

Evaluierung des Regionalen Gebäudemanagements der Städte Wipperfürth und Hückeswagen (RGM)

Nach längerer Planungsphase wurde im Herbst 2010 durch Zusammenlegung der bisherigen Gebäudeverwaltungen das Regionale Gebäudemanagement der Städte Wipperfürth und Hückeswagen (RGM) gebildet. Die Federführung liegt in Hückeswagen. Entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgt nachfolgend die Evaluierung, die Rechenschaft über die bisherige Tätigkeit ablegt und gleichzeitig einen Ausblick auf die weitere Entwicklung geben soll.

1. Tätigkeitsbericht

Das RGM verwaltet den Gebäudebestand der Städte Wipperfürth und Hückeswagen. Hierzu gehören rund 120 Gebäude mit einem Bilanzwert von etwa 65 Millionen Euro. Zum RGM gehören derzeit noch 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (umgerechnet 25,2 Vollzeitstellen) und damit 8 (7,1 Vollzeitstellen) weniger als zu Beginn der Zusammenarbeit. Auf den kaufmännischen Bereich entfallen 5 Beschäftigte (3,7 Vollzeitstellen), auf den technischen Bereich 6 Beschäftigte (5,4 Vollzeitstellen), 9 Reinigungskräfte (2,8 Vollzeitstellen) und 20 Hausmeister/Hauswarte/Handwerker (13,4 Vollzeitstellen).

1.1 Kaufmännisches Gebäudemanagement

Bisherige Maßnahmen

Mit Beginn der Tätigkeit des RGM wurde der kaufmännische Bereich in den Räumen Bahnhofplatz in Hückeswagen zusammengeführt. Im Zuge dieser Maßnahmen sind zwei Mitarbeiterinnen aus Wipperfürth nach Hückeswagen gewechselt.

Folgende organisatorische Änderungen sind in diesem Zusammenhang erfolgt:

- Für die Mietangelegenheiten und für die Gebäudeversicherung beider Kommunen ist nur noch eine Mitarbeiterin (Halbtagsstelle) zuständig. Bei den Gebäuden in Wipperfürth wurde die Mitarbeiterin zum Teil von der Betreuung von Handwerkerleistungen entlastet; diese Arbeiten werden jetzt von Mitarbeitern aus dem technischen Bereich wahrgenommen.
- Die Pacht- und Erbbaurechtssachen für das Stadtgebiet von Wipperfürth wurden an die Liegenschaftsabteilung bei der Kämmerei übergeben. Die Pacht- und Erbbaurechtssachen für das Stadtgebiet von Hückeswagen sind noch beim bisherigen Sachbearbeiter angesiedelt, weil die Liegenschaftssachen in der gleichen Abteilung bearbeitet werden. Dieser Mitarbeiter arbeitet nur anteilig im RGM.
- Im Bereich des Energiemanagements hat es nach kurzer Zeit einen personellen Wechsel gegeben. Die Mitarbeiterin, die diesen Bereich bisher ausschließlich für

Wipperfürth bearbeitet hat, ist in einen anderen Fachbereich der Stadt Wipperfürth gewechselt. Nach mehrmonatiger Vakanz wurde die Stelle durch die Stadt Hückeswagen neu besetzt. Die bisherige halbe Stelle wurde dabei in eine ganze Stelle umgewandelt, wobei die neue Mitarbeiterin weitere Aufgaben im Bereich der Haushaltsbewirtschaftung, der Kosten- und Leistungsrechnung und des Portfoliomanagements übernommen hat. Dafür wurde eine im Dezember 2011 im Wege der Altersteilzeit freiwerdende ganze Stelle der Stadt Hückeswagen nicht neu besetzt.

- Der bisher im Bereich der Gebäudebewirtschaftung Hückeswagen tätige Mitarbeiter wurde von verschiedenen Aufgaben entlastet (Energiemanagement incl. Abrechnung, Versicherungen, Mietangelegenheiten). Neben dem Aufbau einer Gebäudedatenbank kümmert er sich schwerpunktmäßig um die Gebäudereinigung für beide Städte.
- In Zusammenarbeit mit der civitec in Siegburg erfolgte die Anschaffung des CAFM-Systems FAMOS (Gebäudedatenbank). Gleichzeitig wurde bei der Datenzentrale in Siegburg ein Server installiert, auf dem alle Daten und Dokumente des RGM zentral abgelegt werden.

