

# JAHRESBERICHT 2017



## Gebäudemanagement Gymnasium Kirchseeon

erstellt für:



Landratsamt Ebersberg  
Fachabteilung Liegenschaften

erstellt von:

VINCI Facilities SKE GmbH  
BU Bayern

Januar 2018



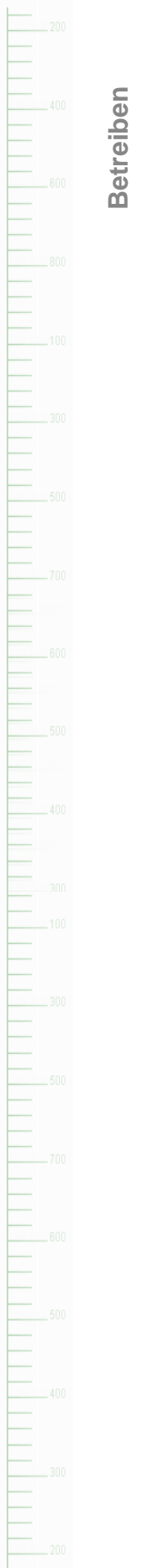


■ Inhalt	Seiten
<b>1. Betreiben</b>	<b>2</b>
Personaleinsatz	
Besondere Vorkommnisse	
Störungen/Schadensmeldungen	
Schulbetriebsbezogene Leistungen	
Veranstaltungen	
Reinigung	
Sporthallennutzung	
Nutzerbefragung	
<b>2. Instandhaltung</b>	<b>11</b>
Inspektion und Wartung	
Bauunterhalt	
- Maßnahmen inkl. Ersatzbeschaffungen	
- Besonderheiten	
- Objektbegehung	
- Maßnahmenplanung Bauunterhalt Jahresvorschau	
<b>3. Ver.- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
Energiebilanz	
Entsorgung	
<b>4. Anlage: Daten-CD</b>	<b>21</b>





## 1. Betreiben





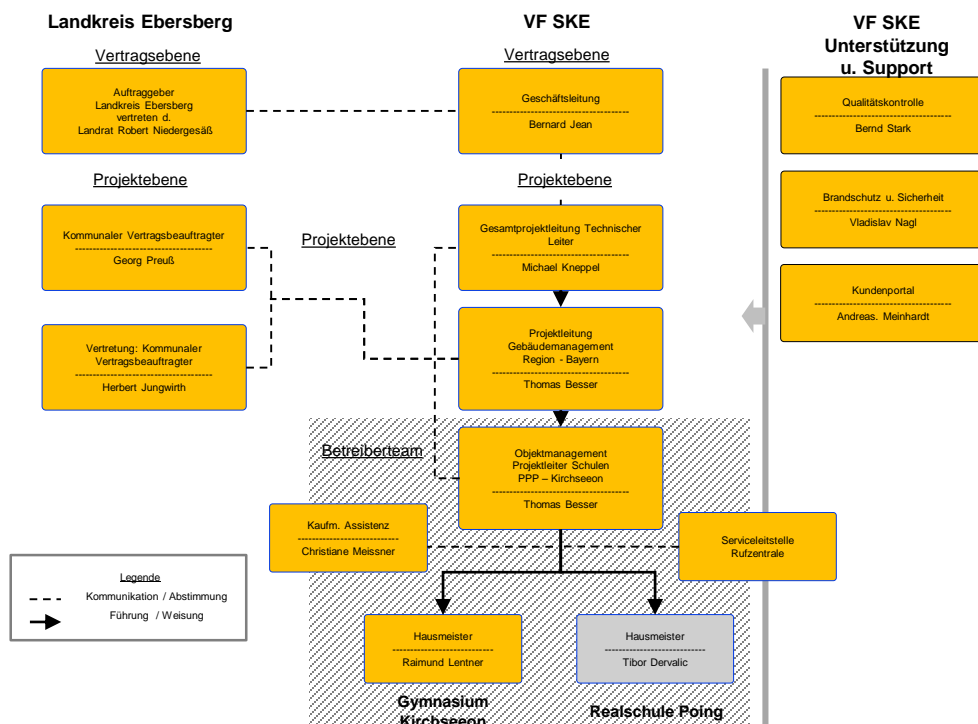
## Personaleinsatz

### Kapazität Betriebspersonal

Mitarbeiterkapazitäten 2017 im operativen Regelbetrieb:

