

GPA-Mitteilung 1/2006

Az. 043.01

01.08.2006

Energieausweis als Einstieg in die aktive Gebäudebewirtschaftung

Kommunen verfügen über einen vielfältigen Immobilienbestand, vom Verwaltungsgebäude über Schulen, Hallen und Sozialeinrichtungen bis zu Heimen und Gewerbeimmobilien (Bauhof). Dafür müssen im Haushalt enorme Summen für Bau, Betrieb und Unterhaltung bereitgestellt werden, die im Zuge immer knapper werdender Finanzmittel zielgerichtet einzusetzen sind.

1 Ausgangssituation

Die kommunale Gebäudewirtschaft ist oftmals noch verbesserungsfähig. Dies hat unterschiedliche Ursachen. Meistens bestehen Mehrfachzuständigkeiten (z.B. Schulamt und Liegenschaftsamt) mit der Folge der Intransparenz von Gebäudedaten und fehlender Verantwortung für den Einsatz der Ressource „Gebäude“. Soweit Daten vorhanden sind, werden sie in verschiedenen Systemen (Hard- und Software) und teilweise mehrfach vorgehalten. Die Pflege der Datenbestände ist nicht durchgehend gewährleistet, was zu einem unterschiedlichen Aktualisierungsgrad führt. Eine eindeutige und einheitliche Zuordnung der Daten und Kosten zu Einzelgebäuden bzw. Nutzungseinheiten ist daher oft nicht möglich.

Fast zwangsläufig entstehen Reibungsverluste und Effizienzprobleme. Es fehlen für die Nutzer wie auch für gebäudebetreuende Stellen Anreize zur wirtschaftlichen Raumnutzung. Der Einsatz betriebswirtschaftlicher Entscheidungshilfen ist nur sehr begrenzt möglich. All dies führt - neben dem engen Finanzrahmen - zu einem Sanierungstau an kommunalen Gebäuden, zu Wertverfall und eingeschränkter Nutzungsqualität.

2 Belastbare Daten als Grundvoraussetzung für eine (aktive) Gebäudebewirtschaftung

Im Zuge der Entwicklung hin zu moderner Gebäudewirtschaft ist zu prüfen, wie die Wirtschaftlichkeit erhöht werden kann. Hierbei bieten sich grundsätzlich zwei Ansatzpunkte:

- Minimierung der Ausgaben durch aktive Steuerung und
- Optimierung der Gebäudeflächennutzung.

Entscheidungen über Maßnahmen dazu können nur auf der Grundlage von Fakten getroffen werden. Wie die Erfahrungen aus der überörtlichen Prüfung zeigen, sind belastbare Daten als Grundlage für fundierte Entscheidungen nur in den wenigsten Fällen vorhanden und selten an einer Stelle zentral verfügbar. Soweit noch nicht geschehen, sollten daher entsprechende grundlegende Dateien erstellt werden.

3 Energieausweis

Die Europäische Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verlangt zwingend einen Energieausweis. Nach der Richtlinie ist dabei ein Kennwert anzugeben, der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes repräsentiert. Zur Umsetzung dieser Richtlinie ist eine Energieeinsparverordnung (EnEV 2006) in Vorbereitung. Danach ist für Gebäude mit mehr als 1.000 qm Gesamtnutzfläche, die für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und deshalb häufig aufgesucht werden, ein Energieausweis (Energiepass) zu erstellen, der gut sichtbar auszuhängen ist. Welche Gebäude durch diese Regelung betroffen sind und wie diese Energieausweise ausgestellt werden, wird noch im Einzelnen in der EnEV 2006 geregelt.

4 Gebäudeakte als Grundlage unverzichtbar

Mit der Zentralisierung der Gebäudedaten sollte auch organisatorisch die Zusammenführung gebäudewirtschaftlicher Leistungen an einer Stelle verbunden werden. Es ist nicht sinnvoll, diese Daten in ihrer bestehenden Form an verschiedenen Stellen zu belassen, weil sie für sich allein betrachtet keinen oder nur geringen Aussagewert haben. Transparenz sämtlicher Gebäudedaten erreicht man nur, wenn alle geometrischen, technischen,

kaufmännischen und planerischen Informationen zentral zusammengetragen und gepflegt werden. Ziel muss sein, diese Gebäudedaten in einem umfassenden, homogenen, automatisierten Informationssystem darzustellen, in dem die verschiedenen Daten auch miteinander verknüpft werden können. Solche Gebäudeinformationssysteme gibt es als "Facility Management Software" bei verschiedenen Anbietern. Sie schaffen die notwendige Transparenz sämtlicher Gebäudedaten und sind aufgrund ihrer breiten Anwendungsmöglichkeiten ein wichtiges Führungswerkzeug, mit dem knappe Ressourcen im Bereich der Gebäudewirtschaft wirtschaftlich eingesetzt werden können.

Dabei ist für jedes Objekt (Rathaus, Kindergarten, Schule, Bücherei usw.) eine eigene Gebäudeakte unerlässlich. Darin sollte das Gebäude beschrieben werden (z.B. Zweck, Zeitpunkt der Errichtung/Fertigstellung, baulicher Zustand, Besucherfrequenz, Öffnungszeiten und dergleichen). Weil die tatsächlichen Maße der Räumlichkeiten oft von den Bauplänen abweichen, sollten alle Flächen an Ort und Stelle aufgemessen werden (Aufmaßbögen werden von verschiedenen Institutionen als Muster angeboten, z.B. auch von der KGSt).

Eine Gebäudeakte sollte beispielsweise **folgende Informationen** enthalten:

Planung

Planungsinformationen wie Baupläne (Grundriss, Schnitte und Ansichten), möglichst in CAD.

Anmerkung: Keine Planmaße, sondern Echtmaße.

Technik

Z.B. Ausstattung, Materialbeschreibungen, Anlagebeschreibungen, HKL (Heizung, Klima, Lüftung)-Ausstattung, Gebäudezustand.

Nutzung

- Nutzung der Gebäude (Räume) als Arbeitsflächen, Belegung mit Mitarbeitern usw.,
- nutzerspezifische technische Ausstattung der Räume mit Elektroinstallationen, Ver-/Entsorgungseinrichtungen,
- objektspezifische Einrichtungen usw.

Betrieb, Wartung, Instandhaltung

- Wartungs- und Instandhaltungsintervalle, Reinigungsstandards und -pläne (Raumbuch),
- Nutzungsfestlegungen, wie z.B. Temperaturen in Räumen oder Heizkreisen, Medien- oder Energieströme usw.,
- Betriebszustände oder Betriebsmeldungen von Anlagen (Pumpe EIN/AUS, Armatur AUF/ZU),
- Meldungen von Stör- oder Gefahrenzuständen (z.B. Aufzugsstörung).

Management

- Herstellungs-, Wiederbeschaffungs- und Unterhaltungskosten,
- Bewirtschaftungskosten,
- Mietausgaben/-einnahmen,
- Grundstücks- und Gebäudewerte,
- Abschreibungsstand, kalkulatorische Zinsen.

Die Erstellung von Gebäudeakten ist arbeitsintensiv, der Aufwand lohnt sich aber. Das Gleiche gilt für die Anschaffung einer Gebäudesoftware sowie für die Einpflege (und ggf. notwendige Erhebung) aller relevanten Gebäudedaten. Die dafür erforderlichen Mittel rentieren sich und sollten daher zur Verfügung gestellt werden.