

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft



Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Ludwigsburg, den 13. Oktober 2016

Antrag 506/15 der CDU Fraktion vom 25.11.2015

Transparenz im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Interner städtischer Dienstleister

- Bereitstellung von Räumlichkeiten vollumfänglich für die kommunalen Aufgaben
- Funktionsgerecht – Behaglichkeit
- Gebot der Wirtschaftlichkeit - Lebenszyklusansatz zentrales Gebäudemanagement
- Grundsatz der Nachhaltigkeit
- Mehrwert - Beitrag zur Stadtentwicklung



Kindertageseinrichtungen NGF 31.864 m²



Wohngebäude NGF 11.115 m²



Friedhofsgebäude NGF 7.809 m²



Feuerwehrgebäude NGF 9.811 m²



Schulen NGF 121.601 m²



Sport- und Gemeindehallen NGF 49.699 m²



Verwaltungsgebäude NGF 25.918 m²



Technische Dienste NGF 12.034 m²



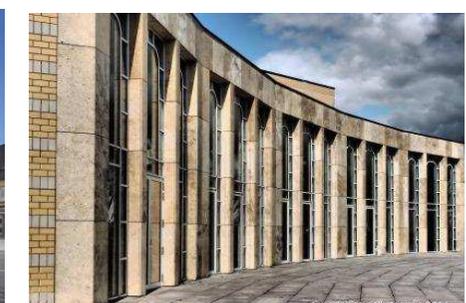
Jugendhaus/Altenbegegnungsstätten
NGF 5.095 m²



Sondergebäude NGF 30.838 m²



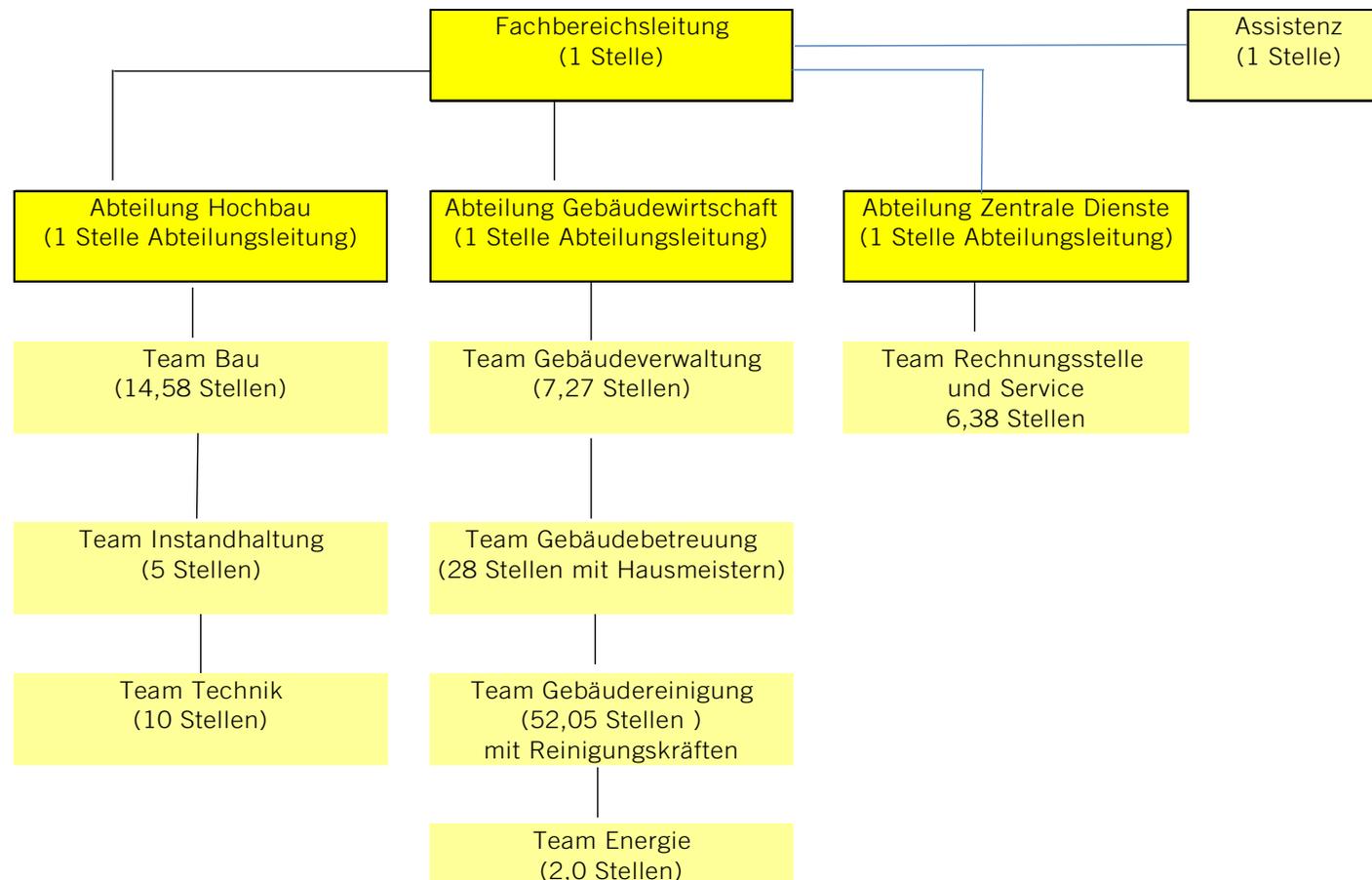
Kultur- und Veranstaltungsgebäude
NGF 25.608 m²



Tourismus & Events LB
NGF 22.845 m²

Organigramm

130,28 Stellen/151 MA





LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Leitung



Mathias Weißer

Fachbereichsleitung



Gabriele Barnert

Stellvertretende Fachbereichsleitung

Abteilungsleitung Hochbau



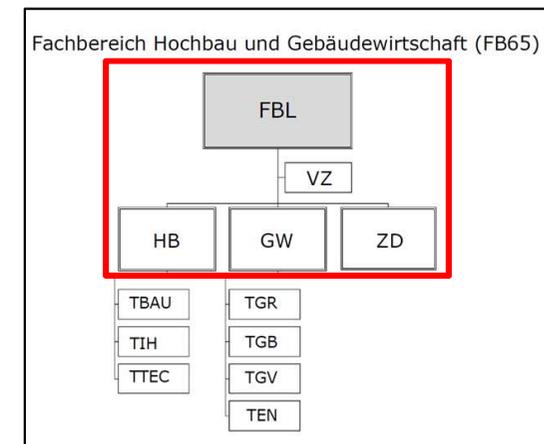
Gaby Wahl

Abteilungsleitung
Gebäudewirtschaft



Michael Lämmermeier

Abteilungsleitung Zentrale Dienste



Abteilung Hochbau

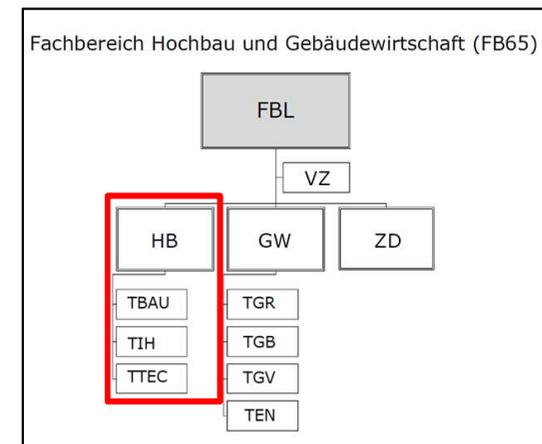
**Leitung
Gabriele Barnert**

Teams:

- Team Bau
- Team Technik
- Team Instandhaltung

Sachmittel im Haushalt 2016
ohne Personalkosten, Außenanlagen
und Einrichtung

Finanzhaushalt: 13.967.000 Euro
Ergebnishaushalt: 8.633.700 Euro



- Projektentwicklung
- Neubauten
- Generalsanierungen
- Umnutzungen
- Fortlaufende Instandhaltung und Wartung

- Übernahme von Planungsaufgaben für die städtischen Unternehmen
z.B. Mathildenstraße 21 (WBL), Eberhardstraße 1 – MIK (WBL)
KO-Kaserne“ Kaiserstraße (WBL), Scala“(WBL)
Campusbad(SWLB)

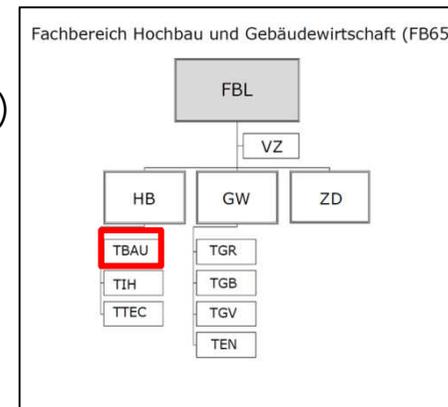
**Abteilung Hochbau
Team Bau**

ArchitektInnen, BauzeichnerInnen

- Projektleitung
- Bauherrenvertretung
- Projektsteuerung
- z.T. Eigenplanungen Arch. LPH 1-4/5 (z.B. Grundschulareal, Kita Reichertshalde, Gemeinschaftsschule Innenstadt)
- Ausschreibungen (beschränkt, öffentlich, EU)
- Mehrfachbeauftragungen (z.B. Mehrgenerationenhaus Grünbühl-Sonnenberg)
- Wettbewerbe (z.B. Schul- und Vereinsbad)
- VOF-Verfahren (z.B. Goethe-Gymnasium)

Joachim Pflumm

Sonja Block
Karin Böhmeler
Sylvia Bunk
Tatjana Drienko
Horst Fischer
Sabine Gabler
Michael Hüttig
Markus Joas
Roland Müllich
Iryna Matheis
Christian Raiber
Veronica Schneider
Timo Schuhmacher
Andrea Pflutschinger

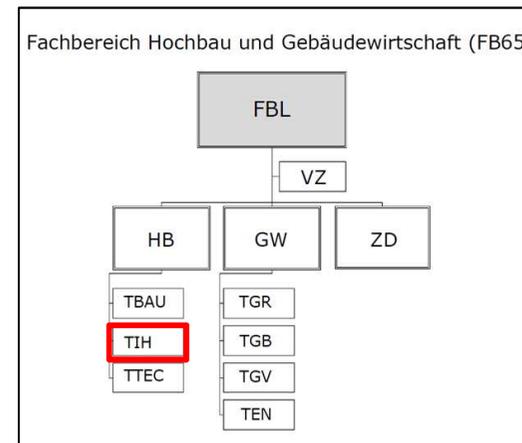


Abteilung Hochbau
Team Instandhaltung

Harald Lenk
Wolfgang Kern
Manfred Kurth
Rafael Schreiber
Jürgen Maier

Bautechniker

- Substanzerhaltung
- Renovierung
- Begutachtung
- Reparaturen
- Schadstoffsanierung
- Betonsanierung

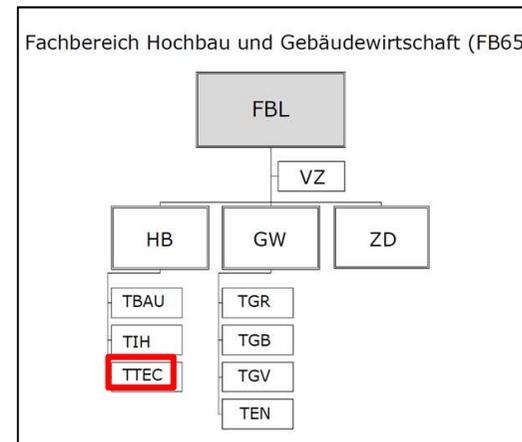


Abteilung Hochbau
Team Technik

Ingenieure, Techniker HLSE

- Haustechnikkonzepte
Sanierung und Neubau
- Betriebssicherheit
- Wartung
- Störungsdienst
- Reparaturen
- Instandhaltung

Peter Mangold
Martin Bezner
Pietro Casula
Markus Ermoneit
Thomas Fessler
Stephan Geitner
Walter Helferich
Gerhard Jirka
Ralf Sprenger
Uwe Weidner



**anstehende / laufende
Projektaufgaben**

Generalsanierungen Schulen

- z.B. Goethe-Gymnasium, Fr. v. Keller Schule Neckarweihingen, August-Lämmle-Schule, Fuchshof

Sanierung und Neubau Sporthallen

- z.B. Oststadthalle, Mehrzweckhalle Oßweil

Ausbau Ganztageschulen

- z.B. Bildungsareal Eglosheim, Umnutzung Stadtbad

Ausbau Kleinkindbetreuung

- z.B. Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen

Brandschutzmaßnahmen

- z.B. Hirschbergschule I und II, Oststadtschule I

Verwaltungsarrondierung „attraktives Bürgerbüro“

Bewertung Aufgaben im Hochbau

- Bis auf die nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben, können die Leistungen Projektentwicklung, Planung, Ausführungsüberwachung sowie die technische Gebäudebetreuung an dritte vergeben werden.

Konsequenz

- keine primäre Hochbaukompetenz, keine Hochbauerfahrung, keine Qualitätssicherung bei der Stadt
- höhere Kosten für Planung, Betreuung und Projektsteuerung durch Vergabe
- geringere Flexibilität
- Betriebssicherheit unterliegt nicht eigener Kontrolle
- Werterhalt unterliegt nicht eigener Kontrolle

Status quo **Hochbau**

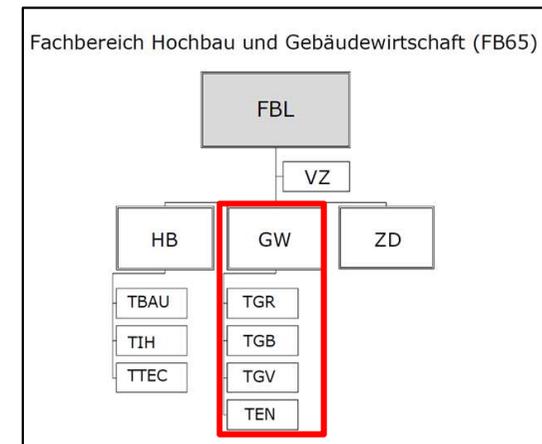
- Architekten und Ingenieursleistungen werden bei Neubauten und Sanierungen zu ca. 80 %, bei Reparatur und Instandsetzung zu ca. 30% fremdvergeben
- In den entscheidenden Phasen, wie der Projektentwicklung mit hohem Bedarf an Flexibilität und Abstimmung mit den Nutzern ist der Eigenleistung höher, in den späteren Leitungen (Ausführungsplanung, Bauüberwachung) ist der Anteil externer Beauftragung größer.
- Bei Sanierungen ist der Anteil Eigenplanung höher, da die Erfahrung mit den Bestandsgebäuden als Wissensvorsprung der städtischen Mitarbeitern den Planungsaufwand reduziert.
- Der Austausch mit externen Planern auf Augenhöhe dient dem Kompetenzerhalt

