



# Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 18.02.2015	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 64/2015
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	04.03.2015	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	23.03.2015	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2015

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2015 vorgesehenen Maßnahmen der Abteilung Gebäudemanagement zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

Terminplan 2015 Verwaltungshaushalt/Vermögenshaushalt

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:**Zeitplan Gebäudemanagement 2015**Verwaltungshaushalt 2015

Neben den Neubau- und Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen gilt es den Gebäudebestand zu betreuen. Die Unterhaltungsaufwendungen werden durch das Alter, bzw. durch die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude immer aufwändiger. Hinzu kommen vermehrt erhöhte Auflagen, beispielsweise in puncto vorbeugender Brandschutz, Hygiene (z. B. Trinkwasserverordnung), Unfallverhütung und Einbruchschutz. Die Betreuung der Gebäude und der technischen Anlagen bindet immer mehr Kapazität. In die Gebäudeleittechnik werden sukzessive immer mehr Liegenschaften eingebunden, welche es zu programmieren und zu überwachen gilt.

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2015 sind 356 Einzelpositionen für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden vorgesehen. Darin enthalten sind die Maßnahmen resultierend aus Haushaltsresten aus dem Jahr 2014.

Neben den konkreten Sanierungsmaßnahmen stellen oft die laufenden Instandhaltungsarbeiten für die Sachbearbeitenden im Technischen Gebäudemanagement einen hohen Zeitaufwand dar.

In Schulen und Kindertagesstätten können die Sanierungsmaßnahmen in der Regel nur in den Ferienzeiten umgesetzt werden. Bereits in den Osterferien (8 Werktagen) müssen derartige ferienabhängige Maßnahmen ausgeführt werden, weshalb bereits Anfang des Jahres die Planungen hierfür erstellt werden mussten, um sofort nach Genehmigung des Haushaltsplanes Aufträge erteilen zu können. Um in den 8 Werktagen der Pfingstferien weitere Arbeiten durchführen, bzw. mit entsprechenden Bauabschnitten beginnen zu können, sind derzeit für verschiedene Einzelgewerke Leistungsverzeichnisse in Vorbereitung. Durch die Vorbereitungen im ersten Quartal des Jahres können voraussichtlich bereits im April und Mai eine große Anzahl an Aufträgen erteilt werden.

Größere Maßnahmen sind auf die Sommerferien (32 Werktagen) und deren Fertigstellung im Einzelfall auf die Herbstferien mit 5 Werktagen terminiert.

Eine Vielzahl von Baumaßnahmen findet außerhalb der Ferienzeiten statt. Auch in Schulgebäuden und Kindertagesstätten ist dies teilweise erforderlich, weshalb die Nutzer hier mit Beeinträchtigungen rechnen müssen.

Die zahlreichen laufenden Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen sowie Arbeiten wie beispielsweise Fensterreparaturen, Malerarbeiten, Bodenbelagsausbesserungen etc. finden das ganze Jahr über statt. Diese Arbeiten werden in der Regel über Jahresrahmenverträge abgewickelt.

Im Rahmen der Gebäudeunterhaltung unvorhersehbar anfallende Arbeiten können zu Verschiebungen der aufgeführten Maßnahmen führen. Genauso können Verzögerungen im Falle von derzeit nicht vorgesehenen Planungsaufgaben oder größeren

Planungen und Berechnungen im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes für 2015 entstehen.

Die einzelnen Hochbaumaßnahmen (einschließlich Gebäudeunterhaltung) sind mit dem jeweils geplanten Ausführungstermin in der anhängenden Tabelle aufgeführt. Die Zeiten für zuvor zu erbringende Planungen, die Erstellung der Leistungsverzeichnisse sowie die Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Gewerke und deren Abrechnungszeiträume sind hierbei berücksichtigt.

#### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2015 -Verwaltungshaushalt-

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2015 sind für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 5.263.200,00 € vorgesehen.

Auf Grundlage des in 2013 und 2014 vom Gemeinderat genehmigten Schulsanierungsprogrammes werden in 2015 im Verwaltungshaushalt Maßnahmen mit einem Volumen von 1.004.400,- € umgesetzt.

Die Sanierung des Storchenturms ist mit 727.500,- € als Maßnahme im Verwaltungshaushalt enthalten.

Im Verwaltungshaushalt stehen zudem Mittel bereit für die VDS-Prüfung (Prüfung elektrischer Anlagen, Festinstallationen und Blitzschutzeinrichtungen) in den Gebäuden. Diese Prüfung ist auf Grund der Betriebssicherheitsverordnung künftig in regelmäßigen Abständen erforderlich. Nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse sind kurzfristig durchzuführende Sofortmaßnahmen nicht auszuschließen.

#### Vermögenshaushalt 2015

Im Vermögenshaushalt sind der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark, die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule, der Neubau der Kindertagesstätte mit Begegnungsräumen und Räumen zur musealen Betreuung des römischen Streifenhauses sowie der Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum Museum die größten Baumaßnahmen.

Zudem sind zusätzliche Zeitannteile im Technischen Gebäudemanagement für die Landesgartenschau generell, insbesondere neben den Hochbauten im Bürgerpark für das Haus am See, gebunden.

In der anhängenden Tabelle sind bei umfangreichen Maßnahmen, bei denen verschiedene Gewerke zur Ausführung kommen, gewerkeweise Blöcke und für das Projekt wichtige Meilensteine dargestellt. Zu den jeweiligen Baumaßnahmen werden über diesen Zeitplan hinaus jeweils detaillierte Bauzeitenpläne mit Darstellung der Abhängigkeiten der einzelnen Arbeitsschritte erstellt.

#### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2015 -Vermögenshaushalt-

Im Vermögenshaushalt sind in 2015 die wichtigsten Großprojekte, deren Planung erfolgen muss, bzw. mit deren Umsetzung begonnen werden soll, der Umbau der Ton-

ofenfabrik zum Stadtmuseum mit 2.166.000,- € (Gesamtkosten 4.260.000,- €), der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit 2.250.000,- € (Gesamtkosten 12,85 Mio. €), die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule mit 4.367.000,- € (Gesamtbaukosten 5,2 Mio. €), der Neubau der Kindertagesstätte mit Begegnungsräumen und Räumen zur musealen Betreuung des römischen Streifenhauses mit 980.000,- € (Gesamtkosten 4,38 Mio. €), der Neubau des Haus am See mit 325.000,- € (Gesamtkosten 1.625.000,- €) sowie der Um- und Erweiterungsbau der Kindertagesstätte Max-Planck-Straße mit 401.000,- €.

Darüber hinaus sind im Vermögenshaushalt zahlreiche einzelne Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorgesehen. So summieren sich beispielsweise alleine im Max-Planck-Gymnasium die geplanten Maßnahmen auf 275.000,- €. Und weiteren 296.900,- € im Rahmen des Schulsanierungsprogrammes. In die Sporthallen im Mauerfeld werden 205.000,- € investiert.

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2015 einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2014, Maßnahmen mit einem Volumen von 13.002.970,- € und weiteren 2.415.000,- € aus Verpflichtungsermächtigungen an.

### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2015 -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen im Gebäudemanagement in 2015 beträgt somit 20.681.170,- €.

In den Haushaltsmitteln nicht erfasst sind die Tätigkeiten im Energiebereich (Bedienung Gebäudeleitzentrale, Erfassung/Überwachung von Energiedaten, etc.), der Zeitaufwand im Rahmen der Besprechungen und Datenzusammenstellung für die Bereiche EEA und Klimaschutzkonzept sowie für das Fifty-fifty-Projekt.

Die Unterhaltung und Programmierung der elektronischen Schließanlagen mit derzeit 78 Elektronikzylindern und 800 Transpondern nimmt jährlich immer mehr Zeit in Anspruch. In 2015 werden weitere Gebäude, u. a. das Rathaus, die Ortsverwaltung Langenwinkel, die Theodor-Heuss-Schule und die Schutterlindenbergschule mit dem Schließsystem ausgestattet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in den vergangenen sieben Jahren zu bearbeitenden Volumen für Baumaßnahmen im Hochbaubereich.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Verwaltungs-Haushalt	2.910.200,- €	5.339.720,- €	3.668.000,- €	4.313.350,- €	5.818.250,- €	5.336.900,- €	5.263.200,- €
Vermögens-Haushalt	7.489.750,- €	10.770.000,- €	4.606.050,- €	7.497.800,- €	8.302.630,- €	8.200.050,- €	15.417.970,- €
<b>Insgesamt</b>	<b>10.399.950,- €</b>	<b>16.109.720,- €</b>	<b>11.574.050,- €</b>	<b>11.811.150,- €</b>	<b>14.120.880,- €</b>	<b>13.536.950,- €</b>	<b>20.681.170,- €</b>

In den Summen sind die jeweiligen Haushaltsreste des Vorjahres mit einberechnet. In 2010 waren die großen Baumaßnahmen Scheffel-Gymnasium, Max-Planck-Gymnasium und Bürgerhaus Mietersheim sowie die Maßnahmen im Konjunkturprogramm II des Bundes restabzuwickeln, was im Vergleich die hohe Differenz im Vermögenshaushalt begründet.

Der Vergleich der letzten sieben Haushaltsjahre macht deutlich, dass das Volumen der Maßnahmen im Hochbaubereich zunehmend hoch ist. Wobei die beschriebenen zusätzlichen Arbeiten dabei unberücksichtigt sind. Durch die Neu- und Umbaumaßnahmen ist 2015 im Vermögenshaushalt ein enormer Anstieg zu verzeichnen.

