

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

Vorlage 374/2014  
Datum 21.10.2014

## **Berichtsvorlage**

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

---

**Betreff:** **Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2**

Bezug:

Anlagen: 2            Maßnahmenliste 2014  
                          Maßnahmenliste 2015

---

### **Zusammenfassung:**

Die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung berichtet jährlich über die im laufenden Jahr im Sammelnachweis 2 (SN2) bereits durchgeführten und noch laufenden Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen über 25.000 €. Weiterhin gibt sie einen Ausblick, welche Maßnahmen im Folgejahr im Sammelnachweis 2 abgewickelt werden sollen.

### **Ziel:**

Der Gemeinderat soll mit dieser Berichtsvorlage über die durchgeführten und geplanten Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahme informiert werden.

## Bericht:

### 1. Anlass / Problemstellung

Die für die Gebäudeunterhaltung im Budget des Sammelnachweis 2 (SN2) vorgesehenen Haushaltsmittel werden seit 2011 pauschaliert auf Grundlage des zu unterhaltenden Gebäudewertes berechnet (siehe Vorlage 317/2011). Die Maßnahmen werden innerhalb des zur Verfügung stehenden Budgets geplant und durchgeführt.

### 2. Sachstand

Der Umstrukturierungsprozess im Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement wird seit Mitte 2013 schrittweise umgesetzt. In diesem Zusammenhang werden seit April 2014 die Fachabteilungen Hochbau und Gebäudeunterhalt als getrennte Abteilungen geführt. Dies hat zum Ziel, die Arbeitsabläufe in den inhaltlich unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern zu optimieren und bisher vernachlässigte Themenbereiche stärker in den Fokus zu stellen. Für die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung bedeutet dies neben der Sicherstellung des regelhaften Bauunterhaltes und der Durchführung kleinerer Sanierungsmaßnahmen vor allem die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung mit den Schwerpunkten Verkehrssicherheit und Hygiene.

#### 2.1. Hagelschäden

Durch das Hagelunwetter im Sommer 2013 wurden ca. 60 städtische Gebäude zum Teil erheblich beschädigt. Die Schadenshöhe liegt bei ca. 800.000 € und ist über die Gebäudeversicherung abgedeckt. Die Vorfinanzierung der Schadensbehebung erfolgt über das Budget des SN2. Pro geschädigtem Gebäude ist von der Stadt ein Selbstbehalt von 1.000 € zu leisten. Dieser wird aus dem SN2 finanziert. Nach Abzug des Selbstbehaltes von 60.000 € für die Gesamtzahl der Schadensfälle ist eine Rückerstattung der Gebäudeversicherung von insgesamt 740.000 € zu erwarten.

Die Schadensbehebung ist noch nicht vollständig abgewickelt, da sie neben dem regelhaften Bauunterhalt und den Sanierungsmaßnahmen als zusätzliche Aufgabe von den Mitarbeitern der FAB Gebäudeunterhaltung betreut werden muss. In einigen Fällen konnte die Schadensbehebung mit einer ohnehin fälligen Sanierung oder bautechnisch sinnvollen Veränderungen verbunden werden. Außerdem gibt es einige Gebäude, bei denen die Reparatur der Hagelschäden bewusst zurück gestellt wurde und nur eine provisorische Sicherung stattgefunden hat, weil in naher Zukunft eine generelle Sanierung der beschädigten Bauteile ansteht. Die Versicherung ist teilweise bereit, für grundsätzliche Verbesserungen des baulichen Zustandes einen Teil der anfallenden Kosten zu übernehmen.

Einige behobene Schäden wurden mit der Versicherung schon abgerechnet. Die Schadensregulierung erfolgt zügig und ohne Probleme. In 2014 wurden bisher 200.000 € erstattet. Der restliche Erstattung von ca. 540.000 € wird voraussichtlich 2015 in den SN 2 zurück fließen.

## 2.2. Umsetzung des Sammelnachweis 2 in 2014

Dieser Bericht umfasst den Zeitraum von Januar bis Dezember 2014.

### Verfügbare Haushaltsmittel 2014

Einzelplanung 000	1.291.800 €
Sanierungsrückstände 100	1.400.000 €
Einzelanierungen 200	1.994.800 €
Brandschutz 400	30.000 €

Summe SN2	4.716.600 €
Übertrag aus 2013	1.414.616 €

<u>Budget 2014</u>	<u>6.131.216 €</u>
--------------------	--------------------

### Stand am 21.10.2014

Mittelabfluss (Rechnungen)	-3.564.065 €
verbindliche Aufträge	-1.009.691 €
Überträge auf HHSt außerhalb des SN2	-73.280 €
Einnahmen Versicherungsleistung Hagelschäden	198.499 €

<u>verfügbares Budget am 21.10.2014</u>	<u>1.682.679 €</u>
---	--------------------

weitere notwendige Mittel zur Fertigstellung der Maßnahmen aus Anlage 1	-285.000 €
notwendige Mittel für den Regelbauunterhalt bis Dezember 2014 (geschätzt)	-200.000 €

Deckung der überplanmäßigen Ausgabe für das Projekt „Erweiterung Feuerwehrhaus“ (wie mit Vorlage 348/2014 vorgeschlagen)	-330.000 €
--	------------

<u>voraussichtliches Restbudget 2014</u>	<u>867.679 €</u>
--	------------------

Der Mittelabfluss ist planmäßig.

