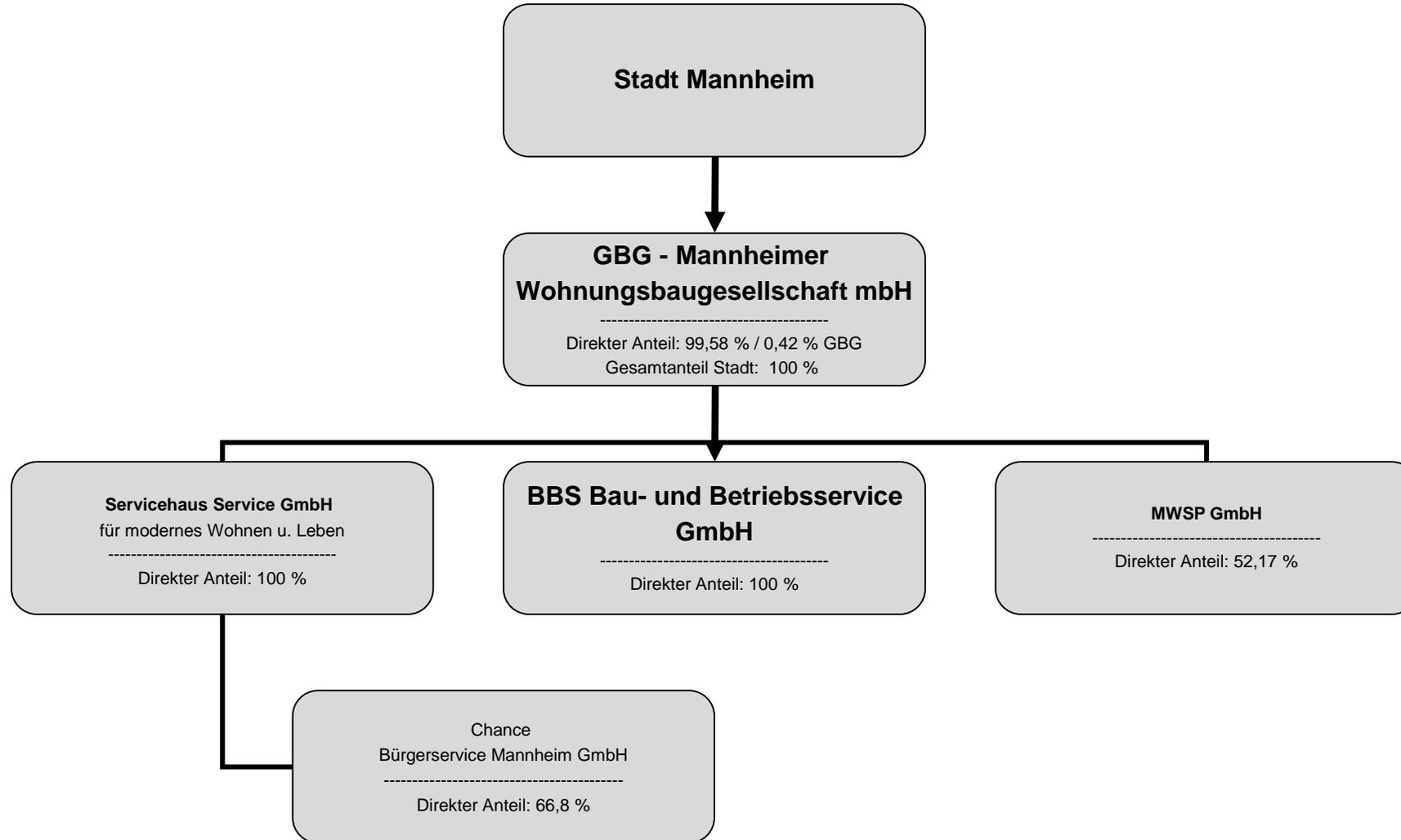




GELEBTE  
GESCHICHTE

# DIE GBG UNTERNEHMENSGRUPPE





# DIE GBG-GRUPPE IN ZAHLEN

45.000

MIETER



38.000

SCHÜLER



9.500

NEUBÜRGER  
AUF FRANKLIN  
& TURLEY



19.000

WOHNEINHEITEN



500.000 M<sup>2</sup>

SCHULFLÄCHE



70

SCHULLIEGEN-  
SCHAFTEN

2.000 000 M<sup>2</sup>

KONVERSIONSFLÄCHE  
