



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

1. **Betreff:** Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	21.10.2020	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:** Nein  Ja   
(Kurzübersicht)

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:** Nein  Ja

in voller Höhe  teilweise \_\_\_\_\_ €  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. **Investitionskosten**

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) \_\_\_\_\_ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.. \_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) \_\_\_\_\_ €

2. **Folgekosten**

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

---

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis. Die Stadtverwaltung wird beauftragt die Maßnahmen aus dem Instandhaltungsplan kontinuierlich umzusetzen.

Sollten einzelne Maßnahmen nicht im Rahmen des vorhandenen Unterhaltungsbudgets abgewickelt werden können, sind diese durch die Stadtverwaltung im Haushalt gesondert anzumelden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

## **Sachverhalt/Begründung:**

Einbindung in die strategischen Ziele der Stadt Offenburg

### Strategisches Ziel B1

Die Stadt Offenburg erhält den Wert der städtischen Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.

#### 1. Einführung

Mit der Drucksache 037/15 wurde erstmals den politischen Gremien ein umfassendes Konzept zur systematischen Instandhaltung der rund 140 städtischen Liegenschaften bzw. Gebäude vorgelegt. Zielsetzung der präventiven Instandhaltungsplanung ist die Planbarkeit der Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermeidung von Anlagenstillständen und die dauerhafte Reduzierung von größeren Bauunterhaltungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund wird der Instandhaltungsplan seit diesem Zeitpunkt als zentrales Steuerungsinstrument für die Priorisierung und Ausführung von Maßnahmen an den städtischen Gebäuden im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz verwendet und fortgeschrieben. Für die Fortschreibung verantwortlich sind die zuständigen Objektmanager, die vor Ort die Gebäude betreuen (siehe Anlage 1 – Gebietsübersicht). Die Fortschreibung und Bewertung der Haus technischen (Elektro, Sanitär, Heizung und Lüftung) Anlagen wird für das gesamte Stadtgebiet aktuell von drei weiteren Mitarbeitern vorgenommen (siehe Anlage 2 - Instandhaltungsplan Stand 2020).

#### 2. Durchführung und Abwicklung der Maßnahmen

Im Zeitraum von 2015 bis heute wurden im Rahmen des Planes rund 200 Maßnahmen durchgeführt (siehe auch Geschäftsberichte FB 5 von 2016 – 2019). Die Anzahl der Maßnahmen/Jahr hängt dabei stark vom Umfang der jeweiligen Maßnahme ab.

Im Instandhaltungsplan wird unterschieden zwischen den kurzfristigen Instandhaltungsmaßnahmen und den Maßnahmen im großen Bauunterhalt. Die kurzfristigen Instandsetzungsmaßnahmen/Sofortreparaturen (bspw. der Austausch einer defekten Tür, Malerarbeiten oder die Erneuerung eines defekten Bauteils in der Gebäudeleittechnik) werden aus den, im Budget bereitgestellten Mitteln, von den Objektmanagern umgesetzt.

Hingegen Maßnahmen, die dem großen Bauunterhalt zugeordnet sind, werden gesondert zum DHH angemeldet. Die Abwicklung dieser Maßnahmen erfolgt im Zusammenspiel der Abteilungen Planung, Gebäudemanagement oder der Stabstelle Energiemanagement. Zu diesen Maßnahmen gehört bspw. die zurückliegende Sanierung des Daches der Theodor-Heuss-Realschule. So wurden durch das Energiemanagement die energetischen Sanierungsziele definiert und vorgegeben, die Erstellung der Kostenberechnung sowie die eigentliche Ausführung wurde dann in der Abteilung Gebäudemanagement zusammen mit externen Planern und Firmen durchgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

Durch die übergreifende Betrachtung im Fachbereich konnte auch die Realisierung einer Photovoltaikanlage in die Projektziele integriert werden.

### 3. Fortschreibung des Instandhaltungsplan

#### Akustik

Neben den bereits bewerteten Kriterien im Instandhaltungsplan wurden weitere Maßnahmen identifiziert. So wurde in 2019 zusammen mit dem FB 9 zunächst eine subjektive Bewertung der Lärmbelastung in den städtischen Kindertagesstätten vorgenommen. Anschließend wurde eine Prioritätenliste zur Umsetzung von schallakustischen Maßnahmen in den einzelnen Liegenschaften erstellt. Zur Objektivierung und zur weiteren Projektierung möglicher Maßnahmen wurden im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz sämtliche Grundrisse geprüft und Räume markiert in denen Schallmessungen vorgenommen werden sollten (siehe Ausschnitte Plan).



Bsp.: Grundriss Kita Elgersweier

Räume mit gleichen Geometrien, Beschaffenheit und ähnlicher Ausstattung wurden dabei nicht doppelt gemessen, da die Ergebnisse übertragbar sind. Insgesamt wurden mit dieser Methode im Herbst 2019 über 100 Räume gemessen und bewertet. Im Ergebnis wurde so für jeden Raum ein Beurteilungsblatt erstellt (siehe nachstehendes Beurteilungsblatt).

