
Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion; Sachstandsbericht "Gebäudemanagement"

KSD 20090661

Statusbericht -Gebäudemanagement

Gründung 2004

Mit Gründung im Jahr 2004 wurden ca. 30 Dienststellen, die sich mit Leistungen an und um Liegenschaften Beschäftigten auf 7 reduziert.

Der größte Teil der Liegenschaften wurde im Regiebetrieb Gebäudemanagement gebündelt.

Mit Gründung wurden mögliche Handlungsfelder für Optimierungen/Einsparungen klassifiziert.

Im Hinblick auf die Einführung von DV unterstützten Anwendungen konnten die Kosten noch vor Einführung der Doppik projektscharf zugeordnet werden.

Bestandserfassung

In der Summe umfasst die Bruttogrundfläche (BGF) aller vom Gebäudemanagement betreuten Liegenschaften rund 550.000 m², hiervon sind bis dato ca. 87 % digital erfasst.

Mit der CAD-Bestandserfassung wurden auch sukzessive digitale Gefahrenabwehrpläne im Zuge der vordringlich zu bearbeitenden Brandschutzmaßnahmen aus durchgeführten Gefahrenverhütungsschauen (GVS) erstellt.

Stand der CAD-Bestandserfassung 2009 in %

Objektyp	BGF m ²	Bestandsdaten	Gefahrenabwehr	Stand 2005
Schulen	309.040	91	77	60
Schulsporthallen	55.617	100	72	100
Kindertagesstätten	40.423	100	100	100
Kulturgebäude	50.495	82	35	20
Sport und Bäder	17.760	77	26	0
Verwaltung	56.649	90	57	40
Jugend	19.142	71	72	25
Summe BGF	549.126			

Flächenmanagement

Als ein Handlungsfeld und effektiver Beitrag zur HH-Konsolidierung wurde das neue Aufgabengebiet des Flächenmanagements eingeführt. Im ersten Schritt ist das Projekt „Büroflächenoptimierung“ 2005 gestartet worden, welches zu Einsparungen im städtischen Haushalt führen und bis zum Abschluss der Rathaussanierung andauern wird.

Eine Verlangsamung des Konsolidierungsprozesses war auf Grund des Wahljahres 2009 zu berücksichtigen.

Die Flächenoptimierung in der Ebene +1 Ausstellungsraum 1, Installation und Herrichtung für Räume aus der Walzmühle IT, führte dazu, dass die Ausweichfläche in Ebene +4 das Wahlbüro für Kommunal-, OB-, Bezirkstags-, Europa- Bundestags- und Ausländerbeiratswahl aufnehmen musste.

Dies wurde auch so in der Mittelbeantragung in 2008 für den HH 2009, für die Fortführung der Rathaussanierung berücksichtigt.

Hierfür wurden im Jahr 2009 Infrastrukturmaßnahmen, wie Poststelle, Hausmeisterstützpunkt und -werkstatt sowie die Sanierung der Aufzüge vorgezogen.

Bisher konnten seit 2005 bis dato durch Entmietungen und Mietpreis-Neuverhandlungen (Walzmühle) Kosten für extern angemietete Büroflächen in Höhe von 594.000 EUR eingespart werden. Mit Zieljahr 2016 werden jährliche strukturelle Einsparungen von 587.500 EUR erwartet, somit ist für den weiteren Zeitraum 2010-2016 ein Einsparpotential von 3.470.500 EUR zu erreichen.

(s. Anlage 1 Flächenmanagement)

Reinigungsdienste

Nach der Entscheidung zum Umbau der Eigen- zur Fremdreinigung in 2005 wurden kontinuierlich Objekte aus der Eigenreinigung in die Fremdreinigung abgegeben.

Hierbei wurden seit 2005 14 bisher eigen gereinigte Schulen umgestellt.

Die Anzahl der eigen gereinigten sonstigen Objekte (Verwaltungsgebäude, Gärtnereien, Friedhöfe, Feuerwehren, etc.) wurde von 13 eigen gereinigten (in 2005) auf 5 (in 2009) zurückgefahren; 63 sonstige Objekte werden z. Zt. fremd gereinigt.

Die Anzahl der fest angestellten aktiven Reinigungskräfte wurde von 104 (in 2005) auf 48 (01.11.2009) reduziert.

Die Anzahl der fremd gereinigten Schulen steigt demgegenüber stetig von Jahr zu Jahr an und ist auf 44 (bisher in 2009) angestiegen.

Durch die fortschreitende Fremdvergabe konnten bisher die jährlichen Kosten für die Unterhaltsreinigung von 4,42 Mio. € im Jahr 2005 auf 3,81 Mio. € im Jahr 2008 verringert werden.

Der Rückzug aus der Eigenreinigung wird bis 2025 sozialverträglich erreicht werden und ca. 1 Mio. Euro Kostenreduzierung dauerhaft jährlich erbringen.

Bei der Umstellung von eigener auf fremde Reinigung kommt es regelmäßig zu Anlaufschwierigkeiten, da sich die Fremdreinigungsfirmen strikt an das vereinbarte Leistungsverzeichnis halten und Sonderreinigungen gesondert beauftragt werden müssen. Der beauftragte Standard orientiert sich an der DIN 77400 „Reinigungsdienstleistungen Schulgebäude“.

Die Objekte wurden unter der Verpflichtung der Firmen auf Einhaltung der gültigen Tarifverträge und des Entsendegesetzes in die Fremdreinigung übergeben. Bei den Ausschreibungen kam nie der billigste, sondern der jeweils wirtschaftlichste Anbieter zum Zuge. Dieser wurde jeweils in einem vierstufigen Verfahren auf Basis von fundierten Vergabekriterien ermittelt.

