

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Gebäudeunterhaltung
Betz, Stefanie Telefon: 07071 204-2685
Gesch. Z.: 8/81/

Vorlage 324/2015
Datum 12.11.2015

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff: **Tätigkeitsbericht Sammelnachweis 2**

Bezug: Vorlage 374/2014

Anlagen: 1 1 Gebäudeliste

Zusammenfassung:

Der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung steht im Berichtszeitraum 2015 ein Gesamtbudget von knapp 5 Mio. € zur Verfügung. Neben der allgemeinen Gebäudeunterhaltung konnten zahlreiche Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Bausubstanz, der Funktionalität und der energetischen Bilanz durchgeführt werden. Daneben werden aus dem Sammelnachweis Maßnahmen zur Interimsunterbringung von Verwaltungsstellen finanziert. Insgesamt ist der Mittelabfluss planmäßig.

Für 2016 sind bisher nur einzelne konkrete Maßnahmen identifiziert. Die Verwaltung wird sowohl im Bereich Turn- und Mehrzweckhallen als auch bei Verwaltungsstellen Prioritätenlisten erstellen, um die notwendigen Maßnahmen abarbeiten zu können. Die energetischen Maßnahmen werden auf gleich hohem Niveau wie im vergangenen Jahr weitergeführt. Der Rathausblock, die Mörikeschule und zahlreiche Kinderhäuser sind für Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

Ziel:

Information des Gemeinderats über den Stand der Maßnahmen im Rahmen des Sammelnachweises 2 durchgeführten und geplanten Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung steht jährlich ein Budget im Sammelnachweis 2 zur Verfügung, mit dem die städtischen Gebäude instandgehalten, instandgesetzt und saniert werden. Die Auswahl der durchgeführten Maßnahmen richtet sich dabei nach unterschiedlichen Kriterien und wird jährlich neu priorisiert und aktualisiert.

2. Sachstand

Die seit April 2014 bestehende Fachabteilung Gebäudeunterhaltung ist mit vier Mitarbeitern für ca. 200 städtische Liegenschaften zuständig, die täglich von mehr als 10.000 Menschen genutzt werden. Außerdem ist seit Neubildung der Abteilung das städtische Energiemanagement bei der Fachabteilung angesiedelt, welches von zwei weiteren Mitarbeitern betreut wird.

Hauptaufgabe der Fachabteilung ist die Durchführungen baulicher Instandsetzungen und Sanierungen, die Gewährleistung einer dauerhaften Instandhaltung sowie die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung.

Daneben konzentrierte sich die Arbeit der Fachabteilung in dem zweiten Jahr ihres Bestehens vor allem auf die Klärung und Analyse ihrer Aufgabenfelder, Überprüfung bestehender Arbeitsabläufe und Erstellung eines Masterplans zur Weiterentwicklung der Abteilung. Dies wurde notwendig, weil der Zuwachs von Flächen und Nutzungen, geänderte gesetzliche Vorgaben (Hygiene, Brandschutz...) sowie gesellschaftliche Veränderungen (Ganztagesschulen, U3 Betreuung, Inklusion), einen erheblichen Einfluss auf die Nutzung der Gebäude und damit auf die Arbeit der Fachabteilung haben. Um bei begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen die Aufgabenvielfalt aus technischen Gebäudemanagement und Betreiberverantwortung sicher und wirtschaftlich bewältigen zu können, ist die Neustrukturierung vieler Arbeitsabläufe für die Fachabteilung unerlässlich. Hinzu kommt die Notwendigkeit zur Schaffung eines sicheren Dokumentations- und Informationsmanagements. Die große Herausforderung besteht darin, diese strukturelle und organisatorische Neuausrichtung der Arbeitsprozesse neben den alltäglichen Aufgaben voranzubringen.

2.1. Übersicht Gesamtsituation

Für die Gebäudeunterhaltung standen im Jahr 2015 mit den Überträgen aus 2014 Haushaltsmittel in Höhe von 4.967.147 € zur Verfügung.

