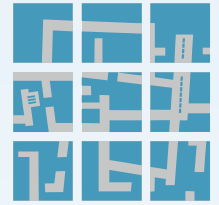




Rheinland-Pfalz



L · B · B

Im Dienst der Nutzer

Immobilienmanagement des Landesbetriebs LBB
Entwickeln – Betreiben – Instandhalten – Energetisch optimieren

Immobilienmanagement des Landesbetriebs LBB

Das Immobilienmanagement des Landesbetriebs LBB betreut rund 1.600 Gebäude auf 512 Behörden- und Hochschulliegenschaften des Landes Rheinland-Pfalz. Zusammen bilden diese ein staatliches Immobilienvermögen von 2,22 Milliarden Euro. Rund 120 Beschäftigte in den Niederlassungen und der Zentrale leisten das gesamte Spektrum eines modernen Facility- und Portfoliomanagements: Planmäßige Instandhaltung, Werterhalt und -steigerung des Immobilienportfolios, Aufstellung und Umsetzung ganzheitlicher Standortkonzepte. Im Zentrum stehen die Gebäudenutzer mit ihren spezifischen Anforderungen an Räumlichkeiten, Funktionalitäten und Gebäudebetrieb – ob Polizeidienststelle, Finanzverwaltung, Gerichtsgebäude, Hochschule oder Landesmuseum.

2

Inhalt

Überblick: Immobilienmanagement des Landesbetriebs LBB	2
Sparte GMI Diez: Junge Sparte GMI am Start	4
Sparte GMI Kaiserslautern: Ein eingespieltes Team	11
Lebenszykluskosten: Bauen und Sanieren mit Weitblick	20
Energiemanagement im Landesbetrieb LBB	22
Impressum	27

Titelbild: Fassadensanierung am Laborgebäude der Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft in Trippstadt.

Um die Nutzerorientierung des Immobilienmanagements weiter zu verbessern, hat der Landesbetrieb LBB in Kooperation mit dem Finanzministerium zum 1. Januar 2020 das Geschäftsfeld neu strukturiert. Die vor Ort bereits aktiven Kompetenzen des Technischen und Kaufmännischen Facilitymanagements wurden in jeder Niederlassung (außer Weilerbach) in der Sparte Gebäudemanagement und Instandhaltung (GMI) zusammengeführt. Für die Gebäudenutzer ist die Sparte GMI zentrale Anlaufstelle für alle Themen der baulichen Instandhaltung. Auch die Kleinen Baumaßnahmen im Umfang von bis zu 2 Mio. Euro werden von den Sparten GMI betreut.

Im Jahr 2020 lag das realisierte Bauvolumen für Instandhaltungsmaßnahmen im Landesbereich bei 79 Mio. Euro, rund 16 Mio. Euro flossen für Kleine Baumaßnahmen. Für Neubauprojekte und große Sanierungen im Landesbereich wurden im gleichen Zeitraum rund 82 Mio. Euro verausgabt.

Das Aufgabenspektrum der Sparten GMI wird am Beispiel der Niederlassungen Diez und Kaiserslautern beschrieben (Seiten 4 bis 7 und 11 bis 15).

Instandhaltung: Planungssicherheit für Nutzer

Das Immobilienmanagement in der Zentrale kooperiert eng mit den Sparten Gebäudemanagement und Instandhaltung (GMI) der Niederlassungen und unterstützt sie bei der Erfüllung ihrer Aufgaben. In der Zentrale werden die Budgets für den Bauunterhalt und die Kleinen Baumaßnahmen ausgesteuert.

Die Sparten GMI ermitteln im engen Austausch mit den Gebäudenutzern den baulichen Instandhaltungsbedarf. Wichtige Ziele sind Verbesserungen bei Brandschutz, Hygiene, Statik und Barrierefreiheit, außerdem Schadstoffsanierungen und energetische Modernisierungen. Auf Basis ihrer Bestandsaufnahme plant jede Niederlassung nach Dringlichkeit und personellen Kapazitäten, welche Maßnahmen als nächste realisiert werden sollen (Bottom-up-Verfahren).

Die Gruppe Facilitymanagement in der Zentrale führt die regionalen Instandhaltungsplanungen zusammen und erstellt eine landesweite Gesamtplanung im Rahmen des Wirtschaftsplans. Dabei fließen die noch anstehenden Ausgaben für bereits begonnene Instandhaltungsmaßnahmen ein. Auf dieser Grundlage wird jeder Niederlassung ihr jährliches Instandhaltungsbudget zugewiesen (Top-down-Verfahren). „Die mittelfristige Planung der Instandhaltungsmaßnahmen schafft Planungssicherheit für die Nutzer“, sagt Gert Baldus, Leiter der Gruppe Facilitymanagement.



Wichtige Ziele sind Verbesserungen bei Brandschutz, Hygiene, Statik und Barrierefreiheit, außerdem Schadstoffsanierungen und energetische Modernisierungen.

Junge Sparte GMI am Start

Neugründung in der Niederlassung Diez

„Es existiert ein guter Teamgeist, was auch ein Verdienst der Niederlassung insgesamt ist.“

In der Niederlassung Diez ist sie die jüngste Sparte: Zum Start der Sparte GMI am 1. Januar 2020 hat die für den rechtsrheinischen Teil von Rheinland-Pfalz zuständige Niederlassung ein eigenes Team für Gebäudemanagement und Instandhaltung aufgebaut. Zuvor wurden diese Aufgaben von der LBB-Niederlassung Koblenz mitbetreut. Der neue Teamstandort Diez ermöglicht einen schnelleren, direkten Draht zu den Nutzern der 180 Gebäude in 59 Landesliegenschaften in den Kreisen Altenkirchen, Westerwald, Rhein-Lahn und Neuwied, außerdem in drei Verbandsgemeinden des Rhein-Hunsrück-Kreises und Einzelliegenschaften in der Stadt Koblenz.

Das Kernteam um Spartenleiterin Stefanie Ferchland, die den Aufbau der Sparte GMI konzipiert hat und die Umsetzung steuert, besteht aus sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Darunter sind vier Ingenieurinnen und Ingenieure der Fachrichtungen Hochbau und Bauingenieurwesen als Gebäudemanager/innen, ein Technischer Facilitymanager (Fachrichtung Technisches Gebäudemanagement) für den Themenbereich Wartung und Instandsetzung technischer Anlagen sowie eine Mitarbeiterin im Kaufmännischen Facilitymanagement.



Regionale Zuständigkeiten

Die Gebäudemanager/innen betreuen jeweils die Liegenschaften einer bestimmten Region. Ihnen stehen regional zugeordnete Projektbearbeiter/innen der Diezer Sparten Elektro- und Versorgungstechnik und des Bauingenieurwesens zur fachlichen Unterstützung zur Seite. Die vier Gebäudemanager/innen sind dabei, ihre Ansprechpartner/innen in den Liegenschaften kennenzulernen und partnerschaftliche Arbeitsbeziehungen zu etablieren. Viele Gebäudenutzer verfügen selbst über versierte Hausmeister und Technikteams, von deren Erfahrung der Landesbetrieb LBB profitiert.

„Wir sind die altersmäßig jüngste Sparte in Diez“, sagt Ferchland. „Es existiert ein guter Teamgeist, was auch ein Verdienst der Niederlassung insgesamt ist.“ Bei der Abwicklung der zahlreichen Einzelaufträge für das kleinteilige Instandhaltungsgeschäft unterstützen die Kolleg/innen im Arbeitsgebiet Recht + Verträge. Das hausinterne Competence Center Tragwerksplanung berät bei statischen Problemstellungen in den Liegenschaften. „Dankbar bin ich auch den erfahrenen Kollegen der Sparte Elektro- und Versorgungstechnik, die die technischen Anlagen in den Liegenschaften seit vielen Jahren kennen. So gelingt auch mancher Austausch einer defekten Kesselanlage fast ganz nebenbei“, meint die Spartenleiterin GMI.