Ergebnisse der bisherigen Arbeit

- Ende 2010 konnte ein Neuabschluss der Gebäudeversicherung ausgehandelt und vereinbart werden. Hierbei wurde externe Beratung hinzugezogen. Für beide Kommunen haben sich zum Teil deutliche finanzielle Verbesserungen ergeben. Dies kann als erster Erfolg der gemeinsamen Nachfrage nach Dienstleistungen gewertet werden. Im Moment läuft die turnusmäßige Neuausschreibung dieser Leistungen. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.
- Die Vermietung der Mietobjekte hat sich insgesamt sehr verbessert. Der Vermietungsgrad in Wipperfürth ist – da der Gebäudebestand wesentlich jünger ist – nach wie vor sehr hoch. In Hückeswagen konnten durch die engagierte Arbeit der zuständigen Mitarbeiterin mehr Sozialwohnungen vermietet werden. Allerdings erfordert das zum Teil sehr schwierige Mieter-Klientel einen sehr hohen Betreuungsaufwand.
- Das Ziel, sich von weiteren Mietwohnungen sowohl in Hückeswagen als auch in Wipperfürth zu trennen, wurde bisher nicht erreicht. Die für die Mietshäuser in Hückeswagen gebotenen Kaufpreise lagen erheblich unter den bilanzierten Werten, so dass eine Veräußerung nicht erfolgt ist. Aufgrund der aktuellen Situation im Bereich Asyl erfolgt in Hückeswagen verstärkt die Belegung mit Asylbewerbern. Die Gebäude werden also wieder benötigt und sind momentan nicht abgängig. In beiden Kommunen wurde die Unterhaltung der Mietwohnhäuser auf ein Mindestmaß reduziert. Dies wird mittelfristig zu weiteren erheblichen Wertverlusten führen, so dass entweder die Verkaufsbemühungen nochmals forciert oder mehr Mittel für die Gebäudeunterhaltung bereitgestellt werden müssen.
- Aufgrund der Vielzahl von organisatorischen Änderungen auch in anderen Bereichen (z.B. Einführung Eingangsrechnungsworkflow in Hückeswagen, Umstrukturierungen im RGM) ist die systematische Dateneingabe und Arbeit mit dem FAMOS-System bis 2014 nur unzureichend erfolgt. Die Dateneingabe wird aber durch Überstunden und personelle Umstrukturierung verstärkt und wird in 2016 abgeschlossen.

- Die Organisation der Gebäudereinigung (Eigen- und Fremdreinigung) wurde im Laufe des Jahres 2012 zusammengefasst und wird nur noch durch einen Mitarbeiter wahrgenommen.
- Die Organisation der Hausmeisterdienste wird ebenfalls nur noch von einer Mitarbeiterin durchgeführt.
- Seit 2012 wird der Energiebericht gemeinsam für beide Städte erarbeitet. Durch die größere Zahl von Objekten gibt es bessere Vergleichsmöglichkeiten.
- Die straffere Organisation von Kleinaufträgen führt zu Einsparungen im Unterhaltungsbereich in Wipperfürth. Im Bereich Elektroarbeiten waren dies ca. 40.000 €.
- Durch die Ausschreibung von Jahresverträgen für Reparaturarbeiten im Bereich Elektro und Heizung/Sanitär konnten in Hückeswagen niedrigere Stundensätze erreicht werden.

Ziele und Entwicklungen für die Zukunft

- Die Arbeit mit dem System FAMOS muss ständig ausgebaut werden. In Zukunft soll auch die Beauftragung und Rechnungsabwicklung über das System ablaufen. Zunächst erfolgt dies in Hückeswagen in Verbindung mit dem bereits eingeführten digitalen Eingangsrechnungsworkflow der Gesamtverwaltung. Der Eingangsrechnungsworkflow soll in 2016 auch in Wipperfürth eingeführt werden.
- Nutzungsrichtlinien für Sport- und Mehrzweckhallen sowie die Vermietung der städtischen Räume in beiden Städten sollen vereinheitlicht und ab Ende 2016 zentral von einer Mitarbeiterin betreut werden. Eine Teilzeitkraft aus Wipperfürth wird dann altersbedingt ausscheiden. Sie hat diese Aufgaben bisher nur für Wipperfürth erledigt. Ein anderer Teil ihrer Arbeit besteht in der Bearbeitung der Rechnungen, die nach Einführung des Workflows auf die technischen Mitarbeiter übergeht.
- Auch im Bereich der Haushaltsanmeldungen wird nur noch eine Mitarbeiterin für beide Haushalte tätig sein.

