



Sitzungsvorlage		Nr. IX/230.4	
		X	öffentlich
			nichtöffentlich
Amt 60	Berichterstatter Beigeordneter Georg Onkelbach	Sachbearbeiter Michael Deprez	
Beratungsfolge			
Gremium		Sitzungsdatum	TOP-Nr.
Hauptausschuss		09.06.2015	5
Hauptausschuss		07.06.2016	7
Hauptausschuss		13.09.2016	7
Rat der Stadt Korschenbroich		13.09.2016	17
Hauptausschuss		15.11.2016	6
<p>Organisationsuntersuchung zur Optimierung des Amtes für Gebäudemanagement, Umwelt und Wohnungswesen der Stadt Korschenbroich; Bericht der Dr. Knirsch Consult GmbH hier: Ablaufplanung zur Einführung eines Flächenmanagements</p>			

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Korschenbroich nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Einführung des Flächenmanagements zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die erforderlichen Schritte, wie beschrieben, durchzuführen.

Sachdarstellung/Begründung:

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.09.2016 beschlossen einen Projektplan für die weitere Umsetzung zu erstellen.

Zur Einführung eines Flächenmanagementsystems sind die folgenden 9 wesentlichen Arbeitsschritte erforderlich:

1. Festlegung der grundlegenden Arbeitsschritte und der zu erfassenden Gebäude
2. Erfassung der Bestandsdaten
3. Digitalisierung von Planunterlagen
4. Erstbegehung der Gebäude
5. Analyse der Erstbegehung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsdaten
6. Datenerfassung in den Gebäuden
7. Zusammenfassung und Einpflege der erfassten Daten innerhalb einer Datenbank einschl. CAD
8. Auswertung
9. Datenpflege

Die unter Punkt 9 aufgeführte Datenpflege greift hierbei erst nach Abschluss der Arbeiten zur Einführung eines Flächenmanagements und wird daher im Rahmen der Ablauf- und Zeitplanung nicht weiter betrachtet.

Es ist anzunehmen, dass für den Aufbau eines Flächenmanagements in der Stadt Korschenbroich von einem Zeitrahmen von rund 2 Jahren ausgegangen werden kann.

Es ist geplant die Aufnahme nach Gebäudegruppen durchzuführen. Hierdurch können bereits, in Bezug auf gleichartige Gebäude, erste vergleichbare Kennwerte ermittelt werden, die in die spätere Flächenanalyse einfließen.

Grundsätzlich werden hierbei folgende Gebäudegruppen gebildet:

Schulen

10 Gebäude mit rund 41.000 m² BGF

Kindergärten

12 Gebäude mit rund 8.500 m² BGF

Sportstätten

21 Gebäude mit rund 20.000 m² BGF

Bürgerhäuser

6 Gebäude mit rund 3.500 m² BGF

Feuerwehrgerätehäuser

5 Gebäude mit rund 4.700 m²BGF

Rathäuser

3 Gebäude mit rund 6.900 m² BGF

sonstige Gebäude

35 Gebäude wie z.B. Flüchtlingsunterkünfte, Wohnhäuser mit rund 14.900 m² BGF

Dies bedeutet, dass 92 Gebäude mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche von rund 99.500 m² hinsichtlich Flächen, Zustand und Nutzung betrachtet werden müssen.

Zur Ermittlung des Arbeitsaufwands wurde der Zeitaufwand der jeweiligen Arbeitsschritte in Abhängigkeit der Gebäudegruppen berücksichtigt. Hierbei ergaben sich folgende Werte:

Ermittlung Zeitaufwand								
Arbeitsschritte	Bezugseinheit	Gebäudegruppen						
		Schulen	Sportstätten	Kitas	Rathäuser	Feuerwehr	Bürgerhäuser	Sonstige Gebäude
Festlegung der grundlegenden Arbeitsschritte und der zu erfassenden Gebäude	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Erfassung der Bestandsdaten	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	1,5	1	1,5	1	1	1,5	0,5
Digitalisierung von Planunterlagen	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	0,15	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1
Erstbegehung der Gebäude	BGF (min/100 m ²)	7	10	16	10	16	16	10
Analyse der Erstbegehung auf Basis der vorhandenen Bestandsdaten	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	1	1	0,5	0,5	0,5	1	0,5
Datenerfassung in den Gebäuden (einschl. Wegezeiten und Berücksichtigung Nutzungszeiten)	BGF (min/100 m ²)	25	30	35	20	50	55	45
Zusammenfassung und Einpflege der erfassten Daten innerhalb einer Datenbank einschl. CAD	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	3	1	2	2	2	3	1,5
Auswertung	Anzahl Gebäude (Arbeitsstage/Gebäude)	0,5	0,25	0,25	0,25	0,25	0,1	0,1