Nahtlose Übernahme von Koblenz

Neben dem personellen Aufbau der Sparte stand die systematische Übernahme aller für die Instandhaltung relevanten Informationen von der Sparte GMI Koblenz auf der Tagesordnung. Dazu zählen alle Informationen über die laufenden und mittelfristig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Dokumentation aller Baumaßnahmen und technischen Wartungsverträge. Damit die Nutzerbetreuung nahtlos weitergeführt werden kann, kooperieren die Koblenzer und Diezer Sparten GMI weiterhin miteinander.



*Spartenleiterin GMI Diez
Stefanie Ferchland*



*Besprechung mit Gabriel Handke
(Leiter der LBB-Niederlassung Diez)*

Vielfalt der Themen und Aufgaben

Das Aufgabenspektrum reicht vom schnellen Austausch einer defekten Steckdose oder eines Schließzylinders über die Erneuerung von Heizungsanlagen bis hin zur Komplettanierung von Fassaden und Dächern.

„Das Spektrum der Aufgaben ist vielfältig. Vielfältiger geht fast gar nicht“, beschreibt Ferchland den Tätigkeitsumfang. Die Gebäudemanagerin oder der Gebäudemanager nimmt die Aufgaben und Verpflichtungen des Eigentümers wahr. Die Betreiberpflichtungen erstrecken sich zum Beispiel auf den Brandschutz, die Hygiene, die Statik, die Verkehrssicherheit, die Barrierefreiheit im Gebäude und die Sicherheit der Elektroanlagen. „Für eine Instandhaltungs- und Gefährdungsbegutachtung sind die speziellen Qualifikationen eines Gebäudemanagers gefordert, nicht zuletzt ein vorausschauendes Denken, das erkennt, was vorsorglich zu tun ist“, so die Spartenleiterin. Hinzu kommen alle Architekten-Aufgaben von der Planung und Kostenschätzung bis zur Ausführung und Dokumentation, auch die Koordination von Ingenieur/innen der Gebäudetechnik und die Einschaltung von externen Architektur- und Ingenieurbüros.

Das Aufgabenspektrum reicht vom schnellen Austausch einer defekten Steckdose oder eines Schließzylinders über die Erneuerung von Heizungsanlagen bis hin zur Komplettanierung von Fassaden und Dächern.

Bei kleinteiligen Instandhaltungsmaßnahmen genügt eine freihändige Auftragsvergabe mit anschließender Kontrolle der Durchführung. Ist die Aufgabe größer, wird eine Baugenehmigung eingeholt, ein Leistungsverzeichnis erstellt und nach öffentlich-rechtlicher Ausschreibung der wirtschaftlichste Bieter mit der Umsetzung beauftragt.

Brandschutz – eine Hauptaufgabe

Eine der Hauptaufgaben der Sparte GMI ist der Brandschutz. 40 Maßnahmen zur Anpassung des baulichen Brandschutzes an die aktuellen Vorgaben wurden identifiziert und stehen zur Ausführung an, wenn möglich im Zuge von weiteren Bauaufgaben an den betreffenden Gebäuden. Die Sparte GMI Diez hat im Brandschutz erfahrene Mitarbeiter/innen. Zusätzliche Expertise können sie bei der Fachkraft für Brandschutz der Niederlassung Diez einholen.

Brandschutzoptimierungen sind häufig an verborgenen Stellen wie zum Beispiel hinter abgehängten Decken erforderlich. Sie sind daher aufwändig und ihre Ergebnisse weniger sichtbar als andere bauliche Instandsetzungen, haben aber zum Schutz der Menschen in den Liegenschaften hohe Priorität.

Gebäudetechnik: Entlastung für die Nutzer

Das Immobilienmanagement des Landesbetriebs LBB übernimmt Zug um Zug das Management für Wartung und Inspektion der gebäudetechnischen Anlagen und entlastet damit die Nutzer von dieser häufig sehr komplexen Aufgabe. Die Sparte GMI stellt in diesem Zusammenhang umfangreiche Bestandserhebungen auf, teils unterstützt von beauftragten Fachingenieurbüros. Schon bisher hat die Diezer Sparte GMI die Betreiberverantwortung für die Anlagen in sechs großen Liegenschaften.

Ausblick

Die junge Sparte GMI der Niederlassung Diez will die Kompetenzen ihrer Mitarbeiter/innen unter anderem im technischen Bereich durch Weiterqualifizierung ausbauen. Das gilt insbesondere, da die Sparte neben ihren Instandhaltungsaufgaben auch mit der Durchführung der investiven kleinen Baumaßnahmen bis 1 Mio. Euro betraut ist. Die Bewirtschaftung der Wartungsverträge für gebäudetechnische Anlagen soll nach und nach auf weitere Immobilien ausgeweitet werden.

Aktuelle größere Maßnahmen der Sparte GMI Diez

- Amtsgericht Lahnstein: Fassaden- und Dachsanierung 410.000 Euro
- Justizvollzugsanstalt Diez: Sanierung Duschen 470.000 Euro
- Polizeiinspektion Westerburg: Flachdachsanierung 400.000 Euro
- Statistisches Landesamt Bad Ems: Sanierung Bauteil 1 Zensus 900.000 Euro



*Fassaden- und Dachsanierung
Amtsgericht Lahnstein*



*Sanierung Statistisches Landesamt
Bad Ems*



Varianten im Vergleich: Sanieren, Neubau oder mieten?



Neuer Standort für die Polizeiinspektion Bad Bergzabern/ Sparkassengebäude in zentraler Lage

8

Zur Vorbereitung der Entscheidung, welche Unterbringungslösung für eine Landesbehörde die beste ist, untersucht das LBB-Portfoliomanagement jeweils verschiedene Varianten. Zentrale Kriterien sind die Zweckangemessenheit nach dem Bedarf des Nutzers und die langfristige Wirtschaftlichkeit. „Wir stellen die Variantenbetrachtungen neutral und unvoreingenommen an“, sagt Dr. Petra Wriedt, stellvertretende Geschäftsführerin des Landesbetriebs LBB. „Im Ergebnis muss es nicht immer ein Neubau sein.“

Anlass für Variantenuntersuchungen ist häufig der Sanierungsbedarf im Bestand. Beispiel ist die Polizeiinspektion in Bad Bergzabern (Landkreis Südliche Weinstraße). Die Überprüfung des im Kern 110 Jahre alten Bestandsgebäudes ergab, dass selbst eine aufwändige Sanierung wegen der Verkehrsverhältnisse am Standort keine einsatztaktisch befriedigende Lösung bringen würde. Zur selben Zeit ergab sich die Möglichkeit, einen Trakt im zentral gelegenen Sparkassengebäude anzumieten. Die zentrale Lage an der Bundesstraße erfüllt die Bedürfnisse der Polizei nach guter Verkehrsanbindung und leichter Erreichbarkeit der Wache für die Bürger. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Landesbetriebs LBB schnitt die Anmietung, auf 15 und mehr Jahre gerechnet, wesentlich günstiger ab als eine Sanierung im Bestand. Nach dem Umzug der Polizeiinspektion in die sanierten Räume der Sparkasse kann das Altgebäude veräußert werden.

