

THH_65

Amt für Gebäudemanagement

Teilhaushaltsverantwortlich: Frau Klink
--

Enthaltene Produktgruppen:

11.24	Gebäudemanagement, Techn. Immobilienmanagement
11.25-065	Fahrzeuge
57.30-065	Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen

Für diese Produkte werden Mitwirkungsleistungen erbracht:
--

Produkt:	Mitwirkungsleistung:	Zuständig:
11.24.02	Bewirtschaftung bebauter Grundstücke – Grundsteuer	I 231
57.30.08	Vermietung von Festhallen und Festplätzen	I 15

THH_65

Amt für Gebäudemanagement

Nr.	Teilergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2016 EUR 1	Ansatz 2015 EUR 2	Ergebnis 2014 EUR 3
2	+ Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen und aufgelöste Investitionszuwendungen und -beiträge	13.595	9.500	0
4	+ Öffentlich-rechtliche Entgelte	33.775	34.500	0
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	495.260	506.360	0
6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	77.933	68.719	0
8	+ Aktivierte Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	169.400	234.740	0
10	= Anteilige ordentliche Erträge	789.963	853.819	0
11	- Personalaufwendungen	-1.610.858	-1.659.679	0
13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-1.171.231	-1.286.432	0
14	- Planmäßige Abschreibungen	-698.726	-475.700	0
16	- Transferaufwendungen	-128.432	-80.000	0
17	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	-33.899	-33.449	0
18	= Anteilige ordentliche Aufwendungen	-3.643.146	-3.535.260	0
19	= Anteiliges ordentliches Ergebnis	-2.853.183	-2.681.441	0
21	= Veranschlagter Aufwands-/Ertragsüberschuss	-2.853.183	-2.681.441	0
24	+ Erträge aus internen Leistungen	1.043.185	1.108.129	0
27	- Aufwendungen für interne Leistungen	-76.226	-72.862	0
28	- Kalkulatorische Kosten	-166.141	-264.300	0
29	= Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis	800.819	770.966	0
30	= Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss	-2.052.365	-1.910.474	0

Erläuterungen:

Zu 11: Enthalten sind die Personalaufwendungen des technischen und kaufmännischen Gebäudemanagements. Hausmeister und Reinigungskräfte sind soweit möglich Produktgruppen zugeordnet und dort ausgewiesen.

**Zusammenfassung Produktorientierte Potenzialanalyse
III / 65 Amt für Gebäudemanagement**

902.41:Potenzialanalyse 2015/Amt 65

Ordentliche Erträge Amt 65:	853.820 €
Ordentliche Aufwendungen Amt 65:	-3.532.460 €
Ordentliches Ergebnis Amt 65:	-2.678.641 €

Produktgruppe	Freiwillige Aufgaben	Pflichtaufgaben
11.24	X	X
11.25-065	X	
57.30-065	X	

Gesamtpotenzial gelb	158.900 €
Gesamtpotenzial orange	130.060 €
Gesamtpotenzial gelb + orange	240.060 €
Gesamtpotenzial rot	349.088 €
Gesamtpotenzial gelb + orange + rot	582.148 €

Formblatt Potenzialanalyse

Amt: III/65 Amt für Gebäudemanagement

Produktgruppennummer/Bezeichnung der Produktgruppe (ggf. des Produkts):

11.24 Gebäudemanagement, Technisches Gebäudemanagement

Kurzbeschreibung der Produktgruppe

Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung städtischer Gebäude und technischer Anlagen zur Bereitstellung von Gebäuden und Räumlichkeiten zur kommunalen Aufgabenerfüllung

Enthaltene Produkte

11.24.01	Planung und bauliche Durchführung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Modernisierungen und Sanierungen einschl. Bauherrenleistungen und Beratungsleistungen
11.24.02	Verwaltung und Bewirtschaftung bebauter Grundstücke einschließlich technischer Anlagen und Energiemanagement für kommunale Liegenschaften

bitte ankreuzen:

freiwill. Aufg.	Pflichtaufg.	ggf. Rechtsgrundlage:
X Aufgabenumfang abhängig vom zu bewirtschaftenden Gebäudebestand	X	teilw. Pflichtaufgaben im Rahmen der Eigentümer- bzw. Betreiberverantwortung (BGB, BauGB, LBO)
X Aufgabenumfang abhängig vom zu bewirtschaftenden Gebäudebestand	X	teilw. Pflichtaufgaben im Rahmen der Eigentümer- bzw. Betreiberverantwortung (Verkehrssicherungspflichten, Haftung nach BBG)

