

**Gebäudemanagement (5.2)**

Aus den 21 Strategischen Zielen der Stadt Offenburg geht hervor, dass Fachbereich 5 unter anderem für die Erreichung des Ziels 17 „**Nutzungsorientierte Bewirtschaftung und Instandhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange**“ steht.

Zur Erreichung dieses Ziels sind mehrere Teilschritte nötig, die teilweise bereits vor Jahren begonnen wurden und sich derzeit in unterschiedlichen Fertigstellungsstadien befinden.

Diese Prozesse werden im Folgenden anhand der dem Ziel zugeordneten Kennzahlen und Maßnahmen beschrieben.

**Kennzahlen**

Um feststellen zu können, ob die Ziele erreicht werden, wurden verschiedene Kennzahlen festgelegt, anhand deren Entwicklung die Zielerreichung gemessen werden kann.

**K1 Gebäudezustand pro Gebäudetyp**

Wird mit Abschluss von Maßnahme 1 vorliegen und kann dann auch angepasst und gepflegt werden.

**K2 Betriebskosten pro m<sup>2</sup> BGF und Gebäudetyp****K3 Stromverbrauchskosten pro m<sup>2</sup> BGF****K4 Wärmeverbrauchskosten pro m<sup>2</sup> BGF****K5 Erhaltungsaufwand pro m<sup>2</sup> BGF**

Zu K2 bis K5 liegen bereits für Teile der Gebäude Zahlen vor. Diese wurden über die Kennzahlen des Vergleichsringes der KGSt ermittelt. Flächendeckend für alle Gebäude können diese Daten voraussichtlich ab Anfang 2014 bereit gestellt werden.

**KGSt - Vergleichsring Gebäudemanagement**

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) ist das von Städten, Gemeinden und Kreisen gemeinsam getragene Entwicklungszentrum des kommunalen Managements. Sie wurde 1949 in Köln gegründet.

Gemeinsam mit ihren Mitgliedern und für ihre Mitglieder befasst sich die KGSt mit Führung, Steuerung und Organisation der Kommunalverwaltung.

Ziel der Organisation von Kommunen in Vergleichsringen ist das Optimieren Ihrer Leistungen. In moderierten Sitzungen diskutieren sie Kennzahlen und tauschen Erfah-

runge aus. Sie ermitteln Stärken und Schwächen und können sich so verbessern. Auf Basis der Erfahrungen von Vergleichskommunen werden Prozesse optimiert und praxiserprobte Technik eingesetzt. So sparen Kommunen Geld und/oder steigern ihre Qualität.

Für jeden Vergleichsring wird eine Projektgruppe mit Vertretern der teilnehmenden Kommunen gebildet. Die Kennzahlendefinitionen werden in der Projektgruppe diskutiert und vereinbart und die Ergebnisse besprochen. So entstehen vergleichbare und praxisnahe Kennzahlen als wichtiger Beitrag für Verwaltungssteuerung, Controlling und Berichtswesen.

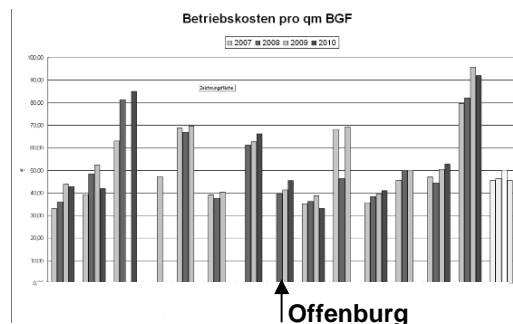
Der Vergleichsring Gebäudewirtschaft besteht aktuell aus 15 Städten zwischen 60.000 und 200.000 Einwohnern, darunter vier Städte in Baden-Württemberg, wie z.B. Esslingen, Konstanz, Offenburg und Wertheim.

Die Kennzahlen werden durch die Betrachtung der Kosten und Flächen folgender Gebäude entwickelt:

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

Ermittelt werden dabei Kennzahlen über die Betriebs-, Bewirtschaftungs-, Abfall- und Abwasserkosten, die Kosten für Wasser-, Strom- und Wärmeverbrauch, Gebäudereinigung (getrennt nach Boden- und Glasflächen), Außentätigkeiten, Wartungs- und Prüfungskosten, Hausmeister-, Versicherungs- und Verwaltungskosten bezogen auf die Bruttogeschosßfläche BGF.

