

Facility Management

1. Die Ausgangslage

Die Kommunen müssen trotz sinkender Steuereinnahmen ein stetig wachsendes Aufgabenspektrum bewältigen. Gerade im Hinblick auf die Bewirtschaftung der gemeindlichen Liegenschaften ergeben sich vielfältige Ansatzpunkte um die Kosten zu reduzieren und gleichzeitig die Qualität der angebotenen Leistungen zu erhöhen.

2. Die Liegenschaften der Gemeinde Rednitzhembach

Die Mitarbeiter der Gemeinde Rednitzhembach müssen technische Anlagen in 24 völlig verschiedenen Liegenschaften, etwa 60 unterschiedlichen Gewerken mit ca. 70 Lieferanten und Dienstleistern bewältigen. Dies ist faktisch kaum noch möglich. Die Mitarbeiter werden von der Aufgabenvielfalt überfordert und die Qualität der Arbeit leidet insgesamt darunter.

Ziel ist die Entlastung der Mitarbeiter, um Ressourcen für andere Aufgaben zu schaffen.

Die nachfolgenden Übersichten verdeutlichen, in welchem Umfang technisch komplexe Aufgabenstellungen zu bewältigen sind:

Übersicht über Gebäudebestand und Liegenschaften:

- | | |
|----------------------|--|
| - Rathaus | - Jugendhaus |
| - Gemeindezentrum | - 6 Häuser (Nutzung überwiegend durch Vereine) |
| - Schule | - 4 Wohnungen (Sozial, bzw. Seniorenwohnungen) |
| - Kläranlage | - Leichenhalle/Friedhof |
| - Wasserwerk | - 2 Feuersirenen |
| - Bauhof | - 2 Flachbrunnen |
| - Feuerwehrhaus | - 3 Regenüberlaufbecken |
| - 3 Tiefbrunnen | |
| - Wasserhochbehälter | |

- Straßenbeleuchtung
- Kirchweihplatz
- Kindergarten (Träger AWO)
- Archiv

Aufzüge	Entfeuchtungsanlage	Sauerstoffgebläse
Kleingüter-, Lasten-, Güter-, Personen-	Feuerlöscher (Pulver-, Co2-Löcher)	Schlauchhebezeuge inkl. Schlauchbelüftung
Abluftabsauganlage	Flüssiggasanlage	Schließanlage (Zentral) / Schließdienst
Abluftanlage	Hebeanlage	Schulküche
Automatische Tore (mit Videoüberwachung)	Heizungen Gas- (Durchlauferhitzer/ Außenwandgeräte)	Sonstiges
Beleuchtung	Heizungen (Gas, Öl)	Steuerung / Steuerungsanlagen (Funk)
Beleuchtung (Innen)	Heizungen (Öl)	Tank (Heizöl) unterirdisch
Beleuchtung (außen)	Heizungen (Strom)	Teeküche
Beschallungsanlagen	Hydraulik	Tore automatisch
Boiler	Kälte / Wärmetauscher	Tore manuell
Brandmeldeanlage	Kegelbahnen	Tore mit Schnellöffnung
Bühnenvorhang	Korrosionsschutzanlage	Uhrenanlage
Dachrinnenheizung	Küche	Unterbrechungsfreie Strom Versorgung
Druckluft	Lautsprecheranlage	Ventilator
Kompressor	Lichtsteuerungsanlage	Verdunklungseinrichtung
EDV-Raum Kühlgeräte	Notlichtbeleuchtung	Wärmetauscher
Einbruchmeldeanlage	Notstrom	Warmwasser-Boiler
Elektro (feste Installation)	Pumpen	Wasser, Abwasser
Elektro (veränderl. Inst.)	Pumpen / Elektro	Werkstattkompressor
Energieversorgung	RLT Raumluftechnik	zentrale Uhrenanlage
elektr. Beschattungsanlage	Rückstauventil	zentrale Wasserversorgung
Energieversorgung / Notstrom	Sanitär	

Lieferanten / Dienstleister:

Bei Vertragsbeginn hatte die Gemeinde Rednitzhembach eine Vielzahl von Verträgen mit Lieferanten und Dienstleistern. Nach erster Sichtung waren mit der Abwicklung der immobilienbezogenen Aufgaben 65 überregionale Dienstleister, 3 Energieversorger sowie 21 regionale Auftragnehmer beauftragt. Vorgabe der Gemeinde war es, die Dienstleistungsverträge zu bündeln und auf ein sinnvolles Maß zu reduzieren. Besonderes Augenmerk galt dabei – entsprechend dem ausdrücklichen Wunsch des Gemeinderates – den ortsansässigen Firmen, die auch weiterhin als vorrangige Anbieter berücksichtigt werden sollen.

