopfdaten, Meldungsart

Suche

Meldung Historie

Kopfdaten

Meldung

Techn. Platz 6500-11050-6E0101

Planungswerk GS Hohe Wacht

Planergruppe 500

Zusatzdaten

GeschPartner

Mietvertrag

Mietersaldo 0,00

Telefon-1

Meldungsart

Meldungsart IH Reparatur

Leistung IH Reparatur

Priorität 2 Normal (1 W...)

Beginn

Ende 03.11.2009

Meldungsdaten

Leistung

Bezug

Kreditor

Ansprechpartner

Telefonnr.

Einkaufsdaten

PSP-Element

Budgetstatus

Beschreibung

Kurztext

Suche

Name

Vorname

Telefon

Straße

PLZ

Ort

TPlatz

Bezeichn GS Hohe Wacht

Meldung

Start

Meldung/Auftrag	Art	Beschreibung	Angel.am
10000107	GW	Fenster Schüco...	27.10.200

### Kopfdaten

Es werden der  
→ Technische Platz  
→ Planergruppe und  
dargestellt.

### Meldungsart

Die Meldungsart ist aus  
dem Katalog auszuwählen.

**Meldungen**  
Die Meldungen zum  
Objekt werden  
dargestellt.

Zur Beauftragung können die Leistungen aus einem Katalog ausgewählt werden. Je Region und Katalog (Gewerke) können Lieferanten vorgeschlagen werden.

## Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Leistung/Bezug, Termine

A30(3)/532 Katalogauswahl

- Leistungen Leistungen nach VOB/VOL (GMS)
  - BU10 Rohbau
  - BU11 Dach, Klempner, Zimmerer
  - BU12 Maler- und Tapezierarbeiten
  - BU13 Putz- Stuck und Trockenarbeiten
  - BU14 Fliesen- und Plattenarbeiten
  - BU15 Parkett
  - BU16 Bodenleger
  - BU17 Tischler
    - 1 Rahmenvertrag
    - 2 Stundenlohnvereinbarung
    - 3 Angebot zum Nachweis
    - 5
  - BU18 Metallbau/Schlosser
  - BU19 Verglasung
  - BU20 Heizungstechnik
  - BU21 Sanitärtechnik
  - BU22 Elektrotechnik
  - BU23 Gerüstarbeiten
  - BU24 Rolläden, Sonnenschutz
  - BU25 Schadstoffsanierung
  - BU26 Lüftung/Klimatechnik
  - BU27 Regelungstechnik
  - BU28 Wärmedämmarbeiten

Auswählen

**Leistung/Bezug**  
Die zu beauftragende Leistung und der Bezug kann aus einem Katalog ausgewählt werden.

Meldung Historie

**Kopfdaten**

Meldung  
Techn.Platz 6500-11050-GE0101  
GS Hohe Wacht  
Planungswerk 6500 Planergruppe 500 GMS5 Objektservice

**Zusatzdaten**

GeschPartner  
Mietvertrag Mietersaldo 0,00  
Telefon-1

**Meldungsart**

Meldungsart IH Reparatur  
Priorität 2 Normal (1 W...  
Beginn 27.10.2009 Ende 03.11.2009

**Meldungsdaten**

Leistung BU17 Tischler Auftragsart IH01  
Bezug Rahmenvertrag Nur Meldung   
Kreditor  
Schätzpreis  
Ansprechpartner HUBERT HUMMEL  
Telefonnr. 0171/1234

**Priorität**  
Es kann zwischen verschiedenen Prioritäten gewählt werden.

**Beginn/Ende**  
Termine werden aus der Priorität automatisch ermittelt, können aber auch manuell ausgewählt werden.

**Bitte beachten:**  
Mit dem **Beginn-Termin** wird die Zuordnung in das **Jahr** des BW/IV/VW-Projektes vorgegeben.

Für eine Beauftragung ist die Angabe eines Lieferanten und Schätzpreises erforderlich. Ein Kurz- und Langtext sollte gepflegt werden.

## Schnellerfassung Meldung/Auftrag – Schätzpreis, Text

Meldung/Auftrag	Art	Beschreibung	Angeleg.am
10000107	GW	Fenster Schü...	27.10.2009

**Meldung Sichern**  
Sind die Meldungsdaten vollständig gepflegt, kann die Meldung gesichert werden.



**Budgetstatus**  
Es wird die Budgetposition (PSP-Element) und der Ausschöpfungsgrad dargestellt.

**Kurztext/Langtext**  
Der Kurztext wird in Listauswertungen dargestellt.  
Der **Langtext** wird **angedruckt!**

**Schätzpreis**  
Zur Beauftragung ist ein Schätzpreis anzugeben.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Gebäudemanagement Saarbrücken

Bahnhofstraße 32  
66111 Saarbrücken  
Telefon: 0681 / 905 - 1501  
Telefax: 0681 / 905 - 1543  
E-Mail: [lhs-gms@saarbruecken.de](mailto:lhs-gms@saarbruecken.de)  
[www.gms.saarbruecken.de](http://www.gms.saarbruecken.de)

## PROMOS consult GmbH

Rungestraße 19  
10179 Berlin  
Telefon 030 / 24 31 17- 0  
Fax 030 / 24 31 17- 29  
[promos@promos-consult.de](mailto:promos@promos-consult.de)  
[www.openpromos.com](http://www.openpromos.com)