

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0812/2011

Auskunft erteilt:

Herr Werner

Ruf:

492-2370

E-Mail:

WernerT@stadt-muenster.de

Datum:

19.10.2011

Betrifft

Gebäudeleitlinien der Stadt Münster

Beratungsfolge

29.11.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Einbringung
07.12.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
17.01.2012	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
08.02.2012	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die als Anlage beigefügten Gebäudeleitlinien der Stadt Münster – Stand 18.11.2011 – werden für die Bereitstellung von Gebäuden für Bedarfe von städtischen Ämtern und Einrichtungen zugrunde gelegt. (Anlage 1)
2. Durch die Gebäudeleitlinien sind wesentliche gebäudebezogene Standards definiert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weitergehende und standortübergreifende Standards im Zusammenhang mit der Einführung eines strategischen Flächenmanagements erarbeitet werden.
3. Der als Anlage 2 beigefügte Antrag an den Rat Nr. A-R/0077/2010 der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der Fraktion DIE LINKE, der Gruppe UWG/ÖDP und Herrn Powroznik ist damit teilweise erledigt.
4. Die in den Gebäudeleitlinien definierten Standards werden für Hochbaumaßnahmen, die ab den Haushaltsjahren 2012 ff zu finanzieren sind, angewendet. Für Hochbaumaßnahmen für die bereits Grundsatz-, Errichtungs- oder Baubeschlüsse im Einzelfall vorliegen, gelten die bisherigen Regelungen.

II. Finanzierung

5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Einführung der Gebäudeleitlinien unmittelbar keine Kosten entstehen. Es wird sichergestellt, dass Mehrkosten in der Bauausführung über Einsparungen bei den Betriebskosten im Lebenszyklus des Bauvorhabens refinanziert werden. Für Gebäude, die schon absehbar nur für einen überschaubaren Zeitraum genutzt werden sollen oder bei Unwirtschaftlichkeit unter Abwägung der Investitions- und Folgekosten, kann von den Handlungsempfehlungen abgewichen werden.

Begründung:

Einführung:

Der Hauptausschuss hat am 16.02.2011 die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Antrages der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der Fraktion DIE LINKE, der Gruppe UWG/ÖDP und Herrn Powroznik an den Rat „Den Weg zu einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft einschlagen“, Leitlinien für die Grundsätze und Ziele einer Nachhaltigen Gebäudewirtschaft in der Stadt Münster zu entwickeln und den Antrag zur weiteren Beratung an den Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen und den Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften verwiesen.

Zu Beschlusspunkt 1, 2 und 3:

Die Verwaltung trägt zu einer nutzerorientierten, wirtschaftlichen und die Funktion von öffentlichen Einrichtungen berücksichtigende Erstellung, Instandhaltung und Betrieb von öffentlichen Gebäuden bei. Die Grundlagen hierzu sind in den Gebäudeleitlinien erarbeitet. Dabei wurden bestehende Standards aufgrund der aktuellen Entwicklungen fortgeschrieben und in einer einheitlichen Form zusammengefasst. Die in den Gebäudeleitlinien vorgeschlagenen Kriterien und Maßstäbe wurden mit Standards anderer Städte abgeglichen.

Mit den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster werden zunächst die, für konkrete Realisierung von einzelnen Bauvorhaben notwendigen **gebäudebezogenen Standards** formuliert. Damit können die Gebäudeleitlinien für konkret anstehende Baumaßnahmen zugrunde gelegt werden. Die **standortübergreifenden Standards** sollen unabhängig davon im Zusammenhang mit der Einführung eines strategischen Flächenmanagements und unter Berücksichtigung von Kriterien der Portfoliostrategie erarbeitet werden.

Die Gebäudeleitlinien werden zukünftig fortgeschrieben und weiterentwickelt. Dieses gilt besonders für die Konsequenzen, die sich aus dem Prüfauftrag zu Vorlage 0525/2011 zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention ergeben.

Zu Beschlusspunkt 4 und 5:

Es wird vorgeschlagen, die in den Gebäudeleitlinien definierten Standards konkret für Hochbaumaßnahmen, die ab den Haushaltsjahren 2012 ff. zu finanzieren sind, anzuwenden. Für Hochbaumaßnahmen für die bereits Grundsatz-, Errichtungs- oder Baubeschlüsse im Einzelfall vorliegen, sollen die bisherigen Regelungen Grundlage sein, da mit diesen Beschlüssen bereits wesentliche Rahmenbedingungen hinsichtlich Raumprogramm, Planung und Finanzierung getroffen wurden.