Im Fall des Amtsgerichts Bitburg (Eifelkreis) führte ein Variantenvergleich auf der Basis von Lebenszykluskostenberechnungen zur Entscheidung für einen Neubau. Weder die Sanierung des Bestandsgebäudes noch ein Umzug des Amtsgerichts in ein frei gewordenes Behördengebäude, das zuvor noch zu sanieren wäre, erwies sich als wirtschaftliche Lösung. Der aktuell in Planung befindliche Neubau wurde als Pilotprojekt des Landesbetriebs LBB für nachhaltiges Bauen konzipiert (Goldstandard nach Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes – BNB).



Geplanter Neubau des Amtsgerichts Bitburg/Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs

Standortkonzepte schaffen Synergien

Immer häufiger nimmt das LBB-Portfoliomanagement den gesamten Standort in den Blick und erarbeitet umfassende Lösungsvorschläge, von denen gleich mehrere Landesdienststellen am Ort profitieren. „Oft sind Landesbehörden auf mehrere Gebäude in einer Stadt verteilt. Eine Zusammenlegung fördert Synergien und spart Kosten“, sagt Dr. Petra Wriedt, stellvertretende Geschäftsführerin des Landesbetriebs LBB.

Wesentlich vorangebracht werden die Standortkonzepte durch die Erhebung aller Daten zu rund 300 Drittanmietungen sowie den Flächenbelegungen der eigenen Gebäude, die zuvor von den Fachressorts wie Inneres, Justiz oder Wirtschaft getätigt und verwaltet wurden. Der Landesbetrieb LBB gewann damit den Überblick über sämtliche von Landesbehörden genutzten Flächen, ob in Landesimmobilien oder angemietet. Und er kennt die Zahlen der auf diesen Flächen untergebrachten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

„Die Erhebung der Daten zu Flächenbelegungszahlen und Drittanmietungen von den Ressorts war ein Meilenstein“, so Dr. Wriedt.

Mit dem Standortkonzept des Landesbetriebs LBB für die Mittelbehörden in Neustadt an der Weinstraße können die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) die Zahl ihrer Neustadter Dienststellen von fünf auf drei reduzieren. Herzstück des Standortkonzepts ist die Anmietung des früheren Verwaltungsgebäudes der Hornbach-Gruppe durch den Landesbetrieb LBB. In das Bürogebäude zieht die ADD ein. In der Folge können die Neustadter Dienststellen der SGD Süd an einem Standort zusammengeführt werden, eine bisherige Drittanmietung wird überflüssig. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Variantenvergleich wurde mithilfe des Prognose-Tools NUKOSI (Nutzungskosten-Simulation) erstellt, das der Landesbetrieb LBB in einem Gemeinschaftsprojekt mit der Hochschule Mainz entwickelt hat. Die Berechnung ergab für die kommenden 20 Jahre unterm Strich eine Entlastung für die Landeskasse durch den Wegfall von Miet- und Sanierungskosten in Höhe von 2,7 Mio. Euro. „Zu Standortkonzepten haben wir Anfragen von mehreren Ressorts“, so Dr. Petra Wriedt.

„Die Erhebung der Daten zu Flächenbelegungszahlen und Drittanmietungen von den Ressorts war ein Meilenstein.“



*Neuer Behördenstandort:
Das frühere Verwaltungsgebäude
der Hornbach-Gruppe*

Liegenschaft zu verkaufen: Gewinn für alle Seiten



*Immobilienverkauf:
Ehemalige Staatliche Weinbau-
domäne Avelsbach in Trier*

Frei gewordene Liegenschaften des Landes, die von keiner Landesbehörde mehr benötigt werden, bringt das Portfoliomanagement des Landesbetriebs LBB an den Markt. Im öffentlichen Bieterverfahren können Interessierte ihre Gebote abgeben, den Zuschlag erhält das höchste Gebot. Beispielsweise ging der Zuschlag für die ehemalige staatliche Weinbaudomäne Avelsbach in Trier 2019 an die Deutsche Weinmarketing GmbH. Die neue Eigentümerin verpflichtete sich zum Erhalt von 25 Hektar stadtbildprägender Weinlagen und der Nutzbarkeit öffentlicher Wanderwege.

Bevor der Landesbetrieb LBB ein Bieterverfahren eröffnet, informiert er die Standortkommune über seine Verkaufsabsicht. Meldet die Stadt oder Verbandsgemeinde ihr Kaufinteresse für öffentliche Zwecke an, kann sie die Immobilie zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben. In diesen Fällen entfällt das Bieterverfahren. 2020 erzielte der Landesbetrieb LBB durch Verkäufe Umsatzerlöse in Höhe von rund 5 Mio. Euro.

Mit Verkäufen an die Standortkommune leistet der Landesbetrieb LBB einen Beitrag zur Verwirklichung öffentlicher und sozialer Zwecke. Beispielsweise erwarb die Stadt Saarburg 2016 ein Anwesen, das früher dem Pädagogischen Landesinstitut und der Ausbildung von Justizfachwirten diente, und baute es zur dringend benötigten dritten städtischen Kindertagesstätte für Saarburg um. 2018 zog die „Kita Blümchesfeld“ ein.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße erwarb 2019 das denkmalgeschützte Lescot-Haus von 1909, einst Sitz der Finanzverwaltung, um darin Teile der Stadtverwaltung unterzubringen.

Einen der größten Grundstücksverkäufe der vergangenen Jahre wickelte der Landesbetrieb LBB 2021 in Ingelheim-Heidesheim ab: Die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim GmbH (WBI) erwarb einen bedeutenden Anteil (rund 37.000 Quadratmeter) des landeseigenen Geländes, auf dem das Evangelische Diakoniewerk Zoar Wohn- und Pflegeplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen, Werkstätten und eine Kita betreibt. WBI und Zoar wollen den Standort zu einem inklusiven Campus mit Gemeinschaftseinrichtungen und neuen Wohnungen entwickeln. Beim Kaufpreis wurde eine Regelung des Landeshaushaltsgesetzes angewandt, die einen Preisnachlass ermöglicht. Im Gegenzug verpflichtete sich die WBI beim Wohnungsbau auf eine Quote von mindestens 30 Prozent für sozial geförderten Wohnraum.



*Grundstücksverkauf in
Ingelheim-Heidesheim: Inklusiver
Campus soll entstehen*

Ein eingespieltes Team

Die Sparte Gebäudemanagement und Instandhaltung (GMI) in der Niederlassung Kaiserslautern

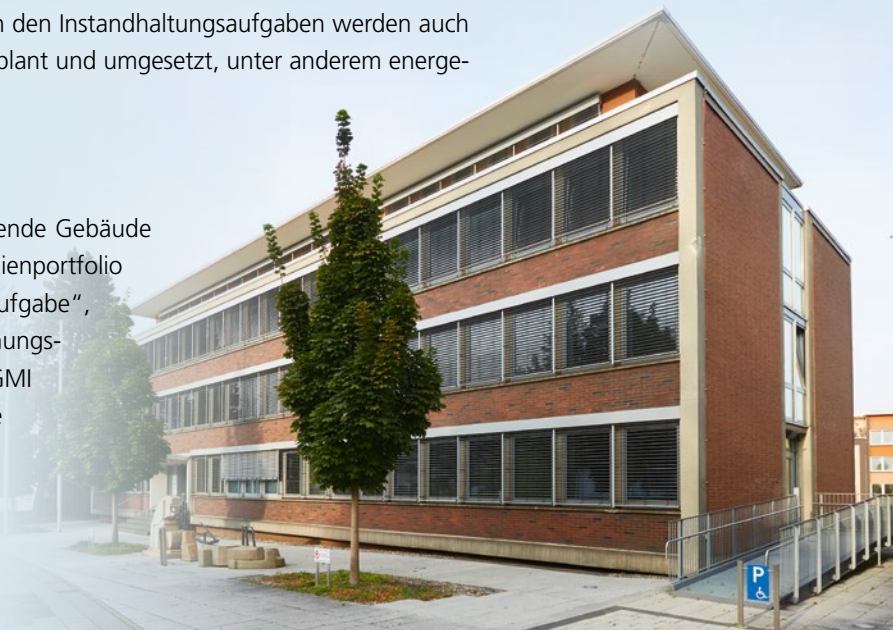
Die zwölf Mitglieder der Sparte Gebäudemanagement und Instandhaltung (GMI) in der Niederlassung Kaiserslautern bewirtschaften 56 Landesliegenschaften mit 218 Gebäuden. Ihr Zuständigkeitsgebiet umfasst die westlichen Landkreise der Pfalz mit den Städten Kirchheimbolanden, Pirmasens, Kaiserslautern, Kusel und Zweibrücken. Zum Immobilienportfolio gehören Gerichtsgebäude, Finanzämter, Polizeiinspektionen, Forstämter und große Liegenschaften wie die Justizvollzugsanstalt Zweibrücken, das Staatliche Heinrich-Heine-Gymnasium Kaiserslautern, das Polizeipräsidium Einsatz, Logistik und Technik (PP ELT) in Enkenbach-Alsenborn und das Polizeipräsidium Westpfalz in Kaiserslautern.