Davon werden bis Ende des Jahres an ca. 165 Gebäuden ungefähr 2.800 Reparaturen, bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten und Umstrukturierungen beauftragt, abgewickelt und ca. 3.000 Rechnungen geprüft und ausgezahlt.

Neben vielen Kleinmaßnahmen, die sich in etwa gleichmäßig auf die Schulen, Kinderhäuser, Jugendhäuser, Verwaltungsgebäude, Sporthallen, Feuerwehrhäuser und Kulturgebäude verteilen, wurden in 43 Gebäuden Beträge zwischen 20.000 € bis 260.000 € in alle Aufgabenbereiche der Gebäudeunterhaltung investiert. Diese Gebäude sind in Anlage 1 dargestellt.

Die Maßnahmen zur Interimsunterbringung der Mitarbeiter des Dezernats 02 während der Sanierung des Technischen Rathauses sowie die Unterbringung von Verwaltungseinheiten in der Melanchthonschule werden aus dem Verwaltungshaushalt und damit aus dem SN2 finanziert. Dafür mussten im SN2 Gelder in Höhe von 1,16 Millionen Euro bereitgestellt werden. Die Finanzmittel für die Interimsunterbringung Metropol wurden auf eine separate Haushaltsstelle überführt und sind in den dargestellten Summen und Ausführungen nicht enthalten.

Da der Unterhaltungsstau an vielen Gebäuden immer noch erheblich ist, gestaltet sich eine vorausschauende Gebäudeunterhaltung mit Planung der Maßnahmen derzeit noch schwierig. Deshalb wurde für, unterjährig auftretende, größere Sanierungsbedarfe (undichte Dächer, ausfallende technische Anlagen) eine entsprechende Reserve im Budget eingeplant. Diese Budgetreserve sowie die Aufwendungen im Bereich der Interimsunterbringungen führten zu einer reduzierten Liquidität im SN2 und machten eine Verschiebung einzelner geplanter Großmaßnahmen notwendig.

Auch im Jahr 2015 wurden noch Schäden aus dem Hagelunwetter von 2013 abgearbeitet.

2.2. Umsetzung des Sammelnachweises 2 in 2015

Stand: 30.10.2015

Verfügbare Haushaltsmittel 2015

Einzelplanung 000	1.291.800 €
Sanierungsrückstände 100	250.000 €
<u>Einzelanierungen 200</u>	<u>1.979.800 €</u>

Summe SN2	3.521.600 €
Übertrag aus 2014	1.445.547 €

<u>Budget 2015</u>	<u>4.967.147 €</u>
--------------------	--------------------

Stand am 30.10.2015

Mittelabfluss (Rechnungen)	-2.843.312 €
verbindliche Aufträge	-1.036.250 €

Überträge auf HHSt außerhalb des SN2	- 35.505 €
Übertrag auf HHSt für Interimsquartier Metropol	- 553.000 €

<u>verfügbares Budget am 30.10.2015</u>	<u>499.080 €</u>
---	------------------

Der Mittelabfluss ist planmäßig.

Im Mittelabfluss und den verbindlichen Aufträgen sind für die Maßnahmen zur Interimsunterbringung von Verwaltungseinheiten in den Gebäuden Melanchthonschule, Expressguthalle und Hauptbahnhof Gelder in Höhe von 370.000 € enthalten. Hier werden weitere Mittel in Höhe von 237.000 € benötigt, die aus dem frei verfügbaren Budget finanziert werden.

Die aktuell verbleibenden freien Mittel von ca. 260.000 € werden für den Regelbauunterhalt bis Ende des Jahres verwendet.

Die durch verbindliche Aufträge gebundenen Mittel werden, wenn nicht bis zum Jahresende abgeflossen, in das kommende Jahr übertragen.

2.3. Tätigkeiten im Bereich Instandhaltung/Instandsetzung und Sanierung

Wie die Übersicht der Investitionen aus Anlage 1 zeigt, wurden in 2015 viele kleinere Maßnahmen an Gebäuden durchgeführt. An den Schulen, Sporthallen und Verwaltungsgebäuden waren dies vor allem Maßnahmen, die aus dem plötzlichen Ausfall von technischen Systemen oder baulichen Schäden herrührten. Teilweise wurde ein schon länger bestehender Unterhaltungsstau reduziert.

