totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

10 Jahre

Amt für Gebäudemanagement Stadt Erlangen

GME
Gebäudemanagement
Stadt Erlangen

Branchen

Liebe Leser!
Hier finden Sie eine wertvolle Übersicht, leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Dienstleistern, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.
Weitere Informationen finden Sie im Internet unter www.alles-deutschland.de.

Altbausanierung	24
Architekten	U2, 9, 24, 25, 28, 35
Auto	32
Baubetreuung	28
Bauingenieure	9
Baustoffe	35
Bautrocknung	9
Bauunternehmen	8, 9, 27, 34
Beratende Ingenieure	20
Bodenbeläge	2
Bodenuntersuchungen	19
Brandschutz	27
Büroeinrichtung	32
Dachdecker	20
Elektro	9, 14
Elektroanlagen	19
Elektrotechnik	19
Energieberatung	U2
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft	34
Fachhandel	9
Facility Management	8
Fiat-Service-Partner	32
Gas – Wasser	28
Gas- und Wasserinstallation	20
Gebäudereinigung	13, 34
Geotechnik	19
Gerüstbau	25
Glasbau	24
Glaserei	24
Haustechnik	20, 27
Heizung	14, 28
Heizungstechnik	20
Hoch- und Tiefbau	24
Hochbau	27
Ingenieurbüro	14, 19, 24, 25
Klimatechnik	13, 14
Ladenbau	19
Landesbrandversicherung	31
Landschaftsbau	24
Lufttechnik	14
Lüftung	13, 28
Lüftungstechnik	13
Mahlerbetrieb	9
Maler- und Lackierer	35
Malerbetrieb	2, 13, 25
Markisen	31
Metallbau	27
Opel	32
Parkett	2
Planungsbüro	19, 20, 28
Rohrreinigung	13, 19
Rollladen	31
Sanitär	14, 20, 28
Sanitärtechnik	28
Schreinerei	19
Sparkasse	25
Spedition	32
Stahlbau	27
Statik	24, 27, 34
Straßenbau	U2
Tiefbau	U2
Torautomatic	28
Tragwerksplanung	25, 34
Trockenbau	25, 35
Türsysteme	20
TÜV-Süd	14
Umweltdienste	24
Versicherungskammer	31
Versorgungstechnik	19
Vollwärmeschutz	2
Wasserschadenbeseitigung	9

U = Umschlagseite

Zeichen- u. Planungsbüro
f. Architektur u. Baukonstruktion
Energieberatung (v. Ort)

Architektin
Dip.-Ing. (FH)
Claudia Leykauf

Rehweiherstraße 44
91056 Erlangen
Tel./Fax: 09131-450807
e-mail: zeichenbüro.leykauf@gmx.de

GME
Gebäudemanagement
Stadt Erlangen

Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

bereits als Wirtschafts- und als Liegenschaftsreferent der Stadt Erlangen bis 1996 war ich mit der Tatsache konfrontiert, dass für die Liegenschaften der Stadt Erlangen die unterschiedlichsten Ämter zuständig waren. Für die Schulen beispielsweise das Schulverwaltungsamt, für Sporthallen das Sportamt, für die kulturellen Einrichtungen die jeweiligen Ämter aus dem Kulturreferat usw.. Darüber hinaus gab es eine weitreichende Aufgabenzersplitterung im Hinblick auf Neubau- bzw. Unterhaltsmaßnahmen, die zum einen entweder im Bauverwaltungsamt, zum anderen im Hochbauamt oder anderen technischen Ämtern bearbeitet wurden. Es ist leicht vorstellbar, dass in einem solchen Fall der Zustand der „organisierten Unverantwortlichkeit" erreicht ist, wie dies der frühere KGStT-Vorstand Gerhard Banner einmal ausdrückte. Wenn für ein und die gleiche Aufgabe drei, vier oder sogar fünf Ämter zuständig sind, dann ist letztlich keiner dafür verantwortlich. Ganz zu schweigen von Kostenoptimierungen bzw. der Durchsetzung von Einsparpotenzialen. Nach der Oberbürgermeisterwahl von 1996 galt es zu nächst einmal die Erfahrungen in der Wirtschaft mit dem Gebäudemanagement bzw. Facilitymanagement zu sichten. Ein erster konkreter Beschluss folgte dann im Haupt-, Finanz- und Personalausschuss am 19. November 1997 mit der Beschaffung eines entsprechenden Software-Programms zur professionellen und wirtschaftlichen Aufgabenerledigung eines künftigen Gebäudemanagements. Darauf setzte dann der Beschluss des Stadtrates vom 1. Oktober 1998 auf, die Einführung eines Gebäudemanagements durch externes Know- how zu unterstützen. Der Auftrag für diesen Coaching-Prozess erging an die Firma Ebert-Ingenieure in Kooperation mit den Firmen Macon und Niersberger-Gebäudemanagement GmbH. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde der Coaching-Prozess durch eine verwaltungsinterne Lenkungsgruppe begleitet und gesteuert. Neben dem Oberbürgermeister waren dafür die Referate Personal und Organisation, Stadtplanung und Bauwesen, sowie das Wirtschaftsreferat beteiligt. Ergänzt wurde die Lenkungsgruppe durch je einen Vertreter der beiden größten Fraktionen im Erlanger Stadtrat (Stadträte Herr Börner und Herr Dr. Pfister). Daraus entstand ein Organisationshandbuch des Gebäudemanagements, das seinerseits die Voraussetzung für den Stadtratsbeschluss zur Einführung einer professionellen Gebäudebewirtschaftung war. Das zentrale Ziel des Gebäudemanagements bestand darin, alle gebäudewirtschaftlichen Maßnahmen im Rahmen einer professionellen und wirtschaftlichen Aufgabenerledigung im Hinblick auf organisatorische, personelle, räumliche und EDV-Fragen zusammen zu fassen. Aus heutiger Sicht kann festgestellt werden, dass die zum 1.1.2001 gebildete Organisationseinheit die in sie gesetzten Erwartungen erfüllt hat. Die Feuertaufe bestand das Gebäudemanagement unter anderem mit dem Abschluss der drei Sanierungsabschnitte im Museumswinkel im November 2002. In den darauf folgenden Jahren fügte sich ein Projekt an das andere, wobei die Generalsanierung des Bürgerpalais Stutterheim mit einem Kostenvolumen von 18 Millionen, bzw. das Schulsanierungsprogramm mit einer bisherigen Umsetzung von nahezu 30 Millionen Euro bis Ende 2011, besonders hervorzuheben sind. Abschließend danke ich sowohl Herrn Bergmann, aber auch Herrn Kirschner, für die Umsetzung dieser außerordentlich herausfordernden organisatorischen Fragen, sowie dem gesamten Team des Gebäudemanagements für ihre professionelle und kostenbewusste Arbeit zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt, aber auch den Kundinnen und Kunden auf Verwaltungsseite und den Nutzern.

Dr. Siegfried Balleis,
Oberbürgermeister

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Neubau Kindergarten Wasserturmstraße

INHALT

Vorwort des Oberbürgermeister Dr. Siegfried Balleis	1
Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre	3-16
Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor	17-32
Was bringt die Zukunft? Ausblick	33-38
Meilensteine – Chronik	39-40
Zahlen und Fakten – Steckbrief des GME	41-43
Erfolgreiche Rahmenbedingungen aus der Sicht des Baurefenten	44
Impressum	45

PARKETT BODENBELÄGE GESSNER
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
info@gessner-boden.de
Kosbacher Weg 36 • 91056 Erlangen • Tel. 09131/991448 • Fax 09131/991484

www.total-lokal.de
Dank **vieler Partner** halten Sie diese Publikation in Händen
mediaprint infoverlag gmbh
aurema/fotolia.de

SCHOLTEN
www.maler-scholten.de

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Kindergarten Schweinfurter Straße – Sanierung nach Brandschaden

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Die meisten Städte und Gemeinden gehen mit ihren Liegenschaften nach dem „ Prinzip der organisierten Unverantwortlichkeit“ um. Diese Beschreibung traf auch auf die Stadt Erlangen vor der Einführung des Gebäudemanagements zu, als die liegenschaftlichen Aufgaben quer durch alle Referate von diversen städtischen Ämtern, u. a. vom Hauptamt, vom Hochbauamt, vom Liegenschaftsamt, vom Umweltamt sowie von zahlreichen Gebäudenutzern wahrgenommen wurden. Aus der Zersplitterung der Zuständigkeiten entstanden Verantwortungs-, Informations- und Managementdefizite.

Heute spielt die Frage nach der Zuständigkeit für die städtischen und angemieteten Gebäude in Erlangen keine Rolle mehr. Seit 2001 sind ineffiziente Schnittstellen, redundante Aufgabenwahrnehmung und fehlende Verantwortlichkeiten für Gebäude Vergangenheit. Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen – kurz das GME – trägt die funktionale und wirtschaftliche Verantwortung für die Gebäude. Alle Aktivitäten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Gebäude stehen, liegen beim GME in einer Hand.

Neubau Kindergarten Wasserturmstraße – Ansicht Fassade

Kindergarten Kriegenbrunn – Umbau und Erweiterung

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Planen, errichten, bewirtschaften – alles unter einem Dach

Die Nutzer der Gebäude können sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren. Die Bündelung der Kompetenzen führt zu einer Professionalisierung, welche die Ausschöpfung von Synergiepotentialen ermöglicht. Durch die Integration des technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Gebäudemanagements ist die ganzheitliche Sichtweise auf die vielfältigen Dienstleistungsdimensionen sowie auf den gesamten Lebenszyklus der Gebäude von der Konzeption, der Planung und der Errichtung über die gesamte Betriebs- und Nutzungsphase bis zur Revitalisierung durch Umbau / Umnutzung und Sanierung / Modernisierung oder Verwertung sichergestellt. Vom Architekten bis zum Reinigungspersonal ziehen im GME alle an einem Strang.

Das Amt für Gebäudemanagement besteht inzwischen seit zehn Jahren. Grund genug, sich dessen Geschichte und Aufgabenvielfalt vor dem Hintergrund der aktuellen Situation zu vergegenwärtigen.

Neubau Kindergarten Eltersdorf

„Es ging darum, den Gebäuden eine Lobby zu verschaffen!" so fasst Gerhard Bergmann die Grundidee des GME zusammen. Der ehemalige Verwaltungsdirektor gilt als der „Vater des Gebäudemanagements" in Erlangen. Die dezentral organisierte Gebäudewirtschaft führte immer wieder zu Problemen: „Da baut man ein Gebäude und denkt nicht daran: wie reinigen wir das? Im Erdgeschoss ist ein Wasserhahn, vier Etagen höher braucht man das Wasser. Die Tür der Putzkammer geht vielleicht nach innen auf und ist zu schmal, um mit einem Servicewagen hinein zu gehen..." – so einfach kann man die Notwendigkeit des Gebäudemanagements darstellen! Bergmann war maßgeblich daran beteiligt, Betriebsabläufe und -strukturen zu analysieren und eine adäquate Aufbau- und Ablauforganisation zu schaffen. Er erzählt, dass Erlangen den Empfehlungen der KGSt, der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement nicht nur folgte, sondern dass die Erlanger auch aktiv in deren Arbeitsgruppen mitwirkten. Die KGSt, das heißt die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement, deren Verwaltungsratsvorsitzender der Erlanger Oberbürgermeister ist , hilft den Kommunen ihre Leistungsfähigkeit zu verbessern: „Ein Thema der KGSt ist eben das Gebäudemanagement. In den neunziger Jahren erschienen die ersten Broschüren zur ganzheitlichen Gebäudebewirtschaftung. Wir überlegten uns, inwiefern das für uns ein Thema sein könnte. Die Idee, durch gemeinsame Planung von Anfang an Kosten einzusparen und eine sinnvolle Behandlung aller Themen im Umfeld städtischer Gebäude in einer Verwaltungseinheit zu koordinieren, wie das bei Unternehmen der freien Wirtschaft schon geschah, war geboren."

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Neubau Kindergarten Eltersdorf

10 Jahre GME – Wie alles begann

Erste Organisationspläne wurden ausgearbeitet und der Verwaltungsspitze vorgetragen. Dort wurde die Bildung eines zentralen Gebäudemanagements von Anfang an unterstützt und die Umsetzung mit einem Grundsatzbeschluss eingeleitet. Eine Arbeitsgruppe begann nach einem Brainstorming alle anstehenden Aufgaben systematisch zu katalogisieren – eine enorme Herausforderung, deren Umfang sich immer mehr ausweitete. Die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe war neben dem laufenden Betrieb nicht leistbar, sodass Hilfe durch Berater ausgeschrieben wurde. Es entstand ein Coaching-Team aus Internen und Externen, welches in Gesprächen mit allen Beteiligten Aufgaben, Ressourcenbedarf und Defizite erforschte. Die bis dahin eher allgemeingültig formulierten Ziele des Gebäudemanagements wurden in greifbare, systematisch strukturierte Einzelschritte überführt. Die Ergebnisse wurden im „Organisationshandbuch Gebäudemanagement" dokumentiert. Dieses beinhaltet die Festlegung von Zielen, Aufgaben und Strukturen, sowie die Regelung von Verfahren und Abläufen. Damit waren fundierte Voraussetzungen für die Gründung des Gebäudemanagements Erlangen (GME) geschaffen.

Der gesamte Coaching-Prozess wurde von einer übergeordneten Lenkungsgruppe gesteuert. Das Bewusstsein für die Notwendigkeit eines ganzheitlichen Gebäudemanagements wurde durch das Engagement der Lenkungsgruppe erheblich gestärkt. Von entscheidender Bedeutung war hierbei die Leitung der Lenkungsgruppe durch Oberbürgermeister Dr. Balleis, sowie die Beteiligung der Referate Finanzen und Zentrale Verwaltung, Stadtplanung und Bauwesen, Wirtschaft und Arbeit, der Personalvertretung und Mitgliedern des Stadtrates.

