

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft  
Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265  
Gesch. Z.: 8/81/

Vorlage 339/2013  
Datum 13.08.2013

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2

**Bezug:** Vorlagen 72/2013, 800/2013, 345/2013

**Anlagen:** 1 Sammelnachweis 2 Maßnahmenliste

---

### **Zusammenfassung:**

Die Gebäudeunterhaltung berichtet jährlich über die im Sammelnachweis 2 durchgeführten Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und über die im Folgejahr geplanten Maßnahmen. Der Blick auf das laufende Jahr ist wegen der vorverlegten Haushaltsberatungen verkürzt und teilweise noch spekulativ. Der begonnene Organisationsentwicklungsprozesses (V 345/2013) hat erste Auswirkungen auf die Systematik der Gebäudeunterhaltung.

### **Ziel:**

- Information des Gemeinderats über durchgeführte und geplante Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Sammelnachweis 2
- Bericht über erste Optimierungsmaßnahmen bei der Gebäudeunterhaltung

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

Die für die Gebäudeunterhaltung im Budget des Sammelnachweis 2 (SN 2) vorgesehenen Haushaltsmittel werden seit 2011 pauschaliert auf Grundlage des zu unterhaltenden Gebäudewertes berechnet (siehe V 317/2011). Die Maßnahmen werden innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets geplant und durchgeführt. Der Gemeinderat wird turnusgemäß über Sanierungsmaßnahmen ab 25.000 € Gesamtkosten zu den Haushaltsberatungen informiert.

Ergänzend soll über den angelaufenen Optimierungsprozess informiert werden.

2. Sachstand

Die Verwaltung hat die personelle Verjüngung der Abteilung 81 Hochbau zum Anlass genommen, umfangreiche Veränderungen in Organisation und Methodik der Gebäudeunterhaltung vorzunehmen. Insbesondere die Themen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen, Steigerung der Effizienz und Sicherstellung der Gebäude- und Verkehrssicherheit werden in den nächsten Jahren im Fokus der Arbeit stehen.

Doch zunächst zu den konkreten Einzelmaßnahmen.

2.1 Rückschau 2013

Der letzte Bericht liegt nur 7 Monate zurück (Vorlage 72/2013). Der Berichtszeitraum 2013 ist aufgrund der vorgezogenen Haushaltsberatungen verkürzt. Die Zahlen sind deshalb für das 2. Halbjahr lediglich Prognosen für geplante oder begonnene Maßnahmen.

Die außerplanmäßigen Kosten zur Beseitigung der Hagelschäden werden im SN 2 vorfinanziert. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Schäden weitestgehend von der Gebäudeversicherung ausgeglichen werden. Nicht ausgeglichen wird ein Eigenanteil und wertverbessernde Maßnahmen in Höhe von ca. 150.000 €.

Verfügbare Haushaltsmittel 2013:

Einzelplanung 000	1.276.800 €
Sanierungsrückstände 100	1.000.000 €
Einzelanierungen 200	1.994.800 €
<u>Brandschutz 400</u>	<u>216.000 €</u>
Summe SN 2	4.487.600 €
<u>Übertrag aus 2012</u>	<u>214.317 €</u>
Budget 2013 SN 2	4.701.917 €

Bisheriger Mittelabfluss 2013 (Stichtag 13.08.2013):

Einzelplanung 000	1.211.233 €
Sanierungsrückstände 100	83.483 €
Einzelanierungen 200	231.793 €
<u>Brandschutz 400</u>	<u>102.971 €</u>
Summe Ausgaben	1.629.482 €

Der Mittelabfluss ist planmäßig. Ein Großteil der Maßnahmen in den Schulen wird in den Sommerferien durchgeführt. Die Rechnungsstellung hängt immer nach und die im SN 2 finanzierte Sondermaßnahme Kunsthallensanierung beginnt erst im September. Deshalb ist der Schwerpunkt des Mittelabflusses in der zweiten Jahreshälfte.

Die in 2013 in Realisierung befindlichen Einzelmaßnahmen ab 25.000 € sind in Anlage dargestellt.