Abteilung Gebäudewirtschaft

**Leitung
Gaby Wahl**

Teams:

- Team Gebäudereinigung
- Team Gebäudebetreuung
- Team Gebäudeverwaltung
- Team Energie



**Abteilung Gebäudewirtschaft
Aufgaben**

- Betreuung der bebauten städtischen Liegenschaften
- Verwaltung und Entwicklung des Gebäudebestandes
- Portfoliomanagement
- Flächenmanagement
- Energiemanagement
- Reinigung der Gebäude
- Hausmeisterbetreuung Schulen Sporthallen

Abteilung Gebäudewirtschaft
Team Gebäudereinigung

Sabine Beschler

- Reinigungsfläche
 - 269.000 m²
 - 145 Gebäude

- Eigenreinigung
 - 93.000 m²
 - 26 Gebäude

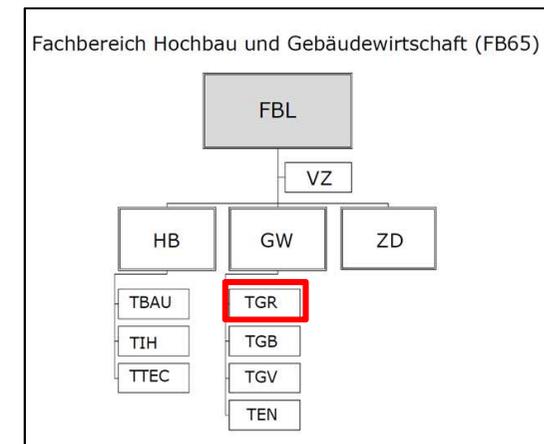
- Fremdreinigung
 - 176.000 m²
 - 119 Gebäude

- Reinigungsturnus bis zu täglich mehrmals

Petra Bauer Objektleitung
 Manuela Haller Objektleitung

Sami Hamed Teamleitung
 Anke Nägele Teamleitung
 Inge Soares Teamleitung
 58 städtische Reinigungskräfte

Sachmittel ohne Personalkosten im
 Ergebnishaushalt 2016:
 1.649.500 Euro



Bewertung Aufgaben **Gebäudereinigung**

- Die Reinigungsleistung kann grundsätzlich komplett fremd vergeben werden, lediglich die Administration ist vom Auftraggeber zu leisten.

Konsequenz

- Die Fremdreinigung ist im Vergleich zur Eigenreinigung günstiger und weniger aufwendig zu organisieren.
- Wird die Steuerung und Betreuung ebenfalls vergeben, ist die Sicherung der Qualität eingeschränkt, der Werterhalt ev. gemindert.
- Spezifische Betreuung und Erfahrung vor Ort ist eingeschränkt
- Vertrauliche Bereiche unterliegen keiner persönlichen Kontrolle
- Niedriglohnbereiche werden aus dem öffentlichen Dienst ausgelagert

Status quo **Gebäudereinigung**

- Die Reinigungsflächen teilen sich in 1/3 Eigenreinigung und 2/3 Fremdreinigung auf.
- Altersstruktur und dadurch bedingte Krankenrate führt zu hohen Ausfällen
- Eigenreinigung wird langfristig und sozialverträglich durch Fremdreinigung ersetzt (siehe Beschlussvorlage Nr. 065/15)
- Von derzeit 58 Reinigungskräften werden in den folgenden 5 Jahren durch Fluktuation und Verrentung ca. 40 verbleiben.

Abteilung Gebäudewirtschaft
Team Gebäudebetreuung

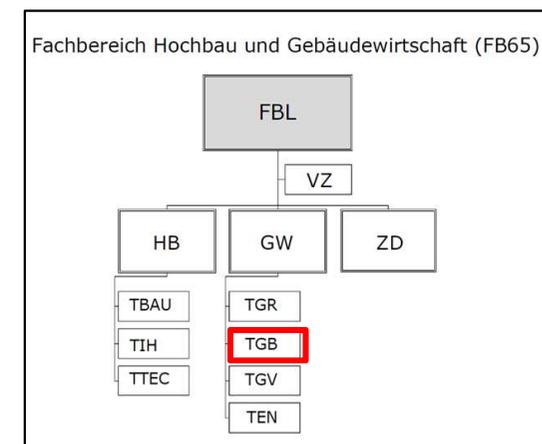
Rainer Scherer

27 Hausmeister

Davon zwei Teams in der
Innenstadt und im
Bildungszentrum West

- 25 Schulen
- 22 Turn- Sport und Mehrzweckhallen
 - im Schulbetrieb
 - im Wochenendsportbetrieb
 - im Wochenendkulturbetrieb
- Kinder und Familienzentren

- Ständiger Ansprechpartner der Einrichtungsleitung
- Räum -und Streudienst
- Energieverbrauchsablesungen
- Schadensmeldungen
- Kleinreparaturen
- Pausenhofreinigung



Bewertung Aufgaben **Gebäudebetreuung**

- Der Hausmeisterservice kann grundsätzlich komplett fremd vergeben werden, lediglich die Administration ist vom Auftraggeber zu leisten.

Konsequenz

- Die komplette Vorhaltung von externem Personal verursacht Mehrkosten
- Die Reduzierung der Leistung nach Bedarf ist unflexibel
- Die Betriebssicherheit kann nicht durchgängig gewährt werden
- Die fehlende Bindung der Mitarbeiter an „ihre“ Schule und Sporthalle und den Nutzern führt zu Minderleistung, was sich in höherem Wertverlust niederschlägt

Status quo **Gebäudebetreuung**

- Die Gebäudebetreuung ist im wesentlichen auf Schulen und Sporthallen beschränkt
- An den Schulzentren Innenstadt-campus und Bildungszentrum West sind Hausmeisterteams eingesetzt, die im Schichtdienst die komplette Leistung während aller Nutzungszeiten abdecken.
- In den Stadtteilen decken die Hausmeister die Regelnutzungszeiten ab.
- Zur Einhaltung der gesetzlichen Arbeitszeit werden die Hausmeister zu Tagesrandzeiten und bei Veranstaltungen durch externes Personal unterstützt.
- Große Betreuungseinrichtungen wie Kinder- und Familienzentren werden von den Schulhausmeistern der Stadtteile bedarfsabhängig technisch mitbetreut.