Die durch verbindliche Aufträge gebundenen Mittel sowie die für die Fertigstellung von Maßnahmen aus der Anlage 1 noch notwendigen Mittel werden, wenn nicht bis zum Jahresende abgeflossen, in das kommende Jahr übertragen.

Das voraussichtliche Restbudget von rund 865.000 €, welches nicht nach 2015 übertragen wird, resultiert im Wesentlichen aus der Umstellung der Finanzierung der Kunsthalle aus dem Verwaltungshaushalt, in dem dafür 1.100.000 € vorgesehen waren, in den Vermögenshaushalt.

Der für die Kunsthalle im Vermögenshaushalt vorgesehene Ansatz wird im Zuge der Haushaltsberatungen für 2015 sowie in einer separaten Beschlussvorlage dargestellt.

Die für das Jahr 2014 realisierten bzw. noch in der Realisierung befindlichen Maßnahmen über 25.000 € sind in Anlage 1 dargestellt.

### 2.3. Vorschau 2015

Die für 2015 beantragten Haushaltsmittel für den SN 2 entsprechen in der Höhe den Summen aus 2014. Eine gesonderte Position für Brandschutzmaßnahmen entfällt, da weitere notwendige Umsetzungen in diesem Bereich in die Gesamtmaßnahmen integriert werden.

Da durch die Rückerstattung von Hagelschäden mit Einnahmen von 540.000 € in 2015 zu rechnen ist, kann die Haushaltsanmeldung für das Budget SN 2 um diese Summe reduziert werden.

Die zum jetzigen Zeitpunkt für 2015 vorgesehenen Maßnahmen des SN 2 ab 25.000 € sind in der Anlage 2 dargestellt.

### 2.4. Schwerpunktthemen der Maßnahmen im SN2

Neben den, in den letzten Jahren umfangreich durchgeführten, Maßnahmen an den Gebäudehüllen, im Brandschutz sowie strukturelle Art, d.h. zur Umsetzung veränderter Nutzungskonzepte, werden zukünftig die Beseitigung von Sanierungsrückständen in den Innenbereichen der Gebäude, die Erneuerung maroder Gebäudetechnik sowie sicherheitstechnischer Anlagen ebenfalls in den Fokus der Sanierungsmaßnahmen des SN 2 rücken.

Außerdem sollen verstärkt Gesamtkonzepte entwickelt werden, mit denen nicht nur einzelne Defizite beseitigt sondern der Zustand der Gebäude insgesamt und langfristig verbessert werden kann. Die daran definierten Zielvorstellungen für ein Gebäude sollen durch abschnittsweises Vorgehen in der Gebäudeunterhaltung erreicht werden. Dadurch können Maßnahmen, die auch über Jahre laufen, besser aufeinander abgestimmt werden.

So wird derzeit für die Turnhalle Lustnau ein Gesamtkonzept vorbereitet, welches über die eigentliche Mangelbehebung hinaus die Funktionsfähigkeit des Gebäudes und die Bedarfssicherung vor Ort miteinander verbindet.

Alle Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung sollen nachhaltig und dauerhaft von hoher technischer und gestalterischer Qualität sein, um die Werte der Gebäude bestmöglich zu erhalten. Durch gute Abstimmung mit den Nutzern können auch Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung strukturelle Verbesserungen bringen bzw. mit strukturellen Zielsetzungen verbunden werden.

### 2.5. Weitere Arbeitsschwerpunkte der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung

Neben der Durchführung von kleinen und mittleren Sanierungsmaßnahmen und der Abwicklung des regelhaften Bauunterhaltes wird die verstärkte Wahrnehmung der Betreiberverantwortung eine wichtige Aufgabe der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung sein. Dies schließt z.B. den Aufbau eines wirksamen Wartungsmanagement, die regelhafte Überprüfung der Verkehrssicherheit sowie die Einrichtung einer vollständigen Gebäudedatenbank ein, die alle relevanten Gebäudeinformationen enthält. Im Laufe der Bearbeitung dieser Themen können vorhandenen Defizite an Gebäuden oder im Bearbeitungsfluss erkannt und behoben werden.

Die Verbesserung der Kommunikation mit den Nutzern bzw. anderen beteiligten Abteilungen wurde weiterentwickelt. So gibt es zum Thema Gebäudeunterhaltung mittlerweile regelmäßige Rücksprachen mit den FAB 52, 53, 54 und 55 sowie dem Baurecht und der Feuerwehr. Auch der Kontakt zum Denkmalschutz sowie die Schnittstelle zur FAB 91 soll aktiviert werden, um relevante Gesichtspunkte aus den Arbeitsbereichen der anderen Abteilungen in das Vorgehen der Gebäudeunterhaltung einzubeziehen.

3. Vorgehen der Verwaltung

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

Der nächste Bericht wird im November 2015 vorgelegt.

4. Lösungsvarianten

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Für 2014 ist mit nicht zu übertragenden Mitteln in Höhe von ca. 865.000 € zu rechnen. Für das Budget der Gebäudeunterhaltung im Sammelnachweis 2 werden für die Haushaltsberatungen 2015 Mittel in Höhe von 4.146.600 € angemeldet.

6. Anlagen

1 Maßnahmenliste 2014

2 Maßnahmenliste 2015