



## MITTEILUNGSVORLAGE

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 316/10

**Sachbearbeitung:**

Weißer, Mathias

**Datum:**

30.06.2010

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

**Sitzungsdatum**

16.09.2010

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Sachstand Zentrales Gebäudemanagement  
Bericht zur Entwicklung des Zentralen Gebäudemanagements bei der  
Stadtverwaltung Ludwigsburg

**Bezug:**

Vorlage Nr. 194/09

**Anlagen:**

- 1) Dokumentation Projekt Gebäudemanagement II (Vorl.Nr. 331/10)
- 2) Ergebnis der Reinigungsumfrage vom Frühjahr 2010

**Mitteilung:**

### **1. Umsetzung**

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 06.05.2009 wurde bei der Stadt Ludwigsburg zum 01.01.2010 ein zentrales Gebäudemanagement eingeführt.

Bereits 2001 wurden das kaufmännische und technische Gebäudemanagement im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zusammengeführt. Mit der Eingliederung von Gebäudereinigung und Gebäudebetreuung (Schulhausmeister), dem sogenannten „infrastrukturellen Gebäudemanagement“, sind damit seit Anfang 2010 die wesentlichen gebäudespezifischen Leistungen im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft gebündelt. Die Bereitstellung von Räumen, die Erstellung und Sanierung sowie die Betreuung und Bewirtschaftung der städtischen Gebäude erfolgt somit aus einer Hand.

In der Anlage 1 ist dokumentiert und bewertet, wie die Einrichtung des Zentralen Gebäudemanagements im Detail umgesetzt wurde.

### **2. Grundlage**

Der Grundgedanke für die Einrichtung eines zentralen Gebäudemanagements ist die Betreuung der Gebäude im gesamten Lebenszyklus durch eine Hand. Der entscheidende Vorteil liegt darin, dass die Verantwortung für ein Gebäude nicht nach dessen Erstellung endet, sondern für die gesamte Lebenszeit zu berücksichtigen ist.

Die Verzahnung von Bau und Betrieb schafft die Grundlage dazu. Erfahrungen aus dem Gebäudebetrieb fließen in die Planungen ein, Wissen aus Bau und Technik finden Anwendung im Gebäudebetrieb.

### 3. Ziel

Kernaufgabe des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft ist die Bereitstellung und Betreuung von Räumen und Gebäuden für städtische Aufgaben.

Ziel eines zentralen Gebäudemanagements ist es, die Leistungen des Gebäudebetriebs kostengünstiger und effizienter anbieten zu können. Neben den finanziellen Kriterien ist die Zufriedenheit der Nutzer ein wesentlicher Maßstab für den Erfolg des zentralen Gebäudemanagements.

### 4. Organisation

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ist in drei Abteilungen gegliedert: Hochbau, Gebäudewirtschaft und Zentrale Dienste.

In der Abteilung **Hochbau** sind die technischen Bereiche in die Teams Bau, Instandhaltung und Technik aufgeteilt. Die Abteilung **Gebäudewirtschaft** deckt den laufenden Gebäudebetrieb ab und ist in die Teams Gebäudereinigung, Gebäudebetreuung (Schulhausmeister), Gebäudeverwaltung und Energiemanagement strukturiert. Übergreifende Aufgaben wie Rechnungswesen und interne Organisation werden durch die Abteilung Zentrale Dienste erbracht.

### 5. Synergien

Der enge Kontakt zwischen den Einheiten ist durch kurze Wege und abteilungsübergreifende Strukturen sichergestellt. Virtuelle Teams sowie Regel-Jour-Fixe auf allen Ebenen und standardisierte Abläufe sorgen für einen permanenten Austausch sowohl zwischen der Gebäudeplanung und dem operativen Betrieb als auch zwischen den Einheiten des Gebäudebetriebs, der Reinigung, der Gebäudebetreuung (Hausmeister) und der Instandhaltung.

#### Team Energie

- abteilungsübergreifende Projektgruppe aus Energiemanagement, Bau und Technik
- Abstimmung zu Fragen der Energieversorgung, Gebäudestandards und -technik.

#### Projekt Jour Fixe Planung

- Prüfung von Planungen auf Betriebskosten wie Reinigung, Gebäudebetreuung, Energiebedarf

#### Regelablauf Reparatur

- Abstimmung von Gebäudebetreuung, Technik und Instandhaltung bei Abwicklung von Reparaturen

#### Regelablauf Instandhaltung

- Abstimmung zwischen Gebäudereinigung und Instandhaltung bei Sanierungsmaßnahmen

### 6. Maßnahmen

Eine vordringliche Aufgabe seit Anfang des Jahres besteht darin, die begonnene Neuorganisation der Gebäudereinigung und der Gebäudebetreuung weiterzuentwickeln. Unter Berücksichtigung des Arbeitsrechts, der Arbeitsbedingungen und der Betriebskosten gilt es die bestmögliche Betreuung von Gebäuden und Nutzer zu schaffen.

Dazu wurden folgende Maßnahmen eingeleitet:

## **6.1. Gebäudebetreuung (Schulhausmeister)**

### Teambildung Hausmeister

Zur Betreuung der Schulen wurde die Organisation der Hausmeister-Teams weiter ausgebaut. Durch die Einführung des Schichtdienstes ist mit dem bestehenden Personalstamm, unter Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeit eine durchgehende Betreuung sichergestellt.

### Objektbindung Hausmeister

Um die Identifikation und Verantwortlichkeit der Hausmeister für die einzelnen Objekte aufrecht zu erhalten, wurden die Schulen und Sporthallen einzelner Personen zugeordnet.

### Vertretungsregelung – Schließdienste

Über eine zentrale Dienstplanung wird der Einsatz der Hausmeister in den Schulen und Hallen geregelt. Bei Krankheit und Urlaub sind Vertretungen eingeteilt. Schließdienste außerhalb der Regelarbeitszeit werden von externen Unternehmen ausgeführt.

### Servicetelefon

Neben den gängigen Ansprechpartnern ist durch die Einrichtung einer Servicenummer die zuverlässige Erreichbarkeit des Gebäudemanagements sichergestellt. Die Servicenummer ist speziell in den Sporthallen ausgehängt und bietet den Nutzern bei Notfällen Hilfe.

### Objekthandbuch

Zur Dokumentation der Betreiberpflichten werden für die Gebäude Objekthandbücher erstellt. Die betriebswichtigen Gebäudedaten sind dadurch vor Ort zugänglich.

### Hallenbelegung

In einem einheitlichen Vordruck zur Hallenbelegung werden die Anforderungen der Nutzer erfasst und an den diensthabenden Hausmeister weitergegeben.

## **6.2 Gebäudereinigung**

### Qualitätsmanagement Reinigung (Team-, Objektleiterinnen)

Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Fremdvergabe von Reinigungsleistung wurde die Gebäudereinigung neu organisiert (Vorlage Nr. 495/08). Zur Steuerung des Reinigungspersonals für Fremd- und Eigenreinigung wurden fünf Mitarbeiterinnen zu Team- und Objektleiterinnen qualifiziert. Sie dienen sowohl den Nutzern als Ansprechpartner als auch dem Reinigungspersonals zur Unterstützung.

### Teambildung und Objektbündelung Reinigungskräfte

Die Alters- und Krankheitsstruktur der Mitarbeiterinnen finden in Teambildung und Objektvergabe besondere Berücksichtigung. Zum Schutz des eigenen Reinigungspersonals werden Objekte mit erschwertem Reinigungsaufwand gezielt in die Fremdreinigung gegeben. Die Erhöhung des Personalüberhangs pro Objekt beugt gegen Überbelastung durch Überstunden vor. Krankheitsbedingter Ausfall kann größtenteils im jeweiligen Team aufgefangen werden.

### Reinigungsumfrage

Einmal im Quartal wird bei den Gebäudenutzern die Qualität der Reinigungsleistung abgefragt. Die Umfragen dienen dazu, direkte und spezifische Rückmeldungen von den Gebäudenutzern zu erhalten.

Neben den Meldungen durch die Teamleiterinnen und akuten Mängelanzeigen gehen dadurch sowohl negative wie positive Hinweise ein, die der stetigen Verbesserung des Reinigungswesens dienen sollen. Das Ergebnis der aktuellen Umfrage ist in der Anlage 2 zusammengefasst.

## 7. Nutzereinbindung

Gemeinsam mit den Verantwortlichen, wie z. B. Schulleitung und Vereinsvorsitzende werden Modelle zum Vorteil der Nutzer und der Gebäudewirtschaft erarbeitet. Ziel ist es, in den Bereichen Reinigung, Instandhaltung, Schließdienst und Energieverbrauch die Kosten zu senken und dabei den Nutzwert der Gebäude zu erhöhen.

### Schulung des Lüftungsverhaltens

- Reduktion des Energieverlustes bei Verbesserung der Raumluft

### Verantwortlichkeit der Nutzer bei Vandalismus

- Reduktion von Instandhaltungskosten und Reinigungskosten bei besserem Erscheinungsbild der Gebäude

### Schlüsselgewalt für Nutzer

- Reduktion der Kosten für Schließdienst, flexible Öffnungszeiten

## 8. Synergien Verwaltung – Konzern

Zur stetigen Weiterentwicklung einer effizienten Stadtverwaltung gilt es die Schnittstellen und Überschneidungen innerhalb des Konzerns Stadt Ludwigsburg auszuloten.

Ziel ist es jeweils schlagkräftige und wirtschaftliche Einheiten zu bilden und den Aufbau von doppelten Strukturen zu vermeiden. Dazu sind die vorhandenen Kompetenzen der verschiedenen Organisationen über deren Zuständigkeitsbereich hinaus wechselseitig im Konzern Stadt Ludwigsburg zu nutzen.

### Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft kann die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH im technischen Bereich bei der Projektentwicklung, Planung und Projektsteuerung verstärkt unterstützen.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH kann ihrerseits Fachwissen im kaufmännischen Bereich der Wohnungsverwaltung zur Unterstützung der Stadtverwaltung einbringen.

### Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim

Unter Berücksichtigung der Ziele der Nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine Vertiefung der Zusammenarbeit im Bereich Energieversorgung möglich. Die Energiebereitstellung wird mit den technischen Gebäudekonzepten abgestimmt. Es werden Modelle für Energiecontracting ausgearbeitet.

Durch die Vernetzung der verschiedenen Einheiten innerhalb und außerhalb der Stadtverwaltung wird es möglich, dass zum Vorteil der Stadt Ludwigsburg wichtige Schlüsselfunktionen und Kompetenzen erhalten und gezielt weiter entwickelt werden.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

**Verteiler:** FB 10, FB 14, FB.20, Ref. 05