

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0174/2020/IV**

Datum:  
31.08.2020

Federführung:  
Dezernat II, Hochbauamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Bauinvestitionscontrolling  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:

**Übersicht über den Zustand städtischer Gebäude**

## Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	24.09.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Zusammenfassung der Information:**

*Der Bau- und Umweltausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen der Verwaltung zur Kenntnis.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Die Kosten können aktuell nicht beziffert werden. Diese sind abhängig von der Anzahl der zu bewertenden Gebäude.</li></ul>	
<b>Einnahmen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>keine</li></ul>	
<b>Finanzierung:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Eine Veranschlagung in den kommenden Haushaltsjahren ist abhängig von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln und von der Priorisierung der notwendigen Maßnahmen.</li></ul>	
<b>Folgekosten:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Die Höhe der jährlichen Folgekosten ergibt sich aus den Ergebnissen der Gebäudebewertung</li></ul>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Es soll ein Gebäudeverzeichnis nach Kategorien erstellt und bewertet werden.

## Begründung:

### 1. Anlass

Im Sinne eines intelligenten und effizienten Gebäudemanagements ist die Unterhaltung und Instandhaltung der städtischen Objekte von zentraler Bedeutung und Kernaufgabe des Hochbauamtes.

Mit dieser Vorlage wird der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.03.2020 (0049/2020/AN) behandelt.

### 2. Geplantes weiteres Vorgehen

Innerhalb der städtischen Organisationseinheiten (Hochbauamt, Liegenschaftsamt, Vermessungsamt und Stabstelle Bauinvestitionscontrolling) existieren unterschiedliche, den jeweiligen fachlichen Bedürfnissen entsprechende Basisdaten über Nutzungsart und Anzahl der städtischen Objekte. Eine stadtweit einheitliche Datenhaltung existiert bislang nicht.

Deshalb soll in einem ersten Schritt auf Basis des städtischen Gebäudeinventars ein Gebäudeverzeichnis erstellt werden. Das Gebäudeinventar soll auf Grundlage der Nutzungsarten entsprechend des potentiellen Risikos (Anzahl und Vulnerabilität der Personen im Gebäude) priorisiert werden:

1. Kategorie – Schulen, Kindertagesstätten
2. Kategorie – Verwaltungsgebäude, Bürgerämter , Bäder, Turnhallen
3. Kategorie – Forstgebäude, Friedhofsgebäude, Kulturgebäude, Feuerwehren
4. Kategorie – Sonstige Nutzungsarten z.B. Garagen, Funktionsgebäuden etc.
5. Kategorie – Angemietete oder vermietete Objekte

#### **Die Gebäude sollen zu folgenden Bauteilgruppen betrachtet werden:**

1. Gebäudehülle (Dach, Fach, Fassade, Kelleraußenwände)
2. Innenräume, Treppenhäuser und Sanitärbereiche
3. Technische Gebäudeausrüstung (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär, Aufzüge)

#### **Übersicht über den Zustand jedes einzelnen Gebäudes, Auswertungsmöglichkeit, Gesamtüberblick Immobilienzustand**

In einer neu zu entwickelnden Erfassungsmatrix sollen Risiken und bauliche Zustände sowie die Instandhaltungs- und Sanierungskosten der Gebäude überschlägig geschätzt und für eine erste Orientierung aufgenommen werden. Dabei werden folgende Bewertungsprämissen für die Gebäude und Aufnahmebereiche zugrunde gelegt:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Zustand gut                  | = Instandhaltungszeitpunkt > 10 Jahre                |
| Zustand befriedigend         | = Instandhaltung innerhalb der nächsten 5 – 10 Jahre |
| Zustand mangelhaft           | = Instandhaltung innerhalb der nächsten 5 Jahre      |
| Resultierende Sofortmaßnahme | = R  |

Auf der Grundlage des Gesamtüberblickes über das städtische Gebäudeportfolio und einer darauf aufbauenden technischen Gebäudeanalyse wird aufgezeigt, in welchem Zeitraum notwendige Maßnahmen zu Instandhaltungen, -setzungen und Modernisierungen zu ergreifen sind und es lässt sich einschätzen, mit welchem Kostenaufwand bzw. mit welcher zeitlichen Kostenverteilung zu rechnen ist. Somit ist ein zielgerichtetes, schrittweises Handeln möglich. Dieses Vorgehen ermöglicht, strategisch die richtige Entscheidung zu fällen, um den Immobilienbestand und -betrieb zu sichern, Kosten zu sparen und möglichst langfristig den Gebäudewert zu erhalten.

Sollte das Ergebnis der Untersuchung dazu führen, dass bei Gebäuden Baumaßnahmen erforderlich werden, fließen diese in die bei der Stabsstelle Bauinvestitionscontrolling geführte strategische Projektliste -Hochbau- ein. Diese Liste dient als Grundlage für weitere Entscheidungen und Planungen im strategischen Projektmanagement.

### **Gebäudeaufnahme und Bewertung**

Die Zusammenstellung des Gebäudeportfolios, aber insbesondere die Gebäudeuntersuchung, -analyse und -bewertung einer solchen Anzahl von Gebäuden stellt eine große Herausforderung dar, welche konzeptionell und stufenweise angegangen werden muss.

Dabei unterliegen die Federführung und die exakte Vorgabe der Erfassungsparameter dem Hochbauamt.

Um eine zeitlich sinnvolle Umsetzung zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass für die Erfassung der Daten auch externe Unterstützung heranzuziehen ist. Letztlich ist die Erstellung eines Zeit- und Kostenplans abhängig von der Anzahl der aufzunehmenden Gebäude.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Intelligentes und effizientes Gebäudemanagement ist Grundlage für eine solide Haushaltswirtschaft

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Beispiel Gebäudeübersicht
02	Beispiel Einzelgebäude