Ausschuss für Gebäudemanagement

TOP 5

Vorstellung Gebäudemanagement und Mitteilung der Aufgaben

14.11.2017

Melle
Die Stadt.

Themen

1. Erläuterung von Begrifflichkeiten
2. Aufgabenumfang Gebäudemanagement
   - Baumaßnahmen und Projektentwicklung
   - Betreiben und Bewirtschaften
3. Personalstruktur im Gebäude-management

Melle® Die Stadt.

1. Erläuterung von Begrifflichkeiten

- **Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen** (**VOB**)
  - ist eine allg. anerkannte Vertragsgrundlage, die für die Vergabe von öffentlichen Bauleistungen zwingend anzuwenden ist.
  - unterteilt sich in:
    - Teil A: Vergabe
    - Teil B: Ausführung von Bauleistungen
    - Teil C: Allgemein / Gewerke spezifisch
  - Beispiel: Neubau Feuerwehrhaus Tittingdorf

Melle® Die Stadt.

1. Erläuterung von Begrifflichkeiten

- **Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL)**
  - Lieferleistungen und Dienstleistungen
  - Beispiel: Reinigungsmittel / Wartungsarbeiten
- **Honorarordnung für Architekten und Ingenieure** (**HOAI**)
  - regelt die Vergütung der Planungsleistungen
  - EU-Schwellenwert 209T € / öffentlicher Wettbewerb
  - Beispiel: Grönenbergschule / Neue Mitte Nord
  - Abwicklung einer Maßnahme in 9 Leistungsphasen

1. Erläuterung von Begrifflichkeiten /
Abwicklung einer Maßnahmen in 9 Leistungsphasen

	Leistungsphasen	Hauptinhalte	Anteil Planung (z. B. Gebäude)
1	Grundlagenermittlung	Klären der Aufgabenstellung	2 %
2	Vorplanung	Zielkatalog Planungskonzept	7 %
3	Entwurfsplanung	System- und Integrationsplanung	15 %
4	Genehmigungsplanung	Bearbeiten und Einreichen der Bauvorlagen	3 %
5	Ausführungsplanung	Bearbeiten bis zur Ausführungsreife	25 %
6	Vorbereitung der Vergabe	Massenermittlung und Leistungsphase	10 %
7	Mitwirkung bei der Vergabe	Prüfen und Werten der Angebote	4 %
8	Objektüberwachung	Begleitung des Bauablaufs	32 %
9	Objektbetreuung und Dokumentation	Betreuung nach Gebäudeerstellung	2 %

2. Aufgabenumfang Gebäudemanagement

Baumaßnahmen

- Maßnahmen in den Sommerferien 2017:

