

5.0 Stabsstelle Strategisches Energiemanagement

Ziel 10 – THH 8, Städtebauliche Entwicklung / Umwelt:

Reduzierung der CO₂-Emissionen in Offenburg (Klimaschutz)

- um 20 % bis 2020
- um 35 % bis 2035
- um 60 % bis 2050

K1: Abnahme der CO₂-Emissionen gegenüber dem Bezugsjahr 1990 (lt. Klimaschutzkonzept):

Für Offenburg:

1990: 674 kt CO₂

2000: 700 kt CO₂ (+ 4 % gegenüber 1990)

2010: 660 kt CO₂ (- 2 % gegenüber 1990)

Je Einwohner:

1990: 12,7 t

2000: 12,2 t (- 4 % gegenüber 1990)

2010: 11,1 t (- 13 % gegenüber 1990)

Fortschreibung 2016 mit den Werten von 2015.

Anmerkung: Die Betrachtung in einem 10-Jahres-Rhythmus ist sinnvoll, da Entwicklungen nur über längere Zeiträume abbildbar sind. Künftig wird der Beobachtungszeitraum in einem 5-Jahres-Rhythmus abgebildet werden.

K2: Anteil erneuerbarer Energien in Offenburg (lt. Klimaschutzkonzept):

1990: 4 %

2000: 6 %

2010: 11 %

(Gebäudeheizung der privaten Haushalte, erneuerbare Energien einschließlich Holz)

Aktuelle Zahlen werden derzeit im Rahmen der Potenzialanalyse erhoben, Fortschreibung 2016 mit den Werten von 2015.

Anmerkung: Die Betrachtung in einem 10-Jahres-Rhythmus ist sinnvoll, da Entwicklungen nur über längere Zeiträume abbildbar sind. Künftig wird der Beobachtungszeitraum in einem 5-Jahres-Rhythmus abgebildet werden

K3: Energieverbrauch der Städt. Gebäude (lt. Klimaschutzkonzept)

Gebäudeheizung:

2010: 14.000 MWh

2008-2013, Daten werden im Energiebericht im November 2014 vorgestellt.

Strom:

2011: 4.000 MWh

2008-2013, Daten werden im Energiebericht im November 2014 vorgestellt (Siehe auch Geschäftsbericht 5.2, Verbrauchswerte städtische Gebäude).

K4: Anteil erneuerbarer Energie bei städt. Gebäuden (lt. Klimaschutzkonzept)

2011: ca. 5 %

2008-2013, Daten werden im Energiebericht im November 2014 vorgestellt.

Maßnahme M 1: Umsetzung der Klimaschutzstrategie für Gesamtoffenburg

Klimaschutz:

- Mitarbeit in enger Kooperation mit der Klimaschutzmanagerin
- Mitarbeit an der Entwicklung des kommunalen Förderprogramms 100 Häuser werden klimafit
- Mitarbeit im Klimaschutzteam und bei den Energietagen Offenburg

Maßnahme M2: Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien

Potentialanalyse Wärmealas:

Der Förderantrag zur Potentialanalyse Wärme und erneuerbare Energien wurde erarbeitet und eingereicht. Nachforderungen des Fördermittelgebers wurden bearbeitet und letztlich die Förderzusage erreicht. Danach wurde der Auftrag an badenova vergeben. Die Arbeit an der Potentialstudie wurde begonnen und der Auftragnehmer bei der Bearbeitung gemeinsam mit der Klimaschutzmanagerin unterstützt. Ergebnisse werden im Umweltausschuss am 12.11.2014 vorgestellt.

Maßnahme M3: Senkung des Energieverbrauchs der Städt. Gebäude und möglichst förderfähige bauliche bzw. technische Maßnahmen

Energieberatung:

Beratung und Unterstützung des Gebäudemagements zur energetischen Optimierung der Sanierungsplanung.
Entwicklung von 4 Energiekonzepten zur Sanierung von Gebäuden mit EnEV-30%.

Gebäude Sanierung auf Niveau EnEV-30%:

- Sägeteichhalle
- Kita Bühl

Gebäude Sanierungskonzept EnEV -30%:

- Halle Rammersweier

Gebäude Neubaukonzept EnEV -30%:

- Feuerwehrhaus Nord

Energiebericht:

Gesamterhebung Energieverbrauch f. Energiebericht 2008-2013, Datenaufbereitung erfolgt derzeit. Wesentliche Grundlagendaten sind veraltet und müssen aktualisiert werden. Der Energiebericht wird im November 2014 vorgestellt werden.

Modellprojekt Waldbachschule:

Projektentwicklung und Konzeption der Modellsanierung einer Bestandsschule auf Passivhausniveau.

Energiestandards:

Seit der Verabschiedung des Klimaschutzkonzepts wird bei der Sanierung und dem Neubau städtischer Objekte schon der Standard EnEV - 30% angewendet.

Förderanträge:

Verschiedene Förderanträge für energetische Sanierung wurden bereits gestellt. Das genehmigte Fördervolumen beläuft sich insgesamt auf 200.000 €. Darüber hinaus sind weitere 400.000 € für das Modellprojekt Waldbachschule beantragt.

Energiekonzepte:

Entwicklung von energetischen Konzepten zur Effizienzsteigerung und regenerativen Energienutzung in Zusammenarbeit mit dem Gebäudemanagement und anderen Beteiligten.