Der Sparte GMI der Niederlassung Kaiserslautern gehören sechs Architektinnen und Architekten, ein Bauingenieur, ein Techniker, ein Versorgungsingenieur, zwei Facilitymanager und eine Immobilienfachkraft an. Sie koordinieren die Instandhaltung oder Modernisierung der Gebäude und wirken bei Immobiliencontrolling und Liegenschaftsverkäufen mit. Wenn es die Aufgabe erfordert, können sie fest zugewiesene Kolleg/innen der Fachsparten Elektro- und Versorgungstechnik ins Projektteam holen. Für technische Planungsaufgaben werden darüber hinaus nach öffentlicher Ausschreibung freischaffende Ingenieurinnen und Ingenieure eingesetzt. Neben den Instandhaltungsaufgaben werden auch kleine investive Neubaumaßnahmen bis 2 Mio. Euro geplant und umgesetzt, unter anderem energetische Sanierungen.

Koordination und Baukultur

„Für die Nutzer müssen wir passende, gut funktionierende Gebäude und technische Anlagen bereithalten, für unser Immobilienportfolio müssen wir Werte erhalten und ausbauen – das ist die Aufgabe“, resümiert Spartenleiterin Claudia Thor-Klepper. Die planungs- und bauleitungserfahrene Architektin leitet die Sparte GMI seit deren Gründung, zuvor führte sie seit 2002 eine Gruppe mit ähnlichen Aufgaben. Ihre Mitarbeiter/innen

„Für die Nutzer müssen wir passende, gut funktionierende Gebäude und technische Anlagen bereithalten, für unser Immobilienportfolio müssen wir Werte erhalten und ausbauen – das ist die Aufgabe.“



müssen in allen Leistungsphasen des Hochbaus fit sein, von der Planung über die öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren bis zur Ausschreibung und Bauleitung.

Insbesondere die Architekt/innen agieren dabei als Generalisten, die die Beiträge der technischen Sparten in die Hochbauplanung integrieren und die Arbeit von freiberuflich tätigen Planerinnen und Planern begleiten und steuern. „Einerseits ist mir die Koordinationsfunktion der Architekten wichtig, andererseits auch ein ansehnlicher Entwurf“, so die Spartenleiterin. Schließlich sei Baukultur ein Thema, das auch im Bauunterhalt nicht vernachlässigt werden dürfe. Viele der zu unterhaltenden Gebäude sind denkmalgeschützt. Dort einen Aufzug einzubauen oder einen barrierefreien Zugang herzustellen, verlangt Fingerspitzengefühl.

Erfahrungswissen weitergeben

Die Sparte GMI Kaiserslautern profitiert von ihrer langjährigen Expertise im „Gebäudereparaturbetrieb“. In der altersgemischten Gruppe arbeiten erfahrenere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die junge Kolleginnen und Kollegen einweisen, so dass das Wissen über Herangehensweisen, Standorte und Nutzerbedürfnisse weitergegeben wird.

Erfahrung in der Bauunterhaltung heißt: Auf einen Blick erkennen, was wichtig ist. Was muss schnell veranlasst werden, was erfordert eine grundsätzlichere Lösung? Mit der Erfahrung wächst die Sicherheit im Einschätzen von Aufwand und Folgen, von Kosten und Nutzen und die Fähigkeit, vorausschauend zu handeln, den noch nicht eingetretenen Schadensfall vorwegzudenken und frühzeitig gegenzusteuern.

Planbare Projekte und akute Notfälle

Die Gebäudemanager/innen der Sparte GMI arbeiten auf mehreren Ebenen. Zum einen sind da die planbaren Aufgaben, mit ihren Phasen der Nutzeranmeldung, Planung, der baurechtlichen Genehmigung und Umsetzung. Jeweils zu Jahresbeginn werden die Instandhaltungsmaßnahmen und ihr Umfang definiert und im Laufe des Jahres ausgeführt. Hinzu kommen routinemäßig anfallende Spezialaufgaben, darunter Brandschutzbegehungen mit der Feuerwehr, Verbesserung der Barrierefreiheit in Gebäuden, Inspektion und Wartung der gebäudetechnischen Anlagen oder deren Optimierung.

Gleichzeitig fungiert die Sparte GMI als eine Art Anlaufstelle für Notfälle, in der täglich viele Anrufe und E-Mails eingehen. Das erfordert häufig ein sofortiges Eingreifen. Oberstes Gebot: so schnell und

Erfahrung in der Bauunterhaltung heißt: Auf einen Blick erkennen, was wichtig ist.

zuverlässig wie möglich Abhilfe zu schaffen. Die Meldungen betreffen meist die Gebäudetechnik, erklärt Spartenleiterin Thor-Klepper: „Die Zutrittskontrolle an der Tür, die Überwachungskamera – je mehr Technik, desto mehr Aufgaben.“

Kurzer Draht zum Nutzer

Die Zuständigkeiten sind nach dem Regionalprinzip verteilt. Jedes GMI-Mitglied betreut bestimmte Liegenschaften und ist bestens mit ihnen vertraut. Damit haben auch alle Liegenschaftsnutzer ihre festen Ansprechpartner. „Das funktioniert gut“, meint Thor-Klepper. „Im Prinzip kommt unsere Hilfe meist am selben Tag, vielleicht schneller, als wenn man privat einen Handwerker herbeitelefonieren muss.“ Dabei kann die Sparte GMI auf Rahmenverträge mit Handwerksfirmen zurückgreifen, die instruiert und zur Liegenschaft geschickt werden. Die Rahmenverträge decken die gängigen Instandhaltungsarbeiten und technischen Reparaturen ab, sie werden im Zweijahresrhythmus neu ausgeschrieben.

Baubedarf ermitteln und priorisieren

Über den anstehenden Baubedarf steht die Sparte GMI mit den Gebäudenutzern kontinuierlich im Austausch. Mit Nutzern größerer Liegenschaften werden jährliche Baubedarfsbegehungen durchgeführt, an denen auch der Niederlassungsleiter Norbert Höbel teilnimmt.

