



# Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 16.02.2018	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 47/2018
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	07.03.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	19.03.2018	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2018

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2018 vorgesehenen Maßnahmen der Abteilung Gebäudemanagement zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

- Maßnahmen Vermögenshaushalt 2018
- Maßnahmen Verwaltungshaushalt 2018

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 erledigt das Gebäudemanagement sonstige bau- und liegenschaftsbezogene Aufgaben, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen oder im Eigeninteresse der Kommune ergeben, ohne dass es sich dabei um konkrete Baumaßnahmen handelt. 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, insbesondere für das Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement wurde sowohl die Personal- als auch die Zeitplanung vorgenommen. Durch die Aufgabenfülle und deren Komplexität und aufgrund der besonderen Personalproblematik konnten verschiedene Maßnahmen in 2017 nicht durchgeführt oder nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher wurden Maßnahmen aus dem Vorjahr – für die Haushaltsreste beantragt wurden – ebenfalls in der Maßnahmenplanung 2018 berücksichtigt.

Derzeit sind drei für die Kapazitätsplanung maßgebliche Stellen nicht besetzt. Eine Ingenieurstelle soll voraussichtlich am 1. Mai 2018 besetzt sein. Zwei Hochbautechnikerstellen befinden sich derzeit in der Stellenausschreibungsphase. Die Verantwortlichkeit für die einzelnen Liegenschaften wurde auf das derzeitige Personal verteilt, sodass zumindest die Gebäudeunterhaltung gewährleistet werden kann. Konkrete Maßnahmen wurden der Ingenieurstelle ab Mai und den beiden unbesetzten Hochbautechnikerstellen ab Sommer zugeordnet. Die Ausführung steht jedoch in Abhängigkeit zur tatsächlichen Stellenbesetzung. Hier sind Verschiebungen, bzw. Anpassungen des Zeitplans wahrscheinlich.

Im Rahmen der Gebäudeunterhaltung unvorhersehbar anfallende Arbeiten können ebenfalls 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 2019 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 2018

In 2018 sind im Rahmen der Schulsanierungsförderung des Landes und des Bundes Maßnahmen mit einem Volumen von 2.763.500,- € vorgesehen. Diese Projekte können erst nach Vorliegen der Förderbescheide, die Anträge werden im März 2018 gestellt, entsprechend begonnen werden. Bei Maßnahmen deren Planerhonorare insgesamt über dem EU-Schwellenwert liegen, sind zuvor Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen.

Neben den Neubau-, 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, welches durch den Einsatz vermehrter Technik und der Erfordernis von Wartungsintervallen und –verträgen zugenommen hat. So bestehen beispielsweise im Schulgebäude Max-Planck-Gymnasium derzeit 26 Wartungsverträge, welche mit einer jährlichen Summe in Höhe von 29.100,- € zu Buche schlagen. Bei der Otto-Hahn-Realschule sind es 22 Verträge mit einem Volumen von 28.900,- € und beim Stadtmuseum Tonofenfabrik 17 Verträge mit einem Volumen von 24.000,- €.

In die Gebäudeleittechnik werden sukzessive immer mehr Liegenschaften eingebunden, welche es zu programmieren und zu überwachen gilt.

Neben den konkret vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen stellen oft die laufenden und unvorhersehbaren Instandhaltungsarbeiten für die Sachbearbeitenden im Technischen Gebäudemanagement einen nicht kalkulierbaren 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 müssen derartige ferienabhängige Maßnahmen ausgeführt werden, weshalb bereits Anfang des Jahres die Planungen hierfür vorangetrieben werden mussten. Um in den Pfingstferien weitere Arbeiten durchführen, bzw. mit entsprechenden Bauabschnitten beginnen zu können, sind derzeit für verschiedene Einzelgewerke Leistungsverzeichnisse in Vorbereitung. Größere Maßnahmen sind auf die Sommerferien und deren Fertigstellung im Einzelfall auf die Herbstferien 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 Ab-

läufe erforderlich, weshalb für die Nutzer hier Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind.

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 Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2018 sind einschließlich der Haushaltsreste aus 2017 für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 8.447.470,- € vorgesehen.

### Vermögenshaushalt 2018

Im Vermögenshaushalt sind die Erweiterung der Friedrichschule, Umbaumaßnahmen in der Otto-Hahn-Realschule und die Sanierungsmaßnahmen in der Stadthalle 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.

Die Projekte Stadtmuseum Tonofenfabrik sowie nach Abschluss die Kita im Bürgerpark und das Haus am See sind entsprechend schlusszurechnen und das Gewährleistungsmanagement auszuführen.

Technisch betreut bzw. seitens des Gebäudemanagements begleitet werden die Projekte „Neubau von Kita, Hort und Schulräume in der Geroldsecker Vorstadt“, „Kita Altes Kino“, „Kita Altenberg“ und der Neubau der Kita St. Raphael.

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2018, einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2017, Maßnahmen mit einem Volumen von 17.676.550,- € an. Bei den Neubauprojekten sind jeweils nur die Budgets des aktuellen Jahres, bzw. die Haushaltsreste berücksichtigt, nicht das Gesamtvolumen der Maßnahme.

### Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2018

#### -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen im Gebäudemanagement in 2018 beträgt somit 26.124.020,- €.

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

Das Technische Gebäudemanagement ist darüber hinaus zuständig für die Planung und Beauftragung der Möblierung der städtischen Gebäude. Diese Beschaffungen sind in Summe nicht berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das in den vergangenen sechs Jahren zu bearbeitenden Volumen für Baumaßnahmen im Hochbaubereich im Vergleich zum Ansatz 2018.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Verwaltungs-Haushalt	4.313.350,- €	5.818.250,- €	5.336.900,- €	5.263.200,- €	6.421.940,- €	6.687.730,- €	8.447.470,- €
Vermögens-Haushalt	7.497.800,- €	8.302.630,- €	8.200.050,- €	15.417.970,- €	20.557.690,- €	19.030.750,- €	17.676.550,- €
<b>Insgesamt</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>	<b>25.718.480,- €</b>	<b>26.124.020,- €</b>

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

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

Unternehmensberatungen und vergleichbare Städte gehen von 0,5 Mio. € pro Jahr aus, die von einem Techniker/Ingenieur im Bereich der Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen abgearbeitet werden können. Alternativ kann lt. KGST von 660.000,- € pro Jahr (über Baupreisindex erhöht) ausgegangen werden.

Die Projekte im Vermögenshaushalt werden zu einem gewissen Prozentsatz fremdvergeben (Architekten/Fachplaner). Wenn für die Berechnung die Annahme getroffen wird, dass alle Projekte und Maßnahmen extern vergeben werden und lediglich die Projektleitung, bzw. Bauherrenvertretung im Technischen Gebäudemanagement erbracht wird, kann von 4,0 Mio. € pro Jahr und Technischem Mitarbeitenden ausgegangen werden. Aus wirtschaftlichen und projektlaufbezogenen Gründen sollte jedoch das Ziel sein, dass in gewissem Umfang auch Planungs- und Bauleitungsaufgaben durch die Technischen Mitarbeitenden des Sachgebets Technisches Gebäudemanagement erbracht werden.

Das permanent hohe Arbeitsaufkommen wird 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 (davon 2 Stellen unbesetzt)	Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Bautechniker	1 Stelle	Haustechnik / Energiebereich
Architekten/Ingenieure	4 Stelle (davon 1 Stelle unbesetzt)	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Bauzeichnerin	2 Stellen (1 Stelle red. 77%, 1 Stelle ab 2018, derzeit noch unbesetzt)	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

Unter der Voraussetzung, alle Stellen wären besetzt, stünden dem Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement zur Erfüllung der Aufgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt 11 Vollzeitstellen 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 kommen 1,77 Bauzeichnerstellen sowie eine Teilzeitstelle zur administrativen Unterstützung der Sachbearbeitenden.

### Weitere Projekte und Maßnahmen in der Abteilung Gebäudemanagement 2018

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, weitere 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. Ein erheblicher Aufwand stellt hier die Hinterlegung der Pläne und Räume dar.

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

In 2018 müssen die Rahmenverträge der Baugewerke und für Büromöblierung und Sitzmöbel für die Jahre 2019 und 2020 neu ausgeschrieben werden.

Vorbereitend zur Einführung des Neuen Kommunalen Haushaltsrechtes müssen in 2018 zur Bewertung des Gebäudebestands Daten ermittelt werden.

Weitere konzeptionelle Themen im Energiebereich können aufgrund der hohen Auslastung sowie der nur einen zur Verfügung stehenden Stelle in diesem Bereich in 2018 leider nicht angegangen werden.

Im Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement werden die Hausmeisteraufgabenkataloge aktualisiert und für die neu hinzugekommenen Gebäude formuliert, bzw. optimiert. Zudem wird das Reinigungsmanagement weiter auf- und ausgebaut. 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 127 Elektronikzylinder mit 941 Transpondern verwaltet. Das Elektronische Schließsystem soll sukzessive ausgebaut werden.

Im Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement steht in diesem Jahr die Ausschreibung des Strombezugs für die städtischen Liegenschaften an. Des Weiteren wird die Bestreifung der festgelegten städtischen Liegenschaften sowie die Schulverpflegung der weiterführenden Schulen ausgeschrieben werden. Zudem soll das Thema Vereinskameras vorangetrieben werden.

## Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens mit 26.124.020,- € ist beabsichtigt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend der beigefügten Terminpläne umzusetzen.

Dieser Anspruch kann nur realisiert werden, wenn keine unvorhergesehenen Ereignisse eine andere Priorisierung erfordern und eine Nachbesetzung der offenen Stellen zeitnah erfolgt.

Abhängig ist der Terminplan auch von der Auslastung der Handwerksbetriebe. Die Fülle an Baumaßnahmen der öffentlichen und privaten Auftraggeber sorgt anhaltend für eine gute Auftragslage bei den Baufirmen. Dies führt seit einiger Zeit dazu, dass durch mehrmalig notwendige Ausschreibungsverfahren aufgrund fehlender Angebote Verzögerungen eintreten.

Über die größeren Projekte wird der Gemeinderat folglich 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