AUF TAYLOR/TURLEY/FRANKLIN





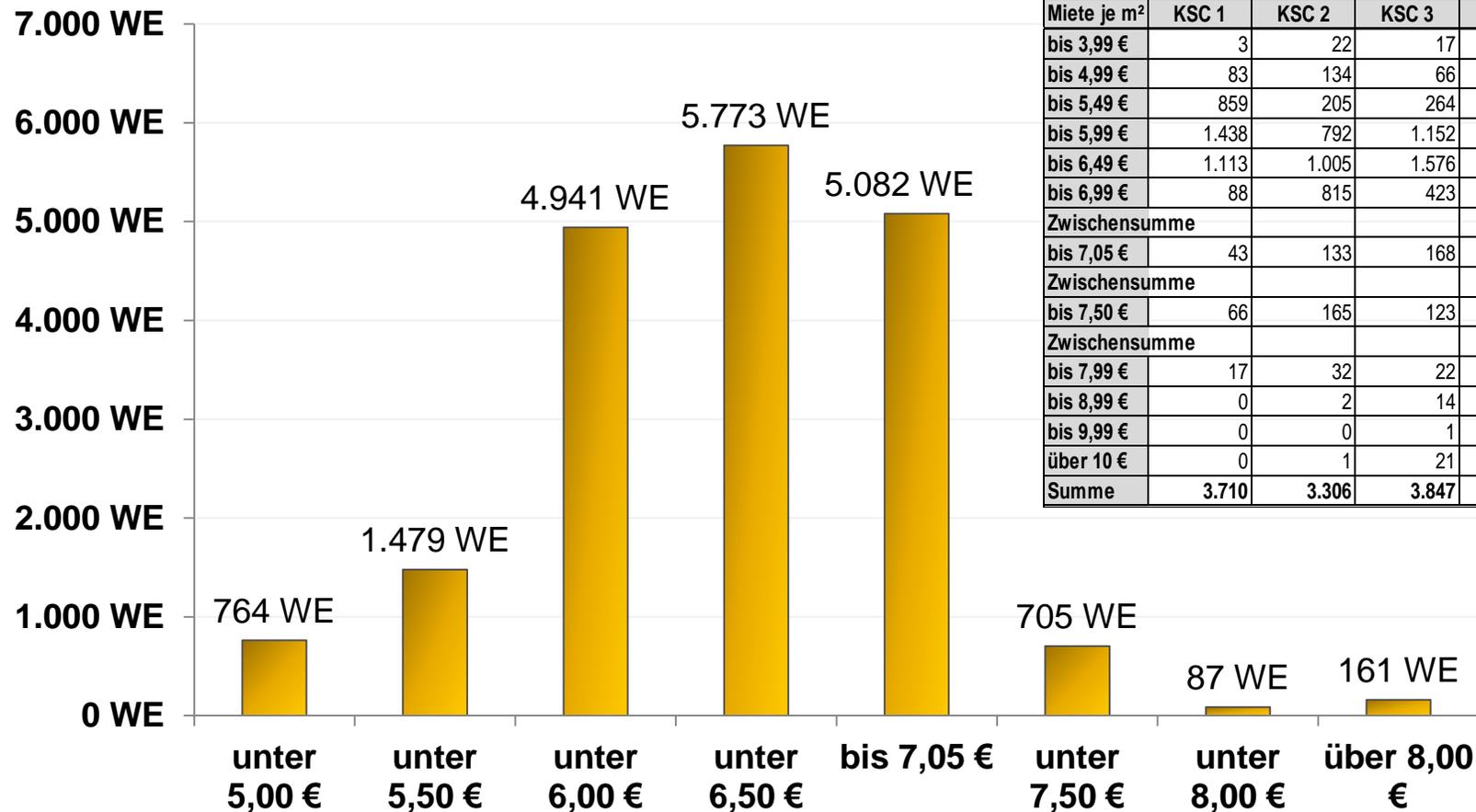
## **GBG** -Wesentliche Daten 2016

- 18.992 Wohnungen (Stand 31.12.2016)
- 101 gewerbliche Einheiten
- 1.667 Einheiten bei WEG (837 WE/ 815 Garagen & Stellplätze/ 15 Gewerbe)
- 6.635 Garagen/ Stellplätze
- 85 Wohnungen Fremdverwaltung
- 1.187.849 m<sup>2</sup> Quadratmeter Wohnfläche