- 1 x Objektleiter.- teilzeitig
- 1 x Hausmeister / Haustechniker - vollzeitig
- 1 x Vorarbeiter Reinigung – teilzeitig
- Ca. 3 x Reinigungskräfte - teilzeitig

### Aufbauorganisation



Die Struktur ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert.



## ■ Besondere Vorkommnisse

Am Wochenende, vermutlich am 28.01.2017 oder 29.01.2017, wurde im Gymnasium Kirchseeon eingebrochen. Der Einbruch wurde am 30.01.2017 gg. 07.00 Uhr bemerkt und die zuständige Polizeidienststelle informiert. Die Kriminalpolizeiinspektion hat den Schaden am 30.01.2017 gg. 10 Uhr aufgenommen. Die Täter haben zwei Fenster im Erdgeschoss aufgebrochen und sind in das Büro der Schulleiterin und in das Büro des stellv. Schulleiters eingebrochen. Ebenfalls wurden zwei Türen inkl. der Zargen stark beschädigt, diverse Büromöbel aufgebrochen und es wurde Bargeld entwendet. Zutritt zu dem Gelände haben sich die Täter über einen Zaun beschafft, den sie beschädigt (aufgeschnitten) haben. Der Schaden wurde in 2017 vollständig hebehaben und gegenüber der Schule reguliert.



Betreiben



## ■ Störungen und Schadensmeldungen

### Meldungserfassung

2017 wurden insgesamt **22** Schadensmeldungen aufgrund Vandalismusschäden ausgestellt. Zwar haben die Anzahl der Schäden zugenommen aber die Aufwendungen für die Reparaturen/Ersatzbeschaffungen sind seit 2014 weiter gesunken. Der größte Posten 2017 war ein Glasschaden an einem Fenster (SPH, Eingangsbereich).

*Detaillierte Meldungserfassung siehe beiliegende Daten-CD.*

Jahr	Anzahl Meldungen	Kosten
2014	47	5.668,50 €
2015	38	4.885,16 €
2016	12	4.801,29 €
2017	22	4.677,35 €



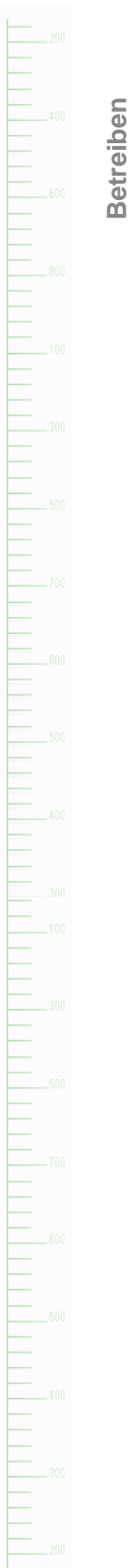
## ■ Schulbetriebsbezogene Leistungen

### Hausmeister Stundenkontingent

---

Im Jour Fixe Nr. 35 vom 02.02.2016 wurde zwischen allen Beteiligten festgelegt, zukünftig auf das führen des Hausmeistersstundenkontingents zu verzichten, da die Erfahrungen der letzten Jahre (2014 und 2015) zeigen, dass das Stundenkontingent für alle Beteiligte auskömmlich ist, kein Bedarf der Anpassung besteht und daher auf eine Fortführung der Detailaufstellung verzichtet werden kann. Diese Festlegung kann jederzeit von einem der Beteiligten zurückgerufen werden.

