

Vorlage Nr.: **2020/1293**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **HGW**

## Grundsatzbeschluss zur nachhaltigen Modernisierung städtischer Gebäude

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	01.12.2020	7		X	vorberaten
Ausschuss für Umwelt und Gesundheit	02.12.2020	7		x	Vorberaten
Hauptausschuss	19.01.2021	9		X	vorberaten
Gemeinderat	26.01.20201	5	x		zugestimmt

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt den Grundsatzbeschluss zur nachhaltigen Modernisierung städtischer Gebäude nach Vorberatung im Bauausschuss, Ausschuss für Umwelt und Gesundheit und Hauptausschuss zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise wie in Punkt 4 beschrieben zu.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Ergänzende Erläuterungen

### 1 Ausgangslage

#### 1.1 Gebäudebestand

Mit Stand vom 19.02.2020 sind die Einrichtungen der Stadt Karlsruhe auf 1.119 Gebäude verteilt, davon sind 969 Gebäude im Besitz der Stadt Karlsruhe. Die restlichen Gebäude sind angemietet. Die im Eigentum der Stadt stehenden Gebäude haben insgesamt circa 1,3 Millionen Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Nach Abzug von Garagen, Lagerflächen, öffentlichen Toilettenanlagen und sehr kleinen Objekten verbleiben circa 460 beheizte Gebäude relevanter Größe (circa 890.000 Quadratmeter Brutto-Grundfläche).

Neben dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft, das etwa 75 Prozent dieser Flächen betreut, verwalten weitere Dienststellen als sogenannte DRV-Ämter (Branddirektion, Marktamt, Bäderbetriebe, Amt für Abfallwirtschaft, Zoo) sowie Ortsverwaltungen Flächen eigenverantwortlich.

Vereinfacht dargestellt gliedert sich der städtische Gebäudebestand in zwei wesentliche Bauphasen. Etwa 30 Prozent der Gebäude wurden vor 1948 errichtet. Der sprunghafte Flächenbedarf der Nachkriegsjahrzehnte sorgte für eine Verdopplung der nutzbaren Flächen. Gebäude der 1950er Jahre bis Ende der 1970er Jahre umfassen daher rund 65 Prozent des aktuellen Gebäudebestandes. Bei Schulgebäuden und Turnhallen ist der Anteil der ersten Phase etwas höher, siehe Abbildung 1.

Diese Gebäude sind fast ausnahmslos weder grundsaniert noch modernisiert.

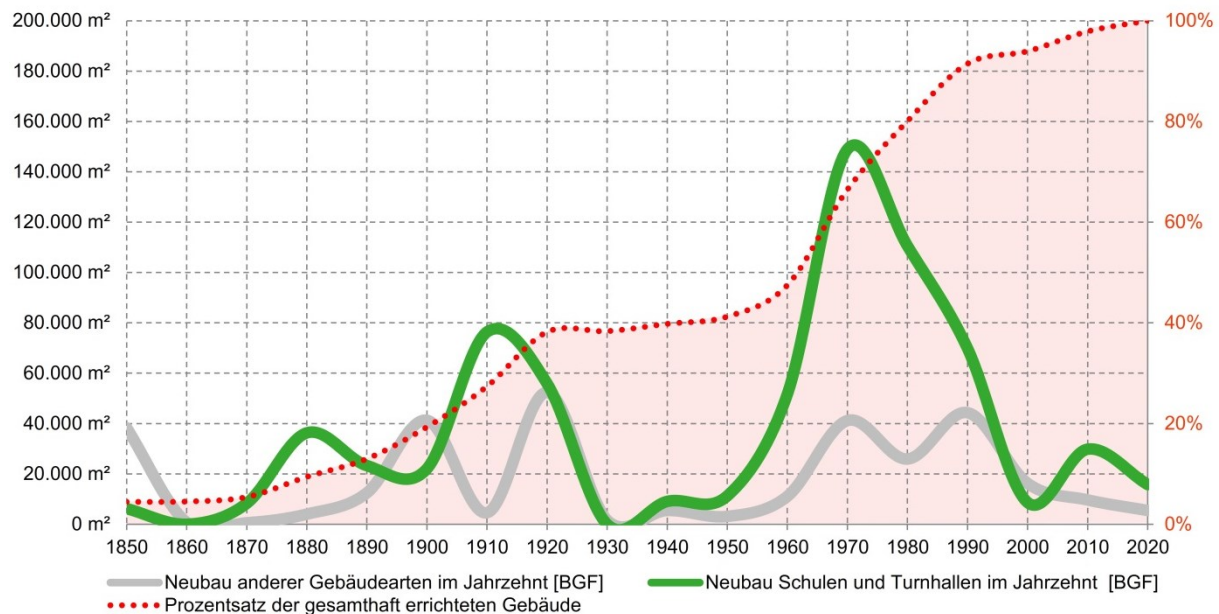


Abbildung 1: Phasenweiser Zubau von städtischen Schulen und Turnhallen

## 1.2 Bisherige Vorgehensweise

Im Rahmen der Bauunterhaltung lag der Fokus in den vergangenen Jahrzehnten weitgehend auf dem Substanzerhalt der Gebäude, der in der Regel abschnittsweise durchgeführt wurde. Der Vorteil dieser Vorgehensweise lag vor allem darin, dass zahlreiche kleine und mittlere Maßnahmen pro Doppelhaushalt über das gesamte Stadtgebiet verteilt umgesetzt werden konnten. Die Realisierung der Baumaßnahmen konnte bei Schulen und Kinderbetreuungseinrichtung oft während der Ferien erfolgen.

Allerdings wirkt sich bei diesem Ansatz bis heute nachteilig aus, dass grundsätzliche Sanierungs- und Modernisierungsanforderungen (zum Beispiel an der Gebäudehülle oder an der technischen Gebäudeausstattung) zurückgestellt werden mussten. Teilmaßnahmen führten oft zu baulichen Kompromissen. Beispiele hierfür sind:

- Der Einbau neuer dichter Fenster erfordert ein Lüftungskonzept mit Nachtlüftungsfunktion und bei gemeinschaftlich genutzten Räumen ein geregeltes Lüftungskonzept.
- Partielle Dämmungen von Bauteilen der Gebäudehülle verstärken bauphysikalische Wärmebrückeneffekte und führen zu erhöhter Schimmelgefahr.
- Erneuerungen von Heizungsanlagen erfordern eine vorherige Sanierung der Gebäudehülle, um die notwendige Anschlussleistung zu verringern.
- Begrünung und energetische Nutzung (Photovoltaik) von Dachflächen bedingen oft die Abdichtung der Flächen und deren Dämmung.
- Viele Schadstoffe sind häufig in Putzen oder Estrichen fest eingebunden. Der Ausbau bedingt ganzheitliche Maßnahmen.

Die Ausführung von Maßnahmen in mehreren Bauabschnitten über viele Jahre erhöht zudem die Belastung für die Nutzer, da immer wieder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen und somit oft Baustellen in den Objekten sind. Die notwendigen internen und externen Personalkosten sind in Relation zu den Baukosten verhältnismäßig hoch, da alle planerischen, gemeinderätlichen und vergaberechtlichen Verfahren mehrfach durchgeführt werden müssen. Auch unterliegen diese über Jahre verteilten Teilsanierungen immer neuen Anforderungen, zum Beispiel aus der Energieeinsparverordnung. Dies führt unter anderem dazu, dass die Bauteile ein und desselben Gebäudes unterschiedlich stark gedämmt sind.

Die zuvor beschriebene Vorgehensweise hat zur Folge, dass insbesondere die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle nur fragmentarisch erneuert wurden. Dieser Mangel wird auch an den real gestiegenen Haushaltsmitteln für die Bauunterhaltung deutlich:

Im Jahre 2010 entstanden im Bereich der Bauunterhaltung (Ergebnishaushalt) Kosten in Höhe von circa 18 Millionen Euro. Bis zum Jahre 2019 stiegen diese Kosten auf 32 Millionen Euro. Diese Entwicklung zeigt die seit Jahren deutlich steigende Tendenz des Reparaturbedarfs an den Gebäuden. Diesem Trend kann nur durch grundlegende Modernisierungen der Gebäude entgegengewirkt werden. Zudem sind bisher geschaffene Provisorien durch dauerhafte Lösungen zu ersetzen.

## 1.3 Empfehlungen der KGST

Wissenschaftliche Studien haben gezeigt, dass Gebäude nach 40 Jahren grundlegend modernisiert und den aktuellen Bedürfnissen der Nutzung, aber auch dem Stand der Technik angepasst werden müssen.

Auch die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) hat in ihrer Richtlinie B 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude - Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“ diese Modernisierungszyklen und die Bereitstellung der entsprechenden Ressourcen empfohlen.

Die KGSt beschreibt die Situation vieler deutscher Mitgliedsstädte mit folgender Aussage:

„Vielerorts schiebt man allerdings bereits eine mehr oder minder große „Bugwelle“ unterlassener Instandhaltungen vor sich her, ohne dass eine realistische Aussicht besteht, diese kurzfristig abzubauen.“<sup>1</sup>

Die Auswertung von Daten kommunaler Gebäudeeigentümer stützten die wissenschaftlichen Befunde. Sie ergeben einen sprunghaften Investitionsbedarf im vierten Jahrzehnt der Nutzung. Ein sehr großer Anteil aller Karlsruher Gebäude der maßgeblichen Bauphase zwischen 1949 und 1977 befindet sich über dem vierten Jahrzehnt der Nutzung, ohne dass bisher eine grundlegende Modernisierung erfolgt ist.

