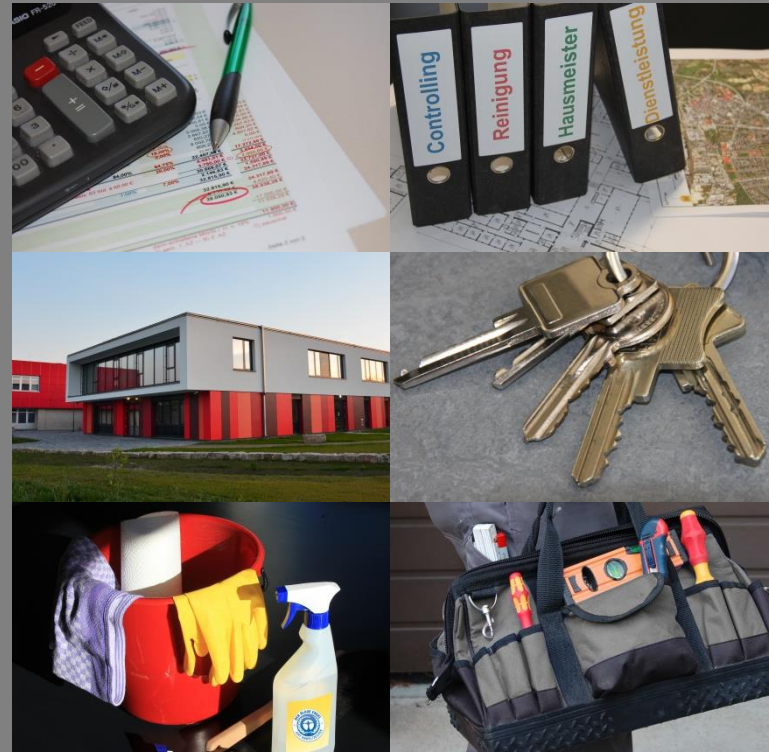




Immobilienwirtschaftsbetrieb (IWB)

Qualität
Dienstleistung
Gebäudemanagement





Gebäudebewirtschaftung / Facilitymanagement

"Immobilienbewirtschaftung oder Facilitymanagement bezeichnet die Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien, sowie deren technischen Anlagen und Einrichtungen. Gebäude, Liegenschaften und betriebliche Abläufe werden dabei ganzheitlich betrachtet. Ziel der koordinierten Abwicklung ist dabei, die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten dauerhaft zu senken, Fixkosten zu flexibilisieren, die technische Verfügbarkeit zu sichern und den Wert von Gebäuden und Anlagen langfristig zu erhalten."

Zitat Fachliteratur





Bewirtschaftung der Gebäude aus ei(ge)ner Hand

- Kunden und Serviceorientierung
- Optimierung der Gebäudenutzung
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit
- Werterhaltung
- Minimierung des Ressourceneinsatzes
- Verbesserung der ökologischen Standards
- Dienstleistungen für die Kreisverwaltung





Grundlagen für das tägliche Tun und Handeln

- Vorgaben aus der Politik und Verwaltungsspitze
- Gesetzliche Regelungen
- „Mieter / Vermieterverhältnis“ zwischen IWB und Nutzern
- Mieteraufträge für Tätigkeiten außerhalb der Basiszuständigkeiten
- Dienstleistungsstandards des IWB





Das Team und die Eckdaten

- ca. 90 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (~ 79 Stellen)
- 137 Gebäudeteile
- 250.000 m² Gebäudeflächen (BGF)
- 950.000 m² Grundfläche
- rd. 21.000.000 € Jahresbudget zuzüglich Mieteraufträge 6,2 Mio.€ [1-2 Mio.€] und Neubauten 33,6 Mio. €





Fachdienst Immobilienwirtschaftsbetrieb (27)
Landkreis Peine, Stand Februar 2023 S.1