*Eine Aufstellung der einzelnen Leistungen erfolgte daher nicht.*



Betreiben



## ■ Veranstaltungen

### Veranstaltungsdienste

---

Im Kalenderjahr 2017 wurden 33 Anforderungsformulare für die Durchführung von Veranstaltungen ausgestellt. Das sind 6 mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum 2016.

*Die einzelnen Leistungsnachweise siehe beiliegende Daten-CD.*



Betreiben





## ■ Reinigung

### Qualitätskontrolle

---

Die Qualität der Unterhaltsreinigung wurde 2017 systematisch (einmal pro Quartal) mittels Checklisten geprüft und bewertet. Die Ergebnisse zeigen sehr gutes Bild was auch dadurch bestätigt wird, dass es bzgl. der Reinigung kaum Kritik vom Nutzer gab.

Eine Grundreinigung inkl. Glasreinigung des gesamten Objektes erfolgte in den Sommerferien 2017.

*Die Dokumentation der Qualitätskontrollen(QM – Checklisten) siehe beiliegende Daten-CD.*



Betreiben



## ■ Sporthallennutzung

### Einträge Hallenbuch

---

Die Auswertung der Hallenbücher 2017 ergab keine Vorkommnisse.

*Hallenbucheinträge siehe beiliegende Daten-CD.*





## Zufriedenheitsanalyse

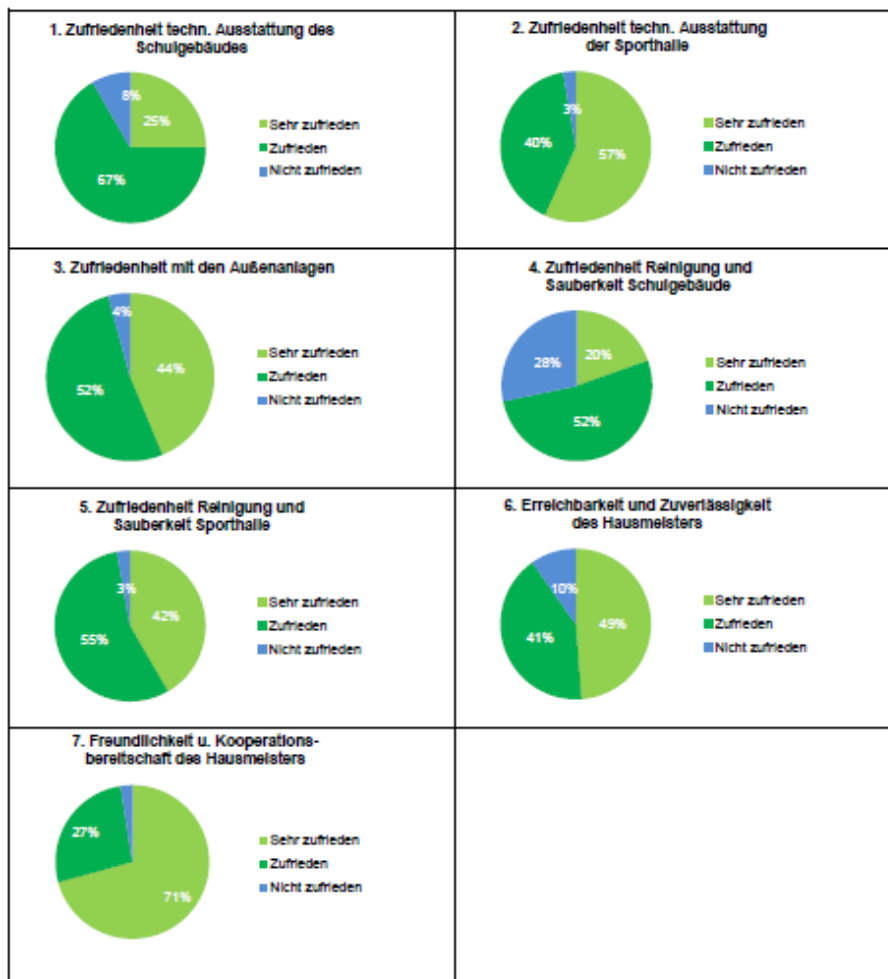
### Nutzerbefragung

Nachstehend die Gesamtauswertung der Nutzerumfrage 2017.

