

Vorlagennummer: Dez VII/0057/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 29.10.2024

Unterhaltung städtischer Gebäude

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: Dezernat VII
Beteiligte Dienststellen: E 26 - Gebäudemanagement
FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement

Verfasst von:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2024	Hauptausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Ein überwiegender Anteil städtischer Gebäude stammt aus der „Bauhochkonjunktur“ von 1950-1980. Viele dieser Gebäude sind bereits am Ende ihres Lebenszyklus angekommen und befinden sich trotz intensiver Instandhaltungsbemühungen in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Daraus resultierten ein langsamer, aber kontinuierlicher Substanzverlust der städtischen Gebäude und Objekte sowie ein Verlust der repräsentativen und funktionalen Werte der Gebäude.

Weitere Aspekte ist die Vorbildfunktion der Stadt Aachen bei der Sanierung kommunaler Gebäude sowie die Notwendigkeit von attraktiven Arbeitsorten als Arbeitsgeber.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Klimaneutralität 2030 ist der Gebäudesektor ein wesentlicher Baustein zum Erreichen des Ziels. Die unten aufgeführte Liste der qualitativen Objektbewertung sowie die Zuordnung der Zuständigkeiten ist ein wesentlicher und notwendiger Schritt dafür.

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es keine gesammelte Übersicht aller städtischen Gebäude sowie eine Zuordnung nach Zuständigkeit. Für den Stadtbetrieb ist im vergangenen Jahr eine Übersicht über die denkmalgeschützten Gebäude auf den Friedhöfen erstellt worden. Außerdem liegen Einzelübersichten vor, z.B. für die Gebäude zur Unterbringung von Geflüchteten oder der Feuerwehr. Diese sind den zuständigen Ausschüssen in den letzten Jahren vorgelegt worden.

Die Schulbauten unterliegen seit vielen Jahren einem eigenen Verfahren und werden hier nicht gleichermaßen betrachtet.

Im Eigentum der Stadt Aachen sowie der unselbständigen Stiftungen befinden sich 2.600 Wohnungen. Verantwortlich für den städtischen Wohnungsbestand ist der Fachbereich Immobilienmanagement (FB 23). Da der FB 23 keine eigenen Strukturen für die Vermietung oder Instandhaltung von Wohngebäuden hat, wird die die Vermietung sowie Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungen über einen Geschäftsbesorgungsvertrag durch die gewoge AG im Auftrag der Stadt Aachen erbracht.

In einzelnen Bereichen liegen zum Teil unklare Zuständigkeiten von Gebäuden und Objekten vor. Um langfristig eine zielgerichtete Sanierung und Bestandserhaltung der städtischen Gebäude und Objekte durchführen zu können, müssen bestehende Zuständigkeitslücken identifiziert und aufgelöst werden.

Auch aus diesem Grund wurde am 02.07.2024 im Verwaltungsvorstand die Vorlage „Bestandserhaltung der städtischen Gebäude und Objekte“ vom Dezernat VII eingebracht. Es wurde vorgeschlagen, dass ein Team unterschiedlicher Fachbereiche, bzw. Eigenbetriebe, bis 2027 eine Zusammenstellung zur Erfassung des gesamtstädtischen Gebäude- und Objektbestandes, ihrer Zuständigkeit und ihrer qualitativen Bewertung erarbeitet. Die Vorlage wurde im VV positiv bewertet und eine dezernats- und fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit zugesichert.

Daraus resultierende Frage lautet: Welche Gebäude sind keinem Sondervermögen zugeordnet und haben keinen klaren Eigentümer / Bedarfsträger / Produktverantwortlichen?

Im weiteren Schritt sollen durch die Verwaltung Kriterien für die qualitative Bewertung des Gebäudezustandes definiert werden, welche durch die einschlägigen Fachgremien verabschiedet werden. Das Ziel ist es, eine Grundlage für die Priorisierung von Sanierungsvorhaben zu entwickeln.

Als mögliche Bewertungskriterien werden baufachliche (hochbautechnische / technische) oder zur Liegenschaft bezogene Attribute betrachtet, welche die folgende und nicht abschließende Liste darstellt:

Hochbau:

- Bestands- und Dokumentenaufnahme
- Bauteilanalysen anhand von Checklisten und bautechnischen Untersuchungen
- Statik (insb. Wegen Potential zur Überbauung, PV, Dachbegrünung)
- Bauwerksdiagnostik / Tragkonstruktion / Betonuntersuchungen
- Brandschutzgutachten inkl. Maßnahmenkatalog
- Brandschutzkonzept
- Schadstoffbelastung und Altlasten
- Schädlingsbefall
- Bauphysik (Feuchteschutz, Wärmeschutz, Kälteschutz, Schallschutz)
- Etc.

Technik:

- Technische Gebäudeausrüstung (Elektro, RLT-Anlagen, HLS)
- Telekommunikation
- Energieversorgung
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Energetische Bilanzierung
- Etc.

Liegenschaft:

- Flurkarte / Übersicht
- Baurecht / Bebauungsplanung
- Bodenrichtwerte
- Altablagerungen
- Altstandortflächen
- Baulasten
- Grundbuchauszug
- Auszug ALB (Automatisches Liegenschaftsbuch)
- Luftbild
- Aufteilung Grundstück
- Gesamtbewertung
- Pläne / Flächen
- Diverses
- Etc.

Für den Prozess empfiehlt sich ggf. eine strukturierte Erfassung, beispielsweise unterteilt in „schulische Gebäude“ und „nichtschulische Gebäude“ inkl. Sonderbauten und Denkmäler ohne Ingenieurbauwerke. Die Kosten für ein Gebäudescreening belaufen sich auf 1-3€ / m² Bruttogrundfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Kriterien und der Untersuchungstiefe.

Das Ziel des Prozesses soll sein, dass Zuständigkeiten langfristig definiert sind und dass Sanierungsmaßnahmen nach fundierter Abwägungsmöglichkeit und durch Abbildung durch klare und transparente Entscheidungsstruktur durchgeführt werden können. Langfristig soll ein effizienteres und nachhaltigeres Management unsere städtischen Gebäude und Liegenschaften erreicht, Schnittstellen verbessert und so ein guter Zustand gesichert werden.

Der skizzierte Prozess weist große Schnittstellen bis hin zu Überlappungen zu anderen angestrebten Prozessen auf, wie z.B. Sanierungen der Liegenschaften von FB37, FB45, E46, E49, etc. (Bedarfsträger). Er bildet eine Grundlage für einen zielgerichteten Sanierungsprozess und Bestandserhaltung der Gebäude und Objekte in städtischer Hand.

Der Prozess ist derzeit in Bearbeitung.

Anlage/n:

Keine