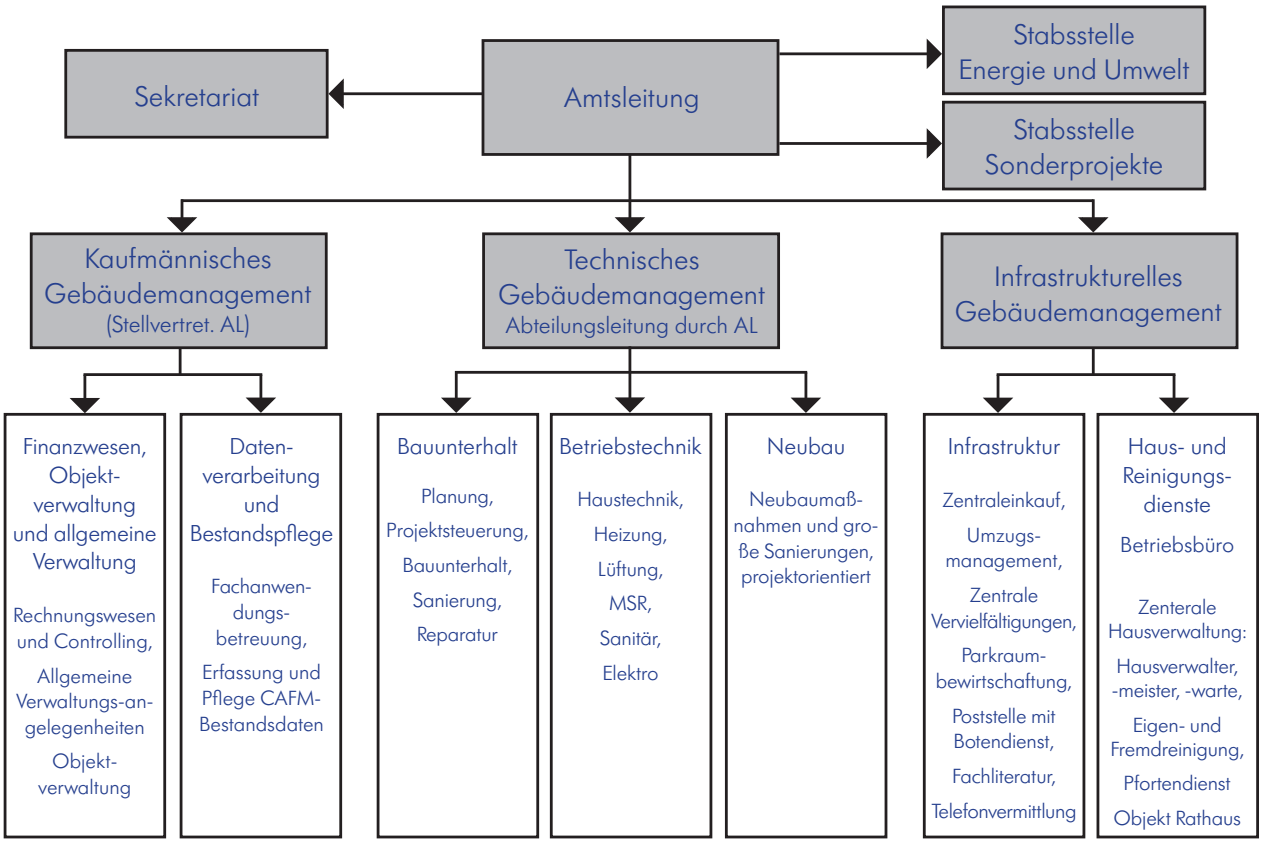
Neubau Kindergarten Eltersdorf

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Gebäudemanagement für das neue Jahrtausend

Bergmann berichtet: „Schließlich trafen sich noch einmal alle Beteiligten; der Oberbürgermeister selbst hörte sich mehrere Stunden lang die Pläne persönlich an und es wurde entschieden: Jetzt fangen wir an! Am 28. September 2000 gab es einen Einführungsbeschluss im Stadtrat und am 1. Januar 2001 ging es los! Von da an war es noch ein langer Weg bis zur Zusammenführung aller Abteilungen und Sachgebiete in einem Gebäude, zur Bildung der Stabsstelle Energie und Umwelt, zu eigenen EDV-Fachanwendungen, zu einer eigenen Betriebswirtin und manchem mehr. Zahlreiche Schwierigkeiten lagen vor uns. Doch das Amt für Gebäudemanagement Erlangen existierte.“ Damit hatte sich Erlangen als eine der ersten Städte bundesweit beispielgebend als Vorreiter des kommunalen Gebäudemanagements etabliert.



Organigram des Gebäudemanagement Erlangen

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

Kompetenz und Erfahrung im GME

Gemeinsam mit dem heutigen Amtsleiter, Wolfgang Kirschner, bildete Bergmann bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand 2005 die Doppelspitze, welche das neue Amt für Gebäudemanagement steuerte und dessen Entwicklung zu einem außerordentlich effizienten, zukunftsorientierten Amt vorantrieb. Hierbei war es Bergmann, der den organisatorisch-kaufmännischen Part der Leitung übernahm, während der im Januar 2002 nach strengem Auswahlverfahren hinzugekommene Architekt Wolfgang Kirschner die technische Kompetenz mitbrachte, die zur Akzeptanz des Amtes auch gegenüber der Politik wesentlich beitrug. Kirschner erweiterte seine Kenntnisse durch eine zusätzliche Ausbildung zum Kommunalen Gebäudewirt an der Technischen Akademie Wuppertal und durch eine Fortbildung zum Energieberater bei der Landesgewerbeanstalt.

Wie intensiv die Gründung eines Gebäudemanagements auch außerhalb der Erlanger Stadtverwaltung wahrgenommen wurde, erlebte die GME-Mitarbeiterin Silke Fronemann. Sie ist Architektin, kam 2002 als Angestellte zur Stadt Erlangen. Sie erinnert sich: „Im Rahmen der Ausbildung für den gehobenen technischen Verwaltungsdienst war ich in München bei der Obersten Baubehörde. Immer wenn ich sagte Ich komme aus Erlangen! folgte anerkennendes Staunen: Oh, aus Erlangen, da gibt es ein Amt für Gebäudemanagement! Auch Dozenten und Anwärter anderer Kommunen wussten von diesem neuen Amt und sprachen mich darauf an. Damals fand ich das gar nicht so besonders, aber heute weiß ich: es war eine zukunftsweisende Entscheidung, ein zentrales Gebäudemanagement zu bilden!“

Inzwischen ist Silke Fronemann seit neun Jahren im Amt für Gebäudemanagement tätig. Ihr Selbstverständnis ist das einer Dienstleisterin in Schlüsselfunktion. Als Architektin ist ihr immer bewusst, dass sie für die Nutzer baut. Es geht nicht nur um die Herstellung eines ansprechenden Gebäudes, sondern es werden auch die Gebäudenutzer beraten; sie erhalten so eine neue Sichtweise der ihnen zur Verfügung stehenden Flächen oft verbunden mit einer neuen Arbeitsweise.

Mitarbeiter/-innen des Amtes für Gebäudemanagement 2005

Gegenbauer Facility Management GmbH · Nordring 98a · 90409 Nürnberg
Tel. (0911) 937775-76551 · Fax (0911) 937775-77651 · www.gegenbauer.de

Gegenbauer
Facility Management

MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG ist eines der großen Bauunternehmen Nordbayerns und blickt auf eine fast 125-jährige Firmengeschichte zurück. Als größte Erlanger Baufirma wurden für die Stadt eine ganze Reihe von Bauprojekten abgewickelt.

Für die Stadt Erlangen war unser größter und anspruchsvollster Auftrag die Sanierung des Rathauses, die wir als Rohbauer von Anfang bis Ende begleiteten.

Neben den klassischen Geschäftsbereichen Rohbau und Schlüsselfertigbau werden die Projektentwicklung und das Bauträgergeschäft einschließlich der notwendigen Planungsaufgaben ein immer wichtigerer Schwerpunkt. Besonderes Augenmerk liegt hier auf den Zukunftsthemen Nachhaltigkeit, Minimierung des Energieverbrauchs, Wohnen in der Stadt zu bezahlbaren Preisen und altersgerechte Wohnformen. MAUSS beschäftigt derzeit im Kerngeschäft über 270 Mitarbeiter, davon 26 Auszubildende. Für 2010 erbrachte das Unternehmen eine Bauleistung von 54 Mio. € zuzüglich Bauträgerumsatz von 23 Mio. €. Nach mehreren großen Bauprojekten in Ingolstadt haben wir 2008 dort eine Niederlassung gegründet und 2010 eine 100prozentige MAUSS-Tochter mit allen Mitarbeitern der ehemaligen Karl Kastenmüller GmbH.

MAUSS

MAUSS BAU ERLANGEN GmbH & Co. KG
Günther-Scharowsky-Str. 6 · 91058 Erlangen
Tel. 09131 1203-0 · Fax 09131 1205-115
info@mauss-bau.de · www.mauss-bau.de

Ideen. Planen. Bauen.

DIE RAUMPROFIS HERZO Handwerker

Wir arbeiten mit Leidenschaft ...

- Malen, Lackieren & Tapezieren
- Vollwärmeschutz & Fassadenarbeiten
- Kreatives Raumdesign & Farbberatung
- Fachhandel für Farben, Tapeten & Bodenbeläge

MEHLER GmbH
Malermeisterbetrieb & Fachhandel

Einsteinstr. 15b | Herzogenaurach | Tel. 09132 / 9768 | www.maler-mehler.de und www.fachhandel-mehler.de

Elektro-WAGNER

- BERATUNG
- AUSFÜHRUNG
- PLANUNG
- KUNDENDIENST

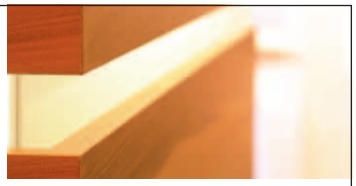
Wir gratulieren zu 10 erfolgreichen Jahren Gebäudemanagement!

Kilianstraße 116 • 90425 Nürnberg • Telefon 0911 35004-0 • Telefax 0911 35004-50 • www.elektrowagner.eu

Wussten Sie schon...
...dass 80 Prozent der Immobilienbesitzer mindestens alle fünf Jahre renovieren?

BABLER + LODDE
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Waldstrasse 4
91074 Herzogenaurach
Fon: 09132 / 788990
Fax: 09132 / 62292
Web: www.babler-lodde.de



HEINLEIN
BAU UND RAUM

RAUM BAUEN
RAUM SCHAFFEN
RAUM GEBEN

Ob Neubau, Modernisierung, Innenausbau, Möbeldesign oder Komplettabwicklung zum Festpreis – die Leistungsbereiche Bau und Schreinerei machen uns zu Ihrem starken Partner.

Heinlein BAU UND RAUM GmbH & Co.KG
Werner-von-Siemens-Str. 32b 91052 Erlangen
Tel: 09131/8805-0 Fax: 09131/8805-50
info@heinlein-erlangen.de www.heinlein-erlangen.de

KTT
Kreß-Trocknungstechnik
GmbH & Co. KG

- Bautrocknung
- Gerätevermietung
- Feuchte- und Leckagemesstechnik
- Thermographie
- Elektro-, Gas-, Öl-Baubeheizung
- Wasserschadenbeseitigung

Inh. Horst Kreß Dipl.-Ing. (FH)

Seegartenstraße 7 • 91325 Adelsdorf • Tel./ Fax 09195 1618
24-Stunden-Service • www.kress-trocknungstechnik.de

VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG
ERLANGEN + HÖCHSTADT

HOCHBAU
- BAUSTATIK
- BRANDSCHUTZ-PLANUNG
- THERMISCHE BAUPHYSIK

TIEFBAU
- STRASSEN-PLANUNG
- BRÜCKENBAU
- LÄRMSCHUTZ
- TRINKWASSER

TEL. 09131 407500
TEL. 09193 4643
WWW.IVM-BAUINGENIEURE.DE

- RAUMAKUSTIK
- BAUAKUSTIK
- KÜHLLASTEN
- ENERGIE
- MESSUNGEN

- ABWASSER
- KLÄRANLAGEN
- VERMESSUNG
- UMWELTSCHUTZ

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Einbau des Archivs in den Museumswinkel

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Ganzheitliches Gebäudemanagement

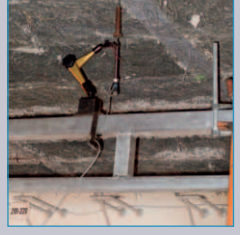
Sichtbar wird dies im neuen Archiv der Stadt Erlangen, das im sogenannten Museumswinkel am 21. Oktober 2011 eröffnete. Silke Fronemann leitet seit 2006 das Projekt Umbau Stadtarchiv. Beim Archivbau spielten die Themen Statik, Klima und Haustechnik eine große Rolle. Das denkmalgeschützte Gebäude machte vor dem Hintergrund der angestrebten Funktionen Probleme, die mit langem Planungsvorlauf und großem technischen Aufwand gelöst werden konnten. So wurden 250 Tonnen Stahlträger teilweise durch die Fenster eingefädelt und stützen nun das Gebäude – eine spektakuläre Art der statischen Ertüchtigung! Durch die Auslagerung der Haustechnik in einen separaten Gebäudeteil werden die wertvollen Archivalien vor möglichen Wasserschäden geschützt.

Nicht nur die Anforderungen an die statische Belastbarkeit des Gebäudes und die sichere Unterbringung des Archivs wurden berücksichtigt. Auch die Belange des laufenden Betriebes wie der Parteiverkehr oder die für die Sicherheit des Gebäudes nötigen Einrichtungen waren von Anfang an Teil der Planungsarbeit.