Bedingt durch die öffentliche Nutzung der Immobilien muss zudem noch ein besonderer Aspekt beachtet werden – das Nutzerverhalten. Einerseits steigen die Ansprüche der Bürger ständig, andererseits mangelt es oftmals am mitverantwortlichen Kostenbewusstsein.

Zum Beispiel das Jugendzentrum: Aufgedrehte Heizkörper bei geöffneten Fenstern

während der Nutzungszeiten, beim Verlassen kein Zurückdrehen der Thermostate. Zur Vermeidung solcher Situationen und der damit verbundenen Ressourcenverschwendung war es die Aufgabe, per Fernsteuerung die technischen Anlagen entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu regeln.

3. Vertragsgestaltung

Bereits im Jahr 1999 hat deshalb die Gemeinde Rednitzhembach einen Vertrag mit einem großen Anbieter abgeschlossen.

Neue Finanzierungsformen wie Contracting Modelle eröffnen Wege zur Umsetzung von Facility Management-Leistungen, auch bei angespannter finanzieller Lage. Bei dem Projekt Rednitzhembach wurde eine Kombination aus

- Zustands-Contracting
- Energieversorgungs-Contracting
- Energie-Einspar-Contracting sowie die Leistungen eines
- Facility Management-Vertrages ergänzt mit einem
- Garantie-Einspar-Versprechen zu einem individuellen, risikofreien Vertrag zusammengeführt.

4. Wesentliche Vertragsinhalte

1. Leistungsumfang

- Betreiben der Anlagen inkl. Bedienung, Überwachung, Regelung und Steuerung sowie Instandhaltung; Störungsbehebung auf Abruf mit Berechnung nach Aufwand.
- Energiemanagement (Analyse der Eigenverbräuche und Ermittlung von Einsparpotenzialen entsprechend Kundenwunsch) Umsetzung dieser Einsparungsmaßnahmen, Administration und Übernahmen von Einkaufsaufträgen, dadurch Tarifiereduzierung bei Strom, Gas und Öl.
- Verhandlungsführung mit verschiedenen Lieferanten und dem Ziel einer Verbesserung der Vertragskonditionen.

2. Garantiertes Entgelt

3. Vertragslaufzeit: 7 Jahre

5. Projektablauf

In der Rekordzeit von weniger als fünf Monaten gelang es, das Projekt bis zum Vertragsabschluss voran zu bringen. In einem ersten Schritt wurde für einen Zeitraum vom rückwirkend fünf Jahren (1993 bis 1997) eine Bestandsaufnahme über die Höhe der tatsächlichen Gebäudebewirtschaftungskosten aufgestellt. Die Kosten wurden dem einzelnen Liegenschaften konkret zugeordnet.



6. Vertragsumsetzung – Leistungsumfang und -ablauf

Zur umfassenden Betreuung des Kunden wurden der Gemeinde Rednitzhembach ein Vertriebsmitarbeiter sowie auf Betriebsseite ein Objektbetreuer fest zugeordnet. Die Auftragsdurchführung während der normalen Arbeitszeit wird wechselweise von einem Team aus 3 – 4 Servicetechnikern übernommen.