Das permanent hohe Arbeitsaufkommen wird darüber hinaus in den vergangenen Jahren insbesondere auch an den Resturlaubstagen und der Mehrarbeitszeit der Mitarbeitenden des Technischen Gebäudemanagement (vormals Hochbauabteilung) deutlich.

### Beschäftigte im Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement

Dem Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement in der Abteilung Gebäudemanagement der Stadt Lahr sind derzeit folgende Beschäftigte zugeordnet:

Qualifikation	Anzahl	Aufgabenfeld
Bautechniker/innen Hochbau	3 Stellen	Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungsaufgaben
Bautechniker	1 Stelle	Haustechnik / Energiebereich
Architekt/Ingenieur	2 Stelle	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungsaufgaben
Architektin/Ingenieurin	1 Stelle (red. 77%)	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungsaufgaben
Bauzeichnerin	1 Stelle (50%)	Zeichnerische Bearbeitung / Zuarbeiten
Zuarbeit	1 Stelle (50%)	Administrative Unterstützung der Sachbearbeitenden im TGM
Architektin/Ingenieurin	1 Stelle (befristet bis 31.12.2018)	Betreuung LGS-Projekte

Unter Anrechnung der Bautechnikerstelle (Haustechnik/Energiebereich) stehen der Hochbauabteilung zur Erfüllung der Aufgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt somit 7 Ingenieur- und Bautechnikerstellen zur Verfügung.

Hinzu kommt die o. a. Teilzeitstelle einer Bauzeichnerin sowie eine Stelle zur administrativen Unterstützung der Sachbearbeitenden mit 19,5 Stunden/Woche.

Die in 2014 neugeschaffene Stelle eines ProjektstEURers im Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement konnte bisher, trotz zweimaliger Ausschreibung, noch nicht besetzt werden. Gerade bei den größeren Projekten im Vermögenshaushalt sollte durch die interne Projektsteuerung eine Entlastung der Sachbearbeitenden im Technischen Gebäudemanagement erreicht werden.

### Weitere Projekte und Maßnahmen in der Abteilung Gebäudemanagement 2015

Noch in 2014 wurde die Entscheidung zur Beschaffung einer CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) getroffen. Zur effektiven Nutzung dieser Software ist in allen Sachgebieten der Abteilung Gebäudemanagement nicht zu unterschätzende Vorarbeit zu leisten. Vorhandene Daten müssen recherchiert, geordnet und für die Datenbank und die jeweiligen Schnittstellen aufbereitet werden. Zahlreiche Daten werden zudem neu erhoben werden müssen. Außerdem werden bei allen Mitarbeitenden der Abteilung Gebäudemanagement die erforderlichen Workshops und Schulungen Zeit in Anspruch nehmen.

Im Herbst 2015 ist der Energiebericht für die Jahre 2013 und 2014 zu erstellen.

Das Jahr über müssen sowohl Flucht- und Rettungswegepläne als auch Bestuhlungspläne gezeichnet und überarbeitet, bzw. angepasst werden. Raumbezeichnungen und Wegweisungen müssen permanent aktualisiert werden.

Im Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement soll in 2015 ein Zwischenbericht über die getroffenen Maßnahmen bezüglich des in 2010 vom Gemeinderat be-

schlossenen Reinigungsgutachtens erfolgen. Zudem soll ein Hausmeisteraufgabenkatalog aufgestellt, bzw. angepasst werden. Notfallordner für die jeweiligen Objekte müssen erstellt und gepflegt werden.

Zum Jahresende müssen die Rahmenverträge für die Büromöblierung und die Sitzmöblierung für die Gesamtverwaltung neu ausgeschrieben werden.

In verschiedenen Arbeitsgruppen und Themenfeldern, wie der GIS-Arbeitsgruppe, beim EEA oder beim Klimaschutzkonzept, bringt das Technische Gebäudemanagement sein Fachwissen ein.

### Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens mit 20.681.170,- € ist beabsichtigt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend der beigefügten Terminpläne umzusetzen. Einzelne Maßnahmen, bzw. deren Fertigstellung, müssen über das Jahr 2015 hinaus terminiert werden.

Dieser Anspruch kann jedoch nur realisiert werden, wenn keine unvorhergesehenen Ereignisse eine andere Priorisierung erfordern.

Abhängig ist der Terminplan auch von der Auslastung der Handwerksbetriebe. Die Fülle an Baumaßnahmen der öffentlichen und privaten Auftraggeber sorgen anhaltend für eine gute Auftragslage bei den Baufirmen. Dies führt derzeit dazu, dass durch mehrmalige Ausschreibungsverfahren aufgrund fehlender Angebote Verzögerungen eintreten können.

Über die größeren Projekte wird der Gemeinderat entsprechend dem am 27. Januar 2014 beschlossenen Projektmanagement kontinuierlich informiert.

Darüber hinaus wird der Technische Ausschuss, bzw. der Gemeinderat über etwaige Abweichungen von relevanten Maßnahmen unterrichtet.

Tilman Petters

Silke Kabisch