Fachdienstleitung / Technische Leitung																																																																															
Herr Schrader 27.00.00																																																																															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Verwaltungsleitung / Kaufmännische Leitung</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Herr Hahn 27.10.00</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling / Innere Dienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Soch</td> <td style="text-align: right;">27.11.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Schridde</td> <td style="text-align: right;">27.12.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Projektmanagement</td> </tr> <tr> <td>Frau Schulz</td> <td style="text-align: right;">27.14.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung</td> </tr> <tr> <td>Frau Dreger</td> <td style="text-align: right;">27.14.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Schewe</td> <td style="text-align: right;">27.14.02</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">EDV-Anwendungsbetreuung</td> </tr> <tr> <td>Herr N.N.</td> <td style="text-align: right;">27.15.01</td> </tr> </table> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling</td> </tr> <tr> <td>Frau Sievert</td> <td style="text-align: right;">27.11.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Lukas</td> <td style="text-align: right;">27.11.02</td> </tr> <tr> <td>Frau Friedrich</td> <td style="text-align: right;">27.11.03</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Verwaltungsauszubildende</td> </tr> <tr> <td>wechselnd</td> <td style="text-align: right;">27.11.04</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>31 x Hausmeister</td> <td style="text-align: right;">27.12.01 - 27.12.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Reinigungsdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Mauritz</td> <td style="text-align: right;">27.13.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Eggert</td> <td style="text-align: right;">27.13.02</td> </tr> <tr> <td>6 x Reinigungspersonal</td> <td style="text-align: right;">27.13.08 - 27.13.21</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Verwaltungsleitung / Kaufmännische Leitung		Herr Hahn 27.10.00		<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling / Innere Dienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Soch</td> <td style="text-align: right;">27.11.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Schridde</td> <td style="text-align: right;">27.12.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Projektmanagement</td> </tr> <tr> <td>Frau Schulz</td> <td style="text-align: right;">27.14.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung</td> </tr> <tr> <td>Frau Dreger</td> <td style="text-align: right;">27.14.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Schewe</td> <td style="text-align: right;">27.14.02</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">EDV-Anwendungsbetreuung</td> </tr> <tr> <td>Herr N.N.</td> <td style="text-align: right;">27.15.01</td> </tr> </table>	Betriebscontrolling / Innere Dienste		Herr Soch	27.11.00	Hausmeisterdienste		Herr Schridde	27.12.00	Projektmanagement		Frau Schulz	27.14.00	Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung		Frau Dreger	27.14.01	Frau Schewe	27.14.02	EDV-Anwendungsbetreuung		Herr N.N.	27.15.01	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling</td> </tr> <tr> <td>Frau Sievert</td> <td style="text-align: right;">27.11.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Lukas</td> <td style="text-align: right;">27.11.02</td> </tr> <tr> <td>Frau Friedrich</td> <td style="text-align: right;">27.11.03</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Verwaltungsauszubildende</td> </tr> <tr> <td>wechselnd</td> <td style="text-align: right;">27.11.04</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>31 x Hausmeister</td> <td style="text-align: right;">27.12.01 - 27.12.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Reinigungsdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Mauritz</td> <td style="text-align: right;">27.13.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Eggert</td> <td style="text-align: right;">27.13.02</td> </tr> <tr> <td>6 x Reinigungspersonal</td> <td style="text-align: right;">27.13.08 - 27.13.21</td> </tr> </table>	Betriebscontrolling		Frau Sievert	27.11.01	Frau Lukas	27.11.02	Frau Friedrich	27.11.03	Verwaltungsauszubildende		wechselnd	27.11.04	Hausmeisterdienste		31 x Hausmeister	27.12.01 - 27.12.30	Reinigungsdienste		Herr Mauritz	27.13.01	Frau Eggert	27.13.02	6 x Reinigungspersonal	27.13.08 - 27.13.21	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Sekretariat</td> </tr> <tr> <td>Frau Becker</td> <td style="text-align: right;">27.00.