Grundlage der Bauunterhaltung und damit der GMI-Arbeitsplanung ist eine Fünf-Jahres-Budgetplanung (Mittelfristplanung). Jedes Jahr im Herbst, nach den Liegenschaftsbegehungen mit den Gebäudenutzern, wird der Baubedarf festgehalten. Beim Begehungstermin melden die Nutzer Verschleiß und Erneuerungsbedarf an, zum Beispiel an Dach, Fenstern, Bodenbelägen oder in Sanitärbereichen. Gemeinsames Ziel von GMI und Nutzern ist es, dass die Gebäude den in ihnen stattfindenden Dienst- oder Lehrbetrieb bestmöglich unterstützen. Die Mittelfristplanung umfasst sowohl den akuten Bedarf als auch die vorausschauende Planung zur Werterhaltung der Gebäude.

Hinzukommen kleinere investive Maßnahmen, die über die Instandhaltung des Bestehenden hinaus dem Gebäude etwas Neues hinzufügen. Diese Kleinen Baumaßnahmen bis 2 Mio. Euro, etwa zur Schaffung von zusätzlichen Räumen, weiteren Parkplätzen oder für den Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen, werden vom Nutzer bei seinem vorgesetzten Ressortministerium angemeldet. Das Ministerium prüft den Bedarf und richtet, bei Bestätigung, eine Priorisierungsmeldung an das Immobilienmanagement der LBB-Zentrale. Von dort wird das Gesamtbudget für Kleine Baumaßnahmen von derzeit jährlich 20 Mio. Euro auf die sieben regionalen Sparten GMI verteilt.



*Claudia Thor-Klepper, Spartenleiterin
GMI Kaiserslautern*



*Teambesprechung mit Zuschaltung
per Video*

Auch im Laufe des Jahres festgestellter Reparatur- und Investitionsbedarf sowie konkretisierte Nutzerwünsche gehen in die Feststellung des Baubedarfs ein. Bei der Mittelfristplanung wird zusätzlich je nach Liegenschaft ein allgemeiner jährlicher Grundbedarf von 3 bis 5 Euro pro Quadratmeter angesetzt, aus dem die kurzfristige Akuthilfe und andere unvorhergesehene Aufgaben gedeckt werden.

Die festgestellten Bedarfe aller Liegenschaften im Zuständigkeitsbereich der Niederlassung werden gesammelt und die Kosten ermittelt. Im Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen wird das Paket mit einer Priorisierung versehen, bevor es zur Mittelbewilligung an die Zentrale weitergeleitet wird. „Wichtiges Kriterium ist die Dringlichkeit und Notwendigkeit“, so Thor-Klepper.

Im Bauunterhalt setzt die Sparte GMI Kaiserslautern zurzeit rund 8 Mio. Euro jährlich um. Investiv wurden für Kleine Baumaßnahmen 2019 rund 1 Mio. Euro umgesetzt.

Wartungsmanagement entlastet Nutzer

Die Verträge mit den Unternehmen, welche die Wartungs- und Inspektionsarbeiten durchführen, werden beim Landesbetrieb LBB gebündelt.

In den vergangenen Jahren hat das Technische Facilitymanagement des Landesbetriebs LBB das Management der gebäudetechnischen Anlagenwartung Zug um Zug von den Gebäudenutzern übernommen und sie dadurch entlastet. Die Verträge mit den Unternehmen, welche die Wartungs- und Inspektionsarbeiten durchführen, werden beim Landesbetrieb LBB gebündelt.

Alle in den Gebäuden betriebenen technischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Gebäudeleittechnik, Aufzüge, Melde- und Überwachungsanlagen, automatisch öffnende Türen und Tore, Feuerlöscher, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen werden mit ihrer genauen Lokalisation im Gebäude, den Anlagen- und Wartungsdaten, den erforderlichen Inspektionszyklen erfasst. Rund 2.600 technische Anlagen sind in der entsprechenden Fachsoftware bei der Sparte GMI gespeichert. Die Sparte GMI prüft die Rechnungen der Wartungsunternehmen und rechnet die Kosten mit den Nutzern jährlich ab. Beim Nutzer liegt lediglich noch die Bedienung der Anlagen.

Kaufmännisches Facilitymanagement

Die Sparte GMI verwaltet die Mietverhältnisse von privaten Mietern in Gebäuden der Landesverwaltung und zukünftig auch die Anmietungen für Landesbehörden bei Dritten, die zuvor von den Fachressorts abgeschlossen wurden. Die Fachleute für das Kaufmännische Facilitymanagement schließen Mietverträge ab und erstellen die Nebenkostenabrechnungen.

Gute Konzepte für den Standort

Standortmanagement ist gefragt, wenn Landesdienststellen neuen Unterbringungsbedarf anmelden oder umgekehrt landeseigene Gebäude frei werden. „Es ist immer Bewegung auf dem Markt“, sagt Thor-Klepper. Die Spartenleiterin GMI bringt ihre Ortskenntnis ein und beobachtet den lokalen Immobilienmarkt, um je nach Bedarf ein geeignetes Grundstück oder verfügbare Mietflächen zu finden – wertvolle Zuarbeit für das Immobilienmanagement der LBB-Zentrale. Unter anderem führt sie Variantenuntersuchungen für Neubau, Kauf oder Anmietung durch. Umgekehrt werden, wenn nach einem Auszug von Landesbehörden Flächen frei werden, dafür Mieter gesucht. Beispielsweise konnte die Kreisverwaltung Kaiserslautern mit einigen ihrer Aufgabenbereiche als Mieterin einer Etage im Behördenhaus des Landesbetriebs LBB in der Fischerstraße gewonnen werden, während das Kreisverwaltungsgebäude in der Lauterstraße energetisch saniert wurde.

Aktuelle größere Maßnahmen der Sparte GMI Kaiserslautern im Bauunterhalt (Beispiele)

- Polizeipräsidium Einsatz, Leitung, Technik (PP ELT) Enkenbach-Alsenborn: Energetische Sanierung von acht Gebäuden 7,3 Mio. Euro (2015 bis 2021)
- Heinrich-Heine-Gymnasium – Eliteschule des Sports in Kaiserslautern: Energetische Sanierung der Sporthalle 750.000 Mio. Euro, Sanierung der Lüftungstechnik in der Mensa 850.000 Euro
- Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft, Trippstadt: Energetische Sanierung des Laborgebäudes 600.000 Euro
- Justizvollzugsanstalt Zweibrücken: Asbestsanierung von zwei Gebäuden 900.000 Euro, Erneuerung Notstromaggregat 1,1 Mio. Euro

Anzahl der Liegenschaften: 56

Anzahl der Gebäude: 218

Bewirtschaftete Fläche: 239.000 Quadratmeter



Energetische Sanierung: Sporthalle des Heinrich-Heine-Gymnasiums in Kaiserslautern



Energetische Sanierung: Laborgebäude der Forschungsanstalt für Waldökologie und Forstwirtschaft in Trippstadt

Mit Betreiberkonzepten die Technik im Griff

Viele Gebäude des Landes stecken voller hochkomplexer Technik. Automatisierte Heizsysteme, Lüftungssysteme für Labore, moderne Kommunikations- und Medientechnik: Betrieb, Wartung und Instandhaltung erfordern spezialisiertes Personal – eine Dienstleistung, die immer mehr Gebäudenutzer an spezialisierte Unternehmen vergeben wollen. Die komplexen öffentlich-rechtlichen Vergabeverfahren übernimmt das Technische Facilitymanagement des LBB. „Unser Ziel ist die Entlastung der Nutzer durch das bei uns vorhandene Know-how“, sagt Stefan Gärtner, Spartenleiter Immobilienmanagement im Landesbetrieb LBB.