Ergonomische Standards für die Möblierung, Belichtung und Beleuchtung der Räume, Sonnenschutz, Alarmanlagen, etc. – all das, was einen angenehmen Rahmen für Beschäftigte und Besucher schaffen soll und kann, wird lange vor der Inbetriebnahme des Gebäudes durchdacht. Dafür sind Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Martin Mehl und seine Abteilung Infrastruktu-

Museumswinkel

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de



Adalbert-Stifter-Schule – Deckenbelastungsversuch und Erneuerung

relles Gebäudemanagement verantwortlich, die eng mit den anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des GME und bei Bedarf auch mit der Betriebsärztin zusammenarbeiten.

Die Grundgedanken des Gebäudemanagements sieht Mehl gerade in der Beachtung scheinbarer Kleinigkeiten verwirklicht: „Der Gründungsansatz des Amtes für Gebäudemanagement besteht in der Verknüpfung aller zum Gebäude gehörenden Themen. Es beginnt etwa mit der Frage: Wo und wie setze ich eine Tür, um einen Raum optimal nutzen zu können? Es geht zum Beispiel um den Vorteil, über die Hausverwalter als Gebäudemanager vor Ort jederzeit auf die Situation direkt einwirken zu können. Es geht um die kostengünstige Reinigung und um fachgerechte Instandhaltung – hier sieht man die Möglichkeiten des GME: es besteht ständig Kontakt innerhalb der Dienststelle, es gibt Jours fixes zum Austausch über Projekte – der kurze Dienstweg ermöglicht schnelle Verständigung ohne Kompetenzgerangel.“ Mehl drückt damit aus, was der ganzheitliche Ansatz des Gebäudemanagements in der Praxis bedeutet.

Adalbert-Stifter-Schule – Deckenbelastungsversuch

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Vom Hausmeister zum Hausverwalter

Trotz aller Unterstützung durch kommunale Entscheidungsträger war der Weg des GME in seinen Anfängen in mancher Hinsicht steinig und schwierig. Peter Hassler, Leiter des Betriebsbüros im infrastrukturellen Gebäudemanagement, beschreibt, wie sich die in städtischen Gebäuden tätigen Hausmeister in ihrer Existenz bedroht fühlten. Es ging das Gerücht um, jeder dritte Hausmeister werde „wegrationalisiert". Große Verunsicherung entstand insbesondere in den Schulen, als die althergebrachte Unterordnung des Schulhausmeisters unter die Schulleitung und die sogenannte Pedellfunktion als angestammtes Rollenprofil aufgehoben und durch eine direkte Zuordnung zum GME ersetzt wurden. Die Auswirkungen konnte sich keiner so recht vorstellen. „Die Integration der Hausmeister als Mitarbeiter des GME und die Betreuung dieses Personals vom Betriebsbüro aus war eine vollkommen neue Aufgabe." berichtet Hassler, der heute für die KGSt und auch für die Bayrische Verwaltungsschule aufgrund seiner Erfahrungen beratend und lehrend tätig ist.

„Erlangen gründete eine Projektgruppe Neuorganisation der Hausmeister. Gemeinsam wurde überlegt, wie wir die Hausmeister zu uns holen und durch neue Gestaltung ihres Arbeitsspektrums ihre Einsatzmöglichkeiten optimieren können, denn: Der Hausverwalter ist der Gebäudemanager vor Ort!" Der Begriff Hausverwalter, in Erlangen bewusst statt der Bezeichnung Hausmeister eingesetzt, markiert die längst fällige Würdigung der Wichtigkeit dieses Berufsstandes im Rahmen eines konsequent gebäudebezogenen Arbeitens. Innovative Fortbildungsprogramme, Zertifikatserwerb und die Ermöglichung eigenverantwortlichen Handelns im Gebäude vor Ort – gewissermaßen an der Front – durch die Gewährung von Handgeld und Ermessungsspielräumen befreiten den Hausmeister von der subalternen Dienerrolle. Die Gestaltung der Rolle Hausverwalter erfolgte auf Basis neuer Aufgabenkataloge und Auslastungsberechnungen, die von einer durch die KGSt gebildeten Expertenrunde erarbeitet worden sind, der Peter Hassler selbst seit vielen Jahren angehört.

Besichtigung der Schulsanierung durch OB Dr. Balleis und Bürgermeisterin Assmus

MEIER | KÄLTE KLIMA LÜFTUNG

Obermichelbacher Str. 15
90587 Tuchenbach
Fon 0911-97 54 68-0
Fax 0911-97 54 68-999
www.meier-kkl.de

Wir gratulieren dem GME zum 10-jährigen Jubiläum

Dörsch + Leibl

Dörsch + Leibl GmbH & Co. Klimatechnik KG
Weinstraße 41
91058 Erlangen
Tel.: 09131 90282-0 / Fax: 09131 90282-40
info@doersch-leibl.de / www.doersch-leibl.de

Kompetenz in Planung und Ausführung. Seit fast fünf Jahrzehnten
Ihre renommierte Adresse für individuelle Lösungen in den Bereichen:

- Luft– und Klimatechnik
- Absaugungs– und Filtertechnik
- Reinraumtechnik
- Wärmerückgewinnung
- MSR-Technik
- Service und Wartung

HELBIG GmbH GEBÄUDEREINIGUNG

SEIT 40 JAHREN FÜR SIE DA!

sauber und zuverlässig
Glas-und Gebäudereinigung
Gehwegreinigung- und Winterdienst
Grünpflege und Hausmeisterdienste
Bau- und Sonderreinigung

Tetzelweg 40, 91058 Erlangen, info@helbiggmbh.de, www.helbiggmbh.de

Baier Rohrreinigung
Rohr- Kanal- Umwelttechnik

24 Stunden Notdienst
Rohr- und Kanalreinigung
TV-Kanalinspektion
Dichtigkeitsprüfung DIN EN1610
Grabenlose Kanalsanierung
Abscheiderentleerung

Rohr- Kanal- und Umwelttechnik 18 Jahre

Nutzen Sie unsere gebührenfreie Hotline:
0800 - 1 31 44 44
Römerreuthstraße 19 91056 Erlangen Tel. 09131 - 49 42 0
www.baier-rohrreinigung.de

Malerbetrieb HANS GUMBRECHT
Inhaber: Günther Wietoska
Meisterbetrieb

Malerarbeiten • Schriften
Lackierarbeiten • Tapezierarbeiten
Altbausanierung • Betonsanierung
Fassadenrenovierung • Trockenbau
Verputzen • Vollwärmeschutz
Brandschutzanstriche

Kleiberstraße 11 • 91056 Erlangen, OT Dechsendorf
Fon: 09135 728258 • Fax: 09135 1567 • Mobil: 0151 41933433 • E-Mail: Malerbetrieb-H.Gumbrecht@t-online.de

Mit Sicherheit ein gutes Gefühl

Amt für Gebäudemanagement Stadt Erlangen

Wir gratulieren zum 10-jährigen Bestehen und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit!

TÜV SÜD Industrie Service

Mehr Sicherheit. Mehr Wert.

TÜV SÜD Industrie Service GmbH · Nürnberg
Telefon 0911 6557–221 · E-Mail: is.nl.nbg@tuev-sued.de

TÜV® www.tuev-sued.de/is

Ihr Partner – Leistungen aus einer Hand

Geothermie – Beratung/Machbarkeitsstudien
Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
Anlagenplanung und Ausschreibung

Facility Management Beratung
Energiemanagement
Beratung Einspar-Contracting

Wasser
Umwelt
Infrastruktur
Energie
Bauwerke
Geotechnik

CDM
www.cdm.com

listen. think. deliver.

K & W Luft- u. Klimatechnik

In der Reuth 204
91056 Erlangen

Tel. 09131 63006-33 • Fax 09131 63006-50
info@kw-klima.de • www.kw-klima.de

SANITÄRE INSTALLATIONEN • HEIZUNGSBAU • SOLARANLAGEN

MAIER & GEORGS Nachf. GmbH

SANITÄR M+G HEIZUNG

- Sanitär- und Solaranlagen
- Komplettbäder
- Gas- und Ölheizungen
- Wärmepumpen
- Neubau - Renovierung - Modernisierung
- Beratung / Projektierung
- Kundendienst

Carl-Schwemmer-Str. 30
90427 Nürnberg
www.maier-georgs.de

Telefon 09 11 / 31 07 65-0
Telefax 09 11 / 31 07 65-20
E-Mail: maier-georgs.nachf@t-online.de

Haussner GmbH & Co. KG
Wir schaffen Werte

Das Unternehmen Konrad Haussner wurde 1933 in Nürnberg gegründet und gehört seit Januar 2007 als Tochtergesellschaft zur R+S solutions Holding AG.

Etwa 130 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erbringen am Standort Nürnberg vielfältige Dienstleistungen im Bereich der Elektro- und Gebäudetechnik. Zur stetigen Verstärkung unseres Teams suchen wir jederzeit Fachpersonal und bilden jedes Jahr unsere eigenen Auszubildenden zu qualifizierten Mitarbeitern aus.

www.konrad-haussner.net

10 Jahre „Gebäudemanagement Erlangen“

Als Partner wünschen wir weiterhin viel Erfolg und gratulieren herzlich!

Haussner GmbH & Co. KG • Andernacher Str. 6a • 90411 Nürnberg • Telefon: (0911) 95 579-0 • Internet: www.konrad-haussner.net • E-Mail: kontakt@konrad-haussner.net

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Was war? Rückblick auf zehn arbeitsreiche Jahre

Projekt-Highlights aus 10 Jahren GME

Das GME ist inzwischen seit zehn Jahren zentraler Dienstleister für interne und externe Nutzer sowohl städtischer als auch angemieteter Gebäude. Es ist unmöglich, auf alle Maßnahmen und erbrachten Leistungen einzugehen. Im Folgenden werden lediglich ausgewählte Highlights aufgeführt:

September 2001
Fertigstellung der mobilen Klassenräume für die Heinrich-Kirchner-Schule (BA 2a)

September 2002
Fertigstellung Generalsanierung der Lernstube in der Hertleinstraße

November 2002
- Fertigstellung Wiederaufbau Freizeithaus Abenteuerspielplatz Brucker Lache
- Abschluss 1. – 3. Sanierungsabschnitt Museumswinkel

September 2004
Fertigstellung Erweiterung Röthelheimbad – Hannah-Stockbauer-Halle

Mai 2005
Fertigstellung G8-Gebäude für das Albert-Schweitzer-Gymnasium

November 2005
Fertigstellung Neubau von Fahrzeughallen Hauptfeuerwache

Juni 2006
Generalsanierung der Theaterwerkstätten mit Neubau der Schreinerwerkstatt

August 2006
Fertigstellung Anbau Gebäude und Umbau Lernwerkstatt Ganztagsbetreuung für das Ohm-Gymnasium

September 2006
- Fertigstellung des Anbaus für die Ganztagesbetreuung im Gymnasium Fridericianum
- Fertigstellung Neubau Gebäude Ganztagsbetreuung im Christian-Ernst-Gymnasium
- Fertigstellung Neubau Gebäude und Umbau für die Ganztagsbetreuung im Marie-Therese-Gymnasium

Oktober 2006
Einweihung des Neubaus Hort Loschgeschule

Februar 2007
Neubau Gebäude Ganztagsgymnasium und Ganztagsbetreuung am Emmy-Noether-Gymnasium

September 2007
- Fertigstellung Generalsanierung der beiden Turnhallen Gymnasium Fridericianum
- Fertigstellung Generalsanierung des Markgräflichen Redoutensaals
- Fertigstellung Neubau Aussegnungshalle Westfriedhof, Steudach

Juni 2008
Fertigstellung Neubau Ganztagsbetreuung Eichendorffschule

Oktober 2008
Fertigstellung Generalsanierung Kleines Rathaus, Schuhstraße 40

September 2009
- Fertigstellung Generalsanierung des Kommunikationszentrums E-Werk
- Fertigstellung Generalsanierung der Max-und-Justine-Elsner-Schule
- Fertigstellung Schulsanierung Friedrich-Rückert-Schule

Oktober 2009
Fertigstellung Neubau Kinderhaus Eltersdorf

Mai 2010
Fertigstellung Generalsanierung der Grundschule Büchenbach

Juni 2010
Fertigstellung Generalsanierung des Bürgerpalais Stutterheim

September 2010
Fertigstellung Schulsanierung Staatliche Berufsschule, Kaufmännischer Trakt

November 2010
Fertigstellung Sanierung Grundschule Tennenlohe

Februar 2011
Einweihung Stadtteilhaus Röthelheimpark

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

v.l.n.r.: Albert-Schweizer-Gymnasium, Ohm-Gymnasium, Gymnasium Fridericianum, Christian-Ernst-Gymnasium (Investitionsprogramm Zukunft, Bildung und Betreuung – IZBB)

Was war? Rückblick auf zehn erfolgreiche Jahre

Mai 2011
- Fertigstellung Generalsanierung Doppelturnhalle der Werner-von-Siemens-Realschule
- Fertigstellung Schulsanierung Hermann-Hedenus-Grundschule
- Fertigstellung Umbau Museumswinkel Gebäude D1 zum Stadtarchiv

Juni 2011

Fertigstellung Anbau Pausenhalle und Mensa Elsner-Schule

Juli 2011
- Fertigstellung Generalsanierung der Turnhalle der Grundschule Büchenbach
- Fertigstellung Generalsanierung der Turnhalle der Grundschule Frauenaurach

August 2011

Fertigstellung Neubau Familienstützpunkt Büchenbach Süd

September 2011
- Fertigstellung Kindergarten „Kriegenbrunner Fröschla"
- Grundsteinlegung Kindergarten Wasserturmstraße
- Fertigstellung Generalsanierung des Förderzentrums Stintzingstraße mit Turnhalle
- Preisverleihung Papieratlas 2011 (recyclingfreundlichste Stadt Bayerns)

Oktober 2011

Fertigstellung der brandschutztechnischen Sanierung des Kleinen Saals der Heinrich-Lades-Halle mit Einbau von Entrauchungs- und Sprinkleranlagen, sowie Generalsanierung der Toilettenanlagen

November 2011

Fertigstellung Sanierung Hermann-Hedenus-Hauptschule

Dezember 2011
- Fertigstellung der brandschutztechnischen Sanierung des Markgrafentheaters mit Einbau von Entrauchungs-, Druckbelüftungs- und Sprinkleranlagen
- Fertigstellung Einbau des Medizinischen Archivs der Fa. Siemens in den Museumswinkel, Bauteil B

Emmy-Noether-Gymnasium – Ganztagsbetreuung im Rahmen des IZBB-Programms

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

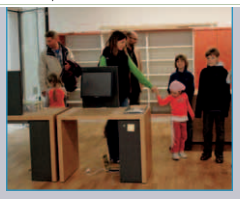
Generalsanierung Palais Stutterheim zum Bürgerpalais

Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Der Begriff Gebäudemanagement lässt Insider, die die einschlägigen Definitionen nach DIN kennen, womöglich vermuten, dass sich die Leistungen des GME lediglich auf die Nutzungsphase von Gebäuden beschränken. Weit gefehlt – das GME verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz und erbringt neben operativen auch strategische Leistungen, welche den gesamten Lebenszyklus von der Konzeption bis zur Verwertung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen (Facilities) betreffen. Die Leistungen des GME decken somit die gesamte Bandbreite des Facility Managements (FM) ab und umfassen neben Facility Services auch Steuerungs- und Koordinationsfunktionen (Facility Management Services). Die strategische Komponente des FM erhebt zudem den Anspruch, nicht nur auf ein Gebäude, sondern auf den gesamten Bestand bezogen, langfristig und zielgerichtet zu wirken.