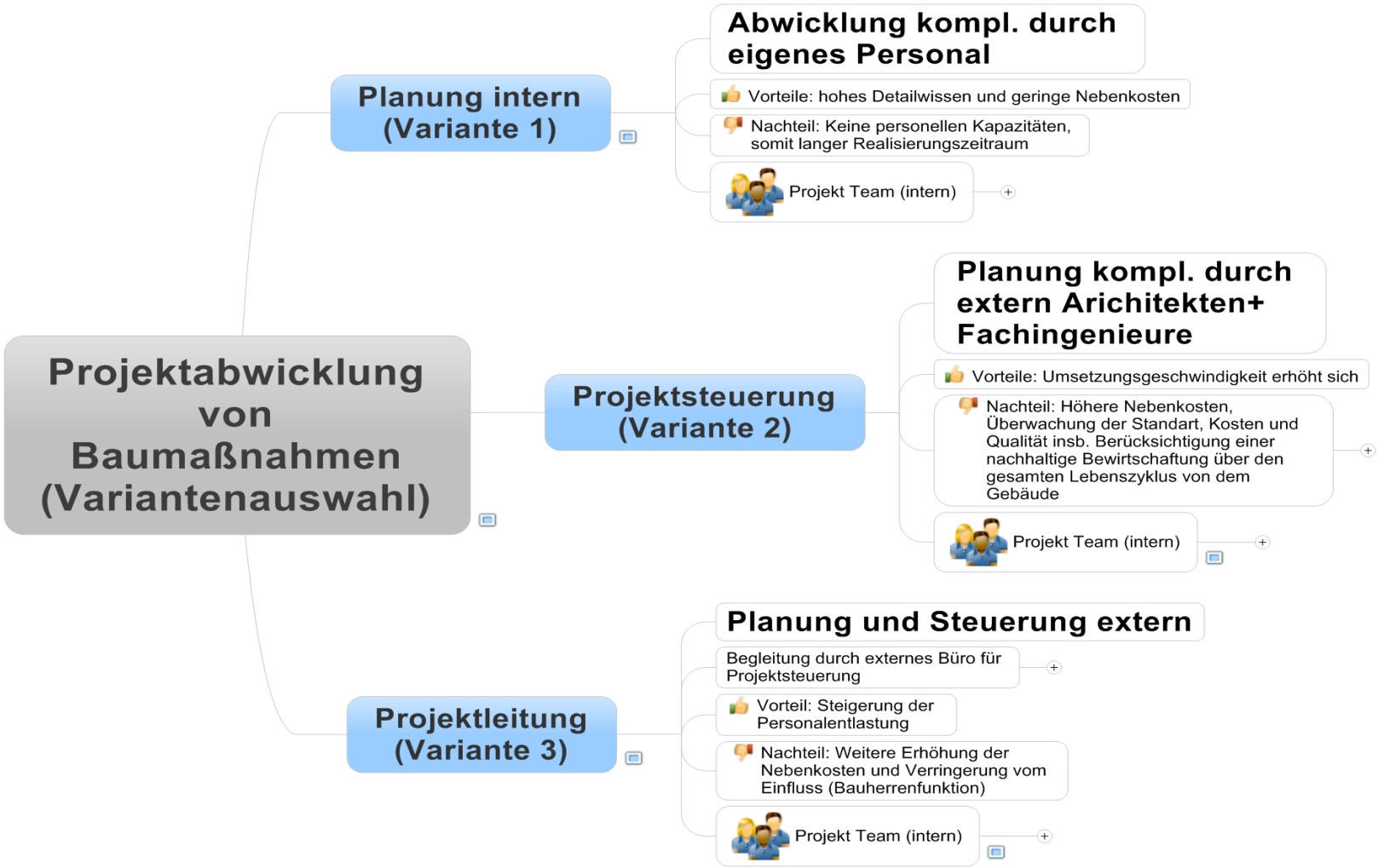
  ca. 20 Stück (insbesondere Schulen + Sporthallen)
- Aktuelle Umsetzung:

  siehe Prioritätenliste (TOP 7)

Projektabwicklung

- Vorstellung der Varianten

Aufgabenumfang Gebäudemanagement



Melle Die Stadt.

Betreiben und

- Abwicklung der Baumaßnah
  Aufgabenumfang!
- Weitere Aufgaben ergeben s
  Bewirtschaftung von Gebäu
  - Geschäft der laufend
  - Umsetzung der gese
  - Nachhaltiger Einsatz
    Beachtung vom gesa
- Auszugweise Beispiele
  - Betreiberverantwortu
  - Reinigungsleistung
  - Hausmeisterdienste

Zahlenbeispiele!

Laufende Bewirtschaftung

- HH-Jahr 2016 ca. 9.500 Einzel-buchungen

Betreiberverantwortung

- Erfahrungswerte kommunale Gebäude ca. 15 Wartungs-pflichtige Anlagen je Gebäude
- ca. 100 Gebäude x 15 Wartungen
  = ca. 1500 Verträge

