

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/078/2021

Ausstehende energetische Sanierungen städtischer Gebäude

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.06.2021	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Um den Klimawandel einzudämmen und um die CO₂-Neutralität des städtischen Gebäudebestandes erreichen zu können, sind energetische Maßnahmen notwendig, die im Rahmen des Aufgabenspektrums des GME zu priorisieren sind (vgl. 242/043/2020 im BWA am 10.11.2020).

Arbeitsprogramm des GME

In den jährlichen Arbeitsprogrammen des GME ist neben den Generalsanierungen und energieeffizienten Neubaumaßnahmen bereits ein Anteil an Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Bausubstanz und zur Verbesserung der technischen Anlagen enthalten. (Vgl. Bauunterhaltsmaßnahmen i.H.v. ca. 12 Mio. € (Hochbau und Betriebstechnik): Der Substanz- und Funktionserhalt städtischer Gebäude, Brunnen und Denkmäler durch fortlaufenden Bauunterhalt und die Wartung baulicher und technischer Anlagen in den Gebäuden sind per se als Maßnahmen zum Klimaschutz u.a. durch Verlängerung der Lebens-/Nutzungszeit und damit zur Nachhaltigkeit zu sehen.)

In 2021 werden folgende energetische Maßnahmen und Projekte des sommerlichen Wärmeschutzes realisiert:

- Ernst-Penzoldt-Schule: Erneuerung der Fenster in Bauabschnitten bei laufendem Betrieb
- Rathaus: Erneuerung Sonnenschutz bei laufendem Betrieb
- Museumswinkel: Einbau Sonnenschutz bei laufendem Betrieb mit Denkmalschutzauflagen
- Sporthalle am Europakanal: Erneuerung der Beleuchtung (LED)
- Technikerschule: Austausch Heizsystem (Ersatz Elektro-Nachtspeicher mit Fernwärme) bei laufendem Betrieb (Planung)
- GS Brucker Lache: Sanierung der Außenhülle der Sporthalle

Grundlage für die Priorisierung von energetischen Maßnahmen ist die jährliche Auswertung der Verbrauchsdaten der Heiz- und Elektroenergie sowie des Wasserverbrauchs der einzelnen Gebäude (siehe auch Zusammenfassung in den Energieberichten). Bei der Priorisierung der Maßnahmen werden mögliche mittelfristige Generalsanierung bzw. Nutzungsänderung berücksichtigt. Diese Priorisierung wird im Zuge der Haushaltsplanungen und der Aufstellung der Arbeitsprogramme jährlich angepasst.

Hinzu kommt als Kompensation der Verbräuche des gesamten Gebäudebestandes der Bau von PV-Anlagen bei Neubaumaßnahmen und Bestandssanierungen wie auch die schrittweise Erneuerung und Erweiterung der bestehenden PV-Anlagen (siehe MzK 242/078/2021).

Fokus auf bestehende Sanierungsprogramme legen

Der Klimawandel erfordert eine schnellere Umsetzung von baulichen Maßnahmen für das Erreichen der CO₂-Neutralität im städtischen Gebäudebestand als bisher mittel- und langfristig geplant.

Die Auswertung der aktuell vorliegenden Verbrauchsdaten (Energieverbrauch/m² NF im Verhältnis zu den Energiekosten) und die Prüfung des jeweiligen baulichen Zustands der Gebäude und Bauteile sowie anstehender nutzungsseitiger Änderungen zeigen, dass in den letzten Jahren ein großer Teil der Gebäude energetisch verbessert wurde. Darüber hinaus noch unsanierte oder nicht energetisch ertüchtigte Gebäude sind bereits weitestgehend in den mittelfristigen Sanierungsprogrammen (SSP, CBBE, Ganztagesprogramm, Kulturbaumaßnahmen) enthalten.

Für die weitere Prioritätensetzung nachfolgender Maßnahmen gilt es zu beachten:

- Energetische Einzelmaßnahmen ohne Betrachtung eines Gesamtkonzepts „zementieren“ den Status quo in der Grundstruktur (z.B. Grundriss) und der Nutzung des Gebäudes. Später sich ergebende Nutzungsänderungen oder Flächenbedarfe müssen dann zur Vermeidung verlorenen Aufwands (z.B. auch Rückzahlung von Fördermitteln, Rückbau neuer Gebäudesubstanz) zurückgestellt werden.
- Gebäude mit unregelmäßiger Nutzung und kleiner Nutzfläche weisen einen hohen Verbrauch auf (z.B. Freiwillige Feuerwehren, Freizeittreffs). Die Ermittlung von effektiven Einzelmaßnahmen (z.B. Umstellung des Heizsystems) über bereits erfolgte Maßnahmen hinaus erfordern daher ein Gesamt(-energie)-Konzept. Ein alleiniger Austausch z.B. des Energieerzeugers ohne Beachtung der sonstigen Gebäudesubstanz ist nicht zielführend. Dies bindet Kapazitäten bei relativ geringem Resultat. Daher werden diese Maßnahmen vorerst zugunsten von Gesamtanierungen zurückgestellt.
- In der Regel haben Einzelmaßnahmen zur energetischen Ertüchtigung aufgrund der spezifischen baulichen Gegebenheiten Auswirkungen auf andere Bauteile; z.B. bedingt der Austausch von Fenstern Maßnahmen im Innenausbau und Anschlussbauteilen, beim Sonnenschutz, bei der Elektrik oder der Heizungsanlage.
- Einzelmaßnahmen müssen bei laufendem Betrieb durchgeführt werden, was zu zusätzlichen baulichen und organisatorischen Interimsmaßnahmen führt und meist Störungen im Betrieb aber v.a. Aufwand durch mehrfache Umzüge hervorruft.