Abteilung Gebäudewirtschaft
Team Gebäudeverwaltung

Anette Angerbauer

Angelika Hahn

Gerhard Hoffmann

Simone Leib

Birgit Pressel

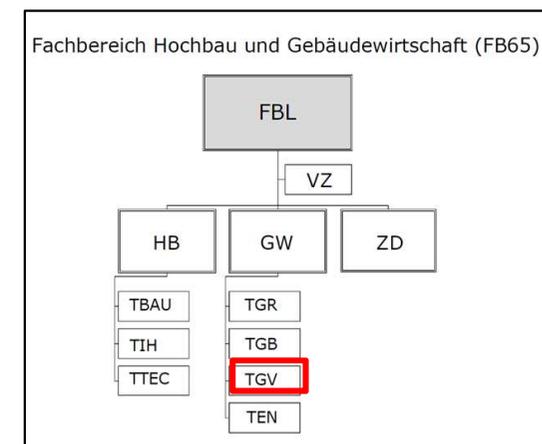
Martina Sackmann

Daniela Schütz

343 Objekte
355.000m² Nettogrundfläche

- Flächenmanagement
- Anmietung
- Vermietung
- Betriebskosten
- Gebäudebewertung
- Folgekostenberechnung
- Umzugsmanagement

Sachmittel ohne Personalkosten
im Haushalt 2016 zusammen mit Energie:
Ergebnishaushalt: 3.601.500 Euro



**Pflichtaufgaben
Bewertung****Bewertung Aufgaben Gebäudeverwaltung**

- Bereitstellung von Räumen für die öffentlichen Aufgaben ist Pflichtaufgabe
- Grundorganisation ist nicht delegierbar
- Verwaltungsleistung ist bedingt delegierbar (Wohnungsverwaltung)

Konsequenz

- Doppelverwaltung bei Mischgebäude (Wohnungen + Vereinsnutzung)
- Vergabe Wohnungsverwaltung verursacht Mehrkosten
- Abstimmungsaufwand zwischen kaufmännischer, infrastruktureller und technischer Betreuung nimmt zu

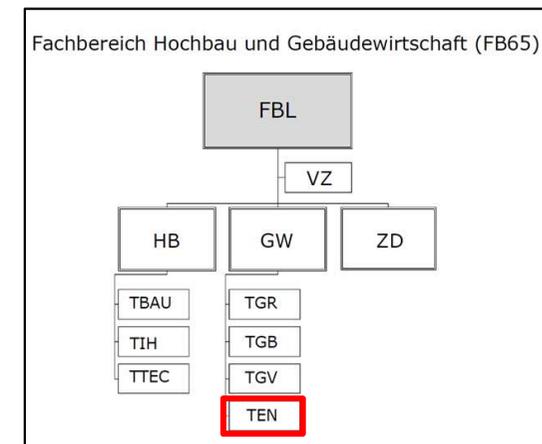
Status quo

- die interne Gebäudeverwaltung, unterstützt durch CAFM-Datenbank (computer aided facility management) ist Grundlage für das zentrale Gebäudemanagement

Abteilung Gebäudewirtschaft
Team EnergieKarl Hagel
Bernd Schäffer
Johannes Kurz

- Einstellung und Überwachung der Mess- und Regeltechnik zur Sicherung des Raumklimas
- Überwachung und Steuerung Energieverbräuche
- Konzeption für energetische Sanierungen und Neubauten
- Energiebericht
- Erstellung Energiekataster
- EU-Projekt „Central Europe“: Mess- und Bewertungssystem für öffentliche Gebäude

Sachmittel ohne Personalkosten im Haushalt 2016 zusammen mit der Gebäudeverwaltung
Ergebnishaushalt: 3.601.500 Euro



Bewertung Aufgaben **Energie**

- Die Planungs- und Betreuungsleistung kann grundsätzlich fremd vergeben werden.

Konsequenz

- Die Auslagerung der Leistungen für die unterschiedlichen Gebäudetypen, Nutzer und Gebäudetechnik führt zu erhöhten Betreuungskosten mit geringerer Leistungsdichte.
- Der schnelle Zugriff und die flexible Steuerung geht verloren.
- Die Erfahrungen mit Nutzern und Gebäuden geht verloren.

Status quo

- wirtschaftlicher Ressourcenverbrauch sowie die Gebäudesteuerung zur Sicherung eines behagliches Raumklimas ist primärer Bestandteil des zentralen Gebäudemanagements und entspricht dem Lebenszyklusansatz
- Die Anbindung an die Gebäudeverwaltung (Betriebskosten) und den Hochbau schafft Synergien

**Abteilung Zentrale Dienste
Leitung****Michael Lämmermeier**

Thomas Hönig

Yvonne Döring

Karin Haußmann

Marion Horsch

Michael Ludwig

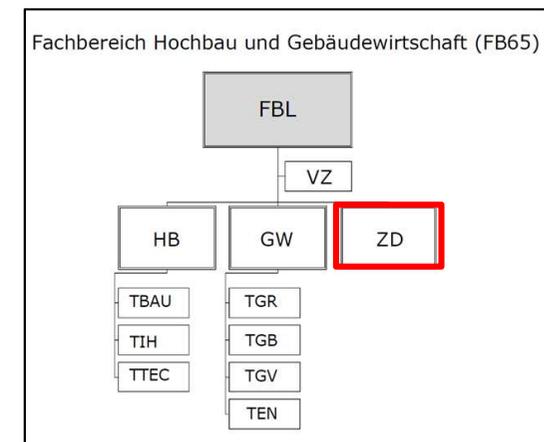
Hamiyet Kayar

Cindy Röttgermann

Tanay Yavuz

Interne Dienstleistung FB 65

- Haushalt
Aufstellung
Überwachung
- Vergabestelle VOB, VOF
National /EU
- Submissionen
- Vertragswesen
- Rechnungswesen SAP
- Steuerung CAFM



Bewertung Aufgaben **Zentrale Dienste**

- Haushalt, Vergaben, Rechnungswesen, Verträge sind interne Dienstleistungen, die nicht fremdvergeben werden können.

Status quo

- Die Zentralisierung der Vergaben wird stadintern geprüft.
- Die Anbindung der Vergaben von Planungs- und Bauleistung an den Hochbau bietet aus fachlicher Sicht Vorteile

Verständnis

- Bereitstellung von Räumen für kommunale Aufgaben wird als Pflichtaufgabe verstanden
- Pflege und Unterhalt der Räume und Gebäude dient primär dem Funktionsanspruch und ist zudem dem Erhalt des Gebäudevermögens geschuldet
- Stadt trägt Vorbildfunktion bei Baukultur und Nachhaltigkeit