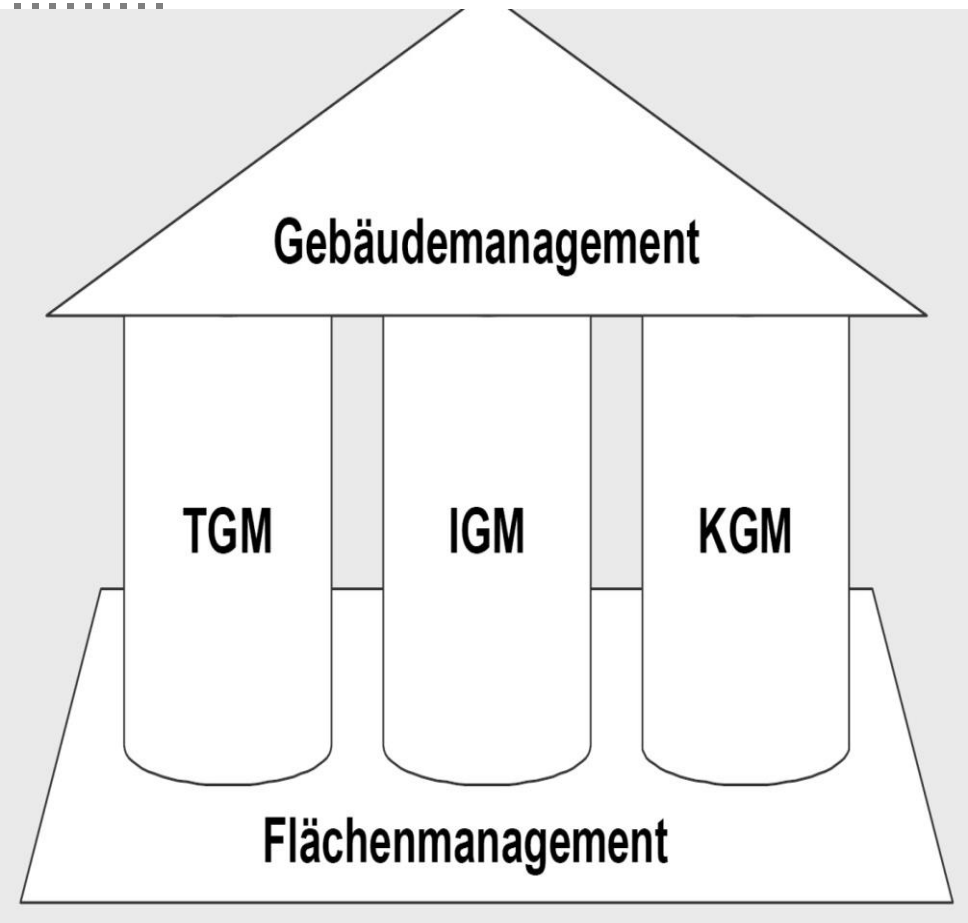
Reinigungsleistung

- Extern 850.000€
- Intern 450.000€ (29 Teilzeit MA)

Hausmeister

- Teilzeit 35 MA
- Vollzeit 13 MA

Betreiben und Bewirtschaften



Grundlage bildet die DIN 32736 für Gebäudemanagement

TGM = Technisches GM

(bauliche und techn. Anlagen)

IGM = Infrastrukturelles GM

(geschäftsunterstützende Dienstleistungen / z.B. Reinigung)

KGM = Kaufmännisches GM

(kaufm. Abwicklung / z.B. Kostenplanung und Vertragswesen)

Flächenmanagement (z.B. Nutzungsplanung, jeweils im Fachamt)

Technisches Gebäudemanagement

Betreiben
Dokumentieren
Energiemanagement
Informationsmanagement (CAFM + GA)
Modernisieren
Sanieren
Umbauen
Verfolgen der technischen Gewährleistung

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Reinigung
DV – Dienstleistungen
Gärtnerdienste
Hausmeisterdienste
Sicherheitsdienste
Umzugsdienste
Waren- und Logistikdienste
Winterdienste
Zentrale Telekommunikationsdienste
Entsorgen
Versorgen

Kaufmännisches Gebäudemanagement

Beschaffungsmanagement
Kostenplanung und –kontrolle
Objektbuchhaltung
Vertragsmanagement