Gebäude auf Pelletheizung umgestellt:

- Sägeteichhalle
- Kita Bühl

Gebäude auf KWK- Heizanlage umgestellt:

- Kita Waltersweier
- Kita Rammersweier

Konzept- und Projektentwicklung zum Umbau der Energieversorgung im nördlichen Nord-West-Schulzentrum (7% des ges. Heizenergiebedarfs)

Förderanträge zur Effizienzsteigerung und Umstellung des Heizsystems auf regenerative Energieträger gestellt.

Beantragte Förderung 250.000 €:
- Umstellung Heizung im NW-Schulzentrum (250.000 €)

Kommunale Projektleitung von 3 Forschungsprojekten der Hochschule im städt. Gebäudebestand:

- Nachhaltige sommerliche Klimatisierung von Schulen im Oberrheingraben
- Dezentrale fassadenintegrierte Lüftungsanlagen für energetisch sanierte Gebäude
- Energienetzmanagement dezentraler, wärmegeführter Blockheizkraftwerke im speichergestützten KWKK- Betrieb diverser Verbraucherstrukturen

Kompetenznetzwerk:

Mitarbeit im Kompetenznetzwerk der Hochschulen Kehl und Offenburg mit kommunalen und anderen Partnern zu energetischen und Umweltthemen.

5.1 Grünflächen und Umweltschutz

Ziel 6 – THH 08, Städtebauliche Entwicklung / Umwelt: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft

K1: Anzahl laufende und abgeschlossene informelle Planungen (Konzepte, Entwürfe):

- Mühlbachareal 2. BA
- Entwicklungskonzept Gifiz
- Entwicklungskonzept Innenstadt, Themenbereich „Stadtgrün“
- MehrLiN Franz-Volk-Park
- MehrLiN Vogesenstraße und Parkplatz
- Bürgerhofareal
- Messekreisel
- Mühlbachareal 1.BA

K2: Anzahl Durchführung/Mitwirkungen von Bürgerbeteiligungen:

- Weiterführung Entwicklungskonzept Gifizareal
- Mitwirkung Entwicklungskonzept Innenstadt
- Franz-Volk-Park
- Mitwirkung OEK Rebland

K3: Anzahl begleiteter Planungswettbewerbe:

- 2013: Wettbewerb Kombibad
- 2013: Wettbewerb Oststadtschule
- 2013: Wettbewerb Kronenwiese

K4: Anzahl der neu gestalteten oder sanierten Freianlagen:

- Mühlbach 1 BA 2013-2014

K5: Anzahl der sanierten Schulhöfe:

- Schulhof Zunsweier
- Schulhof Bohlsbach

K6: Anzahl der sanierten Spiel- und Sportplätze, oder Kindertagesstätten:

- Kita Bühl
- Kita Weier
- Kita Waltersweier
- Spielplatz Schwalbenweg
- Spielplatz Ziegelstraße
- Spielplatz Damaschkeweg
- Spielplatz Berliner Straße
- Spielplatz Am Pfarrzentrum
- Franz-Volk-Park
- Skateranlage am Gifiz

Altlastensanierung, Boden-, Gewässerschutz, Altlasten:

- Altlast Satte Klamm
- Altlast Cattunlache in Albersbösch
- Altlast „See bei Gaswerk“

Gewässerschutz:

- Badegewässer Gifizsee
- Badegewässer Bürgerwaldsee

**Ziel 18 – THH 10, Grünflächenmanagement:
Steigerung der Attraktivität der Grünflächen
bei gleich bleibendem Budget**

**K1: Flächen Anlagenunterhaltung und Kosten
gesamt (Größe der Flächen in Zuständigkeit
des FB 5.1):**

- 2012: 911.000 m²/ Kosten: 1,29 €/m²
- 2013: 919.395 m²/ Kosten: 1,20 €/m²
bedingt durch neue Grünanlagen wie z.B.
Bürgerhofareal für Flächen in Zuständigkeit
des FB 5.1

K2: Flächen Spielplätze und Kosten:

- 2012: 55.227 m²/ Kosten: 3,71 €/m²
- 2013: 52.363m²/ Kosten: 3,83 €/m²
(bedingt durch z.B. die Aufgabe des Bolzplatzes
Gifiz Süd)

K3: Flächen für Sport und Kosten:

- 2013: 82.400 m²/ Kosten: 1,20 €/m²
(Größe der Flächen in Zuständigkeit des FB 5.1,
Kosten / m² (wurde vor 2013 nicht erhoben)

K3: Erreichen der Standards zu mind. 90 %:

Das Erreichen der Standards wird in der Kernstadt durch die interne Qualitätskontrolle der TBO überprüft. Eine systematische Erhebung durch FB 5 erfolgt bisher nicht.

**Planung, Bau, Entwicklung und Pflege der
Grünflächen, Spielplätze, Schulhöfe, Außen-
anlagen von Kindergärten und Sportplätzen.**

Gifizsee:

Das Entwicklungskonzept Gifizareal wurde fortgeführt. Innerhalb eines vierten Bürgerforums haben die Bürgerinnen und Bürger sowie anliegenden Vereine die vorgeschlagenen Maßnahmen priorisiert. Das Konzept wird im ersten Halbjahr 2014 den Gremien vorgestellt und die Umsetzung erster Maßnahmen vorgeschlagen.