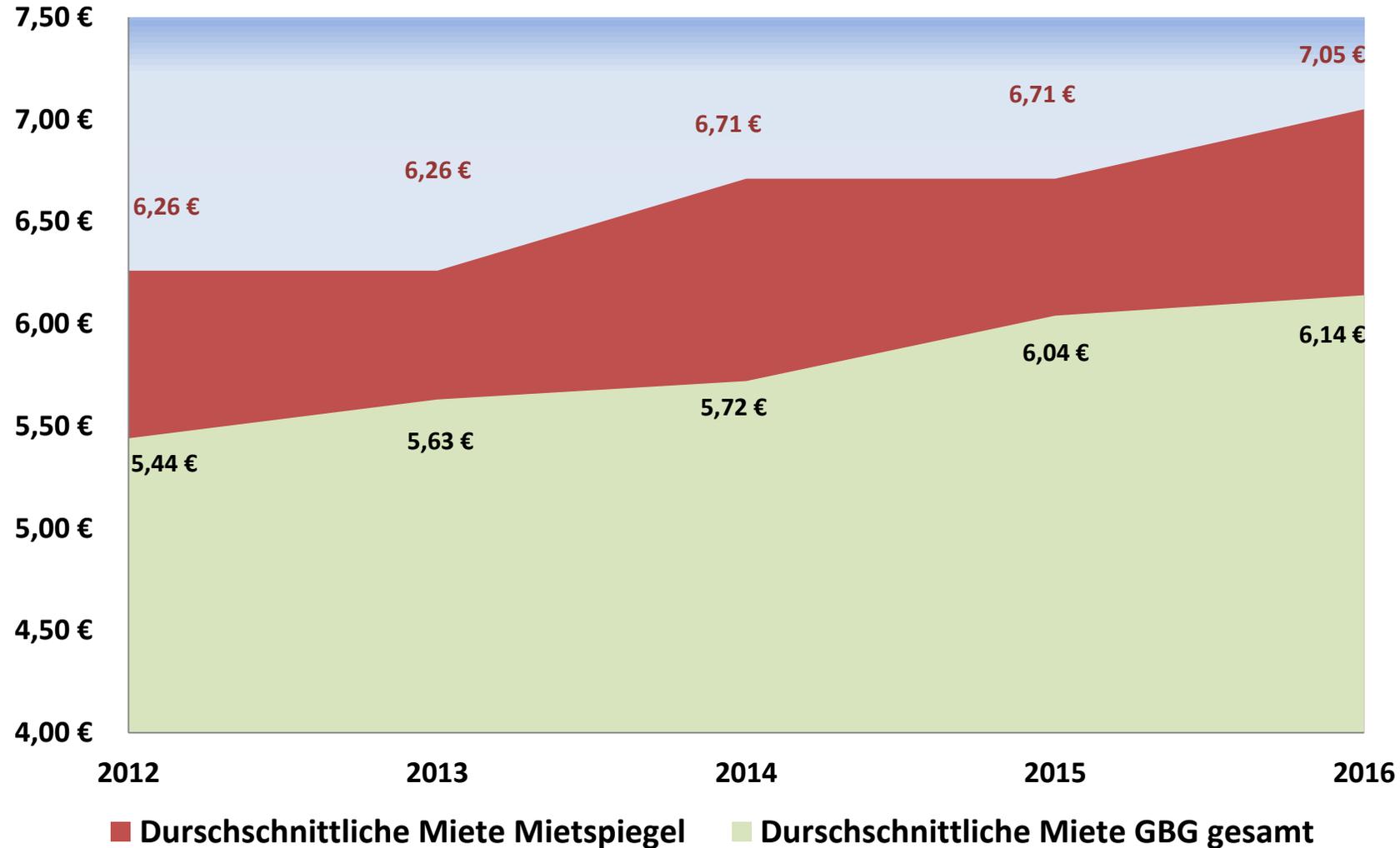
# GBG -Wesentliche Daten 2016

## Mietpreis-Cluster





## GBG - Wesentliche Daten 2016

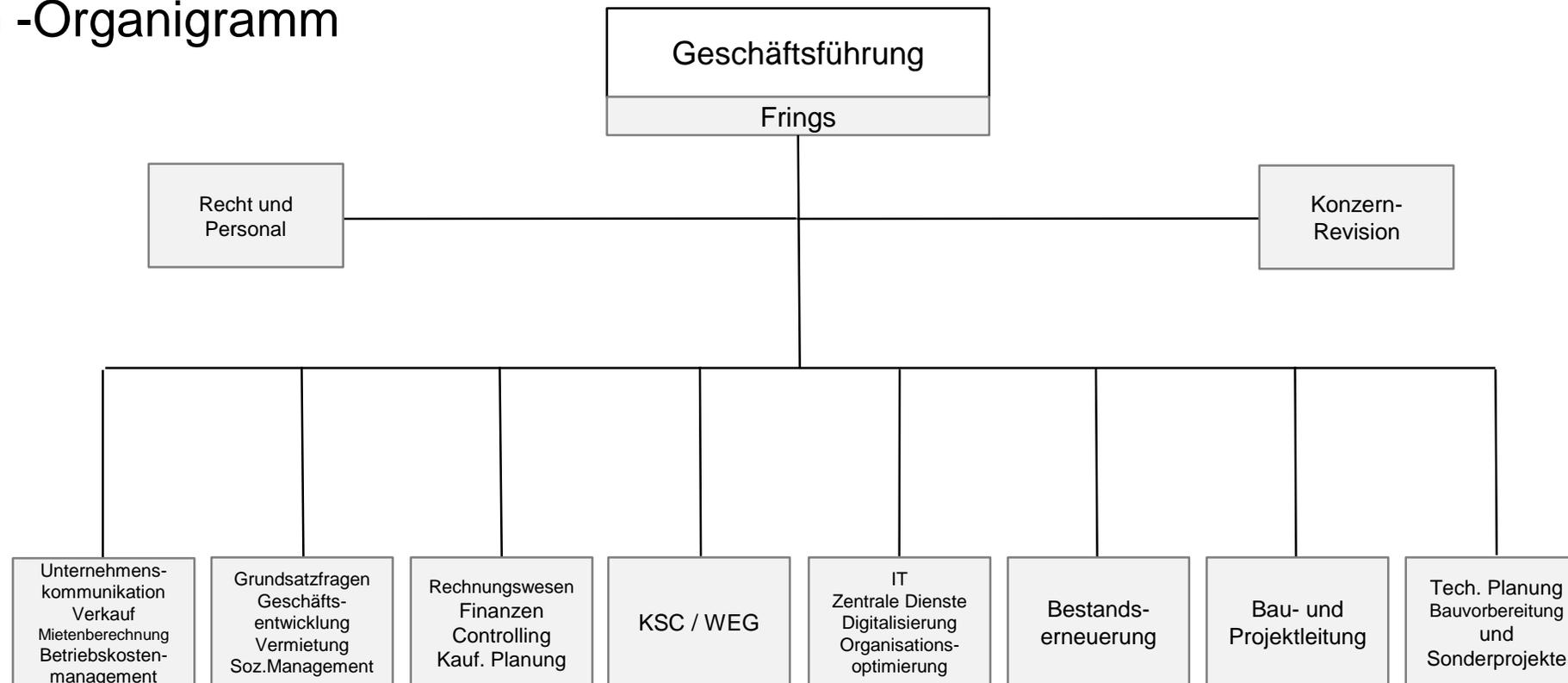


## **GBG** -Wesentliche Daten

- rd. 63,4 Mio. € für Instandhaltung und Modernisierung
- rd. 39 Mio. für Neubaumaßnahmen
  
- 280 Mitarbeiter



# GBG -Organigramm



**GBG -Neubau**

**Friedrichsfeld**



**GBGMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Wohnungsbaugesellschaft



## GBG - Modernisierung





## GBG - Modernisierung





# GBG - Modernisierung

## Schönau-NordWest





Stand 2017

# GBG – Modernisierung

## Schönau-NordWest



Schönau Nord-West

- Abriss
- Modernisierung
- Instandsetzung I1
- Instandsetzung I2

Stand Mai 2017

- 3 bestehende Geschossigkeit



# Modernisierung



**GBGMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Wohnungsbaugesellschaft



# Modernisierung



**GBGMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Wohnungsbaugesellschaft







## GBG – Kinderbetreuungseinrichtungen





## GBG – Projekt Ochsenpferchbunker





## GBG – Projekt Neues Technisches Rathaus





## ServiceHaus – Wesentliche Daten

- Wohnbegleitende Dienstleistungen
- Abrechnungsdienstleistungen Heizkosten: ca. 17250 WE
- Multimediadienstleistungen: rd. 11000 MieterInnen
- Einbau / Wartung Rauchwarnmelder

