

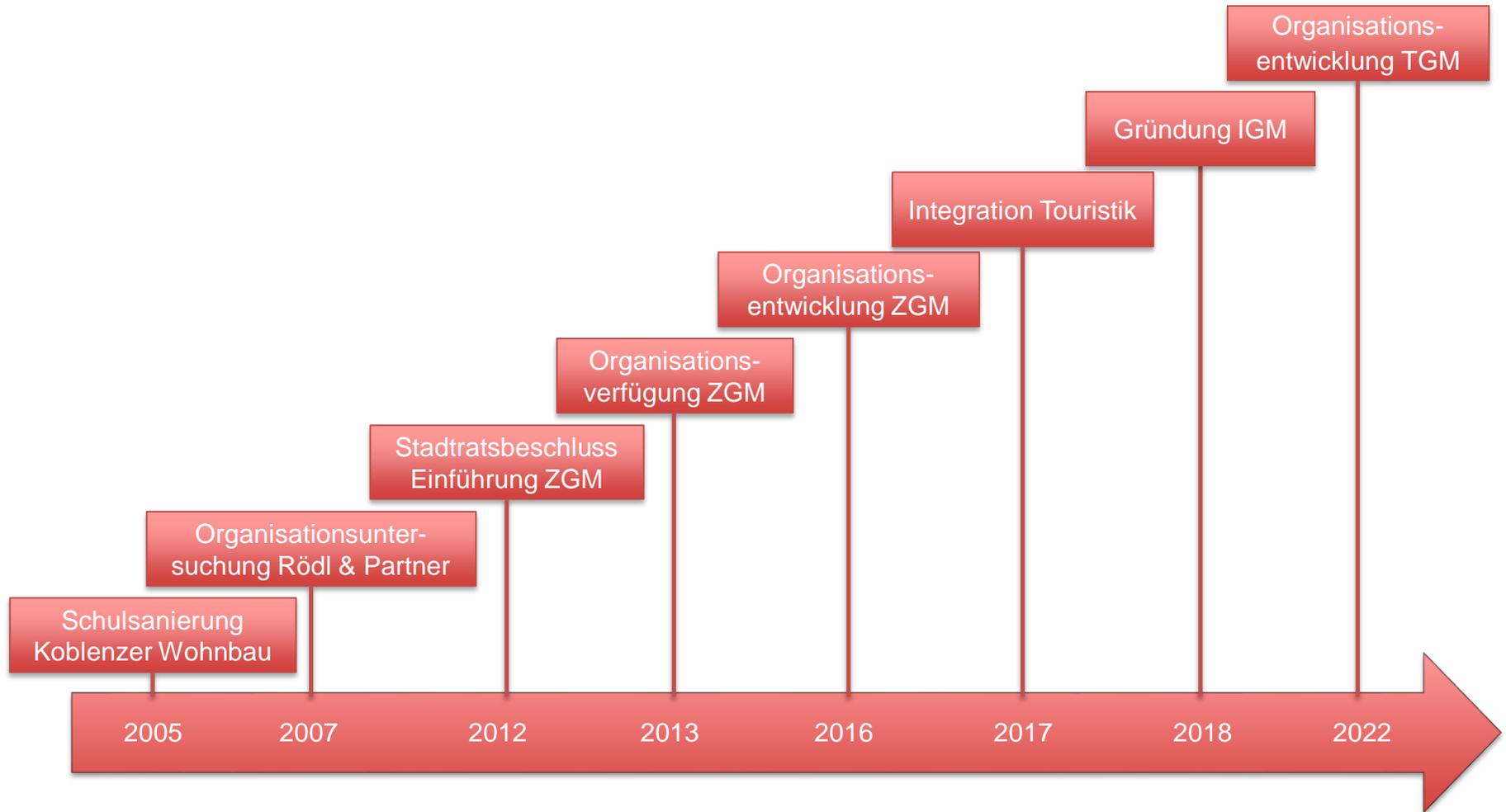
Amt 65 / Zentrales Gebäudemanagement Status 2023

Agenda – Amt 65 / Status 2023

1. Zentrales Gebäudemanagement – Entwicklung
2. Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten
3. ZGM Digital
4. Fazit ZGM

Zentrales Gebäudemanagement – Entwicklung

Entwicklung 2005 bis heute



Zentrales Gebäudemanagement – Entwicklung

Gebäude Stadt Koblenz / Zuständigkeiten / Ist-Zustand 2012

Amt 10.3/ Regiebetrieb Gebäudemanagement

- Bürrsesheimer Hof
- Alte Burg
- Tiefgarage Alte Burg
- Haus Metternich
- Altes Kaufhaus
- Büros Ortsvorsteher (5)
- Hochhaus Hbf.
- Zulassungsstelle
- Rathaus 1 und 2
- VHS, KSI und Musikschule
- Ordnungsamt
- Schängel-Center (VwGeb.)
- Gelände
- Entsorgungsbetrieb
- Wohnhäuser (2)
- Turnhalle
- Stolzenfels/
Feuerwehrgerätehaus

Amt 37/ Amt für Brand- und Katastrophenschutz

- Bunker
- Feuerwehrgerätehäuser (13)
- Feuerwache

Amt 52/ Sport- und Bäderamt

- Hallenbäder
- Freibäder
- Sporthallen
- Stadion Oberwerth

Amt 61/ Amt für Stadtentwicklung und Baordnung

- Kehlturn
- Fort Asterstein
- Gebäude Sesselbahn
- Wohngebäude (4)

Amt 42/ Stadtbibliothek

- Dreikönigen Haus

Amt 44/ Musikschule

- Proberaum
Balduinbrücke

Amt 40/ Kultur- und Schulverwaltungsamt

- Schulen/ Sporthallen (51)
- Rhein Museum
- Vereinshalle Güls

Amt 50/ Amt für Jugend, Familie, Senioren und Soziales

- Jugend und Bürgerzentrum Karthause
- Jugendtreff Löwentor
- Kurt Esser Haus
- Kindertagesstätten
- Übernachtungsheim
- Spielhaus

Amt 62/ Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement

- Munitionsbunker
- Wohngebäude
- Eigentumswohnungen
- Wehrtechnische Studienversammlung
- Forstbetriebshof Kückkopf

Amt 45/ Städtische Museen

- Deutschherrenhaus
- Mutter Beethoven Haus

Amt 46/ Stadttheater

- Stadttheater

EB 67/ Grünflächen und Bestattungswesen

- Betriebsgelände
- Friedhofshallen
- Krematorium
- Stützpunkt (3)

EB 83/ Koblenz Touristik

- Rhein Mosel Halle
- Schloss
- Tourist Infos
- Öffentliche WC's

EB 70/ Koblenzer Entsorgungsbetrieb

- Neuer Betriebshof

EB 85/ Stadt- entwässerung

- Klärwerk

Amt 65/ Hochbauamt

- Büro Kemperhof
- Kfz. und Lagerhalle

Amt 66/ Tiefbauamt

- Baucontainer (2)
- Betriebshof

- Es beschäftigten sich 13 Ämter mit Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung. Einschließlich der Hausmeister und Reinigungskräfte waren in diesen Bereichen ca. 130 Mitarbeiter:innen beschäftigt.
- Eine Zentralisierung der Aufgaben war längst überfällig

Zentrales Gebäudemanagement – Entwicklung Organisationsverfügung 2013

Kaufmännisches Gebäudemanagement

Zentrale Organisation:

Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit,
Beschwerde-Management, EDV,
Administratives Personal und
Organisationsmanagement, Zentrale
Beschaffungen

Haushalts-, Finanz-, Vertragsmanagement:

Haushalt/Kostenplanung- und Kontrolle,
Rechnungswesen und Finanzmanagement,
Vertragsmanagement, Gebäude- und
liegenschaftsbezogene Verbrauchsdaten

CAFM-Projekt & Betrieb/Digitale Gebäudeverwaltung:

