

V0303/23

Strategisches Immobilienmanagement

(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert, Frau Dr. Deneke-Stoll)

Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit vom 10.05.2023

Stadtrat Wittmann hält das strategische Immobilienmanagement für den richtigen Weg. Wie er bereits im Sportausschuss erwähnt habe, müsse man im strategischen Immobilienmanagement ergänzen, wie die Gebäude bis 2030 klimaneutral werden, wenn man den Stadtratsbeschluss, 2030 klimaneutral zu sein, einhalten wolle. Es müsse auch definiert werden, was es bedeute, wenn die Stadtverwaltung 2030 klimaneutral sei und welche Gebäude damit gemeint seien. Es müssten ganz gezielt Pläne aufgestellt werden, was jedes Jahr bis 2030 erfolgen solle. Schließlich habe man noch bis dahin noch ca. 6,5 Jahre, so Stadtrat Wittmann.

Für Stadtrat Schülter hatten sich nach Durchsicht des Berichtes mehrere Fragen ergeben. So wolle er wissen, ob der Bericht im Hinblick auf das im nächsten Jahr zu erwartende Gebäudeenergiegesetz (GEG) der Ampelregierung noch aktuell sei. Der Bericht beziehe sich nach den Erläuterungen auf Seite 2 nur auf Heizkörper und nicht auf Heizungsanlagen und energetische Sanierungen. Ihn interessiere, ob man die vorgenommenen Priorisierungen im Gebäudebericht aufgrund des GEG so beibehalten könne und ob schon Aussagen zur Höhe der Kosten, die durch das GEG auf die Stadt Ingolstadt anfielen, getroffen werden könnten. Eine erste grobe Schätzung dafür wäre sinnvoll. Des Weiteren wirft er die Frage auf, ob man aufgrund des GEG dieser Form der vorliegenden Vorlage überhaupt noch zustimmen könne. Er persönlich könne der Vorlage, so wie diese vorliege und so gut, wie er sie finde, leider nicht zustimmen, bedauere Stadtrat Schülter und macht den Vorschlag, die Vorlage eventuell zurückstellen, bis es verwertbare Aussagen über eventuell noch kommende Förderungen gebe.

Das GEG sei an dieser Stelle, so wie im Bericht angesprochen, noch nicht eingeflossen, weil man noch nicht sicher wisse, welcher Text am Ende wirklich verabschiedet werde, erklärt Herr Hoffmann an Stadtrat Schülter gewandt. Es gehe jedoch lediglich um eine Zustandsbewertung der Gebäude ganz allgemeiner Art, wobei die Haustechnik und die Heizungs- und Lüftungstechnik nur einen kleinen Ausschnitt darstellten. Auch die Statik und die Bewertung sämtlicher Bauteilgruppen würden miteinfließen, um ein Gesamtbild davon zu erzeugen, in welchem Stadium seines Lebenszyklus eine Liegenschaft oder ein Gebäude gerade sei und wann eine Sanierung anstehe. Dies werde man nicht ändern müssen, auch wenn das GEG komme. Es ginge hauptsächlich darum, eine vernünftige Reihung zu erhalten, um sehen zu können, in welche Anlagen zuerst investiert werden müsse und in welche erst später. Über die Umsetzung des GEG, in welcher Form auch immer, müsse dann in den einzelnen Sanierungsprojekten gesprochen werden.

Stadtrat Höbusch fragt zu Ziffer 6, wann mit einer Entscheidungsvorlage hinsichtlich der Lehrschwimmbecken zu rechnen sei.

Einen ersten Grundsatzbeschluss solle es hoffentlich noch im Juli geben, antwortet Herr Hoffmann an seinen Vorredner gerichtet.

Er verstehe das strategische Immobilienmanagement so, dass es eine Art Information und Leitlinie, wie man an das Thema Gebäudeinstandhaltung- und Sanierung herangehen solle, sei, so Stadtrat Stachel. Die Reihung könne sich jedoch aufgrund verschiedener Parameter durchaus verschieben. Dies sollte auch klar kommuniziert werden, um eventuelle Missverständnisse diesbezüglich zu vermeiden.

Das, was das Baureferat, speziell das Hochbauamt, vorgelegt habe, sei außerordentlich verdienstvoll, findet Oberbürgermeister Dr. Scharpf. Erstmals habe man ein strategisches Immobilienmanagement, in welchem die Zustände der Bauteile, der Lebenszyklus der Gebäude und wie lange die Anlagen noch halten würden, erfasst seien. Daraus ergebe sich eine gewisse Reihung, die die Verwaltung als Einschätzung trifft. Diese Reihenfolge sei nicht fest. Entscheidend sei dann die Realität. Manchmal käme etwas dazwischen, weswegen eine Sanierung dringlicher sei als die andere. Dies sei aber dann Gegenstand der konkreten Stadtratsbefassung im Einzelfall. Nun seien erstmal Anhaltspunkte und eine Art Richtschnur geschaffen, an der man sich orientieren könne.

An der Reihung an sich könne man bereits erkennen, dass z. B. die zwei Gymnasien relativ parallel saniert werden müssten, ergänzt Herr Hoffmann, Oberbürgermeister Dr. Scharpfs Wortbeitrag. Danach seien die Lehrschwimmbäder an der Reihe, die auch parallel begonnen werden müssten, da sie eng zusammenhängen würden. Man könne nicht die Nummer 4 vor der Nummer 5 angehen und danach erst Nummer 7, erklärt er weiter. Die Lehrschwimmbäder seien ein Block. Außerdem könnten sich auch grundsätzlich parallel laufende Baumaßnahmen in der Realität durch bautechnische Randbedingungen gegeneinander verschieben.

Stadtrat Schülter bezieht sich auf Ziffer 3 b des Antrags und merkt an, dass sich der Wortlaut auf die seine Bedenken hinsichtlich des GEG und auf eventuelle Auswirkungen beziehe. Er wolle wissen, ob das damit abgedeckt sei.

An der Stelle hätte man noch deutlicher sein können, stimmt Herr Hoffmann seinem Vorredner zu. Dies sei das Gleiche, was Stadtrat Stachel angesprochen habe. Die Abarbeitung der Sanierungen richte sich neben der Dringlichkeit auch nach der Machbarkeit. Aber grundsätzlich sollten schon die Dinge zuerst angegriffen werden, die in einem schlechten Zustand seien.

Mit allen Stimmen:

Entsprechend dem Antrag befürwortet.