#### **1.4 Zukünftige Herausforderungen**

Neben dem Investitionsstau bei der Gebäudesubstanz und den deutlich verschärften gesetzlichen Anforderungen stellen sich heute und in Zukunft, insbesondere durch veränderte Nutzungen und fortschreitende Standardveränderungen, weitere Herausforderungen:

##### Sicherheitsanforderungen und Gesundheit:

Baulicher und technischer Brandschutz, unzureichende Elektroverteilungen (Brandschutz), Standsicherheit bei Erdbeben nach novellierter EUROCODE-Normung, Sicherheit vor Schadstoffrisiken aus vorhandenen Bauteilen, moderne Trinkwasserversorgung (Trinkwasserhygiene), Sicherheit bei Extremwetterereignissen (Entwässerung, Rückhaltung, Versickerung), ausfallsichere Regelungstechnik, Errichtung und Betrieb von Notunterkünften für den Katastrophenfall

##### Nutzungsbedarfe:

Immer häufiger und schneller sich verändernde Nutzungsbedarfe, zusätzliche Nutzungen, wie zum Beispiel Ganztagesbetreuung, Tauglichkeit für vielfältige Anforderungen zur Inklusion, nutzungsentsprechende Raumakustik, geregelte Lüftung, elektronische Schließanlagen, Welcome-Center, moderne Arbeitswelten, bürgernahe Verwaltung

Darüber hinaus entwickeln sich bei der Qualität des Raumklimas, IT-Infrastruktur, WLAN-Netze in Schulen und öffentlichen Bereichen oder im haustechnischen IT-Netz immerzu neue Nutzungsbedarfe und – ansprüche. Nicht zuletzt Faktoren wie die demographische Personalentwicklung, die Möglichkeit von mobilen Arbeitsformen und die stetigen Veränderungen von Geschäftsprozessen sind zu berücksichtigen.

##### Energieeinsparung, Klimaschutz und Klimaanpassung:

Sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz durch energetisch sanierte Gebäudehüllen, geregelter äußerer Sonnenschutz, automatische oder händisch regelbare Nachtauskühlung, Nutzung regenerativer Energiequellen auf dem Gebäudestandort (Umweltwärme, solare Einstrahlung), Ausbau der Photovoltaikanlagen auf Dach und Fassade, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wechsel von fossilen Wärmeenergieträgern Öl und Gas zu regenerativ erzeugter Wärme.

Wie diese verschiedenen Handlungsfelder ineinandergreifen, wird aus der nachfolgenden Abbildung 2 deutlich:

---

<sup>1</sup> KGSt-Bericht 9/2005 „Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen im neuen Haushalts- und Rechnungswesen“