## Chance Bürgerservice – Wesentliche Daten

- Gesellschafter: Servicehaus 66,8 %, BIOTOPIA 16,4 %, Gemeinschaftswerk Arbeit und Umwelt 16,8 %
- Verbindung von aktiver Beschäftigungsförderung und wohlfahrtspflegerischer Dienstleistung
- Langzeitarbeitslose Menschen 50+
- Junge Menschen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt
- Versorgung von älteren hilfsbedürftigen Menschen
- Wohnraumversorgung für psychisch Kranke
- Concierge-Büros zur Quartiersstabilisierung
- rd. 70 Mitarbeiter

## **BBS** – Wesentliche Daten

- Betreuung der 70 städtischen Schulstandorte mit 84 Schulen und insges. 492.000 qm NGF
- Neubau, Sanierung, Modernisierung, Instandhaltung, Bewirtschaftung
- Bauvolumen rd. 13 Mio. € p.a.
- 65 Mitarbeiter (Stand Oktober 2017) und über 100 Hausmeister



## Die Ziele der Stadt Mannheim

- Auflösung des Investitionsstaus an Schulen durch schnelle und zeitnahe Umsetzung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere bei den dringend erforderlichen Maßnahmen
- Haushaltsentlastung (im Sinne einer Reduzierung von Ausgaben und/oder Vermeidung von Folgeausgaben)
- Erschließung von Effizienz- und Rationalisierungspotenzialen in der Bereitstellung von Schulraum und deren Bewirtschaftung
- Reduzierung von Risiken im städtischen Haushalt
- Kostentransparenz und Planungssicherheit
- Einleitung von notwendigen Schritten der Verwaltungsmodernisierung:  
Konzentration der Verwaltung auf Kernaufgaben und Reduzierung der Schnittstellen



## Der Leistungsumfang der BBS

- Planung, Finanzierung, Durchführung von Bau- / Sanierungsmaßnahmen (PPP)
- Betreuung von städtischen Baumaßnahmen außerhalb der PPP (Rahmenvertrag Baubetreuung und Einzelverträge pro Projekt)
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement
  - Hausmeisterdienstleistungen
  - Reinigung, Heizung, Strom / Beleuchtung
  - Wasser / Abwasser / Abfall
  - Pflege Außenanlagen (ab 01.01.2016)
- Instandhaltungsmanagement
  - Ungeplante und geplante Instandhaltung
- Technisches Gebäudemanagement
  - Betriebsführung / Wartung / Planung Technik
  - Gebäudeautomation
  - Kaufmännisches Gebäudemanagement



Neubau Käthe-Kollwitz-Schule mit Kinderhaus



Sanierung Kerschensteinerschule



## Übergabe der Schulen zur Bewirtschaftung in Tranchen und Lose – zu bewirtschaftende Nettogeschossfläche (NGF)

Tranche/Los	Schulliegenschaften	Nettogeschossfläche	Übergabe am:
Tranche 1 (PPP)	6	44.914	01.01.2006
Tranche 2, Los 1	7	28.398	01.08.2007
Tranche 2, Los 2	7	54.805	01.01.2008
Tranche 2, Los 3	7	31.522	01.01.2008
Tranche 3, Los 1	11	74.211	01.08.2012
Tranche 3, Los 2	11	80.683	01.01.2013
Tranche 3, Los 3	10	58.442	01.08.2013
Aufgabe Theodor-Heuss-Schule	-1	- 4.073	01.09.2013
Tranche 3, Los 4	12	119.363	01.08.2014
<b>Gesamt</b>	<b>70</b>	<b>492.338</b>	

Davon Normalfläche 320.780 m<sup>2</sup> NGF, Flächen im Funktionserhalt 171.558 (34,85%).

- Schulliegenschaften stellen nahezu die Hälfte des städt. Immobilienportfolios der Stadt Mannheim dar.