1.2 Technisches Gebäudemanagement

Bisherige Maßnahmen

Das technische Gebäudemanagement war zunächst dezentral organisiert. Sinnvollerweise ist die technische Gebäudebewirtschaftung aber ebenfalls in das Regionale Gebäudemanagement einbezogen worden. Seit Oktober 2013 haben zunächst 4 Mitarbeiter ihren Dienstsitz nach Hückeswagen verlegt. Nachdem ein Mitarbeiter hauptamtlicher Personalratsvorsitzender wurde, ist eine Technikerstelle von der Stadt Hückeswagen neu besetzt worden.

Nach der räumlichen Zusammenlegung werden die technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sukzessive flexibel in beiden Städten eingesetzt. Damit können krankheits- und urlaubsbedingte Ausfälle besser aufgefangen werden.

Der Hochbautechniker der Stadt Wipperfürth wurde von Aufgaben im Bereich der Gebäudereinigung entlastet, diese Aufgaben werden von einem Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich des RGM übernommen

Eingeführt wurden regelmäßige Dienstbesprechungen. Dies hat zu einer besseren Koordination und Information untereinander geführt.

Die ersten Jahre der gemeinsamen Tätigkeit waren von vielen, zum Teil sehr großen baulichen Maßnahmen geprägt, die die Arbeitskraft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr beansprucht haben. In erster Linie ist hier der Bauhofneubau und die Sanierung der Voss-Arena zu nennen.

Ziele und Entwicklungen für die Zukunft

- Die jeweiligen Aufgabenbereiche sollen schrittweise so zugeschnitten werden, dass – ähnlich wie im kaufmännischen Bereich – die Mitarbeiter sachbezogen und nicht mehr ortsbezogen eingesetzt werden. Für einen Ende 2015 ausscheidenden Techniker in Hückeswagen soll ein Techniker mit Ausbildung in einem Haustechnikgewerk eingestellt werden, der dann verstärkt die haustechnischen Anlagen wie Heizungen in beiden Städten betreuen soll.
- Die eingeschränkten finanziellen und personellen Möglichkeiten beider Städte haben bisher dazu geführt, dass die Gebäudewirtschaft überwiegend eine „Feuerwehrfunktion“ wahrnimmt. Die größten Probleme werden beseitigt; systematische Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten sind bisher nicht im nötigen Umfang erfolgt. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben, soll auch hier Schritt für Schritt an einer Verbesserung gearbeitet werden. Es sollen regelmäßige jährliche Begehungen insbesondere der Schulen und Sportstätten gemeinsam mit den Nutzern erfolgen. Hierbei sollen Mängel und Wünsche der Nutzer erfasst und – sofern möglich – zeitnah beseitigt werden.
- Weitere Herausforderungen liegen im Bereich der Schullandschaft. Hier stehen in beiden Städten größere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an, die das vorhandene Personal in den nächsten Jahren voll beanspruchen werden.
- Durch den flexibleren Einsatz des größeren Personalpools können Spitzenbelastungen besser ausgeglichen werden.

1.3 Hausmeister / Handwerker

Bisherige Maßnahmen

Es werden regelmäßige Dienstbesprechungen mit allen hauptamtlich tätigen Hausmeistern beider Städte durchgeführt (ca. halbjährlich). Die Besprechungen dienen der Information über anstehende Maßnahmen und dem Erfahrungsaustausch der Hausmeis-

ter untereinander. Sie sollen damit auch zu einer noch besseren Zusammenarbeit der Hausmeister untereinander führen.

Um ein rationelleres Arbeiten zu ermöglichen (Kommunikation mit der Verwaltung, Steuerung der Einzelraumregelungen der Heizsysteme in den Schulen, Erstellung von regelmäßigen Berichten etc.) wurden die Hausmeister in Hückeswagen bereits mit Laptops ausgestattet. Dies sollte in Zukunft auch in Wipperfürth erfolgen.