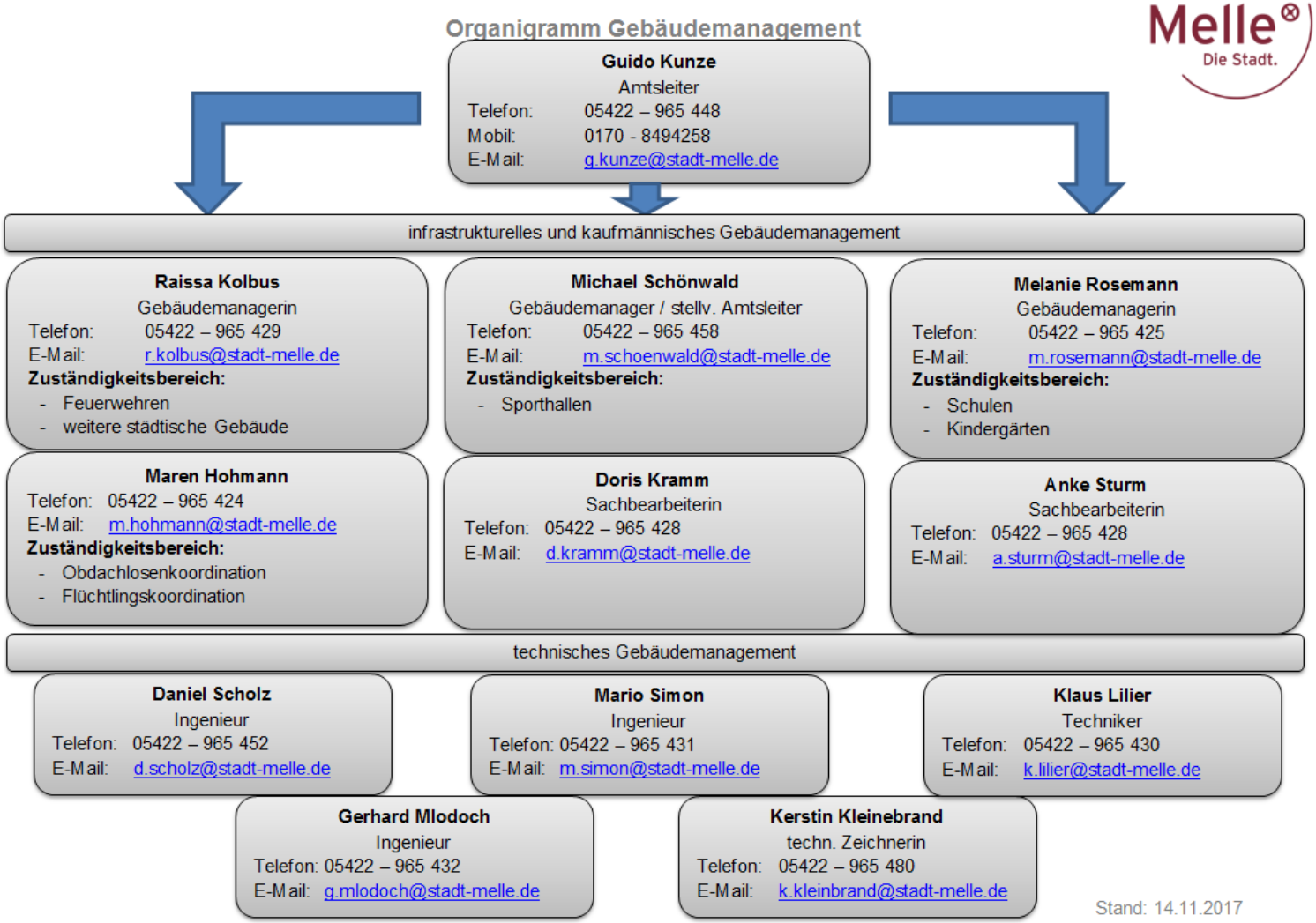
Betreiben und Bewirtschaften

Bewertung der DIN 32736 für Gebäudemanagement als Umsetzungsleitlinie

- stellt eine strukturierte Wahrnehmung der komplexen Aufgabenerledigung für die Bewirtschaftung von Gebäuden (u.a. Organisation der Pflichtaufgaben) dar.
- Die Umsetzung ist weit verbreitet (u.a. Kommunen) und hat sich insbesondere bei der Beachtung vom gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in der Praxis bewehrt.
- kann individuell an dem jeweiligen Bedarf angepasst werden.
- ermöglicht zukünftig einen Vergleich mit anderen Kommunen in Form von Benchmarking.
    - Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen
    - Verbesserung durch Best-Practice

Melle® Die Stadt.

Personalstruktur



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ausschuss für Gebäudemanagement

TOP 8

HH-Beratung 2018
Gebäudemanagement

14.11.2017

Melle®
Die Stadt.

Themen

1. Projektblätter
   - Neubau Feuerwehrhäuser
   - Neuorganisation Gebäudemanagement
2. HH-Ansätze 2018 Gebäudemanagement

