



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 17.02.2017	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 40/2017
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	08.03.2017	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	27.03.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2017

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2017 vorgesehenen Maßnahmen der Abteilung Gebäudemanagement zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

Zeitplan GM 2017

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:

Die Abteilung Gebäudemanagement ist für die ordnungsgemäße Erfüllung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden kommunalen Bauaufgaben der Stadt Lahr zuständig. Dabei hat das Gebäudemanagement alle Aufgaben des öffentlichen Bauens einschließlich der Leitung, Koordinierung, Überwachung und Steuerung wahrzunehmen. Unterstützend werden Leistungen teilweise an freiberufliche Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute vergeben. Die Abteilung Gebäudemanagement bleibt – unabhängig von der Verantwortung der freiberuflich Tätigen für die ihnen übertragenen Leistungen – für die ordnungsgemäße Erledigung der Bauaufgabe verantwortlich.

Die Abteilung Gebäudemanagement ist zuständig für objektbezogene Aufgaben wie Bauherrenaufgaben, Planungen, Kostenermittlungen und die Bauausführung. Weiterhin ist das Gebäudemanagement zuständig für objektübergreifende Maßnahmen, welche die Sicherstellung eines einheitlichen und damit nachvollziehbaren sowie transparenten Handelns gewährleisten (Definition von Standards, Mitarbeit bei der Fortschreibung von Regelwerken, Erarbeiten von Konzepten, Vertretung in den zuständigen Gremien). Darüber hinaus ist das Gebäudemanagement für sonstige bau- und liegenschaftsbezogenen Aufgaben, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen oder im Eigeninteresse der Kommune ergeben, ohne dass es sich dabei um konkrete Baumaßnahmen handelt, zuständig. Hierunter fallen Begehungen Prüfungen, Überwachungen, die Begleitung von Zuwendungsmaßnahmen, die Bereitstellung und Aufbereitung von Fachinformationen, An- und Vermietungen und das Energiemanagement.

Zu berücksichtigen ist, dass es Aufgaben im kommunalen Gebäudemanagement gibt, die nicht extern delegierbar sind. Dabei handelt es sich um den Kern der Bauherrenleistungen oder die Projektleitung. Hierzu gehören z. B. die Definition der Bedarfe, die Haushalts-, Kassen und Rechnungsaufgaben, die Erteilung von Aufträgen, der Abschluss von Verträgen, rechtsgeschäftliche Abnahmen und die Leistung von Zahlungen.

Für das diesjährige Haushaltsvolumen im Bereich Gebäudemanagement wurde sowohl die Personal- als auch die Zeitplanung vorgenommen. Durch die Aufgabenfülle und deren Komplexität und aufgrund des Weggangs eines Sachbearbeiters im Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement konnten verschiedene Maßnahmen in 2016 nicht durchgeführt oder nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher wurden Maßnahmen aus dem Vorjahr – für die Haushaltsreste beantragt wurden – in der Maßnahmenplanung 2017 berücksichtigt.

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 2018 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.

Verwaltungshaushalt 2017

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 immer wieder 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. Dazu gehört auch das Wartungsmanagement der Technischen Anlagen in den Gebäuden. Im Schulgebäude Max-Planck-Gymnasium beispielsweise bestehen derzeit 25 Wartungsverträge, welche mit einer jährlichen Summe in Höhe von 27.500,- € zu Buche schlagen. In die Gebäudeleittechnik werden sukzessive immer mehr Liegenschaften eingebunden, welche es zu programmieren und zu überwachen gilt. Eine steigende Zahl von Schadensfällen, bzw. der Reparatur solcher und der dazugehörigen Abwicklung in der Verwaltung, führt zu einem deutlichen Mehraufwand.

Neben den konkret vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen stellen oft die laufenden und unvorhersehbaren 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 (8 Werktage) müssen derartige ferienabhängige Maßnahmen ausgeführt werden, weshalb bereits Anfang des Jahres die Planungen hierfür vorangetrieben werden mussten. 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 Werktage) und deren Fertigstellung im Einzelfall auf die Herbstferien mit 3 Werktagen terminiert.

Eine Vielzahl von Baumaßnahmen muss jedoch außerhalb der Ferienzeiten, also während dem Betrieb stattfinden. Auch in Schulgebäuden und Kindertagesstätten ist dies teilweise aufgrund der notwendigen 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.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2017 -Verwaltungshaushalt-

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2017 sind einschließlich der Haushaltsreste aus 2016 für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 6.687.730,- € vorgesehen.

