



adKOMM Kommunale Liegenschaften umfasst die Aufgaben der kommunalen Vermögensverwaltung und -bewertung. Das Programm unterstützt die Kommunen bei der Erfassung und Verwaltung aller immobilien Werte, insbesondere Mietsgebäude, Schulen, Kindergärten, Grundstücke, Straßen oder Spielplätze. Über das Modul Mieten, Pachten, Erbbaurechte und das Modul Betriebskosten werden zudem anstehende Abrechnungen getätigt und direkt an die Kasse (adKOMM HKR) übergeben. adKOMM Liegenschaften ist im Zuge der Verwaltungsreform und dem Neuen Kommunalen Finanzwesen (NKF) ein unverzichtbarer Basisbaustein, in dem es Daten verschiedener Fachbereiche nutzt, bewertet und anschließend an die Anlagenbuchhaltung übergibt.

## Objektverwaltung

Ausgangspunkt von adKOMM Kommunale Liegenschaften ist die Objektverwaltung, die alle Basisdaten der Objekte enthält. Sie gliedert die Liegenschaftsobjekte in bebaute und unbebaute Grundstücke, in Gebäudeobjekte sowie in Straßenobjekte. Weitere Objekttypen können bei Bedarf ergänzt werden. Innerhalb der Objekte werden Objektteile unterschieden, die sich im Falle von Flurstücken beispielsweise auf verschiedene Nutzungen und oder Pachtverträge, bei Gebäuden z.B. auf Wohnungen und bei Schulen und Kindergärten auf Klassen- bzw. Gruppenräume beziehen.

Die Verwaltung von kommunalen Liegenschaften enthält zahlreiche Angaben, beginnend mit Beschreibungen

und Informationen zur aktuellen Nutzung, zur Ausstattung, zur Lage und Verkehrsanbindung, zur Rechtslage, zu Flächenangaben oder der zeitlichen und personellen Zuordnung und Verteilung von Räum- und Reinigungsdiensten.

adKOMM Kommunale Liegenschaften verwaltet diese Angaben übersichtlich an den jeweiligen Objekten bzw. Objektteilen. Einzeln oder im Zusammenspiel mit adKOMM Anlagenbuchhaltung sind zugleich die beweglichen Ausstattungsgegenstände vollständig dokumentiert.

Zahlreiche, für die Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung notwendige Informationen sind in den Fachbereichen der Verwaltungen und an verschiedenen Arbeitsplätzen bereits vorhanden. adKOMM Liegenschaften nutzt bei Bedarf und unter Einhaltung der Zugriffsrechte die vorhandenen Informationen. Insbesondere der Zugriff auf Adressen aus der fach- und ämterübergreifenden Adressverwaltung (adKOMM ZAD®) sowie die Nutzung von Daten der Bau- und Flurstücksverwaltung mit ALB und ALK/DFK (vgl. adKOMM GRIS - Grundstücksinformationssystem, adKOMM GIS - Geographische Informationen) sind für eine schnelle und sichere Datenerfassung wertvoll. Gleichzeitig ist diese Anwendungsintegration die Grundlage für die geforderte Aktualität der Daten und eine effiziente Datenpflege.

## Datenpflege

Vielfach muss für die Pflege einmal erfasster Daten in den Verwaltungen ein hoher Zeit- und Arbeitsaufwand berücksichtigt werden. Zur Vereinfachung

der notwendigen Datenpflege greifen die adKOMM Anwendungen auf die Unterstützung von Stammdatentabellen und das Verarbeiten von Objektgruppen zurück. Mit einem einzigen Arbeitsvorgang können so die gewünschten Änderungen vorgenommen werden. Noch einfacher verhält es sich bei Änderungen, die im gemeinsam verwendeten adKOMM Datenbestand vorliegen. Änderungen von Flächen, Eigentümern, Nutzungsarten aus dem ALB stehen unmittelbar auch in der Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung. Dies geschieht in aller Regel automatisch über die bei der Erfassung hergestellten Verknüpfungen.

## Informationen auf einen Blick

Alle Liegenschaftsobjekte werden in übersichtlichen Baumstrukturen dargestellt, wie sie auch aus anderen adKOMM Anwendungen bekannt sind. Die parallele Darstellung in Listen mit ersten grundlegenden Informationen schafft die Möglichkeit verschiedener Sortierreihenfolgen sowie im Weiteren ein gruppenweises Bearbeiten ausgewählter Objekte. Wichtig für den schnellen Zugriff und für übersichtliche Informationen im täglichen Arbeitsablauf sind die eindeutigen Auswahlmöglichkeiten, die dann auch nur die Objekte anzeigen, die für die aktuelle Aufgabe benötigt werden.

Von großen Vorteil zeigen sich die einheitlichen Bedienelemente und die einheitlichen Programmstrukturen aller adKOMM Anwendungen. Sie ermöglichen einen schnellen Zugang zum Programm, ein themenorientiertes Arbeiten und damit einen schnellen und dauerhaften Nutzen.

## Werterfassung und Anlagenbuchhaltung

Mit den Herausforderungen NKF - Neues Kommunales Finanzwesen, haben sich die Aufgaben der kommunalen Liegenschaften um die zusätzliche Aufgabe zur Bewertung von kommunalen Immobilien und deren Übergabe an die Anlagenbuchhaltung (adKOMM ABU) erweitert.

Sowohl bei der Flurstücksbewertung, als auch bei der Gebäude- und der Straßenbewertung werden jeweils verschiedene Bewertungsmöglichkeiten unterstützt.

### Beispiel Flurstücksbewertung:

Der einfachste Weg zur Bewertung von Flurstücken ist deren Übernahme aus dem ALB mit der anschließenden Zuordnung von Bodenwerten nach Nutzung und Nutzungsabschnitten bzw. nach Bodenrichtwert. Ent-

sprechend der Flurstücksauswahl, beispielsweise graphisch über das angeschlossene Geographische Informationssystem, werden aus einem oder mehreren Flurstücken die entsprechenden Liegenschaftsobjekte automatisch gebildet. Bei Abweichungen zur tatsächlichen Nutzung, die über die Verschneidung von Flurkarte und Luftbilder gut sichtbar sind, können zusätzliche Bewertungsanpassungen mit Zu- bzw. Abschlägen eingetragen werden.

### Beispiel Gebäudebewertung:

Bei der Bewertung von Gebäuden stehen neben dem einfachen Sachwertverfahren, der Ertragswert, der Versicherungswert und als Zusatzverfahren die Bewertung nach Normal-Herstellungskosten (NHK 2000; vgl. Zusatzinformation NHK 2000) zur Verfügung. adKOMM Liegenschaften bieten dabei die Besonderheit, jeweils alle Verfahren zu unterstützen und erst nach einem Bewertungsabgleich die Übergabe an die Anlagenbuchhaltung durchzuführen.

### Verträge

Inbesondere bei Mieten und Pachten ist eine direkte und schnelle Verfügbarkeit der zugeordneten Verträge bei Anfragen von Interessenten und Nachfragen von Beteiligten wichtig. adKOMM Liegenschaften verwaltet die Verträge am Vertragsgegenstand und bietet die Möglichkeit von Zusatzinformationen, bspw. hinsichtlich Vertragsart, Vertragspartner, Laufzeiten, Kündigungsfristen, Abrechnungsdaten und Zahlungsmodalitäten.

### Betriebskosten und Betriebskostenabrechnung

Versicherungsbeiträge, Abgaben und verschiedene weitere Kosten werden im Rahmen der Betriebskosten erfasst und fließen über Umlageschlüssel direkt in die Betriebskostenabrechnung ein. Die Umlagen berücksichtigen wahlweise den tatsächlichen Verbrauch (bspw. Zählerstände für Strom, Gas, Wasser), die vorhandenen Anteile, wie z.B. den Anteil der Wohnfläche je Objektteil oder Variablen mit Zeit- oder Mengenbezug. Die eigentliche Abrechnung erfolgt dann zeitraum- und / oder personenbezogen, wobei sowohl die Mieten, als auch Pachten und Betriebskosten als Anordnung automatisiert an die Kasse (adKOMM HKR) übergeben werden können und dort verbucht werden.

### Vorgangsmanagement

Wie in allen adKOMM Anwendungen enthält auch adKOMM Liegenschaften das Vorgangsmanagement adKOMM VMS, das neben einer Ablagefunktion (Objektakte) vor allem die Verknüpfung von und mit beteiligten Personen und Unternehmen (z.B. Vertragspartner) sowie eine integrierte Wiedervorlage enthält. Gerade im Bereich der Gewerkekontrolle, der Vertragsverwaltung und der vertrag-

33 Wohngebäude		Anzahl der Objektteile: 7
interne Obj.Nr.:	Bemerkung: Wohngebäude	
Gesamtfläche:	0,00 m <sup>2</sup>	
beheizbare Fläche:	0,00 m <sup>2</sup>	
226 2.Obergeschoß Mietwohnung		Objektteilgröße: 44,30 m <sup>2</sup>
Ausstattung:		
226	Mietvertrag	01.10.1999 - 15.01.2000
1.	422 Fink Friedrich, Tulpenstraße 9, 85134 Stammham	
226/01	Mietvertrag	16.01.2000 - 30.11.2003
1.	1788 Viehmann Ernst, Kellenstraße 5, 85134 Stammham	
226/02	Mietvertrag	01.12.2003 -
1.	4824 Weber Erwin, Nürnberger Str. 105, 85055 Ingolstadt	
227 Erdgeschoß rechts Mietwohnung		Objektteilgröße: 84,15 m <sup>2</sup>
Ausstattung:		
227/02	Mietvertrag	01.10.1999 - 31.12.1999
1.	422 Fink Friedrich, Tulpenstraße 9, 85134 Stammham	
227/03	Mietvertrag	01.01.2000 -
1.	459 Mayer Rosa, Römerstraße 9, 85134 Stammham	
228 Erdgeschoß links Mietwohnung		Objektteilgröße: 83,75 m <sup>2</sup>
Ausstattung:		
228/01	Mietvertrag	15.03.1999 -
1.	1633 Köcher Etfriede, Bergstraße 4, 85134 Stammham	

lichen Fristeinholung ist das Vorgangsmanagement mit Wiedervorlage-, Eskalationsmanagement und Serienbriefanbindung eine effiziente und transparente Unterstützung der Aufgaben in der Liegenschaftsverwaltung.

### Auswertungen

Neben der einfachen Dateneingabe sowie der schnellen und sicheren Auswahl von Objekten sind Auswertungen und Listen des vorhandenen Datenbestandes eine wichtige und häufig genutzte Funktion unserer Programme. Alle Auswertungen können zusätzlich als weiter bearbeitbare Dateien ausgegeben und gespeichert werden. Dies unterstützt einen schnellen und medienbruchfreien Datenaustausch.

### Systemempfehlungen

Genauere Informationen hierzu erhalten Sie unter [www.mehr-als-verwalten.de](http://www.mehr-als-verwalten.de)

### Kontakt

adKOMM Software GmbH  
 Stadtweg 14  
 85134 Stammham  
 08405 9286-0  
 Poststelle@adKOMM.de