Im Bereich der Kinderhäuser gehören die durchgeführten Sanierungen und Umstrukturierungen zu einer langfristigen Strategie, den erheblichen Unterhaltungsstau zu mindern und die Tätigkeiten in eine vorausschauende Gebäudeunterhaltung zu überführen. In vielen Fällen können dadurch auch in den Kinderhäusern vorhandene strukturelle Defizite verbessert werden. In Abstimmung mit der FAB 53 wird daran gearbeitet, eine Priorisierungsliste zu erstellen. Es wird darauf Wert gelegt, für die einzelnen Häuser ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, welches dann auch in Etappen abgearbeitet werden kann.

2.4. Tätigkeiten im Bereich Betreiberverantwortung

Ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Weiterentwicklung der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung ist eine verstärkte Wahrnehmung der gesetzlich vorgeschriebenen Betreiberverantwortung. Die daraus entstehenden Aufgaben machen eine intensive Auseinandersetzung mit den Themen Baurecht, Brandschutz, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Hygiene, Standsicherheit, Umweltschutz, Katastrophenmanagement und Krisenprävention notwendig.

Im Bereich Brandschutz wurden in 2015 Brandverhütungsschauen oder Brandschutzbegehungen an sieben städtischen Gebäuden durchgeführt. Dabei wurden zum Teil erhebliche Mängel festgestellt, die einerseits auf verschärfte gesetzliche Vorgaben aber auch auf nicht konsequent umgesetzte Brandschutzmaßnahmen in der Vergangenheit sowie nicht instandgehaltene und defekte technische Einrichtungen zurückzuführen sind. Aus den Erkenntnissen der Begehungen muss eine Strategie erarbeitet werden, wie die Mängel innerhalb vorgegebener Fristen beseitigt werden können. In den kommenden vier Jahren stehen weitere 40 Brandverhütungsschauen an.

An vielen städtischen Schulgebäuden, Verwaltungsgebäuden und Kinderhäusern sind keine Feuerwehr-, Flucht- und Rettungsweg- sowie Zimmerfluchtpläne vorhanden. Aus diesem Grund wurde 2015 mit der Aufarbeitung des Fehlbestandes begonnen. In 12 Gebäuden (11 Schulen und ein Kulturgebäude) wurden mit einem Kostenaufwand von ca. 45.000 € die fehlenden Planarten ergänzt.

Ebenfalls wurde damit begonnen, die durch die 2013 aktualisierte Trinkwasserverordnung geforderte Überprüfung von Trinkwasseranlagen auf einen Befall mit Legionellen durchzuführen. Bisher wurden 23 größere Anlagen beprobt. Dabei waren 16 Anlagen ohne Befund, vier Anlagen mit einer geringen oder mittleren Belastung, drei Anlagen mit einer hohen Belastung. In Abstimmung mit dem Gesundheitsamt wurden die jeweils notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung des Befalls eingeleitet. In drei Gebäuden wurden dazu auch bauliche Maßnahmen umgesetzt. In zahlreichen Gebäuden müssen in den kommenden Jahren bauliche Änderungen an den Trinkwasseranlagen vorgenommen werden, um Vorschriften aus dem Bereich der Trinkwasserhygiene zu erfüllen.

Ein weiteres Schwerpunktthema im Bereich der Betreiberverantwortung war und wird die Überprüfung sicherheitsrelevanter und den Gesundheitsschutz betreffenden Aspekte in den städtischen Kinderhäusern sein. Erste Themen sind hier die Nachrüstung von Klemmschutz an Türen im Bereich der U3-Betreuung, die Verbesserung der Lufthygiene durch den Einbau kleinerer Grundlüftungsanlagen vor allem in Sanitärbereichen, die Maßnahmen zur Verbesserung der Hygiene in Küchen sowie die Beseitigung von Sicherheitsdefiziten nach speziellen Begehungen mit der UKBW (Absturzicherungen, Änderung von Möblierung usw.).