Die Einführung und Anwendung der Gebäudeleitlinien führt nicht unmittelbar zu zusätzlichen Kosten. Zusätzliche Kosten können jedoch projektbezogen im Einzelfall entstehen. Um diese Kosten möglichst zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, sollen die Kriterien der Gebäudeleitlinien für Maßnahmen, die ab dem Haushaltsjahr 2012 neu entwickelt und für die bisher noch keine Grundsatz- oder Errichtungsbeschlüsse vorliegen, angewendet werden. Die in den Gebäudeleitlinien formulierten Standards können so bereits frühzeitig in die Projektentwicklung integriert und es kann damit ggf. zusätzlich entstehenden Kosten durch entsprechende planerische Berücksichtigung weitestgehend entgegengewirkt werden.

Die in den Gebäudeleitlinien formulierten Standards gehen im Einzelfall über bestehende gesetzliche Standards hinaus. Dies gilt insbesondere für die energetischen Standards der Gebäudehülle. Im Sinne einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft wird jedoch vorgeschlagen, diese Standards im Vorgriff auf zu erwartende gesetzliche Veränderungen bereits jetzt umzusetzen. Die hierfür erforderlichen Investitionen werden sich über den Lebenszyklus eines Gebäudes amortisieren.

I. V.

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlage 1: Gebäudeleitlinien der Stadt Münster mit
Anlage 1.1: Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
Anlage 1.2: Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“

Anlage 2: Antrag an den Rat Nr. A-R/0077/2010 der SPD-Fraktion, der Fraktion
Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der Fraktion DIE LINKE,
der Gruppe UWG/ÖDP und Herrn Powroznik

Gebäudeleitlinien der Stadt Münster



**Ziele und Handlungsempfehlungen für die Planung,
den Bau, die Instandhaltung und den Betrieb
von städtisch genutzten Gebäuden**

**Amt für Immobilienmanagement
Stand 18.11.2011**

Inhalt

1 Ziele für eine nachhaltige Gebäudewirtschaft

- 1.1 Präambel
- 1.2 Ziele der Immobilienwirtschaft auf Gebäudeebene
- 1.3 Geltungsbereich der Gebäudeleitlinien und Anwendung

2. Handlungsempfehlungen

- 2.1 Gebäudeplanung
 - 2.1.1. Grundzüge der Gebäudeplanung und Optimierung
 - 2.1.2 . Bedarfsermittlung
- 2.2 Planungsgrundsätze
- 2.3. Baulicher Wärmeschutz
 - 2.3.1. Neubau und bauliche Erweiterungen
 - 2.3.2 Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Einzelbauteilen
 - 2.3.3 Umfassende Gebäudesanierungen
 - 2.3.4 Sonderfälle
- 2.4. Technische Gebäudeausrüstung
 - 2.4.1 Elektroversorgung
 - 2.4.2 Beleuchtung
 - 2.4.3 Wärmeversorgung
 - 2.4.4 Warmwasserversorgung
 - 2.4.5 Lüftung
 - 2.4.6 Regelungstechnik und Gebäudeautomation
- 2.5. Gebäudebetrieb
 - 2.5.1. Betriebsanweisung Heizungsanlagen
 - 2.5.2. Betriebsanweisung Lüftungs- und Klimatechnik
 - 2.5.3 Elektrische Anlagen und Geräte
 - 2.5.4. Beleuchtung
 - 2.5.5. Wasserverwendung
 - 2.5.6 Sollwerte Heizbetrieb und Nennbeleuchtungsstärken
- 2.6. Barrierefreiheit
- 2.7. Materialien und Gesundheit
- 2.8. Zertifizierungen

1. Ziele für eine nachhaltige Gebäudewirtschaft

1.1 Präambel

Das Amt für Immobilienmanagement ist Ansprechpartner für alle städtischen bebauten wie unbebauten Grundstücke. Zu den Aufgaben des Amtes gehören neben dem An- und Verkauf, der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden, die Gebäudebewirtschaftung und die Koordinierung von Neubaumaßnahmen, ebenso die Anpassung bzw. der Umbau nicht mehr benötigter Flächen, die Verwertung, und soweit das Gebäude im städtischen Bestand bleibt, die Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der städtischen Gebäude. Das Amt für Immobilienmanagement stellt als Dienstleister den Ämtern und Einrichtungen der Stadt Münster die für deren Aufgabenerfüllung benötigten Gebäude zur Verfügung. Hierzu zählen insbesondere Verwaltungs-, Schul- und Sportgebäude, Gebäude für kulturelle Zwecke, Gebäude der Jugendpflege, Dienstgebäude der Feuerwehr bis hin zu Gebäuden des Gesundheitsdienstes.