Die Gemeindeprüfungsanstalt hat in 2011 die Stadt Hückeswagen überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde größeres Einsparpotenzial bei den Hausmeisterdiensten aufgezeigt. Infolgedessen wurde eine im Februar 2012 freiwerdende hauptamtliche Hausmeisterstelle nicht neu besetzt und die Hausmeisterdienste neu organisiert. Für die beiden Grundschulen in der Kölner Straße und die Erich-Kästner-Schule ist jetzt nur noch ein Hausmeister zuständig. Allerdings war es erforderlich, gewissen Tätigkeiten in den Frühstunden (Kontrollgänge etc.), Winterdienste etc. anderweitig zu regeln bzw. fremd zu vergeben, um dieses Modell umsetzen zu können. Insgesamt war und ist die Umsetzung dieser organisatorischen Maßnahme mit gewissen Schwierigkeiten verbunden.

Die Stadt Wipperfürth fährt in den Landschulen seit Jahren ein sehr wirtschaftliches Hauswartemodell, das beibehalten werden sollte. Die Stelle des Hauswartes in der KGS Agathaberg war in 2011 längere Zeit vakant und konnte erst Ende des Jahres 2013 neu besetzt werden. Bei den Aufwendungen für Hausmeisterdienste liegt Wipperfürth mit 6,30 €/m² lt. GPA-Bericht im unteren Viertel, der Mittelwert liegt bei 7,66 €.

Der Gebäudewirtschaft in Wipperfürth waren schon vor Bildung des RGM Handwerker zugeordnet, die bei Unterhaltungs-, Transport- und Vertretungsaufgaben eingesetzt werden können. Aufgrund des plötzlichen Todes eines Mitarbeiters sowie des Wechsels eines Handwerkers als Hausmeister in das Übergangswohnheim Wipperfürth Bahnstr. ist jetzt nur noch ein Mitarbeiter in diesem Bereich tätig. Es hat sich gezeigt, dass diese Tatsache die Handwerkerkosten nicht nennenswert erhöht hat. Somit wird diese Besetzung im Bereich Handwerker/Hausmeistervertretung als ausreichend erachtet. Zudem wird im Bereich Alice-Salomon-Schule etwa eine viertel Hausmeisterstelle frei. Dieser Hausmeister wird ebenfalls für kleinere Reparaturen, Gerätewartung und Vertretung eingesetzt. Die Auftragsabwicklung für den Handwerker wurde neu geregelt.

Zum Jahreswechsel 2012/2013 schied sowohl in Wipperfürth als auch in Hückeswagen jeweils eine weiterer hauptamtlicher Hausmeister aus dem aktiven Dienst aus. Um die Wirtschaftlichkeit in diesem Bereich weiter zu erhöhen, wurden beide Stellen nicht neu besetzt. Dies erfordert größere organisatorische Änderungen, die durchaus auch mit einem geringeren Service in den Schulen und Sportstätten verbunden sein können. Ein Hausmeisterpool soll nicht eingeführt werden. Auch in Zukunft soll es klare Zuständigkeiten geben, wobei ein Hausmeister – je nach Größe des Objektes – dann für mehrere Gebäude verantwortlich sein kann.

Die Hausmeisterdienstanweisungen in beiden Städten sind veraltet. Eine überarbeitete Hausmeisterdienstanweisung für den Bereich des RGM wurde erstellt und ist in beiden Städten eingeführt worden.

Weitere Entwicklungen:

Durch die Reduzierung der Hausmeisterstellen kann es in Zukunft zu Engpässen kommen, wenn ein Mitarbeiter krankheitsbedingt ausfällt. Dies ist auch ein Grund dafür, dass ein Handwerker weiterhin direkt dem RGM zugeordnet sein sollte, der auch als Springer fungiert. Dieses bewährte Wipperfürther Modell wurde auch auf Hückeswagen ausgeweitet. Der Handwerker wird nach Bedarf bei kleineren Reparaturen, bei Vertretungsdiensten etc. auch in Hückeswagen eingesetzt. Die Stelle wird ohnehin anteilig verrechnet.

1.4 Gebäudereinigung

Bisherige Maßnahmen

Im Laufe des Jahres 2012 wurde die Betreuung der Gebäudereinigung im kaufmännischen RGM in Hückeswagen für beide Städte zusammengeführt.

Die Gemeindeprüfungsanstalt hat in 2011 die Stadt Hückeswagen überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde Einsparpotenzial sowohl bei der Fremdreinigung als auch bei der Eigenreinigung aufgezeigt.

