

## Vorlage

für den  
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	19.04.2012	Kenntnisnahme

Tagesordnungs-Punkt	<b>Bericht der Gemeindeprüfanstalt (GPA) für den Bereich des Gebäudemanagements</b>
---------------------	---

### Vorbemerkungen:

Mit der Tagesordnung für die 21. Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 15.03.2012 wurde für den Bereich „Gebäudemanagement“ mit der Beschlussvorlage zu TOP 3 der Prüfbericht der Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) übersandt; hierauf wird verwiesen.

Die Überprüfung des Fachbereiches Gebäudemanagement durch die GPA umfasst Zuständigkeiten der Abteilung Gebäudewirtschaft sowie des Schulamtes. Die im Weiteren folgenden Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf die Zuständigkeiten der Abteilung Gebäudewirtschaft. Der Bericht wurde dem Ausschuss für Schule und Bildungskoordination zu seiner Sitzung am 16.04.2012 übersandt.

### Erläuterungen:

Der aktuelle Bericht der GPA zeigt auf, dass die Neueinrichtung der Abteilung Gebäudewirtschaft zu einer wesentlichen Verbesserung der Kosten- und Datentransparenz geführt hat. Aufgrund der zusammengeführten Aufgabenwahrnehmung sei nunmehr eine zielgerichtete und effiziente Gebäudebewirtschaftung möglich.

Die Abteilung Gebäudewirtschaft startete am 01.09.2006 als neue Organisationseinheit, um die bis dahin in verschiedenen Fachbereichen zersplitterte Aufgabenwahrnehmung im Bereich Hausverwaltung / Gebäudewirtschaft mit dem Ziel der Kostensenkung zu bündeln.

Derzeit werden 56 Liegenschaften mit einer Bruttogeschossfläche von (BGF) 185.525,81m<sup>2</sup> von der Abteilung Gebäudewirtschaft bewirtschaftet. Von der Gesamtfläche entfallen 176.972m<sup>2</sup> BGF auf eigene und 8.553,81m<sup>2</sup> BGF auf angemietete Objekte. Die Gesamtzahl der von der Abteilung Gebäudewirtschaft betreuten Mietverhältnisse beträgt 18. Zusätzlich sind fünf Dachflächen an externe Betreiber von Photovoltaikanlagen verpachtet (**Anhang 1**).

Die Entwicklung der Abteilung Gebäudewirtschaft wurde durch die GPA positiv bewertet. Die Datenlage sei zwischenzeitlich durch die eingeführte Kosten- und Leistungsrechnung gut. Ein entsprechendes Gebäudekataster sei als Grundlage verfügbar. Aus Sicht der GPA sei das Energiemanagement der Abteilung Gebäudewirtschaft gut aufgestellt. Es wurde ein zentrales

Energiemanagement eingerichtet, dass alle Energieverbrauchswerte und –kosten erfasst. Für die wesentlichen kreiseigenen Gebäude liegen energetische Analysen vor, wodurch der Ist-Zustand der Gebäude dokumentiert ist.

#### Überprüfung arbeitsintensiver Aufgaben hinsichtlich Umfang und Prozessablauf, S. 13 GPA-Bericht

Die letzten Jahre sind geprägt von einer Vielzahl von großen Bau- und Sanierungsprojekten, welche auch ursächlich für den von der GPA ermittelten Managementaufwand sind. Neben dem Personalaufwand der eigenen Mitarbeiter wurden die Kosten der externen Fachingenieure und Bauplaner eingerechnet. Aufgrund der Vielzahl von Projekten waren die Planungsleistungen nicht durch eigenes Personal zu erbringen.

Bei der Überprüfung des arbeitsintensiven Bereichs der Leistungsvergabe hinsichtlich des Umfang und Prozessablaufs ergaben sich bisher keine weiteren Verbesserungsmöglichkeiten. Die rechtlichen Vorgaben im Rahmen der internen Vergabepaxis ermöglichen aus Sicht der Gebäudewirtschaft aktuell bei der Vielzahl von gleichzeitig laufenden Projekten keine Kosten- und Zeiteinsparung.