# Leistungsdaten Gebäudemanagement (FM)

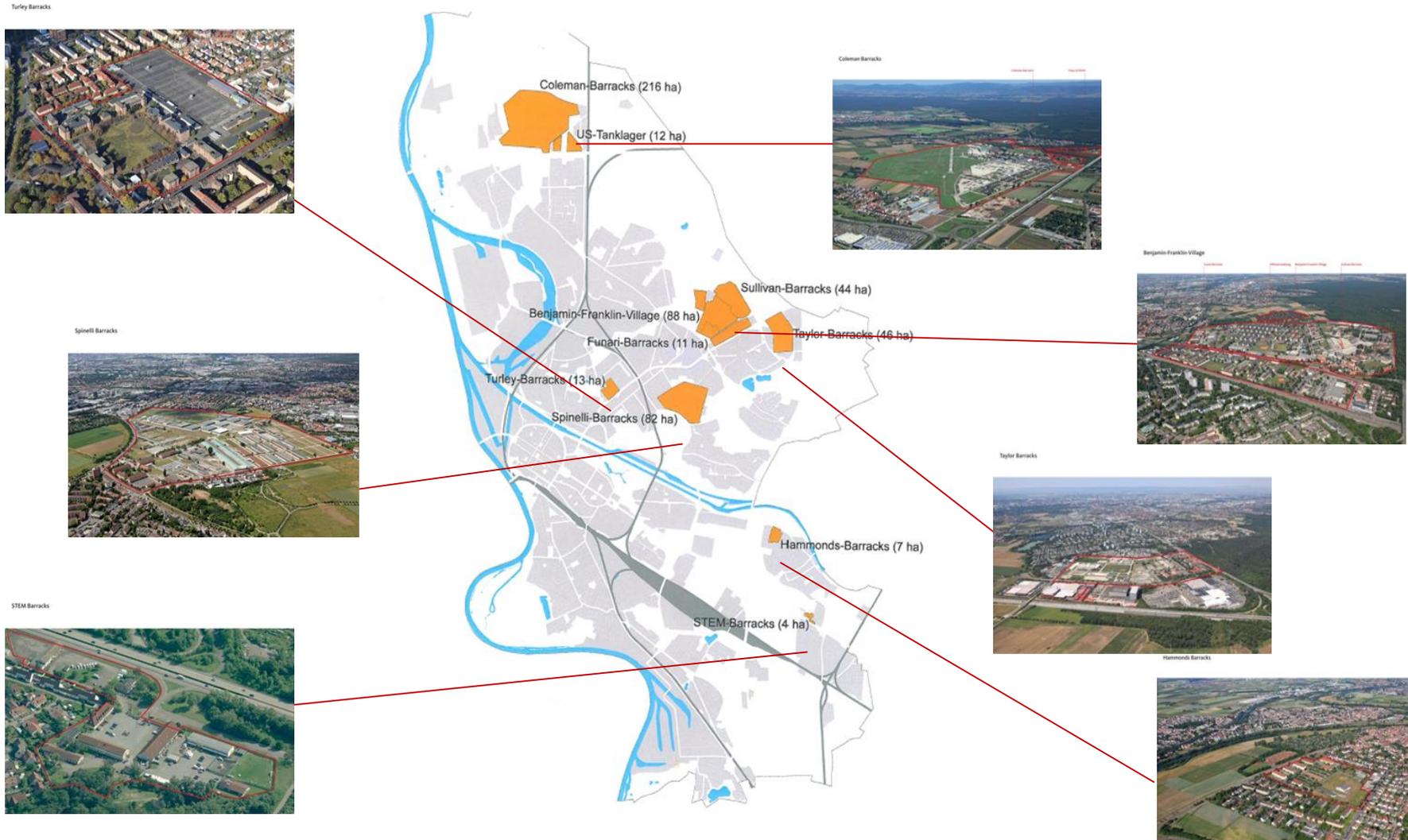
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>30.09.17</u>	
Tranchen/Lose		2/1	2/2+3			3/1	3/2+3	3/4		
<b>Schulliegenschaften</b>		<b>13</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Sporthallen / Turnhallen:		12	23	23	3	40	49	65	69	69
Mensen		3	5	5	5	15	15	21	21	21
Hausmeisterwohnungen		5	10	10	9	19	27	35	35	35
Gebäude										220
<b>Mitarbeiter (Stellen)</b>		<b>25</b>	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>58</b>	<b>69</b>	<b>93</b>	<b>113</b>	<b>138</b>	<b>176</b>
Technik, Betriebswirtschaft		<b>7</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>27</b>	<b>37</b>	<b>47</b>	<b>58</b>
davon BBS-Personal				5	8	9	13	24	31	43
GBG-Personal			1	3	3	4	4	4	5	5
Beigestelltes Städt. Personal		7	9	8	8	8	10	9	11	10
Personal an Schulen		<b>18</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>39</b>	<b>48</b>	<b>66</b>	<b>76</b>	<b>91</b>	<b>118</b>
Städt. Ersthausmeister		14	29	29	29	39	59	71	69	69
Städt. Reinigungspersonal		4	10	10	10	9	7	5	22	69
Städt. Zweithausmeister									27	27



