

Konzept 2030 – Priorisierung und strukturelle Anpassung in der Gebäudeunterhaltung

Die Fachabteilung Gebäudeunterhaltung hat im vergangenen Jahr eine umfangreiche Bestandserfassung und Bewertung der in der Zuständigkeit des Fachbereichs 8 liegenden städtischen Gebäude vorgenommen. Untersucht wurden bauliche, funktionale und energetische Kriterien der Gebäude. Diese wurden in Abgleich gebracht mit den aktuellen Bedarfen und Erfordernissen, den rechtlichen Rahmenbedingungen sowie auf zukünftige Entwicklungsszenarien hin bewertet. Neben der wirtschaftlichen Zustandserfassung wurde die Nutzungsperspektive der Gebäude betrachtet und daraus ein baulicher Maßnahmenkatalog abgeleitet.

Das Ergebnis dieser Betrachtungen und Bewertungen wurde in einer einheitlichen Gebäudeliste erfasst, die es zukünftig ermöglicht, Baumaßnahmen aufgrund einer Priorisierung zeitlich und finanziell festzulegen. Die Gesamtpriorisierung aller erforderlicher Baumaßnahmen erfolgt in Zusammenarbeit der betroffenen Fachbereiche in einem Portfoliomanagement. Für die Arbeit der Fachabteilung Gebäudeunterhaltung soll damit ein Wandel zu einer vorausschauend gesteuerten Bautätigkeit vollzogen und ein Rahmen geschaffen werden, der es ermöglicht, einzelne Maßnahmen in diesem Gesamtkontext bewerten und priorisieren zu können.

Ziel ist dabei den Gebäudebestand bis ins Jahr 2030 soweit zu konsolidieren, dass

- die funktionalen Bedarfe in Hinblick auf moderne Entwicklungen und aktuelle Erkenntnisse gedeckt sind
- ein energetisch und wirtschaftlich optimierter Gebäudebetrieb möglich ist
- die Nutzungsdauer von Gebäuden deutlich verlängert werden kann
- geltende energetische und sicherheitsrelevante Standards erfüllt werden

1. Bestandsanalyse derzeitige Situation

1.1 Gebäudebestand und Zustand

Die Universitätsstadt Tübingen unterhält und betreibt eine wachsende Anzahl an Gebäuden. Darunter fallen Funktionsgebäude wie Schulen, Kinderhäuser, Jugendhäuser, Verwaltungsgebäude, Feuerwehrhäuser, Sport- und Mehrzweckhallen, Kultureinrichtungen, Bibliotheken, Museen und Denkmäler. Hinzu kommen Gebäude zur Grundstückssicherung, Wohn- und Geschäftsgebäude, Kleingebäude, Lager, Garagen, Trafos, WC-Anlagen, Hütten, Schuppen, Scheunen.

Je nach Zählweise werden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement derzeit 478 Gebäude unterhalten und bewirtschaftet, davon 86 in der Verwaltung der GWG.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde umfangreich im Gebäudesektor investiert. 17 Neubauten, sowie zahlreiche Sanierungen und funktionale Umbauten allein in den letzten 10 Jahren haben dazu geführt, dass der Gebäudebestand und die zu bewirtschaftende und unterhaltende Fläche deutlich gewachsen ist. Die technische Komplexität neuer Gebäude hat sich dabei erheblich erhöht.

Dennoch ist trotz dieser Anstrengungen und Investitionen ein erheblicher Teil des Gebäudebestands noch immer in einem Zustand, der umfangreiche Bau- und Sanierungsanstrengungen erfordert. Die

notwendigen Aufwendungen richten sich neben den rein baulichen Themen je nach Zustand und Einordnung im Lebenszyklus der Gebäude auch nach sich stetig ändernden funktionalen und sicherheitsrelevanten Anpassungen. Insbesondere die funktionalen Anpassungen sind in vielen Bestandsgebäuden nur mit großem Aufwand und oft mit Einschränkungen zu erreichen und erfordern neben den tatsächlichen Baumaßnahmen vorab umfangreiche Planungen und Abstimmungen.