Daraus ergibt sich, dass nur Generalsanierungen auf Grundlage eines umfassenden baulichen, energetischen und nutzerseitigen Konzepts eine langfristig nachhaltige Wirkung hervorruft und die Kapazitäten hierbei am effektivsten einzusetzen sind. An Stelle eines neuen Sonderprogramms „vorgezogene energetische Sanierung“ wird daher empfohlen, die laufenden Programme (Schulsanierungsprogramm, Kulturbauprojekte, sonstige Generalsanierungen) zu beschleunigen.

Bis dahin trägt ein kontinuierlicher Bauunterhalt zum Substanzerhalt, also zum Erhalt der „grauen Energie“ bei. Zudem kann der Ausbau der PV-Flächen der Kompensation von energetischen Verlusten städtischer Liegenschaften dienen.

Personelle Situation

Alle Baumaßnahmen erfordern neben finanziellen und infrastrukturellen Kapazitäten die entsprechende personelle Verstärkung im technischen Gebäudemanagement (Hochbau, Versorgungstechnik, Elektrotechnik) sowie bei 24EU (Energieberater), aber auch anteilig im kaufmännischen und im infrastrukturellen Gebäudemanagement sowie auf der Seite der Nutzerämter. Zu berücksichtigen ist ebenso die Kapazität der ansonsten am Bau Beteiligten u.a. im Genehmigungsverfahren.

Bereits heute erfolgt eine nahezu 100%-ige Fremdvergabe aller Planungsleistungen. Die Bauausführung erfolgt durch externe Firmen bzw. in wenigen Bereichen durch den Bauhof des EB77. Auch hier besteht eine Abhängigkeit von den Kapazitäten der Firmen und dem Angebot von Baumaterialien (Die Bauwirtschaft meldet aktuell Lieferengpässe aufgrund Corona und der Einschränkung des weltweiten Handels sowie steigende Preise auf dem Holzmarkt).

Zu beachten gilt es, dass auch bei einer vollumfänglichen Fremdvergabe folgende nicht-delegierbare Bauherrenaufgaben im GME verbleiben:

- Erstellung und Fortschreibung grundsätzlicher strategischer Planungen wie kurz-, mittel- und langfristige Bau- und Sanierungsprogramme mit Kapazitäts- und Finanzplanungen (z.B. Schulsanierungsprogramm, Ganztagschulprogramm, PV-Priorisierung, Priorisierung Barrierefreiheit an Schulen, Priorisierung WC-Sanierungen, Prioritätenliste Brandschutz, Priorisierung LED-Umbau, Priorisierung Infektionsschutz an städtischen Gebäuden, Strategie Bauunterhalt, Koordination Wartung und Sachverständigenprüfungen usw.)
- ämterübergreifende Projektentwicklung
- Erarbeitung der Aufgabenstellung, Zuarbeit zu den Bedarfsbeschlüssen der Nutzerämter, Begleitung Lph 0, Fachberatung bei Flächenbedarfsentwicklungen
- Akquise von Fördermitteln: Prüfung von Programmen, Abstimmungen mit den Fördermittelgebern, Zusammenstellung von Unterlagen, Beantragung, Fortschreibung und Abrechnung
- förmliche Ausschreibung und Vergabe der Planungs- und Bauleistungen, Dokumentationspflichten
- Erstellung von Beschlussvorlagen
- Bearbeitung/Zuarbeit bei Rechtsstreitigkeiten
- Teilnahme an Planungsbesprechungen und Baustellen-Jour Fixes als Bauherrenvertreter*in
- Koordination der Baumaßnahmen mit den Gebäudenutzer*innen, insb. bei Baumaßnahmen im laufenden Betrieb bzw. bei Notwendigkeit von Interimsunterbringungen
- Koordination des Haushaltsvollzugs, Rechnungsbearbeitung
- Leistungen der Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligungen, Nachbarinformationen
- Erarbeitung und Betreuung von Nutzervereinbarungen und Mietverträgen mit Dritten
- Energiemanagement, Monitoring
- Umzugsmanagement

Im Stellenschaffungsverfahren für den Haushalt 2022 werden seitens GME Stellen für die Aufrechterhaltung des laufenden Dienstbetriebs angemeldet. Dazu gehören auch zwei Stellen im technischen Gebäudemanagement zur Absicherung es laufenden und mittelfristigen Investitionsprogramms (Ing. Hochbau, Ing. Betriebstechnik) und des Bauunterhalts (anteilig Ing. Betriebstechnik).

Eine weitere Erhöhung der personellen Kapazitäten im technisches Gebäudemanagement (Hochbau und Betriebstechnik) für die Planung und Umsetzung von Bauprojekten, muss immer im Zusammenhang mit ausreichenden Kapazitäten im kaufmännischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement und auf Seiten der Nutzerämter sowie der Bereitstellung von Arbeitsplätzen gesehen werden.

Aus o.g. Gründen empfiehlt die Verwaltung eine Aufstockung von Personalressourcen mit dem Ziel bereits beschlossene und bekannte Generalsanierungsaufgaben zu beschleunigen.

Anlage: Auswertung Energieverbräuche, Priorisierung von Maßnahmen Stand Mai 2021

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang