



# Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 16.02.2016	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 57/2016
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	02.03.2016	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.03.2016	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2016

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2016 vorgesehenen Maßnahmen der Abteilung Gebäudemanagement zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

Zeitplan 2016

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 2016**Verwaltungshaushalt 2016

Neben den Neubau- und Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen gilt es den Gebäudebestand der städtischen Liegenschaften 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, Elektroinstallation, Hygiene (z. B. Trinkwasserverordnung), Unfallverhütung und Einbruchschutz. Die Betreuung der Gebäude und der darin enthaltenen technischen Anlagen bindet zunehmend Personalkapazität. 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 2016 sind 406 Einzelpositionen für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden vorgesehen. Darin enthalten sind die Maßnahmen resultierend aus Haushaltsresten aus dem Jahr 2015.

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

In Schulen und Kindertagesstätten können insbesondere lärm- und schmutzintensive Sanierungsmaßnahmen in der Regel nur in den Ferienzeiten umgesetzt werden. Bereits in den Osterferien (5 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 Aufträge erteilt werden.

Größere Maßnahmen sind auf die Sommerferien (32 Werktagen) und deren Fertigstellung im Einzelfall auf die Herbstferien mit 4 Werktagen terminiert.

Eine Vielzahl von Baumaßnahmen muss jedoch außerhalb der Ferienzeiten stattfinden. Auch in Schulgebäuden und Kindertagesstätten ist dies teilweise aufgrund der langen Bauzeit und der ineinandergreifenden Abläufe erforderlich, weshalb die Nutzer hier mit Beeinträchtigungen rechnen müssen.

Die zahlreichen 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

rungen im Falle von derzeit nicht vorgesehenen Planungsaufgaben oder größeren Planungen und Berechnungen im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes für 2017 entstehen.

Die einzelnen Baumaßnahmen (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.

Für einige Maßnahmen aus dem Schulsanierungsprogramm ist in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt und der Stadtkämmerei angedacht, die Gewerke, die sich in 2017 wiederholen (z. B. Klassenraumsanierungen) bereits in die diesjährigen Ausschreibungen aufzunehmen und in den jeweiligen Planungsphasen zu berücksichtigen.

### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2016 -Verwaltungshaushalt-

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2016 sind einschließlich der Haushaltsreste aus 215 für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 6.421.940,- € vorgesehen.

Auf Grundlage des in 2013 und 2014 vom Gemeinderat genehmigten Schulsanierungsprogrammes werden in 2016 im Verwaltungshaushalt Maßnahmen mit einem Volumen von 1.521.700,- € umgesetzt. Sanierungsmaßnahmen werden daher im laufenden Jahr in fast allen Schulgebäuden stattfinden. Die umfangreichsten Arbeiten finden in der Luisenschule (Sanierung von Klassenräumen), in der Friedrichschule (Sanierung von Klassenräumen), in der Theodor-Heuss-Schule (Sanierung Sanitärbereich in der Turnhalle), der Gutenbergschule (Sanierung Sanitäranlagen) und dem Max-Planck-Gymnasium (Sanierung von Fach- und Klassenräumen) statt.

### Vermögenshaushalt 2016

Im Vermögenshaushalt sind die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule und der Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum Museum die größten Baumaßnahmen.

Zudem sind die Hochbauprojekte im Rahmen der Landesgartenschau, der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark, der Neubau der Kindertagesstätte mit Begegnungsräumen und Räumen zur musealen Betreuung des römischen Streifenhauses sowie das Haus am See berücksichtigt.

Im Zuge der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes soll der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) in 2016 errichtet werden.

Im Stadtpark werden ein Tiergehege sowie die Futterküche neu gebaut.

Zur Schaffung von Kita- und Krippenplätzen finden im Gebäude Lotzbeckstraße 20 Umbaumaßnahmen statt. In der Geroldsecker Vorstadt soll ein Neubau (Kita mit Hort) errichtet werden. Auf dem Areal „Altes Kino“ entsteht eine neue Kita, die durch die Stadt angemietet werden soll. Auch diese Baumaßnahme muss seitens des Gebäudemanagements begleitet werden.

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 2016 -Vermögenshaushalt-

Im Vermögenshaushalt sind in 2016 die wichtigsten Großprojekte der Umbau der Tonofenfabrik zum Stadtmuseum mit 3.512.900,- € (Gesamtkosten 4.260.000,- €), die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule mit 3.707.200,- € (Gesamtbaukosten 5,3 Mio. €).

Die Projekte im Rahmen der Landesgartenschau lassen sich derzeit mit folgenden Kosten beziffern: Der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit 5.500.000,- (Gesamtkosten 15,55 Mio. €), der Neubau der Kindertagesstätte mit Begegnungsräumen und Räumen zur musealen Betreuung des römischen Streifenhauses mit 2.700.000,- € (Gesamtkosten 4,61 Mio. €), der Neubau des Haus am See mit 600.000,- € (Gesamtkosten 1.900.000,- €).

Für den Zentralen Omnibusbahnhof sind Mittel in Höhe von 875.000,- € veranschlagt.

Die Einrichtung der Kita in der Lotzbeckstraße 20 schlägt mit 945.000,- € zu Buche.

Der Neubau des Tiergeheges und der Futterküche belaufen sich auf 540.000,- €.

In 2016 soll die Entwurfsplanung zur Erweiterung der Friedrichschule erfolgen. Zuvor muss in Vorbereitung der Beauftragung der Planer ein VOF-Verfahren durchgeführt werden.

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2016 einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2015, Maßnahmen mit einem Volumen von 20.557.690,- € und weiteren 2.220.000,- € aus Verpflichtungsermächtigungen an.

#### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2016 -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen im Gebäudemanagement in 2016 beträgt somit 26.979.630,- €.

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 mittlerweile 81 Elektronikzylindern und 865 Transpondern nimmt jährlich immer mehr Zeit in Anspruch. In 2016 sollen weitere Gebäude ausgestattet werden.

Das Technische Gebäudemanagement ist darüber hinaus zuständig für die Planung und Beauftragung der Möblierung der städtischen Gebäude.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Verwaltungs-Haushalt	2.910.200,-€	5.339.720,-€	3.668.000,-€	4.313.350,-€	5.818.250,-€	5.336.900,-€	5.263.200,-€	6.421.940,-€
Vermögens-Haushalt	7.489.750,-€	10.770.000,-€	4.606.050,-€	7.497.800,-€	8.302.630,-€	8.200.050,-€	15.417.970,-€	20.557.690,-€
<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>	<b>26.979.630,-€</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 mit den letzten sieben Haushaltsjahren macht deutlich, dass das Volumen der Maßnahmen im Hochbaubereich zunehmend hoch ist. Wobei die beschriebenen zusätzlichen Arbeiten dabei noch unberücksichtigt sind. Durch die vor beschriebenen Neu- und Umbaumaßnahmen ist in 2016 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 (red. 77%)	Zeichnerische Bearbeitung / Zuarbeiten
Administrative Zuarbeit	1 Stelle (red. 50%) derzeit nicht besetzt	Administrative Unterstützung der Sachbearbeitenden im TGM
Architektin/Ingenieurin	1 Stelle (befristet bis 31.12.2018)	Betreuung LGS-Projekte
Techniker/Ingenieur	1 Stelle derzeit nicht besetzt	Betreuung LGS-Projekte im Haustechnikbereich

Unter Anrechnung der Bautechnikerstelle (Haustechnik/Energiebereich) stehen der Hochbauabteilung zur Erfüllung der Aufgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt somit 9 Ingenieur- und Bautechnikerstellen zur Verfügung, wobei eine Stelle zur Betreuung der Haustechnikgewerke der LGS-Projekte noch nicht besetzt werden konnte. Hinzu kommt die o. a. Teilzeitstelle einer Bauzeichnerin sowie eine Teilzeitstelle zur administrativen Unterstützung der Sachbearbeitenden, die jedoch derzeit nicht besetzt ist.

Mit dem Stellenplan 2016 sind sowohl eine zusätzliche Ingenieursstelle als auch eine zusätzliche Hochbautechnikerstelle genehmigt worden. Sobald diese beiden Stellen besetzt sind, ist eine Entlastung der Sachbearbeitenden zu erwarten und ein strukturelles Abarbeiten der Maßnahmen möglich.

In 2015 konnte im Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement die Stelle zur Projektsteuerung der größeren Bauvorhaben besetzt werden. Sowohl die Projektsteuerung als auch das dazugehörige Berichtswesen einschließlich der Information des Gemeinderates wird seither bei den Projekten Otto-Hahn-Realschule, Tonofenfabrik und Storchenturm umgesetzt. In 2016 werden weitere Projekte in die Projektsteuerung aufgenommen.

### Weitere Projekte und Maßnahmen in der Abteilung Gebäudemanagement 2016

In 2015 wurde eine CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) für die Abteilung Gebäudemanagement beschafft. Zur effektiven Nutzung dieser Software war und ist noch in allen Sachgebieten der Abteilung nicht zu unterschätzende Vorarbeit zu leisten. Zahlreiche Daten wurden zwischenzeitlich eingepflegt und sind noch zu erheben. Die Module Objektmanagement, Flächenmanagement, Energiemanagement, Instandhaltungsmanagement, Mietmanagement, Bauauftragswesen und Budgetmanagement sind seit Jahresbeginn 2016 (teilweise noch in der Testphase) im Einsatz. Im Laufe des Jahres sollen das Reinigungsmanagement und das Modul Maßnahmenplanung implementiert werden.

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

Zum Jahresende 2016 müssen die Rahmenverträge für die Jahre 2017 und 2018 (insgesamt 18 Baugewerke, in 42 Ausschreibungen) neu ausgeschrieben werden.

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

Derzeit wird ein Klimaschutzteilkonzept für 49 der stadteigenen Liegenschaften erstellt. Für sieben der 49 Einzelgebäude wird eine Feinanalyse erarbeitet. Entsprechend der jeweiligen Situation der einzelnen Gebäude werden im Anschluss an die gewonnenen Erkenntnisse individuelle Sanierungsoptionen herausgearbeitet, anhand derer das Energieeinsparungspotential ausgeschöpft und der Einsatz erneuerbarer Energie geprüft werden soll. Die Ergebnisse werden Mitte 2016 vorliegen.

Im Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement wird in 2016 ein Zwischenbericht über die getroffenen Maßnahmen bezüglich des in 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Reinigungsgutachtens erfolgen.

Zudem wird ein Hausmeisteraufgabenkatalog aufgestellt, bzw. angepasst werden.

### Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens mit 26.979.630,- € ist beabsichtigt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend der beigefügten Terminpläne umzusetzen. Voraussetzung ist allerdings eine zeitnahe Besetzung der vor genannten, im Stellenplan 2016 vorgesehenen Stellen.

Dieser Anspruch kann auch dann 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