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Ellis-Pingel</td> <td style="text-align: right;">27.00.02</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">IWB-Handwerker/ E-Prüfer</td> </tr> <tr> <td>Herr Hohl</td> <td style="text-align: right;">27.25.00</td> </tr> <tr> <td>8 x Handwerker</td> <td style="text-align: right;">27.25.01 - 27.25.08</td> </tr> <tr> <td>3 x Technisches Prüfpersonal</td> <td style="text-align: right;">27.25.09- 27.25.11</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Bauzeichnung / Projektassistenz</td> </tr> <tr> <td>Frau Bremer</td> <td style="text-align: right;">27.23.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Mühlhausen</td> <td style="text-align: right;">27.23.02</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Bauzeichnerauszubildende</td> </tr> <tr> <td>Frau Özdemir</td> <td style="text-align: right;">27.23.04</td> </tr> <tr> <td>Frau Nottbohm</td> <td style="text-align: right;">27.23.05</td> </tr> </table>	Sekretariat		Frau Becker	27.00.01	Frau Ellis-Pingel	27.00.02	IWB-Handwerker/ E-Prüfer		Herr Hohl	27.25.00	8 x Handwerker	27.25.01 - 27.25.08	3 x Technisches Prüfpersonal	27.25.09- 27.25.11	Bauzeichnung / Projektassistenz		Frau Bremer	27.23.01	Frau Mühlhausen	27.23.02	Bauzeichnerauszubildende		Frau Özdemir	27.23.04	Frau Nottbohm	27.23.05
Verwaltungsleitung / Kaufmännische Leitung																																																																															
Herr Hahn 27.10.00																																																																															
<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling / Innere Dienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Soch</td> <td style="text-align: right;">27.11.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Schridde</td> <td style="text-align: right;">27.12.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Projektmanagement</td> </tr> <tr> <td>Frau Schulz</td> <td style="text-align: right;">27.14.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung</td> </tr> <tr> <td>Frau Dreger</td> <td style="text-align: right;">27.14.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Schewe</td> <td style="text-align: right;">27.14.02</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">EDV-Anwendungsbetreuung</td> </tr> <tr> <td>Herr N.N.</td> <td style="text-align: right;">27.15.01</td> </tr> </table>	Betriebscontrolling / Innere Dienste		Herr Soch	27.11.00	Hausmeisterdienste		Herr Schridde	27.12.00	Projektmanagement		Frau Schulz	27.14.00	Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung		Frau Dreger	27.14.01	Frau Schewe	27.14.02	EDV-Anwendungsbetreuung		Herr N.N.	27.15.01	<table border="1"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Betriebscontrolling</td> </tr> <tr> <td>Frau Sievert</td> <td style="text-align: right;">27.11.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Lukas</td> <td style="text-align: right;">27.11.02</td> </tr> <tr> <td>Frau Friedrich</td> <td style="text-align: right;">27.11.03</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Verwaltungsauszubildende</td> </tr> <tr> <td>wechselnd</td> <td style="text-align: right;">27.11.04</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Hausmeisterdienste</td> </tr> <tr> <td>31 x Hausmeister</td> <td style="text-align: right;">27.12.01 - 27.12.30</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Reinigungsdienste</td> </tr> <tr> <td>Herr Mauritz</td> <td style="text-align: right;">27.13.01</td> </tr> <tr> <td>Frau Eggert</td> <td style="text-align: right;">27.13.02</td> </tr> <tr> <td>6 x Reinigungspersonal</td> <td style="text-align: right;">27.13.08 - 27.13.21</td> </tr> </table>	Betriebscontrolling		Frau Sievert	27.11.01	Frau Lukas	27.11.02	Frau Friedrich	27.11.03	Verwaltungsauszubildende		wechselnd	27.11.04	Hausmeisterdienste		31 x Hausmeister	27.12.01 - 27.12.30	Reinigungsdienste		Herr Mauritz	27.13.01	Frau Eggert	27.13.02	6 x Reinigungspersonal	27.13.08 - 27.13.21																																
Betriebscontrolling / Innere Dienste																																																																															
Herr Soch	27.11.00																																																																														
Hausmeisterdienste																																																																															
Herr Schridde	27.12.00																																																																														
Projektmanagement																																																																															
Frau Schulz	27.14.00																																																																														
Dienstleistungen/ Liegenschaftsverwaltung																																																																															
Frau Dreger	27.14.01																																																																														
Frau Schewe	27.14.02																																																																														