Projektblatt Neubau Feuerwehrhäuser

Stadt Melle
Der Bürgermeister

Projektblatt der Stadt Melle

Projektnummer, -bezeichnung	P23018-006, „Neubau Feuerwehrhäuser“		
Lfd. Versionsnr., Datum	Nr. 1, 06.11.2017		
Beitrag Str. Ziele und HSP[1]	Str. Ziel(e)	HSP	Zielbeitrag
	6	6.1, 6.3	X Hoch
			☐ Mittel
			☐ Niedrig
Verwaltungsvorstand als Auftraggeber („Projektsponsor“)	StBR Holger Clodius	Beteiligte Organisationseinheiten: Gebäudemanagement, Ordnungsamt	
Amtsleitung	Guido Kunze		
Projektleitung („Auftragnehmer“)	N.N.		
Ausgangssituation, Anlass, Hintergrund, Problemstellung, Bedürfnis, Handlungsbedarf (inkl. Messgrößen, „Ist-Werte“)	Gebäude-„Konzept“ der 1. Sitzung des Feuerwehrausschusses vom 23.02.2012 (Reihenfolge der Abarbeitung für die Maßnahmen) Gemäß Beschluss des VA vom 13.09.2016 (Vorlage 2016/0146 und 2016/0144) wurden einstimmig Neubauten der Ortsfeuerwehren Wellingholzhausen und Gesmold (ohne zeitliche Vorgaben) beschlossen.		
Zweck, Nutzen, Wirkungszielbeitrag des Projektes (inkl. Messgrößen, „Soll-Werte“)	Ausrichtung des Gebäudebestandes an aktuelle gültige Vorschriften und Verordnungen bei gleichzeitiger Sicherstellung der bedarfsgerechten Einsatzfähigkeit der freiwilligen Feuerwehr		
Betroffene/beteiligte Akteure („Stakeholder“) und ihre Anforderungen	Akteure…	…und ihre Projektanforderungen (inkl. Kommunikation erforderlich?)	
	Politik	Feuerwehrausschuss, Ausschuss f. Gebäudemanagement, VA, Rat	
	Gebäudemanagement	Auftragnehmer, Ressourcenbereitstellung	
	Amt f. Finanzen	Einbindung in den Haushalt	
	VV	Projektabgleich, lfd. Informationen	
	Stadtkommando	Vertretung der Nutzer	
Projektziele, „Was soll mit dem Projekt erreicht werden?“ („SMART“[2]) *(Nicht Meilensteine!)*	Projektziele	Zielwert	Zu erreichen bis…
	Abgestimmtes Baukonzept		

[1] HSP=Handlungsschwerpunkte
[2] SMART=Spezifisch, Messbar, Ambitioniert, Realistisch, Terminiert

Stadt Melle
Der Bürgermeister

Leistungsbausteine („Ablieferungs-gegenstände)“ Was ist Gegenstand des Projektes, was nicht?			
Projektgesamtlaufzeit	Projektbeginn: November 2017	Projektende:	
Ressourcenbedarf für das Projekt insgesamt	Aufwand Beschäftigte: *(Anzahl Tagewerke x 300 €)*		
	Aufwand (ohne Personal):		
	Minderaufwand/Mehrerträge:		
	„ILEK-Fähigkeit“ (Fördermöglichkeit) vorhanden: ☐ Ja X Nein		
Refinanzierung, Amortisation	☐ im ersten Jahr ☐ bis 3 Jahre X keine Amortisation ☐ > 3 Jahre ersichtlich, Begründung:		
Meilensteine	Bezeichnung Meilenstein	Termin	Tagewerke / Kosten
	Vorstellung Ausschuss f. Gebäudemanagement	14.11.`17	
Annahmen bei Projektplanung, Voraussetzungen, Vorgaben, Einschränkungen			
Chancen *(Unwägbarkeiten mit positiven Auswirkungen auf Projektzielerreichung)*	Chancen	Fördermaßnahmen	
Risiken *(Unwägbarkeiten mit negativen Auswirkungen auf Projektzielerreichung)*	Risiken	Gegenmaßnahmen	

Projektblatt Neuorganisation Gebäudemanagement

Stadt Melle
Der Bürgermeister

Projektblatt der Stadt Melle

Projektnummer, -bezeichnung	P23018-005 Neuorganisation Gebäudemanagement		
Lfd. Versionsnr., Datum	Nr. 1, 27.10.2017		
Beitrag Str. Ziele und HSP[1]	Str. Ziel(e)	HSP	Zielbeitrag
	8	8.3	X Hoch ☐ Mittel ☐ Niedrig
Verwaltungsvorstand als Auftraggeber („Projektsponsor“)	StBR Holger Clodius	Beteiligte Organisationseinheiten Gebäudemanagement (VV, Hauptamt)	
Amtsleitung	Guido Kunze		
Projektleitung („Auftragnehmer“)	Isabel Eimertenbrink		
Ausgangssituation, Anlass, Hintergrund, Problemstellung, Bedürfnis, Handlungsbedarf (inkl. Messgrößen, „Ist-Werte“)	• BSL- Organisationsuntersuchung Gebäudemanagement • Handlungsempfehlungen Neuorganisation • Strukturelle Defizite, hohe Personalfluktuation, erhöhte Reibungsverluste, fehlende Aufgabenabgrenzung		
Zweck, Nutzen, Wirkungszielbeitrag des Projektes (inkl. Messgrößen, „Soll-Werte“)	• Effektivitäts- und Effizienzsteigerung der Arbeitsabläufe, -ergebnisse und Personalressourcen • Mitarbeiterzufriedenheit		
Betroffene/beteiligte Akteure („Stakeholder“) und ihre Anforderungen	Akteure…	…und ihre Projektanforderungen (inkl. Kommunikation erforderlich?)	
	Mitarbeiter Gebäudemanagement	Mit- und Weiterentwicklung der Strukturen	
	Hauptamt	Strukturelle Vorgaben und Rahmenbedingungen Stellenbeschreibungen- und bewertungen	
	Amt f. Familie, Bildung & Sport, Ordnungsamt, Amt f. Finanzen und Liegenschaften	Schnittstellenabgrenzung	
Projektziele, „Was soll mit dem Projekt erreicht werden?“	Projektziele	Zielwert	Zu erreichen bis…
	Zufriedenheit mit dem Konzept bei den Mitarbeitern des Gebäudemanagements		2019-2020