## 2.2 Vorschau 2014

Die Maßnahmenplanung für 2014 ist aufgrund der vorgezogenen Haushaltsplanung noch nicht stabil. Folgender Finanzbedarf wird angemeldet:

Beantragte Haushaltsmittel 2014:

Einzelplanung 000	1.276.800 €
Sanierungsrückstände 100	1.400.000 €
Einzelanierungen 200	1.994.800 €
<u>Brandschutz 400</u>	<u>0 €</u>
Summe SN 2	4.671.600 €

Die für 2014 geplanten Einzelmaßnahmen ab 25.000 € sind in Anlage dargestellt.

## 2.3 Gebäudeanalyse

In Vorlage 43/2013 wurde über den aktuellen Stand der Bearbeitung der Gebäudeanalyse berichtet. Wie geplant kann die Neuauflage im Herbst 2014 aufgelegt werden. Durch die intelligente Datenverknüpfung werden in der Gebäudeanalyse fortlaufend alle Sanierungsmaßnahmen dokumentiert und in die Zustandsbeschreibung aufgenommen. Ab 2014 werden die Maßnahmen im SN 2 aus den Bewertungen der Neuauflage der Gebäudeanalyse generiert.

## 2.4 Zunehmende Komplexität der Gebäude

Die Gebäudeunterhaltung stellt sich auf die zunehmende Technisierung der Gebäude ein. Aufzüge, Küchen, Brandschutzeinrichtungen, Lüftungsanlagen und Notstromversorgungen sind heute Standard. Deren Betriebssicherheit ist über differenzierte Wartungspläne zu gewährleisten. Für die Wartung selbst und für die teilweise in kurzen Intervallen erforderlichen Ersatzbeschaffungen (z. B. Küchengeräte) sind steigende Aufwendungen zu erwarten.

## 2.5 Verkehrssicherheit von Gebäuden

Die Gebäudeunterhaltung wird sich zukünftig vor allem auf Grund der immer intensiveren Gebäudenutzung stärker dem Thema Gebäudesicherheit widmen. Um Verletzungs- und Haf-

tungsrisiken weiter zu minimieren werden dann alle Gebäude, beginnend bei den Turnhallen, in regelmäßigen Abständen begangen. Mängel werden erfasst, deren Beseitigung dokumentiert.

## 2.6 Effizienzsteigerung und Nachhaltigkeit: Schwerpunktmaßnahmen

Die Strategie, punktuelle Einzelmaßnahmen zu größeren Maßnahmen zusammen zu fassen, soll deutlich intensiviert werden. Verfolgt werden damit mehrere Ziele: Einzelmaßnahmen sind in Planung und Durchführung immer relativ aufwändig und oft nach kurzer Zeit nicht mehr als Verbesserungen erkennbar. Auf Grundlage der Gebäudeanalyse werden immer häufiger Einzelmaßnahmen zu einer Gesamtmaßnahme (Schwerpunktmaßnahme) zusammengefasst und so schon bei Planung und Angebotseinholung bessere Ergebnisse erzielt. Die Störungen für die Nutzer werden seltener, die Erfolge deutlicher. Zusammengefasste Sanierungsmaßnahmen können insgesamt wirtschaftlicher durchgeführt werden.

## 2.7 Baubeschluss auch im SN 2

Maßnahmen im Sammelnachweis wurden bisher dem Gemeinderat nicht einzeln und regelmäßig zur Entscheidung vorgelegt. Bis 2011 waren alle Maßnahmen, auch die großen, im Haushalt abgebildet und wurden en bloc im Rahmen des Haushaltsbeschlusses so beschlossen. Seit 2012 wird der Gemeinderat über Maßnahmen ab 25.000 € in dieser Vorlage informiert. Darüber hinaus wird die Verwaltung alle Maßnahmen im SN 2, die den Schwellenwert der Hauptsatzung überschreiten, zusätzlich dem Gemeinderat zum Planungs- und Baubeschluss vorlegen.

## 2.8 Innere Sanierungen

Neben den rein gebäudlichen Sanierungen sind besonders an Schulen steigende Sanierungsbedarfe im Innern erkennbar. Um angemessene Lern- und Lehrbedingungen zu gewährleisten sind hier nicht nur Böden und Wände instand zu halten sondern umfangreiche innere Sanierungen unter Einbeziehung und technischer Verbesserung aller Einbauten durchzuführen. Die Gebäudeunterhaltung wird deshalb beispielsweise für Kepler- und Wildermuth-Gymnasium und die Aischbachschule Vorschläge ausarbeiten.

