



■ Von Kommunen für Kommunen – Tipps aus der kommunalen Praxis

Thema: Gebäudewirtschaft

■ Professionelle Steuerung der Bauunterhaltung

Der **Kreis Aachen** setzt für seine Bauunterhaltung diverse Steuerungsmaßnahmen ein, die wir für professionell erachten, dies sind z.B.:

- systematische, d.h. geplante und gesteuerte Gebäudeinstandhaltung,
- Kostensteuerung durch Baukostencontrolling bei allen Baumaßnahmen,
- Datenbankunterstützte, objektscharfe Zuordnung der Ausgaben für die Bauunterhaltung,
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen, z.B. durch Variantenvergleich werden vor größeren Baumaßnahmen durchgeführt.
- bauliche Standards sind sehr differenziert dokumentiert und im Amt kommuniziert,
- Rahmenverträge und Jahresausschreibungen sind für alle wiederkehrenden Handwerkerleistungen vorhanden,
- eine stetige Abstimmung der baulichen Unterhaltung mit energietechnischen Notwendigkeiten wird gewährleistet,
- sowohl für die langfristige Bauunterhaltung als auch für das Energiemanagement wurde der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ermittelt,
- die Überprüfung der haustechnischen Anlagen für alle kreiseigenen Gebäude inkl. der Ausstellung von Gebäude-Energiepässen ist beschlossen,
- ein Wartungskonzept für regelmäßig wiederkehrende Arbeiten ist vorhanden,
- das Schadenskataster wird jährlich gepflegt,
- die Instandhaltungsplanung erfolgt langfristig; sie wird durch jährliche Gebäudebegehungen überprüft.

Weitere Infos: Kreis Aachen,
Axel Hartmann, Dezernent für zentrale Dienste, Kommunalaufsicht,
Gesundheit und Altenarbeit des Kreises Aachen,
Telefon: 0241/5198-2337, FAX: 0241/5198-2255, E-Mail: axel-hartmann@kreis-aachen.de

■ Gezielt steuern und sparen durch neu bewertete Reinigungsdienstleistungen

Mit den Zielsetzungen:

einheitliche Leistungsverzeichnisse anwenden,

Leistungen standardisieren,

Kosten reduzieren

Qualitätstransparenz erhöhen und

ein Bonus-/Malus-System einführen

hat die **Stadt Telgte (19.400 Einwohner)** die gesamten Reinigungsdienstleistungen neu bewertet.

Nach Ausschreibung und Vergabe der Leistungen wurden rund 30% der bisherigen Kosten eingespart.

Die Bündelung der Aufgaben der Bewirtschaftung des Gebäudebestandes bietet die Voraussetzungen der gezielten Leistungssteuerung als auch der Qualitätskontrolle aus einer Hand.

Weitere Infos: Stadt Telgte,

■ Beispiel für optimierte, zentrale Gebäudewirtschaft

Die **Stadt Lünen (91.900 Einwohner)** hat sich bereits Mitte der 90-er Jahre mit dem Thema Gebäudemanagement intensiv auseinandergesetzt und auf der Basis einer detaillierten Konzeption eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung, die Zentrale Gebäudebewirtschaftung Lünen (ZGL), gegründet. Dort sind die gebäudewirtschaftlichen Kernaufgaben zusammengefasst und neu geordnet worden. Im Rahmen eines Modellversuches des Landes NRW ist das Gebäudevermögen mit dem dazugehörigen Grundvermögen – seinerzeit abweichend von den Beschränkungen der Gemeindeordnung – auf den Betrieb übertragen worden.

Die ZGL übernimmt die Rolle eines Vermieters und Dienstleisters. Mieter sind die gebäudenutzenden städtischen Fachabteilungen, zum Teil auch Fachbereiche, die für die Inanspruchnahme der von Ihnen genutzten Flächen eine Miete sowie Nebenkosten entsprechend § 556 BGB i. V. m. § 2 BetrKV zahlen. Ebenso entrichten sie ein Entgelt für empfangene Serviceleistungen, insbesondere im Bereich der Gebäudereinigung und der Hausmeisterdienste. Grundlage für die Leistungsbeziehungen zwischen Vermieter und Mieter bzw. Auftragnehmer und Auftraggeber bilden konkrete Nutzungs- bzw. Servicevereinbarungen.

Vorteile der ZGL sind insbesondere:

Schaffung von Generationengerechtigkeit durch Nutzung des Ressourcenverbrauchskonzeptes

Zentrale und ganzheitliche Steuerung des städtischen Gebäudebestandes unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten eines Gebäudes/ Abbau von Schnittstellen

Erhöhung der Wirtschaftlichkeit der Gebäudebewirtschaftung und Erhalt des Vermögens durch

Eine vollständige Gebäudeerfassung (insbes. Flächen) und Gebäudebewertung

Darstellung der kompletten Flächenbereitstellungs- und Betriebskosten auf der Grundlage einer detaillierten gebäudebezogenen Kosten- und Leistungsrechnung

Wirtschaftlichkeitsberechnungen und -kontrollen im Bereich Bauunterhaltung/Neubau/Umbau (Eigenerstellung, PPP, Leasing, Anmietung etc.), in der Gebäudereinigung (Eigen-/Fremdreinigung), den Hausmeisterdiensten sowie dem Energiemanagement (z.B. Contracting)

Anreize durch eine vollumfängliche Leistungsverrechnung (Miete und Dienstleistungen) auf der Basis des Vermieter-Mieter-Modells.

durchgreifende Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudereinigung, der Hausmeisterdienste und des Vertragsmanagements mit großen Einsparerfolgen

marktähnliches Verhalten

aktive Gestaltung und Optimierung von Prozessen im Konzern Stadt Lünen

Aufgabe (z. B. durch Veräußerung, Abriss) nicht betriebsnotwendiger und damit disponibler Gebäude

Weitere Infos: Stadt Lünen, Werkleiter Dieter Kasprowiak, Tel: 02306/104- 1624,
E-Mail: Dieter.Kasprowiak.73@luenen.de
www.luenen.de