In den weiterführenden Schulen wurde und wird sich die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung zunächst auf das Thema der Sicherheit naturwissenschaftlicher Fachräume konzentrieren. Begonnen wurde mit einer entsprechenden Untersuchung der Räumlichkeiten an der GSS. Die Ergebnisse mündeten einerseits in eine Aufgabeliste für Sofortmaßnahmen und bildet im Falle der GSS auch die Grundlage für die weitere Planung der Neueinrichtung der naturwissenschaftlichen Fachräume, die für 2016 bis 2018 im Vermögenshaushalt veranschlagt ist.

Im Rahmen der Betreiberverantwortung wurde daran gearbeitet, die zum Teil stark lückenhafte Situation im Bereich der gesetzlich notwendigen Wartungsverträge für technische und sicherheitstechnische Einrichtungen zu verbessern. Parallel zum Aufbau einer ordnungsgemäßen Situation im Bereich Wartungsverträge muss auch an deren Optimierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorangetrieben werden.

2.5. Tätigkeiten im Bereich Energieeffizienz und Gebäudetechnik

Im Bereich des Energiemanagements wurde in 2015 in den Schwerpunktbereichen LED-Umstellung, Kesseltausch, Gebäudelüftung sowie energetische Optimierung ohnehin notwendiger Maßnahmen im baulichen und gebäudetechnischen Bereich gearbeitet.

In die Umstellung auf LED wurden ca. 70.000 € investiert und über 1.500 Leuchten umgerüstet. Bei einem reinen Röhrentausch beträgt die Amortisationszeit der Maßnahmen unter drei Jahren, bei einem Tausch der kompletten Leuchte bei ca. sechs Jahren. Bis 2017 sollen alle städtischen Gebäude in ihrer Hauptbeleuchtung auf LED umgestellt sein. Für einen Teil der Umstellung wurden und werden Förderprogramme des Bundes genutzt.

Im Bereich der Heizung und Warmwasserbereitung wurden 5 Ölkessel ausgebaut und die Heizungen auf Gas umgestellt, ein Gebäude auf die Versorgung mit Fernwärme vorbereitet und in mehreren Gebäuden im Zuge von Baumaßnahmen der SWT bestehende Anlagen optimiert. In verschiedenen Kinderhäusern wurde außerdem die zentrale Warmwasserbereitung zurückgebaut und auf eine energieeffiziente dezentrale Versorgung umgestellt, die auch zur Vermeidung einer Legionellenbildung beiträgt.

In zwei Kinderhäusern wurden Kleinlüftungsanlagen zur Verbesserung der Lufthygiene und Energieeinsparung eingebaut. Bei weiteren drei Kinderhäusern ist dies in Planung bzw. werden bestehende Systeme optimiert. Obwohl fast alle großen Lüftungsanlagen in Sporthallen und Schulen sanierungsbedürftig sind, ist ein Sanierungsumfang von max. ein bis zwei Anlagen pro Jahr realistisch. Aktuell läuft die Planung für die Sanierung der Lüftungsanlage im Ratskeller. An den relativ neuen Anlagen im Kepler-Gymnasium Westbau und Mensa läuft ein vom Fachingenieur betreuter Optimierungsprozess des Betriebes. Eine Strukturierung und Priorisierung des Themenfeldes Lüftungsanlagen und Lufthygiene ist ab 2016 geplant.

2.6. Sonderthemen

Zur Optimierung von Arbeitsabläufen im Aufgabenbereich der Gebäudeunterhaltung ist es notwendig, alle relevanten Informationen über ein Gebäude schnell verfügbar zu haben. Dies betrifft Pläne, Flächenaufstellungen, baurechtliche Unterlagen, Revisionsunterlagen der gebäudetechnischen Anlagen, Wartungsverträge, Inventarlisten, Farbkonzepte usw. Bisher gibt es kein System, in dem diese Daten zuverlässig abgerufen werden können bzw. viele Informationen sind gar nicht verfügbar. In Vorbereitung auf die Einführung eines SAP-Moduls im Bereich des Facility Managements für die tägliche Arbeit der Fachabteilung wurde in 2015 mit der Datenerhebung und Datenvorstrukturierung vor allem der technischen Gebäudedaten begonnen, um diese dann in das neue System übernehmen zu können.