Die umfangreichsten Arbeiten finden in der Friedrichschule (Sanierung von Klassenräumen, Mängelbeseitigung Elektro), in der Theodor-Heuss-Schule (Sanierung Sanitärbereich in der Turnhalle, Brandschutzmaßnahmen, Sanierung Altbau), in der Otto-Hahn-Realschule (Sanierung Bodenbeläge, Erneuerung Unterverteiler), im Max-Planck-Gymnasium (Sanierung EDV-Verteilung, Brandschutzmaßnahmen, Sanierung Physikbereich), im Pfluggebäude (Brandschutzmaßnahmen) und der Geroldseckerhalle in Reichenbach (Sanierung/Umbau Sanitärbereich) statt.

Vermögenshaushalt 2017

Im Vermögenshaushalt sind die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule einschließlich dem Umbau im Bestand und der Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum Museum die größten Baumaßnahmen. Im Max-Planck-Gymnasium sollen die EDV-Räume sanier werden.

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 2017 fertiggestellt werden.

Im Stadtpark soll die Baumaßnahme ein Tiergehege sowie die Futterküche fertiggestellt werden.

Ebenfalls kurz vor Fertigstellung befindet sich die Baumaßnahme zur Schaffung von Kita- und Krippenplätzen im Gebäude Lotzbeckstraße 20.

In der Geroldsecker Vorstadt soll ein Neubau (Kita mit Hort und Schulräumen) errichtet werden. Auf dem Areal „Altes Kino“ entsteht eine neue Kita. Beide Objekte sollen durch die Stadt angemietet werden. Die Baumaßnahmen sind seitens des Gebäudemanagements zu begleiten.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2017 -Vermögenshaushalt-

Im Vermögenshaushalt sind in 2017 die wichtigsten Großprojekte der Umbau der Tonofenfabrik zum Stadtmuseum mit 1.962.000,- € (Gesamtkosten 4,55 Mio. €, ohne Museumsausstattung), die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule mit 2.022.600,- € (Gesamtbaukosten 5,3 Mio. €).

Die Projekte im Rahmen der Landesgartenschau lassen sich derzeit mit folgenden Kosten beziffern: Der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit 6.000.000,- € (Gesamtkosten 18 Mio. €), der Neubau der Kindertagesstätte mit Begegnungsräumen und Räumen zur musealen Betreuung des römischen Streifenhauses mit 2.603.000,- € (Gesamtkosten 4,8 Mio. €), der Neubau des Haus am See mit 1.366.000,- € (Gesamtkosten 2 Mio. €).

Für den Zentralen Omnibusbahnhof sowie die Aufstellung von Buswartehallen und Fahrradständern sind Mittel in Höhe von 1.107.000,- € veranschlagt.

Die Foyererweiterung bei der Stadthalle ist in 2017 mit einer Summe in Höhe von 495.000,- € (Gesamtsumme 645.000,- €) vorgesehen.

Nachdem im Dezember 2016 vom Gemeinderat der dreizügige Ausbau der Friedrichschule beschlossen wurde, kann in 2017 das erforderliche VgV-Verfahren durchgeführt und die Planer beauftragt werden.

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2017, einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2016, Maßnahmen mit einem Volumen von 19.030.750,- € an. Bei den Neubauprojekten sind jeweils nur die Budgets des aktuellen Jahres, bzw. Haushaltsreste berücksichtigt, nicht das Gesamtvolumen der Maßnahme.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2016 -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen im Gebäudemanagement in 2017 beträgt somit 25.718.480,- €.

In den Haushaltsmitteln nicht erfasst sind die Tätigkeiten im Energiebereich (Energiemanagement, 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.

Das Technische Gebäudemanagement ist darüber hinaus zuständig für die Planung und Beauftragung der Möblierung der städtischen Gebäude. In 2016 wurden 92 Aufträge mit einer Gesamtsumme in Höhe von 80.000,- € generiert.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Verwaltungs-Haushalt	3.668.000,- €	4.313.350,- €	5.818.250,- €	5.336.900,- €	5.263.200,- €	6.421.940,- €	6.687.730,- €
Vermögens-Haushalt	4.606.050,- €	7.497.800,- €	8.302.630,- €	8.200.050,- €	15.417.970,- €	20.557.690,- €	19.030.750,- €
Insgesamt	11.574.050,- €	11.811.150,- €	14.120.880,- €	13.536.950,- €	20.681.170,- €	26.979.630,- €	25.718.480,- €

In den Summen sind die jeweiligen Haushaltsreste des Vorjahres mit einberechnet.

Der Vergleich mit den letzten sechs Haushaltsjahren macht deutlich, dass das Volumen der Maßnahmen im Hochbaubereich anhaltend hoch ist. Wobei die beschriebenen zusätzlichen Arbeiten dabei noch unberücksichtigt sind.

