



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 08.03.2019	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 82/2019
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	26.03.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	01.04.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2019

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2019 vorgesehenen Maßnahmen der Abteilung Gebäudemanagement zustimmend zur Kenntnis.

Anlage(n):

Zeitplan GM 2019

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.			

Sachdarstellung:

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 2018 nicht durchgeführt oder nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher wurden Maßnahmen aus dem Vorjahr – für die Haushaltsreste beantragt wurden – ebenfalls in der Maßnahmenplanung 2019 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 umfangreiche Berechnungen im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes für 2020 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 2019

Für fünf Schulgebäude (Luisenschule Neuwerkhof 6, Grundschule Kippenheimweiler, Schutterlindenbergschule, Max-Planck-Gymnasium, Scheffel-Gymnasium) mit einem Finanzvolumen von insgesamt 16.045.800,- € wurden auf Grundlage der endgültigen Verwaltungsvorschriften vom 01.02.2018 für einen Schulsanierungsfond des Landes (SSF) und zum Kommunalinvestitionsförderungsgesetz Kapitel 2 (KInvFG II) Fördermittel bewilligt. Daraus folgend sind im Verwaltungshaushalt in 2019 insgesamt 5.237.500,- € vorgesehen. Im Dezember 2018 wurden zwei zurückgestellte Förderungsanträge (Schule Reichenbach, Eichrodtschule) aufrechterhalten, ein Änderungsantrag für die Grundschule Sulz und ein weiterer Schulsanierungsförderungsantrag für die Luisenschule Industriehof 12 wurden gestellt. Letztere Projekte können erst nach Vorliegen der Förderbescheide entsprechend begonnen werden. Bei Maßnahmen deren Planerhonorare insgesamt über dem EU-Schwellenwert liegen, sind zuvor Verhandlungsverfahren nach der Vergabeverordnung (VgV) durchzuführen, was zeitlich zu berücksichtigen ist.

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 alleine im Schulgebäude Max-Planck-Gymnasium derzeit 26 Wartungsverträge, welche mit einer jährlichen Summe in Höhe von 33.000,- € zu Buche schlagen.

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 Abläufe 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 2019 sind einschließlich der Haushaltsreste aus 2018 für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 12.451.550,- € vorgesehen.

Vermögenshaushalt 2019

Im Vermögenshaushalt sind die Erweiterung der Friedrichschule und die Umbaumaßnahmen in der Otto-Hahn-Realschule zwei der größten Baumaßnahmen.

Eine weitere größere Maßnahme ist der Endausbau der Sporthalle+ im LGS-Gelände.

Die Erweiterung der Kindertagesstätte Farblecks in Hugsweier wird in diesem Jahr umgesetzt.

Die Planungen und Ausschreibungen für den Neubau der Feuerwache West sind in 2019 vorgesehen.

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

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2019, einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2018, Maßnahmen mit einem Volumen von 9.416.300,- € an. Bei den Neubauprojekten sind jeweils nur die Budgets des aktuellen Jahres, bzw. die Haushaltsreste berücksichtigt, nicht das Gesamtvolumen der Maßnahme.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2019 -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Maßnahmen im Gebäudemanagement in 2019 beträgt somit 21.867.850,- €.

In den Haushaltsmitteln nicht erfasst sind die Tätigkeiten im Energiebereich (Energiemanagement, Bedienung Gebäudeleitzentrale, Erfassung und Überwachung von Energiedaten, etc.).

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 2019.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verwaltungs-Haushalt	5.818.250,- €	5.336.900,- €	5.263.200,- €	6.421.940,- €	6.687.730,- €	8.447.470,- €	12.451.550,- €
Vermögens-Haushalt	8.302.630,- €	8.200.050,- €	15.417.970,- €	20.557.690,- €	19.030.750,- €	17.676.55,- €	9.416.300,- €
Insgesamt	14.120.880,- €	13.536.950,- €	20.681.170,- €	26.979.630,- €	25.718.480,- €	26.124.020,- €	21.867.850,- €

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 fremd vergeben (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 Sachgebiets Technisches Gebäudemanagement erbracht werden.