Anbei Beispiel für K2: Betriebskosten Kindertagesstätten pro m<sup>2</sup> BGF



Anhand der Auswertung kann man sehen, dass die Betriebskosten der KiTas in den letzten drei Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Dies ist vor Allem der erweiterten Öffnungszeiten, der Mittagsverpflegung sowie der Betreuung der unter 3jährigen geschuldet, die sich auf diese Kosten auswirken. Ab 2013 können zu den Kennzahlen flächendeckend Werte ermittelt werden, die dann mit der Zeit Aufschluss über die Entwicklung der Kennzahlen und die Erreichung der Ziele geben werden.

#### **K6 Reaktionsgeschwindigkeit bei Schadensmeldungen in Tagen nach Eingang der Schadensmeldung**

Zu dieser Kennzahl kann ab Ende 2012 genauer Stellung genommen werden. Die Meldungen gehen erst seit 01.01.2012 alle über SAP ein und werden dort auch bearbeitet, so dass bisher noch keine repräsentative Aussage zur Reaktionszeit gemacht werden kann.

#### **Maßnahmen**

Den oben erwähnten Kennzahlen wurden folgende Maßnahmen zugeordnet:

#### **M1 Erfassung von Gebäudedaten und Systematisierung des Bauunterhalts**

Das Budgetvolumen unserer Objektmanager zur Gebäudeunterhaltung betrug im letzten Haushalt rund 1 Mio. Euro pro Jahr. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen im Bereich der Gebäudetechnik (Mensen, usw.) erwies sich dieser Betrag als nicht auskömmlich und wurde im neuen Haushalt um rund ein Drittel angehoben.

Um in Zukunft kostensicher und transparent vorausplanen zu können, wurden für den Bereich Gebäudemanagement mehrere Tools von SAP eingeführt, mit denen dies in voraussichtlich ein bis zwei Jahren möglich sein wird.

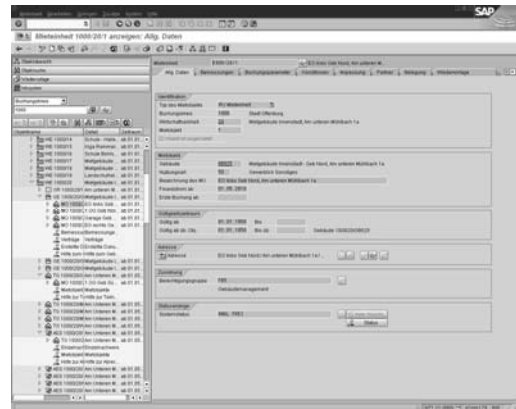
#### **SAP - Immobilienmanagement**

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

- KIM (Kaufm. ImmobilienManagement)
- KIM Liegenschaften und
- TIM (Techn. ImmobilienManagement) und mehrere Unterprojekte für das Gebäudemanagement.

Wie sich bereits Ende des Jahres 2009 abzeichnete, gestaltete sich der Einführungsprozess aufwändiger als von den Projektbeteiligten erwartet, so dass der Zeitplan für das Jahr 2010 neu aufgestellt werden musste.

Das Teilprojekt "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 Pachteinahmen, sowie die Nebenkostenvorauszahlungen nicht mehr über das Kassenprogramm, sondern monatlich direkt in SAP RE-FX gebucht. Ebenfalls im Sommer 2010 wurde das Teilprojekt KIM Liegenschaften gestartet. Im Mai 2010 wurde dann das Teilprojekt "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.



Datenstruktur der Stammdaten in RE-FX

Im Technischen Immobilienmanagement (TIM) wurden im Jahr 2011 vier Unterprojekte bearbeitet. Höchste Priorität hatte hier die Einführung eines Front-Desks, einer zentralen Anlaufstelle für sämtliche Belange im Bereich Gebäudeinstandhaltung von Nutzern städtischer Gebäude.

