



Beschlussvorlage

| | | | |
|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Amt: 603 Kabisch | Datum: 20.02.2014 | Az.: 60/603GM- Ka | Drucksache Nr.: 51/2014 |
|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Beratung | Kennung | Abstimmung |
|-----------------------|------------|--------------|------------|------------|
| Technischer Ausschuss | 12.03.2014 | vorberatend | öffentlich | |
| Gemeinderat | 31.03.2014 | beschließend | öffentlich | |

Beteiligungsvermerke

| | | | | | | |
|-------------|--|--|--|--|--|--|
| Amt | | | | | | |
| Handzeichen | | | | | | |

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Zeitplan Hochbaumaßnahmen 2014

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Zeitplan für die im Haushaltsjahr 2014 vorgesehenen Hochbaumaßnahmen zustimmend zur Kenntnis.

| | | | |
|---|--|----------------------------|-------------|
| 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 Hochbaumaßnahmen 2014**Aufgaben im Technischen Gebäudemanagement 2014

Neben den Neubau- und Erweiterungsbaumaßnahmen gilt es den Gebäudebestand, welcher sich durch Zubauten in den letzten Jahren zwangsläufig vergrößert, zu betreuen. Die Unterhaltungsaufwendungen werden durch das Alter, bzw. durch die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude immer aufwändiger. Hinzu kommen vermehrt erhöhte Auflagen, beispielsweise in punkto Brandschutz, Hygiene, Unfallverhütung und Einbruchschutz. Die Betreuung der technischen Anlagen in den Gebäuden erfordert aufgrund deren immer höher werdenden Komplexität mehr Fachwissen und Arbeitszeit. Hierzu zählt auch die Gebäudeleittechnik, auf welche sukzessive weitere Gebäude aufgeschaltet werden, welche es zu programmieren und zu überwachen gilt.

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2014 sind 452 Einzelpositionen für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden vorgesehen.

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 Werktage) müssen derartige ferienabhängige Maßnahmen ausgeführt werden, weshalb am Jahresanfang die Planungen hierfür erstellt werden mussten, um sofort nach Genehmigung des Haushaltsplanes Aufträge zu erteilen. 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 Werktage) und deren Fertigstellung im Einzelfall auf die Herbstferien mit 4 Werktagen terminiert.

Im Vermögenshaushalt sind der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark, die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule und der Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum Museum die größten Baumaßnahmen.

Zudem sind zusätzliche Zeiteinheiten im Technischen Gebäudemanagement für die Landesgartenschau, insbesondere für Hochbauten im Bürgerpark und im Seepark, gebunden.

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

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 sind hierbei berücksichtigt.

Bei den meisten Maßnahmen kommen mehrere, verschiedene Gewerke zur Ausführung. Hierzu wurden und werden gegenwärtig über diesen Zeitplan hinaus jeweils detaillierte Bauzeitenpläne erstellt.

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 die Jahresrahmenverträge abgewickelt. Die Ausschreibung der 17 Gewerke (insgesamt ca. 35 Ausschreibungen) ist in 2014 für die Jahre 2015 und 2016 erforderlich.

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.

Für die Arbeiten, deren Ausführungszeit gegen Jahresende vorgesehen ist, müssen teilweise deren Fertigstellung und Abrechnung in 2015 erfolgen.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2014 -Vermögenshaushalt-

Im Vermögenshaushalt sind in 2014 die wichtigsten Großprojekte, deren Planung erfolgen muss, bzw. mit deren Umsetzung begonnen werden soll der Umbau der Tonofenfabrik zum Stadtmuseum mit 1.020.000,- € (Gesamtkosten 2.630.000,- €), der Neubau des Sporthallenkomplexes im Bürgerpark mit 250.000,- € (Gesamtkosten 11,3 Mio. €), die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule mit 1.680.000,- € (Gesamtbaukosten 5,2 Mio. €), der Um- und Erweiterungsbau der Kindertagesstätte Max-Planck-Straße mit 453.000,- € und der erste Bauabschnitt zur Sanierung des Storchenturms mit 465.000,- € .

Darüber hinaus sind im Vermögenshaushalt zahlreiche einzelne Sanierungs- und Umbaumaßnahmen vorgesehen. So summieren sich beispielsweise alleine im Max-Planck-Gymnasium die geplanten Maßnahmen auf 419.800,00 €. Und weiteren 296.900,- € im Rahmen des Schulsanierungsprogrammes.

In die Sulzberghalle werden 259.500,- € investiert.

Insgesamt stehen im Vermögenshaushalt 2014 einschließlich der noch abzuarbeitenden Haushaltsreste aus 2014 Maßnahmen mit einem Volumen von 7.857.050,00 € an.

Zusätzlich ist in 2014 das Bauvorhaben Alten- und Pflegeheim Spital mit einer Restsumme von rund 900.000,00 € abzuwickeln.