Im ersten Schritt wird mit Unterstützung des Technischen Facilitymanagements im Landesbetrieb LBB per Ausschreibung ein auf das Facilitymanagement spezialisiertes Beratungsunternehmen gewonnen, das bei der Entwicklung des Betreiberkonzepts und der Aufstellung eines Leistungskatalogs berät. Die Nutzer entscheiden, welche Betreiberleistungen sie extern vergeben wollen. Das reicht von der Bedienung technischer Anlagen über das Führen der Anlagen in ihren Betriebsparametern, die Anlagenüberwachung bis hin zu Wartungs- oder auch Instandsetzungsarbeiten. Auch Leistungen des Infrastrukturellen Facilitymanagements wie Reinigung oder Altpapierentsorgung können eingeschlossen sein. Auf der Basis von Betreiberkonzept und Leistungskatalog führt der Landesbetrieb LBB das Vergabeverfahren für die Betreiberleistung durch. Das beauftragte Unternehmen wird mit seinem eigenem Personal in der Liegenschaft tätig und übernimmt die vollständige Verantwortung für den Betrieb. „Die Nutzer werden entlastet, weil ihr Personal nicht mit dem technischen Betrieb befasst ist“, sagt Markus Günther vom Technischen Facilitymanagement.

Häufig ergibt sich das Thema Betreiberkonzept aus einem Neubau- oder Sanierungsprojekt. Beispielsweise hat der rheinland-pfälzische Landtag während der nachhaltigen Sanierung seines Gebäudes mit Unterstützung des Landesbetriebs LBB ein Betreiberkonzept ausgeschrieben. Das gilt sowohl für das barocke denkmalgeschützte Deutschhaus mit dem 1950–1951 eingebauten Plenarsaal als auch für den Neubau des Funktionalgebäudes mit Restaurant. „Wir kennen die Gebäudetechnik bereits aus der von uns gesteuerten Planungs- und Bauphase“, so Spartenleiter Gärtner. „Im besten Fall ist das Betreiberkonzept schon fertig, wenn der Nutzer das Gebäude übernimmt.“

Weitere Beispiele für den Service sind die Vergabeverfahren für die Betreiberleistungen im 2015 fertiggestellten Neubau des Wirtschaftsgebäudes der Justizvollzugsanstalt (JVA) Wittlich mit Großküche, Bäckerei und Wäscherei, die Neuvergabe der Betreiberleistungen für das Krankenhaus der JVA und das Betreiberkonzept für den Verwaltungskomplex Isenburg-Karree in Mainz.



Landtag Rheinland-Pfalz: Innenansicht, Plenarsaal



Justizvollzugsanstalt Wittlich

Energie-Ausschreibungen als Dienstleistung

Rheinland-pfälzische Landesbehörden und Hochschulen beziehen Strom und Erdgas an mehr als 2.000 Abnahmestellen. Mit Sammel-Ausschreibungen für Öko-Strom und Erdgas entlastet das LBB-Energiemanagement die Gebäudenutzer, die dadurch Aufwand und Kosten sparen.

Rund 1.600 Landesgebäude, darunter viele mit Publikumsverkehr, müssen regelmäßig, meist 250 Tage pro Jahr gereinigt werden. Da die Gebäudereinigung neben der Energieversorgung den größten Kostenfaktor bei der Gebäudebewirtschaftung darstellt, fokussiert sich das Infrastrukturelle Facilitymanagement (IFM) seit 2007 auf die Ausschreibung von Reinigungsdienstleistungen.

Gebäude- und Glasreinigung

Die Ausschreibung von Reinigungsleistungen für Landesimmobilien, aber auch für Drittanmietungen, durch das Infrastrukturelle Facilitymanagement (IFM) verzeichnet eine stetig wachsende Nachfrage.

Inzwischen machen alle Ressorts der Landesregierung, die Staatskanzlei, der Landtag und die Landesvertretung in Berlin Gebrauch von diesem Service, der mittlerweile um die Segmente Pforten- und Sicherheitsdienst erweitert wurde. „Für 2021 sind wir fast ausgebucht“, berichtet Silke Fichtel vom IFM.

Oft werden die Reinigungsleistungen für ein Ressort am jeweiligen Standort gebündelt ausgeschrieben, zum Beispiel für alle Justizgebäude in Mainz oder landesweit für sämtliche Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylbegehrende.

Zuvor ermittelt das IFM bei gemeinsamen Begehungen mit den Nutzern den genauen Bedarf der auszuscheidenden Dienstleistungen. Die bei der Flächenaufnahme mit Laser-Messgeräten ermittelten Daten fließen in Flächenverzeichnisse ein, die zusammen mit dem Leistungsverzeichnis die Basis der Ausschreibungsunterlagen bilden. Die Daten werden in eine Facilitymanagement-Fachanwendung (CAFM-System) eingepflegt und stehen auch den regionalen Sparten GMI und dem LBB-Portfoliomanagement zur Verifizierung von vorhandenen Flächenangaben zur Verfügung.

Zum Aufgabenbereich des IFM gehört neben der Ausschreibungsleistung, der Vereinheitlichung von Reinigungsstandards und dem Aufzeigen von Einsparpotentialen auch die Unterstützung der Nutzer bei der Sicherung der Reinigungsqualität. Beispielsweise bekommen die Nutzer Checklisten an die

18



Ausschreibungen für Reinigungsleistungen werden vom Infrastrukturellen Facilitymanagement gesteuert.

Hand, um die Erfüllung der vereinbarten Leistungen leichter dokumentieren und bei Verstößen gegen Vertragsinhalte Sanktionen ergreifen zu können. Spätestens nach fünf Jahren werden die Reinigungsverträge auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft.

„Mit dem Ausschreibungs-Service für Reinigungsleitungen unterstützt das Infrastrukturelle Immobilienmanagement die Gebäudenutzer und leistet einen Beitrag zum Werterhalt des Immobilienportfolios“, resümiert Spartenleiter Gärtner.

Öko-Strom und Erdgas: Ausschreibung und Rechnungsprüfung

Auf Basis der benötigten Gesamtmengen von Strom und Erdgas schreibt die Gruppe Energiemanagement alle drei Jahre die Lieferleistungen für den Strom- und Gasbezug zentral und europaweit aus. Ausgeschrieben wird Öko-Strom, der zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen stammt. Durch den Bieterwettbewerb im öffentlichen Vergabeverfahren und den Direkteinkauf an der Europäischen Energiebörse in Leipzig können zum Vorteil der Gebäudenutzer günstige Arbeitspreise erzielt werden.

Die beauftragten Energieversorger liefern an mehr als 2.000 Abnahmestellen bei Landesliegenschaften in ganz Rheinland-Pfalz. Die Rechnungen der LBB-Liegenschaften gehen zunächst beim LBB-Energiemanagement ein. Dort werden sie geprüft, bevor sie an die Nutzer weitergeleitet werden. „Es gibt nur einen Rechnungsadressaten, nicht hunderte“, sagt Alexander Ladner vom LBB-Energiemanagement.

Daneben liefern die Rechnungsdaten wertvolle Informationen für das LBB-Energieverbrauchsmonitoring. Die in diesem Rahmen erstellten Analysen können den Gebäudenutzern helfen, durch Nachjustieren beim Energieverbrauch zusätzlich Kosten zu sparen.

„Insbesondere die Rechnungskontrolle ist eine erhebliche Entlastung für die Nutzer“, sagt Yann Christophe Tusel, Gruppenleiter Energiemanagement.

Inzwischen ist der Service auch beim Schwester-Landesbetrieb gefragt. Der für die Landes- und Bundesstraßen sowie die Straßenmeistereien in Rheinland-Pfalz zuständige Landesbetrieb Mobilität (LBM) lässt den Strom für die Beleuchtung und Belüftung von vier Autobahn- und Straßentunneln durch das LBB-Energiemanagement ausschreiben.