Gleichzeitig identifiziert es gemeinsam mit den Fachämtern nicht mehr benötigte Flächen und führt sie einer konsolidierungsgerechten Verwertung zu. Dem technischen Gebäudemanagement obliegt die Projektsteuerung sowie die Planung und Bauleitung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in den städtischen Gebäuden und Neubauten. Ebenso ist der Betrieb der bereitgestellten Immobilien Kernaufgabe des Amtes für Immobilienmanagement. Hierzu gehört insbesondere die technische Bewirtschaftung der Gebäude mit den Aufgabenbereichen Reinigung, Hausverwaltung, Energiemanagement bis hin zu einem 24-Stunden-Störungsdienst.

1.2 Ziele der Immobilienwirtschaft auf Gebäudeebene

Ziele der Immobilienwirtschaft auf Gebäudeebene sind:

1. Nachhaltigkeit

Wirtschaftliche und nachhaltige Erstellung, Instandhaltung und Betrieb der Gebäude, Minimierung der Kosten über deren gesamten Lebenszyklus.

2. Bedarfsgerechtigkeit

Wirtschaftliche Bereitstellung von Gebäuden unter Erreichung einer hohen Identifikation der Nutzer mit dem zur Verfügung gestellten Gebäude.

3. Architektur

Überzeugende architektonische Gestaltung und städtebauliche Qualität der Gebäude als Beitrag zur Lebens- und Umweltgestaltung und zum Wohlbefinden der Nutzer und Bürgerinnen und Bürger.

4. Klimaschutz

Senkung des Energieverbrauchs über den vollständigen genutzten Gebäudebestand gemäß den Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes, insbesondere überwiegende Deckung des Strombedarfs im Gebäudebestand durch regenerative Energien bis zum Jahr 2020.

5. Bestandsoptimierung

Kontinuierliche Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Flächen und Volumen der einzelnen Gebäude bezogen auf die von den nutzenden Ämtern und Einrichtungen benötigten Flächenbedarfe.

1.3 Geltungsbereich der Handlungsempfehlungen und deren Anwendung

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen sind Grundlage für diese Ziele und fassen unter anderem die bereits bisher angewendeten Standards einheitlich zusammen. Sie bilden die Grundlage für den Weg einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Gebäudewirtschaft. Die Handlungsempfehlungen werden für alle eigenen, langfristig angemieteten oder in anderen vertraglichen Konstellationen langfristig vom Amt für Immobilienmanagement zur Verfügung gestellten Gebäude angewendet. Sie ergänzen bestehende gesetzliche Regelungen, Normen und Richtlinien und sind Grundlage sowohl für die Architekten- und Ingenieurleistungen als auch für die sonstigen Aufgaben des Amtes für Immobilienmanagements. Für Gebäude, die schon absehbar nur für einen überschaubaren Zeitraum genutzt werden sollen oder bei Unwirtschaftlichkeit unter Abwägung der Investitions- und Folgekosten, kann von den Handlungsempfehlungen abgewichen werden.

1.4 Einordnung der Anforderungen zum Wärmeschutz im Kontext zu gesetzlichen Regelungen

In der am 09.07.2010 in Kraft getretenen EU-Richtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ wird festgelegt, dass ab dem 01.01.2019 alle neuen öffentlichen Gebäude als Niedrigstenergiegebäude (mit einem fast bei Null liegenden Energiebedarf) auszuführen sind. Niedrigstenergiegebäude sollen nochmals erheblich weniger Energie verbrauchen als „Passivhäuser“. Die neue EnEV 2012 mit deren Inkrafttreten im nächsten Jahr zu rechnen ist wird einen weiteren Schritt in Richtung „Passivhaus“ bedeuten. Eine weitere Fortschreibung der EnEV ist für das Jahr 2015 zu erwarten.

Die Anforderungen an den Wärmeschutz der Gebäudeleitlinien erfüllen nicht das Anforderungsniveau der EU-Richtlinie an ein Niedrigstenergiegebäude, liegen aber um mindestens 30% über den für 2012 geplanten nationalen gesetzlichen Anforderungen.

2. Handlungsempfehlungen

2.1. Gebäudeplanung

2.1.1 Grundzüge der Gebäudeplanung und Optimierung

Den städtischen Ämtern, Einrichtungen und Nutzern werden vom Amt für Immobilienmanagement z. Zt. ca. 950 Gebäude auf ca. 500 Standorten mit einer Nettogrundfläche von ca. 880.000 m² für deren Aufgabenerfüllung zur Verfügung gestellt. Die Gebäude befinden sich im städtischen Eigentum, sind angemietet oder werden in anderen vertraglichen Konstellationen bereitgestellt. Der weiteren Optimierung des Gebäudebestandes gilt deshalb bei der Entwicklung einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft die größte Aufmerksamkeit. Bedingt durch Veränderungen der Bedarfe stellen bauliche Ergänzungen, Reduktionen und Anpassungen bei vorhandenen Standorten und Gebäuden neben der Neuerstellung von vollständigen Gebäudekomplexen weitere Schwerpunkte dar.