Was ein Gesamtvolumen an vermögenswirksamen Maßnahmen von 8.757.050,00 € darstellt.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2014 -Verwaltungshaushalt-

Im Verwaltungshaushalt (einschließlich Eigenbetrieb Bäder, Versorgung und Verkehr) für das Haushaltsjahr 2014 sind für Sanierungs-, Gebäudeunterhaltungs- und

Renovierungsmaßnahmen in städtischen Gebäuden Mittel in Höhe von 5.336.900,00 € vorgesehen.

Auf Grundlage des in 2013 vom Gemeinderat genehmigten Schulsanierungsprogrammes werden in 2014 im Verwaltungshaushalt Maßnahmen mit einem Volumen von 933.600,- € umgesetzt.

Im Verwaltungshaushalt stehen zudem 62.400,- € bereit zur VDS-Prüfung (Prüfung elektrischer Anlagen, Festinstallationen und Blitzschutzeinrichtungen) in 101 Gebäuden. Diese Prüfung ist auf Grund der Betriebssicherheitsverordnung künftig in regelmäßigen Abständen erforderlich. Nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse sind kurzfristig durchzuführende Sofortmaßnahmen nicht auszuschließen.

Haushaltsvolumen Technisches Gebäudemanagement 2014 -Insgesamt -

Das Gesamtvolumen der Hochbaumaßnahmen in 2014 beträgt somit 14.093.950,00 €.

Nicht berücksichtigt sind in dieser Summe die in 2014 anfallenden Aufgaben im Zusammenhang mit der Landesgartenschau.

Weiterhin sind in den Haushaltsmitteln nicht erfasst 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 74 Elektronikzylinder und 750 Transpondern nimmt jährlich mehr Zeit in Anspruch. In 2014 werden weitere Gebäude, u. a. das Rathaus, mit dem Schließsystem ausgestattet.

Ebenfalls nicht enthalten sind die Leistungen zur vor beschriebenen Ausschreibung der Rahmenverträge für Bauleistungen welche im zweijährigen Rhythmus stattfinden und zum Jahresende 2014 anstehen.

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

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verwaltungs-Haushalt | 3.780.230,- € | 2.910.200,- € | 5.339.720,- € | 3.668.000,- € | 4.313.350,- € | 5.818.250,- € | 5.336.900,- € |
| Vermögens-Haushalt | 5.635.140,- € | 7.489.750,- € | 10.770.000,- € | 4.606.050,- € | 7.497.800,- € | 8.302.630,- € | 8.757.050,- € |
| Insgesamt | 9.415.370,- € | 10.399.950,- € | 16.109.720,- € | 11.574.050,- € | 11.811.150,- € | 14.120.880,- € | 14.093.950,- € |

In den Summen sind die jeweiligen Haushaltsreste des Vorjahres mit einberechnet. In 2010 waren die großen Baumaßnahmen Scheffelgymnasium, 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, bzw. im Vergleich zu 2013 gleichbleiben hoch ist. Wobei die vor beschriebenen zusätzlichen Arbeiten dabei 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 Gebäudemanagement (vormals Hochbauabteilung) deutlich.

Beschäftigte im Technischen 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, ab voraussichtlich 3. Quartal 2014) | Betreuung LGS-Projekte |

Unter Anrechnung Einbeziehung 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.

Ab voraussichtlich Mitte 2014 wird das Sachgebiet Kaufmännisches Gebäudemanagement durch eine Ingenieurstelle für das Projektmanagement verstärkt.

Fazit

Trotz des im Verhältnis zur vorhandenen Personalstärke hohen Investitionsvolumens in Höhe von 14.093.950,- € wird angestrebt, die gelisteten Maßnahmen entsprechend der beigefügten Listen weitgehend umzusetzen.

Erfahrungsgemäß treten aber bei der Fülle der vorgesehenen Maßnahmen und den damit häufig im Zusammenhang stehenden komplexen Aufgabenstellungen sowie den zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen unerwartete Situationen bzw. nicht vorhersehbare Ereignisse ein, die ungeachtet einer guten Planung und Vorbereitung die ursprünglich angedachte Vorhabensabwicklung in Verzug bringen bzw. eine andere Priorisierung erfordern.

Zeitliche Verzögerungen bzw. Verschiebungen bei baulichen Maßnahmen gehen oftmals auch auf ausgelastete Handwerksbetriebe und Bauunternehmen aufgrund der konjunkturell bedingten guten Auftragslage, auf mangelnde Angebots-einreichungen, auf lange Lieferzeiten für Baumaterialien oder auf die zwingende Einbindung übergeordneter staatlicher Stellen mit z.T. langwierigen Entscheidungswegen zurück.

Schon jetzt ist erkennbar, dass einzelne Maßnahmen, bzw. deren Fertigstellung, müssen über das Jahr 2014 hinweg terminiert werden müssen.

Es ist somit davon auszugehen, dass auch im Haushaltsjahr 2014 erneut größere Haushaltsreste zu bilden und die Haushaltsmittel in das Jahr 2015 zu übertragen sein werden. Diese Situation solle auch in die Beratungen der Lenkungsgruppe „Haushaltstruktur“ einfließen (Aspekt „Heilfasten“).

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 etwaigen Abweichungen von relevanten Maßnahmen frühzeitig unterrichtet.

Dr. Wolfgang G. Müller

Silke Kabisch