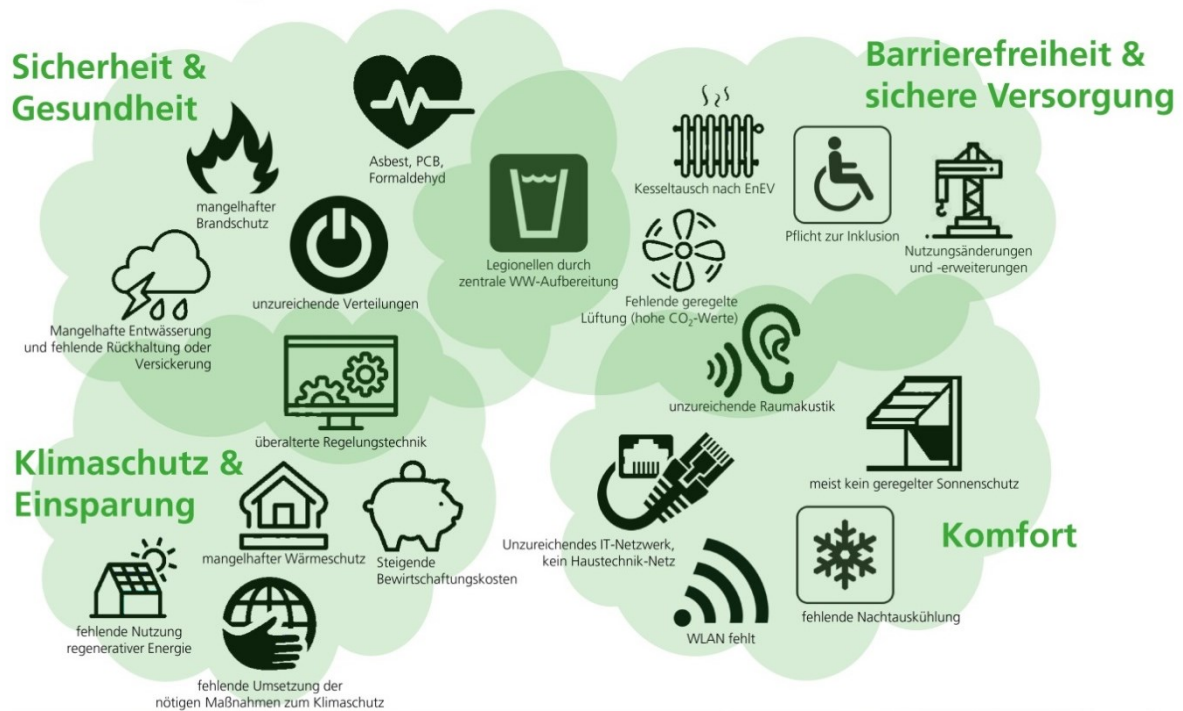


Abbildung 2: Übersicht der Handlungsfelder bei städtischen Gebäuden

## 1.5 Investitionsstau

Um den wachsenden Bedürfnissen der Gebäudenutzenden und den Anforderungen der Gebäude zu entsprechen, wurden in den vergangenen Jahren die Investitionen im Teilhaushalt 8800 (Finanzhaushalt) von 24 Millionen Euro im Jahr 2011 auf 66 Millionen Euro im Jahr 2018 gesteigert. Über diese Zeitspanne wurden durchschnittlich 50 Prozent der Mittel in den Gebäudebestand investiert, die andere Hälfte diente der Erstellung von Neu- und Erweiterungsbauten. Im Jahr 2019 standen für Neu- und Erweiterungsbauten sowie für Bestandssanierungen jeweils circa 30 Millionen Euro – in Summe also 60 Millionen Euro - zur Verfügung.

Die getätigten Investitionen in den Bestand bleiben jedoch deutlich hinter dem notwendigen Investitionsbedarf zurück. Die Kluft zwischen baulichen und technischen Anforderungen und dem realen Zustand wächst.

Die finanziellen Herausforderungen der Zukunft übersteigen die Möglichkeiten der Kommunen. Deshalb engagiert sich die Stadtverwaltung in den Gremien des Städtetags auf Landes- und Bundesebene sowie in den kommunalen Interessensvertretungen. Sie setzt sich dafür ein, dass Bund und Land durch entsprechende Förderprogramme auch zukünftig die Kommunen entlasten.

## 1.6 Klimaneutrale Verwaltung

Durch den Beschluss des Gemeinderates vom 30.05.2016 hat dieser die Verwaltung zur Unterzeichnung der unterstützenden Erklärung der Stadt Karlsruhe zum Klimaschutzpakt mit dem Land nach § 7 Absatz 4 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg beauftragt und „seine Mitwirkungsbereitschaft bei der Umsetzung der vereinbarten Ziele“ erklärt. Gemäß dieser Vereinbarung hat sich die Stadt Karlsruhe das Ziel gesetzt, „bis zum Jahr 2040 eine weitgehend klimaneutrale Verwaltung (...) zu erreichen.“

Folgerichtig ist das Ziel „Klimaneutrale Verwaltung 2040“ integraler Bestandteil der Fortschreibung des städtischen Klimaschutzkonzeptes 2030 (KSK30), das unter Finanzierungsvorbehalt steht. Dieses übernimmt lokal das von der Bundesrepublik Deutschland anerkannte Ziel, die globale Erderwärmung auf unter 2 °C beziehungsweise auf 1,5 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Im IPCC-Sonderbericht 2018 werden zur möglichen Erreichung vier verschiedene Szenarien (P1-P4) beschrieben. „Dem Klimaschutzkonzept 2030 liegt das Szenario P1 zu Grunde, das vor allem auf Reduktion der Emissionen und nicht auf Kompensation durch neue Technologien setzt, die derzeit noch nicht entwickelt sind. Dabei wurde

im IPCC-Bericht die notwendige Reduktion für die vier verschiedenen Szenarien konkret zahlenmäßig benannt. Demnach ist für das Szenario P1 eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 58 Prozent bis 2030 bezogen auf das Jahr 2010 erforderlich. Diese Zielsetzung wurde so in das Klimaschutzkonzept 2030 übernommen.“

Nach Analyse der gebäudespezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Basis der Wärme- und Stromverbräuche sowie der verwendeten Energieträger wurde deutlich, dass die „weitgehend klimaneutrale Verwaltung“ über eine fokussierte Strategie erreicht werden kann: vier Nutzungsarten der städtischen Gebäude sind für die überwiegenden Emissionen verantwortlich. Rund 87 Prozent der wärmeverbrauchsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen und sogar rund 93 Prozent der stromverbrauchsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch diese vier Gebäudenutzungsarten verursacht, siehe Abbildung 3:

- allgemeinbildende und berufliche Schulen
- Gebäude für kulturelle und musische Zwecke
- Verwaltungsgebäude
- Hallengebäude (ohne Schwimmhallen).