1.2 Portfoliomanagement/Kategorien

Über den Umgang mit den Bestandsgebäuden, über deren Nutzung, erforderliche bauliche-funktionale Veränderungen und Neubaubedarfe entscheidet der Gemeinderat auf Basis der Expertise der Verwaltung. Die nun vorliegende Gebäudeliste und deren Behandlung im verwaltungsinternen Jour Fixe Portfoliomanagement ermöglicht eine vorausschauende Planung auf Basis aller notwendigen Informationen. Wesentlicher Vorteil ist die Diskussion im Wissen um alle Gebäude und nicht wie bisher an solitären Einzelbetrachtungen. Aus der nun vorliegenden Gesamtanalyse und der damit verbundenen Frage nach einer effizienten Bearbeitung von Aufgabenstellungen ergeben sich für die Bestandsgebäude folgende Bearbeitungskategorien, in die zukünftige Baumaßnahmen eingeteilt werden:

- A Gebäude, an denen kleine Baumaßnahmen und Funktionsanpassungen im laufenden Betrieb erfolgen.
- B Gebäude, an denen umfangreiche Baumaßnahmen und Funktionsanpassungen durchgeführt werden.
- C Gebäude, deren Nutzungsperspektive zu klären ist und die im Rahmen einer Projektentwicklung zunächst planerisch betrachtet und analysiert werden müssen.
- D Gebäude, die bestehende Gebäude ersetzen oder im Rahmen einer Generalsanierung auf Neubaustandard gebracht werden.
- E Gebäude für neue Bedarfen, die neu errichtet werden
- P laufende Projekte

1.3 Wertschaffung/Werterhaltung/Werteverzehr

Unter allen Vermögensgegenständen im Besitz der Universitätsstadt Tübingen stellt der Immobilienbestand den größten Einzelposten dar, d.h. Wertschaffung, Werterhaltung und Werteverzehr im Gebäudesektor wirken sich direkt auf die Entwicklung der Vermögensbilanz der Stadt aus. Die Wertschaffung im Gebäudesektor, sowie getätigte Investitionen und deren Vermögenswirksamkeit führen zu einer Verlängerung des Lebenszyklus und somit zur Erhöhung der vorhandenen Werte im Rahmen der Gesamtvermögensbilanz. Der Wertverzehr und damit in direktem Zusammenhang stehend die reine nicht investive Bauunterhaltung von Gebäuden führt im Umkehrschluss zur Verringerung der Vermögenswerte.

Es ist daher wirtschaftlich höchst sinnvoll, Gebäude so zu unterhalten, dass im Rahmen einer regelhaften Bauunterhaltung und unter optimaler Ausnutzung vorhandener räumlicher

Gegebenheiten, bauliche, technische und funktionale Investitionen so erfolgen, dass sie sich werterhaltend und wertsteigernd auswirken. Die reine Bauunterhaltung zur Wahrung der Bestandssituation ist nur noch dort sinnvoll wo aus heutiger Sicht regelhafte Investitionen nicht mehr zum Werterhalt oder der Wertsteigerung führen. Die Nutzungsperspektive solcher Gebäude muss dann begrenzt werden. Am Ende des Lebenszyklus ist es wirtschaftlich, diese Gebäude durch Neubauten zu ersetzen oder durch Generalsanierungen in einen Neubauzustand zu bringen.

1.4 Klimaschutz

Bauliche Maßnahmen, die sich in Hinblick auf den Klimaschutz positiv auswirken führen in den allermeisten Fällen zu einer Wertsteigerung an Gebäuden. Diese wirkt sich bei Bestandsgebäuden in zwei Bereichen direkt aus:

1. Mit den Maßnahmen ist in der Regel ein Wertezuwachs am Gebäude verbunden.
2. Die Menge an zuzuführender Energie und die Verbrauchskosten die sinken.

Bauliche und technische Maßnahmen werden neben den sich stetig verschärfenden gesetzlichen Vorgaben im Besonderen durch die Energieleitlinie der Universitätsstadt Tübingen, sowie durch das Klimaschutzprogramm definiert. Einhergehend mit der energetischen Versorgung der Gebäude ist die Qualität der Außenhülle, sowie die technische Ausstattung der Gebäude hier maßgebend. Auch die Verwendung nachhaltiger Materialien und deren mögliche Rückführung in den Material- und Produktionskreislauf sind von zentraler Bedeutung und müssen stärker in den Fokus gerückt werden.