Die Forderungen der GPA wurden aufgegriffen, in beiden Städten sind Eigenreinigungskräfte ausgeschieden; die Arbeiten wurden fremdvergeben. Auch bei der Eigenreinigung erfolgte in beiden Städten eine Optimierung.

In 2013 erfolgte eine gemeinsame europaweite Ausschreibung der Fremdreinigung für Wipperfürth und Hückeswagen, allerdings in getrennten Losen. Hierfür wurde in 2012 bereits ein Beratungsunternehmen beauftragt, um die umfangreiche europaweite Ausschreibung vorzubereiten. Der Wechsel erfolgte zu einem Stichtag in den Sommerferien 2013 erfolgen; dies war organisatorisch der beste Zeitpunkt.

Weitere Entwicklungen?

Wenn noch mehr Kosten eingespart werden sollen, wird dies nur über eine Reduzierung des Reinigungsstandards erfolgen können.

1.5 Ausstattung des RGM

Bisherige Maßnahmen

Die seit langer Zeit sowohl in Wipperfürth als auch in Hückeswagen diskutierte Anschaffung einer geeigneten CAFM-Software konnte in 2011 endlich realisiert werden. Nach längerer Recherche erfolgte eine Entscheidung zugunsten des Programmes FAMOS, das bereits in einer anderen civitec-Kommune (Stadt Solingen) erfolgreich eingesetzt wird. Wichtiges Kriterium für eine Entscheidung zugunsten dieses Programmes war eine funktionierende SAP-Schnittstelle. Über FAMOS soll im Laufe eines längeren Zeitraumes der umfangreiche Datenbestand für alle Gebäude entsprechend abgebildet und jederzeit zugänglich sein. Nur mit einem solchen Programm wird es überhaupt möglich sein, die immer höheren Anforderungen z.B. an eine regelmäßige Überwachung der technischen Einrichtungen abzudecken.

Die Beschaffung erfolgte durch die civitec in Siegburg. Die jährlichen Kosten werden durch die Stadt Hückeswagen getragen und von der Stadt Wipperfürth über die Pauschalen für die Arbeitsplätze mitgetragen. Erfreulich ist, dass auch die Stadt Radevormwald sich für dieses System entschieden hat. Sollte es irgendwann doch noch zu einer Zusammenarbeit mit der Nachbarstadt kommen, würde dies nicht an den technischen Voraussetzungen scheitern.

Die Betreuung für das FAMOS-System erfolgt durch die civitec. Diese stellt auch einen Server zur Verfügung, auf dem alle Dokumente abgelegt werden.

Weitere Entwicklung

Die Eingabe der notwendigen Daten in die FAMOS-Datenbank stellt eine große Kraftanstrengung dar, weil diese Aufgabe mit vorhandenem Personal bewältigt werden muß. Dies wird daher einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und nur Zug um Zug erfolgen. Die Eingaben werden 2016 abgeschlossen.

2 Abgleich mit Zielen aus Projektbericht DMC

Im Oktober 2008 hat die Deckert Management Consultants GmbH ihren Projektbericht zum Immobilienmanagement für die vier Nordkreiskommunen vorgelegt. Darin wurde ein Einsparungspotential von rd. 650.000 Euro p.a. für alle vier Kommunen aufgezeigt. Eine Reduzierung des Personals wurde dabei nicht in Erwägung gezogen. Kostenminderungen seien aber im Portfoliomanagement und im Beschaffungsmanagement möglich.

2.1 Portfoliomanagement

Empfohlen wurde seinerzeit die Einführung eines systematischen Portfoliomanagements und der Verkauf nicht betriebsnotwendiger Gebäude. Für die Optimierung des Portfolios wurde eine Einsparmöglichkeit von 460.000 € für vier Kommunen prognostiziert.

Ob die Einführung eines formalisierten Portfoliomanagements bei Kommunen unserer Größenordnung notwendig ist, sei einmal dahin gestellt. Die Zahl und Größe der Objekte vor Ort ist grundsätzlich bekannt. Unabhängig davon wurde und wird seitens RGM in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Liegenschaftsabteilungen daran gearbeitet sich von nicht betriebsnotwendigen Gebäuden zu trennen. Ziel bei einem Verkauf sollte es sein, Erlöse in Höhe der Buchwerte zu erzielen. Ansonsten würden die Einsparungen durch Reduzierung der Gebäudekosten durch zumindest einmalige Sonderabschreibungen wieder „aufgefressen“.