Entsprechend der globalen Zielstellung beinhaltet die Vorlage zum Klimaschutzkonzept 2030 Maßnahmen, die die wesentlichen gebäudebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stadtverwaltung bis zum Jahr 2040 auf maximal 5 Prozent reduzieren sollen. Selbst nach der nationalen Gesetzgebung, die aktuell noch deutlich hinter den international vereinbarten Zielen zurücksteht, erfüllt der Karlsruher Gebäudebestand bereits die seit Jahren geltenden Anforderungen unzureichend (zum Beispiel Energieeinsparverordnung EnEV 2014 in Bezug auf den Betrieb alter Gas- und Ölkessel oder Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz EEWärmeG 2015 in Bezug auf die Umstellung auf regenerative Wärmeträger).

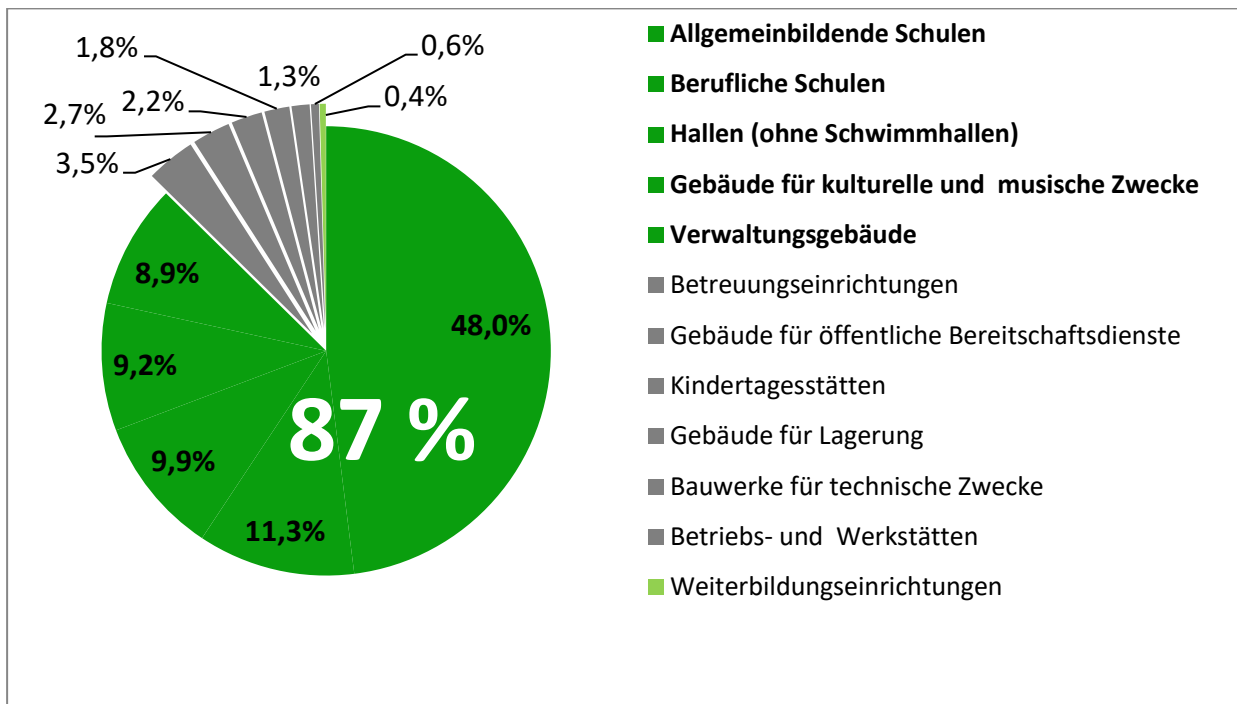


Abbildung 3: Ungleichmäßige Verteilung CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Bedarf an Heizwärme

## 2 Langfristige Strategie

### 2.1 Entwicklung

Vor dem Hintergrund der vielen Aufgaben in den kommenden 20 bis 30 Jahren schlägt die Verwaltung die Erarbeitung einer langfristigen Immobilienstrategie vor. Es muss dabei geklärt werden,

- welche Standorte dauerhaft erhalten bleiben,
- welche Standorte zu Gunsten neuer Standorte aufgegeben werden,
- welche Standorte beziehungsweise Gebäude komplett aufgegeben oder verkauft werden.

