

Biberach, 14.02.2008

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 48/2008**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	Nein	07.04.2008			
Gemeinderat	Ja	14.04.2008			

Stelle Gebäudemanagement für Betreuung Gebäudetechnik und Energiemanagement

I. Beschlussantrag

Der Einrichtung einer Vollzeitstelle bis Entgeltgruppe 10/11 wird außerhalb des Stellenplanes zugestimmt.

II. Begründung

1. Stand nach Stellenplandiskussion 2008:

Über die Notwendigkeit und die Ausgestaltung der Stelle sollte in einer separaten Vorlage berichtet werden.

2. Ausgangslage - Definition der Handlungsfelder:

2.1. Gebäudetechnik und Energieverbrauch Stadthalle:

Bereits in der Sanierungsphase wurde vom Planungsbüro mehrfach darauf hingewiesen, dass für die Realisierung der technisch möglichen Einspareffekte (im Wärme und Stromverbrauch werden 30% als machbar bezeichnet) und zur Verbesserung der Betriebssicherheit zusätzliche Stunden durch qualifiziertes Personal notwendig sind.

Ein Vergleich der Jahre vor der Sanierung mit dem jetzigen Verbrauch muss unscharf ausfallen, da im Zuge der Sanierung die Beleuchtung verbessert wurde und die Veranstaltungstage variieren. Das jetzige Verbrauchsniveau liegt jedoch weit über dem Niveau vor der Sanierung.

Das Personaldefizit zeigt sich auch im Wartungsbereich. Trotz einer vertraglich beauftragten jährlichen Gewährleistungswartung werden bei Durchgängen auf den ersten Blick Rückstände und Fehlermeldungen im System erkennbar, um deren Abarbeitung sich niemand zeitnah kümmert.

Auch die mit der Fa. Grickscheit vereinbarte ständige Minimalüberwachung mit 2 Stunden/Woche kann dies nicht leisten.

Der Energieverbrauch wird vom Kulturbudget nicht umfasst. Mittelfristig, d.h. nach Erreichung eines Normalstandes, sollte dies angestrebt werden.

Die Betriebssicherheit muss im Interesse der Nutzer verbessert, der Energieverbrauch muss reduziert und die Wartung/Betreuung muss verbessert werden. Bestehende Wartungsverträge sind auf den Prüfstand zu stellen.

2.2. Gebäudetechnik, Energieverbrauch und Nutzerzufriedenheit Museum:

Die hochtechnische Anlage ist nach Aussage der Nutzer noch nie störungsfrei oder effektiv gelaufen. Die Beauftragung externer Techniker war in der Vergangenheit sehr unbefriedigend.

Verbesserungen im Energieaufwand, an den Klimawerten, den Feuchteverlusten etc. ließen sich im laufenden Betrieb nicht erzielen.

Schimmelbefall im Winter 04/05 oder die jetzt aufgetretenen Feuchteprobleme im Nebentreppenhaus sprechen für sich.

Die festgestellten Mängel in der Dachhaut und deren Beseitigung haben die technischen Bedienungsprobleme nicht beseitigt.

Das vorhandene Personal im Museum hat sich an dieser Aufgabenstellung die Zähne ausgebissen.

2.3. Gebäudetechnik WG/PG nach IZBB-Maßnahmen und Hausmeisterbedarfsbemessung:

Für die neue Gebäudetechnik des WG/PG gilt es, die Fehler der Stadthalle von Anfang an zu vermeiden.

Der Betrieb eines BHKW, einer Pelletsheizung, der Wärmung/Kühlung durch Grundwassernutzung und vor allem die Abstimmung dieser Komponenten erfordern Fachwissen und regelmäßiges Arbeiten.

GM kann dies mit dem vorhandenen Personal für eine Anlage dieser Größenordnung nicht leisten.

Einige Stunden, die ein Hausmeister bisher im Rahmen eines Werkvertrages für die alte Anlage zusätzlich bezahlt bekommt, sollten umgeschichtet werden.

2.4. Punktueller Einsatz im Energiemanagement für andere Objekte:

Eventuelle Freiräume nach Abarbeitung des Anfangsstaus in der Stadthalle, dem Museum und dem PG/WG können mehr als sinnvoll zur Senkung des Energieverbrauchs in anderen Objekten der Stadt genutzt werden.

Von Seiten der Energieagentur wird hier auf die sehr positiven Erfahrungen im Landkreis Ravensburg durch Einsatz einer Person mit dieser Aufgabenstellung verwiesen.

3. Abwägung Fremdvergabe - Einsatz von eigenem Personal:

3.1. Flexibilitätsunterschied bei Eigenleistung und Fremdvergabe:

Bei Fremdvergaben wird angenommen, dass in Zeiten knapper Kassen flexibler als beim Einsatz von eigenem Personal reagiert werden kann.

Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass auf die Leistung (Energieoptimierung) zumindest vorübergehend unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten verzichtet werden kann.

Diese Voraussetzung liegt im Bereich Gebäudetechnik und Energiemanagement nicht vor.

Ein Verzicht auf diese Leistung führt, unabhängig ob eine Fremdfirma oder eigenes Personal eingesetzt wird, innerhalb kurzer Zeit zu überproportionalen Mehrkosten im Bereich Wasser, Strom und Wärme

3.2. Vor- und Nachteile Fremdvergabe -Einsatz eigenes Personal:

Vor allem die Identifikation mit den Objekten und die zum Teil kontraproduktiven Anforderungen an das für die Gebäudetechnik zuständige Personal sprechen für den Einsatz eigener Kräfte.

Es gilt Nutzerinteressen (problemloser Betrieb- Kosten nebensächlich) und originäre Ziele des GM (Energieoptimierung zu vertretbaren Unterhaltungsaufwendungen) unter einen Hut zu bekommen.

Das eigene Fachwissen um notwendige Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen ist bei Einsatz einer Fremdfirma nur eingeschränkt vorhanden. Der Glaube an deren Aussagen ersetzt das Wissen um die Details der eigenen Anlagen. Die Fremdfirma befindet sich dabei in einem Interessenskonflikt, denn sie verdient an zusätzlichen Unterhaltungs- und Wartungsaufträgen mit.

Auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist der Einsatz von eigenem Personal bei Stundensätzen von 45-50 € und bei Fremdstundensätzen von brutto 65-70 € bei 100%iger Auslastung sinnvoll.

3.3. Einschätzung speziell bei dieser Stelle:

Das Planungsbüro der Stadthallensanierung, die Nutzer des Museums sowie Prof. Dr. Koenigsdorff von der Hochschule Biberach sprechen sich neben den Beteiligten der Verwaltung bei diesen Handlungsfeldern für den Einsatz eigenen Personals aus.

Prof. Dr. Koenigsdorff wird zu diesem Tagesordnungspunkt eingeladen.

4. Stellungnahme zu Argumenten aus der Beratung des Stellenplans:

4.1. Einsatz und Grenzen der technischen Möglichkeiten:

Die vollautomatische, selbst lernende Gebäudeleittechnik, die manuelle Kontrollen und Eingriffe nicht mehr notwendig macht, ist leider immer noch Fiktion. So wie ein LKW immer noch trotz aller Hilfsmittel einen Fahrer braucht, benötigen die komplexen Systeme in den genannten Gebäuden einen Fachmann mit dem entsprechenden „Führerschein“.

4.2. Stellenanforderungen und Personalfindungsproblem:

Im Vorfeld dieser Stellenanforderung fand mit H. Maucher, H. Brunecker und H. Prof. Dr. Koenigsdorff ein Abstimmungsgespräch statt. Die Verstärkung in diesem Bereich wird auch in Anbetracht der gestiegenen Energiekosten und des bekannten Handlungsbedarf zur Reduzierung der Schadstoffemissionen für dringend erachtet.

Die Beteiligten sind der Auffassung, dass mit dieser vorrangig speziellen, objektbezogenen Aufgabenstellung alternativ ein Meister (Heizungs-, Lüftungs- und Anlagenbau, Zusatzqualifikation Energieberater) bzw. ein Ingenieur mit einer Berufsausbildung in diesen Bereichen ausgeschrieben werden sollte.

Bei Ausschreibung einer Halbtagesstelle sieht die Verwaltung keine Chancen, geeignete Bewerber zu gewinnen.

4.3. Zusammenarbeit mit dem Landkreis:

Der Landkreis wird durch den Bund im Wege des Monitoring für die Gebäudetechnik am Berufsschulzentrum beraten. Dieses Monitoring wird von der Hochschule ausgeführt. Diese Möglichkeit scheidet für diese Anlagen der Stadt jedoch aus, da die geforderten Energiekennwerte nicht erreicht werden und keine Durchgängigkeit von der Planung über den Bau bis hin zur Betriebssteuerung und wissenschaftlichen Begleitung gegeben ist.

Nach Aussage der Hochschule bringt außerdem auch das Monitoring die Anforderungen nach qualifiziertem Betreuungspersonal vor Ort mit sich.

5. Umfang und Eingruppierung der geplanten Stelle:

Die Verwaltung schlägt deshalb die Ausschreibung einer Vollzeitstelle bis Entgeltgruppe 10/11 vor.

Die Jahreskosten in E 11 belaufen sich auf Personalkosten 47.940 € zzgl. Sachkosten Büroarbeitsplatz 5.400 €, EDV-Kostenanteil 10.200 € und Gemeinkostenanteil 9.588 € - insgesamt 73.128 €. Für 2008 kann mit 50% der Kosten gerechnet werden.

Der Betrag ist außerplanmäßig zu finanzieren.