Das permanent hohe Arbeitsaufkommen wird darüber hinaus in den vergangenen Jahren insbesondere auch an den Resturlaubstagen und der Mehrarbeitszeit der Mitarbeitenden des Technischen Gebäudemanagements 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	4 Stellen	Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Bautechniker	1 Stelle	Haustechnik / Energiebereich
Architekten/Ingenieure	3 Stelle (davon 1 Stelle unbesetzt)	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Architektin/Ingenieurin	1 Stelle (red. 77%)	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Bauzeichnerin	1 Stelle (red. 77%)	Zeichnerische Bearbeitung / Zuarbeiten
Administrative Zuarbeit	1 Stelle (red. 77%)	Administrative Unterstützung der Sachbearbeitenden im TGM
Architektin/Ingenieurin	1 Stelle (befristet bis 31.12.2018)	Betreuung LGS-Projekte
Ingenieur	1 Stelle (befristet bis 31.12.2018)	Betreuung LGS-Projekte im Haustechnikbereich

Somit stehen der Abteilung Gebäudemanagement zur Erfüllung der Aufgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt 9 Vollzeitstellen und eine Teilzeitstellen im Ingenieur- und Bautechnikerbereich zur Verfügung, wobei zwei Stellen mit Bezug LGS-Projekte befristet besetzt sind. Eine Bautechnikerstelle ist für den Bereich Energie-/Haustechnikbereich vorgesehen. Hinzu kommt die o. a. Teilzeitstelle einer Bauzeichnerin sowie eine Teilzeitstelle zur administrativen Unterstützung der Sachbearbeitenden. Eine Architektenstelle, die seit Oktober 2016 unbesetzt ist, soll im März 2017 wieder neu besetzt werden. Eine gewisse Einarbeitungszeit muss an dieser Stelle berücksichtigt werden.

Weitere Projekte und Maßnahmen in der Abteilung Gebäudemanagement 2017

In 2015 wurde eine CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) für die Abteilung Gebäudemanagement beschafft. Zur effektiven Nutzung dieser Software ist nach wie vor in allen Sachgebieten der Abteilung nicht zu unterschätzende Vorarbeit zu leisten. Zahlreiche Daten wurden zwischenzeitlich eingepflegt und sind noch zu erheben. Mehrere Workshops und Schulungen sind bis zur endgültigen Implementierung der Module Objektmanagement, Flächenmanagement, Energiemanagement, Instandhaltungsmanagement, Mietmanagement, Schlüsselmanagement, Bauauftragswesen, Budgetmanagement und Reinigungsmanagement erforderlich.

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 2017 müssen die Rahmenverträge für Büromöblierung und Sitzmöbel für die Jahre 2018 und 2019 neu ausgeschrieben werden.

Vorbereitend zur Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechtes müssen in 2017 zur Bewertung des Gebäudebestands Daten ermittelt werden.

In 2017 soll der Energiebericht für die Jahre 2015 und 2016 erstellt werden.

Die Gebäudeleittechnikzentrale muss in 2017 saniert werden. Danach sollen weitere Gebäude aufgeschaltet werden.

Bisherige Planungen, wie beispielsweise das Schulsanierungsprogramm, müssen im Hinblick auf das in 2016 beschlossene Klimaschutzteilkonzept für städtische Liegenschaften überarbeitet werden.

Weitere konzeptionelle Themen im Energiebereich können aufgrund der hohen Auslastung sowie der nur einen zur Verfügung stehenden Stelle in diesem Bereich in 2017 nicht angegangen werden.

Im Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement werden in 2017 die Hygiene- und Reinigungsmaterialien neu ausgeschrieben. Der Hausmeisteraufgabenkatalog wird aktualisiert und mit Gebäudebezug überarbeitet. In 2016 wurde die Schlüsselordnung für die städtischen Gebäude überarbeitet. Nun gilt es, den Schlüssel- und Schließzylinderbestand aufzunehmen und in die entsprechende Software einzupflegen. Derzeit wird von einem Bestand von 9.000 Schließzylindern und 80.000 Schlüsseln ausgegangen. Zudem werden derzeit 67 Elektronikzylinder mit 524 Transpondern zu verwalten.

Im Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement steht in diesem die Ausschreibung des Gasbezugs für die städtischen Liegenschaften an. Des Weiteren soll eine Ausschreibung für einen Rahmenvertrag für die Wartung von öffentlichen Kirchturmuhren, Glocken- und Geläutanlagen sowie Uhren durchgeführt werden. Zudem soll das Thema Vereinsmieten vorangetrieben werden.

Im Laufe des Jahres muss die Ausschreibungssoftware umgestellt und die Mitarbeiter entsprechend geschult werden. Generell ist in den letzten Jahren ein erhöhter Aufwand bei Ausschreibungen, bzw. der damit verbundenen Verfahren feststellbar.

Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens mit 25.718.480,- € ist beabsichtigt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend der beigefügten Terminpläne umzusetzen.

Dieser Anspruch kann 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 seit einiger Zeit dazu, dass durch mehrmalige Ausschreibungsverfahren aufgrund fehlender Angebote Verzögerungen eintreten.

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

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

Tilman Petters

Silke Kabisch