(Das LBB-Energiemanagement im Überblick S. 22)

Die beauftragten Energieversorger liefern an mehr als 2.000 Abnahmestellen bei Landesliegenschaften in ganz Rheinland-Pfalz.

Bauen und Sanieren mit Weitblick

Prognosetool für Lebenszykluskosten – Gemeinschaftsprojekt mit der Hochschule Mainz

Um Gebäude und Grundstücke auf Dauer ökonomisch nutzen, bewirtschaften und im Wert erhalten zu können, müssen Strategien eingesetzt werden, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigen: Der größere Teil der Gesamtkosten fällt in den Jahrzehnten ihrer Nutzung an.

Der Landesbetrieb LBB achtet bereits beim Entwickeln und Planen einer Immobilie und bei der Entwicklung von Standortkonzepten darauf, dass gemäß den LBB-eigenen Richtlinien Standards miteinbezogen werden, die einen effizienten Betrieb in den kostenrelevanten Bereichen Energie, Wartung und Reinigung sicherstellen. Durch die Wahl der Baukonstruktion lassen sich zudem Einsparpotenziale beim späteren Bauunterhalt realisieren. So werden die verfügbaren Mittel effizienter eingesetzt und der Lebenszyklus des Gebäudes verlängert sich.

Für die datenbankgestützte Prognose von Lebenszykluskosten bei Landesimmobilien hat der Landesbetrieb LBB in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Technisches Gebäudemanagement an der Hochschule Mainz (Prof. Dr. Ulrich Bogenstätter) die Anwendung „Nutzungskostensimulation“ (NUKOSI) entwickelt. Mit NUKOSI lassen sich planungsbegleitend die Kosten für Betrieb, Versorgung, Reinigung und In-

standhaltung in den Jahrzehnten der Gebäudenutzung ermitteln und optimieren.

Seit 2016 hat NUKOSI den Praxistest in mehreren Projekten erfolgreich absolviert.

Kennzeichnend für NUKOSI ist, dass die Referenzdaten direkt aus dem Baunutzungskosten-Controlling konkreter Landesgebäude stammen. Dadurch werden landesspezifische Kennzahlen gewonnen und automatisch mit den in NUKOSI hinterlegten Berechnungsdaten abgeglichen. Als Pilotprojekt für den weiteren konzeptionellen Ausbau der Baunutzungskosten-Datenbank werden die Nutzungskosten des 2017 eingeweihten Justizentrums in Bad Kreuznach ausgewertet.

Inzwischen kommt NUKOSI bei der Erstellung der haushaltsrelevanten Bauunterlagen standardmäßig für die Prognose der Baunutzungskosten zum Einsatz. Beispiele sind der Erweiterungsbau der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft in Ludwigshafen oder der Neubau des Landesuntersuchungsamts Koblenz.

Nach Abschluss der Konsolidierungsphase wird NUKOSI auf Basis einer Datenbankstruktur als Softwareanwendung programmiert und steht künftig auch Anwender/innen in den Niederlassungen zur Verfügung.



Mit NUKOSI lassen sich planungsbegleitend die Kosten für Betrieb, Versorgung, Reinigung und Instandhaltung in den Jahrzehnten der Gebäudenutzung ermitteln und optimieren.

Das 2017 fertiggestellte Justizzentrum in Bad Kreuznach lieferte seine Nutzungsdaten für NUKOSI.



Neubauprojekte Landesuntersuchungsamt Koblenz (links) und Erweiterungsbau der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen (rechts).

Energiemanagement im Landesbetrieb LBB

Wesentlicher Bestandteil des Bauens und Betreibens

Regelmäßige Sammelausschreibungen für Öko-Strom, Erdgas und Biomasse sowie das LBB-Vertragsmanagement ermöglichen einen günstigen Bezugspreis und sparen den Nutzern der Liegenschaften Aufwand und Kosten.

Das LBB-Energiemanagement nutzt mehrere Stellschrauben, um die Energiebilanzen der Liegenschaften kontinuierlich zu verbessern. Für Neubauprojekte und Sanierungen werden die energetischen Maßnahmen vom LBB-Competence Center Energiemanagement optimal zugeschnitten. Außerdem werden in der Fläche die Verbräuche aller Liegenschaften regelmäßig ausgewertet, darauf basierende Verbesserungsmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt. Regelmäßige Sammelausschreibungen für Öko-Strom, Erdgas und Biomasse sowie das LBB-Vertragsmanagement ermöglichen einen günstigen Bezugspreis und sparen den Nutzern der Liegenschaften Aufwand und Kosten. Die LBB-Leitstelle für Regenerative Energien treibt zudem kontinuierlich den Ausbau der Fotovoltaikanlagen und der Elektromobilität voran.

LBB-eigene Richtlinie für Klimaneutrale Landesgebäude

2006 führte der Landesbetrieb LBB eine eigene Energierichtlinie ein und schrieb sie seitdem mehrfach fort. Die Vorgaben für Neubauten und große Sanierungsmaßnahmen gehen über die jeweils geltenden gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung hinaus. Die neu gefasste Richtlinie „Klimaneutrale Landesgebäude“ (seit Mai 2021) übertrifft deutlich die Vorgaben des Gebäude-Energiegesetzes von 2020. Sowohl bei Neubauten als auch energetisch sanierten Bestandsgebäuden soll nach Möglichkeit ein klimaneutraler Gebäudebetrieb geplant und baulich umgesetzt werden. Damit leistet der Landesbetrieb LBB seinen Beitrag entsprechend dem rheinland-pfälzischen Ministerratsbeschluss zu Klimaschutzmaßnahmen in Landesliegenschaften mit dem Ziel einer klimaneutralen Landesverwaltung 2030.

Nach der LBB-Gebäude-Klimaneutralitätsrichtlinie müssen künftige Neubauten mindestens dem Niveau der höchsten staatlichen Effizienzhaus-Förderstufe durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Effizienzhaus 40) entsprechen. Mindestens 75 Prozent des Wärme- und Kälteenergiebedarfs muss durch erneuerbare Energien gedeckt und in der Regel eine Fotovoltaik-Anlage vor Ort errichtet werden.

Bei energetischen Sanierungen von bestehenden Gebäuden soll mindestens die zweithöchste Förderstufe (KfW-Effizienzhaus 55) erreicht werden. Möglichst 75 Prozent der benötigten Wärme- und Kälteenergie soll aus erneuerbaren Quellen stammen und, wenn technisch und wirtschaftlich möglich, Fotovoltaik installiert werden.



Heizungsverteiler mit Wärmemengemesser

Zentrale Ausschreibungen für Strom und Gas sparen Nutzern Zeit und Geld

Regelmäßige, zentrale Strom- und Gasausschreibungen durch den Landesbetrieb LBB sparen den Nutzern der Liegenschaften Zeit und Kosten. Durch den Energieeinkauf von Strom und Erdgas direkt an der Energiebörse European Energy Exchange in Leipzig (EEX) wird ein marktgerechter und wirtschaftlicher Energiepreis gewährleistet. Eine besondere LBB-Serviceleistung für die Nutzer ist die Prüfung und Freigabe der Energieabrechnungen. In diesen sind neben dem Energiepreis auch die Netzentgelte, Steuern und Abgaben transparent aufgeführt.

KENNZAHLEN

- 27 Prozent Senkung des auf die Fläche bezogenen Endenergieverbrauchs für Heizung und Warmwasser von 2002 bis 2019 (klimabereinigt, ohne Hochschulliegenschaften)
- Steigerung des Fernwärmebezugs im LBB-Energiemix von 2002 bis 2019 von 15 auf 27 Prozent. Fernwärme gilt aufgrund ihres niedrigen Primärenergiefaktors als besonders umweltfreundlich.
- Anteil des nachwachsenden Energieträgers Biomasse am LBB-Energiemix: 6 Prozent (2019) mit einer installierten Gesamtwärmeleistung von ca. 4.700 kW



Neubauten werden analog zur höchsten staatlichen Förderstufe „KfW-Effizienzhaus 40“ konzipiert.

