

Doppischer Produktplan 2023

Produktbereiche	01	Innere Verwaltung
Produktgruppen	01.11	Innere Verwaltung
Produkt	01.11.16	Technisches Immobilienmanagement

verantwortlich: Haupt- und Finanzausschuss
zuständig: Immobilienwirtschaft

Beschreibung

Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei allen städtischen Hochbaumaßnahmen mit Ausnahme der Finanzierung, Entwurf und Bau von städtischen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und Wiederherrichtung bzw. Sanierung gemäß den kompletten Leistungsphasen 1 - 9 HOAI; hochbauliche und betriebstechnische Bestandsaufnahme sowie Unterhaltung von Gebäuden; Erstellung von Bauanträgen; Erstellung von Verwendungsnachweisen; Erstellung von Ingenieurverträgen; Auswahl, Einsatz und Überwachung von freischaffenden Architektinnen und Architekten sowie Sonderingenieurinnen und -ingenieuren für Statik, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro; technische und wirtschaftliche Betreuung der betriebstechnischen Anlagen; Planung und Organisation von Bauschadstoffuntersuchungen sowie deren Umsetzung. Die Kenn- und Messzahlen beziehen sich nicht ausschließlich auf dieses Produkt, sondern als sogenanntes "Serviceprodukt" auch auf andere Budget- und Servicebereiche.

Auftrag

Beschlüsse des Rates und der zuständigen Ausschüsse, Vergabeordnung der Stadt Bergkamen; HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure); VOB A/B (Vergabeordnung für Teile A und B), Rahmen- und Einzelaufträge der Fachämter

Zielgruppe

Budgetverwaltende Fachämter und Einrichtungen der Verwaltung

Ziele

Errichtung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten; Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz für städtische Gebäude

Zuständigkeit

Christiane Schulte, Rathaus - Zimmer 605, Telefon 02307/ 965 - 335, E-Mail: c.schulte@bergkamen.de

Messzahlen

	Einheit	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022	Ist 2021	Ist 2020
Baukosten der wesentlichen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen	€	6.442.800	2.000.273	3.229.402	3.132.297	3.448.487
Baukosten der baulichen Unterhaltung	€	1.013.906	964.777	940.310	989.823	908.146
Bauinvestitionsaufwand (GPA)	€ je EW	126,54	39,29	64,39	62,45	68,35
Bauunterhaltungsaufwand Hochbau (GPA)	€ je EW	19,91	18,95	18,75	19,74	18,00

Bezeichnung des Produkts: 01.11.16

Technisches

Immobilienmanagement/Hochbau

Stellungnahme der/ des Produktverantwortlichen zu den Zielen:

Inwieweit wurden die für 2023 geplanten Ziele des Produktes erreicht? Welche Besonderheiten gab es?

Die Kenn- und Messzahlen beziehen sich nicht ausschließlich auf das Produkt, sondern als sogenanntes „Serviceprodukt“ auch auf andere Budget- und Produktbereiche. Die Ziele sind in dem Bereich des Sachgebiets Hochbau im Wesentlichen erreicht worden.

Neben den originären Tätigkeiten werden zahlreiche Fördermaßnahmen, wie z.B. Kommunalinvestitionsförderprogramm (KP III), Aufstockung KP III, Gute Schule 2020 und sonstigen, nicht förderfähigen Baumaßnahmen, wie z.B. der Umbau an der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule und der Instandhaltung der Feuerwehrgerätehäuser, umgesetzt.

Im Bereich der wesentlichen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen wurden weiterhin energetische Sanierungen im Zuge des KP III fortgesetzt und teilweise abgeschlossen. Der Neubau des Foyers für das Stadtmuseum mit großem Vortragssaal konnte in Betrieb genommen werden.

Im nicht investiven Bereich ist das Ziel erreicht worden. Die Durchführung sämtlicher, nicht vorhersehbarer Schäden und Wartungsleistungen, wurden erfüllt.

Stellungnahme der/ des Produktverantwortlichen zu den Mess-/ Kennzahlen:

Wodurch sind die Abweichungen der Ist-Zahlen 2023 zu den Plan-Zahlen 2023 begründet (Plan/Ist-Vergleich)?