Die Standorte, die Immobilien und mögliche Potenziale sind zu bewerten. Es ist zu klären, ob Modernisierungen sinnvoll sind oder ob mit Ersatzneubauten – im Schulneubau unter Berücksichtigung der Landesförderung - die Ziele schneller und wirtschaftlicher erreicht werden können. Zusätzlich ist zu klären, welchen Stellenwert diese zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben einnehmen (Pflichtaufgaben vor nichtgebundenen Aufgaben). Diese Einschätzungen werden zunächst sehr grob durch die Verwaltung vorgenommen. Dabei soll auch die Passgenauigkeit für die jeweilige Nutzung bei den Gebäudenutzern abgefragt und bei den Entscheidungen berücksichtigt werden.

### 2.2 Grundsätze

Folgende Grundsätze geben den Rahmen der Immobilienstrategie vor:

- Modernisierungsmaßnahmen werden grundlegend und ganzheitlich durchgeführt. Gebäudehülle, Gebäudetechnik und die Innenräume werden in die Maßnahmen einbezogen.
- Um die Belastung für die Nutzer zu begrenzen, werden diese bei Durchführung von Maßnahmen soweit wie möglich ausgelagert.
- Der entstandene Investitionsstau soll abgearbeitet werden. Langfristig soll ein Modernisierungszyklus von 40 Jahren gemäß den Vorgaben der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

- Modernisierungen und Neubauten sollen grundsätzlich so ausgeführt werden, dass sie zur Erreichung der städtischen Klimaschutzziele führen. Hierzu wird die Verwaltung beauftragt, geeignete Konzepte zu erarbeiten.

Bei all diesen Grundsätzen ist stets die gemeindefinanzielle Vorgabe der dauernden (finanziellen) Leistungsfähigkeit der Stadt zu beachten.

### **2.3 Optimierungen**

Eine langfristige Strategie bietet die Möglichkeit, durch die Erarbeitung von Optimierungsansätzen mittelfristig den Ressourcenverbrauch und andere negative Auswirkungen zu reduzieren. Die Verwaltung sieht vor allem in folgenden Punkten Optimierungspotenzial:

- Entwicklung von Typenbauten für Ersatz- beziehungsweise Neubauten von Sporthallen, Kitas und Ganztageseinrichtungen. Weitere Senkung von Planungskosten durch Standardisierung.
- Weiterentwicklung von Standards in Planung und Bau von wiederkehrenden Teilbereichen wie Küchen, Bäder, Technikräume, Fachräume.
- Senkung der Kosten für Provisorien durch eine sinnvolle Sanierungsreihenfolge und Mehrfachnutzung bestehender Provisorien beziehungsweise Ausweichflächen.
- Reduzierung von Standards für die einzelnen Gebäudenutzungsarten in Absprache mit den fachverantwortlichen Dienststellen. Potenziale können hier sein:
  - Vereinheitlichung von baulichen und technischen Infrastrukturen
  - Nutzung von Fertigteilbauweisen zur Verkürzung von Bauabläufen
  - Mehrfachnutzung von Nutzflächen beziehungsweise reduzierte Flächenangebote
  - verringerter baulicher Ausbaustandard und Technisierungsgrad ohne kritische Verringerung des Nutzungskomforts oder des energetischen Standards.
- Ausführung von Neu- beziehungsweise Ersatzbauten bevorzugt unter Anwendung recycelbarer oder direkt nachnutzbare Baustoffe, welche aus rezyklierten oder nachwachsenden Ressourcen stammen; weitergehende Reduktion der Bedarfe an grauer Energie verwendeter Baustoffe und Planungsbezug am gesamten Lebenszyklus.
- Fortschreibung der Leitlinie „Energieeffizienz und Nachhaltiges Bauen“.
- Beseitigung festgebundener Schadstoffe durch Ausbau von Putzen, Estrichen und alter Gebäudetechnik.
- Prüfung und Optimierung der verwaltungsinternen Vorgänge und Gremieneinbindung: wie können Abläufe vereinfacht und wenn möglich beschleunigt werden?

### **2.4 Steuerung und Berichtswesen**

Zur Erarbeitung und Steuerung der langfristigen Strategie, zur Durchsetzung der Grundsätze und zur Begleitung bei der Entwicklung der Optimierungsansätze wurde eine regelmäßig tagende dezernatsübergreifende Arbeitsgruppe „Immobilien“ gegründet und beim Dezernat 6 installiert.