2.7. Ausblick auf 2016

Für 2016 sind bisher wenige konkrete Maßnahmen fest geplant, da sich die Strategie bewährt hat, in Themenbereichen zu arbeiten und aus diesen Maßnahmen unter Berücksichtigung von Dringlichkeiten zu entwickeln und direkt umzusetzen. Es soll an den begonnen Themen, vor allem im Bereich der Betreiberverantwortung weitergearbeitet werden.

Vor der Neuverpachtung sollen der Rathausblock außen und der Ratskeller außen und innen saniert werden. Darüber hinaus wird für eine Innensanierung der oberen Geschosse ein Gesamtkonzept entwickelt, welches insbesondere auch das Thema Brandschutz berücksichtigt.

In den Kinderhäusern ist mit gebündelten Maßnahmen eine weitere Reduzierung des Unterhaltungstaus geplant. Dabei sollen vor allem die Kinderhäuser Frondsberg, Horemer und Galgenberg in den Fokus genommen und an den KH Österberg und Pfrondorf See die etappenweise Sanierung fortgesetzt werden. In den KH Mönchhütte, Französische Allee sowie Loretto sind räumliche Umstrukturierungen bzw. Maßnahmen im Bereich der Küchen notwendig.

Die Ergebnisse der Brandverhütungsschauen werden zu einer Vielzahl von Maßnahmen in diesem Bereich führen. Dabei ist der Umfang sowie die Art und Weise der Umsetzung für die einzelnen Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail planbar.

Die Verwaltungsstellen sind zu einem großen Teil in schlechtem und völlig veraltetem Zustand. Jedes Jahr soll nun auf Basis einer Prioritätenliste eine Verwaltungsstelle saniert und unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit modernisiert werden.

Auch die Sport- und Mehrzweckhallen sind größtenteils sanierungsbedürftig. Ebenfalls auf Grundlage einer Priorisierung sollen diese sukzessive saniert werden. Hier spielt das Thema Trinkwasser- und Lufthygiene eine übergeordnete Rolle (gesetzliche Vorschriften).

Als weiterer Schwerpunkt sind zahlreiche energetische Maßnahmen geplant. In zahlreichen Gebäuden werden bestehende Verglasungen auf hohe Dämmwerte ertüchtigt oder erneuert. Ca. fünf bestehende Ölheizungsanlagen werden dort wo möglich auf Erdgas umgestellt. Ein sehr wichtiger Baustein bleibt die flächige Umstellung der Beleuchtungsanlagen auf LED-Technik, meist mit einer Einsparleistung von 60 bis 70% bei einer hervorragenden Amortisationserwartung von inzwischen ein bis zwei Jahren.

Ein weiterer Schwerpunkt wird der Austausch ineffizienter Lüftungsanlagen sein. Durch Erneuerung und deutlicher Verkleinerung der Lüfter und nach Möglichkeit Einbau von Wärme-

rückgewinnungsanlagen können hier erhebliche Einsparungen erzielt werden. Derzeit konkret geplant ist die Lüftungsanlage Rathausblock und die der Hepper-Halle.

Im Zuge der Legionellen Abwehr werden auch 2016 Warmwasseraufbereitungen technisch umgebaut und an den heutigen geringeren Bedarf angepasst. Oft können auch Zapfstellen ganz auf Kaltwasser umgestellt werden.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Maßnahmen und die Arbeit der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung werden wie beschrieben fortgesetzt.

Der nächste Bericht wird im November 2016 vorgelegt.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Für das Budget der Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2 sind für die Haushaltsberatungen 2016 Mittel in Höhe von 3.500.000 € angemeldet.

Die durch verbindliche Aufträge gebundenen Mittel aus 2015 werden übertragen.

6. Anlagen

Übersicht der Gebäude mit Investitionen über 20.000 €