[1] HSP=Handlungsschwerpunkte

Stadt Melle
Der Bürgermeister

(„SMART“[2]) *(Nicht Meilensteine!)*	Betreiberverantwortung		2019-2020
	Effektive und effiziente Projektbearbeitung Hochbau		2018-2019
Leistungsbausteine („Ablieferungs-gegenstände)“ Was ist Gegenstand des Projektes, was nicht?	• Bestandsdatenerfassung • Prioritätenliste • Stellenbeschreibungen • Rahmenverträge • Handlungsempfehlungen BSL-Gutachten überprüfen und ggf. umsetzen bzw. weiterentwickeln		
Projektgesamtlaufzeit	Projektbeginn: 01.08.2017	Projektende: ca. 2019-2020	
Ressourcenbedarf für das Projekt insgesamt	Aufwand Beschäftigte: ca. 300 TW x 300 € = 90.000 € *(Anzahl Tagewerke x 300 €)*		
	Aufwand (ohne Personal): 40.000 €		
	Minderaufwand/Mehrerträge:		
	„ILEK-Fähigkeit“ (Fördermöglichkeit) vorhanden: ☐ Ja X Nein		
Refinanzierung, Amortisation	☐ im ersten Jahr ☐ bis 3 Jahre X keine Amortisation ☐ > 3 Jahre ersichtlich, Begründung:		

Meilensteine	Bezeichnung Meilenstein	Termin	Tagewerke	Kosten
	Stellenbeschreibungen	03/2018	40	
	Auftragsvergabe Bestandsdatenerfassung	2019/2020	70	?

Annahmen bei Projektplanung, Voraussetzungen, Vorgaben, Einschränkungen		
Chancen *(Unwägbarkeiten mit positiven Auswirkungen auf Projektzielerreichung)*	Chancen	Fördermaßnahmen

[2] SMART=Spezifisch, Messbar, Ambitioniert, Realistisch, Terminiert

HH-Ansätze 2018 Gebäudemanagement / Seite 260 (oben)

Investitionen Produkt 111-14 Gebäudemanagement

Stadt Melle

Investitions-Nr.	Jahres-ergebnis 2016	Gesamt-investitions-summe	Ansatz 2018	bisher bereitgestellt	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
I23008-100 Anschaffungen Gebäudemanagement	-14.614,15	-162.000,00	-15.000,00	-146.769,78	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	1.118,60	0,00	0,00	4.674,75	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00	10.171,37	0,00	0,00	0,00
05.03 - Erwerb von beweglichem Sachvermögen	15.732,75	162.000,00	15.000,00	141.273,16	15.000,00	15.000,00	15.000,00
I23013-010 Feuerwehrhaus Gesmold	0,00	-1.561.200,00	-50.000,00	-68.342,51	-356.600,00	-1.069.600,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	1.561.200,00	50.000,00	68.342,51	356.600,00	1.069.600,00	0,00
I23013-300 Technische Gebäudeausstattung in Schulen	0,00	-200.000,00	0,00	-135.271,19	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	200.000,00	0,00	135.271,19	0,00	0,00	0,00
I23014-010 Feuerwehrhaus Oldendorf	-12.608,11	-683.000,00	0,00	-27.756,21	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	12.608,11	683.000,00	0,00	27.756,21	0,00	0,00	0,00
I23014-011 Feuerwehrhaus Tittingdorf	-331.993,39	-626.100,00	0,00	-406.678,88	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	331.993,39	626.100,00	0,00	406.678,88	0,00	0,00	0,00
I23014-012 Feuerwehrhaus Melle-Mitte	-6.895,77	-449.000,00	0,00	-9.065,98	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	6.895,77	449.000,00	0,00	9.065,98	0,00	0,00	0,00
I23014-014 Feuerwehrhaus Groß-Aschen	-1.857,20	-550.000,00	-250.000,00	-251.857,20	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	1.857,20	550.000,00	250.000,00	251.857,20	0,00	0,00	0,00