Wartung von technischen Geräten,
Reinigungsverwaltung, Schadensmeldungen

Technisches Gebäudemanagement

Planung & Dokumentation:

Planung Hochbau, Planung Technische
Gebäudeausrüstung,
Bauzeichner/Dokumentation

Projekte:

Projektleitung und –steuerung der
beauftragten externen Architektur- und
Ingenieurbüros, Wahrnehmung der
Bauherrenfunktion, Bau von Neu- Um- und
Erweiterungsbauten

Instandhaltung & Betrieb:

Fachingenieure und Projektbegleiter,
Hochbauunterhaltung, Elektrounterhaltung,
Gebäudeautomation, Gebäudeleittechnik,
Kompetenzteam HLS, Kompetenzteam
Bäder, Kompetenzteam Maler,
Kompetenzteam Schreiner

Klimaschutz i.d. Gebäudetechnik:

Technische Gebäudeausrüstung, Elektro,
Hochbau: Planung von energiesparenden
Maßnahmen bei Bau- und
Sanierungsmaßnahmen unter
Zugrundelegung des Klimaschutzkonzeptes,
Energetische Optimierung in und an den
städtischen Gebäuden

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Reinigungsmanagement:

Steuerung der Gebäudereinigungsleistungen
in Fremd- und Eigenreinigung, Glasreinigung,
Grün- und Graupflege, Materialbestellungen,
Vermietung
+ Eigenreinigungskräfte

Objektsicherheit & -service:

Erbringen und operative Koordination von
Hausmeisterdiensten, Auftrags- und
Beziehungsmanagement der Gebäudenutzer
& Bedarfsträger. Umzugsmanagement,
Koordination und Dokumentation von
Wartungen, Inspektionen und
Verkehrssicherungspflichten
+ Hausmeister

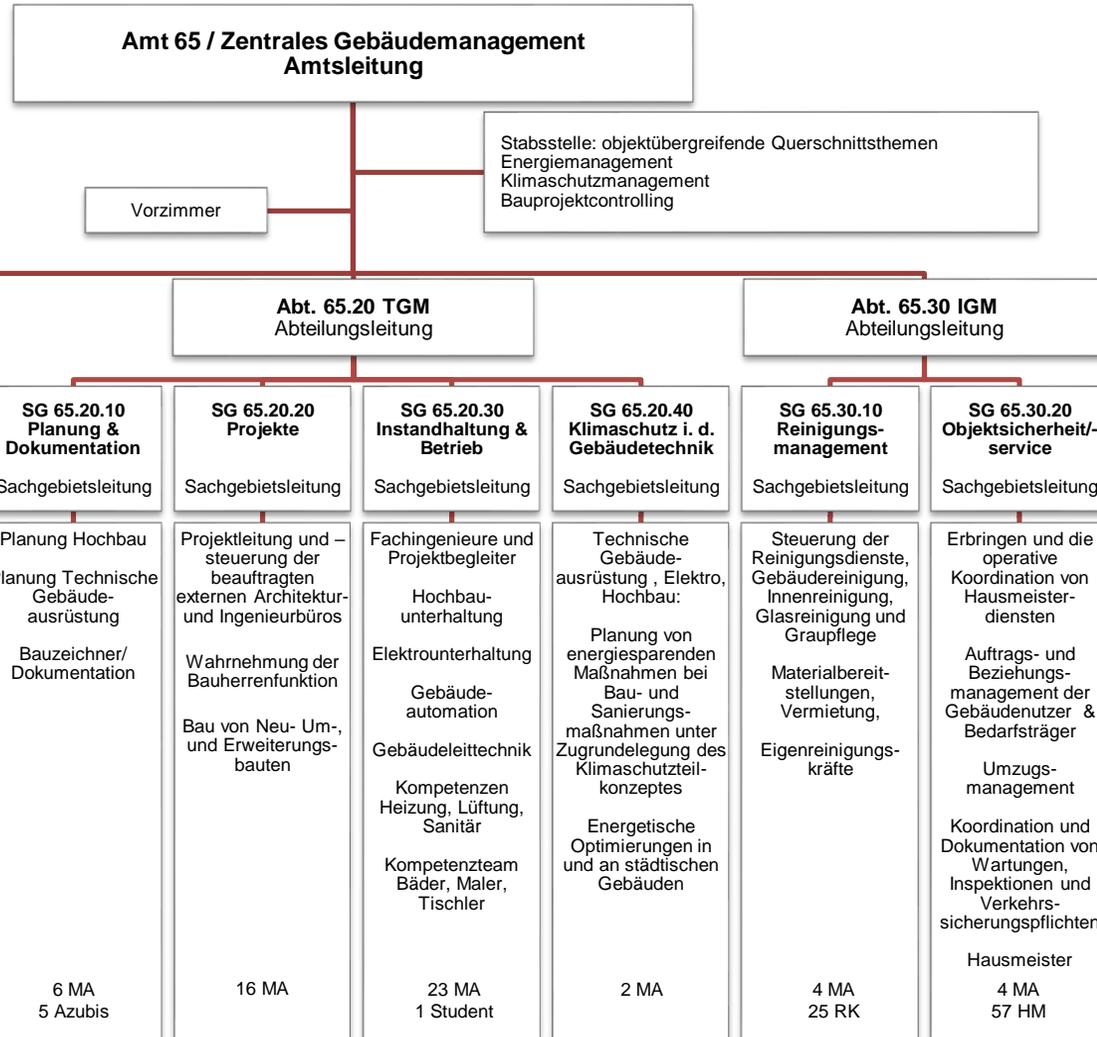
Zentrales Gebäudemanagement – Entwicklung Organisationsverfügung 2013

Gesamtheit aller Aufgaben und Maßnahmen zur Errichtung,
zum Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden
einschließlich der baulichen und technischen Anlagen
aufgrund ganzheitlicher Strategie

Entwicklung, Planung, Bau, Nutzung, Betrieb, Bewirtschaftung,
Sicherheit, Instandhaltung, Sanierung und Rückbau