#### Optimierung des Energieverbrauchs, S. 22 GPA-Bericht

Die Energieverbrauchswerte liegen aktuell im interkommunalen Vergleich noch immer über den jeweiligen Benchmarks. Gegenüber der letzten Prüfrunde 2005/2006 haben sich der witterungsbereinigte Durchschnittsverbrauch bei der Wärmeenergie sowie der Wasserverbrauch geringfügig verringert. Der Stromverbrauch ist dagegen deutlich gesunken. Im interkommunalen Vergleich ist das Kreishaus mit seinem hohen Verbrauch im Bereich Strom und Wasser auffällig. Anzumerken ist hierbei, dass der Kreis beim Aufwand je kWh Strom nahe dem Minimalwert liegt.

Bei den Verbrauchswerten im Bericht der GPA wurde das Jahr 2009 betrachtet. Auch aus Sicht der GPA sollte nach Abschluss der energetischen Sanierungen der Aufwand für die Versorgungsmedien sinken, so dass das errechnete Potential von rund 500.000 € teilweise bereits generiert sein dürfte.

Hierzu ist anzumerken, dass eine Sanierung der elektrotechnischen Anlagen im Kreishaus in Teilbereichen (Lüftung/Klima/Heizung) zwischenzeitlich abgeschlossen werden konnte. Weitere Sanierungen der elektrotechnischen Anlagen (Beleuchtung) stehen im Zusammenhang mit der Brandschutzsanierung an. Hierdurch sollte eine weitere Verringerung der Verbrauchswerte erreicht werden.

Neben den Aufgaben des normalen Bauunterhaltes liegt aus Sicht der Abteilung Gebäudewirtschaft auch in den Folgejahren ein besonderes Augenmerk in der Umsetzung der am 28.04.2008 vom Kreistag beschlossenen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Ziel des auf Grundlage eines Energiegutachtens entstandenen Maßnahmenkataloges ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Liegenschaften des Rhein-Sieg-Kreises bis Ende 2014 um 40% und den Energiebedarf um 30% zu senken. Im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanungen 2012-2015 wurden Mittel für die Umsetzung weiterer Maßnahmen vorgesehen.

Entsprechende Rundschreiben im Kreishaus sowie das von der Abteilung Gebäudewirtschaft an alle Mitarbeiter verteilte Mousepad mit Hinweisen zum Thema Energie sparen sollen die Mitarbeiter sensibilisieren, ihr eigenes Nutzerverhalten zu erkennen und durch Änderungen zur Verbrauchsreduzierung beizutragen. Auch zukünftig beabsichtigt die Abteilung, für die Verwaltungsgebäude durch entsprechende Rundschreiben die Mitarbeiter zu einem energiebewussten Nutzerverhalten anzuregen.

#### Wechsel von Eigen- zu Fremdreinigung, S.25/S. 31 GPA-Bericht

Bei der Gebäudereinigung ergeben sich nach Berechnungen der GPA sowohl bei der Eigen- als auch bei der Fremdreinigung Einsparpotentiale in Höhe von 380.000 €.

Die Schulreinigungsverträge wurden 2010 unter Zuziehung eines externen Beraters ausgeschrieben. Der gegen das Ausschreibungsverfahren erhobenen Vergabebeschwerde

wurde durch das Oberlandesgericht Düsseldorf im Revisionsverfahren stattgegeben. Nunmehr erfolgt eine erneute Ausschreibung der Reinigungsverträge für den Schulbereich. Gleichzeitig werden die Reinigungsarbeiten im Kreishaus mit ausgeschrieben (voraussichtlicher Vertragsbeginn Kreishaus: 01.01.2013, alle übrigen Liegenschaften: 01.08.2012). Es ist davon auszugehen, dass die Ausschreibung Einsparpotentiale erbringen wird. Die Reinigung der Liegenschaften (Ausnahmen: Kreishaus) erfolgt zurzeit als Interimslösung durch die bisherigen Unterhaltsreinigungsfirmen unter Anwendung der Vertragskonditionen aus dem streitgegenständlichen Vergabeverfahren, so dass bereits Kostensenkungen gegenüber dem Stand des GPA-Berichtes (2009) umgesetzt werden konnten.