## 2.9 Unterhaltungsbedarf an „neuen“ Gebäuden

Im städtischen Gebäudebestand sind durchaus nicht nur sanierungsbedürftige Gebäude. Zahlreiche neuere und generalsanierte Gebäude bieten den Nutzern gute Arbeitsbedingungen und werden im Stadtbild positiv wahrgenommen. Das Bürgeramt, die Gemeinschaftsschule Weststadt, die GSS oder das Grundschul- und Kinderhaus-Areal am Aischbach, um nur einige Beispiele zu nennen, sind in gutem Zustand. Jedoch sind auch diese Gebäude zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und bedürfen einer guten Betreuung. Die Gebäudeunterhaltung wird die Intensität der Betreuung dieser „neuen“ Gebäude erhöhen, um Vermögensverzehr zu vermeiden und über viele Jahre den neuwertigen Zustand zu sichern.

## 2.10 Zusammenspiel von Verwaltungs- und Vermögenshaushalt

Maßnahmen im Vermögenshaushalt greifen oft in bestehende Gebäude ein. So ist der Anbau ans alte Schulhaus in Hirschau auch mit Veränderungen am Altbau verbunden. Darüber hinaus sind Unterhaltungsmaßnahmen durch zu führen, die nicht im Projektetat des Vermö-

genshaushalts finanziert sind. Gleiches gilt für die Sanierungsmaßnahme Rathaus Am Markt und parallel erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen in den Bauteilen 4-7 oder im Rathausblock.

Um die Gebäude oder die jeweilige Nutzungseinheit insgesamt auf einen einheitlichen Unterhaltungsstandard zu bringen muss der Umbau oder die Erweiterung durch Unterhaltungsmaßnahmen im Bestand ergänzt werden. Diese werden regelhaft im SN 2 finanziert. Diese Verknüpfung ist sinnvoll und führt zu einem guten Gesamtergebnis.

Um ausreichend Transparenz zu schaffen wird vor Beginn derartiger Maßnahmen eine eindeutige Trennung der Bereiche vorgenommen und in den Bauakten dokumentiert.

#### 2.11 Sonstige Gebäude

Neben den im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft betreuten Gebäuden gibt es eine Anzahl weiterer Gebäude, deren Unterhaltung derzeit nicht geregelt ist. Insbesondere Forsthäuser, Waldhütten und andere periphere Funktionsgebäude benötigen eine regelhafte Betreuung. Auch die Gebäude der KST, insbesondere der Gebäude auf den Friedhöfen, müssen einbezogen werden.

Die neu gegründete Abteilung Gebäudeunterhaltung wird im Kontakt mit den betreffenden Einrichtungen sinnvolle Lösungsansätze für diese Gebäude entwickeln.

#### 3. Vorgehen der Verwaltung

Die für 2013 geplanten Maßnahmen werden weiter durchgeführt. Die für 2014 vorgesehenen Maßnahmen werden vor Ausführung mit der Gebäudeanalyse 2014 abgeglichen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird planmäßig im Laufe des Jahres durchgeführt. Der in Vorlage 345/2013 skizzierte Optimierungsprozess des Fachbereichs wird auch Auswirkungen auf die Gebäudeunterhaltung haben. In der Abteilung Gebäudeunterhaltung werden zukünftig alle Belange der Gebäudeunterhaltung selbständig bearbeitet und das Budget des SN 2 verwaltet. Größeren Sanierungsmaßnahmen, Umbauten und Neubauten werden der Abteilung „Hochbau“ übertragen. Dadurch und durch das in dieser Vorlage beschriebene Maßnahmenpaket wird die Gebäudeunterhaltung trotz wachsendem Gebäudebestand in der Lage sein, Werteverzehr bei den städtischen Immobilien zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit für die Nutzer zu erhalten und die Betriebssicherheit trotz höherem Technisierungsgrad zu gewährleisten.

Zu den Haushaltsberatungen 2015 werden die nächsten Maßnahmenlisten vorgelegt.

#### 4. Lösungsvarianten

keine

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für das Budget der Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2 sind für die Haushaltsberatungen 2014 Mittel in Höhe von 4.671.600 € angemeldet.

#### 6. Anlagen

1: Sammelnachweis 2 Maßnahmenliste