M2 Mühlbachareal:

Für das Mühlbachareal wurde ein Konzept für die öffentlichen Freiflächen 2. BA am Mühlbach im Bereich der Villa Bauer beauftragt. Im Teilprojekt Freianlagen wurde der erste Bauabschnitt begonnen, der 2014 fertig gestellt wird.

M4 Seitenpfaden:

Die Entwicklung des Baugebietes Seitenpfaden wurde analog zum Mühlbachareal bis zur Werkplanung der späteren öffentlichen Grün- und Spielanlagen begleitet.

Kita Bühl / Außengelände:

Das Außengelände dieser Kita wurde zur Umsetzung gebracht und Anfang 2014 fertig gestellt.



Kita Bühl

Kita Weier / Kita Waltersweier:

Nach diversen Modifikationen der Planungen werden die Außenanlagen der beiden Kindertagesstätten jetzt ab Frühjahr 2014 umgestaltet.

Schwalbenweg:

Der westliche der beiden Spielplätze im Schwalbenweg erfuhr eine Aufwertung, indem bei der Umgestaltung ein zentrales neues Klettergerät, sowie ein kleines Bodentrampolin und ein Federwippgerät eingebaut wurden. Ebenfalls erweitert wurde das Angebot an Sitzmöglichkeiten und die Belagsflächen wurden komplett erneuert. Die ersten Anwohnerggespräche haben im November 2012 stattgefunden, gebaut wurde im Frühjahr 2013, die Einweihung fand am 19.06.2013 statt.



Schwalbenweg

Kinderspielplatz Ziegelstrasse:

Einweihung und Übergabe des bereits 2012 großteils fertiggestellten Kinderspielplatzes in Elgersweiler erfolgte am 19.06.2013.



Ziegelstraße

Damaschkeweg:

Die Umbauarbeiten zur Neugestaltung des Spielplatzes im Damaschkeweg wurden im Februar und März 2013 ausgeführt, Einweihung war am 10.06.2013.

Berliner Straße:

Das 2012 begonnene Projekt der Umgestaltung des Kinderspielplatzes in der Berliner Straße bedurfte nach der Erweiterung, Gestaltung, um das Thema Inklusion und seniorengerecht Modifikationen in der Planung. Daher wurden weitere Gelder zur Umsetzung akquiriert. Nach der Ausschreibung beginnt die Bauphase jetzt im März. Fertigstellung voraussichtlich im Juni 2014.

Am Pfarrzentrum Zell-Weierbach:

Die Ausführung der Umbauarbeiten lief ab März und war Ende Juli 2013 abgeschlossen, die Einweihung war am 04.09.2013.

M1 MehrLiN:

Im Rahmen des „MehrLiN“-Programms in der Nordweststadt, der Umsetzung des Masterplans Schulzentrum Nord und des Schulhofsanierungsprogramms sind folgende Maßnahmen geplant, und abgestimmt worden: Im Schulzentrum Nordwest wurde der große Parkplatz der Nordwesthalle, die öffentliche Fuß- und Radwegeachse als letzter Abschnitt und der Platz der Aleviten überplant, Baubeginn ist Frühjahr 2014, Fertigstellung im Sommer 2014.

Franz-Volk-Park:

Im Herbst 2013 wurde mit dem Bürgerbeteiligungsprozess für die Umgestaltung des Franz-Volk Parks begonnen. Dies erfolgte im Rahmen des „MehrLiN“-Programmes. Der Vorentwurf wird im Frühjahr 2014 vorgestellt. Die weiteren Leistungsphasen (Entwurf, Ausführungsplanung und Ausschreibung) erfolgen bis Ende 2014/Anfang

2015, voraussichtlicher Baubeginn ist Frühjahr 2015

Schulhöfe Zunsweier und Bohlsbach:

Die Restarbeiten zur Fertigstellung der Schulhofflächen in Zunsweier und Bohlsbach wurden in den Monaten Januar bis März 2013 durchgeführt.

Skateanlage OG-Nord in Windschlag:

Auf einer Fläche westlich des Sportplatzes in Windschlag soll eine neue und moderne Skateanlage entstehen, die durch die nördlichen Offenburger Ortsteile unterstützt wird. Nach einer ersten Veranstaltung bei der die künftigen Nutzer, sowie die Vertreter der mitbeteiligten Ortsteile am 13.03.13 anwesend waren, entstand ein Vorentwurf durch das Büro „Meier Landschaftsarchitektur“ aus Köln, welcher im Jahr 2013 weiterentwickelt werden soll. Zum Bauantrag wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Verträglichkeitsprüfung gefordert, welche im Frühjahr 2014 durchgeführt wird.

Grünflächenmanagement:

Entsprechend dem strategischen Ziel Nr. 18 wurde die qualitativ hochwertige Pflege der städtischen Grünflächen, Spiel- und Sportplätze im Rahmen zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel als Generalauftrag an die TBO wieder beauftragt.