HH-Ansätze 2018 Gebäudemanagement / Seite 260 (unten)

I23014-015 Feuerwehrhaus Wellingholzhausen	-1.992,87	-1.350.300,00	-815.500,00	-387.411,67	-50.000,00	0,00	0,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	339.000,00	339.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	1.992,87	1.689.300,00	1.154.500,00	387.411,67	50.000,00	0,00	0,00
I23015-400 Jugendzeltplatz Meesdorf Unterstand	-3.272,11	-10.000,00	0,00	-3.418,36	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	3.272,11	10.000,00	0,00	3.418,36	0,00	0,00	0,00
I23016-010 Schürenkamp 14, Verwaltungsgebäude	0,00	-750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	750.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I23016-500 Flüchtlingsunterkünfte	-881.016,78	-1.000.000,00	0,00	-881.016,78	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	881.016,78	1.000.000,00	0,00	881.016,78	0,00	0,00	0,00
I23017-400 Neue Mitte -Stahlwerk-	0,00	-467.000,00	0,00	-67.000,00	-267.000,00	-133.000,00	0,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	933.000,00	0,00	133.000,00	533.000,00	267.000,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	1.400.000,00	0,00	200.000,00	800.000,00	400.000,00	0,00
I23018-200 Grundschule Gesmold	0,00	-1.773.000,00	-100.000,00	0,00	-100.000,00	-786.500,00	-786.500,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	1.773.000,00	100.000,00	0,00	100.000,00	786.500,00	786.500,00
I23018-201 Grundschule Bruchmühlen	0,00	-250.000,00	-250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	250.000,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I23018-300 Anschaffung Spielgeräte Schulspielplätze	0,00	-70.000,00	-25.000,00	0,00	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	70.000,00	25.000,00	0,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
I23018-400 Umkleidegebäude Gesmold	0,00	-100.000,00	-100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I23018-401 Sporthalle Haferstr.	0,00	-2.500.000,00	0,00	0,00	-500.000,00	-1.000.000,00	-1.000.000,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	2.500.000,00	0,00	0,00	500.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
I23018-402 Jugendpavillion Neuenkirchen	0,00	-10.000,00	-10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.05 - aktivierbare Zuwendungen	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

HH-Ansätze 2018 Gebäudemanagement / Seite 261

Investitionen Produkt 111-14 Gebäudemanagement

Stadt Melle

Investitions-Nr.	Jahres-ergebnis 2016	Gesamt-investitions-summe	Ansatz 2018	bisher bereitgestellt	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
I23019-200 Grundschule Eicken-Bruche	0,00	-399.400,00	-50.000,00	0,00	-55.000,00	-294.400,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	399.400,00	50.000,00	0,00	55.000,00	294.400,00	0,00