Die Ergebnisse zeigen ein sehr gutes Bild und spiegeln die vor Ort vorhandene positive Stimmung wieder. In der Tendenz zeigen sich keine besonders negativen oder positiven Entwicklungen, so dass das Niveau als konstant hoch bezeichnet werden kann.

Die vollständige Auswertung befindet sich auf der anliegenden CD.

Fragen	Bewertung				Σ Bewertungen	Ø
	Sehr zufrieden	Zufrieden	Nicht zufrieden	keine Angabe		
1. Zufriedenheit techn. Ausstattung des Schulgebäudes	12	32	4	0	48	1,8
2. Zufriedenheit techn. Ausstattung der Sporthalle	21	15	1	11	37	1,5
3. Zufriedenheit mit den Außenanlagen	21	25	2	0	48	1,6
4. Zufriedenheit Reinigung und Sauberkeit Schulgebäude	9	24	13	2	46	2,1
5. Zufriedenheit Reinigung und Sauberkeit Sporthalle	15	20	1	12	36	1,6
6. Erreichbarkeit und Zuverlässigkeit des Hausmeisters	20	17	4	7	41	1,6
7. Freundlichkeit u. Kooperationsbereitschaft des Hausmeisters	29	11	1	7	41	1,3
<b>Gesamt-Ø</b>					<b>1,65</b>	





## 2. Instandhaltung





## ■ Inspektion und Wartung

### Geplante Maßnahmen

---

Die nach VDMA- bzw. nach Herstellervorgaben terminierten Wartungsarbeiten sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen wurden 2017 durchgeführt.

Die Dokumentation der durchgeführten Wartungs- und Prüfleistungen wurde im Hausmeisterbüro archiviert (Checklisten und Prüfberichte).

Im Rahmen der SV-Prüfung der RWA-Anlagen in der Aula stellte sich heraus, dass der derzeitige vorhandene freie geometrische Lüftungsquerschnitt von ca. 8,8m<sup>2</sup> nicht die Anforderungen der VStättV erfüllt (gefordert sind ca. 13m<sup>2</sup>).

Das Problem wurde aufgegriffen und mit dem SV-Prüfer und Nachunternehmern eine Lösung gesucht. Es wurde eine Möglichkeit gefunden den Querschnitt zu erhöhen. Diese wird Anfang 2018 im Detail untersucht und dann die Maßnahmen in 2018 umgesetzt.

Die im Schulhaus festgestellten Risse wurden begutachtet. Keiner der Risse ist für die Standhaftigkeit oder Dauerhaftigkeit relevant. Die Risse werden im Zuge der Malerarbeiten in 2018/2019 verschlossen.

Die weiteren Ergebnisse sind meist unauffällig und beanstandete Mängel wurden abgestellt und ggf. nachgeprüft.

*Wartungsplan und Prüfberichte 2017 siehe beiliegende Daten-CD.*



## ■ Bauunterhalt

### Maßnahmen 2017

In 2017 wurden diverse Kleinmaßnahmen wie z.B. lokale Fliesensanierung, Erneuerung von Obertürschließern, Sanierung Schmutzfangmatten, Teilsanierung Stellantriebe Heizung, Teil-Erneuerung Batterie SiBe oder Austausch diverser Leuchtmittel umgesetzt.

Ebenso wurden Mängel aufgrund Prüfungen/Wartungen beseitigt.

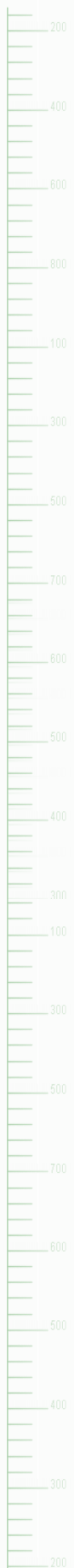
Als größere Maßnahme kann die Sanierung (Austausch) von ca. 150 Fenstern, Erneuerungen an Markisen, Teilerneuerung Bodenbeschichtungen Flur UG Nord, Erneuerung GLT-Technik sowie Erneuerung Hebeanlage und Lüftermotoren bezeichnet werden.