Das Selbstverständnis des GME spiegelt sich im Organigramm (siehe Seite 6). Die um die Jahrtausendwende gestaltete Aufbauorganisation des GME, die inzwischen lediglich formal angepasst wurde, hat sich bewährt. Mit dem Dreiklang des Planens, Bauens und Betreibens wird im GME das Ziel der Nachhaltigkeit verfolgt und immer wieder eine vertretbare Balance zwischen Ökologie und Ökonomie gesucht ohne die Nutzungsqualität aus den Augen zu verlieren.

Generalsanierung Palais Stutterheim

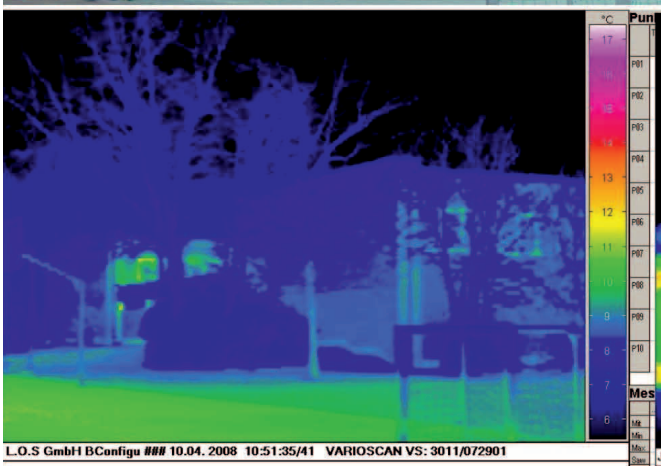


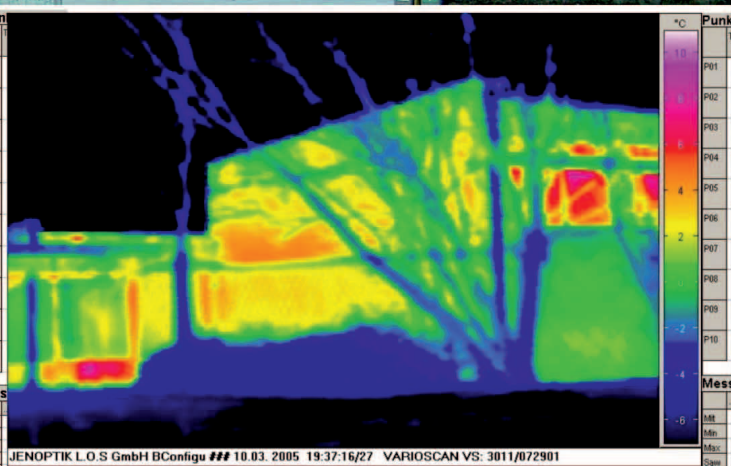
Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Aktiv im Qualitäts- und Umweltmanagement

Vor dem ersten Spatenstich werden nicht nur die Weichen für die Lebenszykluskosten eines Gebäudes gestellt. Einen aktuellen Beleg für gelebtes Qualitäts- und Umweltmanagement bildet der Neubau des Familienstützpunktes Büchenbach Süd. Das im Sommer 2011 fertig gestellte Gebäude wurde vollständig barrierefrei im Passivhausstandard mit kontrollierter Lüftung in allen Räumen errichtet.

Derzeit bewirbt sich das GME mit der Maßnahme Kindergarten Wasserturmstraße um die Teilnahme am Projekt Energieeffizienter Neubau von Nichtwohngebäuden kommunaler und sozialer Einrichtungen. Es handelt sich dabei um eine wissenschaftliche Begleitforschung von maximal 20 Modellvorhaben im Rahmen des CO_2-Gebäudesanierungsprogramms. Das Forschungsvorhaben wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) durchgeführt. Dem GME ist es bereits gelungen, unter die ersten 25 Bewerber zu kommen.





Wärmebild Turnhallensanierung Gymnasium Fridericianum

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

SCHULZE LANG
Ingenieurbüro für Bodenuntersuchung
Beratende Ingenieure VBI und Bayer. Ingenieurekammer Bau
Baugrund
Altlasten
Beweissicherung
Sachverständige
Köhlerhof 12
91080 Spardorf
Tel. 09131 5359-0
Fax 09131 5359-35
info@schulzeundlang.de
www.schulzeundlang.de

BURGHART INGENIEURE GmbH ELEKTROTECHNIK
Beratung · Planung · Bauleitung · Abnahme · Gutachten
Ottilienstrasse 5
90461 Nürnberg
Tel. 0911 / 468 006
Fax 0911 / 468 009
info@ib-burghart.de
www.burghart-ingenieure.de
Qualitätsmanagementsystem nach DIN EN ISO 9001: 2000
Zertifiziert für Brandmeldeanlagen nach DIN 14 675:2003-11

meyer & vögele
Elektroanlagen GmbH
Lechstraße 19
90451 Nürnberg
Telefon 09 11 / 6 49 63 22
Telefax 09 11 / 6 49 63 23
E-Mail: meyer-voegele@t-online.de
www.mvelektroanlagen.de
Planung • Projektierung & Ausführung
Elektroanlagen für Industrie- & Wohnungsbau
Reparatur & Kundendienst

totallokal
Reinklicken
und Ihre
Kommune
mobil erleben
www.total-lokal.de

KG
- Ladeneinrichtungen
- Raumgestaltung
- Innenausbau
- Schreinerei

KRAUS + GOLSCH
Laden- und Innenausbau GmbH
Häuslinger Straße 15 • 91056 Erlangen
Telefon 09131 902929-0 • Fax 09131 990571
info@golsch.de

Geotechnik Platzer
Ingenieurbüro
Beratung • Gutachten • Planung
Reinhard Platzer
Dipl.-Geologe, Beratender Ingenieur
Sachverständiger in der Wasserwirtschaft (pr.)
✆ 09131/68 72 650
info@geotechnik-platzer.de
www.geotechnik-platzer.de
BAUGRUND
• Erdstatik
• Baugrubenkonzepte
• Bauüberwachung
HYDROGEOLOGIE
Wasserwirtschaft
Erdwärmenutzung
ALTLASTEN
Sanierungskontrolle

Wir gratulieren
Ingenieurbüro Wißmeier GmbH
Zum Blech 6, 90562 Heroldsberg
zertifiziert nach DIN ISO 9001:2000, DIN 14675
Tel. 0911/95689- 0 E-Mail: ibw@ibw75.de
Fax 0911/95689-16 Internet: www.ibw75.de
Beratung
Planung
Bauleitung
Elektro-/
Fördertechnik
IBW.

VIP
HEIZUNG
LÜFTUNG
SANITÄR
KLIMA
VIP Versorgungstechnik - Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH
Pillenreuther Str. 34 • 90459 Nürnberg
info@vip-versorgungstechnik.de
Tel. 0911- 438930
Fax 0911-4389393

BISCHOFF
ROHRREINIGUNGSDIENST
Kanalreparatur ohne
aufzugraben
Küche • Bad • WC
Hochdruckspülung
Dichtigkeitsprüfung
TV-Kanaluntersuchung
91083 Baiersdorf
Ahornweg 4
Die Abflusskummer-Service-Nummer
0 91 33
78 95 96
24h - 365 Tage
Notdienst
0800
9 97 99 88
www.rohrreinigung-bischoff.de

80 Jahre
VINZENZ LANG
Inh. Michael Lang e.k.
HEIZUNG
SANITÄR

Südliche Stadtmauerstraße 34 • 91054 Erlangen
Tel. 09131 89110 • Fax 09131 891130
E-Mail: info@vinzenz-lang.de • www.vinzenz-lang.de

Meisterfachbetrieb für

- Heizungstechnik
- Solaranlagen
- Kaminsanierung
- Gas- u. Ölfeuerung
- Sanitärtechnik
- komplette Badsanierung
- Kundendienst
- Rohrreinigung

Seit 1926

Statik
Tragwerksplanung
Baukonstruktion
Dr. Kreutz+Partner
BERATENDE INGENIEURE

Hintere Ledergasse 18 · 90403 Nürnberg
Ernst-Schneider-Weg 10 · 85764 Oberschleißheim
Hainstraße 22 · 96047 Bamberg
Tel: 0911 2053773 · Fax: 0911 2053774
www.dr-kreutz.de · Mail: nbg@dr-kreutz.de

PLANUNGSBÜRO NOLL GMBH
Planung und Beratung – Technische Gebäudeausrüstung

Bayreuther Str. 11
90409 Nürnberg
Tel. 0911 669485-3
Fax 0911 669485-4
Planungsbuero-noll@t-online.de

MIRSCHBERGER
Haustechnik GmbH
Kompetenz und Qualität seit 1974

LEISTUNGSSTARK UND VIELSEITIG

HEIZUNG
SANITÄR
ELEKTRO
SANIERUNG
KUNDENDIENST

für Privathaushalte, gewerbliche und öffentliche Anlagen

Marterstr. 6 · 91056 Erlangen · Tel. 0 91 35 / 7 37 30
E-Mail Haustechnik@mirschberger.de · www.mirschberger.de

Wussten Sie schon...
... dass über 80 Prozent der befragten Deutschen energiesparende Maßnahmen in ihrem Haushalt ergreifen?

F u. W

F u.W Türsysteme GmbH

Vertrieb, Montage und Service von:

Automatischen Dreh- und Schiebetüren
Feststellanlagen an Rauch- und Brandschutztüren
Flucht- und Rettungswegtechnik (RWS)

Wartungen
nach den gesetzlichen Vorschriften an:

Dreh- und Schiebetüren
Feststellanlagen an Rauch- und Brandschutztüren

90768 Fürth Vacher Straße 441
Tel. 0911 – 6421751 Fax 0911 - 6421753

PAUL PIRINGER
DACHDECKERMEISTER • Zertifizierter Solarfachbetrieb

Ein Erlanger Betrieb für die Sicherheit der Erlanger Dächer

Neuenweiherstraße 18a • 91056 Erlangen
Tel. 09131 991181 • Fax 09131 991182

Schneelastmessung auf den Dächern

Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Stabstelle Energie und Umwelt

Die übergreifende Bedeutung der direkt der Amtsleitung zugeordneten Stabsstelle Energie und Umwelt kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Die Verbesserung der Energieeffizienz und der Klimaschutz sind ein vordringliches Anliegen Erlangens, wie OB Dr. Balleis 2009 in seinem Vorwort zum jährlichen Energiebericht klarstellte: „Ein wichtiger Baustein dieses Programms ist die Verbesserung der Energieeffizienz der städtischen Gebäude. Das Amt für Gebäudemanagement hat sich hier bereits große Verdienste erworben!“ So sind z. B. inzwischen alle Erlanger Schulen sowie weitere städtische Objekte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Kapazität der geeigneten Dächer ist nahezu ausgeschöpft. Die Gesamtanschlussleistung beträgt rund 754 kWPeak. Damit wird etwa ein Viertel des jährlichen Stromverbrauchs in den Erlanger Schulen erzeugt.

Bezogen auf das Jahr 1999 konnte durch Einsparungen im Heizenergieverbrauch und durch Umstellung auf CO_2-ärmere Brennstoffe die energiebedingte Emission um 33,8 Prozent reduziert werden. Unter Berücksichtigung des CO_2-freien Strombezugs wurde im Zeitraum von rund zehn Jahren fast eine Halbierung der CO_2-Emission erreicht.

Photovoltaikanlage auf dem Verwaltungsgebäude Schuhstr. 40

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Kaufmännisches Gebäudemanagement

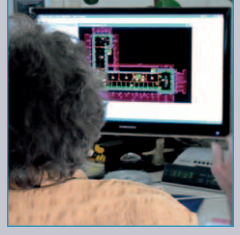
Nach der Gründung des Gebäudemanagements ließen sich schnell nachweisbare Erfolge in der Gebäudereinigung, bei den Hausdiensten sowie im Flächen- und im Energiemanagement erzielen. Die Neustrukturierung des kommunalen Gebäudemanagements soll zu einer nachhaltigen Entlastung des Haushaltes führen. Langfristig wirksame Einsparpotentiale lassen sich jedoch nur durch den Einsatz markt- und effizienzorientierter Steuerungssysteme realisieren. Mit der Doppik und entsprechenden Controllinginstrumenten können die Aufgaben wirtschaftlich und effizient wahrgenommen werden. Noch liegt der Schwerpunkt des Controllings vor allem im Bereich der Rechnungslegung. Das gezielte Controlling kann und wird sich nach dem Aufbau integrierter Informationssysteme erst mit der Einführung allgemeiner Controlling-Instrumente und des Mieter-Vermieter-Modells in seiner ganzen Bandbreite entfalten.