Mit der Ersterstellung und durch wesentliche bauliche Veränderung von Gebäudekomplexen wird die Grundlage für die zukünftigen Instandhaltungs- und Betriebskosten gelegt. Im Zuge von Neuerstellungen und baulichen Veränderungen sollen deshalb Gebäude möglichst kompakt und mit einem optimierten Verhältnis von Nutzfläche zu Nettogrundfläche bzw. Bruttogeschossfläche realisiert werden. Ebenso sollen die Gebäude nicht nur hinsichtlich der Investitionskosten, sondern insbesondere hinsichtlich der Folgekosten, optimiert werden.

Das Amt für Immobilienmanagement versteht sich als zentraler Dienstleister der Stadt Münster zur Bereitstellung von Gebäuden der öffentlichen Daseinsvorsorge. Es ist dabei selbstverständlich, dass die originäre Aufgabenerfüllung der Nutzer und Einrichtungen und die vorzunehmende weitere Entwicklung und Optimierungen des Gebäudebestandes auch i. S. von Flächenoptimierungen im Einklang stehen soll.

Das Amt für Immobilienmanagement wird bei der Entwicklung, dem Erhalt und der Anpassung des für die öffentliche Daseinsvorsorge nötigen Gebäudebestandes neben den nachhaltig wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien auch großen Wert auf eine Berücksichtigung der architektonischen, stadtgestalterischen ggf. denkmalpflegerischen und ortsbildprägenden Kriterien legen. Ziel ist es, dass sich die nutzenden Ämter und Einrichtungen mit den ihnen zur Aufgabenerfüllung bereitgestellten Gebäuden identifizieren, ihre Flächen effizient nutzen und auch die Belange einer langfristig orientierten Gebäudeplanung respektieren. Die frühzeitige Einbindung aller an der Planung fachlich Beteiligten, insbesondere der das Gebäude nutzenden Ämter und Einrichtungen in die Verfahren der Planung und Entwicklung, wird deshalb explizit weitergeführt.

2.1.2 Bedarfsermittlung

Die Bedarfe an Gebäuden für die Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge werden durch die Ämter und Einrichtungen der Stadt benannt. Das Amt für Immobilienmanagement unterstützt die Ämter und Einrichtungen fachlich bei der Bedarfsermittlung, insbesondere bei der Erstellung der Raum- und Funktionsprogramme und schlägt grundsätzliche und ggf. alternative dem Zweck entsprechende bauliche Lösungsmöglichkeiten vor. Die Federführung im Rahmen der Bedarfsermittlung incl. der Bereitstellung der hierfür erforderlichen Mittel liegt beim jeweiligen Bedarfsamt. Danach wechselt die Verantwortung zum Amt für Immobilienmanagement, das für die weiteren Prozesse der konkreten Planung und Realisierung federführend tätig ist. Grundlage der Realisierung ist der Baubeschluss auf Grundlage der Entwurfsplanung.

2.2 Planungsgrundsätze

Bauliche Veränderungen an Gebäuden können dazu beitragen, die Instandhaltungs- und Betriebskosten von Gebäuden zu reduzieren, ohne deren Gebrauchswert für die Ämter- und Einrichtungen maßgeblich zu beeinträchtigen. Die Gebäudestrukturen, insbesondere die Kompaktheit der Gebäude, das Erschließungssystem, die Gebäudehülle, die technische Gebäudeausstattung bis hin zur Verwendung von Materialien sollen deshalb im Veränderungsprozess ständig optimiert werden.

Um Gebäude oder Gebäudeteile „zukunftsfähig“ zu machen, ist darauf hinzuwirken, dass eine autarke, flexible und multifunktionale Nutzung von Räumen, Raumgruppen, Gebäudeteilen oder Gebäuden möglich sein kann. Ziel ist es, Einheiten zu bilden die, eigenständig betrieben und perspektivisch ggf. für unterschiedliche Nutzeranforderungen zur Verfügung gestellt werden können.

Räume und Gebäude sollen außerhalb der Heizperiode natürlich be- und entlüftet und möglichst natürlich belichtet werden. Einer sommerlichen Überhitzung der Gebäude soll durch entsprechende Maßnahmen vorgebeugt werden. Den Kriterien der Gebäudeausrichtung und der Gebäudegeometrie, dem Verhältnis von transparenten und geschlossenen Fassadenflächen sowie nachfolgend dem Verhältnis von zu öffnenden und festen transparenten Flächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Konstruktive Maßnahmen sind technisch unterstützten Maßnahmen im Falle der wirtschaftlichen Gleichwertigkeit zur Vermeidung von betrieblichen Folgekosten vorzuziehen. Neu zu erstellende bzw. zu sanierende Dächer sollen nach Möglichkeit für die Nachrüstung einer Photovoltaikanlagen vorgesehen werden.