Die Produktivsetzung der SAP Module PM und MM für die Sofortinstandhaltung im technischen Gebäudemanagement gibt nicht nur die Möglichkeit, den Bearbeitungsstand der einzelnen Meldungen besser nachzuvollziehen und so den Nutzern einen besseren Service zu liefern. Ebenso kann man bei Bedarf zu jeder Meldung die entstandenen Kosten ermitteln, da die Meldung im SAP-System über den Instandhaltungsauftrag und die Leistungsabnahme mit der Rechnung verknüpft ist. Für das Wartungs- sowie das Energiemanagement wurden im letzten Jahr die Konzepte erstellt, welche inzwischen auch umgesetzt wurden. Derzeit werden die nötigen Stammdaten angelegt, sodass voraussichtlich ab Sommer 2012 sämtliche aktuell abge-

schlossenen Wartungsverträge über SAP abgewickelt werden können und im Energiemanagement erste Auswertungen gemacht werden können. Die Daten für das Flächenmanagement werden bislang im CAD-System aufbereitet. Eine Übernahme der Daten ins SAP Flächenmanagement ist für die zweite Hälfte des Jahres 2012 vorgesehen.

### **Digitalisierung des Gebäudebestandes**

Zu den bereits oben erwähnten Stammdaten gehören unter anderem die Flächen und Rauminhalte aller städtischen Liegenschaften. Da diese Daten Grundlage aller Kennzahlen, Verträge usw. sind, ist es wichtig, hier einen DIN-konform berechneten und verlässlichen Stand zu haben.

Nach einer Bestandsaufnahme Anfang 2011 musste festgestellt werden, dass lediglich rund 15% des städtischen Gebäudebestandes digital erfasst und systematisiert bereitgestellt waren. Alle übrigen Gebäude lagen als Zeichnungen in Papierformat vor. Somit wurde deutlich, dass eine überschlüssig ermittelte Bruttogeschoßfläche von insgesamt rund 30.000 m<sup>2</sup> in CAD erfasst werden muss, um verlässliche und vor allem systematisierte Daten über Flächen und Rauminhalte zu bekommen. Seit Mitte 2011 wird im FB 5, unterstützt von zwei externen Büros an dieser Digitalisierung gearbeitet, die voraussichtlich zum Ende des ersten Quartals 2013 abgeschlossen sein wird.

### **M2 Erarbeitung eines Instandhaltungskonzeptes für die städtischen Gebäude**

Sobald Maßnahme 1 soweit abgeschlossen ist, dass alle relevanten Gebäude einschließlich aller Flächen und Rauminhalte eingepflegt sind, kann mit der Arbeit am Konzept begonnen werden.

Darüber hinaus wurde bereits begonnen, mittels Jahresausschreibungen und systematisierter Wartungsverträge eine immer größere Kostensicherheit zu erreichen, die es zudem ermöglicht, verlässliche Zahlen für das Instandhaltungskonzept zu generieren.

### **Jahresausschreibungen**

Die einheitliche Vergabe von Dienstleistungen (Wartungsarbeiten, Prüfungen, etc.) hat sich in den meisten Fällen bewährt. Je nach Umfang der Leistung arbeiten wir nun nur noch mit ein bis drei Vertragspartnern zusammen und haben über den im Vertrag festgelegten Zeitraum Kostensicherheit. Bisher wurden folgende Leistungen ausgeschrieben und vergeben:

Wartungen:

- Aufzüge
- RWA-Anlagen
- Raumluft-, Klima- und Kälteanlagen.
- Feuerungsanlagen
- Feuerlöschanlagen
- Rauch- und Brandschutztüren

Prüfungen:

- Hygieneprüfung Trinkwasser

Lieferungen

- Holzpellets

In Vorbereitung sind

- Lieferung von Hygieneartikel
- Prüfung der veränderlichen Elektrogeräte
- Elektroarbeiten im Bauunterhalt
- Malerarbeiten im Bauunterhalt
- Bodenbelagsarbeiten im Bauunterhalt

### **Projektarbeit:**

Über die Arbeit an der Zielerreichung des Strategischen Ziels 17 hinaus, wurden im letzten Jahr in der Abteilung 5.2 auch teilweise nicht unbedeutende Bauvorhaben umgesetzt. Dies erfolgte sowohl komplett in Eigenregie, als auch durch Wahrung der Bauherrenfunktion bei fremdvergebenen Planungen. Ein Schwerpunkt der Projektarbeit dieser Bautätigkeit lag im vergangenen Jahr auf dem Umbau verschiedener Schulen zu Ganztages- und/oder Werkrealschulen. Diese Umstrukturierung der Schultypen machte eine rege Bautätigkeit nötig, die u.a. ihren Schwerpunkt in der Realisierung verschiedener Mensen fand.