Transparenz schafft Kostenbewusstsein. Die Gebäudekosten sind vollständig abzubilden. Dies erfordert den Aufbau einer konsequenten internen Leistungsverrechnung und eines Vereinbarungsmanagements, wonach Leistungen verwaltungsweit nicht mehr unentgeltlich erbracht, sondern verrechnet werden. Ohne eine Einbeziehung der Flächenkosten in das Budget der Nutzer und ohne Implementierung eines Anreizsystems wie dem Mieter-Vermieter-Modell besteht für die Gebäudenutzer jedoch kein Anlass, Flächen zu reduzieren oder den Energieverbrauch durch Verhaltensänderung zu senken.

Fundierte Controllinginstrumente und Entscheidungen basieren auf aktuellen und verlässlichen Daten. Es bedarf eines integrierten Subsystems CAFM (Computer Aided Facility Management), damit der Gebäudebestand keine Blackbox darstellt, dessen Substanz, Struktur und Wert nicht bekannt sind, obwohl dieser die größte Position des Anlagevermögens darstellt und zu den bedeutendsten Kostenverursachern zählt. Das GME verfolgt seit seiner Gründung die Zusammenführung aller Informationen zu einer ganzheitlichen Sicht durch den Aufbau eines integrierten Kommunikationssystems. Die Informationsdefizite werden im Gebäudemanagement heute durch ein CAFM – System ausgeglichen. Das bisher eingesetzte Programm wird derzeit durch die Einführung eines zeitgemäßen leistungsfähigeren CAFM – Systems abgelöst.

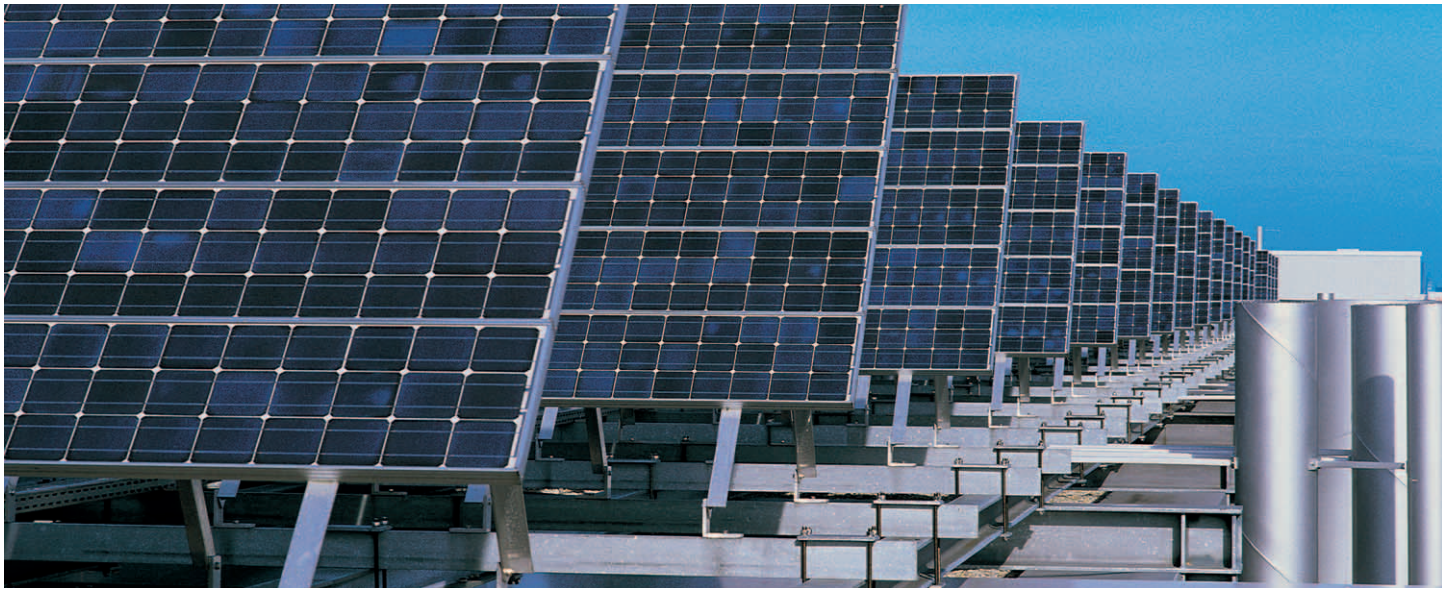
GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de



Es sind qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nötig, die sämtliche Gebäude, Anlagen und Einrichtungen erfassen und den Wert dieser Bestandsdaten durch laufende zeitnahe Pflege garantieren. Seit 2005 wird das kaufmännische Gebäudemanagement von der Betriebswirtin Sabine Gebhardt geleitet, die sich 2010 zusätzlich zum Master Facilitymanagement qualifiziert hat.

Amts-Jour-Fixe



Wussten Sie schon...
...dass über die Hälfte der Deutschen in den eigenen vier Wänden wohnt?

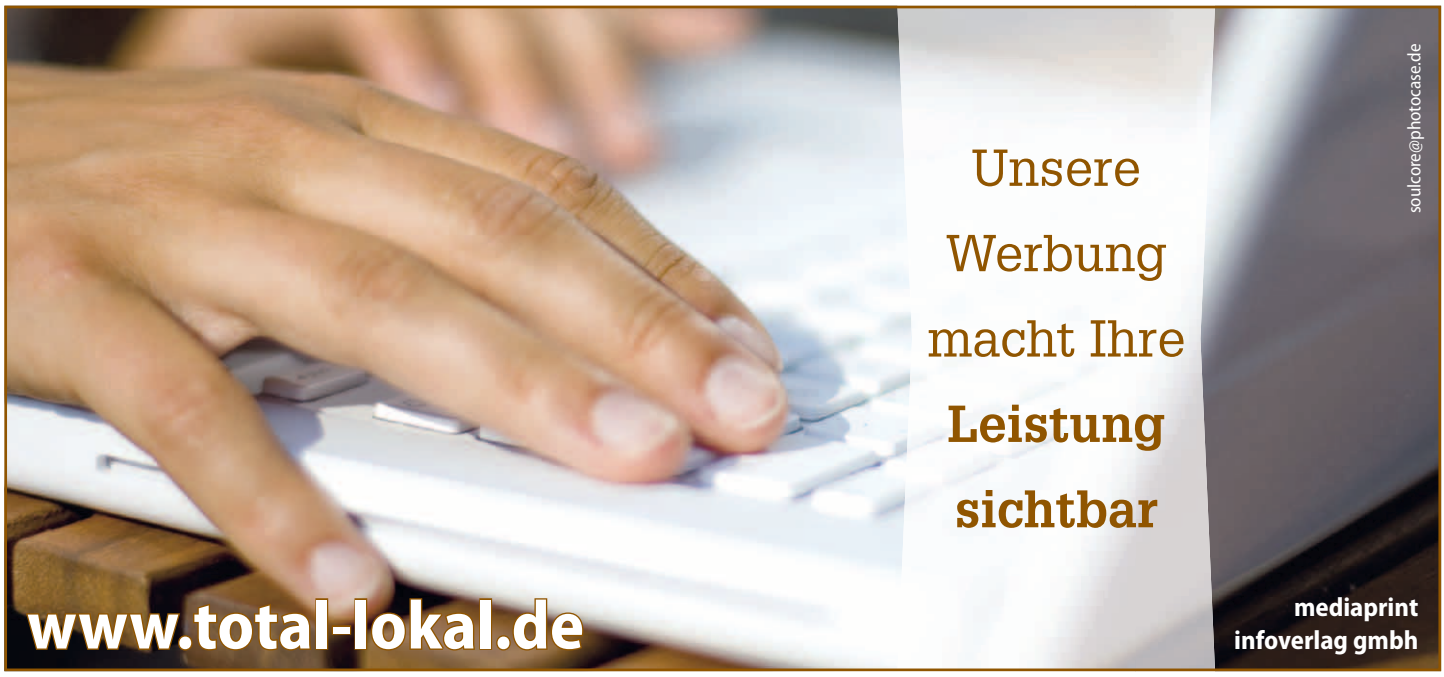
Thomas Hoffmann Dipl.-Ing. (FH)
Umweltdienste & Industrieservice
91413 Neustadt a.d. Aisch
Telefon: 0 91 61 - 87 53 65
Internet: www.umweltdienste-hoffmann.de
Umweltdienste & Industrieservice
SCHADSTOFFSANIERUNG
ASBESTSANIERUNG
ALTLASTENSANIERUNG
ABFALLMANAGEMENT
INDUSTRIEDIENSTLEISTUNGEN

Architekturbüro
Rainer Eis
Fürther Str. 51 - 91058 Erlangen
Tel: 09131/6166080 Fax: 09131/616608-25
info@rainer-eis.de http//www.rainer-eis.de

tga engineering GmbH
Gesellschaft für innovative Gebäudeplanung
tga-engineering GmbH
Albert-Rupp-Straße 8 a
91052 Erlangen
Niederlassung Nürnberg
Landgrabenstraße 94
90443 Nürnberg
Telefon: 09131 50660 - 0
Telefax: 09131 50660 - 10
www.tgaengineering.de info@tgaengineering.de

JOHN WITTMANN GmbH
BAUUNTERNEHMEN
• HOCH- u. TIEFBAU
• ALTBAUSANIERUNG
• STUCK- u. PUTZARBEITEN
• PFLASTERBAU
• ERDBAU, ABBRUCH
• INGENIEURBÜRO
• SCHLÜSSELFERTIGER WOHN- u. INDUSTRIEBAU
91154 ROTH · Welserstr. 3-5 · Tel. 09171 / 97 88-0
www.john-wittmann.de

Die beste Empfehlung
Glas- & Fensterbau
Spiegel GLAS BAU-KUNST Plexi
ERLANGEN
Neues Glas, neue Fenster, **Ihr Vorteil!**
Energiesparen mit Glas
www.Energiesparen-mit-Glas.de
Resenscheckstraße 8
91052 Erlangen
Tel. 0 9131/ 3 30 44
Fax 0 9131/ 30 35 26
mail@glas-bau-kunst.de
www.glas-bau-kunst.de



MAYER

„Alles aus einer Hand"
„60 Jahre Erfahrung"

Malen • Tapezieren
Lackieren • Verputzen
Stucken • Trocken- und
Akustikbau • Gerüstbau
Bodenbelagsarbeiten

Erich Mayer GmbH
Felix-Klein-Straße 75 • 91058 Erlangen
Telefon: 09131 7198-0 • Telefax: 09131 7198-58
www.maler-erlangen.com

INGENIEURBÜRO DEGENKOLB

Herzlichen Glückwunsch zum 10 Jährigen bestehen!

Wasserturmstraße 6
Tel.: 0 91 31/89 14-0
91080 Marloffstein
Fax: 0 91 31/89 14-30

scherzer • kalau • architekten
bismarckstraße 7.....91054 erlangen
telefon 09131. 24039.....telefax 09131. 23275
email.....architekten@scherzer-kalau.de

Idee --> Konzept --> Planung --> Bauen .....neu
.....im Bestand

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Technisches Gebäudemanagement

Im technischen Gebäudemanagement gibt es vermutlich niemanden, der neben dem laufenden Geschäft nicht zusätzlich mit der Sanierung von Schulen beschäftigt ist. Das 2007 aufgelegte Schulsanierungsprogramm bindet nicht nur erhebliche personelle, sondern auch enorme finanzielle Ressourcen. Ursprünglich sollte der Instandhaltungsstau der zwölf sanierungsbedürftigsten Schulgebäude mit einem Investitionsvolumen von 25 Millionen Euro innerhalb von fünf Jahren abgebaut werden. Nach der eingehenden Untersuchung dieser Gebäude stand fest, dass der Sanierungsbedarf 80 Millionen Euro notwendig machen würde. 2008 wurde das Volumen nach einem einstimmigen Stadtratsbeschluss auf 48,6 Millionen Euro aufgestockt (siehe Investitionsvolumen Schulsanierungsprogramm auf Seite 42). Die planmäßige Dauer des Schulsanierungsprogramms verlängert sich aus heutiger Sicht um vier Jahre bis zum Schuljahresbeginn 2016.

Da aufgrund des Schulsanierungsprogramms umfangreiche Vorarbeiten geleistet wurden, konnte das GME durchstarten, als im Januar 2009 die Förderung von Maßnahmen für die energetische Modernisierung der Infrastrukturen in den Kommunen nach dem Zukunftsinvestitionsgesetz von der Bundesregierung beschlossen wurde. Die Möglichkeiten des Konjunkturpakets II und des Investitionspaktes 2009 wurden voll ausgeschöpft: bis 2011 konnten vom GME drei zusätzliche Maßnahmen abgewickelt und der Sanierungsumfang von drei bereits im Schulsanierungsprogramm enthaltenen Maßnahmen ausgeweitet werden. Das Konjunkturförderprogramm erhöhte das Investitionsvolumen für die Erlanger Schulen um rund 6,9 Millionen Euro auf sage und schreibe 55,5 Millionen Euro.

Auch außerhalb der Schulsanierungs- und Konjunkturförderprogramme wurden und werden durch die Sachgebiete Bauunterhalt und Betriebstechnik erhebliche Mittel in die Sanierung der Erlanger Schulen gesteckt. Alleine in den Jahren 2007 bis 2010 waren es jährlich fast 9 Millionen Euro.