Bei baulichen Ergänzungen ist die vorhandene architektonische Gebäudesubstanz hinsichtlich Gestaltung, Materialien, Gebäudeausrichtung und Gebäudegeometrie angemessen zu berücksichtigen. Die Planungen sind anhand der in den Gebäudeleitlinien genannten Kriterien abzuwägen.

Um die Ziele der Gebäudeleitlinien, die Raum- und Funktionsanforderungen der Nutzer sowie die stadtgestalterischen, architektonischen Kriterien optimal zu entwickeln, werden in der Regel bei Neubauten und größeren baulichen Ergänzungen im Zuge von durchzuführenden VOF-Verfahren, Architektenwettbewerbe oder vergleichbare planerische Optimierungsverfahren durchgeführt.

2.3 Baulicher Wärmeschutz

Zur Optimierung der Energiekosten und der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes kommt dem baulichen Wärmeschutz eine besondere Bedeutung zu. Dies hat wesentlichen Einfluss auf die Gebäudeausrichtung, Geometrie und Gestaltung zukünftiger Gebäude. Für Neubauten und größere bauliche Erweiterungen sowie für die Sanierung von Bauteilen werden folgende, über die bestehenden gesetzlichen Regelungen hinausgehende Vorgaben vorgesehen. Abweichungen sind zu begründen.

2.3.1 Neubau und bauliche Erweiterungen:

Neubauten und bauliche Erweiterung bis zu einer Größe von 250 m² BGF:

Der zukünftige Jahresheizwärmebedarf soll $\leq 30 \text{ kWh/m}^2(\text{BGF})_a$ betragen. In der Regel kann damit auf den Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage verzichtet werden. Ist eine Lüftungsanlage erforderlich oder geplant, soll der Grenzwert von $\leq 20 \text{ kWh/m}^2(\text{BGF})_a$ eingehalten werden.

Neubauten und bauliche Erweiterung ab einer Größe von 250 m² BGF :

Für Neubauten und bauliche Erweiterungen ab einer Grenze von 250 m² BGF beträgt der einzuhaltende Grenzwert $\leq 20 \text{ kWh/m}^2(\text{BGF})_a$

In beiden vorstehenden Fällen ist der Nachweis nach dem Rechenverfahren des Passivhausinstituts Darmstadt) durchzuführen.

Nachstehend sind weitere bei Neubauten und baulichen Erweiterungen ab einer Größe von 250 m² BGF einzuhaltende Grenzwerte aufgeführt:

Primärenergiebedarf incl. Strombedarf	$\leq 90 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$
Wärmebrücken	$\leq 0,05 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
Nachgewiesene Luftwechselrate n50 (Luftdichtigkeitsnachweis)	$< 1,0 \text{ h}^{-1}$

Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen sollen folgende Mindestwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile eingehalten werden.

Bauteil	EnEV 2009 W/(m ² K)	Münster W/m ² K	entspricht ca. Dämmdicke
Außenwand		$< 0,15$	ca. 20 cm (WLG 032)
Dach		$< 0,15$	ca. 22 cm (WLG 032)
Decken, Wände, Boden (gegen unbeh. Räume und Erdreich)		$< 0,15$	ca. 20 cm (WLG 030)
Fenster Uw		$< 1,10$	
Verglasung		$< 0,80$	

2.3.2 Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung von Einzelbauteilen:

Bei Instandhaltungen, Modernisierungen und Sanierungen sollen folgende Mindestwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile eingehalten werden.

Bauteil	EnEV 2009 W/(m ² K)	Münster W/m ² K	entspricht ca. Dämmdicke
Außenwand	0,28	$< 0,20$	ca. 18 cm (WLG 035)
Dach	0,20	$< 0,18$	ca. 20 cm (WLG 035)
oberste Decke,	0,20	$< 0,18$	ca. 20 cm (WLG 035)
Kellerdecke v. unten	0,35	$< 0,24$	ca. 12 cm (WLG 030)
Kellerd. v. oben bzw. Sohle	0,35	$< 0,35$	ca. 8 cm (WLG 030)
Außentür	1,80	$< 1,30$	
Dachflächenfenster	1,40	$< 1,40$	
Fenster	1,30	$< 1,30$	
Verglasung		$< 0,80$	

2.3.3 Umfassende Gebäudesanierungen

Im Falle umfangreicher Gebäudesanierungen mit mindestens 3 Bauteilen (z.B. Dach, Fassade, Fenster) ist eine Energiebilanz in Anlehnung an PHPP (Passivhaus-Projektierungspaket) zu erstellen.

Der Jahresheizwärmebedarf soll mit 70 kWh/m² BGF das Niveau EnEV 2009 für Bestandsgebäude deutlich unterschreiten.

