

# FM – Barleben

Aktualisiert

Konzeption / Ablaufplan „FM – Barleben“ 02.2010

---

## 1) Gesamtkonzeption FM / Teilprojekt FM

### Ziel:

Akquirierung unbestrittener Effizienzvorteile. Kurz-; mittel- und langfristige Kosteneinsparungen durch Optimierungen im Betrieb und der Instandhaltung aller öffentlichen Gebäude und Einrichtungen, sowie in deren Nutzungen / Strukturen. Erhebliche Unterstützung und Vereinfachung der Kernaufgaben der kommunalen Verwaltung in Barleben durch FM Einsatz.

### Weg:

Durchführung eines Probelaufes (Teilprojekt) und eines angeschlossenen Hauptprojektes. Nach Abschluss Empfehlungen zum weiteren Verfahren; Möglichkeit einer Vergabe an Dritte über einen FM - Vertrag mit ÖPP- ähnlicher Ausschreibung für ein zu definierendes Gesamtpaket von zu vergebenen Sekundär-Geschäftsfeldern (eventuell auch mit integriertem Ansatz von zu erbringender Sanierungsleistung). Oder die Übernahme obigen Aufgabeninhalts durch Organe der Gemeinde. Möglich wäre auch eine Kombination aus beiden, die natürlich noch näher zu beschreiben wäre.

### Verfahren:

- A: Probelauf bezüglich der Ermittlung des notwendigen Umfangs der zu ermittelnden Rahmendaten (Auswahl Sekundärgeschäftsfelder; Bewertung; Auswertung) für das Hauptprojekt, mit den Objekten Kita in Ebendorf und Grundschule in Barleben - **Teilprojekt**

(Es ist nicht geplant diese beiden Projekte nach der Auswertung separat auszuschreiben, die Bearbeitung dient ausschließlich als Testlauf für eine erste Anpassung der Zieldefinition FM – Hauptprojekt und der Vorbereitung der nötigen Arbeitsmittel (z.B. Computerprogrammstrukturen usw.) sowie der Abschätzung des Arbeitsaufwandes).

- B:** Zielanpassung aus den Ergebnissen von A; Definition aller zu integrierender Objekte und zu analysierender Sekundärprozesse; Erstellung der Rahmendaten; Aufstellung einer Kostenanalyse „Ist“; Erarbeitung von Eckpunkten der Ausschreibung; Marktabfragen; Zusammenfassung der Ergebnisse und Vorstellung in den Gremien; Empfehlung zum weiteren Verfahren- Hauptprojekt
- C:** Eröffnung eines Ausschreibungsverfahrens zum Outsourcing von ausgewählten Sekundärgeschäftsfeldern gemäß Gremienbeschluss; Erarbeitung und Abstimmung einer exakten Zieldefinition; Festlegung der Inhalte des Leistungsverzeichnisses; Erstellung der Verdingungsunterlagen; Ausschreibung; Vergabe. Oder Ertüchtigung der gemeindlichen Strukturen zwecks Übernahme von neuen Aufgabenfeldern.
- D:** Anlaufbegleitung (1\2 Jahr – 1 Jahr)

## **Planung zeitlicher Ablauf FM**

(aktualisiert)

- Ergebnisse Teilprojekt Mitte 2010
- Zusammenstellung und interne Auswertung aller notwendiger Rahmendaten f. das Gesamtprojekt voraussichtlich bis Anfang 2011  
(Annahme! - abhängig von der Objektanzahl und Komplexität)

optional für Vergabe an Dritten:

- LV Erstellung in Frühjahr 2011
- Ausschreibung Mitte 2011
- Auswertung Herbst 2011
- Vertragsverhandlungen bis Ende 2011
- (ÖPP - )Vergabe Hauptprojekt in Anfang 2012
- Projektbegleitung bis ca. Mitte 2012

## **Budgetansatz Teilprojekt FM**

(netto)

Es sollte davon ausgegangen werden, für das Teilprojekt bis Mitte 2010 noch ungefähr 30.000,00 € anzusetzen.

---

## **Anlage:**

### Hauptrahmendaten:

(Listung nicht vollständig / Objekt bezogen)

- Verträge
  - Wartung
  - Instandhaltung
  - Reinigung
  - Personal
  - Telekom
  - Kredite
  - Versicherungen
  - Ver- u. Entsorgung
  - Sicherheitsdienste
  
- Grundstück
  - Lage / Beschaffenheit
  - Eigentumsverhältnisse
  - B – Plan
  - Bebauung
  - Erschließung

- Gebäude / Haustechnik
  - Bestandspläne
  - Bildmaterial
  - EnEV
  - Gutachten
  - Beurteilung Sanierungsstau
  - Beurteilung Anschlussfähigkeit HAT
  
- Nutzung
  - Beschreibung aktuelle Nutzung
  - Zusammenstellung Einnahmen 04/07
  
- Betrieb
  - Beschreibung Betrieb
  - Zusammenstellung Betriebskosten 04/07
  - Instandhaltungskosten 04/07 nach DIN
  
- Energie / Kommunale Abgaben
  - Zusammenstellung Aufwendungen 04/07

Sekundärgeschäftsfelder mit Optimierungspotential:

(Listung nicht vollständig / Objekt bezogen)

- Instandhaltung
- Wartung
- Reinigung
- Energiemanagement
- Verwaltungspersonal
- Betriebspersonal
- Betriebsabläufe
- Bürobedarf / Drucksysteme
- Telekommunikation
- Sicherheitsdienstleistungen