Im Zuge von Personalmaßnahmen werden aktuell 1 ½ Stellen der Eigenreinigungskräfte im Kreishaus zu Gunsten der Fremdreinigung eingespart. Eine weitere Einschränkung der Eigenreinigung ist aus Sicht der Gebäudewirtschaft nicht anzustreben.

#### Flächenmanagement Verwaltungsgebäude, S. 40 GPA-Bericht

Das Flächen- und Portfoliomanagement bei den Verwaltungsgebäuden ist nach Auffassung der GPA bereits gut organisiert. Die Fläche je Mitarbeiter liegt im interkommunalen Vergleich nur knapp über dem landesweiten Minimumwert.

Wenn in den nächsten Jahren die noch ausstehenden Maßnahmen aus dem Energiegutachten, die anstehenden Brandschutzsanierung sowie die geplanten Sanierungen der Berufskollegs Hennef, Siegburg und Troisdorf abgeschlossen sind, kann der Rhein-Sieg-Kreis aus Sicht der GPA auf einen überwiegend gut erhaltenen Gebäudebestand blicken. Der Gebäudebestand muss dann „nur“ regelmäßig modernisiert und Instand gehalten werden. Hierfür ist eine strukturierte Planung der Bauunterhaltung notwendig. Ein langfristiges Unterhaltungsprogramm, das die wichtigsten Eckpunkte während der Restnutzungsdauer der Gebäude umfasst, sollte nach den Empfehlungen der GPA erstellt werden. Auch aus Sicht des Fachamtes ist es erforderlich, nach Ermittlung der Datengrundlage das Hauptaugenmerk auf das Controlling zu legen. Die Einführung eines Energie- und Baukostencontrolling erscheint für die weitere wirtschaftliche Verbesserung der gebäudewirtschaftlichen Leistung sinnvoll.

Bei der Erledigung der komplexen Aufgabenstruktur im Bereich der Abt. Gebäudewirtschaft muss darauf hingewiesen werden, dass Zeit- und Personalkapazitäten derzeit nur begrenzt zur Verfügung stehen, um notwendige Überlegungen und Planungen für die Einführungen eines umfassenden Baukostencontrollings anzugehen. Die von der GPA empfohlene Entwicklung von strategischen Zielvorgaben bei den gebäudewirtschaftlichen Aufgabenbereichen außerhalb des Energiebereiches wird durch die Abteilung Gebäudewirtschaft geprüft.

Hinsichtlich der in der letzten Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses aufgeworfenen Frage zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen von kreiseigenen Gebäuden wird wie folgt Stellung genommen:

Zwischenzeitlich wurden Dachflächen des Kreishauses sowie der Berufskollegs in Bonn-Duisdorf und Siegburg saniert, sodass aus technischen und baulichen Aspekten eine Installation von Photovoltaikanlagen möglich wäre.

Ein Eigenbau auf der Dachfläche des Kreishauses (ca. 600 m<sup>2</sup>) wurde aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der Anlage nicht in Angriff genommen. Die Fläche stünde grundsätzlich für eine Vermietung zur Verfügung, wurde bisher allerdings noch nicht vermarktet. Für das Berufskolleg in Bonn-Duisdorf (ca. 300 m<sup>2</sup>) gab es zunächst Interesse zur Anmietung durch einen Investor. Nach detaillierten Berechnungen kam es aufgrund der Unwirtschaftlichkeit der Anlage nicht zum Abschluss eines entsprechenden Pachtvertrages. Die sanierten Dachflächen des Bauteils B des Berufskollegs in Siegburg kommen aufgrund der dort installierten notwendigen Lüftungstechnik und des Funksendemastes nicht für den Betrieb einer Photovoltaikanlage in Frage.

Sobald weitere Dachflächen saniert sind, wird durch die Verwaltung geprüft, ob diese zur Selbstnutzung oder Vermietung für Photovoltaikanlagen geeignet sind.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 19.04.2012

Im Auftrag  
gez. Ganseuer