### Neu-/Ersatzbeschaffungen 2017

In 2017 wurde die Hochsprungmatte in Teilen erneuert sowie die Absprungbretter in der Außenanlage.

Ebenfalls wurde ein Kurzdistanzbeamer erneuert.

Zudem wurden auf Kosten der SL diverses neue Mobiliar angeschafft u.a. 5 Vitrinen für den Aula-Bereich.



Instandhaltung



## ■ Bauunterhalt

### **Besondere Maßnahmen:**

Es wurde als Zusatzauftrag eine kleine Garage hergestellt inkl. aller Nebenleistungen.

Es wurden Varianten für eine neue Zuwegung untersucht und eine davon konkret geplant. Jedoch wurde diese Möglichkeit aufgrund diverser Bedenken nicht weiter verfolgt.

Es wurden Verdunkelungen im Raum 2.060 und 2.069 als zusätzliche Maßnahmen umgesetzt.

Da 3 Buchen im Rondel (Zugangsbereich Schule) nachweislich u.a. bestätigt von LRA EBE starke Schäden aufwiesen wurden diese gefällt. Die schriftliche Genehmigung des Markt Kirchseeon liegt vor. Im Jahr 2018 erfolgt dazu eine Ersatzneupflanzung. Art und Umfang derzeit noch in Abstimmung.





## ■ Bauunterhalt

### Qualitative Bewertung Objektzustand

Eine qualitative Bewertung des Objektzustands erfolgte im Rahmen der Objektjahresbegehungen am 21.08.2017. Darin wurden meist nur kleinere Mängel wie z.B. Prallwand lokal dreckig, Perlatoren fehlen, Lüftungsgitter reinigen, etc. festgestellt

Im Raum O 0.13 und O 0.15 wurden schwarze Flecken am Boden festgestellt. Der Boden ist zur Nacharbeit für 2018/2019 eingeplant.

Da in den Fluren und Klassenräumen die Wände teils verschmutzt sind wurde sich darauf verständigt Malerarbeiten Mittelfristig (1-5 Jahre) einzuplanen. Es wurde ein konkretes Konzept entwickelt und dem AG sowie der SL im JF vorgestellt und übergeben. Da es keine Anmerkungen dazu gab, wird das Konzept ab Sommer 2018 umgesetzt. Es werden alle Räume, die der Schulnutzung dienen, bis spätestens Ende 2020 gestrichen.

*Die Dokumentation der qualitativen Bewertung mit Anlagen siehe beiliegende Daten-CD.*

### Ausblick Maßnahmenplanung ab 2017

Im Jahr 2018 wird mit Malerarbeiten im 2.OG begonnen und in den Folgejahren das gesamte Schulhaus gestrichen.

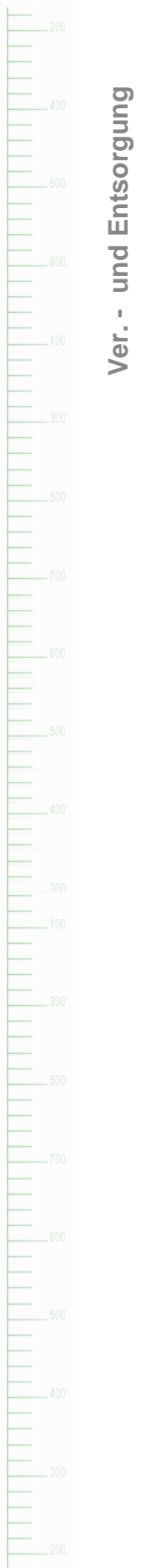
Weitere, nicht planbare Maßnahmen werden sich eventuell in 2018 aufgrund von Wartungs- und Prüfergebnissen ergeben.

