

## Informationsvorlage

**Drucksache  
Nr. 2018/151**

| Beratungsfolge |            |            | Abstimmung    |
|----------------|------------|------------|---------------|
| Gremium        |            | Datum      |               |
| Bauausschuss   | öffentlich | 26.11.2018 | Kenntnisnahme |

### Gebäudezustandsbericht

#### I. Information

##### 1. Anlass und Ziel

Bei den Haushaltsberatungen für den Haushalt 2018 wurde auf Antrag der FW-Fraktion ein Gebäudezustandsbericht in Form einer Ampeldarstellung zugesagt. Diese Zusammenstellung bietet eine Gesamtschau über notwendige Prioritäten und Nutzungs- und Maßnahmeentscheidungen. Es ist vorgesehen, dass der Bericht in 2-jährigem Abstand aktualisiert und dem Gemeinderat vorgelegt wird.

##### 2. Gebäudezustandsbericht

In der beigefügten Tabelle sind alle Gebäude der Stadt nach Nutzungsart mit Baujahr und Fläche aufgeführt. Sofern der Hospital Gebäudeeigentümer ist, wird darauf hingewiesen.

Kleingebäude und Gebäude, bei denen der Gemeinderat bereits Beschlüsse gefasst hat, sind am Ende der Tabelle aufgeführt.

Fehlende Flächen von Gebäuden mit hohem Nutzungswert werden nacherfasst.

##### 2.1 Bewertung der Gebäude

Bauwerk und Technik stellen sich wegen der sehr unterschiedlichen Nutzungsdauer u.U. sehr unterschiedlich dar. Handlungsbedarf im technischen Bereich führt für sich alleine betrachtet, noch nicht zu einer Generalsanierungs-/Abbruchentscheidung.

In getrennten Spalten ist deshalb in Form einer Ampelfunktion (Erläuterung der Farben am Ende der Tabelle) der Zustand von Bauwerk und Technik dargestellt. Technikgewerke, bei denen das Ende der Lebensdauer erreicht ist und eine Grundsanierung/Ersatzbeschaffung notwendig ist, sind in der Spalte Erläuterungen aufgeführt.

## **2.2 Gebäude mit Sanierungsbeschluss**

Von derzeit erfassten 212.000 qm Bruttogeschossfläche hat der Gemeinderat für 37.000 qm Beschlüsse zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen, Neubauten bzw. zur Nutzung getroffen. Weitere Gebäude sind im Investitionsprogramm ohne konkrete Finanzierungsbeschlüsse enthalten. Damit wird deutlich, dass alle Beteiligten der Gebäudesanierung und der energetischen Erüchtigung derzeit einen hohen Stellenwert beimessen.

## **3. Ausblick**

Viele Gebäude mit hoher Nutzungsfrequenz und großer Fläche stammen aus den 60er und 70er Jahren. Der jahrzehntelange Rückstau in der Gebäudeunterhaltung, der auch zur Ansammlung hoher Rücklagen geführt hat, wird im Rahmen des Investitionsprogramms und der Anlage 3 abgearbeitet.

In Zukunft sollte es gemeinsames Ziel sein, die Gebäude laufend in einem für die Nutzer akzeptablen Zustand zu halten. Mit einer langfristigen, an der Lebensdauer von Bauwerk und Technik abhängigen Planung und rechtzeitigen Nutzungsentscheidung muss eine klare Entscheidung getroffen werden, ob die laufende Sanierung oder eine Generalsanierung/Neubauentscheidung der richtige Weg ist. Generalsanierungen müssen auch in wirtschaftlich weniger guten Zeiten leistbar sein.

Da Biberach im Verhältnis zu anderen eea-Kommunen mit 5,1 qm Energiebezugsfläche pro Einwohner eine Spitzenstellung einnimmt, sollten mit Blick auf die Folgekosten Flächenzuwächse nur noch moderat ausfallen.

Robert Walz

Anlage 1 - Gebäudezustandsliste 2018