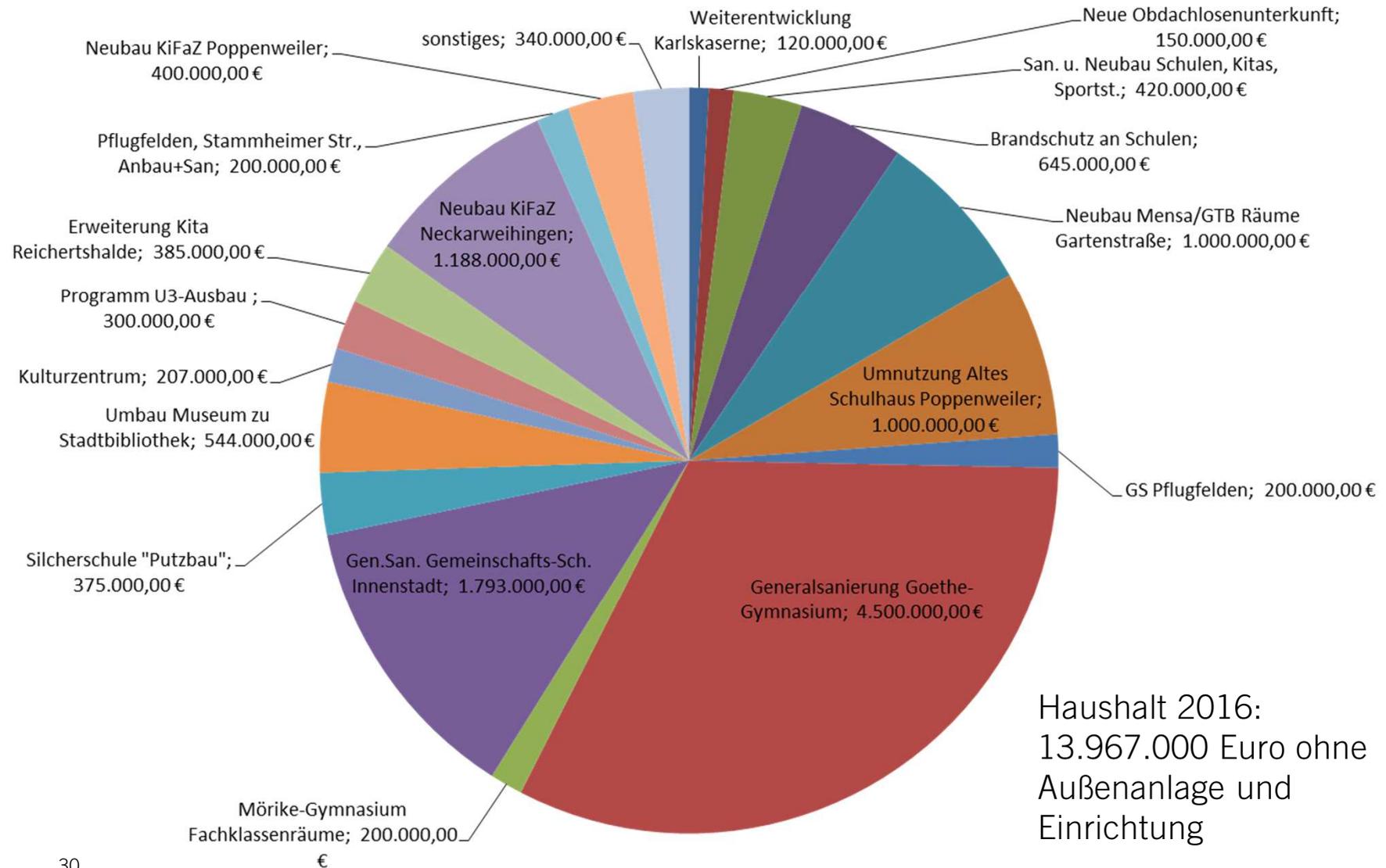
Projekt	Gebäudetyp	Hauptnutzer	Dezernat	Gesamtkosten	veranschlagte Mittel im Haushalt		Anmerkungen	
		Fachbereich			investiv	konsumtiv		Haushalt Seite
Weiterentwicklung Karlskaserne	Kultureinrichtung	41	II		120.000 €		S. 116 Nr. 8	lfd. Maßnahmen
Neue Obdachlosenunterkunft		32	II		150.000 €	650.000 €	S. 160 Nr. 8	überwiegend konsumtiv
San. u. Neubau Schulen, Kitas, Sportst.	Sammler	48 / 55	II		420.000 €		S. 180 Nr. 8	Sammler für früheren Baubeginn wie geplant
Brandschutz an Schulen	Bildung	48	II		200.000 €		S. 181 Nr. 8	Sammler für Unvorhergesehenes
Neubau Mensa/GTB Räume Gartenstraße	Grundschule	48	II	4.002.000 €	1.000.000 €		S. 187 Nr. 8	in der Abrechnung
Umnutzung Altes Schulhaus Poppenweiler	Grundschule	48	II	1.800.000 €	1.000.000 €		S. 191 Nr. 8	im Bau
Oststadtschule	Werkrealschule	48	II	265.000 €	65.000 €	250.000 €	S. 193 Nr. 8	auch konsumtiv
GS Pflugfelden	Grundschule	48	II		200.000 €		S. 194 Nr. 8	Modulbauten
August-Lämmle-Schule Brandschutz/Ganztage	Grundschule	48	II		80.000 €		S. 196 Nr. 8	Planungsrate
Hirschbergschule I	Grundschule	48	II		150.000 €	270.000 €	S. 205 Nr. 8	überwiegend konsumtiv
Hirschbergschule II	Werkrealschule	48	II		150.000 €	230.000 €	S. 206 Nr. 8	überwiegend konsumtiv
Generalsanierung Goethe-Gymnasium	Gymnasium	48	II	23.270.000 €	4.500.000 €		S. 214 Nr. 8	im Bau
Mörike-Gymnasium Fachklassenräume	Gymnasium	48	II		200.000 €		S. 215 Nr. 8	II. Bauabschnitt
Gen.San. Gemeinschafts-Sch. Innenstadt	Gemeinschaftsschule	48	II	9.420.000 €	1.793.000 €		S. 212/1 Nr. 8 Z	in der Abrechnung
Silcherschule "Putzbau"	Schule	48	II		375.000 €		S. 225 Nr. 8	in der Abrechnung
Umbau Museum zu Stadtbibliothek	Bibliothek	48	II	2.245.000 €	544.000 €		S. 236 Nr. 8	in der Abrechnung
Kulturzentrum	Bildung	48	II		207.000 €		S. 237 Nr. 8	Leitsystem und Planungsrate für weitere Sanierungsarbeiten
Programm U3-Ausbau städtische Kitas	Betreuung	48	II		200.000 €	50.000 €	S. 245 Nr. 8	Sammler
Programm U3-Ausbau nichtstädt. Kitas	Betreuung	48	II		100.000 €	50.000 €	S. 246 Nr. 8 Z	Sammler
Erweiterung Kita Reichertshalde	Kindertageseinrichtung	48	II	2.110.000 €	385.000 €		S. 248 Nr. 8 Z	in der Abrechnung
Neubau KiFaZ Neckarweihingen	Kindertageseinrichtung	48	II	8.235.000 €	1.188.000 €		S. 249 Nr. 8 Z	Baubeginn in 2016
Pflugfelden, Stammheimer Str., Anbau+San	Kindertageseinrichtung	48	II	1.930.000 €	200.000 €		S. 255 Nr. 8 Z	Baubeginn in 2016
Neubau KiFaZ Poppenweiler	Kindertageseinrichtung	48	II	4.215.000 €	400.000 €		S. 258 Nr. 8 Z	in der Abrechnung
Mehrzweckhalle Ossweil Neubau	Sport	55	II		80.000 €		S. 284 Nr. 8	Planungsrate
Erneuerung Hausanschluss Im Osterholz I	Wohnhaus	65	III		60.000 €		S. 320 Nr. 8	abhängig von Kooperation der Stadt Asperg
Pauschale für nicht veranschl. Maßnahmen					200.000 €			
Gesamt	Hochbau				13.967.000 €	1.500.000 €		
	Außenanlagen				860.000 €			
	Ausstattung				366.900 €			
29	Gesamt nach Haushaltsplan							
	(weißer Teil Seite 36 Ziffer 11)				15.193.900 €			



LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Investiver Haushalt

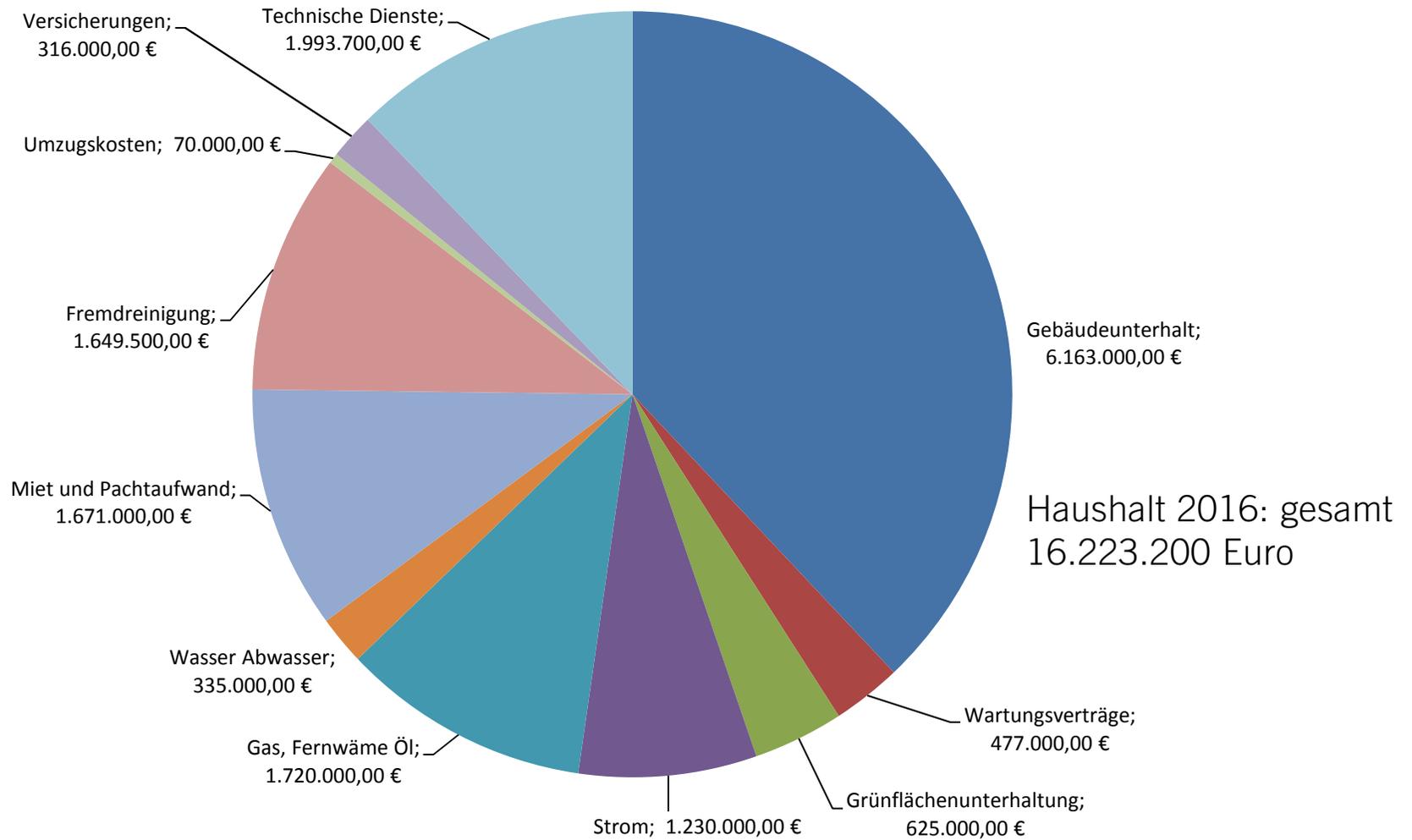




LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Konsumtiver Haushalt

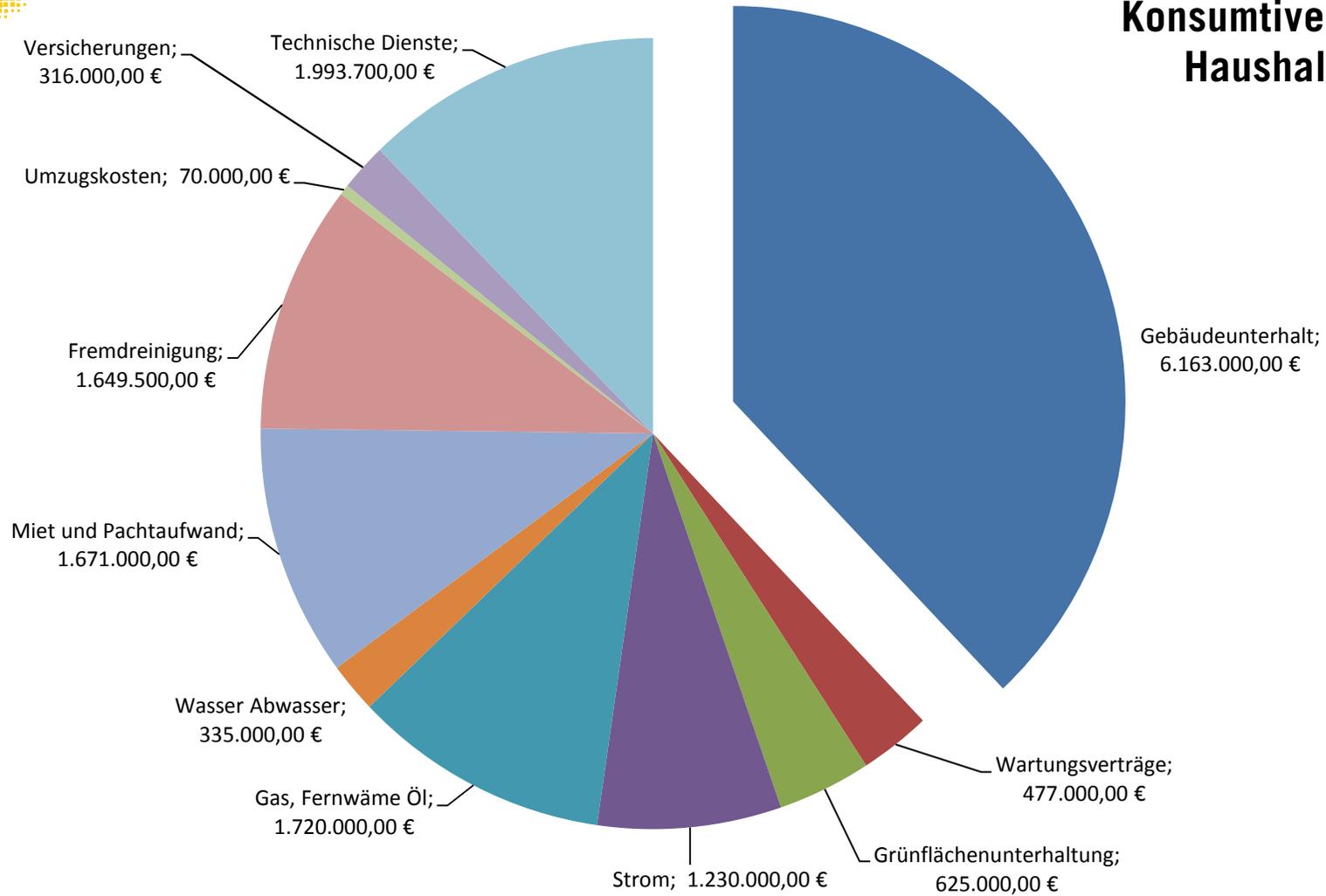




LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Konsumtiver