Werden zusätzlich alle Bauteile und Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung saniert, soll mit 50 kWh/m² BGF näherungsweise das EnEV-Niveau 2009 für Neubauten erreicht werden.

2.3.4 Sonderfälle

(Gebäude mit < 19 Grad Raumtemperatur, < 50 m² Nutzfläche, < 5 Jahre Nutzungsdauer oder < 4 Stunden tägliche Nutzungsdauer)

Bei Gebäuden, die eines der o. g. Kriterien erfüllen, sind folgende Mindestwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile einzuhalten.

Bauteil	EnEV 2009 W/(m ² K)	Münster W/m ² K	entspricht ca. Dämmdicke
Außenwand	0,35	< 0,30	ca. 10 cm (WLG 035)
Dach	0,35	< 0,30	ca. 10 cm (WLG 035)
oberste Decke,	0,35	< 0,30	ca. 10 cm (WLG 035)
Kellerd. .v. oben bzw. Sohle	0,35	< 0,30	ca. 8 cm (WLG 030)
Außentüren,Tore	o.Anford.	< 3,0	
Fenster	1,90	< 1,30	

2.4. Technische Gebäudeausrüstung

2.4.1 Elektroversorgung

Für die Entscheidung, aus welcher Spannungsebene das Energieversorgungsunternehmen einspeisen soll, sind folgende Kriterien maßgebend:

- Leistungsbedarf (Netzsituation)

Die Entscheidung, die Einspeisung aus dem Mittelspannungsnetz vorzunehmen, ist über einen Wirtschaftlichkeitsvergleich zu begründen. (Eckpunkte: Jährliche Gesamtkosten also insbesondere Arbeitspreis, Leistungspreis, Anlagekosten, Betriebskosten, Nutzungsdauer).

2.4.2 Beleuchtung

Die Beleuchtungsstärken werden auf Grundlage der EN 12464 festgelegt. Nutzräume wie Büros, Unterrichtsräume, Gruppenräume sind mit einer Leistung von max. 2 W/ m²/ 100Lux zu planen. Es sind grundsätzlich Standardleuchten einzusetzen. Sonder- und Einbauleuchten können in begründeten Fällen gebäude- und gestaltungsabhängig vorgesehen werden. Leuchten sind in der Regel Tageslicht unterstützend, parallel zu den Fenstern anzuordnen. Es sind Leuchten mit hohem Wirkungsgrad (mind. 70%) vorzusehen. In Nebenräumen und Verkehrswegen kann der Wert in Einzelfällen darunter liegen.

Zur Anpassung der Beleuchtung an unterschiedliche Nutzungsverhältnisse der Räume und unter Berücksichtigung des Tageslichtanfalles ist die Beleuchtungsanlage dimmbar über eine 1-10V Schnittstelle mittels Tageslichtsensor und Präsenzmelder regelbar auszuführen. Es sind weitestgehend energiesparende Leuchtmittel zu verwenden.

2.4.3 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist, soweit möglich unter Berücksichtigung wirtschaftlich sinnvollen energiesparenden Konzepten zu planen und zu realisieren. Dazu gehören z.B.

- Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen einschl. Fernwärme)
- regenerative Energien
- Gas-/ Öl-Wärmeerzeuger (Liefergrenze ist der Wärmemengenzähler der Stadtwerke MS)

Eine Minimierung der Wärmeverteilungsverluste und Wassenumlaufmengen durch geringe und gleitend angepasste Versorgungstemperaturen im System sind zu berücksichtigen. Eine Schnellaufheizung ist entsprechend einzuplanen.

Die Auslegung der Heizflächen ist mit möglichst hohen Temperaturspreizungen (≥ 30 K) zu ermitteln

Für Fernwärmeanschlüsse:

	stat. Heizfläche	Deckenstrahlplatten	Heizregister RLT	Fussbodenheizung
Vorlauftemperatur	80 °C	80 °C	80 °C	45 °C
Rücklauftemperatur	40 °C	50 °C	50 °C	35 °C

Für Wärmeerzeuger vor Ort:

	stat. Heizfläche	Deckenstrahlplatten	Heizregister RLT	Fussbodenheizung
Vorlauftemperatur	75 °C	75 °C	75 °C	45 °C
Rücklauftemperatur	45 °C	50 °C	50 °C	35 °C

2.4.4 Warmwasserversorgung

Je nach Nutzungsanforderung kommen folgende Systeme in Frage:

- Durchfluss-Trinkwassererwärmer,
- Speicher-Trinkwassererwärmer sowie die
- Kombinationen von beiden.

Anlagen für Bereiche mit größeren Zapfmengen sollen mit einer zentralen Warmwasserbereitung ausgeführt werden (Dusch- und Waschräume, Kantinenbereiche).