Die Plan-Zahlen resultieren aus dem Haushaltsansatz 2023. Der Hochbaubereich ist personell so aufgestellt, dass weder vom Volumen noch von den Fachbereichen diese Leistungen durchgeführt werden können. Daher ist es erforderlich, Fachplanerleistungen, angefangen vom Architekten hin bis zu den Fachingenieuren (z.B. Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplaner, Bodengutachter, Brandschutzgutachter, Ing.-Leistungen für Bauphysik, Freianlagenplaner u.v.m.), auszuschreiben. Ab einem gesetzlich festgesetztem Schwellenwert sind europaweite Ausschreibungen der Planerleistungen vorgeschrieben. Diese Verfahren unterliegen in den einzelnen Phasen wiederum gesetzlich vorgegebenen Fristen, die einzuhalten sind. Daher kann es zu Verschiebungen zwischen den bereitgestellten Mitteln und deren Verausgabung kommen, da die Abrechnung nach den tatsächlich durchgeführten Leistungen kommt. Dennoch werden die Baumaßnahmen seitens der Stadt durch einen Oberbauleitung begleitet. Diese Vergabeverfahren mit

Abschluss eines Vertrages erfordern einen zusätzlichen zeitlichen Aufwand. Hinzu kommt, dass durch die aktuelle gültige Vergabeordnung Vergabeverfahren der Planerleistungen sich mittlerweile im Bereich der europaweiten Ausschreibung befinden, und sich somit als zeitintensiv und komplex gestalten.

Da auch in der Baubranche die Kapazitäten der Firmen erschöpft sind, mussten einige Ausschreibungsverfahren aufgrund fehlender Ergebnisse wiederholt werden. Dies wirkt sich auf die Bauzeitenpläne aus, zumal einige Bauarbeiten an den Schulen ausschließlich in den Ferien durchgeführt werden können.

Wodurch sind die Abweichungen der Ist-Zahlen 2023 zu den Ist-Zahlen 2022 und 2021 begründet (Vorjahresvergleich)?

Die Abweichungen gerade bei den großen Baumaßnahmen, resultieren im Wesentlichen aus den oben bereits genannten Gründen. Gem. HOAI (Honorarverordnung für Architekten und Ingenieure) setzt sich das Leistungsbild aus 9 Leistungsphasen zusammen:

- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Ausschreibung
- Leistungsphase 7: Mitwirken bei der Vergabe
- Leistungsphase 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung
- Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Es finden regelmäßig Jour Fixe Termine mit den Projektbeteiligten statt. Dabei handelt es sich um Architekten, Ingenieure der technischen Gebäudeausrüstung, Statiker, Bodengutachter, Brandschutzingenieur und Landschaftsarchitekten. Je nach Erfordernis wird dieser Kreis bei Bedarf um die erforderlichen Ingenieure, wie z.B. Vermessungsingenieur erweitert. Selbst geringfügige Änderungen ziehen sich bei sämtlichen Fachplanungen durch und müssen daher entsprechend frühzeitig abgestimmt werden. In diesem Kreis ist selbstverständlich sowohl die Stadtverwaltung als auch die Nutzer (z.B. Schulleitungen) eingebunden.

Daher ist ersichtlich, dass die Phase der baulichen Umsetzung und der damit verbundenen Abrechnung erst zu einem späten Zeitpunkt (Leistungsphase 8) eintritt.

Im nicht investiven Bereich liegt das Ergebnis im Rahmen, es ergeben sich auch hier nur geringe Schwankungen zwischen den Vergleichsjahren. Es handelt sich um die bauliche Unterhaltung sämtlicher städtischer Gebäude.

Stellungnahme der/ des Produktverantwortlichen zur zukünftigen Entwicklung:

Welche Maßnahmen werden in 2024 durchgeführt, um die Ziele des Produktes zu erreichen?

- **Energetische Maßnahmen im Zuge des Investitionsförderprogrammes**
Pestalozzihaus
- **KP III Aufstockung**
Preinschule
- **Gute Schule 2020**
Neubau / Umbau der ehemaligen Burgschule zur neuen Jahnschule in Oberaden
- **Weitere laufende Maßnahmen:**
Eissporthalle Sanierung
Albert-Schweitzer-Schule Umbaumaßnahmen und Schadensanierung
Musikschule Umbau Kubus ehem. Burgschule
KiTa Eichendorffstrasse An- und Umbau
Schillerschule OGS : Vorbereitung der Planerausschreibungen
KiTa Overberge Küchenumbau
Frh.-v.-Ketteler-Schule Brandschutzkonzept
OGS Pfalzschule Brandschutzsanierung

Welche Auswirkungen ergeben sich für die Bergkamener Bürgerinnen und Bürger?

Die vorgenannten Baumaßnahmen werden für eine deutliche Verbesserung der Gebäudesubstanz, Kostenreduzierung im Betrieb durch Umsetzung energetischer Maßnahmen sorgen und sich somit positiv für den Bürger auswirken.

Datum, Unterschrift der/des Produktverantwortlichen oder der Vertretung:



26.02.2024, Schulte

Datum, Unterschrift der Amtsleitung oder der Vertretung:



26.02.2024, Nicolas

Datum, Unterschrift der Dezernentin / des Dezernenten oder des Vertreters:



26.02.2024, Toschläger