Haushalt**

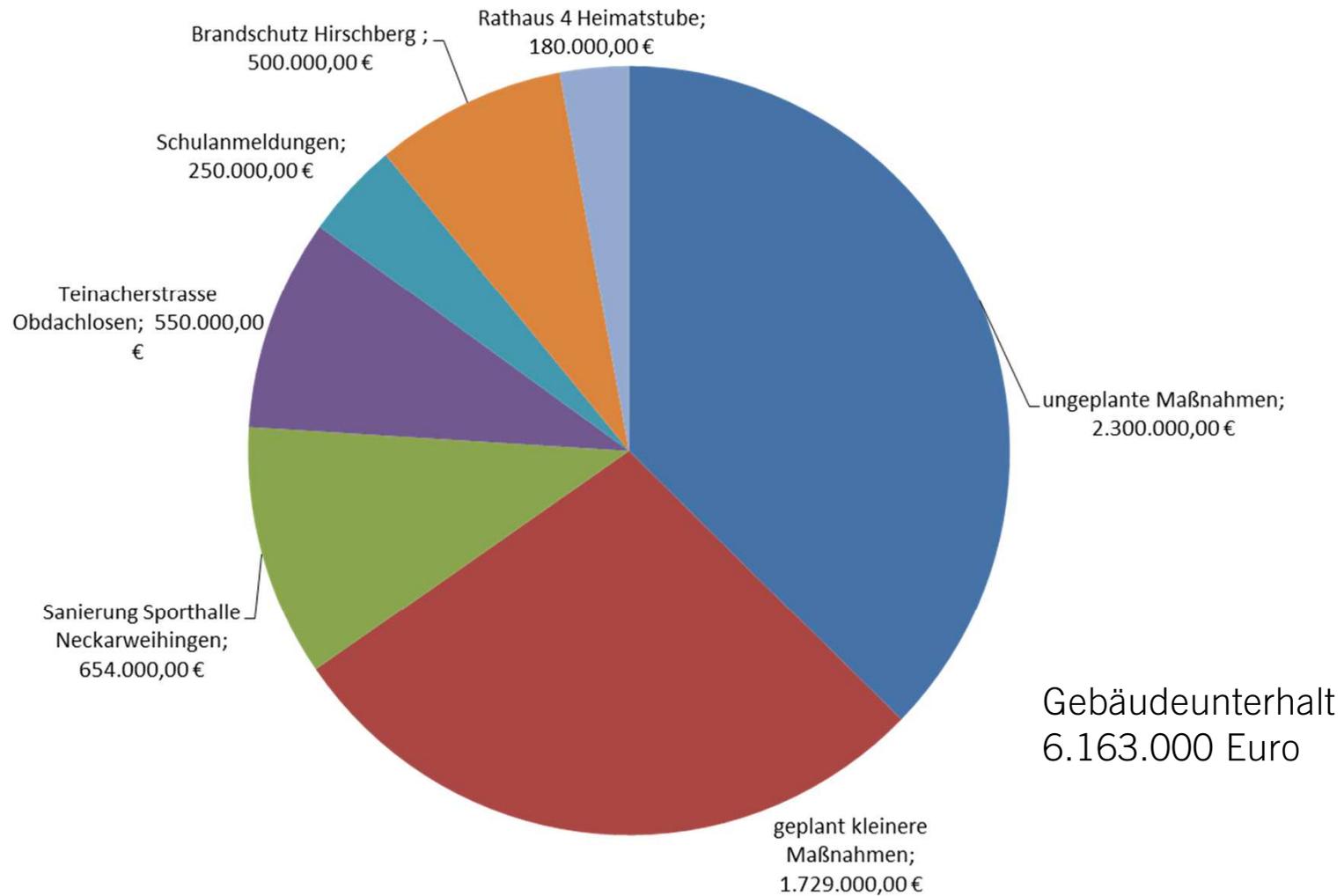


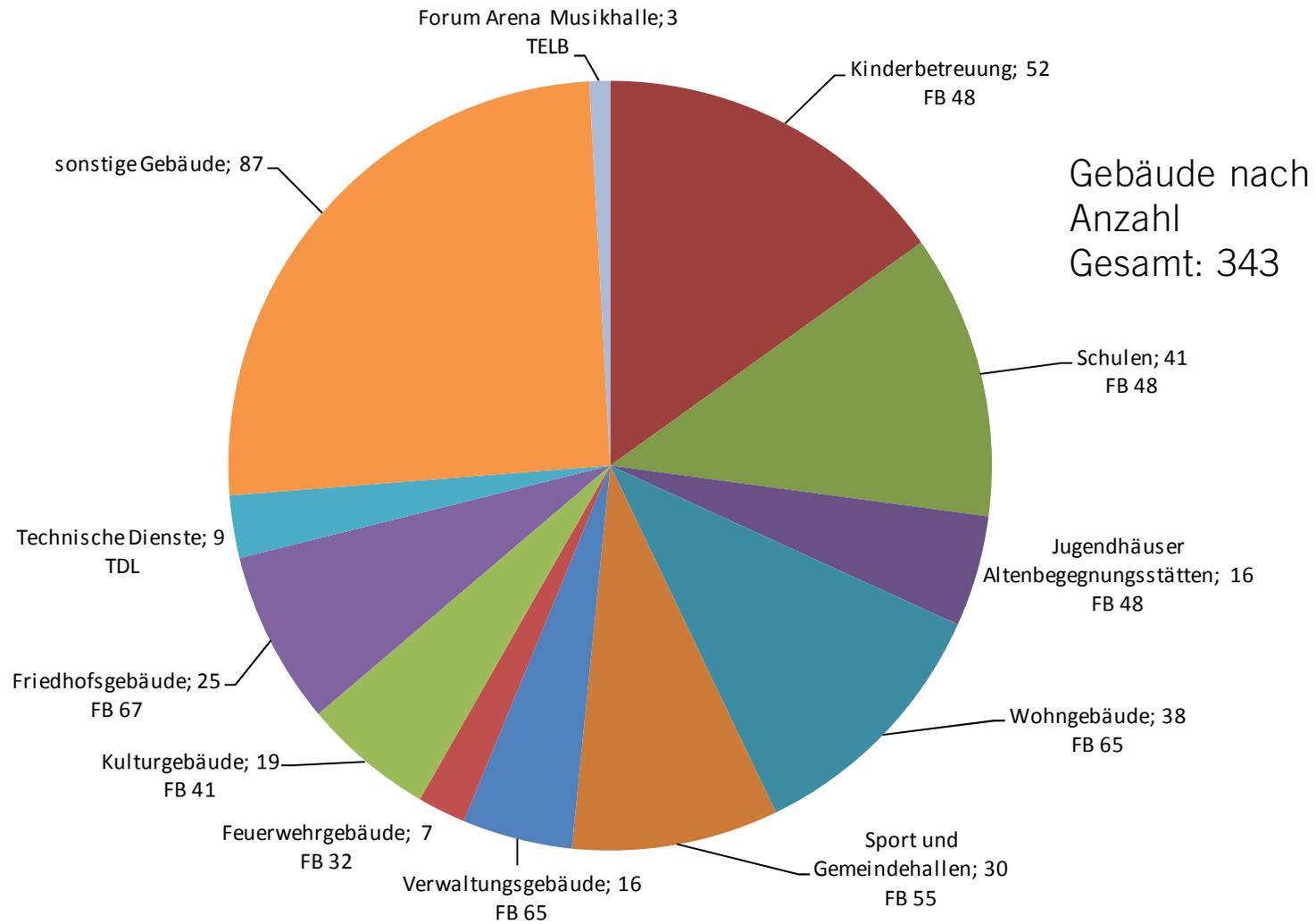


LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

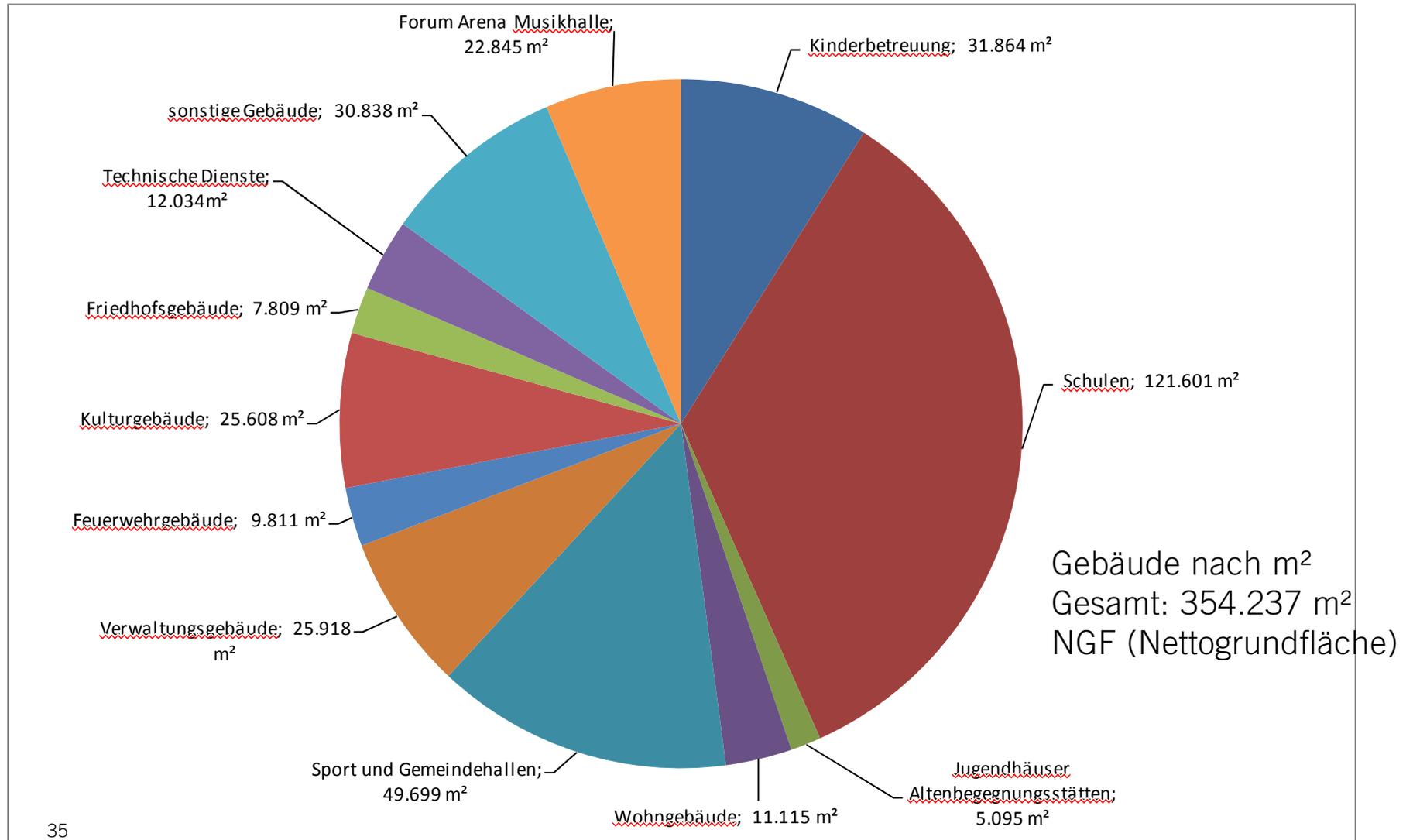
Anteil Gebäudeunterhalt (konsumtiv)