In der Arbeitsgruppe werden alle relevanten Dezernate und Ämter eingebunden, die Immobilien verwalten, kaufen oder verkaufen. Ebenso wird auch das im Konzern Stadt Karlsruhe vorhandene Know-how eingebunden, um Synergien zu nutzen. Die Ziele der Arbeitsgruppe sind:

- Entwicklung einer langfristigen, städtischen Immobilienstrategie
- Überwachung der Abarbeitung des notwendigen Investitionsprogramms
- Schnelle Klärung von offenen Fragen (Eskalationsebene)
- Bericht an die gemeinderätlichen Gremien
- Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt.

## **3 Umsetzung**



### 3.1 Ganzheitliche Sanierung

Die bisherige Praxis, Teilsanierungen in kleinen Schritten der ganzheitlichen Modernisierungen der Gebäude vorzuziehen, wird sukzessive umgekehrt. Die Verwaltung wird beauftragt, Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Doppelhaushalten wo möglich ganzheitlich zu planen und zu realisieren, Teilsanierungen sollen auf ein sinnvolles Maß reduziert werden.

### 3.2 Kriterien der Abarbeitung

Die Festlegung der Abarbeitungsreihenfolge soll sich an folgenden Kriterien orientieren:

- **CO<sub>2</sub>-Einsparung**  
Um Klimaschutzziele zu erreichen, muss die Größe der CO<sub>2</sub>-Einsparung bei der Reihenfolge der zu modernisierenden Gebäude eine ausschlaggebende Rolle spielen. Die „dreckigsten“ Gebäude müssen zuerst modernisiert werden
- **Reduzierung von laufenden Kosten im Ergebnishaushalt (Bauunterhaltung);** häufig sind dies auch die Gebäude, die sehr reparaturanfällig sind.
- **Mehrfachnutzung von Provisorien und Ausweichflächen**  
Eine sinnvolle Reihenfolge ermöglicht die Folgenutzung von Ausweichflächen oder Provisorien und damit eine Minimierung der Auslagerungskosten.
- **Erfordernisse der Nutzung**  
Auch in den kommenden Jahren werden Erfordernisse zur besseren Nutzung der Gebäude entstehen. Häufig führen diese Anforderungen zu Veränderungen, zum Beispiel bei Grundrissen, Nutzung der Räume oder Beseitigung von Defiziten.  
Zukünftig soll geprüft werden, ob stattdessen ganzheitliche Maßnahmen umgesetzt werden können. Diese Vorgehensweise muss mit den einzelnen Gebäudenutzern erarbeitet werden.

### 3.3 Untersuchung nach Gebäudearten

Die enge Einbindung der Nutzerdienststellen führt zur Überlegung, dass Abarbeitungsreihenfolgen (Programme) für einzelne Gebäudearten entwickelt werden sollten. So kann sichergestellt werden, dass in allen Bereichen der Verwaltung mit den Arbeiten begonnen werden kann und die Gebäudearten nicht miteinander, sondern jeweils nur Gebäude einer Art untereinander in Konkurrenz stehen.

Schulen, Kulturbauten oder Kindergärten werden so jeweils separat in eine sinnvolle Modernisierungsreihenfolge gebracht, um auch eine Überforderung der nutzenden Dienststellen zu vermeiden und die Anzahl der Provisorien zu minimieren. Die Verwaltung schlägt daher die Erarbeitung folgender Programme vor:

- **Schul- und Sporthallenmodernisierungsprogramm**  
Das Programm zur Modernisierung von Schulen und Sporthallen wird in Abstimmung mit dem Schul- und Sportamt erarbeitet.
- **Modernisierungsprogramm für Verwaltungsflächen**  
Da alle Dienststellen betroffen sind, soll das Konzept mit Hilfe des IQ-Projekts „Neukonzeption Verwaltungsflächen“ erarbeitet werden.
- **Programm zur Modernisierung von Kultur- und Veranstaltungsbauten**  
Museen, Bibliotheken, Veranstaltungsgebäude und Hallen sollen in Abstimmung mit Kulturamt und den weiteren nutzenden Dienststellen erarbeitet werden.
- **Modernisierungsprogramm für Gebäude der Sozial- und Jugendbehörde (SJB) inklusive dem Stadtjugendausschuss**  
Das Konzept soll mit der SJB und dem Stadtjugendausschuss erarbeitet werden.
- **Modernisierungsprogramm für sonstige Gebäude**  
Sonstige Gebäude, wie zum Beispiel Feuerwehren, Zoo oder Bauhöfe, sollen zunächst separat untersucht und dann wieder zu einem Programm zusammengeführt werden.

Bei der Erarbeitung und Priorisierung der Programme werden die SPC und die Stadtkämmerei beteiligt.