Gleichzeitig ist die Einführung von Kontrolltätigkeiten und Einbindung der Hausmeister erfolgreich installiert worden, sodass Leistungsdefizite frühestmöglich erkannt und abgestellt werden können.

(s. Anlage 2 Reinigungsdienste)

Handwerksdienste

Eine wirtschaftliche Betriebsführung der Handwerksdienste (HWD) sowie Arbeitsplatzsicherung wurde langfristig sichergestellt.

Die innere Organisation der HWD wurde strikt auf die Bedürfnisse des Gebäudemanagements mit den Kernaufgabenfeldern Reparaturen im Bauunterhalt und Wartungen ausgerichtet. Hier bieten die HWD ein breites Leistungsspektrum. Dies gewährleistet eine Auftragskontinuität und gleichzeitig einen kontinuierlichen Grundunterhalt unserer Gebäude. Die strenge Gewerketrennung wurde zugunsten eines gewerkeübergreifenden Arbeitens aufgehoben. Für eine höhere Wirtschaftlichkeit der Handwerksdienste ist der verstärkte Einsatz von Betriebshelfern unabdingbar.

Die Zentralisierung der stadtweiten Schließ- und Sicherheitstechnik ist vor dem Hintergrund der erhöhten Sicherheitsanforderungen an öffentlichen Gebäuden (Schulen, Kindergärten, usw.) und der notwendigen Standardisierung der eingesetzten Technik zur Kostendämpfung eine sinnvolle Ergänzung des Aufgabenspektrums der Handwerksdienste.

(s. Anlage 3 Handwerksdienste)

Hausdienste

Ende 2007 wurde ein Projekt zur Optimierung der städtischen Hausmeisterdienste initiiert. Mit Abschluss einer Dienstvereinbarung (gem. § 53 TVöD) wurde die Anpassung der Arbeitszeit der Abenddienste (Kontrolle und Schließdienst in Schulen und Turn- und Sporthallen) an die Bestimmungen der aktuellen Arbeitszeitrichtlinien vollzogen. Die Abenddienste werden mit einer Pauschale vergütet.

Aktuell wird die Belegungssituation der städt. Gebäude analysiert und eine Personalbemessung vorgenommen.

Die Prognose des Konsolidierungspotentials von 150.000 Euro strukturell pro Jahr ist derzeit schon erreicht und wird mit der weiteren Fortführung und Ausformulierung des Projektes sich bestätigen.

Energie

Im Zusammenhang der notwendigen Sanierungen an unseren Gebäuden werden gleichzeitig Energiesparmaßnahmen umgesetzt. Durch die überproportional angestiegenen Energiekosten ist das gesamt prognostizierte Einsparpotential 1.25 Mio. EUR bis 2014 beziffert worden.

Die Steigerung der Kosten alleine bei Wärme liegt bei einer Steigerung bezogen auf die Gesamtkosten für Wärme in 2004 bis 2009 schon bei 1.4 Mio. EUR. Wäre in die Gebäude durch energetische Maßnahmen nicht investiert worden, läge die Kostensteigerung um 0,4 Mio. EUR höher. Nämlich bei 1.8 Mio. EUR.

Diesbezüglich ist hinsichtlich des prognostizierten Einsparpotentials im Handlungsfeld Energie wegen der nicht kalkulierbaren Energiepreisentwicklungen keine Aussage über eine Erreichbarkeit der Zielvorgabe zu treffen.

(s. Anlage 4 Energie)

Flächenmanagement

Einsparpotentiale 2005 – 2016f in TEUR

Mietobjekt	Entmietung	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 – 2016	2016f
Bismarckstraße 116	01.07.2005	37,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0	74,0
Telefonzentrale	01.09.2009					6,0	18,0	18,0	18,0	18,0
Walzmühle	Mietminderung 2007			87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0	87,0
	Teilentmietung 01.07.2010						87,5	175,0	175,0	175,0
	Teilentmietung 01.08.2011							38,0	91,0	91,0
Wattstraße	01.01.2017									142,5
Summe		37,0	74,0	161,0	161,0	167,0	266,5	392,0	445,0	587,5

Anlage 2

Reinigungsdienste

- Sozialverträglicher Umbau der Eigen- in die Fremdreinigung
- Einführung von stadtweiten Reinigungsstandards
- Realisiertes Einsparvolumen (EUR):

Vergleich Basisjahr 2005 / 2008	2005	2008	01.11.2009	Differenz
Anzahl festangestellte Reinigungskräfte	104	63	48	-56
Kosten Unterhaltsreinigung „fremd“	2,16 Mio.	2,28 Mio.		120.000
Kosten Unterhaltsreinigung „eigen“	2,26 Mio.	1,53 Mio.		-730.000
Summe Kosten Unterhaltsreinigung	4,42 Mio.	3,81 Mio.		-610.000

Anlage 3

Handwerksdienste (HWD)

- Etablierung der HWD als kompetentem und zuverlässigem Partner
- Ausrichtung der HWD auf die Kernanforderungen des Gebäudemanagements im Bauunterhalt und Wartungen
- Zentralisierung der Schließ- und Sicherheitstechnik bei den HWD
- Kontinuierliche Verbesserung des Betriebsergebnisses:

	2003 IST	2004 IST	2005 Ist	2006 Ist	2007 Ist	2008 Ist*	2009 Plan	2010 Plan
Betriebsergebnis in T€	-676	-316	-178	-143	+36	-169	-22	+79

* = Sondereinflüsse in 2008 waren Personalvakanz, Krankheitsausfälle und der Buchungsschluss am 31.12.

Anlage 4

Energie (Wärme)

