

Informationsvorlage 01/2019/0288

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	05.09.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	25.09.2019		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Projektcontrolling 2. Quartal 2019 und unterjähriger Controllingbericht für den Ausschuss für Gebäudemanagement zum Stichtag 30.06.2019

A: Projektcontrolling des 2. Quartals 2019 für den Ausschuss für Gebäudemanagement

B: Unterjähriger Finanz- und Leistungscontrollingbericht zum Stichtag 30.06.2019 für den Ausschuss für Gebäudemanagement

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Sach- und Rechtslage

A: Projektcontrolling des 2. Quartals 2019 für den Ausschuss für Gebäudemanagement

Im Rahmen des Projektcontrollings erfolgt eine Berichterstattung in den jeweils zuständigen Ausschüssen.

Der Ausschuss für Gebäudemanagement ist zuständig für zwei Projekte
„P10018-005 Neuorganisation Gebäudemanagement“
„P23018-006 Neubau Feuerwehrrhäuser“

1. Projektbeschreibung

Zusammenfassung der wesentlichen Elemente aus den jeweiligen Projektblättern:

1.1 Neuorganisation Gebäudemanagement

Im Dezember 2019 erfolgte ein Wechsel bei der Projektleitung. Seitdem ist Florian Walkenhorst der Leiter des Projekts. Im Zuge des Wechsels wurde die Projektplanung überarbeitet. Grundlage des Projekts sind die Handlungsempfehlungen, die sich aus der Organisationsuntersuchung für das Gebäudemanagement ergeben. Aus dieser Untersuchung wurden Aufgabenpakete identifiziert, die in den nächsten zwei Jahren umgesetzt werden sollen.

Zweck und Nutzen des Projekts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Steigerung der Effektivität- und Effizienz in den Arbeitsabläufen, Ergebnissen und Personalressourcen
- Eine Steigerung der Zufriedenheit der Mitarbeiter*innen sowie eine Verringerung der Fluktuation
- Die Umsetzung des Stellenplans

Im ersten Quartal des Jahres 2019 standen die folgenden Punkte bei der Umsetzung im Fokus:

- Überarbeitung der Projektplanung
- Besetzung der offenen Stellen
- Vervollständigung der Rollen und Funktionsprofile durch Stellenbeschreibungen
- Verfügbarkeit von benötigten Büroräumen

Für den Rest des Jahres sind in der Terminplanung insbesondere vorgesehen:

- Die Analyse und ggfs. Optimierung verschiedener Prozesse (bspw. Auftragsvergabe, Baukostencontrolling)
- Konzept und Rahmenbedingungen zur Bestandsdatenerfassung erarbeiten
- Fortbildungen und Hilfestellungen („Handbuch“) für die Mitarbeiter*innen in Zusammenarbeit mit der Personalentwicklung

1.2 Neubau Feuerwehrrhäuser

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Wellingholzhausen stützt sich auf das im Jahr 2012 beschlossene Feuerwehrgebäudekonzept. Hiernach wurde die Planung für den Neubau im Jahr 2016 vorgesehen. Aufgrund der Vielzahl an Baumaßnahmen, u.a. auch im Bereich der Sanierung anderer Feuerwehrrhäuser, die das Gebäudemanagement der Stadt Melle seit geraumer Zeit personell eng binden, konnte eine Planung des Neubaus des Feuerwehrhauses Wellingholzhausen bisher noch nicht realisiert werden.

Um die Planungen nicht noch weiter zu verzögern wurden im Zeitraum von April bis

August 2018 im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die qualitativen und quantitativen Anforderungen des Gebäudes und die Gebäude- und Grundstücksrahmenbedingungen ermittelt und in eine abschließende Raum- und Funktionsplanung übertragen. Die Ergebnisse dieser Bedarfsplanung bildeten die Grundlage für die Konkretisierung eines Vorentwurfskonzeptes sowie die Schätzung des Investitionskostenrahmens des Gesamtprojektes. Das gesamte Verfahren wurde in Form einer Projektgruppe unter Beteiligung eines externen Planungsbüros (assmann-Gruppe), dem Gebäudemanagement, dem Ordnungsamt, dem Stadtkommando sowie dem Ortsbrandmeister durchgeführt.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Projektvorbereitung ist der nächste Schritt die Erstellung einer Entwurfsplanung. Aufgrund der aktuell hohen Belastung sowie der personellen Veränderungen im Gebäudemanagement wurden die Objektplanung sowie die Planung der technischen Gebäudeausrüstung extern vergeben.