Aktuell erstellt das beauftragte Büro einen Maßnahmenkatalog mit der Definition von wirksamen schallakustischen Verbesserungen, die dann durch die jeweiligen Objektmanager umgesetzt werden. Die Abwicklung soll in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen werden.

Zudem werden im Fachbereich bei der Modernisierung und der Sanierung von städtischen Gebäuden nach Möglichkeit immer akustisch wirksame Decken eingebaut, so dass die Toleranzwerte nach DIN 18041 nicht überschritten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

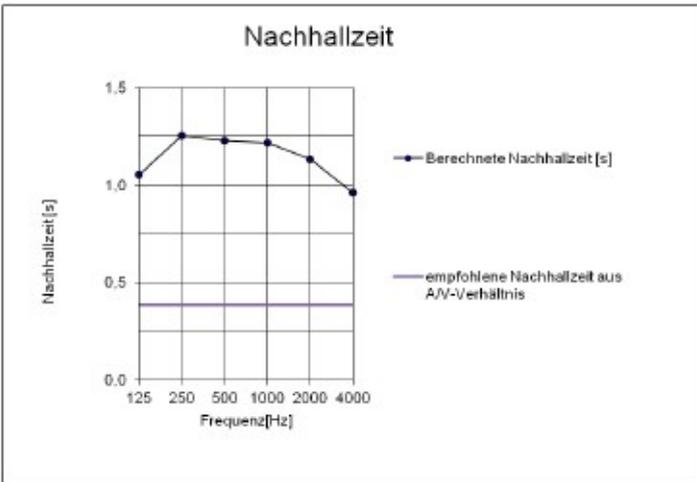
Dezernat/Fachbereich:  
 Fachbereich 5, Hochbau,  
 Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
 Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
 82-2322

Datum:  
 14.09.2020

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

<b>Raum</b>	Flur 3 ohne TH	<b>Volumen des Raums ca.:</b>	59	m <sup>3</sup>
<b>Nutzung:</b>	Verkehrsfläche	<b>Grundfläche des Raums:</b>	24,5	m <sup>2</sup>
Nutzungsart: RG B3 nach DIN 18041: Anforderung nach DIN 18041:2016-03 bei Raumgruppe B an das A / V Verhältnis $RG\ B3: A/V = [3,13 + 4,69 \lg\left(\frac{h}{1m}\right)]^{-1}$ Die daraus berechnete maximale Nachhallzeit liegt bei $T_{max} = 0,38\ s$		<b>Raumbeschreibung: Möblierung sehr schwach</b>		
		<b>Fußboden</b>	Linoleum o.Ä.	
		<b>Decke</b>	Akustikdecke	
		<b>Innenwand</b>	Massivwände verputzt	
		<b>Außenwand</b>	Fenster	
<b>Foto:</b>				
<b>Nachhallzeit Diagramm:</b>				
<b>Beurteilung:</b>	Der gemessene Nachhallzeitverlauf liegt im gesamten Bereich deutlich über der Toleranzgrenze nach DIN 18041. Die Empfehlung wurde somit nicht erfüllt.			

Beispiel Bewertungsbogen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

## Brandverhütungsschauen

Ein wichtiger Baustein bei der fortlaufenden Instandhaltung sind die regelmäßig wiederkehrenden Brandverhütungsschauen (BVS). Dabei unterliegt jedoch nicht jedes Gebäude einer BVS. Zudem wird bei den Begehungen in zwei Zeiträume unterschieden. Gebäude, die einer Versammlungsstätte entsprechen, werden im dreijährigen Turnus begangen, hingegen die übrigen Gebäude in einem fünfjährigen Turnus. Insgesamt befinden sich im städtischen Portfolio rund 120 städtische Gebäude die BVS-pflichtig sind.

Verantwortlich für die Durchführung der BVS, deren Vorbereitung und Dokumentation und ggf. erforderlicher Nachschauen ist die Baurechtsbehörde der Stadt Offenburg. Mit Beginn der systematischen BVS seit 2016 werden bis Ende 2020 72 städtische Gebäude aktuell begangen sein. Die Begehungen werden in Abhängigkeit zu den Nutzenden priorisiert, so dass in den ersten Begehungen Einrichtungen mit Kleinkindern, Kindern und Schülern vor den Verwaltungsgebäuden ausgeführt werden. Die Ergebnisse der BVS werden in einem Protokoll, mit einer Bewertung der vor Ort vorgefundenen Situation festgehalten und soweit erforderlich Fristen für die Beseitigung ggf. vorgefundene Mängel benannt. Dabei wird im Wesentlichen in drei Kategorien unterschieden den baulichen, den organisatorischen und den anlagentechnischen Brandschutz.