EDV-Anwendungsbetreuung																																																																															
Herr N.N.	27.15.01																																																																														
Betriebscontrolling																																																																															
Frau Sievert	27.11.01																																																																														
Frau Lukas	27.11.02																																																																														
Frau Friedrich	27.11.03																																																																														
Verwaltungsauszubildende																																																																															
wechselnd	27.11.04																																																																														
Hausmeisterdienste																																																																															
31 x Hausmeister	27.12.01 - 27.12.30																																																																														
Reinigungsdienste																																																																															
Herr Mauritz	27.13.01																																																																														
Frau Eggert	27.13.02																																																																														
6 x Reinigungspersonal	27.13.08 - 27.13.21																																																																														
Sekretariat																																																																															
Frau Becker	27.00.01																																																																														
Frau Ellis-Pingel	27.00.02																																																																														
IWB-Handwerker/ E-Prüfer																																																																															
Herr Hohl	27.25.00																																																																														
8 x Handwerker	27.25.01 - 27.25.08																																																																														
3 x Technisches Prüfpersonal	27.25.09- 27.25.11																																																																														
Bauzeichnung / Projektassistenz																																																																															
Frau Bremer	27.23.01																																																																														
Frau Mühlhausen	27.23.02																																																																														
Bauzeichnerauszubildende																																																																															
Frau Özdemir	27.23.04																																																																														
Frau Nottbohm	27.23.05																																																																														
Technisches Gebäudemanagement																																																																															
Herr Blume 27.20.00																																																																															
Neubau- und Sanierungsprojekte																																																																															
Herr Tolksdorf	27.21.01																																																																														
Herr Höppner	27.21.02																																																																														
Frau Dutine	27.21.03																																																																														
Gebäudebewirtsch. und Sanierung																																																																															
Frau Beyer	27.21.04																																																																														
Herr Südmeyer	27.21.05																																																																														
Herr Wulfes	27.21.06																																																																														
Herr Becker	27.21.07																																																																														
Herr Schrader, F.	27.21.08																																																																														
Objektbetreuung, sowie Grünflächen / Sportanlagen																																																																															
Herr Frischmuth	27.22.01																																																																														
Herr Oberg	27.22.02																																																																														
Technische Gebäudeausrüstung																																																																															
Herr Thieß	27.24.01																																																																														
Herr Blunk	27.24.02																																																																														
Herr Pollok	27.24.03																																																																														
Energiemanagement																																																																															
Herr Heinz	27.26.01																																																																														