Ausgehend von dieser Aufstellung wurde der Zeitaufwand für die Bearbeitung der Arbeitsschritte je Gebäudegruppe in Abhängigkeit der Gebäudeanzahl bzw. der Bruttogrundfläche (BGF) ermittelt

Im Ergebnis ergibt sich folgender Zeitbedarf je Gebäudegruppe:

Zeitbedarf				
Gebäudegruppe	Anzahl Gebäude	Arbeitstage	Wochen	Bemerkung
Allgemeine Vorbereitungen		40,0	8	Einrichtung und Test der Software; Festlegung der Maßnahmen-Organisation
Schulen	10	90,9	19	Priorität gemäß Prüfungen GPA und Gutachten Dr. Knirsch Consult
Sportstätten	21	91,3	19	Priorität gemäß Prüfungen GPA und Gutachten Dr. Knirsch Consult
Kitas	12	63,7	13	Änderung der Gebäude durch anstehende Neubaumaßnahmen sind zu berücksichtigen
Rathäuser	3	16,9	4	Denkmalschutz (Rathaus Regentenstr.) ist zu berücksichtigen
Feuerwehr	5	27,3	6	Änderung der Gebäude durch anstehende Neubaumaßnahmen sind zu berücksichtigen
Bürgerhäuser	6	41,3	9	Denkmalschutz ist zu berücksichtigen
Sonstige Gebäude	35	118,7	24	Besondere Bedeutung im Bereich der Wohnhäuser aufgrund Sanierungsstau
Gesamtergebnis/Abschluss		10,0	2	Erstellen eines Abschlussberichts einschl. der Handlungsempfehlungen
Summen	92	501	102	d.h. Zeitaufwand ca. 2 Jahre

Unter Zugrundelegung von 225 Arbeitstage/Jahr unter Berücksichtigung von Urlaubszeiten ergibt sich ein Zeitbedarf von rund 2 Jahren.

Die Ablaufplanung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Ablaufplanung			
Gebäudegruppe	Beginn	Wochen	Ende
Allgemeine Vorbereitungen	43.KW 2016	8	51.KW 2016
Schulen	01.KW 2017	19	19.KW 2017
1. Präsentation; Zwischenergebnisse Schulen	Ausschuss für Bau und Verkehr/Hauptausschuss oder Rat Frühjahr 2017		
Sportstätten	20.KW 2017	19	38.KW 2017
Kitas	39.KW 2017	13	51.KW 2017
2. Präsentation; Zwischenergebnisse Sportstätten	Ausschuss für Bau und Verkehr/Hauptausschuss oder Rat Herbst 2017		
Rathäuser	01.KW 2018	4	04.KW 2018
Feuerwehr	05.KW 2018	6	10.KW 2018
Bürgerhäuser	11.KW 2018	9	19.KW 2018
3. Präsentation; Zwischenergebnisse Rathäuser usw.	Ausschuss für Bau und Verkehr/Hauptausschuss oder Rat Frühjahr 2018		
Sonstige Gebäude	20. KW 2018	24	43.KW 2018
Gesamtergebnis/Abschluss	44.KW 2018	2	45.KW 2018
4. Präsentation; Gesamtergebnis mit Handlungsempfehlungen	Ausschuss für Bau und Verkehr/Hauptausschuss oder Rat Herbst 2018		

Hierbei ist zu beachten, dass die Ablaufplanung vorbehaltlich einer rechtzeitigen Besetzung der notwendigen Stelle, zu Beginn der Maßnahme, erstellt wurde. Ansonsten ist der zeitliche Rahmen und Ablauf entsprechend anzupassen.

Für die Reihenfolge der Erfassung werden die Untersuchungen im Rahmen der Organisationsuntersuchung und der Prüfung durch das GPA herangezogen. Aufgrund der Prüfungsergebnisse werden die Schulen, beginnend mit der Realschule, und in Folge die Sportstätten im ersten Schritt bearbeitet. Die Ergebnisse für die Schulen werden voraussichtlich ab Mitte Mai 2017 vorliegen, für die Sportstätten Ende September 2017. Eine Berücksichtigung der Ergebnisse könnte dann, in Abhängigkeit der getroffenen Entscheidungen, bereits im Haushalt 2018 erfolgen.

M. Venten
Bürgermeister

Onkelbach
Beigeordneter

Deprez
Amtsleiter