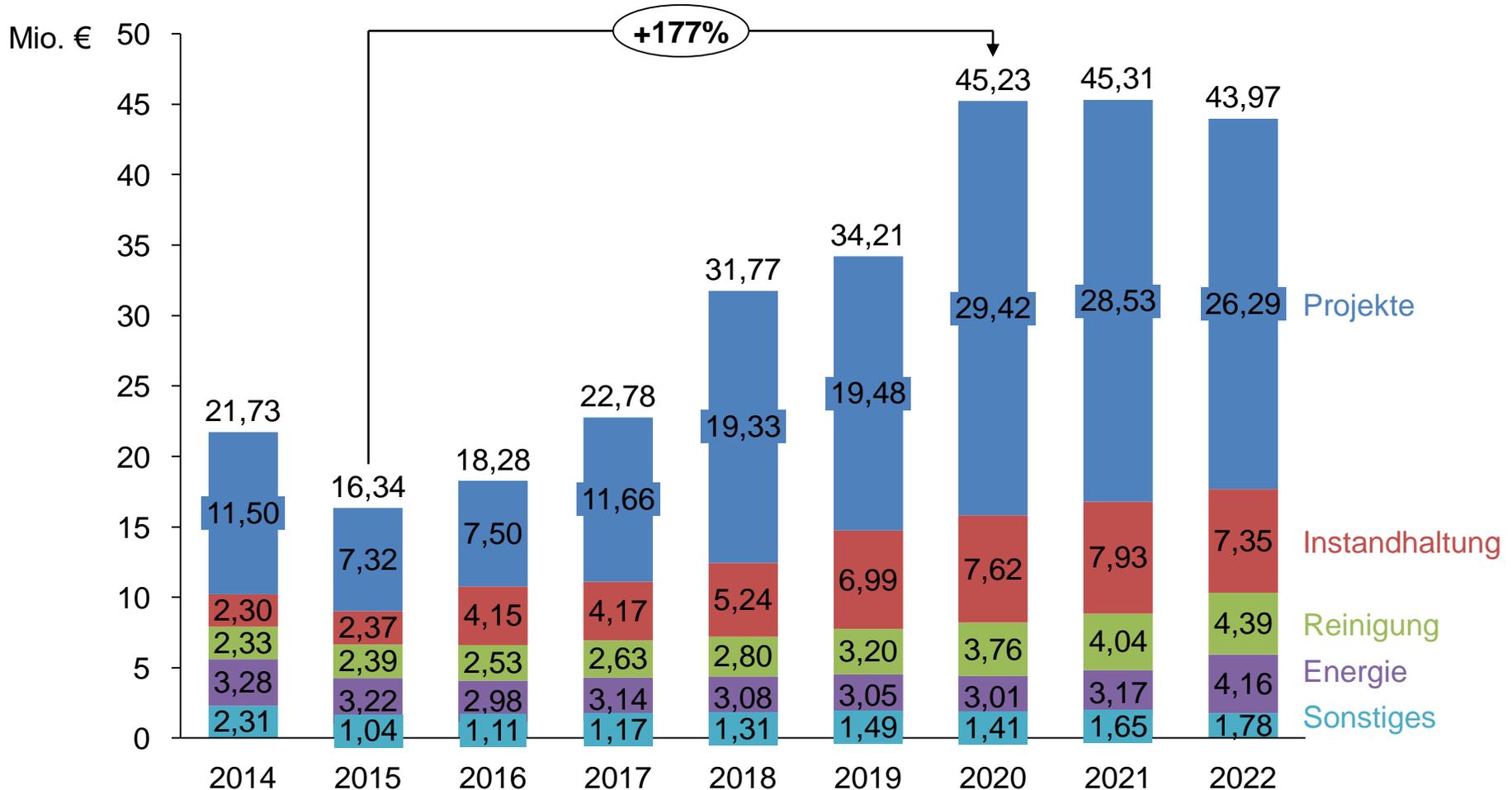
Ziel: wirtschaftliche Aufgabenerfüllung

Zentrales Gebäudemanagement - Entwicklung Organigramm



Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

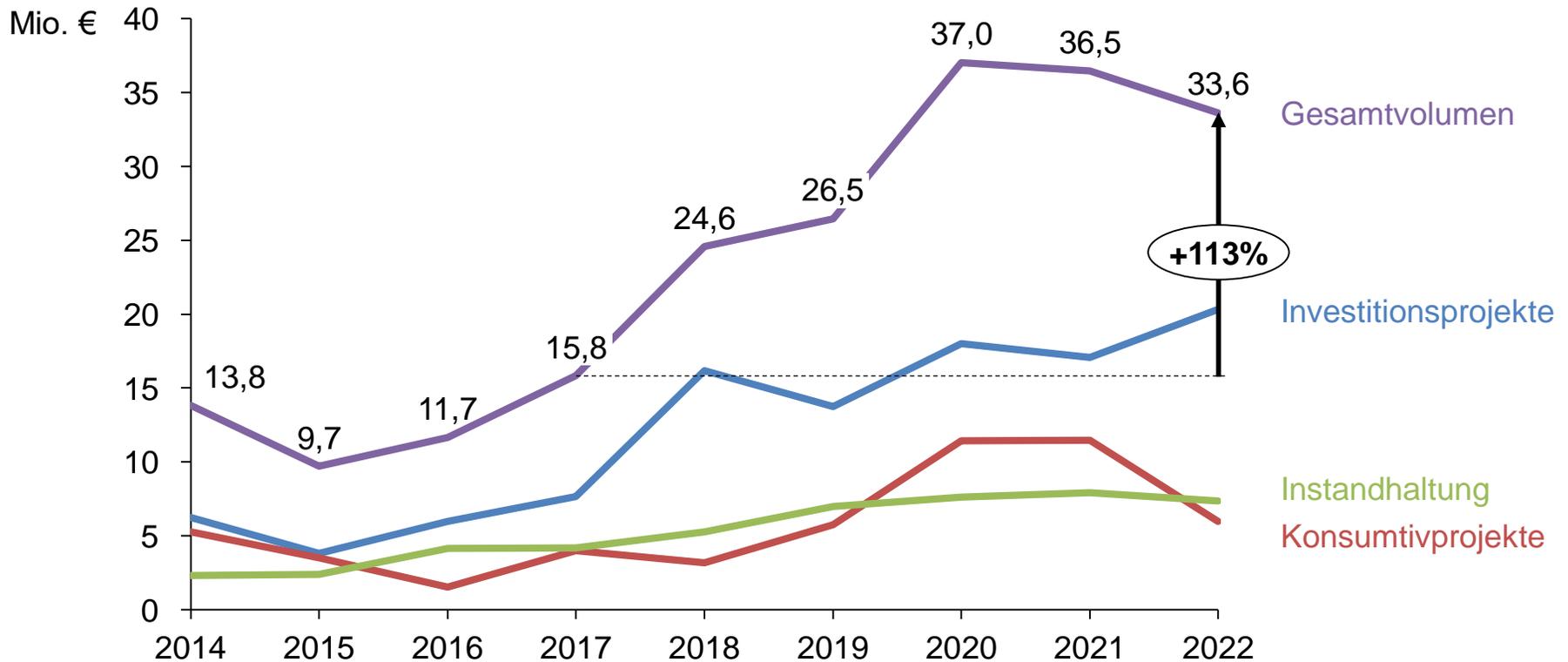
Ausgaben ZGM



➤ Ausgaben in 5 Jahren fast verdreifacht

Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

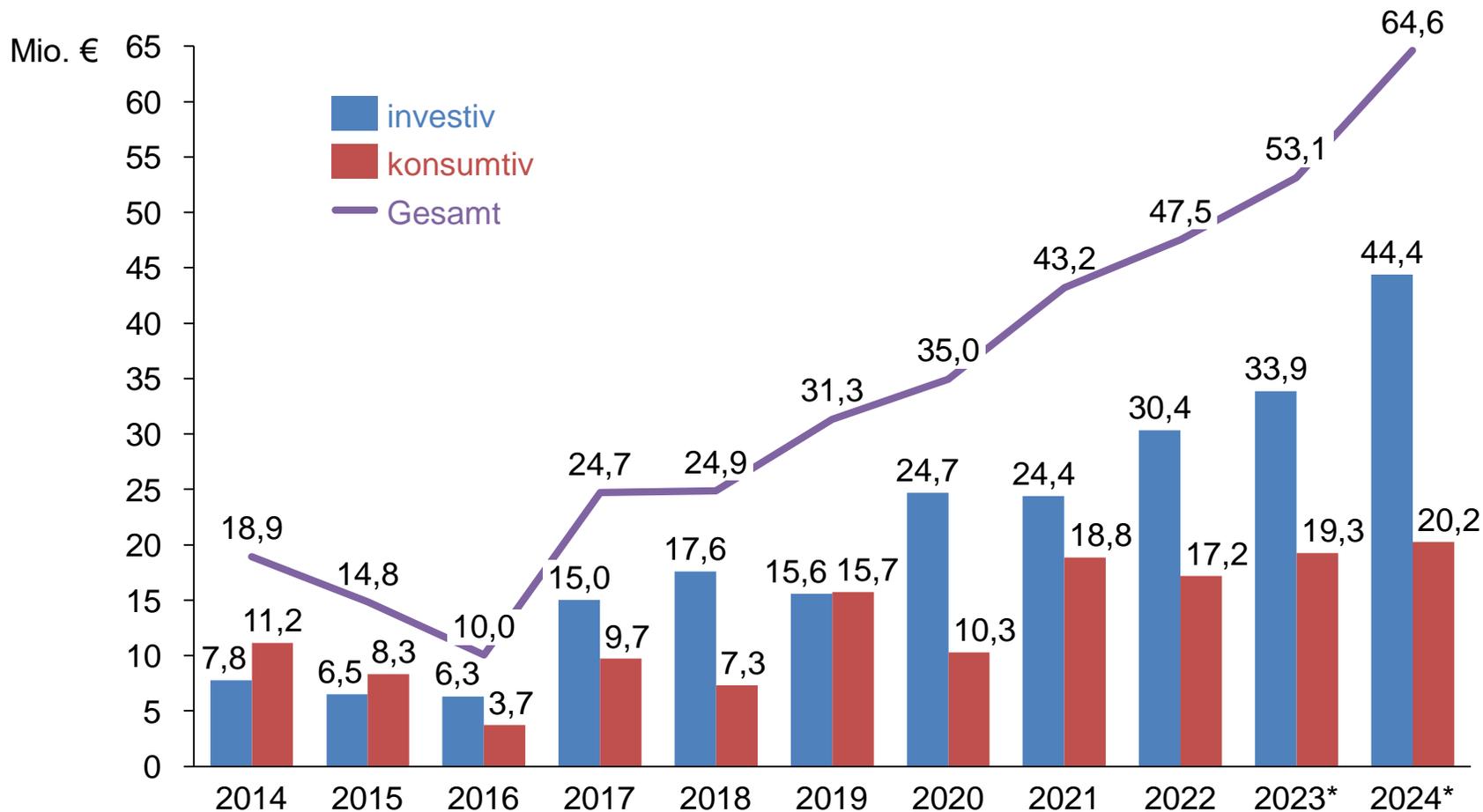
Bauliche Maßnahmen (Kernhaushalt)