*Auf der anliegenden CD befindet sich eine Abschätzung von Maßnahmen für die kommenden Jahre.*





### 3. Ver.- und Entsorgung





## Versorgung

### Bilanz - Stromverbrauch

#### Auswertung Stromverbrauch

##### 1. Kennzahlenvergleich

Strom Einspeisung gesamt		Bezug - m² BGF		Bezug - Anzahl Nutzer	
kWh	z. Vorjahr (%)	kWh	z. Vorjahr (%)	kWh	z. Vorjahr (%)
2011	229.461,00	18,28	12551	246,73	930
2012	198.648,00	-13,43%	12551	189,19	-23,32%
2013	214.514,00	7,99%	12551	186,53	-1,40%
2014	208.855,00	-2,64%	12551	182,25	-2,30%
2015	225.123,00	7,79%	12551	196,44	7,79%
2016	251.127,00	11,55%	12551	214,46	9,17%
2017	204.097,00	-18,73%	12551	174,29	-18,73%

Strom PV Anlage gesamt (kWh)

kWh	z. Vorjahr (%)
2011	23.406,00
2012	19.611,40
2013	18.053,20
2014	21.358,10
2015	6.939,40
2016	21.829,00
2017	22.488,10

##### 2. Anmerkungen

Der absolute Verbrauch 2017 ist gegenüber dem Vorjahr um 18,73% gesunken. Im wesentliche ist der Grund dafür, dass die SPH mit Asylbewerbern in 2015+2016 noch belegt war und der Verbrauch in diesen Jahren ungewöhnlich hoch. Ab 2017 läuft die Schule wieder im Normalbetrieb. Die erzeugte Leistung der PV Anlage lag 2017 über dem Vorjahresergebnis um 3,02%. Die Anlage arbeitet im Normalbetrieb.

##### 3. Optimierungsmaßnahmen

Minimierung der Beleuchtungszeiten im Innen- und Außenbereich bei Nichtnutzung der Flächen.  
 Weitere Appelle an Nutzer - nach Schulbetrieb die Fenster zu schließen, die PCs herunterzufahren und das Licht auszuschalten.  
 Änderung der Beleuchtungsmittel.

Die vollständigen Zählerdaten inkl. Auswertung befindet sich in den Anlagen auf CD





## Versorgung

### Bilanz - Wärmeverbrauch

#### Auswertung Wärmeverbrauch

Die Wärmeverbrauchsdaten wurden witterungsbereinigt nach VDI 3807 Gradtagzahl G 20/15 zu langjährigem Mittel Region München

Gradtagzahl 1,01 Wetterstation München/Flughafen

#### 1. Kennzahlenvergleich

Jahr	Wärmeerzeugung gesamt		Bezug - m <sup>2</sup> BGF		Bezug - Anzahl Nutzer	
	kWh	z. Vorjahr (%)	kWh	z. Vorjahr (%)	kWh	z. Vorjahr (%)
2011	276.078		22,00		296,86	
2012	271.458	-1,67%	21,63	-1,67%	258,53	-12,91%
2013	309.750	14,11%	24,68	14,11%	269,35	4,18%
2014	298.990	-3,47%	23,82	-3,47%	260,90	-3,14%
2015	350.746	17,31%	27,95	17,31%	306,06	17,31%
2016	650.003	85,32%	51,79	85,32%	555,08	81,36%
2017	492.096	-24,29%	39,21	-24,29%	420,24	-24,29%

#### 2. Anmerkungen

Der absolute Verbrauch 2017 ist gegenüber dem Vorjahr um 24,29% gesunken. Im Jahr 2015 und 2016 war der Verbrauch aufgrund der Sondernutzung der SPH durch Asylbewerber sehr hoch. Ab 2017 pegelt sich der Verbrauch wieder etwas ein ist aber im Vergleich zu den "Normal-Jahren" höher. Ursachen können nicht benannt werden.