### **Umbau der Konrad-Adenauer-Schule zur Ganztagesgrundschule mit Neubau einer Mensa und Probelokal der Stadtkapelle**

Insgesamt umfasste die Baumaßnahme vier Bauabschnitte, die in den Jahren 2009 bis 2012 realisiert wurden.

Zusätzlich zu den baulichen Maßnahmen, wurden und werden die Außenanlagen den neuen Anforderungen angepasst.

Insgesamt wurden hier von der Stadt Offenburg 5,3 Mio. € investiert. Die Stadtkapelle steuert einen Beitrag von 100.000,- € für ihr Probelokal bei.

#### **1. BA Sommerferien 2009**

Fluchttreppenhaus und Fahrstuhl zur barrierefreien Erschließung, Erneuerung der Sanitäranlagen.

**2. BA, Sommerferien 2010**

Energetische Sanierung der kompletten Gebäudehülle des Grundschulgebäudes:

- Neue Fenster,
- Neue Vorhangfassade mit Wärmedämmung
- Neue Abdichtung u. Wärmedämmung Flachdach

**3. BA, Sommerferien 2011**

Grundrissverändernde Umbaumaßnahmen an beiden Schulgebäuden zur Anpassung der Gebäude an den Ganztageschulbetrieb. Damit einhergehend die Sanierung aller Bereiche.

**4. BA, Dez. 2011 bis März 2013**

Neubau Mensa mit Probelokal der Stadtkapelle  
Eingeschossiger Flachdachbau, ca. 850 m<sup>2</sup> BGF, in Massivbauweise errichtet. In der Mensa werden jeden Tag zwischen 150 und 200 Mittagessen ausgegeben. Neben dem Schülerrestaurant gibt es eine Küche, in der im Cook-and-chill-Verfahren gekocht wird, ein Foyer zur Nachmittagsbetreuung, eine WC-Anlage und das Probelokal der Stadtkapelle.



Blick auf die neue Mensa



Blick ins Schülerrestaurant



Hauptschulgebäude vor der Sanierung



Grundschule nach der Sanierung

**Umbau der Lorenz-Oken-Schule in Bohlsbach zur WRS**

Der Gebäudetrakt Nord der Schule Bohlsbach wurde zum Ganztageschulbereich umgebaut und mit Selbstlernzentrum, Mittagsbetreuung, Mensa und Küche versehen.

Im Zuge der Umbaumaßnahme wurden die nebenstehende WC-Anlage und das Flachdach über der Pausenhalle und der WC-Anlage saniert.

Die Maßnahme wurde im März 2011 begonnen. Zum Schuljahresbeginn 2011/12 konnten die neuen Räumlichkeiten der Mensa und die neue WC-Anlage in Benutzung genommen werden.

Die Anpassungen der Außenanlage, der Flachdachsanieierung und die Fassadenausbesserungen im Umbaubereich werden im Mai 2012 fertig gestellt.

Im Zuge der Baumaßnahme wurden Mängel im Bereich der Entwässerungsgrundleitungen festgestellt und behoben, was zu nicht unerheblichen Mehrkosten führte. Die Kostenfeststellung mit einer entsprechenden Nachfinanzierung ist im Herbst 2012 zu erwarten. Bislang sind für die Gesamtmaßnahme 785 T€ bereitgestellt.



Mensa mit Freifläche im Innenhof



Anbau an Bestand



Blick ins Schülerrestaurant



Blick zum Schülerrestaurant

### **Umbau der Schule Weier zur WRS**

Das Gebäude der Schule Weier wurde zum Ganztages Schulbereich umgebaut, mit Selbstlernzentrum, Mittagsbetreuung, Mensa und Küche versehen. Um die dafür entfallenen Klassen zu ersetzen, erhielt die Schule einen 2-geschossigen Anbau mit 4 Klassenräumen und zwei Besprechungszimmern. Zusätzlich wurden ein Aufzug und ein Behinderten-WC eingebaut.

