

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2024/322/1

Ausschuss für Wirtschaft, Vermögen, Digitalisierung	am 18.02.2025	TOP:
Verwaltungsausschuss (nicht-öffentlich)	am 27.02.2025	TOP:
Rat der Stadt Laatzen	am 27.02.2025	TOP:

Standard für Neubauten und Sanierung städtischer Gebäude
- Antrag der Gruppe CDU und FDP im Rat der Stadt Laatzen
- Stellungnahme der Verwaltung

Einführung

Die CO²-Emissionen im Gebäudesektor müssen in den nächsten Jahren drastisch sinken. Vor diesem Hintergrund werden sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen energetischer Standards für die Sanierung und den Neubau von Sonderbauten wie u.a. Schulen und Kindergärten und übrige öffentliche Gebäude laut der Einschätzung und Studien führender Energieinstitute, -agenturen und -verbände, so z. B. auch laut einer Beurteilung der proklima GbR, Hannover, in den kommenden Jahren weiter verschärfen.

Insbesondere die Umsetzungsverpflichtungen aus der im Mai 2024 in Kraft getretenen EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EBPD) in nationales Recht wird zu einer weiteren Anhebung der aktuellen energetischen Standards führen. Darin verpflichtet die Richtlinie die Mitgliedstaaten, eine Berechnung des „Lebenszyklus-Treibhauspotenzials“ mit Offenlegung eines Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes vorzuschreiben. Neue Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m² müssen ab Januar 2028, und alle anderen neuen Gebäude ab dem 1. Januar 2030, diese Berechnung vorweisen.

Die gesetzlichen Mindestanforderungen des GEG werden bei den Projekten der Stadt Laatzen stets erfüllt. Die darüber hinaus zu beachtenden Anforderungen aus dem verabschiedeten Nachhaltigkeitsbeschluss der Stadt Laatzen (vgl. DS 2021/142) werden demnach anhand weiterer technischer und energetischer Aspekte projektspezifisch auf ihre Auswirkungen auf Baukosten, Betriebskosten und Folgen für die Umwelt miteinander verglichen. Die Beschlusslage gibt auf der einen Seite zwar höhere energetische Standards vor, die im Rahmen dieser Vorgehensweise für das jeweilige Projekt durch eine CO²-Bilanzierung verifiziert werden. Auf der anderen Seite ist diese Vorgehensweise als vorausschauend und nachhaltig kosteneffizient

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.:					

zu betrachten, da der überwiegende Anteil der CO²-Emissionen in der Betriebsphase eines Gebäudes entsteht. Für kommunale Gebäude wird i. d. Regel eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen, so dass hohe Energiestandards die Risiken des Betriebs langfristig minimieren.

Ob im jeweiligen Projekt die gesetzlichen Mindeststandards des GEG Anwendung finden oder die erhöhten energetischen Standards aus dem Nachhaltigkeitsbeschluss oder eine Kombination zur Umsetzung kommt, ist projektspezifisch u. a. das Ergebnis der o. a. CO²-Bilanzierung.

Dies vorausgeschickt werden im Weiteren die Standards für Neubauten und Sanierungen von Gebäuden beschrieben.

Machbarkeit

Vorgeschaltet vor die Schritte Planen und Bauen wird im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erstellt. Dabei werden anhand der Nutzer-Vorgaben und den bestehenden Ist-Zuständen, die über die schulischen auch städtebauliche und weitere standortsspezifische Gesichtspunkte beinhaltet, Varianten erarbeitet. Diese Varianten werden mindestens unter den Kriterien der Nutzung, Investitionsrechnung, Betreibung und CO²-Bilanz bewertet.

Planung

Die Nutzer-Vorgaben werden in einer Anforderungsmatrix zusammengetragen und darauf aufbauend werden die erforderlichen Nutzflächen abgeleitet. Das Ziel der daran anschließenden Entwurfsplanung ist es die übrigen notwendigen, das Bauwerk ausbildenden Flächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Technikflächen u.a. so zu planen, dass das jeweilige wirtschaftlich vorgegebene Ziel - Kosten/ m² BGF - erreicht und eingehalten wird. Die Vorgaben werden aus den Kenntnissen vergangener Projekte und der Einordnung des Projektes in vergleichbare Kosten-Index-Aufstellungen wie BKI erarbeitet. Diese Vorgaben sind die wesentliche Grundlage der Haushaltsansätze.

In der weiteren Entwurfsplanung werden Bauteile wie Außenwände, Fenster, Dachkonstruktionen u.a. aber auch technische Anlagen standortabhängig innerhalb einer Variantenbetrachtung nach Life-Cycle-Kosten betrachtet. Hierbei werden neben Aspekten der Herstellung auch die Lebensdauern und die Auswirkungen im Betrieb berücksichtigt und verglichen, mit dem Ziel, die wirtschaftlichste Lösung zu erzielen. Im Übrigen fließt diese Variantenbetrachtung auch in die CO²-Bilanz ein. Die erarbeiteten Lösungen werden dabei immer gegen die Zielgröße - Kosten/ m² BGF - verglichen.