1.5 Ausblick

Die strategische Neuausrichtung im Gesamtzusammenhang eines Portfoliomanagements hat vor allem das Ziel, Baumaßnahmen in einen Zusammenhang einordnen, bewerten und priorisieren zu können. Die Entscheidung welche Maßnahmen in welchem Zeitrahmen umgesetzt werden soll, kann dann in Hinblick auf eine Zielsetzung erfolgen.

Themenschwerpunkte und Zielvorgaben sind:

- die Etablierung eines verlässlichen und steuerbaren Maßnahmenkatalogs
- die langfristige Werterhaltung und nachhaltige Wertschaffung im Gebäudesektor
- die Optimierung der wirtschaftlichen Ressourcenaufwendungen
- eine Konsolidierung des Gebäudebestands auf hohem funktionalen, baulichen, technischen und energetischen Niveau
- die Optimierung und der Ausbau der energetischen Standards mit dem Ziel der Klimaneutralität

Mit dem Konzept 2030 wird die zukünftig geplante Vorgehensweise beschrieben.

2. Gebäudeunterhaltung im Konzept 2030

2.1 Ziele

Der Bestand als wertvolle Ressource wird zukünftig im Vergleich zum Neubau in den Vordergrund gestellt.

Gebäude werden durch regelhafte Bauunterhaltung in einen Zustand gebracht, der aufwändige Generalsanierungen möglichst vermeidet oder weit in die Zukunft verschiebt. Der Lebenszyklus insbesondere von Funktionsgebäuden soll nachhaltig verlängert werden. Bauliche und technische Maßnahmen werden auf die Ziele der Funktionsgenauigkeit, der Werterhaltung, der Wertschaffung und der Wirtschaftlichkeit ausgerichtet.

Erreicht werden soll:

- die Bereitstellung zeitgemäßer Gebäude zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben
- die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Gebäude entsprechend ihrem Zweck
- die Herstellung eines flächendeckend guten baulichen Zustands, um die Unterhaltung im Rahmen eines regelhaften Bauunterhalts zu ermöglichen
- ein im Vorfeld geplanter und abgestimmter Maßnahmenkatalog
- die Reduzierung von Verbrauchs- und Betriebskosten
- eine frühzeitige Ressourcenplanung
- ein wirtschaftlich optimierter Mitteleinsatz
- ein zielgerichteter wirtschaftlich sinnvoller Beitrag zum Klimaschutz

2.2 Vorgehensweise

In Kenntnis der aktuellen Gebäudezustände, der bereits formulierten baulichen Anforderungen, der Nutzungsanforderungen und der noch nicht formulierten aber klar sich abzeichnenden Anforderungen wird eine Gesamtübersicht über alle Gebäude erstellt, die sukzessive vervollständigt und aufgrund aktueller und geplanter Bautätigkeiten stetig angepasst wird.

Inhalt dieser Gesamtübersicht ist:

1. die Gebäudebezeichnung

bestehend aus Name und Anschrift, sowie Gebäudeklasse

2. die Zustandsbewertung der Gebäude

bestehend aus drei Einzelbewertungen, die einzeln abgebildet sind aber zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst werden. Die jeweiligen Bewertungskriterien sind:

- bauliche Qualität
- energetische Qualität
- funktionale Qualität/funktionale Übereinstimmung

3. die Einordnung in die 5 Maßnahmenkategorien A - P

Auf Basis der Einordnung in eine der unter Pkt. 1.2 genannten Kategorien kann entschieden werden, welcher zeitliche und planerische Vorlauf zur Durchführung einer Maßnahme erforderlich ist. Maßnahmen, die nicht unmittelbar umsetzbar sind oder einen hohen planerischen Vorlauf benötigen werden in Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement in eine interne Projektentwicklung überführt, um dort die Zielsetzungen und

Aufgabenstellung zu klären. Im Rahmen der Projektentwicklung wird ein Lösungsvorschlag zur Entscheidung erarbeitet.

Maßnahmen der Kategorie A und B werden direkt im Rahmen der Gebäudeunterhaltung durchgeführt.

Maßnahmen der Kategorien C und D werden im Rahmen des Portfoliomanagements gemeinsam bewertet und in eine Planung (Kategorie P) überführt, die dann – je nach baulichem Umfang – von der Bauunterhaltung oder dem Hochbau umgesetzt wird.

