

Berichtsvorlage

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

Betreff:	Unterhaltung städtischer Gebäude: Konzept 2030
Bezug:	317/2011, 339/2013, 2a/2021, 11e/2020, 21/2020, Antrag Vorlage 513/2021 der Fraktion AL/Grüne
Anlagen:	1 - Konzept 2030 2 - Digitalversion - Gebäude- und Maßnahmenliste Konzept 2030 2 - Druckversion - Gebäude- und Maßnahmenliste Konzept 2030 3 - Haushaltsanmeldungen Projekte 2022 4 - Liste Projektentwicklung

Zusammenfassung:

Die Gebäudeunterhaltung wird durch bessere Finanzausstattung gestärkt und auf Grundlage des „Konzept 2030“ in die Lage versetzt, bis 2030 die wesentlichen baulichen und energetischen Konsolidierungsmaßnahmen durchzuführen, um danach die Gebäude wirtschaftlicher, länger und mit deutlich reduziertem CO₂-Ausstoß zu betreiben.

Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung des Konzepts 2030 ist mit einer Erhöhung der Finanzmittel für die Gebäudeunterhaltung und Gebäudesanierung hinterlegt. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen im Finanzhaushalt entsprechend der Regeln des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts. Die Höhe der zur Verfügung stehenden Finanzmittel wird jährlich von der Verwaltung projekt- und maßnahmenscharf beantragt und vom Gemeinderat beschlossen.

Hinweis: Die Verwaltung hat den Finanzbedarf der Gebäudeunterhaltung auf Grundlage des Konzepts 2030 berechnet und folgende Beträge für den Haushalt 2022 angemeldet:

Ergebnishaushalt	5.585.000 €
Finanzhaushalt	11.248.000 €.

In Summe stehen damit für die Gebäudeunterhaltung 16.833.600 Mio. € zur Verfügung, 2.813.600 Mio. € mehr als im Jahr 2021.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die Gebäudeunterhaltung hat in den vergangenen Jahren ganz wesentlich dazu beigetragen, die Herausforderungen der Veränderungen bei der Kinderbetreuung und im Ganztagesbereich bei Kinderhäusern und Schulen auch in den vorhandenen Bestandsgebäuden baulich umzusetzen. Nachdem hier nur noch kleinere Anpassungen vorgesehen sind, hält die Verwaltung es für erforderlich, den Umgang mit dem Gebäudebestand neu auszurichten. Neben den energetischen Zielen, die sich aus dem Klimaschutzprogramm 2020 - 2030 ergeben, geht es hierbei vor allem um einen Wandel von einer eher nachlaufenden, reagierenden Gebäudeunterhaltung hin zu einer planmäßig gesteuerten und vorausschauenden Unterhaltung, die mit konkreten Zielen verknüpft ist.

Diese sind:

- Beseitigung aller baulichen und funktionalen Defizite
- einschneidende Reduzierung der CO₂-Emissionen
- Entwicklung von langfristigen Nutzungsperspektiven
- optimale, räumliche und bauliche Zustände für die Nutzerinnen und Nutzer
- langfristig die Reduzierung des finanziellen und personellen Aufwands
- Herstellung der Barrierefreiheit.

Um die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und die Bestandsgebäude in der Fläche auch außerhalb von Generalsanierungen baulich zu konsolidieren, sind deutlich mehr Anstrengungen erforderlich. Auf Basis der für 2022 geplanten besseren Finanzausstattung hat die Verwaltung das Konzept 2030 entwickelt, um planmäßig im Sinne des Substanzerhalts und Klimaschutzes den Gebäudebestand weiter zu entwickeln.

2. Sachstand

Mit dem Konzept 2030 soll die Gebäudeunterhaltung den Nachhaltigkeitszielen der Universitätsstadt Tübingen gerecht werden. Zentrale Elemente sind eine verbesserte Finanzausstattung und ein umfassender Wandel von nachlaufender zur vorausschauenden Gebäudeunterhaltung. Die vorhandenen Unterhaltungsrückstände können dadurch sowohl in baulich-technischer als auch in energetischer Hinsicht weitestgehend bis 2030 beseitigt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass nach Abschluss des Konzepts 2030 einerseits die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung deutlich reduziert werden können und andererseits die Lebens- und Nutzungsdauer von Gebäuden erheblich verlängert wird.

Neben der konzeptionellen Ausrichtung, der Definition der Ziele und einer planvollen Strategie ist die Erfassung der Gebäude und ihrer Mängel eine zentrale Grundlage der Arbeit. In den vergangenen Monaten wurden deshalb alle Gebäude in eine einheitliche Liste aufgenommen, die Mängel dokumentiert, Maßnahmen generiert und die Kosten für die Mangelbeseitigung erfasst.

Der Antrag 513/2021 der Fraktion von AL/Grüne kann damit beantwortet werden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Anlage 2 dargestellt. Die Verwaltung wird damit die

sich aus dem Konzept 2030 ergebenden Ziele planmäßig und transparent verfolgen können. Gebäudescharf und nach Prioritäten gestaffelt werden die Maßnahmen in einen Arbeitsplan aufgenommen, der – nach vorheriger Abstimmung – durch die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung und, bei größeren Maßnahmen im Rahmen des Portfoliomanagements, durch die Fachabteilung Hochbau, dem Gemeinderat zur Umsetzung vorgeschlagen, die Mittel beantragt und die Maßnahmen umgesetzt werden.

Der ganze Text des Konzepts 2030 ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung setzt das im Konzept 2030 beschriebene Vorgehen um. Auf Basis der vorgelegten und jährlich aktualisierten Prioritätenliste werden die benötigten Finanzmittel im Haushalt angemeldet. Zusätzlich berichtet die Verwaltung zum Jahresende über den erreichten Stand und den Ausblick auf das jeweils kommende Jahr.

Im Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement sind die Bereiche Architektur, Bautechnik, Gebäudetechnik, Elektrotechnik, Wartung/Betreiberverantwortung, Digitalisierung und Controlling kompetent und, außerhalb des „Konzepts 2030“, in ausreichender Stärke abgedeckt.

Zur Umsetzung der beschriebenen Strategie „Konzept 2030“ (und im Sinne der Vorlage 563/2020 der Fraktion AL/Grüne) ist eine Verstärkung der personellen Ressourcen jedoch sinnvoll und mit Sicherheit wirtschaftlich. Die Verwaltung hält hier eine Ergänzung um 1 Stelle (100%) für erforderlich, insbesondere mit technischer Kompetenz zur prioritären Bearbeitung energetischer Aufgabenstellungen, und wird diese für das Haushaltsjahr 2023 beantragen.

4. Lösungsvarianten

Die Verwaltung hält den Vorschlag für ausgewogen und zielführend um die angestrebten Ziele zu erreichen. Sie sieht zu dieser Vorgehensweise keine sinnvollen Lösungsvarianten.

5. Klimarelevanz

Die Klimarelevanz der hinterlegten Maßnahmen ist hoch. Mit dem Konzept 2030 soll bis 2030 im Zusammenspiel mit den im Klimaschutzprogramm 2020 – 2030 vorgesehenen Maßnahmen der swt eine weitgehende bilanzielle Klimaneutralität des städtischen Gebäudebestands erreicht werden.