Energiemanagement: Von Anfang an Teil der LBB-DNA

Bei der Gründung des Landesbetriebs LBB 1998 und dem damit einhergehenden Aufbau einer landesweiten, zentral gesteuerten rheinland-pfälzischen Bauverwaltung standen von Anfang an auch energetische Effizienzziele im Fokus. Als Erstes wurde damit begonnen, Energie-Lieferverträge und -Verbräuche im LBB-Facilitymanagement landesweit systematisch zu erfassen, zu analysieren und auszuwerten.

ANLAGEN FÜR REGENERATIVE ENERGIEN UND KRAFT-WÄRMEE-KOPPLUNG BEI LANDESBEHÖRDEN UND HOCHSCHULEN (Stand 2019)

- 39 Blockheizkraftwerkmodule mit einer installierten Leistung von insgesamt 1.742 kW_{el} zur Stromerzeugung und von 2.896 kW_{therm} zur Wärmegewinnung
- 65 Fotovoltaikanlagen mit einer installierten Modulfläche von rund 29.000 m² und einer Gesamtleistung von 3.442 kW_{peak} in der Spitze
- 19 Anlagen zur Solarthermie mit einer Kollektorgesamtfläche von 881 m²
- 27 Biomasseanlagen für Heizzwecke (25 Holzpellets- und 2 Holzhackschnitzelanlagen) mit einer installierten Leistung von rund 4.700 kW
- 5 Geothermieanlagen mit 62 Erdsonden zwischen 50 und 150 m tief

*Fotovoltaikanlage auf dem Umwelt-Campus
Birkenfeld der Hochschule Trier*

LBB-Energiebericht seit 2004

Seit 2004 erscheint alle zwei Jahre der LBB-Energiebericht mit einer Übersicht der wichtigsten Energieverbräuche und Energiekosten aller rund 1.600 Gebäude im wirtschaftlichen Eigentum des Landesbetriebs LBB. Dazu zählen Ministerien und Landesämter, Finanzämter, Polizeigebäude, Justizgebäude wie Gerichte und Vollzugsanstalten, die Gebäude der rheinland-pfälzischen Universitäten und Hochschulen sowie der Staatlichen Schulen und Landesmuseen.

Zentrale Themen des Energieberichts sind der Einsatz und Ausbau Regenerativer Energien, die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme, Maßnahmen zum energieeffizienten Bauen und Sanieren, Verbesserungen im Gebäudebetrieb, Vertragsmanagement, Energiemonitoring und Energiecontrolling sowie die Elektromobilität.

Der Bericht dokumentiert anschaulich, dass sich die kontinuierlichen Anstrengungen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Liegenschaftsbestand auszahlen, zeigt aber auch auf, wo Herausforderungen mit Verbesserungspotenzial liegen.



Elektromobilität: Fahrzeugflotte und Infrastruktur

Seit 2015 sammelt der LBB mit dem Einsatz eigener Elektro-Dienstfahrzeuge im Alltagsbetrieb und der Installation der Infrastruktur in Landesliegenschaften wichtige Erfahrungen. Bis 2030 sollen innerhalb der Landesverwaltung Dienstreisen in der Gesamtbilanz klimaneutral erfolgen. Der Landesbetrieb LBB steht vor der Herausforderung, hierfür den Ausbau der Infrastruktur in Behörden, Hochschulen und weiteren Landeseinrichtungen voranzutreiben. Der Aufwand ist nicht unerheblich, da es sich um komplexe Eingriffe in die Stromversorgung der Landesimmobilien handelt. Wichtige Bausteine sind die Integration von Lastmanagement- und Stromspeichersystemen, der weitere Ausbau von Dachflächen für Fotovoltaikanlagen zur nachhaltigen Eigenstromversorgung und die Erschließung von Kfz-Stellplätzen für Ladestationen.



Solar-Carport mit Ladestation für die E-Dienstfahrzeuge der LBB-Niederlassung Landau

Impressum

Herausgeber

Landesbetrieb Liegenschafts- und
Baubetreuung (Landesbetrieb LBB)
Zentrale
Rheinstraße 4E
55116 Mainz

Redaktion

Stabsstelle Kommunikation
Landesbetrieb LBB

Gestaltung

Grafikbüro Kaplan
Alte Gärtnerei 22
55128 Mainz
www.grafikbuero.com

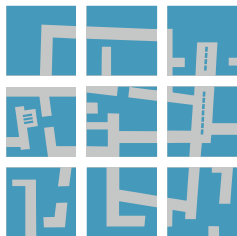
Mainz, 2021

Bildnachweise

Titel: Thomas Brenner/Kaiserslautern
Seite 4, 5 und 7: Thomas Brenner/Kaiserslautern
Seite 8: Joachim Ackermann (o.),
Thomas Brenner/Kaiserslautern (u.)
Seite 9: Reiner Voß/Agentur View
Seite 10: Renner/LBB (o.), Stefan F. Sämmer (u.)
Seite 11, 13 und 15: Thomas Brenner/Kaiserslautern
Seite 16: M. Langer Fotografie/Mainz
Seite 17: Renner/LBB (o.), LBB NL Trier (u.)
Seite 18: Racle Fotodesign/Adobe Stock
Seite 21: NR Metallbau Straelen(o.), LBB NL Koblenz (li. u.),
Ackermann/Agentur View (re. u.)
Seite 22: Rüdiger Mosler/Nochern
Seite 23: NicoElNino/Adobe Stock
Seite 25: Rüdiger Mosler/Nochern
Seite 26: LBB NL Landau

LBB-Zentrale Mainz

Rheinstraße 4E (Malakoff-Passage)
55116 Mainz
Tel. 06131 20496-0
Fax 06131 20496-251
postfach.zentrale@lbbnet.de



L ■ B ■ B



Rheinland-Pfalz

LBB-Niederlassungen

Goethestraße 9
65582 Diez
Tel. 06432 604-0
Fax 06432 604-200
postfach.diez@lbbnet.de

Am Rilchenberg 65
55743 Idar-Oberstein
Tel. 06781 405-0
Fax 06781 405-190
postfach.idaroberstein@lbbnet.de

Rauschenweg 32
67663 Kaiserslautern
Tel. 0631 5357-0
Fax 0631 5357-230
postfach.kaiserslautern@lbbnet.de

Hofstraße 257a
56077 Koblenz
Tel. 0261 9701-0
Fax 0261 9701-444
postfach.koblenz@lbbnet.de

Untertorplatz 1
76829 Landau
Tel. 06341 912-0
Fax 06341 912-290
postfach.landau@lbbnet.de

Fritz-Kohl-Straße 9
55122 Mainz
Tel. 06131 966-0
Fax 06131 966-100
postfach.mainz@lbbnet.de

Paulinstraße 58
54292 Trier
Tel. 0651 2093-0
Fax 0651 2093-100
postfach.trier@lbbnet.de

Dienstgebäude an der Landesstraße 369
-US-Klinikum Weilerbach-
66877 Ramstein-Miesenbach
(Niederlassung Weilerbach
mit Sitz in Ramstein)
Tel. 06371 61839-0
Fax 06371 61839-120
postfach.weilerbach@lbbnet.de

Land Rheinland-Pfalz **FAMILIEN-
FREUNDLICHER
ARBEITGEBER**