Aufgrund des Gesamtinvestitionsvolumens wurde eine externe Projektsteuerung implementiert, um die Kosten- sowie die Terminalsicherheit zu steigern und somit den weiteren Planungsfortschritt zu gewährleisten.

Ziel des Projekts ist die Fertigstellung des Neubaus der Feuerwehrrhäuser Wellingholzhausen (Dezember 2020) sowie Gesmold (Frühling 2021).

2. Projektcontrolling Q2 2019

An die Projektverantwortlichen wurde eine Vorlage versandt, über die das Controlling der Projekte in unkomplizierter Weise möglich war. Durch die Verwendung einer Ampel-Skala kann der Projektstatus in vier Bewertungskriterien (Projektfortschritt bei Leistungsbausteinen, Terminentwicklung, Budgetentwicklung sowie Personalressourcenplanung) schnell ersichtlich dargestellt werden.

Legende:	
	Der Projektstatus dieses Bewertungskriteriums ist im Plan (<i>Abw. < 10% vom Planwert</i>), es besteht kein Handlungsbedarf.
	Der Projektstatus dieses Bewertungskriteriums weicht <u>positiv oder negativ</u> von der Planung ab, es sind Konsequenzen zu ziehen bzw. weitere Schritte einzuleiten, um das Ziel noch zu erreichen.
	Der Projektstatus dieses Bewertungskriteriums weicht kritisch von der Planung ab, die Zielerreichung ist grundsätzlich gefährdet, Nachsteuerung oder Neuplanung notwendig.

Projekt P23018-006 Neubau Feuerwehrrhäuser

Projektleitung: Nils Oberschelp / Edith Kappes
 Projektbeginn: Januar 2019, Projektende: März 2021

Bewertungskriterien (relativ zu Plan)	Status (zum aktuellen Quartal)	Prognose (zum Jahresende)	Kommentar, Erläuterung, Begründung für Abweichung	Handlungsbedarfe und Entscheidungsbedarfe
Projektfortschritt bei Leistungsbausteinen				

Terminentwicklung						
Budgetentwicklung						
(Personal-) Ressourcenplanung						
Projektverlauf lfd. Jahr	Q1	Q2	Q3	Q4	Projektprognose insgesamt	
Hinweise und Erläuterungen						

Projekt P10018-005 Neuorganisation Gebäudemanagement

Projektleitung: Florian Walkenhorst

Projektbeginn: August 2017, Projektende: Dezember 2020

Bewertungskriterien (relativ zu Plan)	Status (zum aktuellen Quartal)	Prognose (zum Jahresende)	Kommentar, Erläuterung, Begründung für Abweichung	Handlungsbedarfe und Entscheidungsbedarfe		
Projektfortschritt bei Leistungsbausteinen						
Terminentwicklung			Durch die Absage von Seminaren durch den Veranstalter kommt es zu leichten Verschiebungen im Zeitplan.			
Budgetentwicklung			Das vorhandene Budget wird voraussichtlich nicht in voller Höhe benötigt.	Evtl. Übertragung ins Haushaltsjahr 2020.		
(Personal-) Ressourcenplanung			Zusätzliche Aufgaben im Rahmen des Projekts sorgen bei den Mitarbeiter*innen des Gebäudemanagements zu zeitlichen Engpässen.	Besetzung von offenen Stellen: hierdurch ist insgesamt eine Entlastung zu erwarten.		
Projektverlauf lfd. Jahr	Q1	Q2	Q3	Q4	Projektprognose insgesamt	
Hinweise und Erläuterungen						

Nachsteuerungsempfehlungen:

Keine

B: Unterjähriger Finanz- und Leistungscontrollingbericht zum Stichtag 30.06.2019 für den Ausschuss für Gebäudemanagement

Der unterjährige Controllingbericht zum Stichtag 30.06.2019, der eine Basis für Steuerungsentscheidungen von Verwaltungsführung und den Organen der Stadt Melle für das Produkt- und Projektportfolio im aktuellen und kommenden Jahr insgesamt darstellt, wird im Ausschuss für Finanzen und Wirtschaft als Gesamtbericht vorgestellt.

Darüber hinaus wird durch die Verwaltung in allen weiteren Fachausschüssen des Rates über die jeweils detaillierten Ergebnisse für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich mit einer gesonderten Informationsvorlage berichtet.

Inhalt und Ziele der Berichterstattung sind insbesondere

- die Darstellung des aktuellen Buchungsstandes zum Stichtag 30.06.2019,
- die Darlegung der produktbezogenen realistisch betrachteten Prognosen bis zum Jahresende,
- die Erläuterung der voraussichtlichen wesentlichen Planabweichungen,
- die Empfehlung von etwaig erforderlichen Nachsteuerungsmaßnahmen, um die geplanten Ziele zu erreichen und
- die Korrektur von Planungen aufgrund neuerer Erkenntnisse.

Bezogen auf den Zuständigkeitsbereich des Ausschusses für Gebäudemanagement wird folgender Bericht abgeben:

Nach den Anforderungen des Kommunalen Steuerungsmodells sind die Produktverantwortlichen für die Ergebnis- und Ressourcenverantwortung ihres Budgets zuständig. Im Rahmen des Controllings wird die ursprüngliche Planung der Prognose der jeweilig zuständigen Produktverantwortlichen zum 31.12.2019 gegenübergestellt. Maßgebliche Abweichungen (+/- 10 % im Saldo aus Erträgen und Aufwendungen und >2.000 € bzw. absolute Abweichungen von >50.000 €) sind zu kommentieren und stellen erste wichtige Erkenntnisse bezüglich des finanziellen Verlaufes des Jahres 2019 dar.

Zusätzlich zur rein finanziellen Betrachtung, wird im Jahr 2019 wieder ein Leistungscontrolling für folgende Produkte durchgeführt. Hier wurden die geplanten operativen Ziele bzw. Kennzahlen einer Prognose zum voraussichtlichen Leistungsstand Ende des Jahres gegenübergestellt. Im Rahmen der kommenden Haushaltsplanungen und Controllingberichte soll das Leistungscontrolling auf weitere Produkte ausgeweitet werden bzw. aufgrund von Rückschlüssen aus den ersten Zielsetzungen eine Anpassung der operativen Ziele durchgeführt werden.

Legende:

Abweichungen absolut	Farbe	Abweichung relativ
0,00 € bis +/- 49.999,99 €	Grün	0,00 % bis +/- 9,99 %
+/- 50.000,00 € bis +/-99.999,99 €	Gelb	+/- 10,00 % bis 19,99 %
Ab +/- 100.000,00 €	Rot	Ab +/- 20 %

1. Ergebnishaushalt Budget „Produktverantwortung“

ERGEBNISHAUSHALT	Ist Vorjahr	Plan (inkl. HH-Rest)	Ist+Reserviert	Prognose 31.12.19	Abweichung (Progn.-Plan)	Abweichung (%)
THH 230 - Gebäudemanagement	4.125.853,59	4.610.500,00	2.572.506,55	4.580.909,51	-29.590,49	-0,64%
111-14 Gebäudemanagement	4.127.328,09	4.611.000,00	2.573.777,55	4.582.909,51	-28.090,49	-0,61%

573-07 Grönenburg	-1.474,50	-500,00	-1.271,00	-2.000,00	-1.500,00	300,00%
-------------------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	---------

Dem Teilhaushalt 230 sind zwei Produkte zugeordnet. Maßgebliche Abweichungen (s. Definition oben) werden im Ergebnishaushalt für kein Produkt erwartet. Es kommt insgesamt zu geringfügigen Minderaufwendungen in Höhe von 28.090,49 € (-0,61%) im Ergebnishaushalt dieses Teilhaushaltes gegenüber der ursprünglichen Planung.

2. Finanzhaushalt Teilhaushalt 230

<i>E= Einzahlungen, A= Auszahlungen</i>		Ist Vorjahr	Plan+ HHRest	Ist+ Reserviert	Prognose 31.12.2018	Abweichung	In (%)	
111-14 Gebäude- management	I23008-100 Anschaffungen Gebäudemanagement	A	22.801,29	15.000,00	15.037,02	16.000,00	1.000,00	6,67%
	I23013-010 Feuerwehrhaus Gesbold	A	22.818,96	377.100,00	539.737,94	341.244,00	-35.856,00	-9,51%
	I23014-010 Feuerwehrhaus Oldendorf	A	368.063,99	391.300,00	360.252,69	391.300,00	0,00	0,00%
	I23014-011 Feuerwehrhaus Tittingdorf	A	1.319,90	0,00	0,00	0,00	0,00	
	I23014-012 Feuerwehrhaus Melle-Mitte	A	377.104,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
	I23014-014 Feuerwehrhaus Groß-Aschen	A	45.969,15	862.100,00	799.317,53	712.100,00	-150.000,00	-17,40%
	I23014-015 Feuerwehrhaus Wellingholzhausen	A	23.704,57	1.607.300,00	565.740,30	362.267,00	-1.245.033	-77,46%
	I23016-010 Schürenkamp 14, Verwaltungsgebäude	A	0,00	750.000,00	0,00	15.000,00	-735.000	-98,00%
	I23017-400 Neue Mitte - Stahlwerk-	A	0,00	200.000,00	0,00	0,00	-200.000	-100,00%
	I23018-010 Schürenkamp 16, Stadthaus	A	0,00	100.000,00	8.477,56	100.000,00	0,00	0,00%
	I23018-201 Grundschule Bruchmühlen	A	1.974,21	1.473.000	540.702,98	505.619,00	-967.381	-65,67%
	I23018-300 Anschaffung Spielgeräte Schulsportplätze	A	11.813,13	105.300,00	88.681,85	127.500,00	22.200,	21,08%
	I23018-401 Sporthalle Haferstr.	A	409.328,53	3.040.600	2.350.063,29	2.940.600	-100.000	-3,29%
		E	0,00	-500.000	0,00	-500.000	0,00	0,00%
	I23018-403 Sporthalle Westerhausen	A	0,00	0,00	15.740,18	15.740,00	15.740,00	
I23019-801 Haus des Gastes Wellingholzhausen	A	0,00	50.000,00	0,00	25.000,00	-25.000,00	-50,00%	

211-01 Grundschulen	I40014-001 Grönenbergschule - Altgebäude 2-	A	732.280,75	0,00	0,00		0,00	
		E	-5.942,82	-513.000	0,00	0,00	513.000,00	-100,00%
	I40016-002 Grundschule im Engelgarten	A	138.697,34	0,00	0,00		0,00	
		E	-9.154,48	0,00	0,00		0,00	
216-01 Oberschulen	I40011-076 Oberschule Neuenkirchen	A	670.205,28	1.110.600,00	797.508,72	1.060.600,00	-50.000,00	-4,50%
		E	-5.506,31	0,00	0,00		0,00	
	I40011-077 Oberschule Neuenkirchen (BGA)	A	8.862,67	0,00	0,00		0,00	

	I40014-075 Oberschule Buer	A	18.000,00	0,00	0,00		0,00	
		E	-18.000,00	0,00	0,00		0,00	
	I40016-075 Oberschule Melle-Mitte	A	260.106,94	80.000,00	40.491,92	45.000,00	-35.000,00	-43,75%
		E	-8.666,27	0,00	0,00		0,00	

3. Erläuterung der wesentlichen Abweichungen

Produkt 111-14 „Gebäudemanagement“

Produktverantwortlich: Guido Kunze

Leistungscontrolling:

Operatives Ziel/Kennzahl	Messgröße	Zielwert	zu wann?	Plan 2019	Istwert zum 30.06.19	Prognose 31.12.19 (Wert)	Status (Ampel)*
Flächenmäßige und zeichnerische Erfassung des gesamten Gebäudebestandes der Stadt Melle	Anzahl erfasster Gebäude	104	31.12.2021	10	0	0	
Erfassung von wartungs- und prüfrelevanten Anlagen/Bauteilen zur darauf aufb. Organisation der Betreiberverantwortung	Anzahl erfasster Gebäude	104	31.12.2021	10	0	0	

Erläuterungen:

Als operative Ziele im Produkt 111-14 „Gebäudemanagement“ war die flächenmäßige und zeichnerisch Erfassung des gesamten Gebäudebestandes der Stadt Melle sowie die Erfassung von wartungs- und prüfrelevanten Anlagen/Bauteilen zur darauf aufbauenden Organisation der Betreiberverantwortung eingestellt worden. Bis zum Ende des Jahres 2019 war geplant, jeweils 10 Gebäude zu erfassen. Dieses Leistungsziel wird jedoch voraussichtlich nicht erreicht. Grund hierfür ist die Auslastung mit zusätzlichen Baumaßnahmen, die das Voranschreiten anderer Projekte hemmen, wie etwa der Bestandsdatenerfassung.

Finanzhaushalt:

		Ist Vorjahr	Gesamtansatz (Plan+HHRest)	Ist (inkl. Reservierungen)	Prognose 31.12.2019	Abweichung Progn./Plan	Abweichung in %
I23014-014 Feuerwehrhaus Groß-Aschen	A	45.969,15	862.100,00	799.317,53	712.100,00	-150.000,00	-17,40%
I23014-015 Feuerwehrhaus Wellingholzhausen	A	23.704,57	1.607.300,00	565.740,30	362.267,00	-1.245.033,00	-77,46%
I23016-010 Schürenkamp 14, Verwaltungsgebäude	A		750.000,00		15.000,00	-735.000,00	-98,00%
I23017-400 Neue Mitte - Stahlwerk-	A		200.000,00			-200.000,00	-100,00%
I23018-201 Grundschule Bruchmühlen	A	1.974,21	1.473.000,00	540.702,98	505.619,00	-967.381,00	-65,67%
I23018-300 Anschaffung Spielgeräte Schulsportplätze	A	11.813,13	105.300,00	88.681,85	127.500,00	22.200,00	21,08%
I23018-401 Sporthalle Haferstr.	A	409.328,53	3.040.600,00	2.350.063,29	2.940.600,00	-100.000,00	-3,29%
	E		-500.000,00		-500.000,00	0,00	0,00%
I23019-801 Haus des Gastes Wellingholzhausen	A		50.000,00		25.000,00	-25.000,00	-50,00%
I40014-001	A	732.280,75			0,00		

Grönenbergschule - Altgebäude 2-	E	5.942,82	-513.000,00			513.000,00	-100,00%
I40011-076 Oberschule Neuenkirchen	A	670.205,28	1.110.600,00	797.508,72	1.060.600,00	-50.000,00	-4,50%
	E	5.506,31				0,00	
I40016-075 Oberschule Melle-Mitte	A	260.106,94	80.000,00	40.491,92	45.000,00	-35.000,00	-43,75%
	E	8.666,27					

Erläuterungen:

Der Baubeginn des Neubaus des **Feuerwehrhauses in Wellingholzhausen (I23014-015)** ist derzeit zum Jahresende 2019 bzw. Jahresanfang 2020 geplant. Hierdurch beschränken sich die Auszahlungen für das laufende Jahr maßgeblich auf Planungskosten und ein Großteil der Gesamtkosten von 1.607.300,00 € wird erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig. Inzwischen liegt die Planung bis zur Leistungsphase 7 („Mitwirkung bei der Vergabe inklusive Kostenanschlag“) gem. HOAI vor. Hierdurch konnten die Aussagen zu Auszahlungszeitpunkten präzisiert werden.