Ordentliche Erträge Produktgruppe: **751.765 €**
 Ordentliche Aufwendungen Produktgruppe: **-3.039.917 €**
 Ordentliches Ergebnis Produktgruppe: **-2.288.153 €**

Maßnahmen	Auswirkungen/ möglicher Umsetzungszeitpunkt	Annahmen (zur Berechnung von Erlösen und Wenigerausgaben)	Erlöse (EUR)	Personal- kosten (EUR)	Sachkosten (EUR)	Transfer- aufwend- ungen (EUR)	Sonstiges (EUR)	Abschreib- ungen (EUR)	Gesamtpotenzial (EUR)
1 Produktgruppe 11.24: Teilbereich "Böblinger Baustandards" Reduzierung von Standards wie z.B.: - Verwendung nachhaltiger (höherwertigeren) Materialien und Ausstattung,... - Beschaffungen ausschließlich im Rahmen von Fairtrade (GR 13/004 vom 6.2.2013)	Reduzierung von entsprechenden <u>einmaligen</u> Investitionskosten, jedoch sind dauerhaft höhere <u>jährliche</u> Folgekosten beim Betrieb zu erwarten - widerspricht insgesamt dem "life-cycle"- (Lebenszyklus) Ansatz: - 20 % Investitionskosten - 80 % Betriebskosten von Gebäuden! Widerspricht außerdem in Teilen dem Beschluss zur PVC-Verwendung (91/57), dem Stadtleitbild (DS 06/101), Klimaschutzkonzept (DS 12/128) sowie dem Fair-Trade-Beschluss (DS 13/004), Rückgang der Nutzerzufriedenheit/Identifikation der Bürger mit der Stadt ab 07/2016	jhl. Investitionsvolumen 13 Mio. EUR, hiervon anteilige Baukosten 80% = 10 Mio. EUR. Davon Maßnahmen mit nachhaltigen energetischen Komponenten 15% = 1,5 Mio. EUR. Die angenommene rechnerische Einsparung beträgt 5%! Die Auswirkungen von zurückgehender Nutzerzufriedenheit oder späteren höheren Unterhaltungskosten wegen fehlender Nachhaltigkeit können heute noch nicht quantifiziert werden.	0	0	70.000	0	0	0	70.000
2 P 11.24.02 Teilbereich - Gebäudereinigung: Standardreduzierung durch verringerte Reinigungshäufigkeiten bei Verwaltungsgebäuden (Rathaus, Notariat, Museen, Zehntscheune Dagersheim,...)	Sachkostenreduzierung bei der Fremdreinigung von Verwaltungsgebäuden, stärkerer Verschmutzungsgrad, erhöhte Abnutzung, Gefährdung der Hygiene, Verlust der Nutzerzufriedenheit ab 07/2016 für Gebäude mit Fremdreinigung ab 01/2017 für Gebäude mit Eigenreinigung	Die Reinigungshäufigkeiten wurden zuletzt im Rahmen der Haushaltskonsolidierung 2006 reduziert. Insbesondere aus fachlichen und hygienischen Gründen <u>können</u> Verringerungen bei Schulen und Kitas sowie allg. Sanitär und Küchen <u>nicht</u> verantwortet werden. Insoweit beziehen sich die Maßnahmen auf Verwaltungsgebäude (Rathaus, Museen,...). Die Reduzierung um 50%, d.h. Treppen, Flure, Foyers nur 1 x/Woche; Büros nur jede 2. Woche führt aus heutiger Sicht zu diesen Einsparungen.	0	0	40.000	0	0	0	40.000
3 P 11.24.02 Teilbereich - Gebäudebewirtschaftung- und Verwaltung: Erhöhung der Nutzungsentgelte für Vereinsunterkünfte (Schlossberg 3 und 11, Haus der Vereine) bis zur vollen Deckung aller Betriebskosten	Einnahmeerhöhung, jedoch besteht die Gefahr, dass insbesondere kleinere Vereine oder Abteilungen ihre Versammlungs-, Probe-, Geschäftsstellen- und Lagerräume aufgeben müssten ab 01/2017	Trotz Erhöhung der Nutzungsentgelte bleibt es bei der Vermietungsquote von 100%. Betriebskosten 2014: 105.500 EUR Erlöse NE 2014 (Plan): 63.600 EUR	41.900	0	0	0	0	0	41.900
ZWSumme			41.900	0	110.000	0	0	0	151.900