- Innerhalb der letzten 5 Jahre hat sich das Umsatzvolumen baulicher Maßnahmen **mehr als verdoppelt**

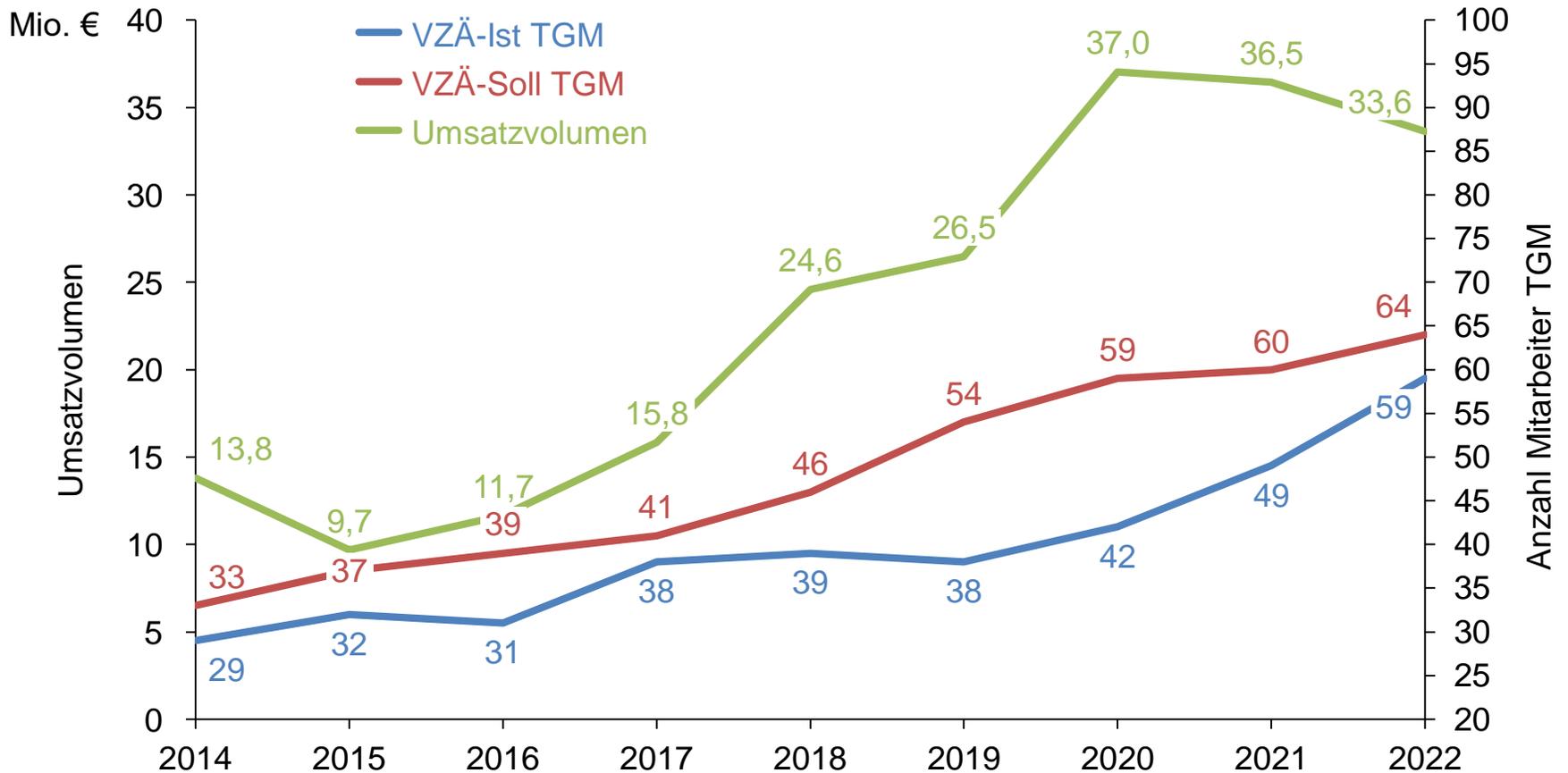
Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Bauliche Maßnahmen (Ansatz/Plan)



Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

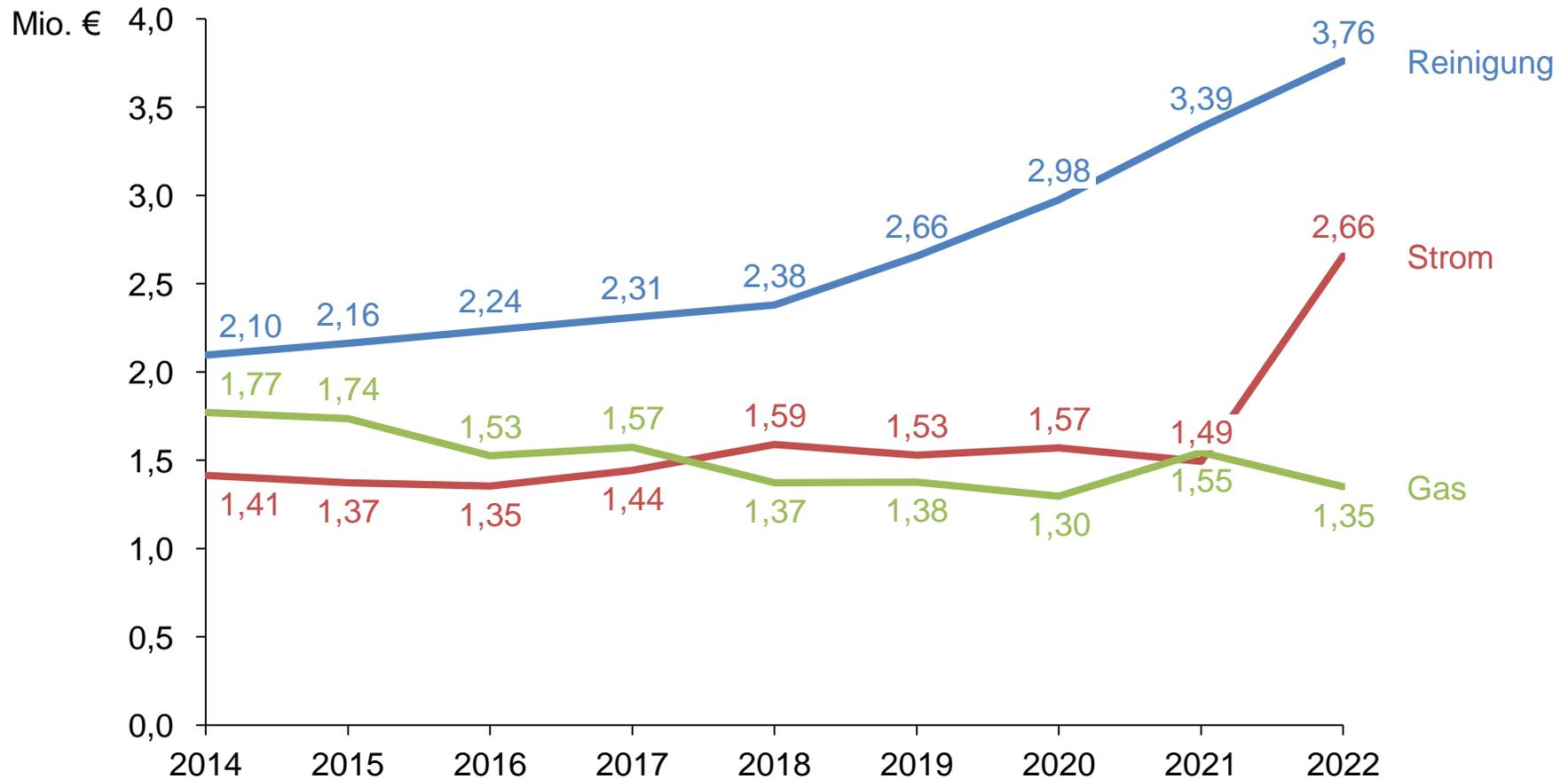
Umsatzvolumen zum Personalbestand TGM



Die großen Vakanzen 2019/20 konnten in enger Zusammenarbeit mit Amt10 abgebaut werden

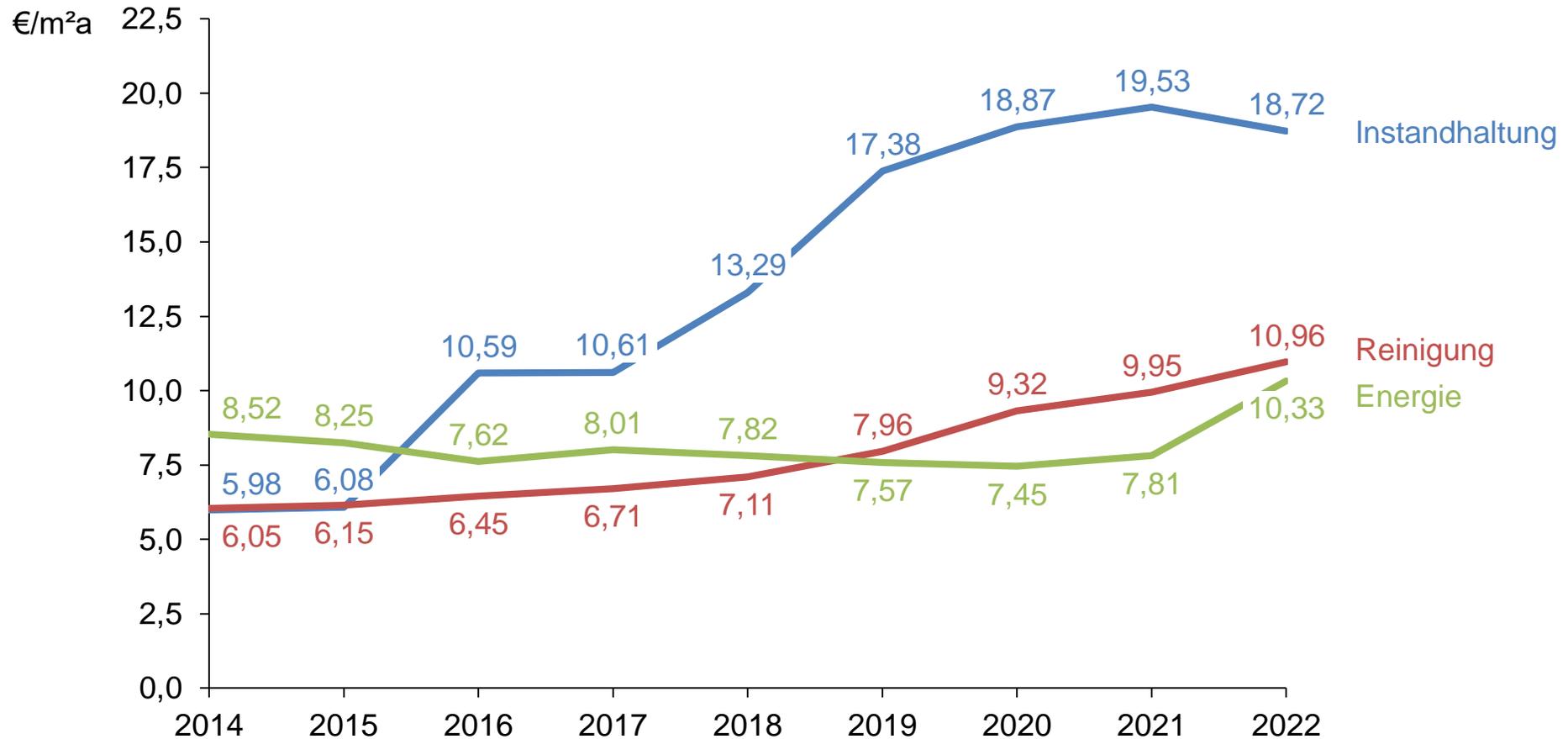
Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Reinigung & Energie



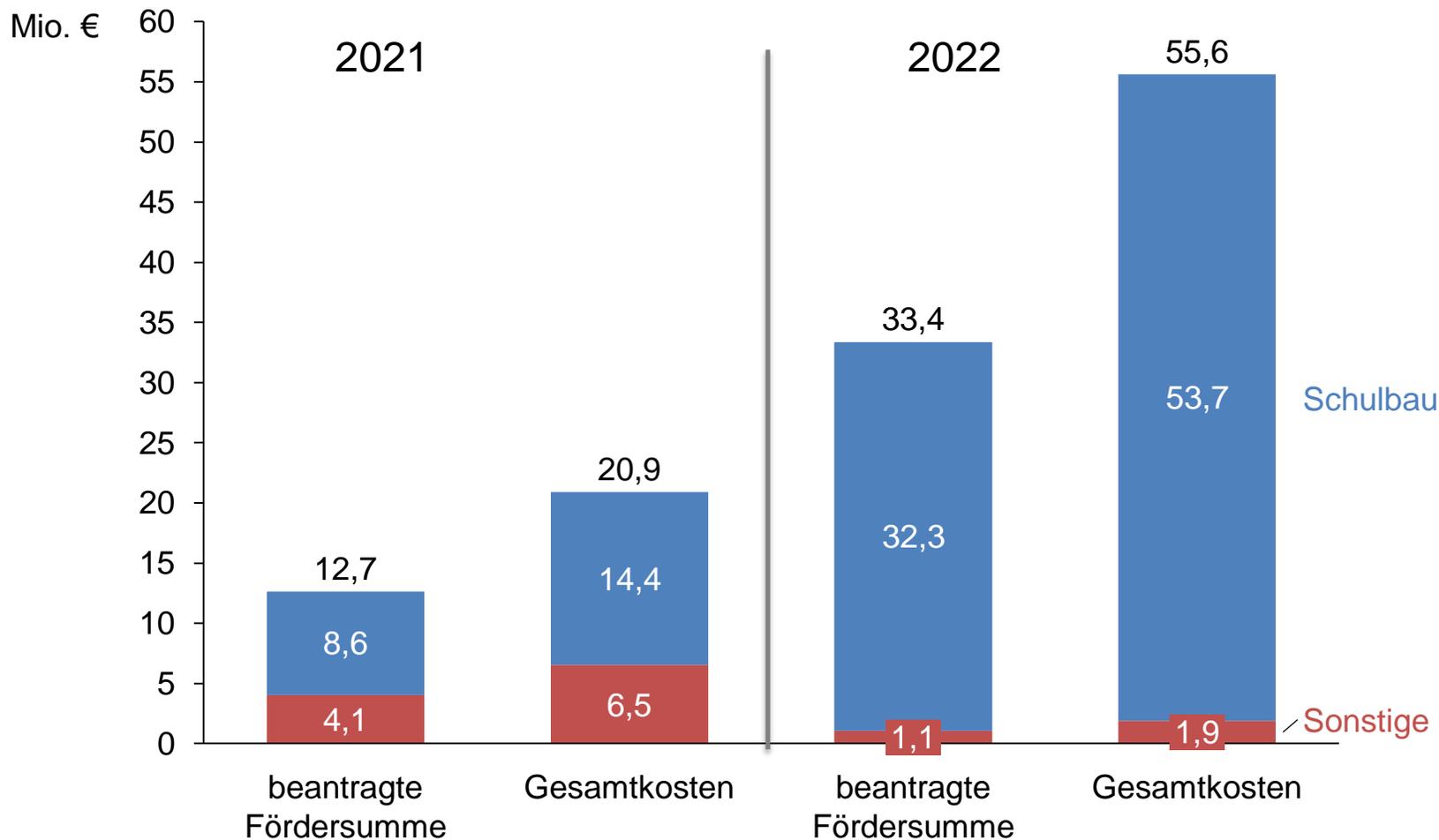
Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Benchmarking (Kosten pro m² und Jahr)