## MWSP -Wesentliche Daten

- Gemeinsame Tochter der Stadt Mannheim und der GBG
- Frühere Gesellschaft für Projektsteuerungsgesellschaft, 2012 neu aufgestellt zur Entwicklung der Konversionsflächen
- Vorgehen: Ankauf der Konversionsfläche, Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, Planung, Baurechtsschaffung, Abriss, Erschließung, Öffentlichkeitsarbeit, Verkauf der Flächen

# Mannheimer Konversionsflächen



# Mannheimer Konversionsflächen

Vgl. Vortrag im anschließenden TOP

# Neubau GBG Verwaltungsgebäude



**GBGMANNHEIM**<sup>2</sup>  
Wohnungsbaugesellschaft



## Luftbild







## Prämissen des Neubaus

### Der Neubau wurde unter den nachfolgenden Prämissen konzipiert:

- Räumliche Zusammenführung der Unternehmensgruppe
- Schaffung eines passenden räumlichen und funktionalen Rahmens, um auf sich verändernde Prozesse / Arbeitsabläufe reagieren zu können, und bestmöglich die zukünftigen Herausforderungen zu meistern
- Zusammenarbeit und den Austausch der Mitarbeiter untereinander fördern sowie die Kommunikation nach außen voranzubringen
- Eine Gebäudearchitektur, die einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes leistet
- Nachhaltigkeits- und Qualitätsforderungen zu definieren, die auch im Hinblick auf den späteren Betrieb sowie unter Berücksichtigung der entsprechenden Investitionskosten ein möglichst ausgewogenes Produktergebnis garantieren
- DGNB – Zertifizierung
- Der Neubau muss den Schallschutz für den nord-östlichen Abschluss unseres Konversionsgebietes CentroVerde sichern



## Verfahrensweise

Im Dialog mit externen Fachberatern und unseren Mitarbeitern wurde ein entsprechendes Raumprogramm, die BQA bzw. die funktionale Leistungsbeschreibung für die zu uns passende Bürotypologie, erarbeitet.

Das Projekt wurde im Rahmen eines europaweiten zweistufigen kombinierten Verhandlungsverfahren für Generalübernehmerleistungen mit 8 Bietern ausgeschrieben.

Zum Sieger dieses Verfahrens wurde das Team Bilfinger Hochbau GmbH mit den Architekten Tilmann Lange, Braun u. Schlockermann, Frankfurt am Main, gekürt.



## Meilensteine

18.02.2015	Einreichung des Bauantrages
21.05.2015	Baubeginn
21.07.2017	Bezug
16.09.2017	Offizielle Einweihung des Verwaltungsgebäudes
4. Quartal 2017	Gesamtfertigstellung der Außenanlage



## Informationen zum Gebäude

### Architektur:

Der Fußabdruck des Gebäudes entspricht einem Z-förmigen Baukörper, der sich mit 2 parallelen Gebäudeflügeln und einem zentralen Verbindungstrakt an das Grundstück einpasst. Das Gebäude fasst das südwestlich gelegene Wohnquartier „Centro Verde“ ein und bildet als Kopf des Centro Verde den städtebaulichen Abschluss der Bebauung im Osten des Baugebietes. Der Endpunkt Grünzug „Centro Verde“ wurde zu einem angemessenen Endpunkt entwickelt. Gleichzeitig stellt das Gebäude den Lärmschutz zur Riedbahn und Herzogenriedstraße für das gesamte Wohngebiet des Centro Verde sicher.

Es entstand ein 4-geschossiger Büroneubau mit Tiefgarage in Stahlbetonskelettbauweise mit insgesamt 311 Arbeitsplätzen, 88 Tiefgaragenstellplätzen sowie 62 Außenstellplätzen.