Maßnahmen	Auswirkungen/ möglicher Umsetzungszeitpunkt	Annahmen (zur Berechnung von Erlösen und Wenigerausgaben)	Erlöse (EUR)	Personal- kosten (EUR)	Sachkosten (EUR)	Transfer- aufwend- ungen (EUR)	Sonstiges (EUR)	Abschreib- ungen (EUR)	Gesamtpotenzial (EUR)
4 P 11.24.02 Teilbereich - Gebäudebewirtschaftung- und Verwaltung: für Vereinsunterkünfte wird volle Kostendeckung erwartet: Rechnungsstellung für alle Kosten, einschl. Verwaltung und kalkulatorischen Kosten	kurzfristige Einnahmeerhöhung, jedoch ist dauerhaft davon auszugehen, dass nur noch große Vereine ihre Versammlungs-, Probe-, Geschäftsstellen- und Lagerräume aufrechterhalten können Positiv: Hierdurch ergeben sich neue Flächen für kommunale Zwecke ab 01/2017	Trotz Erhöhung der Nutzungsentgelte bleibt es bei der Vermietungsquote von 100%. Betriebskosten 2014: 105.500 EUR Verwalt. und kalk. Kosten: 71.500 EUR Erlöse NE 2014 (Plan): 63.600 EUR	113.400	0	0	0	0	0	113.400
ZWSumme			113.400	0	0	0	0	0	113.400
Gesamtpotenzial gelb und orange (Maßnahmen 1,2,4)			155.300	0	110.000	0	0	0	223.400
ZWSumme			0	0	0	0	0	0	0
Gesamtpotenzial Produktgruppe 11.24 (Maßnahmen 1,2,4)									223.400

Allgemeine und aufgabenbezogene Anmerkungen zur aktuellen Ausgangsgrundlage im Produktgruppenbereich 11.24 :

Grundsätzlich folgen alle Tätigkeiten der Produktgruppe 11.24 dem abzuarbeitenden Aufgabenumfang, d.h. eine Personalverringerung ist insoweit nur bei strukturellen Veränderungen, also dem Abbau von Aufgaben bzw. der Reduzierung des Gebäudebestands denkbar!
Hierzu sollte die Flächeninanspruchnahme kritisch überprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Durch die Intensivierung der Nutzung bzw. Reduzierung von Flächen ergeben sich Einsparpotenziale bei Unterhaltung und Bewirtschaftung (Einzelfallprüfung).

P 11.24.01 Teilbereich - Schaffung von neuer und zusätzlicher Infrastruktur:

Planung und Bau von Neu-Um und Erweiterungsbauten, Sanierung und Modernisierung von vorhandener Infrastruktur, die zur Erfüllung von Pflichtaufgaben benötigt wird

Keine Einsparmöglichkeiten - im Bereich der Investitionsmaßnahmen können heute schon mit dem aktuellen Personalbestand lediglich die Projektleitung und die Bauherrenaufgaben wahrgenommen werden. Planungsaufgaben (gemäß HOAI) werden komplett an externe Büros vergeben.