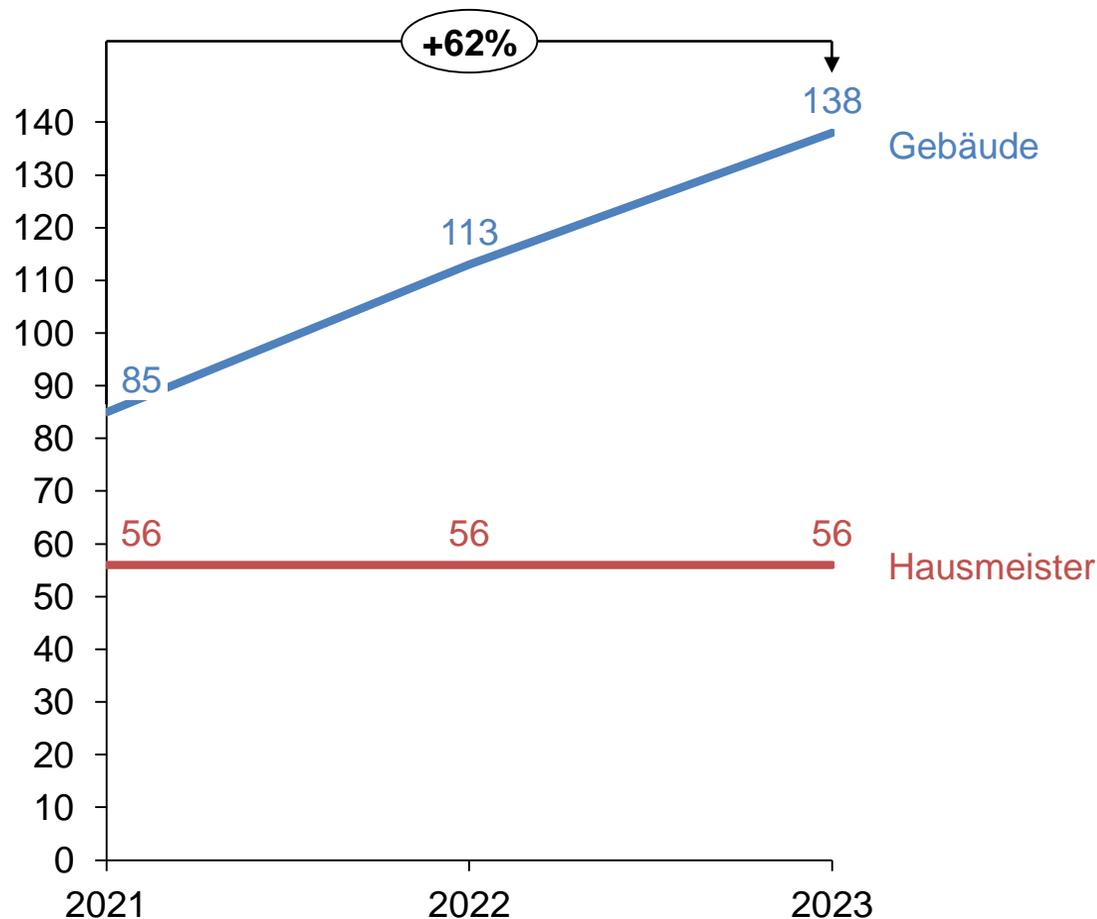
Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Förderwesen



Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

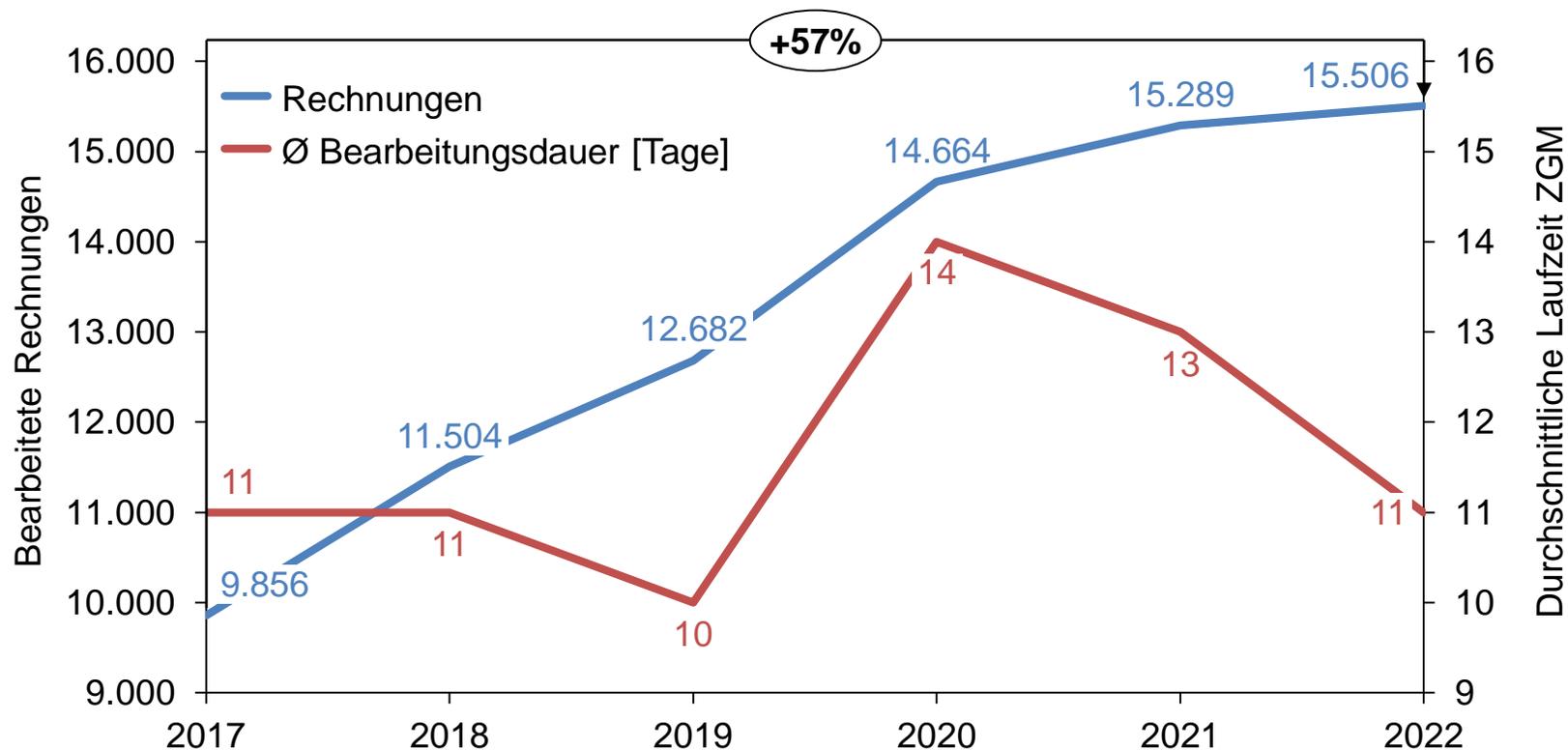
Hausmeister



- Zuständigkeitsbereich in den letzten Jahren kontinuierlich angewachsen (FGH, Feuerwache, Notunterkünfte, Stadtteilbüro ...)
- Bei gleichbleibender Anzahl an Hausmeisterkräften

Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Anzahl bearbeiteter Rechnungen



- Innerhalb der letzten 5 Jahren sind die zu **bearbeitenden Rechnungen um 57%** gestiegen bei im Schnitt **gleichbleibender Bearbeitungsdauer** mit stadtübergreifendem Buchhaltungsprogramm und Planungstool
- Nutzung E-Rechnungen derzeit nur für Reinigungsleistungen, Sicherheitsdienste möglich

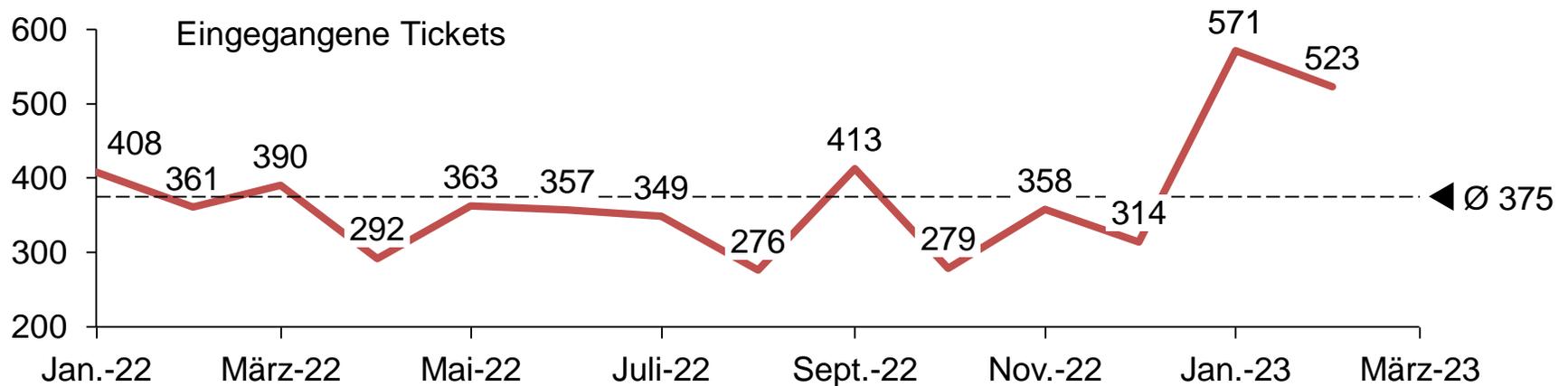
Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

Instandhaltung & Betrieb

| Instandhaltung und Betrieb von Gebäuden |
|---|
| Inspektionen und Wartungen |
| Instandhaltung / Instandsetzung |
| Mängelbeseitigung / Tickets |



ca. 4.160 Aufträge pro Jahr



Gebäudemanagement Zahlen, Daten, Fakten

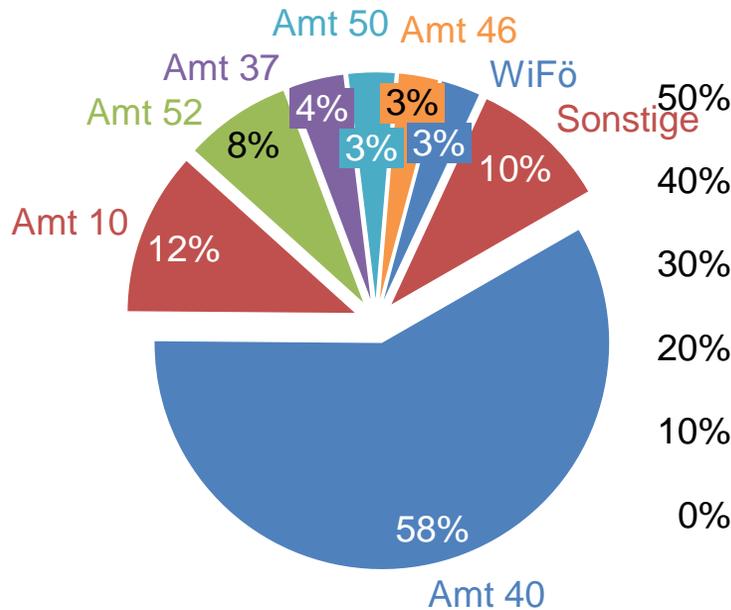
Ausgewählte Projekte

| Projekt | Volumen | Fertigstellung |
|------------------------------|------------|----------------|
| Feuerwache Niederberg | 10,2 Mio.€ | 2022 |
| Feuerwache Bubenheim | 20,0 Mio.€ | 2024 |
| GS Freiherr vom Stein | 9,91 Mio.€ | 2023 |
| GS Asterstein | 7,31 Mio.€ | 2025 |
| GS Pestalozzi | 9,34 Mio.€ | 2025 |
| RS+ Clemens Brentano | 7,17 Mio.€ | 2025 |
| RS+ Goethe | 12,9 Mio.€ | 2026 |
| Kita Horchheimer Höhe | 6,32 Mio.€ | 2023 |
| Kita Goldgrube | 9,04 Mio.€ | 2025 |
| Stadttheater (Kernsanierung) | 37,0 Mio.€ | 2025 |