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 / Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben, Entwurfsaufgaben und Bauherrenpräsenz je nach Aufgabengröße
Bautechniker/in Haustechnik	1 Stelle	Haustechnik / Energiebereich
Architekten/Ingenieure	5 Stellen	Bauherrenpräsenz/Bauunterhaltung / Entwurfs- und Bauleitungs- und Projektleitungsaufgaben
Ingenieur Gebäude-/Energietechn.	1 Stelle	Projektaufgaben im Bereich Gebäude- und Energietechnik
Bauzeichnerin	1 Stelle (red. 77%)	Zeichnerische Bearbeitung / Zuarbeiten
Bauzeichner	1 Stelle	Zeichnerische Bearbeitung / Zuarbeiten

Unter der Voraussetzung, alle Stellen sind besetzt, stünden dem Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement zur Erfüllung der Aufgaben im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt 11 Vollzeitstellen im Ingenieur- und Bautechnikerbereich zur Verfügung. Die Stelle Bautechniker/in Haustechnik ist neu zu besetzen.

Weitere Projekte und Maßnahmen in der Abteilung Gebäudemanagement 2019

Zur Implementierung und effektiven Nutzung der erforderlichen Module der CAFM-Software (Computer-Aided Facility Management) sind noch zahlreiche Daten zu erheben sowie Pläne und Räume zu hinterlegen, welche zunächst zeichnerisch entsprechend aufbereitet werden müssen dar.

Das Jahr über müssen sowohl Flucht- und Rettungswegepläne als auch Bestuhlungspläne gezeichnet und überarbeitet, bzw. angepasst werden. Insbesondere gilt dies für die neuen Gebäude mit Veranstaltungsräumen auf dem LGS-Gelände. Raumbezeichnungen und Wegweisungen müssen permanent aktualisiert werden.

In 2019 sind die Rahmenverträge der Baugewerke für die Jahre 2020 und 2021 neu auszuschreiben.

Die Arbeitsvorgänge sind entsprechend dem Neuen Kommunalen Haushaltsrechtes anzupassen, wozu Einarbeitungszeiten zu berücksichtigen sind.

Weitere konzeptionelle Themen im Energiebereich sollen angegangen werden, sind jedoch erst möglich, sobald die Stellen entsprechend besetzt sind.

Im Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement werden die Hausmeisteraufgabenkataloge aktualisiert und für die neu hinzugekommenen Gebäude formuliert, bzw. optimiert. Hierzu müssen zunächst Erfahrungswerte für die neuen Gebäude im LGS-Gelände vorliegen. Zudem wird das Reinigungsmanagement weiter auf- und ausgebaut.

Seit 2018 ist die neue Dienstanweisung Schlüsselordnung in Kraft. Die Bestandsaufnahme der Schlüssel Schließzylinder findet statt und wird in die entsprechende Software eingepflegt. Derzeit wird von einem Bestand von 9.000 Schließzylindern und 80.000 Schlüsseln ausgegangen. Zudem werden derzeit 130 Elektronikzylinder mit 1.675 Transpondern verwaltet. Das Elektronische Schließsystem soll sukzessive ausgebaut werden.

Im Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement steht in diesem Jahr die Ausschreibung des Gasbezugs für die städtischen Liegenschaften an. Des Weiteren wird die Bestreifung der festgelegten städtischen Liegenschaften angepasst und ausgeschrieben. Zudem soll das Thema Vereinsmieten vorangetrieben werden.

Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens mit 21.867.850,- € ist beabsichtigt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend des beigefügten Terminplanes 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 sorgt seit Jahren für eine gute Auftragslage bei den Baufirmen. Dies führt seit einiger Zeit dazu, dass durch mehrmalig notwendige Ausschreibungsverfahren aufgrund fehlender Angebote Verzögerungen eintreten. Auch führen Kostensteigerungen und unverhältnismäßig hohe Angebote zu Aufhebungen und dadurch Zeitverzögerungen.

Über die Projekte, die im Rahmen der Projektsteuerung begleitet werden, erhält der Technische Ausschuss und der Gemeinderat entsprechend dem Beschluss von 2014 Informationsvorlagen.

Der Technische Ausschuss, bzw. der Gemeinderat wird über etwaige größere Abweichungen von relevanten Maßnahmen unterrichtet.