Altlast Satte Klamm:

Altlastensanierung und Bodenschutz:
Kosten: ab 2013 jährlich 10 T € (das sind 12,5% der tatsächlichen Kosten). Der Restanteil wird zu 12,5% vom Kreis getragen und zu 75% aus dem Altlastenfonds des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Altlast Cattunlache:

Durch die Erprobung von neuen Sanierungsmethoden soll eine Verringerung der Ammoniumbelastung im Grundwasser erreicht werden. Ergänzt wurden die Untersuchungsmethoden 2012 durch Immissionspumpversuche an abstromigen Grundwassermessstellen, mit denen man einen möglichen Abbau der Schadstoffe durch Bakterien (biologischer Abbau) messen will. Das Monitoring läuft bis 2016.

Gewässerschutz:

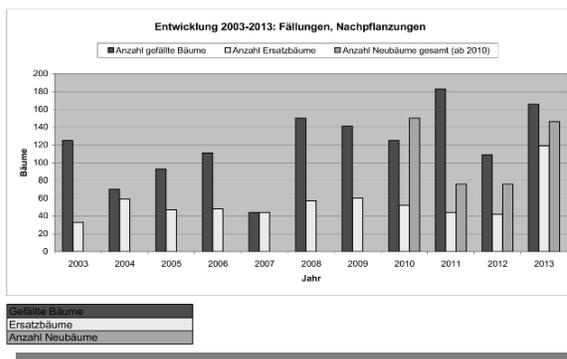
Badegewässer Gifzsee: Im Sommerhalbjahr 2012 wurden (gem. Beschlusses des Technischen Ausschusses vom 29.02.2012) regelmäßige Probenahmen des Wassers und des Sediments mit Analysen der wichtigsten Schadstoff- und Nährstoffanzeiger durchgeführt. Eine Tiefenwasserableitung zur Entnahme von Phosphorverbindungen erfolgte nicht, da die Grenzwerte nicht überschritten waren. Weitere Untersuchungen im Jahr 2014 folgen.

Badegewässer Burgerwaldsee:

Chemisch-physikalische Untersuchungen (nach Badegewässerverordnung des Landes Baden-Württemberg). Parallel zu den hygienischen Wasseruntersuchungen des Gesundheitsamtes wurden zur Kontrolle des ökologischen Zustandes und somit auch der Belastbarkeit des Sees durch die Nutzer im Sommerhalbjahr 2012 regelmäßige Analysen durchgeführt.

Baumschutz und Baumpflege:

Die Baumschau und Baumpflege der 13 731 städtischen Bäume im Baumkataster in der Kernstadt und den Ortsteilen wurde erneut im Auftrag des Fachbereichs durch geschultes Fachpersonal der TBO durchgeführt. An 158 Bäumen wurde als Ergebnis der Vorjahresbaumschau eine Intensivkronenpflege durchgeführt. 168 Bäume mussten wegen mangelnder Verkehrssicherheit gefällt werden, davon hatten 78 Bäume einen Stammumfang unter 80 cm, waren also kleinerer Bäume, die noch nicht unter die Baumschutzverordnung gefallen sind. Dem gegenüber konnten aufgrund der Budgeterhöhung 119 Bäume nachgepflanzt werden. In das Baumkataster wurden 2013 weitere 597 Neubäume aufgenommen.



Im Berichtsjahr sind wieder deutliche Schäden durch Schneebruch und durch einen Sommersturm am 23. Juni aufgetreten, die einen zusätzlichen Kontroll- und Pflegeaufwand verursachten. Durch die Massaria-Krankheit an den Platanen vor allem in der Wasser-, und Moltkestraße waren zusätzliche Pflegemaßnahmen erforderlich.

Ein Konzept zum Umgang mit dem Saatkrähenbestand wurde beauftragt. Erste Ergebnisse wurden im Umweltausschuss am 14.11.12 vorgestellt, mögliche Maßnahmen hierzu werden im Umweltausschuss am 12.11.14 vorgestellt.

**Umwelt- und Klimaschutz:
Strategisches Ziel 10: Reduzierung der städtischen CO₂-Emissionen**

M1 Energietage:

Gemeinsam mit den Abteilungen Stadtentwicklung und Stadtmarketing, dem E-Werk Mittelbaden als Mitveranstalter und weiteren Projektpart-

nern wurde auf der Oberrheinmesse die 6. Energietage Offenburg mit einem städtischen Informations- und Aktionsstand organisiert.

M1 Baumschutzverordnung:

Die im Berichtszeitraum eingegangenen Baumfällanträge (rund 170) wurden entsprechend der Baumschutzverordnung bearbeitet.

Zur Fortschreibung der Baumschutzverordnung wurde ein Zwischenbericht im Umweltausschuss vorgestellt.