ZGM Digital

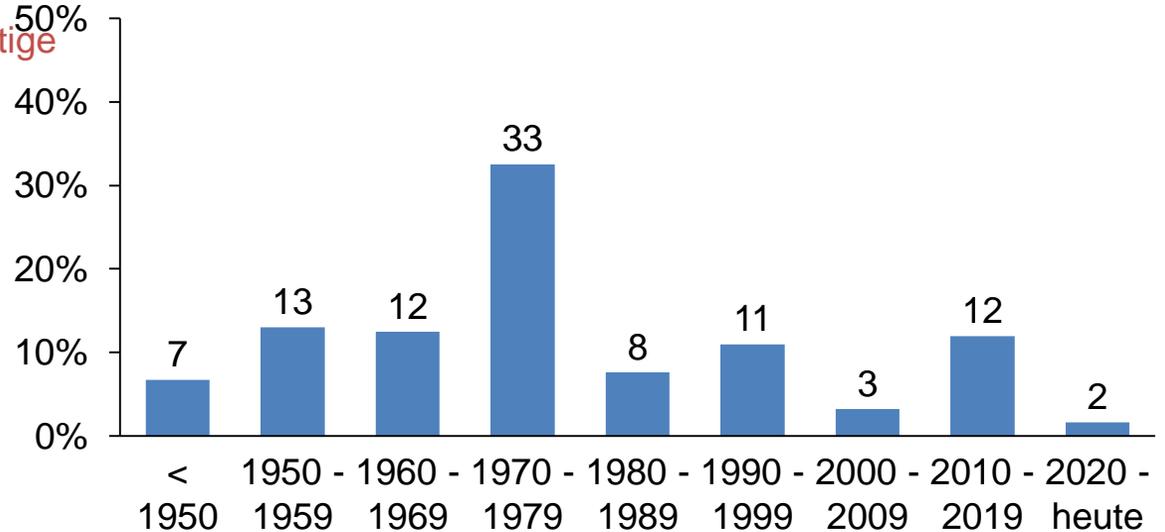
Gebäudedaten – bewirtschaftete Fläche

Nach
Bedarfsträger



58% des Bestandes Schulen
und Schulsporthallen

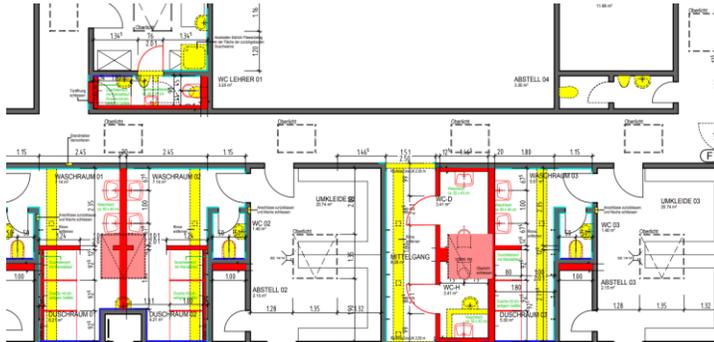
Nach Baualterklassen



65% des Bestandes sind vor 1980 errichtet
Das „mittlere“ Baujahr des Bestandes ist 1974

ZGM Digital

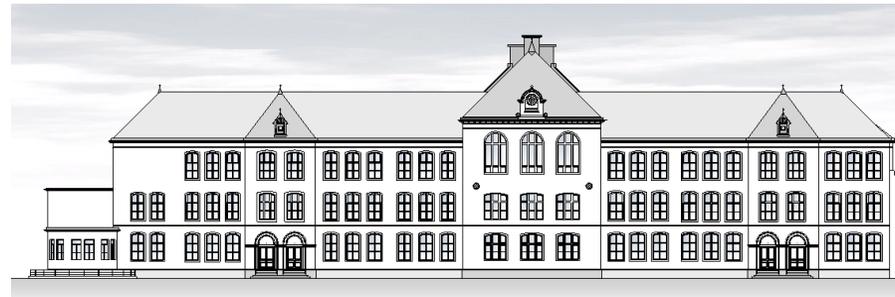
3D Bestandsdaten jederzeit & aktuell



FÖS Hans-Zulliger

- 600 Gebäude
- 12.000 Räume
- 16.000 techn. Anlagen
- 400.000 m² Fläche

- energieeffizient
- hochwertig
- sicher
- modern
- wettbewerbsfähig
- zukunftssicher



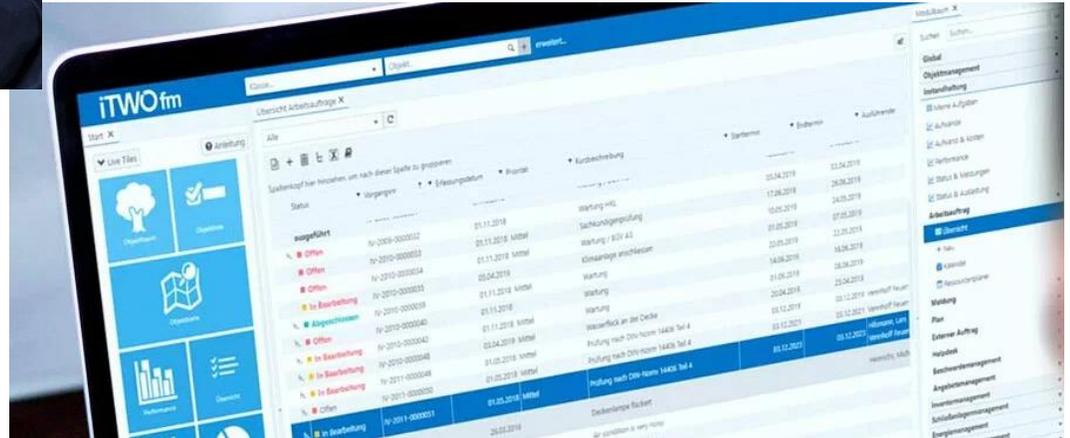
GYM Görres

ZGM Digital: Mobile Schadensmeldungen via APP und Web-Browser jederzeit möglich



RIB IMS GmbH

Jährlich **3.000 Schadensmeldungen**
5.000 Reparatur- und Wartungsaufträge
10 Mio. €



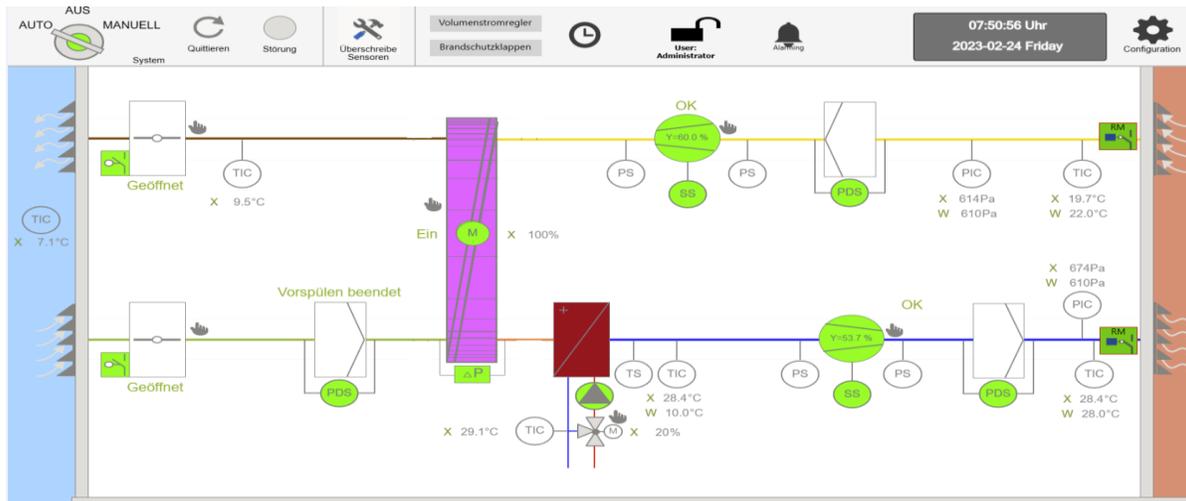
RIB IMS GmbH

ZGM Digital Gebäudeautomation



Startseite

2023-02-23 Thursday
19:48 Uhr



Lüftungsanlage
Gym Hilda - Steuerpad

- Dauerhafte Funktionsfähigkeit, sowie wirtschaftlicher und energieeffizienter Betrieb von Gebäuden durch den Aufbau einer systemübergreifenden Gebäudeautomation

Fazit ZGM: Quo Vadis CAFM?

- Arbeitsmittel
- Personal
- Fachadministrator
- Expansion als Dienstleister für andere Kommunen

- Entwicklung zur Digitalisierung könnte schneller sein, als derzeit möglich (Randbedingungen)
- Qualitätsmanagement implementieren
- Betreiberverantwortung digitalisieren (Hausmeister mit Endgeräten)

- Eigenverantwortliche IT-Ausstattung, Software, Anwendungsprogramme

Fazit ZGM:

Zukunft

- Zentrales Flächenmanagement, zentraler Ansprechpartner, alles aus einer Hand
- Alle Gebäude und Sportstätten im ZGM, Nutzung von Infrastruktur und Synergien
- Vermieter-/Mietermodell
- Screening für Förderprogramme

Herausforderungen:

- Normative Herausforderungen: Standards für energetische Sanierungen, GEG-Novelle
- Ist die Organisationsform noch effizient und zeitgemäß
- Ständig wachsende Anforderungen bei begrenzter Leistungsfähigkeit
→ Priorisierung von Aufgabenfeldern/Projekten
- Mit den richtigen Werkzeugen das Richtige tun! (IT-Technikausstattung)
- Strukturierung und Priorisierung des Aufgabenportfolios vor dem Hintergrund der Bedürfnisse der Bedarfsträger