Neben den aus dem Vertrag resultierenden Entstandshaltungsleistungen wurden in einem ersten Schritt in Absprache zwischen der Gemeinde Rednitzhembach und der Firma folgende Aufgaben realisiert bzw. übernommen, die nachhaltig zu einer Senkung der Gebäudebewirtschaftungskosten beitragen:

- Austausch Kessel Bauhof
- Erneuerung Heizung im Gemeindezentrum (Kessel, Steuerung, Pumpen)
- Lüftungssteuerung im Gemeindezentrum
- Klimaoptimierung Archiv
- Thermografische Untersuchung in der Schule, die wichtige Ergebnisse für die Sanierung des Gebäudes erbrachte
- Wärmebedarfsrechnung für das Rathaus
- Beratung bei der Beschaffung von haustechnischen Anlagen (Einbruchmeldeanlage, Heizungsanlage)
- Planungs-Leistung für die haustechnischen Gewerke im Rahmen des Turnhallen-Neubaus

7. StörungsManagement

Zur Überwachung und für das Störungsmanagement wird das vom Betreiber entwickelte Building- and Energy-Service-System (BuES) eingesetzt. Es vernetzt die unterschiedlichsten Techniksysteme und schaltet sie auf das bundesweite Servicenetz. Störungen und Abweichungen von vorgegebenen Sollwerten werden sofort erfasst und der nächsten Service-Station gemeldet. Dort wird im ersten Schritt versucht, die Störung per „Knopfdruck“ (Fernwirken) zu beheben. Wenn dies nicht möglich ist, erfolgt die Störungsbeseitigung personell – je nach abgestimmter Dringlichkeitsstufe – durch einen Servicetechniker der Firma.

Außerhalb der normalen Arbeitszeiten laufen die Störungssignale, zusammen mit allen bundesweit aufgeschalteten Objekten, im Service-Management-Center zusammen.

Für die manuelle Störungsmeldung erreicht die Gemeinde die Firma rund um die Uhr unter einer kostenfreien Service-Nummer.

8. Fazit

Über 6 Jahre läuft nunmehr der „Performance-Contract“ – entgegen vieler Befürchtungen und anfänglicher Probleme mit erfolgreichen Ergebnissen und funktionierenden Abläufen. Nach Erbringung der Vorleistungen wie Einrichtung der Gebäudeüberwachungstechnik und Anschluss an das Service-Management-Center konnte die Gemeinde Rednitzhembach schon im ersten Jahr der Vertragslaufzeit eine Einsparung von 25.000,- € deutlich überschreiten.

Neben den im Vertrag garantierten Kosteneinsparungen konnten durch eine Optimierung der Gebäudebewirtschaftung weitere Einsparungspotenziale erschlossen werden, die ohne fremde Hilfe in diesem Umfang nicht zu realisieren gewesen wären. Gleichzeitig ergaben sich bei der Bewirtschaftung der größeren Immobilien deutliche Verbesserungen, da diese zwischenzeitlich telemetrisch ferngewartet werden, das heißt, auftretende Störungen werden sofort erkannt und können teilweise per Fernwirkung behoben werden. Zu dem ist eine bedarfsgerechte Steuerung der Wärmeversorgung z. B. in der Schule und in der Mehrzweckhalle möglich, bei denen auf Grund von Ferien, Feiertagen und Wochenenden unterschiedliche Belegungszeiten vorhanden sind.

Über den Vertrag hinaus wurde von der Firma noch Leistungen im Bereich der Projektierung von Gebäudesanierungen (Haustechnik), thermographische Untersuchungen in der Schule, die wichtige Ergebnisse für die Sanierung des Gebäudes erbrachten, und Wärmebedarfsberechnungen für das Rathaus durchgeführt.

Alle diese Leistungen der Firma haben zu einer spürbaren Entlastung des Personals der Gemeinde geführt. So konnten z. B. die Rufbereitschaften reduziert werden und auch im Bereich Personal Kosten eingespart werden.

Zusammengefasst ergeben sich durch die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Rednitzhembach und der Betreiber folgende Vorteile:

- Kostenreduzierung
- Energieeinsparung
- Betriebssicherheit
- Qualitätsverbesserung
- Entlastung der Verwaltung
- Einspargarantie

Nähere Informationen erhalten Sie bei der Gemeinde Rednitzhembach, 1. BGM Jürgen Spahl – Tel. 09122 692-121, E-Mail juergen.spahl@rednitzhembach.de
Gemeinde-INFOs über www.rednitzhembach.de