### **3.4 Bauliche Umsetzung**

Der lange Zeitraum von 20 beziehungsweise 30 Jahren und die große Zahl von zu modernisierenden Gebäuden können inhaltlich nicht abschließend überblickt und die Abarbeitung nicht sinnvoll überwacht werden. In diesem Zeitraum werden sich zum Beispiel pädagogische Konzepte oder moderne Arbeitsformen weiterentwickeln. Eine feste Planung von personellen Kapazitäten, aber auch eine belastbare Aussage zum Bedarf finanzieller Mittel ist für diesen großen Zeitraum nicht sinnvoll und verlässlich darstellbar.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die Modernisierungsprogramme in Tranchen aufzuteilen, die eine bessere Planbarkeit sicherstellen und die Überwachung der Abarbeitung durch ein Berichtswesen sinnvoll ermöglicht. Zu diesem Zweck hält die Verwaltung Zeithorizonte von sechs Jahren beziehungsweise drei Doppelhaushalten für sinnvoll. Auch die mittelfristige Finanzplanung orientiert sich an diesem Zeitraum. Ergebnisse der Arbeitsgruppe Immobilien können einfließen.

Da Kapazitäten aufgebaut werden und die Planungsvorläufe beziehungsweise Ausschreibungsverfahren für Planungsleistungen (VgV) berücksichtigt werden müssen, ist ein Programmstart ab dem Doppelhaushalt 2024/2025 das Ziel der Verwaltung.

Zur Beseitigung des Investitionsstaus und zur Umsetzung der Gemeinderatsbeschlüsse zur „Klimaneutralen Verwaltung 2040“ sind circa 80 Prozent der beheizten Gebäude in relevanter Größe zu sanieren, also etwa 370 der insgesamt 460 Objekte. Um das angestrebte Ziele zu erreichen, werden die notwendigen Maßnahmen auf vier Tranchen aufgeteilt:

- Projektvorbereitung 2022/2023
- Tranche 1 Doppelhaushalt 2024/2025 bis 2028/2029
- Tranche 2 Doppelhaushalt 2030/2031 bis 2034/2035
- Tranche 3 Doppelhaushalt 2036/2037 bis 2040/2041
- Tranche 4 Doppelhaushalt 2042/2043 bis 2050/2051

Die Verteilung der Objekte auf die vier Tranchen ist sowohl von der Größe der Projekte, den inhaltlichen Aufgabenstellungen und von den möglichen Personal- und Finanzressourcen abhängig.

Bei der Erarbeitung der fünf in 3.3 genannten Programme und der sich daraus ableitenden Bildung der Tranchen sind die zuvor genannten Kriterien anzuwenden. Dies soll den gemeinderätlichen Gremien transparent dargestellt werden.

## **4 Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt folgende Schritte vor:

- Die bisherige Praxis, Teilsanierungen in kleinen Schritten der ganzheitlichen Modernisierungen der Gebäude vorzuziehen, wird sukzessive umgekehrt. Die Verwaltung wird beauftragt, Modernisierungsmaßnahmen in den zukünftigen Doppelhaushalten im Wesentlichen ganzheitlich durchzuführen. Teilsanierungen sollen deutlich reduziert werden.
- Die Verwaltung erstellt, wie in 3.3 beschrieben, Sanierungsstrategien für die unterschiedlichen Gebäudearten. Diese orientieren sich an den Vorgaben des KSK30 und der Selbstverpflichtung „Klimaneutrale Kommune 2040“. Das Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft (HGW) wird für alle gebäudeverwaltenden Dienststellen die fachlichen Aspekte als verbindliche Vorgaben erarbeiten.
- Zur Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen der langfristigen Strategie ein Konzept von Provisorien durch Anmietung oder gebaute Zwischenlösungen erarbeitet. Die Provisorien sollen möglichst als Ausweichlösung für mehrere Einrichtungen dienen können. Verantwortlich sind die jeweiligen Dienststellen mit Eigentümerverantwortung.

- Die Verwaltung wird zeitnah die Projekte der ersten Tranche benennen und die notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen ermitteln. Die Ressourcen werden, nach den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Karlsruhe, über die jeweiligen Doppelhaushalte angemeldet. Dabei wird eine Erhöhung der Förderzuschüsse von Bund und Land angestrebt.

#### **Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Durch die Gebäudesanierungsstrategie können jährlich ca. 30.000 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Über eine Bauteilnutzungsdauer von 40 Jahren lassen sich so in Summe ca. 1.200.000 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den Grundsatzbeschluss zur nachhaltigen Modernisierung städtischer Gebäude nach Vorberatung im Bauausschuss, Ausschuss für Umwelt und Gesundheit und Hauptausschuss zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise wie in Punkt 4 beschrieben zu.