Bauen und Sanieren

- Bauunterhaltung, ca. 2,3 Mio € p.a. (1,9 Mio €)
- Gebäudesanierung, ca. 4,2 Mio € p.a. (0,9 Mio €)
- Mieteraufträge, ca. 1,0 – 2,0 Mio € p.a. (6,2 Mio €)
- Neubauten, ca. 75 Mio € seit 2006
zuzügl. 33,6 Mio € aktuell





Mieterauftrag → ca. 200 Stück pro Jahr

Auftrag an den IWB

AZ von FD/OE: _____ laufende Auftrags-Nr. (IWB intern): **M**

erteilt durch: (FD/OE) _____ ...hier den FD / OE auswählen...

Name der Liegenschaft: _____

Beauftragte
Maßnahme: _____

Zuordnung der Baumaßnahme und Finanzierung:

A reguläre Instandhaltung
(Finanzierung aus Kaltmiete der Ifd. Mietverträge)

B Schönheitsreparatur außerhalb der Instandhaltungsintervalle
(Finanzmittel aus Nutzerbudget/aus dem allgemeinen Haushalt)

C bauliche Veränderung und sonstige Leistungen durch Auftrag des Nutzers /
Sonstige Dienstleistungen
(Finanzmittel aus Nutzerbudget/aus dem allgemeinen Haushalt)

Hiermit wird der IWB mit nachfolgenden Leistungen beauftragt:

Grundlagenermittlung/ Konzeptentwicklung/ Studie
 Kostenermittlung
 Kosten-Nutzen-Untersuchung (Alternativenvergleich)
 Planung
 Durchführung der Maßnahme

Kenndaten (Planungsparameter, Anforderungen) zum Auftrag: _____

Terminvorgaben zur Umsetzung des Auftrages: _____

Entsprechende Entscheidungen/Beschlüsse der zuständigen Stellen liegen vor.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Wichtiger Hinweis zu den Ziffern „B“ und „C“:
 Der beauftragende Fachdienst verpflichtet sich, die vom IWB zu diesem Auftrag sachlich und
 rechnerisch richtig gezeichneten Rechnungen unverzüglich zur Zahlung anzuweisen
 Rückfragen hinsichtlich der Anordnungen sind zu richten an:
 Name: _____, Tel.: _____

_____	Entgegennahme des Auftrages: (Auftrag ist durchführbar)
für die Beauftragung: Datum / Unterschrift	für den IWB: Datum / Unterschrift





Energiemanagement

- Verbesserung der energetischen Qualität
- Energieeinkäufe unter ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten (6,2 Mio € p.a.)
- Energieberichtswesen
- Strategische Ausrichtung zur 100ee-Region
- 7 PV-Anlagen

Senkung des CO₂-Ausstoßes seit 2001 um 60 % !

Der Einsatz von regenerativer Energie liegt derzeit

- für elektrische Energie **100 %** (seit 2010)
- für Heizenergie **35 %**
(SZ Edemissen, SZ Hohenhameln, SZ Ilsede, KH II)





Hausmeister-, Handwerker- und Reinigungsdienste

- 31 Hausmeister
- 12 Handwerker
- 6 Eigenreinigungskräfte
- 4 Fremdreinigungsfirmen

Fällt hier jemand aus, so klingelt sofort das Telefon !

- Jährliche Reinigungsfläche: 26 Mio m²
- Jährliche Reinigungskosten: 3,0 Mio €
- Jährlich ca. 700 Handwerkeraufträge

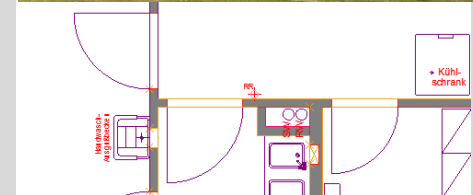




Die Produktstruktur des IWB

wurde vom Produkt „Gebäudewirtschaft“ auf die 25 Produkte zum Betrieb und zur Bewirtschaftung der unterschiedlichen Nutzungstypen im Jahr 21 umgestellt.

- z.B. Betrieb Jobcenter
- Betrieb BBS
- Betrieb Sporthallen / Bäder
- Betrieb Realschulen
- ...
- ...





Übersicht Jahresbudget – Aufteilung 2022-2023

Das Jahresbudget ist folgender Maßen unterteilt:

(Ansätze > 1 Mio €)

	Ansatz 2022	Ansatz 2023
– Personalkosten	4.713.500	4.725.400
– Bauunterhaltung und Wartungsverträge	2.144.600	1.687.600
– Sanierungsprojekte mit KIP	3.030.000	930.000
– Wasser, Strom, Heizung auch Wärmecontracting	3.008.800	6.189.600
– Reinigungsleistungen Fremdfirmen	2.615.100	3.065.300
– Abschreibungen	2.711.000	2.588.700



Ziele

- Erhöhung der Dienstleistungsqualität
→ Orientierungsprüfung LHR, Kundenbefragung NSI
- Fortlaufende Optimierung der Ablauforganisation
→ permanente Änderung der Anforderungen
- Auskömmliche Finanzausstattung
- Bündelung der Dienstleistungen „rund um die Immobilie“
- Personaldecke (Redundanz)
- Rechtskonformität der Liegenschaften herstellen
(Brandschutz, Trinkwasser, Barrierefreiheit, Inklusion, Schadstoffe,...)