P 11.24.02 Teilbereich - Instandhaltung, Betrieb und Betreuung von Gebäuden und technischen Anlagen

Keine Einsparmöglichkeiten vorhanden, da bereits mit dem vorhandenen Budget und mit dem damit beschäftigten Personal lediglich die sicherheitsrelevanten, nutzungsbedingt unbedingt durchzuführenden Maßnahmen abgearbeitet werden können und dies insgesamt eine „Ausfallstrategie“ ist, die noch nicht einmal substanzsichernd ist. Dies gilt umso mehr als in dem Haushaltsansatz von ca.0,4 % des Wiederbeschaffungswerts (Empfehlung der KGST 1,2%) auch noch die Kosten für die regelmäßig durchzuführenden Wartungen und Sicherheitsinspektionen enthalten sind.

P 11.24.02 Teilbereich - Energiemanagement für kommunale Liegenschaften

Keine Einsparmöglichkeiten - Vorgehensweise erfolgt gemäß Beschluss des Gemeinderats (GR DS14/202) vom 12.11.2014.

Dort wurde dem Gemeinderat Kenntnis gegeben zum aktuellen Sachstand und weiteren Vorgehen beim Aufbau des Energiemanagements bei der Stadt Böblingen. Auch wurde beschlossen ab 2016 eine weitere Personalstelle für den Bereich Energiemanagement zu beantragen, um das dargestellte Aufgabenportfolio abarbeiten zu können. Es geht neben dem ökologischen Aspekt um die Reduzierung der Verbräuche und Kosten für Energie und Wasser in kommunalen Gebäuden.

P 11.24.02 Teilbereich - Gebäudebewirtschaftung- und Verwaltung: Allgemeine Verringerung des Gebäudebestandes durch Verkauf

Verkaufserlöse - jedoch hohe Sachkosten für Rückanmietung sowie Risiko wegen Abhängigkeit durch einseitige Vermieterentscheidungen (Kündigung, Mieterhöhungen,...)

Kein Einsparpotenzial aufgrund höherer Kosten durch Rückanmietung! Einsparpotenzial ergibt sich nur bei vorhergehender Flächenoptimierung!

P 11.24.02 Teilbereich - Gebäudebewirtschaftung- und Verwaltung: Allgemeine Verringerung des Verwaltungsaufwands durch Geschäftsbesorgung durch Dritte (z.B. BBG) für kommunal genutzte Gebäude

langfristig wegfallende Personalkostenanteile (TGM, KGM, HM) führen zu noch höheren Sachkosten ggü. Geschäftsbesorger (durch vollständige Weitergabe aller Kosten incl. Profit)

Kein Einsparpotenzial!

P 11.24.02 Teilbereich - Hausmeisterdienste: Reduzierung des Personalbestands

Der Personalbestand von 20,76 Stellen liegt bereits heute schon um 2,22 Stellen unter dem nach KGst-Berechnungen erforderlichen Stellenbedarf von 22,98 Stellen lt. KGst-Bericht Nr. 05/2010.

a) in Bezug auf Zustand der Gebäude und technischen Anlagen - Funktionsfähigkeit wird (weiter) eingeschränkt. Ausfälle von techn. Anlagen häufen sich. Gefährdung der Verkehrssicherheit. Insbesondere beim Betrieb von Gebäuden deren Nutzung im Rahmen von Pflichtaufgaben erfolgt:
Steigende Sachkosten!
b) in Bezug auf Serviceleistungen für die Nutzer (Transporte, Umzüge, Umbauten, Ausstattungs- und Möbelaufbereitung, Raumvorbereitungen, Schließdienste,...): Steigende Sachkosten!

Jede entfallende Hausmeisterstelle (Vollzeit) ist mit jh. Personalkosten in Höhe von 55.000 EUR, d.h. Personalkosten von 35 EUR pro Arbeitsstunde zu bewerten. Zur Sicherstellung des laufenden Betriebs der Einrichtungen wären ersatzweise externe Dienstleistungen zu beauftragen. Die Helferstunde TBS (36 EUR) oder Facharbeiterstunde TBS (39 EUR) jeweils zzgl. Anreisezeitkosten ist teurer als die eigenen MA-Kosten - deshalb ergibt sich durch solche Maßnahmen **kein Einsparungspotenzial!**

P 11.24.02 Teilbereich - Verwaltung des KGM - Reduzierung des Personalbestands

Im Zusammenhang mit der Neuorganisation des GM wurden im Jahr 2006 die Aufgaben und Zuständigkeiten des KGM festgelegt. Die notwendigen Stellenanteile wurden hierzu von den abgebenden Fachämtern konservativ berechnet. Trotz im Laufe der Jahre hinzugekommener Verantwortlichkeiten und Aufgaben wurde die damalige „Mindestpersonalausstattung“ nicht mehr überprüft und entsprechend angepasst (erhöht)!

