

## Gebäudemanagement (5.2)

### KGST - Vergleichsring Gebäudewirtschaft

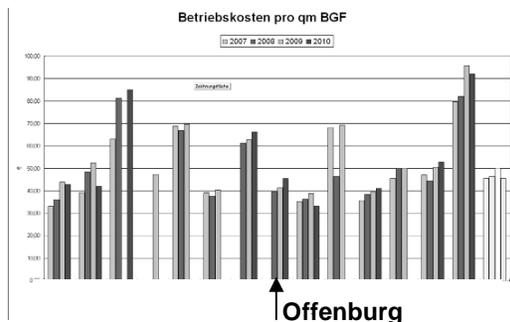
Bisher war die Stadt Offenburg in einem regionalen Vergleichsring vertreten, der 2010 endete. Zwischenzeitlich ist sie einem bundesweiten Vergleichsring beigetreten, der sich aktuell aus 15 Städten zwischen 60.000 und 200.000 Einwohnern zusammensetzt.

Hier werden schwerpunktmäßig Kosten und Flächen der

- Allgemeinbildenden Schulen
- Kindertagesstätten
- Sporthallen
- Feuerwehrgebäude und
- Verwaltungsgebäude

objektbezogen und kommunal bearbeitet, so dass eine interkommunale Vergleichsmöglichkeit gegeben wird.

Eine der wichtigsten und aussagekräftigsten Kennzahlen sind die "Betriebskosten pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)", da sie eine gute Vergleichsmöglichkeit über die Kosten der jeweiligen Objekte bietet:



Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF bei Kindertagesstätten; hier liegt die Stadt Offenburg im vorderen Drittel

### SAP – Immobilienmanagement

Der 2009 aufgestellte Projektplan für die Einführung der Gebäudemanagement-Software mit SAP unterteilt sich in drei Teilprojekte:

- KIM Gebäudemanagement (**K**aufm. **I**mmobilien**M**anagement)
- KIM Liegenschaften und
- TIM (**T**echn. **I**mmobilien**M**anagement)

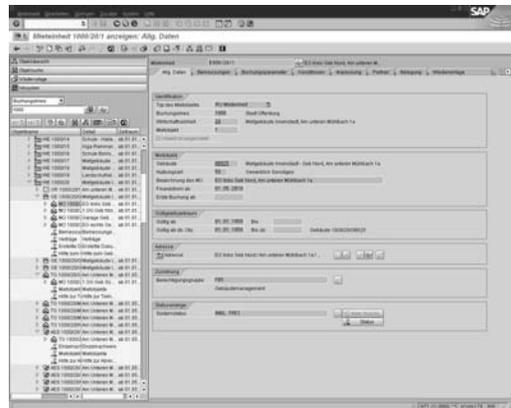
und mehrere Unterprojekte für das Gebäudemanagement.

Wie sich bereits Ende des Jahres 2009 abzeichnete, gestaltete sich der Einführungsprozess aufwendiger als von den Projektbeteiligten erwartet. Insbesondere die KIVBF (Kommunale Informationsverarbeitung Baden-Franken) hat sich bei der Projektplanung in hohem Maße verschätzt, so dass der Zeitplan für das Jahr 2010 neu aufgestellt werden musste.

Das Unterprojekt "Stammdaten" zu KIM Gebäudemanagement, in dem die Datenstruktur der Wirtschaftseinheiten, Gebäude, vermieteter Räumlichkeiten und der Mietverträge angelegt wurde, konnte zum 01.05.2010 produktiv gesetzt werden. Seitdem werden die Miet- und Pachteinnahmen, sowie die Nebenkostenvorauszahlungen nicht mehr über das Kassensprogramm, sondern monatlich direkt in SAP RE-FX gebucht.

Im Sommer 2010 wurde das Teilprojekt KIM Liegenschaften ebenfalls gestartet.

Ab Mai 2010 wurde dann das Unterprojekt "Nebenkostenabrechnung" in KIM Gebäudemanagement und die Einrichtung eines zentralen Anlaufpunkts verstärkt bearbeitet. Die Nebenkostenabrechnung in RE-FX konnte im Januar 2011 getestet werden und läuft seit dem 01.05.2011 produktiv. Damit konnte die Einführung nun abgeschlossen werden. Weitere Module folgen.



Datenstruktur der Stammdaten in RE-FX

**Jahresausschreibungen**

Die einheitliche Vergabe von Dienstleistungen (Wartungsarbeiten, Prüfungen, etc.) hat sich bewährt. Je Vergabe arbeitet die Stadt Offenburg nun nur noch mit ein bis zwei Vertragspartnern zusammen. Dadurch können wir eine erhöhte Transparenz und Planbarkeit von Leistungen und Kosten erzielen.

Im Jahr 2010 bis jetzt wurden folgende weitere Leistungen ausgeschrieben und vergeben:

- Aufzüge,
- Holzpellets und
- Raumluf-, Klima- und Kälteanlagen.

Aktuell sind Jahresausschreibungen für

- Einrichtungen in den Flucht- und Rettungswegen sowie
- Hygieneartikel

in der Vorbereitung.

**Projektarbeit - Konjunkturpaket 2:**

Die Schwerpunkte der Projektarbeit im Gebäudemanagement waren die Projekte des Konjunkturpakets 2:

**Gesamtenergiekonzept Schulzentrum Zunsweier**

Für die zukünftige Wärmeerzeugung wurde eine Lösung gewählt, welche neben einer hohen Wirtschaftlichkeit aus Klimaschutzgründen auch eine Reduzierung des Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) mit sich bringen sollte.

Die Installation eines Holzpelletkessels mit Pufferspeichern und die Verbindung der Gebäude mit einem Nahwärmenetz konnte im Herbst 2010 abgeschlossen werden. Die Einbindung der Kindertagesstätte steht noch aus.



Lageplan: Grund- und Hauptschule (rot) Festhalle (orange), Sporthalle (gelb), Kindergarten (blau)

**Energetische Sanierung der Sporthallen Bühl, Fessenbach und Griesheim**

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der Sanierung der Hallen durchgeführt:

- WC-Anlagen und Heiztechnik,
- Austausch der Glasfassade sowie Heizungs- und Lüftungstechnik,
- Sanierung der Gebäudehülle und
- Innenraumsanierung

Bei den Hallen in Fessenbach und Griesheim wurde zudem ein Anbau errichtet. Die Baumaßnahmen verliefen größtenteils reibungslos und ohne größere Zwischenfälle.

Die Eröffnungen der sanierten Hallen fanden im September und Oktober 2010 statt.



**Sporthalle Bühl nach der Sanierung**



**Sporthalle Bühl nach der Sanierung**



**Sporthalle Fessenbach nach der Sanierung**



**Sporthalle Griesheim nach der Sanierung**

### **Energetische Sanierung der Festhallen Elgersweier und Zunsweier**

Beide Projekte wurden an Architekturbüros aus Offenburg vergeben. Auf Grund umfassender Maßnahmen konnten die Energiebilanzen (Primärenergiebedarf und CO<sub>2</sub>-Ausstoß) deutlich verbessert werden.



**Festhalle Elgersweier nach der Sanierung**



**Festhalle Zunsweier nach der Sanierung**

**Weitere Bauprojekte des Gebäudemanagements:**



**Erweiterung Kindertagesstätte Elgersweier**



**Sanierung Grundschulgebäude Konrad-Adenauer-Schule**



**Neubau Landschulheim Käfersberg**



**Werkrealschulkonzept - Schulmensen**



**Neubau einer Dreifach-Sporthalle in Zell-Weierbach**