

Exkurs –Jährlicher Sanierungsbedarf: KGSt-Empfehlungen zur Vorgehensweise und Mittelbemessung für Sanierungen

In ihrem Bericht 7/2009 zu diesem Thema kommt die KGSt zum Ergebnis, dass eine objektbezogene Einzelfallplanung d.h. ein allumfassendes Gebäudesanierungskataster kaum leistbar sein wird. Aus der Erfahrung und dem Vergleich mit anderen Bemessungssystemen empfiehlt die KGSt deshalb zur Mittelbemessung **pauschalierte Verfahren**. Die Verfahren können ohne Probleme von Kommunen angewandt werden, die über einen großen Gebäudebestand und Gebäude unterschiedlichen Alters und Nutzung verfügen. Unschärfen für einzelne Objekte in Bezug auf Alter, Ausstattung und Verschleiß gleichen sich bei einem solchen Gebäudebestand nach Aussage der Gutachter aus. Diese Verfahren sind für Biberach damit anwendbar.

Die pauschalierten Verfahren unterteilen sich in das vereinfachte Verfahren und das gewichtete Verfahren. Grundlage beider Verfahren ist die Summe der Gebäudewiederbeschaffungswerte. Bei der Stadt Biberach betragen die **Gebäudewiederbeschaffungswerte ca. 240 Mio. €**.

Beim **vereinfachten Verfahren** wird von einem **langfristigen Mittelwert an jährlichem Instandhaltungsbedarf in Höhe von 1,2 %** ausgegangen. Dies ergibt einen jährlichen Sanierungsbedarf in Höhe von ca. **2,9 Mio. €**. Die KGSt geht davon aus dass hiervon ca. 75% d.h. ca. 2,1 Mio. € Maßnahmen betreffen, die nur sehr eingeschränkt verschiebbar sind und weitere 800.000 € umfassende Instandhaltungen betreffen die zeitlich flexibler zu handhaben sind.

Dieser notwendige Gesamtumfang wird auch durch die Wibera für die Stadt Biberach in einem Gutachten aus 2009 bestätigt. Das Erreichen dieses KGSt-Ansatzes wird im künftigen Produkthaushalt auch als eine Schlüsselkennzahl hervorgehoben.

Ziel der Verwaltung wird es sein innerhalb der Haushalts- und Finanzplanung für die Gebäudeinstandhaltung in Zukunft 2,1 Mio. € für die Anlage 3 auszuweisen. In jedem Haushaltsjahr ist jedoch hierzu eine erneute Gesamtabwägung notwendig.

Ein Unterhaltungsansatz mit 2,1 Mio. €/Jahr ist i.d.R. mit dem vorhandenen Personal umsetzbar. Von 5 Stellen im technischen Gebäudemanagement sind 0,7 Stellen durch Energiemanagement, 0,4 Stellen durch Betreuung Wartungsarbeiten und 0,6 Stellen durch die Einbeziehung bei Projekten Amt 65 gebunden. Diese Einbeziehung ist mit Blick auf die spätere Nutzung richtig (Beispiel Fassade Realschulneubau) und notwendig (im Hochbauamt sind keine Fachkenntnisse zu den Bereichen Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro vorhanden – damit ist die Planungsunterstützung, die Kontrolle von Leistungsverzeichnissen, Baubetreuung bzw. Abrechnung und Kontrolle Revisionsunterlagen durch Mitarbeiter des Gebäudemanagements zu erbringen).

0,6 Stellen sind allerdings eine absolute Obergrenze. Aus zusätzlichen Objekten, die diese Grenze überschreiten, wird sich das Gebäudemanagement dann komplett zurückziehen um die laufende

Unterhaltung nicht zu vernachlässigen.

Das **gewichtete Verfahren** legt für Alter, Technikanteil und nutzungsabhängigem Verschleiß Multiplikatoren fest. Das einzelne Objekt wird konkreter hinterfragt. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Sanierungsbedarf von 1,2% pro Objekt geringfügig nach unten oder oben verändert wird.

Der o.g. jährliche Sanierungsbedarf deckt jedoch nicht **Sanierungsrückstände** und den erhöhten **Sanierungsbedarf im 4. Lebensjahrzehnt** eines Gebäudes ab.

Das in einer für den Haushalt notwendigen Gesamtabwägung so definierte **Budget ist um eine Maßnahmenplanung für den Haushalt** zu ergänzen und wird dann in Anlage 3 bzw. bei zu bilanzierenden d. h. umfassenden Sanierungen in Anlage 9 umgesetzt.

Damit die Instandhaltungsmittel sachgerecht verwendet werden, sollte die Maßnahmenplanung auf die Dringlichkeit, Realisierung von Einsparpotenzialen und die Vereinbarkeit mit der strategischen Immobilienplanung eingehen.

An diesem Punkt greifen dann die Erkenntnisse aus dem Gebäudesanierungskataster.