In der Vergabephase wird bei Ausschreibungen im Bereich Gebäudeteiltechnik, Sanitär, Beleuchtung, Lüftungsanlage und Flächentrassierung mit wirtschaftlichen Standards gearbeitet. Die Kriterien sind u.a.:

- Gebäudeleittechnik, Automatisierung
Beschränkung auf wesentliche Betriebszustände bei möglichst geringem Grad der Automatisierung dadurch geringe Unterhaltskosten und geringe

Störanfälligkeit, Erhalt der Funktionalität der Einzelkomponenten bei Störungen.

- Sanitär
Beschränkung auf immer wieder gleiche wirtschaftlichen Sanitärobjekte. Positive Auswirkungen im Budget und der Ersatzteilbeschaffung.
- Beleuchtung
Beschränkung auf immer wieder gleiche Beleuchtungsobjekte, die in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ermittelt worden sind. Positive Auswirkungen im Budget und der Ersatzteilbeschaffung.
- Lüftungsanlage
Eigenständige Steuerung der Anlage auch in der Fläche, Beschränkung auf wesentliche Betriebszustände geringe Anlagen-Komplexität. Geringe Kosten und geringe Störanfälligkeit. Sicherstellung des „Stand-alone“-Betriebs ohne übergeordnete Steuerungstechnik.
- Flächentrassierung
Die Verteilung der technischen Versorgung innerhalb der Gebäude erfolgt als Deckenuntermontage. Das erleichtert das Auffinden von Störungen im Betrieb und ein preisgünstiges Auswechseln der Trassierungen.
- Wärmeerzeugungsanlagen
Nachweis der Ersatzteilsicherstellung und Vorhaltung innerhalb 24h.
Beschränkung der Anlage auf wenige Betriebszustände und Sicherstellung des „Stand-alone“-Betriebs ohne übergeordnete Steuerungstechnik.

Ausführung

Eine weitere Kostenreduzierung erfolgt im Bereich der eigentlichen Vergabe. Wenn es möglich ist, wird für Neubauten die Vergabe an Total- bzw. Generalunternehmer durchgeführt. Dabei wird innerhalb eines VGV-Vergabe-Verfahrens das Verhandlungsverfahren durchgeführt. Das Informationsgespräch nach Feststehen der Anbieter dient der Erläuterung des Projektes, der ausführlichen Erörterung der wichtigsten planerischen und technischen Details und wird mit dem Ziel geführt, den Kalkulatoren seitens der Bieter einen maximal einfachen Einstieg in das Projekt zu ermöglichen. Nur wenn der Vertragsgegenstand als Basis für die Kalkulation zweifelsfrei und inhaltlich klar feststeht, sinkt das Risiko und dementsprechend die Notwendigkeit zu Risikorückstellungen. Das Verfahren dient weiterhin dem Zweck, die potenziellen Vertragspartner und seine Akteure persönlich kennenzulernen.

In der Ausführungsphase nach Abschluss des Vertrages hat der Auftragnehmer insbesondere durch Änderungen des Auftraggebers und durch sonstige Nachträge eine Chance seine Erlössituation zu verbessern. Ein hohes Änderungspotential führt zu hohen Nachtragskosten, geringe Änderungen führen zu geringen Nachtragskosten. Die Überwachung der Qualitäten, ein Claim-Management zur Abwehr ungerechtfertigter Nachträge, die zeitnahe Prüfung der Höhe von Leistungsständen sowie die vorausschauende Planung von Verhandlungs- und Besprechungsinhalten sind wesentliche Aspekte in der Umsetzungsphase.

Die sichere Umsetzung der Zielgrößen im Haushalt für Investivprojekte ist von einem guten Zusammenspiel unterschiedlicher Handlungskonzepte abhängig. In dem beschriebenen ganzheitlichen Vorgehen liegt der Grund für die bislang erfolgreich durchgeführten Investitions-Projekte der Stadt Laatzen.

Die Standards der Stadt Laatzen sind zukunftsgerecht, resilient und wirtschaftlich nachhaltig aufgestellt. Sie tragen in einer vorbildlichen und vorausschauenden Art und Weise dem Umstand Rechnung, dass die gesetzlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich Emissionen und Energie sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen werden und stellen schon heute sicher, dass kommunale Gebäude energieeffizient betrieben werden können. Ferner lassen sie Abweichungen vom Regelfall zu, sofern die Vergleichsstudien eine bessere, wirtschaftlichere und ökologischere Variante aufzeigen.

Im Auftrag

Hauke Schröder