5.2 Gebäudemanagement

Ziel 17 – THH 08, „Nutzungsorientierte Bewirtschaftung und Instandhaltung der städtischen Gebäude unter Berücksichtigung ökonomischer und ökologischer Belange“

K1: Gebäudezustand (Klasse pro Gebäudetyp)

- Entwicklung Gebäudeinstandhaltungsplan
Vorlage November 2014

K2 - Betriebskosten pro qm BGF**K3 - Stromverbrauch pro qm BGF****K4 - Wärmeverbrauchskosten pro qm BGF****K5 - Erhaltungsaufwand pro qm BGF****- Verwaltungsgebäude**

	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	23,78	25,02	24,96	25,75
Stromverbrauchskosten/ qm BGF	3,98	4,30	4,93	5,11
Wärmeverbrauchskosten/ qm BGF	3,19	3,38	3,21	3,02
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	6,57	6,80	8,15	7,37

- Kindertagesstätten

	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	42,58	46,22	47,09	49,77
Stromverbrauchskosten/ qm BGF	3,23	3,92	3,80	3,70
Wärmeverbrauchskosten/ qm BGF	4,53	5,66	4,74	4,80
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	11,03	18,99	15,39	10,35

- Feuerwachen

	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	k.A.	42,47	29,52	25,32
Stromverbrauchskosten/ qm BGF	k.A.	11,93	8,23	5,30
Wärmeverbrauchskosten/ qm BGF	k.A.	4,70	4,06	2,92
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	k.A.	5,37	6,74	5,22

- Singuläre Sporthallen				
	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	k.A.	26,46	29,24	30,78
Stromverbrauchs-kosten/ qm BGF	k.A.	2,76	2,76	2,88
Wärmeverbrauchs-kosten/ qm BGF	k.A.	4,15	3,86	3,36
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	k.A.	4,76	4,85	6,62
- Allgemeinbildende Schulen mit Sporthallen				
	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	26,96	24,62	29,85	27,13
Stromverbrauchs-kosten/ qm BGF	2,77	2,95	3,22	3,47
Wärmeverbrauchs-kosten/ qm BGF	3,55	3,13	3,38	3,25
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	4,33	5,47	5,29	4,15
- Allgemeinbildende Schulen ohne Sporthallen				
	2009	2010	2011	2012
Betriebskosten/ qm BGF	35,48	30,67	30,05	32,10
Stromverbrauchs-kosten/ qm BGF	2,84	2,18	2,14	2,42
Wärmeverbrauchs-kosten/ qm BGF	3,44	2,97	2,90	2,90
Erhaltungsaufwand/ qm BGF	5,19	3,44	6,30	6,86
K6: Reaktionsgeschwindigkeit bei Schadensmeldungen in Tagen von Meldungen bis Behebung				
- mittels Front-Desk in SAP konnten im 1. Quartal 2014 99 % aller Schadensmeldungen abgeschlossen werden.				

M2 Gebäudeinstandhaltungsplan:

Es wird derzeit an der Entwicklung eines Gebäudeinstandhaltungsplan gearbeitet. Darin sollen neben dem Gebäudezustand und den daraus ableitbaren Instandhaltungsaufgaben auch die notwendigen energetischen Maßnahmen abgebildet werden. Es ist geplant, den Sachstandsbericht zusammen mit dem Energiebericht im November 2014 im Gemeinderat vorzustellen.

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. Nachdem Anfang 2011 festgestellt wurde, dass lediglich rund 15% des städtischen Gebäudebestandes digital erfasst und systematisiert bereitgestellt waren, werden seit Mitte 2011 alle Pläne im FB 5, unterstützt von zwei externen Büros digitalisiert und somit alle relevanten Daten zu

den Gebäuden bereitgestellt. In der Zwischenzeit sind rund 90% aller relevanten Gebäude ordnungsgemäß digitalisiert. Da derzeit keine Finanzmittel zur weiteren externen Bearbeitung bereitgestellt wurden und intern das Personal nicht die Kapazitäten hat, diese Aufgabe weiter zu bearbeiten, ist mit einer zeitnahen Fertigstellung nicht zu rechnen. Die digitalen Daten müssen in einem weiteren Schritt in die SAP-Datenbank eingegeben werden.

M2 Erarbeitung eines Instandhaltungskonzeptes für die städtischen Gebäude:

Nach Abschluss der Digitalisierung kann an einem Instandhaltungskonzept begonnen werden.

Um zum kommenden Doppelhaushalt belastbare Zahlen vorlegen zu können, wurde ein Instandhaltungsplan basierend auf Erfahrungswerten aus der Gebäudewirtschaft begonnen, der bis im vierten Quartal fertiggestellt und dem Gemeinderat zur Prüfung vorgelegt werden soll.

Darüber hinaus wird seit 2011, mittels Jahresausschreibungen und systematisierter Wartungsverträge eine immer größere Kostensicherheit erreicht.

M1 Erhaltungsaufwand pro m² BGF:

Bis zur Vorlage eigener realitätsnaher Zahlen wurden die Kennzahlen im Rahmen des Vergleichsringes der KGSt ermittelt. (siehe Tabelle Betriebskosten pro m² BGF)

M1 KGSt - Vergleichsring Gebäudemanagement:

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) ist das von Städten, Gemeinden und Kreisen gemeinsam getragene Entwicklungszentrum des kommunalen Managements.

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

Offenburg ist derzeit Mitglied im Vergleichsring Gebäudewirtschaft. Dieser besteht aktuell aus 15 Städten zwischen 60.000 und 200.000 Einwohnern, darunter vier Städte in Baden-Württemberg, Esslingen, Konstanz, Offenburg und Wertheim.