„aktuelle Bauprojekte Neubau 2023 ff.“



IGS Lengede

Erweiterung mit Mensa und 8 AUR

Kosten: 6,5 Mio €

Maßnahme läuft bereits

Fertigstellung: Juni 2023

Am 2. Standort der IGS Lengede (Willi-Frohwein-Haus) war auf Grund der starken Nachfrage bei der Mensaverpflegung eine deutliche Vergrößerung der Küchen und Speiseraumkapazitäten erforderlich. Auf Grund der Raumbedarfe der Oberstufe mussten zusätzlich Kursräume geschaffen werden





JSG Vechede

Erweiterung mit 7 AUR, 2 EDV-Räume,
Gruppenräume, Musik- und Bioraum

Kosten: 8,2 Mio €

Baumaßnahme kurz vor Umsetzung (01.2023)

Fertigstellung: Sommer 2024

Das Gymnasium in Vechede ist 2008 für G8
konzipiert worden. Auf Grund der Rückführung zu
G9 sind zusätzliche Raumbedarfe entstanden.





Sporthalle Vechelde

1-Feld-Sporthalle

Kosten: 3,2 Mio €

Ausschreibung vor Veröffentlichung (04.2023)

Fertigstellung: Sommer 2025

(Zusammen mit Sporthalle Lengede)





Sporthalle Lengede

1-Feld-Sporthalle mit Multifunktionsnutzung

Kosten: 3,3 Mio €

Ausschreibung vor Veröffentlichung (04.2023)

Fertigstellung: Sommer 2025

(Zusammen mit Sporthalle Lengede)

Für den Schulsportunterricht aber auch für den Vereinssport sind die sehr eingeschränkten Verhältnisse nicht mehr ausreichend, so dass hier eine 1-Feld-Sporthalle ergänzt wird. Die Halle wird so ausgelegt, dass auch größere Schulveranstaltungen (z.B. Entlassungsfeiern) dort stattfinden können.





Gymnasium am Silberkamp

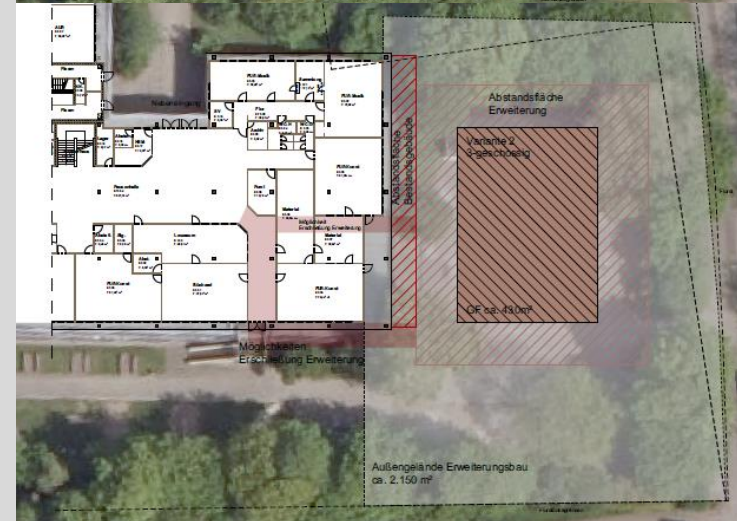
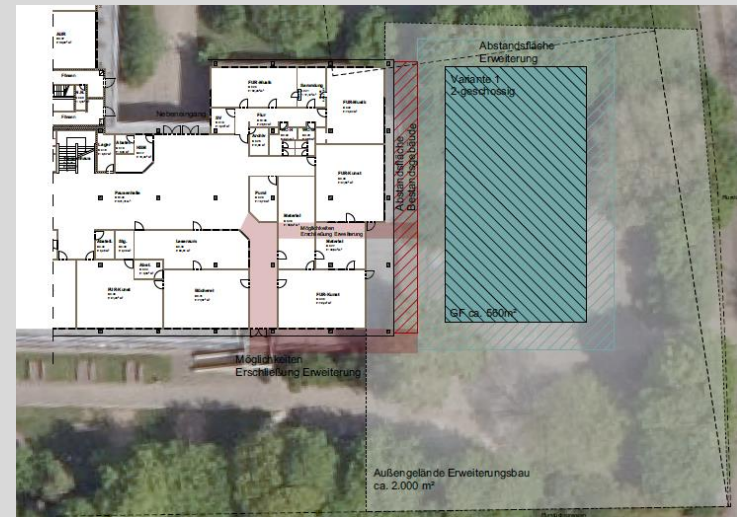
Erweiterung mit 8 AUR, Bücherei, Forum