Bisherige Maßnahmen

Wipperfürth

- Wohnhaus Ostlandstraße 30 – Nach nochmaliger Überprüfung wurde diese Überlegung fallengelassen. Das Wohnhaus steht auf dem großen Grundstück, auf dem sich das WLS-Bad sowie der Parkplatz für das Bad und den Sportplatz befindet. Wenn man das Gebäude mit Grundstück heraustrennt, würde dies langfristig erhebliches Konfliktpotential mit privaten Eigentümern in Nachbarschaft zu den Sportanlagen bedeuten. Vom Verkauf wurde daher abgesehen; die Unterhaltung des Gebäudes wird allerdings auf ein Mindestmaß reduziert. Langfristig sollte der Abgang des Gebäudes in Kauf genommen werden.
- Mietwohnhäuser Neyehof, Elisabethstraße und Wilhelmshöhe – Hier gab es erste Verhandlungen mit einem Interessenten, die aber nicht zum Abschluss gebracht werden konnten.
- Die Unterhaltung der Sportheime an den Sportplätzen wurde auf die Sportvereine übertragen. Die Sportvereine erhalten hierfür einen pauschalen Zuschuss.

Hückeswagen

- Die ehemalige Obdachlosenunterkunft am Brunnenweg wurde veräußert. Abschläge auf den Bilanzwert wurden in Kauf genommen.
- Das Wohnhaus an der Wupperriederung und die Geräteschuppen wurden abgerissen. Das Grundstück wurde für den Bau der Stadtstraße gebraucht.
- Die Hausmeisterwohnung in der Mehrzweckhalle wurde aufgegeben und die Räume für eine Erweiterung des Jugendtreffs hergerichtet.
- Die Mietwohnhäuser Gerhard-Hauptmann-Straße wurden öffentlich zum Verkauf angeboten. Da die Gebote nur bei ca. 50 % des Buchwertes lagen, wurde zunächst von einem Verkauf abgesehen.

Weitere Maßnahmen

Der Verkauf der Mietwohnhäuser in Wipperfürth bleibt weiter auf der Agenda. Hierum muss sich in erster Linie das Liegenschaftsmanagement kümmern. In Hückeswagen ist dies zur Zeit wegen der Belegung mit Asylbewerbern kein Thema, hier wurde im Gegenteil ein weiteres Haus gekauft, statt eine Containeranlage zu errichten.

Der demografische Wandel hat erhebliche Auswirkungen auf die Schulstrukturen in den ländlichen Kommunen. Die Schülerzahlen gehen deutlich zurück. Dem Rückgang der Schülerzahlen stehen zum Teil deutliche Veränderungen des Schulalltages (z.B. Einführung neuer Schulformen, Ganztagsunterricht, Betreuungsangebote, Inklusion etc.) ge-

genüber. An den Schulgebäuden in beiden Städten besteht zum Teil erheblicher Modernisierungsbedarf. Bevor Schulen in Zukunft saniert oder erneuert werden, ist kritisch zu prüfen, welches Angebot an Schulen und Sportstätten langfristig vorgehalten werden soll. Hierbei wird das RGM die Überlegungen begleiten und unterstützen. Geführt werden müssen die Diskussionen aber in den politischen Gremien und den Fachämtern.

Die Grundschule Ohl in Wipperfürth läuft Mitte 2016 aus. Mit der Stillegung werden die Flächen im Grundschulbereich wie von der GPA gefordert reduziert. Eine Kostenreduzierung insgesamt ist jedoch nur mit einer Veräußerung des Gebäudes möglich.

In Hückeswagen steht nach der Sanierung der Schulstandorte auch mindestens ein Schulgebäude zur Disposition. Genaueres wird die Überarbeitung des Schulkonzepts Ende 2016 ergeben. Auch hier können nur über eine Veräußerung des Gebäudes Einsparungen erzielt werden.

Die Optimierung des Gebäudeportfolios bleibt weiter ein Ziel, das prognostizierte Einsparvolumen wird jedoch aufgrund der Entwicklungen im Bereich Asyl in Hückeswagen und der noch nicht erfolgten Veräußerungen von Wohngebäuden in Wipperfürth im Moment noch nicht erreicht. Das Thema Asyl läßt dies auch in naher Zukunft fraglich erscheinen.