Bei den bis heute (Ende 2011 im Schulsanierungsprogramm fertig gestellten Maßnahmen konnte mit einem Aufwand von 30 Millionen Euro) nahezu gänzlich der Standard einer Generalsanierung erreicht werden. Das bedeutet, dass bei allen sanierten Schulen die Haustechnik erneuert, der Brandschutz ertüchtigt und eine energetische Sanierung der Gebäudehülle umgesetzt werden konnten. Bei den verbleibenden sieben, noch nicht begonnenen Maßnahmen stellt sich die Situation ganz anders dar. Die finanziellen Mittel sind so gering, dass die Sanierung nur mit großen Abstrichen erfolgen kann. Besonders im Bereich der energetischen Sanierung der Gebäudehülle, in Teilen bei der Haustechnik und insbesondere bei der Neuausstattung der Unterrichtsräume (Fachräume, EDV) mit Mobiliar würden so große Defizite verbleiben, dass man nur von Teilsanierungen sprechen könnte und in den Folgejahren weiterer erheblicher Sanierungsaufwand anfallen würde. Das GME bemüht sich daher intensiv um eine weitere Aufstockung des Sanierungsprogramms.

Metallbau Lorey GmbH

Stahl- und Edelstahlverarbeitung
Blechbearbeitung

Metallbau Lorey GmbH
Am Hafen 5 • 91056 Erlangen
Tel. 09131 991652 • Fax 09131 991857
info@metallbaulorey.de

HANS ZIENERT oHG

Ausbildungs- & Innungsbetrieb seit 1978 ▪ zertifizierter Schweißfachbetrieb

- Metallbau
- Schlosserei
- Stahlbau
- Aluminiumbau
- Edelstahlfertigung
- Brandschutz
- Tore & Antriebe

Heusteg 1a
91056 Erlangen
Telefon: (0 91 31) 90 61 - 0
www.zienert-metallbau.de

MUGGENTHALER BAU GMBH

HOCHBAU · TIEFBAU · GLEISBAU

MBG

Ritter-von-Schramm-Str. 8 · 91217 Hersbruck
Tel. 09151 / 83 00 7 - 0 · Fax 83 00 7 - 19
e-mail: info@muggenthaler-bau.de
www.muggenthaler-bau.de

HORST BÖER GmbH & Co. KG
METALLBAUBETRIEB
Wetterkreuz 31 • 91058 Erlangen
Tel. 09131 602606 • Fax 603523

HORST BÖER GmbH & Co. KG
BLECHBEARBEITUNG
Schallershofer Straße 88 • 91056 Erlangen
Tel. 09131 481766 • Fax 481767

HORST BÖER GmbH
STAHLBAU
Wetterkreuz 31 • 91058 Erlangen
Tel. 09131 9959835 • Fax 9959845

Beratung • Planung • Ausführung • Kundendienst

KURT RÖSCH
Seit 1960
HAUSTECHNIK GmbH & Co. KG

Sanitär- und Heizungstechnik
Bädermodernisierungen – Komplettservice
Reparaturdienst – Wartungen
Rohrreinigungen – Kanalinspektionen

Wir gratulieren zum 10-jährigen Bestehen und freuen uns auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit!

Oberasbacher Sraße 17 • 90513 Zirndorf • Telefon 0911 969630 • Telefax 0911 9696318 • Internet: www.roesch-haustechnik.de • E-Mail: info@roesch-haustechnik.de

WIR GRATULIEREN!

Ingenieurkontor
mosler nagel weitzer GmbH

Am Bauhof 4b
91088 Bubenreuth
Tel.: 09131 - 400 10 -0
Fax: 09131 - 400 10 -29

Fischheimer Str. 3d
09306 Fischheim
Tel.: 03737 - 77 18 15
Fax: 03737 - 77 18 16

e-mail: info@ik-mnw.de

ADLER
GAS-WASSER **SANITÄRTECHNIK**

Bad + Heizung

- Beratung
- Planung
- Ausführung
- Kundendienst

Daimlerstraße 49
91058 Erlangen
☎ **6 60 13**
Fax 6 57 24

www.adler-sanitaertechnik.de
info@adler-sanitaertechnik.de

KUNTZE
TORAUTOMATIC

- PLANUNG
- INSTALLATION
- WARTUNG
- REPARATUREN

Formäckerstraße 31 · 90475 Nürnberg
Tel. 09 11-80 09 98-0 · Fax 80 09 98-99

www.torautomatic.de

ARCHITEKTEN HAINDL+LEYH GbR

AN DER SCHWEDENSCHANZE 2
91315 HÖCHSTADT a. d. AISCH
TEL 09193/7021 FAX 09193/4427
E-MAIL haindl.architekt@t-online.de

Im Namen des gesamten Büros gratulieren wir herzlichst
und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit.

IBG

Planungsbüro & Baubetreuung

- Neu- & Umbaumaßnahmen
- **Sanierung & Modernisierung**
- Vorbeugender Brandschutz
- Bafa · Energieberatung · EnEV

Ingenieurbüro für Bauwesen
Markus Gräßel

Henkestraße 52· 91054 Erlangen
ibg@graessel.eu
Tel. 09131 / 483030

PLANUNGSBÜRO**SEBRANTKE**
HEIZUNG - LÜFTUNG - SANITÄR - ELEKTRO

Burgleite 9
91336 Heroldsbach
Tel. 09190 1800
Fax. 09190 8248
Mail. info@sebrantke.de

BERATUNG **PLANUNG** AUSSCHREIBUNG **BAUÜBERWACHUNG**
ENERGIEBERATUNG **ALTERNATIVE ENERGIESYSTEME** ENERGIEEFFIZIENTES BAUEN

GME
Gebäudemanagement
Stadt Erlangen

Richtfest Anbau Ganztagsbetreuung und Mensa Max- und Justine-Elsner-Schule

Saniert – Heizzentrale/Wärmeverteiler

v.l.n.r.: Hausdruckerei, Poststelle, Telefonzentrale, Pfortendienst

Was leistet das GME heute? Das Amt für Gebäudemanagement Erlangen stellt sich vor

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Das Schulsanierungsprogramm trägt durch baubegleitende Maßnahmen, z. B. durch Umzüge oder Auslagerung von Unterrichtsklassen in Containerdörfer, auch im infrastrukturellen Gebäudemanagement zu einer hohen Auslastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei. Unter der Leitung von Amtsrat Martin Mehl erbringt das infrastrukturelle Gebäudemanagement nicht nur Dienstleistungen mit unmittelbarem Gebäudebezug wie Hausdienste und Reinigung, samt deren Überwachung, sondern auch die nachstehend aufgeführten Tätigkeiten:

- Zentraler Einkauf
- Zentrale Einrichtungsplanung mit Beschaffung
- Umzugsmanagement
- Leitsysteme und Beschilderung
- Stellplatzbewirtschaftung
- Zentrale Vervielfältigung sowie Desktop-Publishing
- Telefonvermittlung
- Poststelle mit Botendienst
- Flächenmanagement
  (seit 2005: Kaufmännisches Gebäudemanagement)

Der erste Eindruck ist der Wichtigste. SOS – Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit – es wäre unbedingt falsch, diese drei Ziele als banal gering zu schätzen. Die Atmosphäre eines Gebäudes hängt wesentlich davon ab, ob sich die Nutzer in einem ordentlichen und sauberen, also uneingeschränkt nutzungsfähigen Gebäude sorglos bewegen können und ob sich diese SOS-Kriterien immer, d. h. ununterbrochen an allen Nutzungstagen, aufrechterhalten lassen. Um dies sicherzustellen, wurde vom Betriebsbüro für die Erlanger Kulturmeile eine Art Sondereinsatzgruppe von Hausverwaltern gebildet. In den Gebäuden der Kulturmeile, die an sieben Tagen in der Woche bis in die späten Abendstunden genutzt werden, wird ein Team von vier Hausverwaltern eingesetzt, die im rotierenden Schichtplan von 6.30 Uhr bis 23.00 Uhr an beinahe 365 Tagen im Jahr im Dienst sind und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Theaters, des Stadtmuseums, der Stadtbibliothek sowie den dort ein- und ausgehenden Besuchern zur Seite stehen. Auch sonst ist das Betriebsbüro allen Eventualitäten gewachsen. Über eine zentrale Telefonnummer wird in Notsituationen stets geholfen.

Hausverwalter bei Laubarbeiten

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

Bauen Sie auf Sicherheit

Für Bauherren, Haus- und Grundeigentümer sowie Öltankinhaber. Wir bieten mehr Sicherheit für Ihr Zuhause.

Risikoabsicherung
- Haftpflichtansprüche
- Sach- und Feuerschäden am Rohbau
- Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Überschwemmung, Starkregen, Schneedruck und vielem mehr.

Vermögensschutz
- Unfall
- Krankheit
- Pflegefall

Geschäftsstelle Erlangen/Neustadt Aisch
Versicherungskammer Bayern
Landesbrand Vertriebs- und Kundenmanagement GmbH
Schuhstraße 20 · 91052 Erlangen
Telefon (0 91 31) 89 41-0 · Telefax (0 91 31) 89 41-20
E-Mail info@gs-erlangen.vkb.de

Wir versichern Bayern.

VERSICHERUNGS KAMMER BAYERN
Finanzgruppe

Im Zeichen der Sonne!

ROLLADEN BÖHM OHG

Markisen · Jalousien · Sonnenschutz

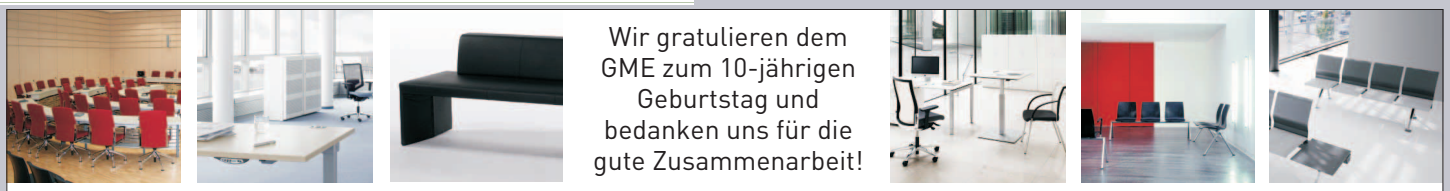
RS INNUNG NORDBAYERN

ROLLADEN BÖHM · Gräfenberger Str. 36 · 91080 Uttenreuth · Tel. 0 91 31 - 5 13 27 · Fax 0 91 31 - 5 05 83 · www.rolladen-bcehm.de

Die Firma Rolladen Böhm wurde 1967 als 1-Mann-Betrieb gegründet und vergrößerte sich 1994 mit dem Umzug in ein neues Gebäude mit einem ansprechenden Ausstellungsraum im Gewerbegebiet in Uttenreuth.
Hier berät Sie unser Team gerne über verschiedene Rollladen- und Sonnenschutzprodukte. Unsere Produktpalette umfasst außer Rollladen auch Innen- und Außenbeschattungen, Insektenschutz, Motorisierung von Rollläden und Sonnenschutzanlagen und natürlich auch Markisen und Wintergartenbeschattungen.

Seit vielen Jahren arbeiten wir in engem Kontakt mit dem Gebäudemanagement und führen verschiedene Tätigkeiten im Sonnenschutzbereich sowie Wartung in öffentlichen Gebäuden aus.

Wir gratulieren dem Gebäudemanagement zum **10jährigen-Bestehen** und bedanken uns für die langjährige, angenehme Zusammenarbeit.



Wir gratulieren dem GME zum 10-jährigen Geburtstag und bedanken uns für die gute Zusammenarbeit!

BL OFFICE.
arbeiten.wohnen.leben

Dresdener Straße 5 Tel. 09131 98984-0 91058 Erlangen www.bl-office.de

Ihr Erlanger Büroeinrichtungsprofi

mein profi
Ihr Fachmann von nebenan
www.mein-profi.de

WEISSMANN
Büro.Einrichtung
Erfolg lässt sich einrichten!
Weissmann GmbH
Große Bauerngasse 100
91315 Höchstadt
Tel: 09193 6380 - 0
mail@weissmann.info
www.weissmann.info

FIAT
AUTOHAUS SCHORR & DÜRRBECK
Neben unseren Leistungen als FIAT-Servicepartner bieten wir Ihnen für alle KFZ-Fabrikate an:
- Karosserie-/ Unfallinstandsetzung
- Autogas-Fahrzeugumrüstung
- Autogastankstelle
- Werkstattservice
- Kundendienst
- HU & AU im Hause
- NEU- und Gebrauchtwagenverkauf
- Wohnmobilservice inkl. Gasprüfung
- günstige Einlagerung Winterreifen / Sommerreifen
- preiswerte FIAT PKW- und Kleinbusvermietung
Neuenweiherstr. 5 - 91056 Frauenaurach - Tel. 09131 990981
www.schorr-duerrbeck.de - info@schorr-duerrbeck.de

SPEDITION POHL SEIT 1820
Umzüge | privat und gewerblich
Nutzen Sie unser spezielles Know-How!
Senioren-Umzüge, Klaviertransporte, internationale Umzüge, Einlagerung Ihres Hausstandes, ...
Spedition Pohl GmbH & Co. KG
Sandäcker 11, 91301 Forchheim
Telefon 09191 618-0, Telefax 09191 618-30
www.spedition-pohl.de
Menschen transportieren Kompetenz

Werden Sie produktiver.
Ihre täglichen Aufgaben bedürfen Ihrer vollen Aufmerksamkeit. Lassen Sie Ihren Fuhrpark von uns verwalten und kümmern Sie sich nur um die wichtigen Dinge.
Sprechen Sie uns an!
www.opel-hoefler.de
Einmalig in Erlangen!
Auto HOEFLER Immer günstig. Immer besser.
Wir leben Autos.

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Neubau Stadtteilhaus Röthelheimpark

Was bringt die Zukunft? Ausblick

Reine Neubauvorhaben sind selten geworden. Die Planung von Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes bekommt aufgrund des Sanierungs- und Instandsetzungsstaus einen immer größeren Stellenwert. Hinzu kommen die erhöhten energetischen Anforderungen an Wärmeschutz und Anlagentechnik sowie ständige Nutzungserweiterungen oder Umnutzungen, die sich aus veränderten Ansprüchen ergeben.

Die nachhaltige Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit Erlangens erfordert einen bewussten Umgang mit Gebäuden. Die Ressource Gebäudefläche ist sinnvoll in die Prozesse der Erstellung kommunaler Leistungen einzubinden oder hat, soweit sie an Dritte vermietet oder verpachtet ist, einen angemessenen Beitrag zum Haushaltsausgleich beizusteuern.

Neubau Stadtteilhaus „Treffpunkt Röthelheimpark"

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft

E G L

EGL - Büro Erlangen

Gebbertstraße 40
91052 Erlangen
Tel: +49 (0)9131/97 62 95
Fax: +49 (0)9131/97 62 96
buero-erlangen@egl-plan.de

www.egl-plan.de

E.GOEBEL GmbH
BAUUNTERNEHMEN

Kosbacher Weg 25a
91056 Erlangen
Tel. 09131/41 721
Fax 09131/43 121

■ Hochbau ■ Umbauarbeiten ■ Betonbohr- u. Sägearbeiten

www.e-goebel.de e-mail: info@e-goebel.de

Dynamische 10 Jahre
mit konstruktiven Lösungen für das GME

trafektum
Tragwerksplanung für vertrackte Projekte

Stadtarchiv Erlangen

Aussegnungshalle Steudach

Siemens MedArchiv

Christian-Ernst-Gymnasium

Friedrich-Rückert-Schule

Leistungen Statik und Konstruktion Bauwerksprüfungen Gutachten Bauweisen Holz Stahl Glas Mauerwerk Beton Bereiche Wohnungsbau Versammlungsstätten Industriebauten Zweckbauten Ingenieurbauwerke Sonderkonstruktionen Statik für Bäume Schwerpunkte Holz- und Stahlbau Glasbau Theater-Projekte Tiergarten-Projekte Denkmalpflege Ludwig Viezens Martin Pudelko Beratende Ingenieure Rennweg 60-62 90489 Nürnberg Tel. 0911/9567-0 statik@trafektum.de www.trafektum.de

LINDNER
GEBÄUDEREINIGUNG

Kolpingweg 4
91056 Erlangen
Tel. 09131 791391
www.lindner-gebaeudereinigung.de

Franken
Gebäudereinigung

- Unterhaltsreinigung
- Glasreinigung
- Baureinigung
- Desinfektion
- Büroreinigung

Dresdener Str. 10 91054 Erlangen
Info@franken.cd www.franken.cd
Tel:(09131)92027-30 Fax: 92027-37

Dipl.-Ing.(FH) K. Wilsker
Architekt

Wir gratulieren zum 10-Jährigen!

Anton-Bruckner-Str. 14c • 91052 Erlangen
Tel. 09131/59028 • Fax 09131/502212 • info@wilsker.de

christian OHG

Maler + Stuckateur
Ihr Fachbetrieb für Um- und Ausbau

Heckenweg 30 · 91056 Erlangen
Fon 0 91 31/99 06 20

www.christian-ohg.de

Einfach anrufen und unsere neue Leistungs-Broschüre kostenlos anfordern !

In unserer Bau-Elemente-Ausstellung in Erlangen finden Sie die für Sie passenden Türen, Fenster und Bodenbeläge. Durch unsere Fachberater erhalten Sie eine individuelle Beratung. Gerne besprechen sie mit Ihnen Ihre persönlichen Wünsche und geben fachkundige Tipps für die sachgerechte Umsetzung.

Unsere neu angelegte Garten- und Landschaftsbau-Ausstellung in Erlangen zeigt Ihnen mittels unterschiedlicher Stil- und Themenwelten verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten für Ihren eigenen Garten. Da wir bereits seit vielen Jahren mit den ortsansässigen Unternehmen gut zusammenarbeiten, können wir Ihnen auch hier den passenden Handwerker für Ihr Vorhaben vermitteln.

Das Gebhardt Bauzentrum

Als mittelständischer Baustoffhändler, mit Hauptsitz in Marktheidenfeld, beschäftigen wir zur Zeit über 240 Mitarbeiter an 7 Standorten in Franken.

Wir versorgen den Unternehmerbedarf ebenso wie Privatkunden mit Baustoffen und Bau-Elementen aller Art. Über 85 Jahre Erfahrung stehen Ihnen zur Verfügung.

Als **Gesellschafter der EUROBAUSTOFF**, Europas größter Fachhandelskooperation für Baustoffe, Fliesen und Holz, profitieren unsere Kunden von der Zuverlässigkeit und Qualität aus unser Geschäftsbeziehung mit namhaften Marken und leistungsfähigen Lieferanten.

Wir sind 7 x in Franken für Sie da! Immer gerne - immer kompetent.

Gebhardt Bauzentrum
Schallershofer Str. 88
91056 Erlangen
Telefon: 09131 7545-0

GEBHARDT BAUZENTRUM
Gelb. Und Gut!

www.gebhardt-bauzentrum.de

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Neubau Aussegnungshalle Steudach

Was bringt die Zukunft? Ausblick

Optimierung des Gebäudebestands

Es ist Aufgabe eines Portfoliomanagements, einen ganzheitlich strategischen, nicht nur betriebswirtschaftlichen Rahmen für die Bewertung, den An- und Verkauf sowie die Veränderung mit dem Ziel der bestandsoptimierten Vorhaltung von Gebäuden zur Erfüllung kommunaler Aufgaben zu schaffen. Da es sich um die Wahrnehmung von Querschnittsaufgaben handelt, sollte eine zentrale Steuerungseinheit geschaffen werden.

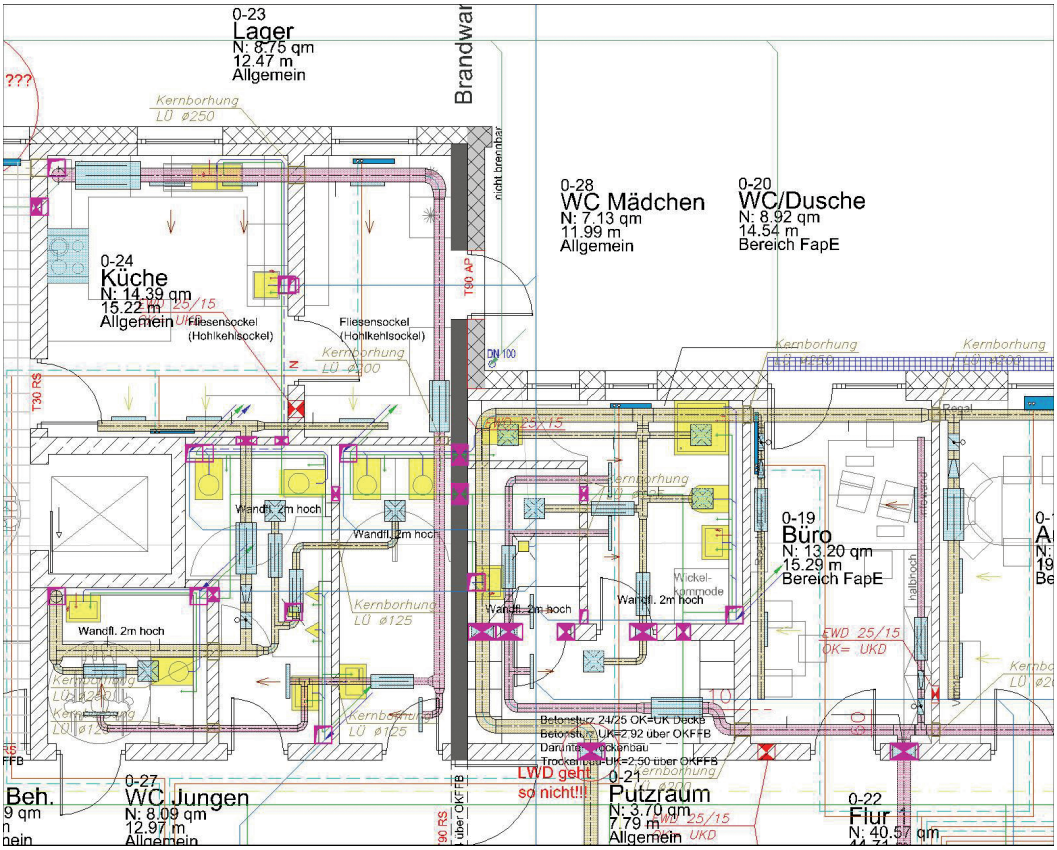
Neben Investitionen verlangt auch die Instandhaltung gerade in Zeiten knapper Kassen eine ganzheitliche wirtschaftliche Betrachtung. Daher sollten Wertestrategien festgelegt werden. Zu diesem Zweck ist der gesamte Gebäudebestand in einzelne Portfolios oder Cluster zu gliedern. Für jedes Portfolio ist zu ermitteln, welche Anforderungen an den Betrieb der Gebäude gestellt werden. Diese Informationen fließen in die Wertestrategie für das betreffende Portfolio ein. Aus diesen Wertestrategien lassen sich Instandhaltungsstrategien ableiten. Sie legen fest, ob Instandhaltungsmaßnahmen eher auf eine Wertsteigerung, einen Werterhalt oder einen Wertverzehr abzielen sollten.

Für die Abarbeitung des Investitionsbedarfes ist aufgrund der knappen finanziellen Mittel eine Priorisierung erforderlich. Obwohl Priorisierungen unabdingbar und in der Praxis bereits ihren Niederschlag in Prioritätenlisten finden, haben sich bisher weder ein Priorisierungssystem geschweige denn ein zentrales Investitionsmanagement etablieren können. Zukünftige Aufgabe wird es sein, ein EDV-basiertes Priorisierungssystem und daraus abgeleitet ein zentrales Investitionsmanagement im GME einzurichten.

Neubau der Aussegnungshalle Steudach

Die Strategien des Portfolio- und Investitionsmanagements bestimmen aufgrund der daraus abgeleiteten Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsstrategien die Kosten des Gebäudemanagements. Die Bedeutung einer Strategie für das operative Tagesgeschäft zeigt sich am Beispiel des Instandhaltungsmanagements. Die Folgeschäden durch unterlassene Instandhaltung haben regelmäßig weitaus höhere Kosten zur Folge als die zeitnahe Durchführung bedarfsgerechter Maßnahmen. Beim Instandhaltungsmanagement des GME hat die effiziente Störungsprävention Vorrang, um die Vermögenswerte zu sichern. Die Zustandsstrategie (Inspektionsstrategie) stellt einen Mittelweg zwischen (Feuerwehr-) Abwartestrategie und Präventivstrategie dar. Die Zustandsstrategie ist grundsätzlich die flexibelste und eine kostenoptimale Strategie und daher anzustreben.

Die Optimierung der strategischen und operativen Steuerung verlangt die EDV-technische Verknüpfung der Gebäudebestandsdaten mit den betriebswirtschaftlichen Daten. Jeder Anwender benötigt ein für seine Zwecke konfigurierbares Werkzeug. Es darf kein Bruch im Datenfluss, keine Inkonsistenz und keine Datenredundanz entstehen. Das GME arbeitet an einem Informationsversorgungssystem mit vielfältigen Auswertungsmöglichkeiten. Gebäude, Grundstücke, Nutzungen, bestehende Verträge und dergleichen werden daher in einer einheitlichen Struktur in einer CAFM-Anwendung bereitgestellt. Die Integration dieses Gebäudeinformationssystems und der betriebswirtschaftlichen Software stellt eine wesentliche Grundlage für entscheidungsrelevante Daten zur Steuerung des Bauens und Betreibens dar und ist für das Gebäudemanagement unverzichtbar.



Familienstützpunkt Büchenbach, Planausschnitt Werkplanung (Passivhaus), Planung GME Neubau.

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Was bringt die Zukunft? Ausblick

Abbau der Sanierungsstaus

Einen Schwerpunkt werden neben dem Schulsanierungsprogramm auch weiterhin Projekte der Innenstadtentwicklung bilden. Mit Ablauf des Jahres 2011 endet für Erlangen das Förderprogramm „Soziale Stadt". Profilierung und Standortaufwertung werden künftig im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" verfolgt. Eines der Ziele ist weiterhin, das Stadtbild prägende Gebäude instand zu setzen und – auch energetisch – zu modernisieren. Im Fokus der künftigen Innenstadtentwicklung steht insbesondere der städtische Komplex Frankenhof mit seinem Hallenbad und der Jugendherberge sowie das Eggloffsteinsche Palais mit der Volkshochschule.

Langfristig kämpft das GME für eine umfassende Beseitigung des Sanierungsrückstaus der verbleibenden städtischen Gebäude.

Das Gebäudemanagement Erlangens durchlief einen tiefgreifenden Wandel von der reinen Verwaltung zu einer dienstleistungsorientierten Organisationseinheit. Weiterhin ein konkurrenzfähiger und kompetenter Dienstleister zu bleiben, ist eine langfristige Aufgabe für die sich das GME auch weiterhin mit allen seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einsetzen wird.

Schulsanierungsprogramm – Grundschule Büchenbach

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Meilensteine – Chronik

November 1997
Beschluss des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses über die Beschaffung eines CAD-gestützten EDV-Verfahrens zur professionellen und wirtschaftlichen Aufgabenerledigung

seit 1998
Daten- und Planerfassung sowie Pflege der Bestandsdaten

Oktober 1998
Beschluss des Stadtrates, die Einführung eines Gebäudemanagements durch externe Begleitung zu unterstützen

Februar 1999
Beschluss des Stadtrates über die Auftragsvergabe, ein sog. Coaching durchzuführen

Mai 2000
Abschlusspräsentation des Coaching-Prozesses

September 2000
Beschluss des Stadtrates über die Einführung eines Gebäudemanagements in der Stadt Erlangen

seit 2000
Mitarbeit im KGSt-Vergleichsring „Gebäudewirtschaft“

Januar 2001
- Bildung der Organisationseinheit Gebäudemanagement Erlangen (GME)
- (Re-)Organisation der Hausdienste: Integration der Reinigungskräfte
- Aufbau eines Energiemanagements

April 2001
(Re-)Organisation der Hausdienste: Integration der Hausverwaltung

seit 2001
Erstellung des jährlich erscheinenden Energieberichtes

2002
- Integration des Sachgebietes Neubau
- erstmalige Abbildung des Gebäudemanagements mit eigenem Budget Regiebetrieb Gebäudemanagement im Haushaltsplan

seit 2003
Einführung der Kosten- und Leistungsrechnung

2003 – 2006
Durchführung von IZBB-Maßnahmen (Investitionsprogramm Zukunft, Bildung und Betreuung) zur Schaffung einer modernen Infrastruktur und eines bedarfsorientierten Angebots im Ganztagsschulbereich

2004 – 2011
Durchführung von und Mitwirkung bei Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Länder Soziale Stadt

seit 2004
Mitwirkung bei der Entwicklungsplanung öffentlich-kultureller Gebäude in der historischen Innenstadt Erlangen

seit 2004
brandschutztechnische Bewertung und Sanierung von Schulen und Kindergärten (Qualifizierung eines eigenen Sachverständigen im GME)

2005
- Übernahme der Mietvertragsverwaltung
- Abschluss der Personalintegration
- Umgestaltung der internen Organisation: Ende der Doppelspitze in der Amtsleitung

2006 – 2009
Mitwirkung im Projekt Neues Kommunales Finanzmanagement Erlangen (NKFE) Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik (= Doppelte Buchführung in Konten)

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Meilensteine – Chronik

2007 – 2016
Durchführung von 17 Maßnahmen im Rahmen des Schulsanierungsprogramms der Stadt Erlangen mit einem Volumen von 50,6 Mio.

seit 2008
eShop für die Beschaffung von Büromaterial, Druckerverbrauchsmaterial und Zubehör für die Dienststellen der Stadtverwaltung und für öffentliche Schulen

2009 – 2011
Durchführung von 6 Maßnahmen im Rahmen des Zukunftsinvestitionsgesetzes – Konjunkturprogramm II / Investitionspakt 2009 mit einem Volumen von 6,9 Mio.

seit 2010
Durchführung von Mittagsversorgung für Ganztagesklassen

seit 2010
Ausbau der städtischen Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren im Rahmen des Investitionsprogramms „Kinderbetreuungsfinanzierung“

seit 2010
Übernahme der Zuständigkeit für die Verkabelung (Daten und Telefon) innerhalb von Gebäuden

Schulsanierungsprogramm – Christian-Ernst-Gymnasium

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Zahlen und Fakten – Steckbrief des GME

Das Amt für Gebäudemanagement (GME) versteht sich als zentraler Dienstleister für die bedarfsgerechte und wirtschaftliche Bereitstellung der Ressource Gebäude, die Sicherung des Vermögenserhalts und den Abbau von Sanierungsstaus, die Reduzierung der Umweltbelastung und die Minimierung des Ressourcenverbrauchs. Durch den sparsamen und gezielten Einsatz von Ressourcen begrenzt und verringert das GME die gebäude- und servicebedingten Kosten über den gesamten Lebenszyklus der städtischen Gebäude.

Das GME trägt zudem – im Rahmen wirtschaftlicher Flächenvorgaben – durch eine funktionale und ergonomische Arbeitsplatzgestaltung einerseits zur Effizienzsteigerung und andererseits zur Zufriedenheit aller städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei.

Ziele / Aufgaben

- Unterstützung der Kernprozesse der Stadtverwaltung
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit betrieblicher Arbeitsplätze
- Gewährleistung von Sicherheit und Gesundheitsschutz für Personal sowie Besucher
- Einhaltung gesetzlicher Vorschriften
- Nutzbarkeit der Gebäude gemäß UN-Behindertenrechtskonvention
- Erhöhung von Nutzungsqualitäten
- Reduzierung von Nutzungskosten
- Erhaltung baulicher und anlagentechnischer Werte

Baustellenbegehung Turnhalle Büchenbach; in der Mitte Oberbürgermeister Dr. Balleis und Schulleiterin Frau König

Zahlen und Fakten – Steckbrief des GME

Zuständigkeit

Mit Ausnahme der Gebäude der Eigenbetriebe sowie der Großsporthallen ist das GME für alle städtischen Gebäude einschl. der Außenanlagen und für angemietete Objekte zuständig.

Dies sind:
- 270 Liegenschaften mit gut 438.000 qm Bruttogrundfläche (u. a. Markgrafentheater, Verwaltungsgebäude, 34 Schulen, 30 Tageseinrichtungen für Kinder, 33 Freizeiteinrichtungen) sowie
- Denkmäler und Brunnen.

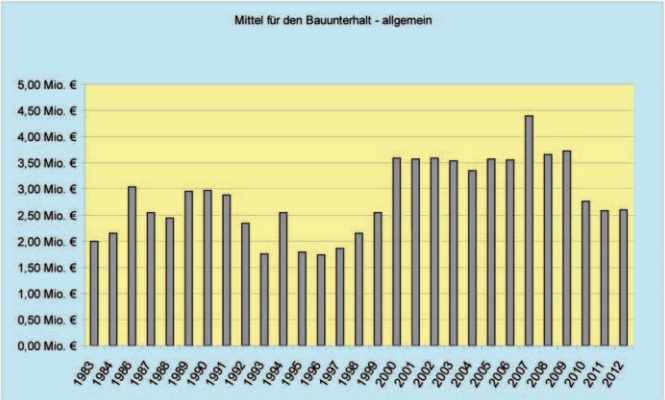
Finanzausstattung

Teilergebnishaushalt		
ordentliche Erträge	-1.176.100	-1.181.000
ordentliche Aufwendungen	22.705.700	23.494.200
Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit	21.529.600	22.313.200
davon		
Personalaufwand	7.415.400	7.315.000
Budget		
Erträge	-1.549.300	-1.429.700
Aufwendungen	15.097.100	15.929.700
Saldo Sachkosten	13.547.800	14.500.000
Investitionen		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-14.556.000	-10.902.900

Mittel des Bauunterhalts

Bei einer Nettogrundfläche (NGF) von rund 390 000 m² verbleiben für:
- Substanzerhaltung (Wartung, Inspektion und Instandsetzung),
- Schönheitsreparaturen und
- anforderungsgerechte Nutzeranpassungen (Aus- und Umbauten, z. B. für Schallschutz)

der Gebäude und der Außenanlagen bei einem aktuellen Budget von 2.581.900 € im Haushaltsjahr 2011 durchschnittlich nur 6,62 € je m² NGF (Bedarf lt. Empfehlung der KGSt: 1,2 Prozent der Neubaukosten = ca. 20 € je m²).



Investitionsvolumen Schulsanierungsprogramm (ohne eigene Planungskosten)

Grundschule Tennenlohe	736.000 €
Gymnasium Fridericianum	1.190.000 €
Hermann-Hedenus-Hauptschule	1.548.000 €
Grundschule Büchenbach Dorf	1.560.000 €
Hermann-Hedenus-Grundschule	2.885.000 €
Friedrich-Rückert Grund- u. Hauptschule	3.079.000 €
Marie-Therese-Gymnasium	3.762.000 €
Sonderpädagogisches Förderzentrum II (Jean-Paul-Schule)	4.580.000 €
Christian-Ernst-Gymnasium	5.813.020 €
Berufsschule	7.045.800 €
Ohm-Gymnasium	7.542.000 €
Albert-Schweizer-Gymnasium	8.889.000 €
	48.629.820 €

GME Gebäudemanagement Stadt Erlangen

totallokal | Weitere Informationen finden Sie unter: www.total-lokal.de

Zahlen und Fakten – Steckbrief des GME

Personalausstattung

Organisationseinheit	Anzahl Stellen	Anzahl Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter	weiblich	männlich	Teilzeit	Vollzeit	Tarifbeschäftigte	Beamtinnen/Beamte
24AL	1,0	1	0	1	0	1	1	0
24VZ	1,0	1	1	0	0	1	1	0
24EU	2,0	3	0	3	2	1	3	0
241 gesamt	13,5	15	13	2	6	9	13	2
242-S	1,0	1	0	1	0	1	0	1
242-1	12,5	14	4	10	2	12	13	1
242-2	11,5	12	1	11	1	11	10	2
242-3	11,5	13	7	6	3	10	10	3
243-1	14,0	16	11	5	5	11	14	2
243-2 ohne RK / HV	5,0	5	3	2	1	4	4	1
243–21 (HV) Hausverwaltung	54,5	99	41	58	40	59	99	0
243–22 (RK) Reinigungskräfte	25,5							
243–23 Komplex Rathaus	5,0							
insgesamt	158,0	180	81	99	60	120	168	12

Erfolgreiche Rahmenbedingungen

Baureferent Herr Josef Weber

Zum 10-jährigen Bestehen einer Einrichtung wie dem Gebäudemanagement in Erlangen im Verwaltungsumfeld von heute kann man eigentlich nur gratulieren. Allein in diesem Zeitraum und in der heutigen Zeit zu bestehen und nicht einer neuen Umstrukturierungswelle zum Opfer zu fallen, zeugt von sehr guter Arbeit und Akzeptanz. Dabei sind die Kollegen wie Mitarbeiter anerkannt und von anderen Ämtern geschätzt und von der Politik positiv wahrgenommen.

Die Einführung eines so großen neuen Amtes hat viele Väter und benötigt einige Überzeugungskraft innerhalb einer Organisation mit womöglich eingefahrenen Strukturen.

Ziele waren dabei sicherlich:

- Die umfangreichen Abläufe des Bauens und Betreibens in einem linearen Ablauf zu organisieren und damit die Schnittstellen so gering wie möglich zu halten.
- Die Wertschöpfungskette von kommunalem Vermögen im Blick zu haben, um die Qualität der „Facilities" auf lange Sicht hin sicherzustellen.
- Die Planung auf den nachfolgenden Betrieb auszurichten und aus dem Unterhalt der Immobilie in finanzieller und organisatorischer Sicht zu lernen und bei neuen Bauten anzuwenden.
- In einem Gebäudemanagement dafür zu sorgen, das die Bestellungen auch über den eigentlich bestimmten Zweck hinaus einsetzbar sind, um Aufgaben wie den Wandel der Gesellschaft in den Vierteln auszuhalten ohne abgerissen und neugebaut werden zu müssen. (Wenn das Haus die nächsten 10 Jahre ein Kindergarten, dann ein Jugendtreff und in 30 Jahren ein Seniorencafe ist).
- Die kommunale Baukultur mit hohem Anspruch zu versehen und damit als Vorbild für andere Bauherren zu fungieren.
- Ein kritischer Begleiter bei Baumaßnahmen zu sein, um Zielrichtungen und Bedarfe zu hinterfragen und die Nutzer entsprechend zu beraten.
- Eine nachhaltige und in die Zukunft gerichtete Investition mit den Bauwerken zu platzieren, die den klimatischen, energetischen, demographischen und oft mulifunktionalen Ansätzen gerecht werden muss.
- Innovationen bei neuen Aufgabenstellungen zu fordern und auch umzusetzen und sich dabei auch dem Experiment und dem Ausprobieren nicht zu verschließen.

Das Amt für Gebäudemanagement in Erlangen wurde zwar auch, aber eben nicht nur, aus Gründen der Kostenersparnis neu gebildet. Im Vordergrund muss im Gebäudemanagement immer das Verständnis stehen für ein ganzheitliches Betrachten von Gebäuden in ihrem Lebenszyklus und ihrem Wert als kommunales Vermögen. Kennzahlen und Matrixen sind sicher wichtig für die Messbarkeit des wirtschaftlichen Erfolgs. Daneben ist jedoch auch der Prozess und die Kultur des Bauens als Ausdruck eines bürgerschaftlichen Miteinanders von besonderer Bedeutung.

Das Bauen und Betreiben von Immobilien stellt in einer auch nach außen gerichteten und sehr öffentlichen Art die Kultur des Umganges mit dem kommunalen Vermögen dar. Es ist damit ein Ausdruck der Bürgerschaft einer Stadt. Das Image dieser von vielen Menschen besuchten und genutzten Gebäude trägt viel zum oft mühsam und mit viel finanziellen Mitteln aufgebauten Gesamtimage einer Stadt bei. Auch unter diesem Aspekt hat das Gebäudemanagement in den 10 Jahren seines Bestehens mit zahlreichen Neubauten und Generalsanierungen wesentlich zum guten Image der Stadt Erlangen beigetragen.

Herausgeber

Stadt Erlangen
Referat VI Stadtplanung und Bauwesen
Amt für Gebäudemanagement
Postfach 3160
91051 Erlangen
Tel.: 09131 86-25 38
Fax: 09131 86-29 91

Redaktion

Amt für Gebäudemanagement
(Sabine Gebhardt,
Stefanie Gumbrecht,
Wolfgang Kirschner)

Redaktionelle Mitarbeit
Dr. phil. Sabine Kulenkampff

IMPRESSUM

PUBLIKATIONEN INTERNET KARTOGRAFIE MOBILE WEB

mediaprint infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Stadt Erlangen. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Amt für Gebäudemanagement entgegen.
Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Stadt Erlangen, Amt für Gebäudemanagement
Fotos außerdem von:
IB Markus Gräßel
www.gerhard-hagen.de
HAUSHOCH GmbH, Planung und Ausführung
Herr Helmuth H. Iwann

mediaprint
infoverlag gmbh
Lechstraße 2
D-86415 Mering
Tel. +49 (0) 8233 384-0
Fax +49 (0) 8233 384-103
info@mediaprint.info
www.mediaprint.info
www.total-lokal.de

91052389 / 1. Auflage / 2011

www.total-lokal.de barrierefrei
mediaprint infoverlag