- Unter dem baulichen Brandschutz versteht man die Beschaffenheit des Gebäudes in der Grundrissbildung und der verwendeten Baustoffe. So sind bspw. die Baustoffe von brennbar bis nicht brennbar zu bewerten.
- Der organisatorische Brandschutz bewertet die vor Ort ausgeübte Nutzung der Räume. Dabei spielt es eine große Rolle mit welchen Funktionen Räume und deren zugehörigen Flure belegt sind.
- Elektronische Brandmeldeanlagen oder Sprinkleranlagen sind Beispiele für den anlagentechnischen Brandschutz.

Die Ergebnisse der bisher durchgeführten BVS zeigen auf, dass in den vergangenen Jahren eine große Dynamik und Änderung im Bereich der Nutzung der städtischen Liegenschaften stattgefunden hat. So werden in Kitas und Schulen die vormaligen Flure in die tägliche Nutzung mit einbezogen und sind nicht mehr länger „nur“ Flur. Sie sind Begegnungsbereich, Lehr- und Lernraum für Kleingruppen und vieles mehr. Mit dieser Änderung im Nutzerverhalten sind an das Gebäude andere Anforderungen im Hinblick auf den Brandschutz, insbesondere die Rettungswegeführung zu stellen. Daher werden aktuell an den Schulgebäuden bspw. in Weier, Griesheim, Rammersweier und der Konrad-Adenauer-Schule die zweiten Rettungswege ertüchtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

---

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

---

Aus den Erfahrungen der zurückliegenden BVS hat der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz zusammen mit der Feuerwehr und der Baurechtsbehörde bei der Planung von städtischen Projekten ein Konzept entwickelt, welches gerade im Hinblick auf die heutigen dynamischen Nutzungen zukunftsfähig ist und viele Nutzungsszenarien zulässt. Dies kann durch die Ausbildung von Nutzungseinheiten bis zu 400 m<sup>2</sup> in Verbindung mit zwei angebundenen Rettungswegen erreicht werden. Dieser Planungsparameter wurde bei allen aktuell durchgeführten Baumaßnahmen (bspw. Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule, Konrad-Adenauer,...) angewendet und ist Grundlage für die kommenden Sanierungen und Modernisierungen.

Neben den bereits durchgeführten BVS sind aktuell mehrere Modernisierungs- und Sanierungsprojekte in der Umsetzung. Hierzu zählen bspw. die drei großen Schulprojekte (Georg-Monsch-Schule, Eichendorffschule und Schiller-Gymnasium), der Salmen, die Kita Griesheim und die Astrid-Lindgren-Schule.

Bei diesen Vorhaben ist aktuell keine BVS erforderlich, da mit der Schlussabnahme die Konformität zur Erfüllung der Brandschutzvorgaben bestätigt wird und erst mit der Schlussabnahme die Zeit zur erneuten Begehung zu laufen beginnt.

Unter den oben aufgeführten Rahmenbedingungen werden im Jahr 2022 alle städtischen Liegenschaften in den Regeltturnus der BVS Begehungen aufgenommen sein. Bei dem dann anstehenden Intervall muss nicht mit größeren Maßnahmen gerechnet werden, da Anpassung der heutigen Nutzungen und die aktuellen Vorgaben dann bereits umgesetzt wurden.

#### 4. Fazit und Ausblick

Mit der Entwicklung und Fortschreibung eines gesamtstädtischen Instandhaltungsplans besteht ein zentrales Steuerungsinstrument zur Bewertung und Unterhaltung der städtischen Liegenschaften. Maßnahmen können priorisiert und gegeneinander abgewogen werden. Größere Bauunterhaltungsmaßnahmen werden rechtzeitig erkannt und können in den DHH der Stadt Offenburg eingeplant werden.

Mit der Durchführung der systematischen BVS und den geplanten akustischen Maßnahmen wurden wichtige Bausteine parallel ergänzt.

Absolut gesehen haben sich die rot markierten Instandsetzungsmaßnahmen in 2016 von rund 200 bis heute um rund 90 auf 110 reduziert. Zudem konnten die Sanierungsprojekte ebenfalls durch Veräußerung (bspw. alte Stadthalle) oder Sanierung (bspw. Halle Weier) ebenfalls von 24 auf 19 reduziert werden. Die wie noch vorhandenen Sanierungsprojekte werden sich weiter reduzieren, da diese bereits in künftigen Projekten Bestandteile sind (bspw. Alte Kita Bühl, Buntes Haus,...).

Die Stadt Offenburg verfolgt mit der strategischen Instandhaltung konsequent das Ziel der nachhaltigen und werterhaltenden Gebäudewirtschaft, die dafür erforderlichen Mittel sollen daher vom Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz zu den Haushaltsberatungen eingebracht werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

125/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
14.09.2020

---

Betreff: Fortschreibung Nachhaltigkeitskonzept für die städtischen Gebäude

---