#### 3. Optimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zu Senkung der Wärmeverbräuche bei Veranstaltungen und bei Teilmutzung in den Ferienzeiten. Weitere Appelle an Nutzer - nach Schulbetrieb die Fenster zu schließen resp. Stoßlüftungen durchzuführen. Sonstige Aussagen sind kaum möglich, da das Gebäude erst im Jahr 2017 wieder im "Normalbetrieb" fährt.

Die vollständigen Zählerdaten inkl. Auswertung befindet sich in den Anlagen auf CD



Ver.- und Entsorgung



## Versorgung

### Bilanz - Wasserverbrauch

#### Auswertung Wasserverbrauch

##### 1. Kennzahlenvergleich

	Wasser Einspeisung gesamt m³	Fläche (m²): z. Vorjahr (%)	Bezug - m² BGF m³	Bezug - Anzahl Nutzer m³	Anzahl Schüler z. Vorjahr (%)
2011	1.416,00	z. Vorjahr (%)	0,11	1,52	930
2012	1.646,00	16,24%	0,13	1,57	2,96%
2013	1.750,03	6,32%	0,14	1,52	-2,93%
2014	1.785,74	2,04%	0,14	1,56	2,40%
2015	4.603,59	157,80%	0,37	4,02	157,80%
2016	5.042,84	9,54%	0,40	4,31	7,20%
2017	2.038,10	-59,58%	0,16	1,74	-59,58%

##### 2. Anmerkungen

Der absolute Verbrauch ist 2017 um 59,58% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Im Jahr 2016 waren bis Ende Mai Asylbewerber in der SPH, so dass der Verbrauch 2015+2016 sehr hoch war und erst ab 2017 sich wieder normalisiert.

##### 3. Optimierungsmaßnahmen

Optimierung der Zeiteinstellungen der selbstschließenden Armaturen sowie der Spülkästen.  
Ständige Prüfung der Toiletten um frühzeitig Wasserverlust aufgrund von Verkalkungen festzustellen.

Die vollständigen Zählerdaten inkl. Auswertung befindet sich in den Anlagen auf CD





## ■ Entsorgung

### Abfallentsorgung

Folgende Abfallmengen wurden 2017 entsorgt:

## Entsorgung

Im Jahr 2017 wurden folgende Abfallmengen entsorgt:

#### **Abfallentsorgung:**

- |   |  |
|---|--|
| <u>1. Hausmüll (Wertstoffe zur thermischen Verwertung):</u> | 7 x Container a` 1,1 m <sup>3</sup><br>50 Leerungen              |
| <u>2. Altpapier:</u>  | 2 x. Container a` 1,1m <sup>3</sup><br>52 Leerungen              |
| <u>3. Biomüll Laub ,Grasschnitt, Geäst.</u>                 | ca. 3 x im Jahr nach Bedarf                                      |
| <u>4. Fettabscheider Küche</u>                              | 4 Entleerungen a` ca. 1 m <sup>3</sup> = 4 m <sup>3</sup> gesamt |
| <u>5. Aschetonnen Hackschnitzel Kessel</u>                  | 6 Tonnen 240 L<br>3 Leerungen                                    |



## 4. Anlage Daten - CD

### Kirchseeon – Jahresbericht 2017

#### 01 Betreiben

- 01 Personaleinsatz
- 02 Besondere Vorkommnisse
- 03 Störungs-/Schadensmeldungen
- 04 Hausmeisterstunden
- 05 Veranstaltungen
- 06 Reinigung
  - 01 Revier- und Terminplan
  - 02 Qualitätschecks

#### 02 Instandhaltung

- 01 Inspektion- und Wartungen
  - 01 Wartungsplan
  - 02 Prüf-/Wartungsberichte
- 02 Bauunterhalt
  - 01 BU Jahresbegehung
  - 02 BU Maßnahmenplan

#### 03 Ver- und Entsorgung

- 01 Energiebilanz
- 02 Entsorgung