Flächenverteilung nach Hauptnutzung

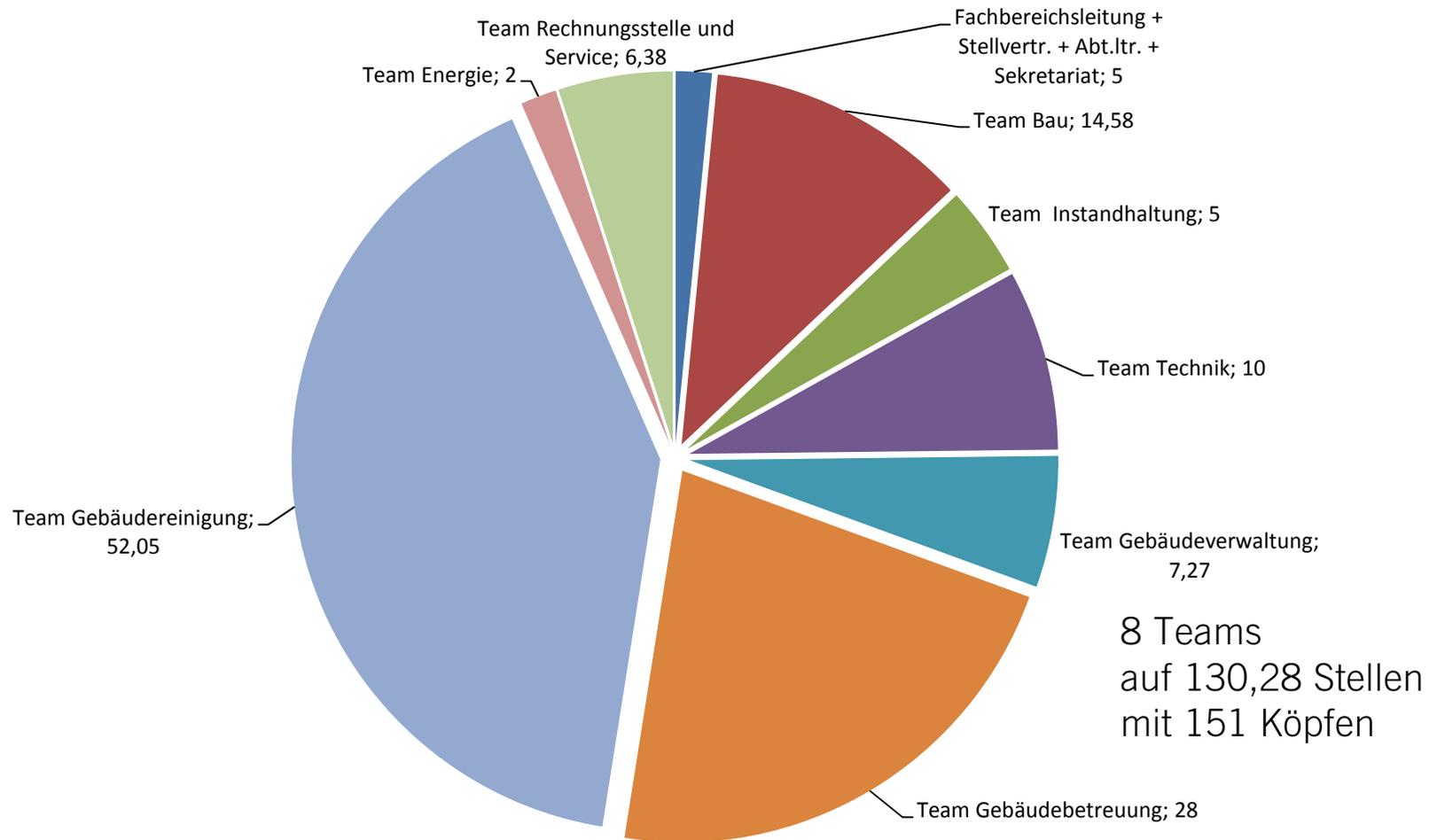




LUDWIGSBURG

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Personalverteilung nach Teams



Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Toplinks „Öffentliche Bauprojekte“

www.ludwigsburg.de