2.2 Beschaffungsmanagement

Bisherige Maßnahmen

- Ende 2010 konnte ein Neuabschluss der Gebäudeversicherung ausgehandelt und vereinbart werden. Hierbei wurde externe Beratung hinzugezogen. Für beide Kommunen zusammen wurden die Versicherungsbeiträge um rd. 30.000 Euro pro Jahr gesenkt. Gegenzurechnen sind allerdings Glasbruchkosten in Höhe von rd. 10.000 Euro p.a., die wegen eines Wegfalles der Glasversicherung die Stadt Hückeswagen nun selbst zu tragen hat. Die Ersparnis pro Jahr liegt also bei rd. 20.000 Euro. Dies kann als erster Erfolg der gemeinsamen Nachfrage nach Dienstleistungen gewertet werden.
- In 2015 wurden die Handwerkerjahresverträge turnusgemäß neu ausgeschrieben. Eine Ausschreibung in diesem Bereich erfolgte erstmals auch in Hückeswagen. Die Preise wurden damit marktgerecht abgefragt. Das Einsparpotential ist noch nicht genau zu beziffern.

Weitere Maßnahmen

Weitere gemeinsame Ausschreibungen im Bereich der Wartung, der Sicherheits- und Gebäudetechnik sollten ins Auge gefasst werden. Einsparungen bei Beschaffungen im Baubereich lassen sich jedoch aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten der einzelnen Projekte und der zeitlich unterschiedlichen Bedarfe nicht im geplanten Umfang realisieren. Als Beispiel kann hier die Beschaffung neuer Fenster bei Sanierungen dienen. Eine zeitliche Koordinierung und Zusammenfassung ist hier städteübergreifend

nicht machbar. Außerdem ist aus Gründen der Beteiligung kleinerer Firmen vor Ort in der Regel eine losweise Vergabe vorzusehen, die den Vorteil großer Mengen ebenfalls wieder relativiert.

3. Zusammenfassung

Mit diesem Bericht können nur die wichtigsten Entwicklungen in fünf Jahren der Zusammenarbeit aufgezeigt werden. Aus meiner Sicht hat sich die Bildung des regionalen Gebäudemanagements bewährt, dies bestätigen auch die Zahlen.

Zwar ist es äußerst schwierig, den wirtschaftlichen Erfolg der Zusammenarbeit analog zum Bericht von DMC zu quantifizieren, nicht zuletzt weil sich nur 2 von 4 Städten beteiligt haben. Die im Bericht ebenfalls aufgezeigten Vorteile einer Zusammenarbeit wie der flexiblere Personaleinsatz, die bessere Kompetenznutzung der Mitarbeiter etc. sind aber ohne Zweifel gegeben. Außerdem läßt sich eine Personaleinsparung durch Rationalisierungsmassnahmen beobachten, die im Bereich von 7 Vollzeitstellen liegt, auch wenn dies nicht das priorisierte Ziel war. Insgesamt kann den beiliegenden Zahlen entnommen werden, dass insgesamt Einsparungen über die sonst einzuplanenden Kostensteigerungen hinaus erzielt wurden.

Wünschenswert wäre es, wenn die Systeme in den beiden Verwaltungen außerhalb des RGM weiter angeglichen werden. Das RGM arbeitet intensiv mit den beiden Kämmereien zusammen. Die Abläufe unterscheiden sich aber erheblich, obwohl in beiden Verwaltungen mit dem gleichen EDV-System gearbeitet wird. So wurde in Hückeswagen ein digitaler Eingangsrechnungsworkflow eingeführt. Dies soll in Wipperfürth in 2016 erfolgen, um für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des RGM die täglichen Abläufe zu vereinheitlichen.

Die Anforderungen, die von außen an das Gebäudemanagement gestellt werden (zum Beispiel durch ständig steigende Sicherheitsanforderungen) führen zunehmend dazu, dass eine vollständige Aufgabenerfüllung erschwert wird. Eine weitere Reduzierung des Personals ist daher aus meiner Sicht nicht möglich.

Hückeswagen, den 27.08.2015

gez. Dieter Klewinghaus
Leiter des Regionalen Gebäudemanagements