Bereiche mit kleinen Zapfmengen, die selten genutzt werden, sollen dezentral mit Durchlauf-erhitzern versorgt werden, sofern sie nicht räumlich an zentrale Netze angeschlossen werden können.

In Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie in gleichartig genutzten Teilen anderer Gebäude ist erwärmtes Trinkwasser für Waschgelegenheiten grundsätzlich nicht vorzusehen (Ausnahme Behinderten-Waschtisch).

Waschräume in Kindergärten und Schulen, an denen auch Zahnpflege durchgeführt wird, erhalten Warmwasser.

2.4.5 Lüftung

Kriterien für den Einsatz von raumluftechnischen Anlagen/mechanischer Lüftung:

- Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen können
- Versammlungsräume mit mehr als 200 m² Grundfläche (VStättVO)
- Räume mit hohen anfallenden Wasserdampfmengen wie Hallenbäder, Duschräume etc.
- Räume mit hohen inneren Wärmelasten, z. B. Serverräume.

Die Auslegung des Volumenstroms erfolgt für Versammlungsstätten mit Rauchverbot auf 20 m³/h/Pers. Außenluft (Komfort 30 m³/h/Pers.) Für Schwimmhallen in Hallenbäder ist eine Berechnung der Außenlufrate nach Beckenwasserverdunstung durchzuführen. Für Duschräume ist ein Abluftvolumenstrom von 200 m³/h pro Dusche anzusetzen.

Dort wo möglich, ist eine Mehrfachnutzung der aufbereiteten Zuluft anzustreben. Hierzu wird beispielsweise in Sporthallen Zuluft über Weitwurfdüsen in die Sporthalle eingeblasen, die Abluft der Sporthalle als Zuluft durch Überströmgitter in die Umkleiden und von dort durch weitere Überströmgitter in die Duschen geleitet. In den Duschen wird die Abluft abgesaugt und zwecks Wärmerückgewinnung zum Lüftungsgerät zurück geführt.

2.4.6 Regelungstechnik und Gebäudeautomation

Es ist grundsätzlich vorzusehen, Anlagen der Gebäudeautomation auf die im Stadthaus 3 vorhandenen Intranet-Server aufzuschalten.

Die Heizungsanlage ist über eine adaptive Heizkurve mit Aufheizoptimierung und Abschaltoptimierung zu fahren. Bereiche gleicher Nutzung und Ausrichtung sind dabei zu einem Heizkreis zusammen zu fassen. Die Anzahl der Heizkreise wird durch die Heizungsplanung vorgegeben. Einzelraumregelungen sind nur im Einzelfall bei nachweislicher Wirtschaftlichkeit vorzusehen.

Die Lüftungsregelung erfolgt bedarfsorientiert über Zeitkataloge, Präsenz-, Hygrostate, Feuchte-, Luftqualitätsfühler oder Tasteranforderung mit Zeitglied und automatischer Rücksetzung in den Normalbetrieb.

Eine Einbindung der Beleuchtungssteuerung in die Gebäudeautomation erfolgt in der Regel nur in Bürogebäuden und nach abgestimmter Regelkonzeption mit dem Amt für Immobilienmanagement.

2.5 Gebäudebetrieb

2.5.1. Betriebsanweisung Heizungsanlagen

Die in der Heizperiode vorzuhaltenden Raumtemperaturen sind in der Tabelle 2.5.6 für verschiedene Nutzungsarten zusammengestellt.

Die Heizperiode beginnt im Regelfall am 01.10. des Jahres und endet am 30.05 des Folgejahres. Sofern keine Brauchwassererwärmung angeschlossen ist, sind die Heizungsanlagen außerhalb der Heizperiode auszuschalten. Von der vorstehend erläuterten Abschaltung der Heizungsanlage außerhalb der Heizperiode kann im Falle lang anhaltender Kälteperioden abgewichen werden.

Zur Optimierung der Energiekosten ist in der Regelungstechnik die Möglichkeit der Nachtauskühlung und Abschaltung der Umwälzpumpen vorzusehen.

Der Betrieb privater elektrischer Heizgeräte ist untersagt

2.5.2 Betriebsanweisung Lüftungs- und Klimatechnik

Abluftanlagen von Duschen und Umkleiden sind nach Möglichkeit in Abhängigkeit von der Luftfeuchtigkeit zu betreiben.

Werden Lüftungsanlagen zur Gebäudebeheizung genutzt, ist die Aufheizung des Gebäudes im Umluftbetrieb durchzuführen. Bei abgeschalteter Lüftungsanlage sind Außenluft- und Fortluftklappen geschlossen zu halten. Für die vorstehenden Betriebsweisen sind bei Erneuerungen der Lüftungsanlagen die technischen Voraussetzungen zu schaffen.