Der Gebäudekörper ist insgesamt 172 m lang bei einer Bauhöhe von ca. 15.65 m und verfügt über eine Bruttogeschossfläche von 15.933 m<sup>2</sup> (11.174 m<sup>2</sup> oberirdisch) und einem Bruttorauminhalt von ca. 61.787 m<sup>3</sup>.

Die Fassaden werden durch den Einsatz von Loggien und mit versetzt angeordneten Fensterbändern gegliedert.

Die innere Gebäudeerschließung erfolgt über Fahrstühle und 4 Treppenhäuser sowie einem großzügigen Empfangsbereich. Die Büros werden über Flure erschlossen, welche als Kommunikationszonen genutzt werden.

Glasflächen in den Büroräumen zum Flur bringen Tageslicht in diese Mittelzonen.



## Informationen zum Gebäude

### Technik:

Im gesamten Gebäude wurde eine energiesparende LED-Beleuchtungstechnik verbaut, die uns eine Stromkosteneinsparung von ca. 12.600 €/a ermöglicht.

Für die Außenbewässerung sowie bei Bedarf für die Vorkühlung der Lüftungsanlage (adiabate Abluftbefeuchtung) wurde eine 16.000 Liter fassende Zisterne für Regenwassernutzung eingebaut.

Das Gebäude verfügt über eine Vollklimaanlage mit einer max. Luftmenge von 40.000 m<sup>3</sup> (3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Die Luftmengen für die Besprechungsräume werden bedarfsabhängig (co<sub>2</sub> geführt) gesteuert.

Auf dem Hauptdach befindet sich eine ca. 630 m<sup>3</sup> große PV-Anlage mit einer Leistung von 70 kwp, was einen jährlichen Stromertrag von ca. 65.000 kwh ausmacht. Angestrebt ist eine Stromeigennutzung von mindestens 35 %.

Zur Förderung der E-Mobilität können unsere Mitarbeiter an 4 E-Ladestationen in der Tiefgarage sowie an 1 E-Ladestation mit 2 Anschlüssen im Außenbereich unentgeltlich tanken. Darüber hinaus stehen insgesamt 10 E-Bike-Ladestationen zur Verfügung.

Die Grundlast für Heizen und Kühlen wird durch eine Betonkernaktivierung der Beton-Geschossdecken abgedeckt.

Der Primärenergiebedarf des Gebäudes konnte gegenüber den Anforderungen der ENEC 2016 um 31 % unterschritten werden (112,81 kwh/m<sup>2</sup> a zu 164,42 kwh/m<sup>2</sup> a). Dies bedeutet eine co<sub>2</sub>-Reduzierung von ca. 170 t co<sub>2</sub> per anno.



## Kenndaten

- Gebäudelänge: 172,50 m
- Höhe: 15,65 m
- Bruttogeschossfläche: 15.933 m<sup>2</sup>
  - Oberirdisch 11.174 m<sup>2</sup>
  - Unterirdisch 4.759 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 8.430 m<sup>2</sup>
- Verkehrsfläche: 4.651 m<sup>2</sup>
- Technikfläche: 1.043 m<sup>2</sup>
- Bruttorauminhalt: 61.787 m<sup>3</sup>
- TG-Stellplätze: 88
- Außen-Stellplätze: 62

- E-Ladestationen TG: 4
- E-Ladestationen außen: (Doppelanschluss) 1
- E-Bike-Ladestationen: 10

### Bürogrößen

- Bereichsleitung: 25 m<sup>2</sup>
- 2 Personen Büro: 21 m<sup>2</sup>
- Sachgebietsleitung: 18 m<sup>2</sup>
- Besprechung Abteilung: 23 m<sup>2</sup>
- Besprechung allgemein: 23 - 46 m<sup>2</sup>

A low-angle photograph of a modern building with large windows and a red lamp post against a bright sky with the sun. The building's facade is light-colored with dark window frames. A red lamp post with a large, flat, circular top is positioned on the right side of the frame. The sun is visible in the background, creating a lens flare effect. The text "DAS NEUE VERWALTUNGSGEBÄUDE" is overlaid in the center of the image.

**DAS NEUE VERWALTUNGSGEBÄUDE**

**VIELEN  
DANK**