4. die Maßnahmenbeschreibung

bestehend aus einer möglichst einheitlichen Beschreibungssystematik und Verortung der Maßnahmen am Gebäude

- Art der Baumaßnahme
- Jahr der geplanten Ausführung
- Detailbeschreibungen zur Präzisierung
- geschätzte Kosten für die jeweiligen Einzelmaßnahmen

5. die aufzuwendenden Mittel

und deren Zuordnung in investive oder konsumtive Investitionen als Grundlage für die Bewertung in einer Gesamtabwägung.

Bestehend aus den Gesamtkosten für die Maßnahme und die Kosten für die jeweiligen Ausführungsjahre mit einer

- Kostenschätzungen auf Basis von Erfahrungs- und Vergleichswerten und
- Kostenpräzisierung im Rahmen der Projekt-/Maßnahmenentwicklung

6. die Dringlichkeit der Umsetzung

als Bestandteil der Priorisierung in Hinblick auf zeitliche Einordnung des Handlungsbedarfs als sofortige, akute, zeitnahe, zeitlich einzugrenzende und zeitlich unkritische Maßnahmen

7. die Priorisierung der Maßnahmen

basierend auf der Zustandsbewertung nach den zuvor genannten Bewertungskriterien und der Dringlichkeit als Darstellung in einer Reihung

8. die zeitliche Einordnung

Unter Berücksichtigung der Priorität, Planungsvorläufe, der Kapazitäten und der Mittelbereitstellung/-Beantragung in einem Zeitraum für die nächsten 10 Jahre wird die Maßnahme eingeordnet

2.3 strukturelle Anpassungen

Wesentlicher Bestandteil der Änderung gegenüber der bisherigen Vorgehensweise ist das Abbilden und Benennen aller Maßnahmen in einer Gesamtübersicht; zunächst unabhängig von der Veranschlagung der Finanzierung. Die Sichtbarmachung und Bewertung aller Maßnahmen ermöglicht dann die Priorisierung über alle Gebäude. Die Unterscheidung, in welchem Haushalt die Maßnahmen finanziert werden ist somit zunächst rein technischer Art.

Strukturell ist „die Bauunterhaltung“ somit nicht mehr ausschließlich deckungsgleich mit dem Ergebnishaushalt, sondern ist jeweils nach Art der Maßnahme in Hinblick auf ihre Vermögenswirksamkeit maßnahmenspezifisch im Vorfeld differenziert abgebildet. Die Frage ob ein

Projekt und/oder welche Maßnahmen an einem Gebäude zusätzlich sinnvoll sein können, lässt sich somit eindeutiger beantworten.

Mit den aktuellen Haushaltsanmeldungen 2022 wurde dieser Wandel bereits vollzogen.

Neuaufstellung der Finanzierung

- **im Ergebnishaushalt:**

Mittel für Maßnahmen aus Betreiberverantwortung

Mittel für Bauunterhaltung Unvorhergesehenes

Mittel für berechnete Maßnahmen lt. Gesamtübersicht

Bereits bekannte oder absehbare Maßnahmen der reinen Bauunterhaltung, die bisher im „Sammelnachweis 2“ im Ergebnishaushalt unter einem Gesamttitel zusammengefasst waren werden zukünftig in der Gesamtübersicht nachvollziehbar abgebildet und hinterlegt.

- **im Finanzhaushalt**

Projekte gebäudespezifisch

Projekte themenspezifisch

Projekte maßnahmenspezifisch

Vermögenswirksame Maßnahmen aus der Bauunterhaltung werden neben den gebäude-/ und themenspezifischen Projekten (jeweils abgebildet in der Gesamtübersicht des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement) im Finanzhaushalt als maßnahmenspezifische Projekte dargestellt und angemeldet.

Die Kosten für diese Maßnahmen steigen gegenüber dem bisherigen Mitteleinsatz. Sie werden mit den jährlichen Haushaltsanmeldungen vorgeschlagen. Aufgrund der Abbildungssystematik kann im Zuge der Haushaltsberatungen kostensteuernd eingegriffen und priorisiert werden.

aufgestellt 17.12.2021: Annette Schwieren