Ein Teil der Schule wurde 2009 saniert. Im Umbau Mensabereich wurde die Restsanierung in die Baumaßnahme 2011 übernommen.

Die Umbaumaßnahme und Erweiterung wurde im Dezember 2010 begonnen. Zum Schuljahresbeginn 2011/12 konnten die neuen Räumlichkeiten der Mensa und der Anbau in Benutzung genommen werden.

Die Anpassungen der Außenanlage werden im Mai 2012 fertig gestellt.

Die Kostenfeststellung ist im Herbst 2012 zu erwarten. Bislang sind für die Maßnahme 843 T€ bereitgestellt. 686 T€ wurden für den Umbau und die Erweiterung bereitgestellt, für die fertig zu stellende Sanierung am Bestand steht ein Rest von 193 T€ zur Verfügung.

### **Umbau der Schule Windschlag zur WRS**

Auf Grund der Umstrukturierung des Schulbezirks Nord mit Windschlag/Weier als Werkrealschulstandort war es erforderlich geworden, die Sommerfeldschule an den Ganztages Schulbetrieb anzupassen. Nach der Vorentwurfsplanung, erbracht durch die Abteilung Gebäudemanagement, hatte das Büro Wenz Architekten aus Offenburg die weiteren Leistungsphasen erbracht.

Der Baubeschluss fiel im Mai 2010, im Dezember konnte mit dem Abbruch der Pausenhalle und der alten Sanitäranlagen begonnen werden, um Platz zu schaffen für Mensa, Selbstlernzentrum, Mittagsbetreuung, einem zusätzlichen Klassenzimmer und neuen Sanitäranlagen. Dazu kam ein Kleinspielfeld als Schulhoferweiterung und eine Regenwasser-versickerungsfläche.

Die Aushubarbeiten im Januar förderten nicht tragfähiges Bodenmaterial zu Tage. Ursächlich waren defekte Entwässerungsleitungen die über einen langen Zeitraum den Untergrund in eine breiige Masse verwandelt hatten. Für Bodenaustausch und Folgemaßnahmen mussten 239 T € zum Haushaltsansatz von 1,407 Mio. € (inkl. Kleinspielfeld) nachfinanziert werden. Trotz der Verzögerung durch den Bodenaustausch konnte die Schule nach den

Sommerferien 2011 ihren Betrieb in den neuen Räumen aufnehmen.  
Die abschließende Kostenfeststellung ist für das III. Quartal 2012 zu erwarten.



Blick in den Lichthof

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

Nachdem im Juli/August 2010 die alte Turnhalle bei der Schule in Zell-Weierbach abgebrochen war, konnte der Rohbau für die neue 3-fach-Sporthalle errichtet und am 06.04.2011 Richtfest gefeiert werden.

Die Arbeiten konnten trotz Verzögerung des Baubeginns auf Grund von Nachbarschafts-einsprüchen gegen den Bauantrag zum Schulbeginn 2011 wie geplant fertig gestellt werden.

Im Nachtragshaushalt 2011 wurden Mehrkosten in Höhe von 250 T€ nachfinanziert, die abschließende Kostenfeststellung ist im August 2012 zu erwarten.

Parallel mit der Fertigstellung der Sporthalle konnte auch der Ausbau des Lohgässle mit den baurechtlich zusätzlich erforderlichen Stellplätzen entlang des Lohgässle bis zur Einweihung im November 2011 realisiert werden.

Mit der Fertigstellung der neuen Sporthalle erhielt der Turnverein Zell-Weierbach einen neuen Vereinsraum, welcher in der Sporthalle integriert wurde.

Der Turnverein beteiligte sich mit 400 T€ an den Baukosten.

Weitere 661 T€ wurden zur Förderung des Sportstättenbaus vom Land BW zur Finanzierung beigetragen.



Turnhalle im Bau



Turnhalle nach der Fertigstellung



Halleninnenraum