HH-Ansätze 2018 Gebäudemanagement

Investitionen Produkt 211-01 Grundschulen

Stadt Melle

Investitions-Nr.	Jahres-ergebnis 2016	Gesamt-investitions-summe	Ansatz 2018	bisher bereitgestellt	Finanzplan 2019	Finanzplan 2020	Finanzplan 2021
I40008-001 Erw. von Betrieb- und Geschäftsausst. Grundschulen	-84.359,36	-609.100,00	-57.600,00	-449.413,30	-57.600,00	-57.600,00	-57.600,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	1.295,89	0,00	0,00	29.782,92	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00	1.684,09	0,00	0,00	0,00
05.03 - Erwerb von beweglichem Sachvermögen	85.655,25	609.100,00	57.600,00	477.512,13	57.600,00	57.600,00	57.600,00
I40008-002 Anschaffung von Computern Grundschulen	-5.099,83	-668.600,00	-100.800,00	-181.135,79	-100.800,00	-100.800,00	-100.800,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	966,09	0,00	0,00	966,09	0,00	0,00	0,00
05.03 - Erwerb von beweglichem Sachvermögen	6.065,92	668.600,00	100.800,00	182.101,88	100.800,00	100.800,00	100.800,00
I40009-001 Grundschule Westerhausen	-20.943,25	-996.200,00	0,00	-923.190,01	0,00	0,00	0,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	63.400,00	0,00	61.485,45	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	20.943,25	1.059.600,00	0,00	984.675,46	0,00	0,00	0,00
I40013-001 Grönenbergschule - Altgebäude 1-	-232.718,91	-2.615.000,00	0,00	-223.132,79	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	232.718,91	2.615.000,00	0,00	223.132,79	0,00	0,00	0,00
I40014-001 Grönenbergschule - Altgebäude 2-	-1.679.617,90	-7.902.000,00	0,00	-5.740.749,85	0,00	0,00	0,00
04.01 + Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	513.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	1.679.617,90	8.415.000,00	0,00	5.740.749,85	0,00	0,00	0,00
I40016-001 Grönenbergschule (BGA)	-6.355,90	-425.000,00	0,00	-431.712,90	0,00	0,00	0,00
05.03 - Erwerb von beweglichem	6.355,90	425.000,00	0,00	431.712,90	0,00	0,00	0,00
I40016-002 Grundschule im Engelgarten	-107.864,67	-760.000,00	-100.000,00	-503.864,67	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	107.864,67	760.000,00	100.000,00	503.864,67	0,00	0,00	0,00
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	-122.798,80	0,00	0,00	0,00
05.02 - Baumaßnahmen	122.798,80	250.000,00	0,00	122.798,80	0,00	0,00	0,00

Melle® Die Stadt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

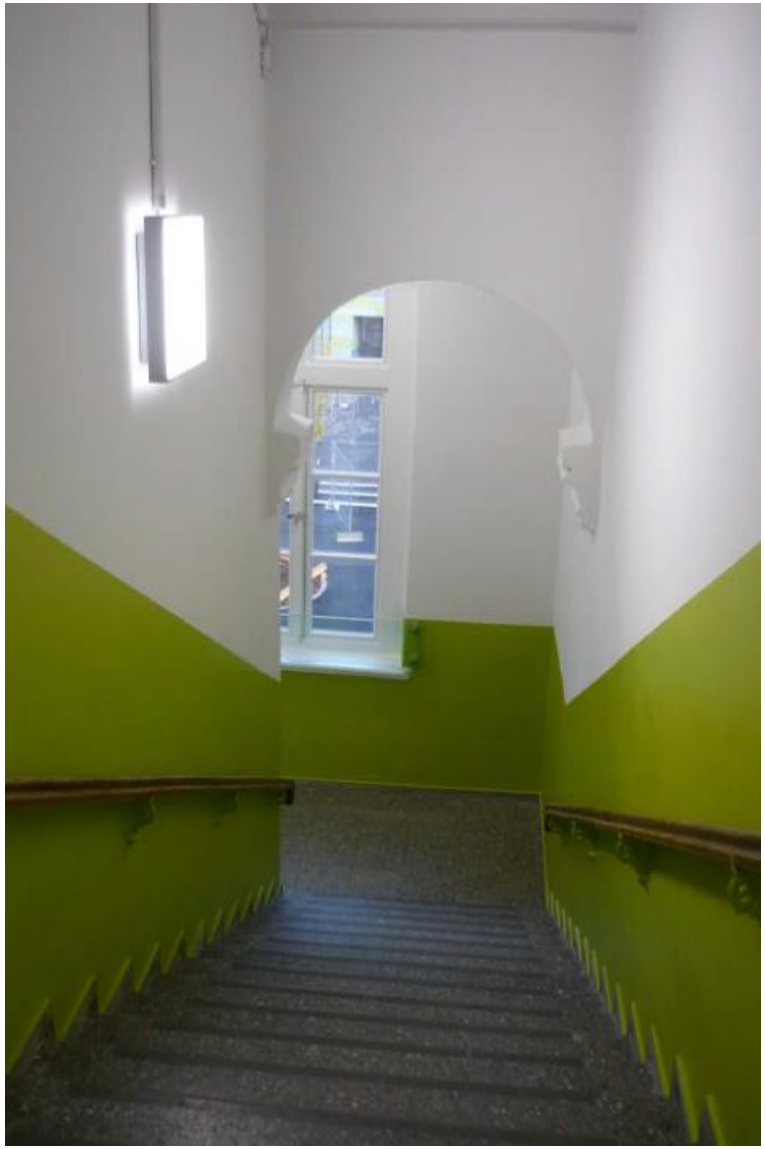
Ausschuss für Gebäudemanagement

TOP 10

Grönenbergschule – Bericht über den aktuellen Stand

Melle®
Die Stadt.

Melle
Die Stadt.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!