Kosten: 4,9 Mio €

Projekt kurz vor Angebotsprüfung (03.2023)

Fertigstellung: Sommer 2025

Die Schule hat auf Grund von beengten Raumverhältnissen und wegen neuer schulischer Anforderungen Erweiterungsbedarf. Dieser wird in einem Erweiterungsbau gedeckt





Ratsgymnasium Peine

Sachstand alt:

Erweiterung mit 8 AUR, neue Umkleiden und

Duschräume, 1-Feld-Sporthalle

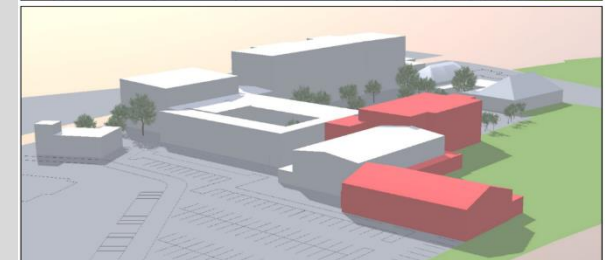
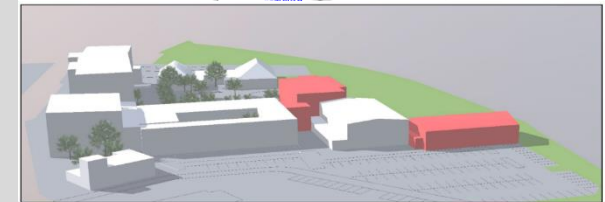
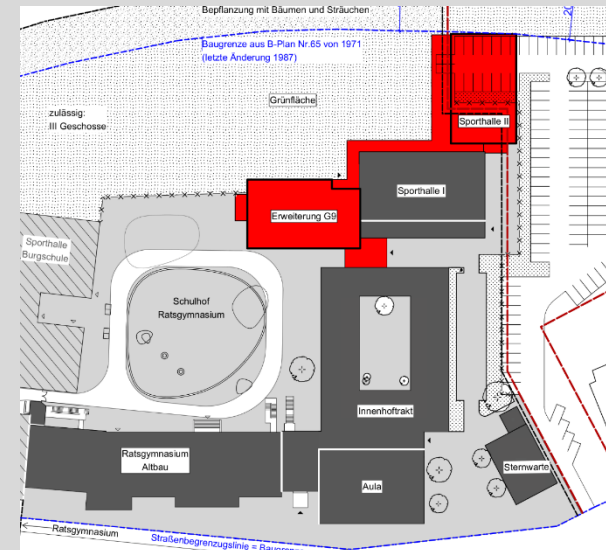
Kosten: 7,5 Mio €

Projekt ist mit Schule abgestimmt, Entwurf und
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind fertiggestellt

Fertigstellung: Frühjahr 2024

Die Schule hat auf Grund von beengten
Raumverhältnissen und wegen neuer schulischer
Anforderungen erweiterungsbedarf. Dieser wird in
einem Erweiterungsbau und der zusätzlichen
Sporthalle gedeckt.

Projekt steht derzeit mit der genannten Planung.



Vielen Dank