Verzicht auf Mindestmaß an seriöser rechtlich notwendiger und kundenorientierter Bearbeitung und Dienstleistung, z.B.:
- Buchhaltung/Rechnungswesen
- Zahlungsverkehr
- internen Abläufen und Strukturen

Eine Personalverringerung ist insoweit nur bei massiven strukturellen Veränderungen (Abbau von Aufgaben) denkbar!

Formblatt Potenzialanalyse

Amt: III/65 Amt für Gebäudemanagement

Produktgruppennummer/Bezeichnung der Produktgruppe (ggf. des Produkts):

11.25 Bereitstellung von Fahrzeugen und Geräten für Hausmeister und städtische Verwaltungsmitarbeiter für Außendienste

Kurzbeschreibung der Produktgruppe

Bereitstellung von Fahrzeugen und Geräten in betriebsbereitem und verkehrssicheren Zustand für städtische Mitarbeiter im Außendienst und Hausmeister. Wahrnehmung der Halterpflichten.

bitte ankreuzen:

freiwill. Aufg.	Pflichtaufg.	ggf. Rechtsgrundlage:
X		

Enthaltene Produkte

11.25.05	Betreuung von Fahrzeugen und Geräten
----------	--------------------------------------

Ordentliche Erträge Produktgruppe: 0 €
 Ordentliche Aufwendungen Produktgruppe: -41.400 €
 Ordentliches Ergebnis Produktgruppe: -41.400 €

Maßnahmen	Auswirkungen/ möglicher Umsetzungszeitpunkt	Annahmen (zur Berechnung von Erlösen und Wenigerausgaben)	Erlöse (EUR)	Personal- kosten (EUR)	Sach- kosten (EUR)	Transfer- aufwend- ungen (EUR)	Sonstiges (EUR)	Abschreib- ungen (EUR)	Gesamtpotenzial (EUR)
1 Sukzessive Reduzierung des Fahrzeugpools für städtische Mitarbeiter im Außendienst (6 PKW's) durch Verzicht auf kostenintensive Reparaturen und Teileanschaffungen	Sachkostenreduzierung - jedoch entstehen sukzessive neue Sachkosten an anderer Stelle zur Durchführung von Taxifahrten, höherer Zeitaufwand für Planung und Durchführung der Dienstfahrten ab 07/2016	Kosten pro Jahr: 23.000 EUR (anteilig Reparat.,Teile...): 7.000 EUR künftig nur zur Fahrbarmachung - keine nachhaltige Reparaturen! Sachkostenerhöhungen an anderer Stelle für alternative Beförderung aktuell nicht bezifferbar, jedoch betragen die durchschnittliche Kosten für eine einfache Stadtfahrt (bis 3 KM) mit einem Ruftaxi rd. 9 EUR, einfache Fahrt nach Dagersheim: 15 EUR!!	0	0	7.000	0	0	0	7.000
ZWSumme			0	0	7.000	0	0	0	7.000
2 Sofortverwertung- bzw. Verkauf aller 6 Poolfahrzeuge	Verkaufserlöse und Einsparung von Sach- und geringfügigen Personalkostenanteilen - jedoch entstehen sofort neue Sachkosten an anderer Stelle zur Durchführung von Taxifahrten, höherer Zeitaufwand für Planung und Durchführung der Dienstfahrten Daten 2013: 3.790 Einzelfahrten, davon Stadtfahrten bis 3 KM: 2.000 ab 01/2017	10% dienstliche Inanspruchnahme EG 6 könnten bei einem der nächsten Personalwechsel eingespart werden. Kosten für Fahrräder (1.000 EUR) bleiben. Bei einer Verteilung der Organisation und buchhalterischen Abwicklung von Dienstfahrten auf die jeweiligen Ämter würde es somit dort nicht zwangsläufig zu einer Erhöhung der dienstlichen Inanspruchnahme kommen. Sachkostenerhöhung für alternative Beförderung aktuell nicht bezifferbar, jedoch betragen die durchschnittliche Kosten für eine einfache Stadtfahrt (bis 3 KM) mit einem Ruftaxi rd. 9 EUR, d.h. bei knapp 4.000 solcher Fahrten entstehen Sachkosten an anderer Stelle von mind. rd. 18.000 EUR (Hinweis: einfache Fahrt nach Dagersheim: 15 EUR!!) <u>Nachrichtlich:</u> Fahrzeugleasing ist aufgrund der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen keine haushaltentlastende Maßnahme. Zum Funktionieren von Carshareingmodellen für verwaltungsspezifische Zwecke gibt es keine Erfahrungen!	0	4.660	5.000	0	0	0	9.660
ZWSumme			0	4.660	5.000	0	0	0	9.660
Gesamtpotenzial gelb und orange (Maßnahme 2)			0	4.660	5.000	0	0	0	9.660
ZWSumme			0	0	0	0	0	0	0
Gesamtpotenzial Produktgruppe 11.24 (Maßnahme 2)									9.660