Die Nutzung des Gebäudes „**Schürenkamp 14, Verwaltungsgebäude (I23016-010)**“ ist nicht final bestimmt. Zurzeit gibt es erste Entwürfe zur Nutzung mit Unterstützung eines Planungsbüros. Mit Blick auf die Anmietung der Räumlichkeiten im „Schürenkamp 23“ ist weiterhin offen, ob sich die Renovierung von „Schürenkamp 14“ wirtschaftlich darstellt. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes steht außerdem die Frage nach der zukünftigen Verwendung des Stadthauses.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum „**Stahlwerk“ (I23017-400)** hängt wesentlich von dem Projekt „Neue Mitte Nord“ ab. Hier ist jedoch zunächst der weitere Planungsprozess bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes abzuwarten. Daher wird nicht mehr mit einer Fälligkeit von Zahlungen in diesem Jahr gerechnet, sodass Minderauszahlungen i.H.v. 200.000,00 € prognostiziert werden.

Die Planung der Baumaßnahmen an der **Grundschule Bruchmühlen (I23018-201)** ist bis zur Leistungsphase 8 vorangeschritten. Anhand dieser Planung zeigt sich, dass mit einem Baubeginn im November 2019 zu rechnen ist. Hierdurch werden im Haushaltsjahr 2019 voraussichtlich noch 505.619,00 € des Gesamtbetrags von 1.473.000 € zahlungswirksam.

Die notwendigen Sanierungsarbeiten der **Sporthalle Haferstraße (I23018-401)**, u.a. aufgrund des Brandschadens, werden größtenteils nach den Sommerferien 2019 fertiggestellt. Restarbeiten, insbesondere im Freibereich, werden noch im nächsten Jahr zu erledigen sein. Daher wird eine Abweichung vom Ansatz i.H.v. 100.000,00 € für das Jahr 2019 und damit eine Verschiebung hin in das Jahr 2020 prognostiziert.

Für Sanierungsarbeiten am „**Haus des Gastes, Wellingholzhausen“ (I23019-801)** standen für Planungszwecke zunächst Mittel i.H.v. 50.000,00 € bereit. Nach jetzigem Stand werden für die Planung im Jahr 2019 jedoch nur 25.000,00 € benötigt. Es ist allerdings noch unklar, in welchem Umfang Arbeiten an dem Gebäude durchgeführt werden sollen. Zumindest eine Deckensanierung erscheint notwendig. Der genaue Umfang muss jedoch noch erörtert werden.

Ein geringer Anteil der Arbeiten an der **Oberschule Neuenkirchen (I40011-076)** wird nach jetzigem Erkenntnisstand noch im kommenden Jahr zu erledigen sein. Hierdurch kommt es zu einer Minderauszahlung i.H.v. 50.000,00 € für das Jahr 2019. Bei einem Gesamtvolumen von 1.110.600,00 € für diese Maßnahme, entspricht dies jedoch nur 4,50% der Mittel. Die Abweichung ist insofern geringfügig.

Die Arbeiten an der „**Oberschule Melle-Mitte (I40016-075)**“ sind fast abgeschlossen. Noch ausstehend ist derzeit die Fertigstellung der Blitzschutzanlage. Die Mittel in Höhe von 35.000,00 €, die nicht zur Auszahlung kommen, werden voraussichtlich nicht benötigt und

sollen dementsprechend nicht in das nächste Haushaltsjahr übertragen werden.

4. Nachsteuerungsempfehlung

keine

Strategisches Ziel	6, 7
Handlungsschwerpunkt(e)	6.1, 6.3, 6.4, 6.5, 7.1, 7.2
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Nachhaltige und wirtschaftliche Unterhaltung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der kommunalen Gebäudeinfrastruktur
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement sowie die Umsetzung von Sanierungs-, Anbau- und Neubaumaßnahmen
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Finanzielle und personelle Mittel entsprechend des Haushaltsplanes der Stadt Melle