

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 128/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Hauptausschuss	nein	19.09.2011			
Bauausschuss	nein	22.09.2011			
Gemeinderat	ja	26.09.2011			

Gebäudesanierungskataster – Vorgehen, Angebotseinholung und Beauftragung

I. Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt für die in Anlage 2 aufgeführten Objekte mit der dargestellten Prioritätensetzung Angebote zur Gebäudesanierungsaufnahme und zur CAD-Erfassung einzuholen und im Rahmen der Zuständigkeit zu vergeben.
2. Der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 75.000 € auf der Haushaltsstelle 1.0630.584400.7 wird zugestimmt. Die Deckung ist gewährleistet über die Deckungsreserve.

II. Begründung

1 Ausgangslage

In den Haushaltsberatungen für 2011 wurde der FDP und den FW zugesagt, dass ca. 20 Objekte mit Blick auf energetische Sanierungsnotwendigkeiten, Gebäudehülle und kostenintensive Sanierungsgewerke im Innenbereich untersucht werden. Die Verwaltung schlägt hierzu ausgewählte Objekte vor. Der festgestellte Sanierungsbedarf soll losgelöst vom Einzelfall eine Prioritätensetzung durch den Gemeinderat ermöglichen. Die Konzentration auf eine überschaubare Anzahl von Objekten gewährleistet eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit und hilft vergebliche Planungen zu vermeiden.

2 Ziele des Gebäudesanierungskatasters

Ein Gebäudesanierungskataster kann nur Schritt für Schritt aufgebaut werden. Die bisherigen Diskussionen in den Gremien und innerhalb der Verwaltung zeigen dabei eine z.T. erkennbar unterschiedliche Erwartungshaltung:

- durch ein Gebäudesanierungskataster werden Gesamtflächen bzw. Gesamtwerte dargestellt um den Unterhaltungsbedarf zu definieren

- das Richtige zuerst tun:
ein Gebäudesanierungskataster mit Einzelmaßnahmen und Amortisationsrechnungen dient als Grundlage zur Prioritätensetzung; dabei spielt Energieeinsparung eine wesentliche Rolle
- ein Gebäudesanierungskataster bedarf eines kompletten Plandatenstandes für Flächen und Ausstattung um effektives Arbeiten zu ermöglichen (Kalkulation/Beauftragung auf Knopfdruck)
- die Sanierungsnotwendigkeiten der Außenhülle und von Energieeinsparmöglichkeiten haben Priorität 1

Vorgeschlagen wird eine Vorgehensweise, die die unterschiedlichen Erwartungshaltungen zusammenführt:

- durch die energetische Untersuchung der Außenhülle und Heizung wird auch der Sanierungsbedarf in diesen Bereichen aufgezeigt
- die Kostentreiber in der Innensanierung (Sanitär, Elektro, Brandschutz, Fluchtwege, Einhaltung EnEV werden überschlüssig benannt (Zustandsbeschreibung, Kostenschätzung)
- CAD-Aufnahmen der Flächen in 3-D-Qualität erfolgen bei komplexen Gebäuden und erkennbar vorrangigen Sanierungen im Zusammenhang mit dem Gebäudesanierungskataster 2011.
(Hinweis: der CAD-Planbestand wird außerdem vom Amt 65 für geplante Vorhaben laufend ergänzt; für Gebäude ohne konkrete Vorhaben werden Mittel im Haushalt beantragt)

Eine weitergehende Detaillierung in der CAD-Aufnahme (Ausstattung, Wand- und Bodenbeläge...) rechnet sich nach Überzeugung GM derzeit in Anbetracht der Lebensdauer einerseits und des Pflegeaufwands andererseits nicht.

Der für die Stadt Biberach langfristig als Mittelwert notwendige Instandhaltungsbedarf wird losgelöst vom Gebäudesanierungskataster in Anlage 3 erläutert.

3 Auswahl der Objekte zur Aufnahme in 2011

Aus insgesamt 186 betreuten Objekten lassen sich nachvollziehbar ca. 50% als Objekte mit größeren Flächen, Werten und Nutzeranforderungen definieren, die auch bei den Bewirtschaftungskosten den Schwerpunkt bilden und deshalb besonders im Blickfeld zu behalten sind.

Anlage 1 enthält die 94 Objekte, die diese Kriterien erfüllen und bei denen sich die Frage zur Aufnahme in das Gebäudesanierungskataster 2011 stellt.

An Hand des Baujahres bzw. Sanierungszustands, der Einschätzung der Bautechniker zum Dachzustand und der Verglasung und der Einschätzung Folgenutzung-Sonstiges ergeben sich die in der Anlage 2 zusammengefassten Objekte, die für das Gebäudesanierungskataster 2011 vorgeschlagen werden.

Aus Anlage 2 entnehmen Sie auch bitte die Objekte, bei denen ein für die Umsetzung erkennbarer CAD-Aufnahmebedarf besteht.

Im Vergleich zu den 2009 eingeholten Angeboten zum Aufbau eines Gebäudesanierungskatasters (das bekanntlich wegen der erwarteten angespannten Haushaltslage nicht umgesetzt wurde) fällt auf, dass nachvollziehbare Veränderungen bei den als wichtig genannten Objekten eingetreten sind. Entfallen sind die Braithschule, Mali-Hauptschule, Gaisentalschule, das Spitalgebäude und der Kindergarten Sr. Ulrika-Nisch. Bestandsfragen und konkrete Erweiterungs- bzw. Sanierungsvorhaben sind meist Ursache für diese Veränderung in der Einschätzung. Dies unterstreicht den Ansatz sich auf eine begrenzte Anzahl von Objekten zu konzentrieren, um Fehlplanungen zu vermeiden.

4 Ausschreibungsumfang

Ausgeschrieben wird die Leistung zur Aufnahme und Beurteilung der Gebäude in energetischer Hinsicht (Schwerpunkt Gebäudehülle, Heizung, Warmwasserbereitung, Belüftungsanlagen und Beleuchtung). Vorgeschlagene Maßnahmen sind mit einer Amortisationsrechnung (incl. Zuschussmöglichkeiten) zu bewerten. In Frage kommen hier Anbieter wie die KEA oder Energieagentur, aber auch private Planungsbüros. Der Zustand und die Kosten für notwendige kostenintensive Innensanierungsgewerke werden nach Möglichkeit durch eigenes Personal erhoben. Je nach Problemstellung und Gesamtauslastung ist auch die Hinzuziehung von Fachfirmen notwendig.

CAD-Aufnahmen und Planerstellung werden fremdvergeben.

5 Anlage 3 – Jährlicher Sanierungsbedarf

In der Anlage 3 werden die Vorgehensweise zur Ermittlung und die Höhe der jährlich notwendigen Mittel dargestellt.

Walz

Anlagen

- 1 Objekte zur Aufstellung Gebäudekataster 2011
- 2 Objekte zur Auftragserteilung Gebäudekataster
- 3 Jährlicher Sanierungsbedarf