P 11.25.05 Teilbereich - Fahrzeuge und Geräte für Hausmeister als Hilfsmittel im Rahmen des Betrieb und Betreuung von Gebäuden und technischen Anlagen
 Keine Einsparmöglichkeiten vorhanden! Das Restbudget bzw. die anteiligen ordentlichen Aufwendungen in Höhe von 18.400 EUR (41.400 € - 23.000 €) sind zum Betrieb und Betreuung von Gebäuden und technischen Anlagen unerlässlich!

Formblatt Potenzialanalyse

Amt: III/65 Amt für Gebäudemanagement

Produktgruppennummer/Bezeichnung der Produktgruppe (ggf. des Produkts):
57.30 Allgemeine Einrichtungen und Unternehmen

Kurzbeschreibung der Produktgruppe

Die Festhallen und Festplätze der Stadt können für private und öffentliche Veranstaltungen gemietet werden. Hierzu gehören: Festhalle Dagersheim, Zehntscheune Dagersheim, Festplatz Waldstraße Dagersheim, Dorfplatz und Markthalle Dagersheim.

Enthaltene Produkte

57.30.08	Vermietung von Festhallen und Festplätzen
----------	---

bitte ankreuzen:

freiwill. Aufg.	Pflichtaufg.	ggf. Rechtsgrundlage:
X		

Ordentliche Erträge Produktgruppe 57.30: **102.055 €**
 Ordentliche Aufwendungen Produktgruppe 57.30: **-451.143 €**
 Ordentliches Ergebnis Produktgruppe 57.30: **-349.088 € ***

Maßnahmen	Auswirkungen/ möglicher Umsetzungszeitpunkt	Annahmen (zur Berechnung von Erlösen und Wenigerausgaben)	Erlöse (EUR)	Personal- kosten (EUR)	Sach- kosten (EUR)	Transfer- aufwend- ungen (EUR)	Sonstiges (EUR)	Abschreib- ungen (EUR)	Gesamtpotenzial (EUR)
ZWSumme			0	0	0	0	0	0	0
1	Höhere Miete für Festhalle, Zehntscheune und Rappenbaumhalle	Weniger Veranstaltungen, mehr Einnahmen, Ärger mit Vereinen, Glaubensgemeinschaften und pol. Entscheidungsträgern (moderate Erhöhung erfolgte zum 01.01.15) Ab 01.10.2016	7.000	0	0	0	0	0	7.000
ZWSumme			7.000	0	0	0	0	0	7.000
Gesamtpotenzial gelb und orange (Maßnahme 1)			7.000	0	0	0	0	0	7.000
2	Schließung der Festhalle, Zehntscheune und Rappenbaumhalle		0	0	0	0	0	0	0
ZWSumme			0	0	0	0	0	0	349.088
Gesamtpotenzial Produktgruppe 57.30 (Maßnahme 2)									349.088