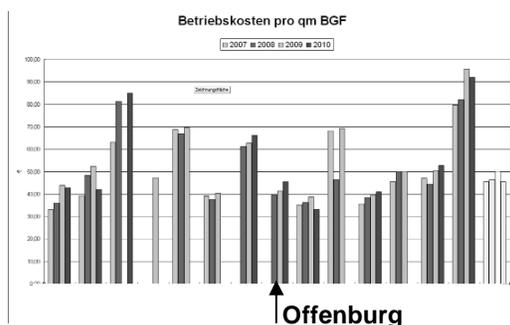
Die Kennzahlen werden durch die Betrachtung der Kosten und Flächen folgender Gebäude entwickelt (siehe Kennzahlen K2, K3, K4, K5):

- 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 Bruttogeschossfläche BGF.

Anbei Beispiel für K2: Betriebskosten Kindertagesstätten pro m² BGF



Betriebskosten pro m² BGF

Anhand der Auswertung kann man sehen, dass die Betriebskosten z.B. der Kitas in den letzten drei Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Dies ist vor Allem der erweiterten Öffnungszeiten, der Mittagsverpflegung sowie der Betreuung der unter dreijährigen geschuldet, die sich auf diese Kosten auswirken.

M1 Erfassung von Gebäudedaten und Systematisierung des Bauunterhalts:

Das Budgetvolumen unserer Objektmanager zur Gebäudeunterhaltung betrug im letzten Haushalt rund 1,6 Mio. Euro pro Jahr, wobei dieses Volumen für einen vorausschauenden Bauunterhalt bei Weitem nicht auskömmlich ist.

Um in Zukunft kostensicher und transparent vorzusplanen zu können, wurden für den Bereich Gebäudemanagement mehrere Tools von SAP eingeführt.

Kaufmännisches Gebäudemanagement:

Das kaufmännische Gebäudemanagement läuft in SAP seit dem 01.05.2011 vollumfänglich im Produktivsystem. Seit diesem Tag werden die nebenkostenrelevanten Rechnungen bei Eingang auf die entsprechenden Abrechnungseinheiten verbucht. Zur Jahresmitte 2012 wurde mit den Abrechnungen der Nebenkosten begonnen. Inzwischen sind nicht nur sämtliche Schwierigkeiten beseitigt, es wurde auch die neue Anforderung der Berücksichtigung bzw. Abrechnung von

Betrieben gewerblicher Art erfolgreich zum 01.05.2013 umgesetzt.

Technisches Gebäudemanagement:

Im technischen Gebäudemanagement hat sich der Front Desk etabliert und wird von den Gebäudenutzer, insbesondere den Hausmeistern, verwendet. Darüber hinaus wurde der Front Desk um die Meldung per E-Mail erweitert. Ebenso wurde die Struktur der Gebäudedarstellung in SAP Projektmanagement verfeinert, was insbesondere die Darstellung von technischen Anlagen und Dienstleistungen im und am Gebäude verbessern wird.

M1 Reaktionsgeschwindigkeit bei Schadensmeldungen in Tagen nach Eingang von Meldung bis Behebung:

Eingehende Schadensmeldungen werden vom Front-Desk umgehend in SAP eingepflegt und dem zuständigen Objektmanager zugewiesen. Die jeweiligen Meldungen werden mit einer Priorität versehen und dementsprechend abgearbeitet. Der Front-Desk wird täglich mehrfach durch die Objektmanager geprüft. Im 1. Quartal 2014 sind insgesamt 495 Meldungen eingegangen. Es konnten nahezu alle Meldungen abgearbeitet werden. Lediglich 4 Arbeitsaufträge aus dem 1. Quartal 2014 waren im Mai noch nicht abgeschlossen.

Jahresausschreibungen:

Die einheitliche Vergabe von Dienstleistungen (Wartungsarbeiten, Prüfungen, etc.) hat sich in den meisten Fällen bewährt. Je nach Umfang der auszuführenden Leistung wird mit einem bis drei Vertragspartnern zusammen gearbeitet. Durch diese Rahmenverträge ist für den festgelegten Zeitraum eine hohe Kostensicherheit gegeben. Bisher wurden folgende Leistungen ausgeschrieben und vergeben:

Wartungen:

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

Prüfungen:

- Hygieneprüfung Trinkwasser
- Prüfung der veränderlichen Elektrogeräte

Lieferungen

- Holzpellets
- Lieferung von Hygieneartikel

In Vorbereitung

- Elektroarbeiten im Bauunterhalt
- Malerarbeiten im Bauunterhalt
- Bodenbelagsarbeiten im Bauunterhalt

Projektarbeit Beispiele Hochbau/ Energie:

Über die Arbeit an der Zielerreichung des Strategischen Ziels 17 hinaus, wurden im Jahr 2013 in der Abteilung 5.2 einige bedeutende Bauvorhaben begonnen bzw. ausgeführt. Dabei werden die Planungen und Durchführungen teilweise sowohl komplett in Eigenregie, als auch durch Wahrung der Bauherrenfunktion bei fremdvergebenen Planungen erarbeitet.

Sanierung der Mehrzweckhalle in Rammersweier:

Die 1971 gebaute Mehrzweckhalle erfährt eine Grundsanierung in der Halle selbst und in den Nebenräumen.

Zu den Sanierungsmaßnahmen gehören in der Halle die abgehängte Decke, in die eine Deckenstrahlheizung integriert wird, eine neue Prallwand, neue Fenster an der Nordseite, sowie das Schließen eines großen Teils der Fenster der Südseite.

Die Nebenräume werden im Zuge der Sanierung neu strukturiert, da überall in den Wänden aufsteigende Feuchtigkeit und Schimmel entdeckt wurde. Decken, Böden und ein Teil der Innenwände werden abgebrochen, Umkleiden, Duschen und WC-Anlagen neu erstellt. Des Weiteren erhält die Halle eine Küche, die aus der ehemaligen Mensa der Konrad-Adenauer-Schule aus- und in Rammersweier eingebaut wird.

Die Außenwände und Flachdächer, sowie die Hallendecke werden den energetischen Anforderungen der heutigen Zeit angepasst.

Auch die technischen Anlagen werden erneuert. Neben der Deckenstrahlheizung bekommt die Halle auch eine neue Lüftungsanlage und wird komplett neu verkabelt.

Planungsstart war im Herbst 2012, die Planungsphase wurde zeitgerecht im Herbst 2013 abgeschlossen, zum Jahresende waren ca. 70% der Gewerke ausgeschrieben bzw. beauftragt. Die Baumaßnahme begann pünktlich zum Jahreswechsel, so dass zum Schuljahr 2014/15 die sanierte Halle den Nutzer übergeben werden kann.

Die Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde durch die Abteilung 5.2 erbracht, die weiteren Leistungsphasen an das Offenburger Architekturbüro Joos vergeben.



Blick in die Halle

Sporthalle am Sägeteich:

Die im Jahr 1981 von der DJK gebaute Sporthalle wurde zum 01.04.2013 von der Stadt Offenburg gekauft und innerhalb nur knapp 8 Monaten komplett saniert. Hierbei wurden die Sporthalle und der Umkleide-trakt bis auf den Rohbau entkernt und unter Berücksichtigung der energetischen Standards gemäß den Klimaschutzzielen der Stadt Offenburg komplett saniert. Die sanierte Halle erfüllt nun die brandschutztechnischen Vorgaben gemäß Versammlungsstättenverordnung und bietet Tribünensitzplätze für ca. 500 Zuschauer und ist damit die größte Offenburger 3-fach-Sporthalle mit einer Hallenfläche von ca. 1.630 m². Durch die Einrichtung einer Küche ist nun auch eine Bewirtung bei größeren Sportveranstaltungen mit Publikum möglich. Die Maßnahme wird innerhalb des Kostenrahmens von 2,7 Mio. € netto inkl. des Erwerbs der Halle abgerechnet.



Blick in die sanierte Halle

Umbau der Schule Bühl zur KiTa:

Eine steigende Inanspruchnahme der Kinderbetreuung der unter 3-Jährigen sowie die Zuordnung Bühls zum Grundschulbezirk Griesheim, führten dazu in Bühl das alte Schulhaus aufzugeben, um dort eine Kindertagesstätte zu betreiben. Nachdem zunächst eine ebenerdige Neubauvariante favorisiert worden war, viel der Baubeschluss später doch zugunsten eines Umbaus des Bestandes mit Erweiterungsbau aus. Die neue Einrichtung bietet Platz für insgesamt 65 Kinder. Nach abgeschlossener Entwurfsplanung, durch die Abteilung Gebäudemanagement, wurde die weitere Planung und Bauleitung dem Architekturbüro Franz aus Offenburg übertragen. Neben den erforderlichen grundrissverändernden Maßnahmen, wurde eine umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle durchgeführt mit neuen Fenstern, Wärmedämmung an Fassade und Dach und der kompletten Erneuerung der Haustechnik mit Einbau einer Pelletsheizanlage. Der Bestand wurde um einen eingeschossigen Holzbau ergänzt, der die Funktionen Küche, Bistro, Leitungsbüro und den Personalraum aufnimmt. Die Außenanlage wurde mit

attraktiven Spielangeboten für die ein- bis drei-Jährigen und für die drei- bis fünf-Jährigen gestaltet. Zum Jahresende 2013 wurde die neue Kita bezogen. Witterungsbedingt werden im I.Quartal 2014 noch Restarbeiten am Außengelände durchgeführt.



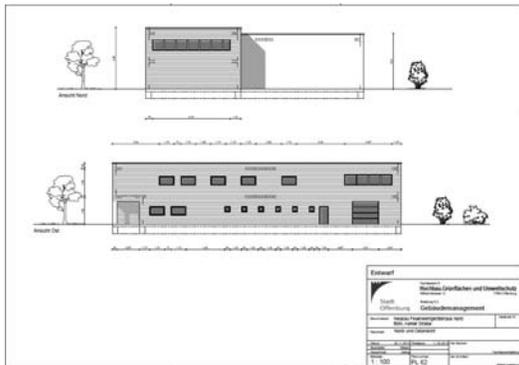
Außenansicht nach dem Umbau

Neubau Feuerwehrgerätehaus Nord:

Nachdem die politischen Weichen gestellt und der Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses der Abteilungen Bühl, Griesheim und Bohlsbach beschlossen war, einigte man sich auf einen Standort am nördlichen Ortstausgang von Bühl in direkter Nachbarschaft zum Reiterhof, der sich in Besitz der Stadt befindet.

Der Baubeschluß wurde im November 2013 gefasst, der Bauantrag im Januar 2014 gestellt. Derzeit laufen die Arbeiten an der Werkplanung und den ersten Ausschreibungen. Das Projekt wird komplett in der Abteilung 5.2 bearbeitet, unterstützt von externen Fachplanern für Statik, Technische Gebäudeausstattung und Brandschutz.

Ergebnis der Planung ist ein Gerätehaus für 65 bis 70 Feuerwehrleute, mit einer Fahrzeughalle für drei Fahrzeuge und der Erweiterungsoption um zwei Stellplätze, dem zentralen Übungshof sowie den notwendigen Umkleide-, Sozial- und Schulungsräumen.



Ansicht Norden und Osten

Villa Bauer, Sanierung nach Brandschaden:

Nach dem verheerenden Dachstuhlbrand am 05.07.2012 musste schnell mit der Planung begonnen werden. Somit konnte zum Jahresbeginn 2013 der neue Dachstuhl aufgerichtet und am 04.02.2013 Richtfest gefeiert werden. Danach erfolgte die Dachdeckung mit Naturschiefer gemäß altem Bestand.

Im Sommer 2013 wurde ein neuer Aufzug eingebaut und mit De- und Neumontage der gesamten Haustechnik begonnen. Zeitgleich wurden die neuen Fenster im gesamten Dachgeschoss sowie im Westflügel eingebaut. Während der ganzen Zeit wurde parallel zu den laufenden Arbeiten geplant und ausgeschrieben, so dass derzeit fast alle Gewerke vergeben werden konnten.

Die Sanierungsarbeiten laufen 2014, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange, im Zeitplan weiter. Das Gebäude soll bis Mitte September 2014 bezugsfertig sein.

Für die Gesamtanierung sind ca. 5,1 Mio. € veranschlagt, wobei ca. 2,6 Mio. von der Gebäudeversicherung erwartet werden. Die Planung und Bauleitung wird komplett in der Abteilung 5.2 ausgeführt. Externe Fachplaner für die Technische Gebäudeausrüstung, die Statik und den Brandschutz unterstützten dabei die Abteilung 5.2.



Luftbild nach dem Brand

Energetische Teilsanierung Artforum:

Das Gebäude Artforum in der Okenstraße 57 (Hauptgebäude um 1870, Hallenanbau um 1970) ist im Besitz der René und Camille Meier Stiftung und wurde bis zum 31.12.2013 im Unterhalt der Abteilung Gebäudemanagement geführt. Im vergangenen Jahr wurde auf Wunsch der Stiftung und finanziert aus deren Mitteln eine energetische Teilsanierung vorgenommen. Die Fenster im gesamten Hauptgebäude wurden durch Holz-Alu-Fenster ersetzt. Die Südseite wurde zusätzlich mit Sonnenschutzglas ausgerüstet. Weiterhin wurden die Dachschrägen und Dachböden nach den aktuellen Richtlinien Wär-

megeklärt. Im Heizraum wurde der Heizkessel durch zwei Gas-Brennwert-Thermen ersetzt.

Das Flachdach des Hallenbaues wurde komplett neu mit Trapezblech-Dämm-elementen eingedeckt. Zusätzlich wurden die Hallenfenster durch Aluminiumfenster ersetzt. Die Außenwände wurden mit einer Innendämmung ergänzt. Die Gesamtinvestitionskosten lagen bei 395.000.-€ und blieben damit im Rahmen. Zum 01.01.2014 wurde das Gebäude an die Wohnbau Offenburg übergeben.



Ansicht Hauptgebäude

Wettbewerb Neubau Anne-Frank-Grundschule mit Mensa:

Durch die vermehrte Nachfrage für ganztägige Lern- und Verbundschulangebote wurde am Standort La Horie eine zweizügige Grundschule mit Mensabetrieb projektiert. Der europaweit ausgeschriebene Wettbewerb nach RPW wurde im Frühsommer 2013 begonnen. Zunächst wurden über ein Vorauswahlverfahren die Teilnehmer ermittelt, welche bis zum Herbst ihre Entwürfe abgeben sollten. Nach erfolgter Preisgerichtssitzung wurden 3 Preisträger zur Überarbeitung ihrer Entwürfe aufgefordert.

Zwischenzeitlich wurde das Projekt zurückgestellt, da die Lehrerkollegien der beteiligten Schulen ihre Unterstützung zurückgezogen haben.



Luftbild La Horie

Wettbewerb Neubau Freizeitbad:

Die jahrelangen Diskussionen um die richtige Bäderlandschaft für Offenburg mündete im I. Quartal 2013 in den Beschluss zur Durchführung eines europaweit ausgeschriebenen Wettbewerbs nach RPW. Über ein Präqualifikationsverfahren wurden 30 Architekturbüros ausgewählt, die bis September ihre Entwürfe in Zusammenarbeit mit einem Garten- und Landschaftsplaner einreichen sollten. Aus den eingegangenen 25 Arbeiten wählte das Preisgericht im Oktober 3 Preisträger aus. Obwohl die Jury allen 3 Entwürfen ein hohes Niveau attestierte, gab es doch bei jedem Entwurf auch überarbeitungswürdige Kriterien. Das sich anschließende VOF-Verfahren konnte als Überarbeitungsphase genutzt werden, um die Entwürfe bis zum Jahresende weiterentwickeln zu lassen. Der Prozess war begleitet von zahlreichen Beratungen der Badkommission und mehreren Bürgerinformationsveranstaltungen.



Luftbild Stegermattbad