2.5.3 Elektrische Anlagen und Geräte

Elektrische Geräte mit festen Bedarfszeiten sind über Schaltuhren zu steuern. Die Anschaffung von nicht für die Gebäudelfunktion erforderlicher Anlagen wie z.B. Aquarien etc. bedarf einer vorherigen Zustimmung des Amtes für Immobilienmanagement.

2.5.4 Beleuchtung

Die Anschaffung individueller Beleuchtungsanlagen (z.B. Vitrinenbeleuchtung etc.) darf nur nach Absprache mit dem Amt für Immobilienmanagement erfolgen.

Eine Zusammenfassung der empfohlenen Beleuchtungsstärken enthält die Tabelle 2.5.6.

2.5.5 Wasserverwendung

Für die Legionellenprophylaxe reicht im Regelfall eine Brauchwassertemperatur von 60°C. Die Einstellung höherer Temperaturen ist zu vermeiden.

Bei einstellbaren Armaturen ist der Wasserdurchfluss für Handwaschbecken und Duschen und Toiletten auf die nachstehend aufgeführten Werte zu beschränken:

Handwaschbecken:	5 Liter/Minute, Nachlaufzeit bei Selbstschlussarmaturen 5 sec
Duschen:	10 Liter/Minute, Nachlaufzeit bei Automatikarmaturen 20 sec
Toiletten:	6 Liter pro Spülvorgang

2.5.6 Sollwerte Heizbetrieb und Nennbeleuchtungsstärken

Sollwerte für Raumtemperaturen bei Heizbetrieb und Nennbeleuchtungsstärken. Die Daten entsprechen den Empfehlungen des Deutschen Städtetages bzw. sind alternativ der DIN EN 12464 - 1 entnommen.					
		Raumtemperatur		Nennbeleuchtungsstärke	
Büroräume und büroähnliche Räume					
	Büroräume	20	°C ²⁾	500	lux
	Sitzungs- und Besprechungszimmer	20	°C ²⁾	300	lux
	Räume für Publikumsverkehr	20	°C ²⁾	200	lux
Werkstätten					
	Fahrzeughallen	5	°C	100	lux
	Lehrwerkstätten	18	°C	500	lux
Schulen					
	Eingangshallen	12-15	°C	200	lux
	Ganztagsbetreuung	20	°C ²⁾	300	lux ⁴⁾
	Unterrichtsräume / PC Räume	20	°C ³⁾	300	lux ⁴⁾
	Lehrküchen / Werken	18	°C	500	lux ⁴⁾
	Fachräume (Physik, Chemie u. Biologie)	20	°C ³⁾	500	lux ⁴⁾
	Aulen	20	°C ³⁾	300	lux
	Leseräume	20	°C ²⁾	500	lux
	Lehrerzimmer / Konferenzräume	20	°C ²⁾	300	lux
	Unterrichtsräume für vorwiegende Abendnutzung	20	°C ³⁾	500	lux ⁴⁾
	Kantinen / Teeküchen	20	°C ³⁾	200	lux
Kindergärten / Kindertagesstätten					
	Spielraum, Krippenraum u. Bastelraum	20	°C ²⁾	300	lux
Funktionsgebäude für Schul- und Vereinssport, Breiten- und Freizeitsport					
	Schul-, Vereins-, Breiten- und Freizeitsport ohne Leistungstraining und Wettkämpfe	15-17	°C	300	lux
	Schul-, Vereins-, Breiten- und Freizeitsport mit Leistungstraining und Wettkämpfen".	15-17	°C	300 / 500	lux ¹⁾
gebäudeübergreifende Angaben					
	Flure	12-15	°C	100	lux
	Treppenhäuser	12-15	°C	150	lux
	Aufenthaltsräume	20	°C	200	lux
	Umkleideräume	22 - 24	°C	200	lux
	Waschräume / Duschräume	22 - 24	°C	200	lux
	Toilettenräume	15	°C	200	lux
	Sanitätsräume	21	°C	500	lux
1) zweistufige Schaltung mit Schlüsselschalter 2) während der Nutzungszeit, bei Nutzungsbeginn 19 °C 3) während der Nutzungszeit, bei Nutzungsbeginn 17 - 19 °C, je nach Belegung 4) für Hauptwandtafel Zusatzbeleuchtung					

2.6 Barrierefreiheit

Es ist Ziel, langfristig alle öffentlich zugänglichen Gebäude den Nutzern barrierefrei zur Verfügung zu stellen. Dies gilt im Rahmen der Gebäudeleitlinien insbesondere für die barrierefreie Erschließung, die Zugänglichkeit zu Gebäuden und Einrichtungen, die in den Gebäuden vorhandenen Erschließungssysteme, die sanitären Anlagen und die technische Ausstattung der Gebäude. Es werden im Zuge der baulichen Tätigkeiten gemäß dem Übereinkommen über Rechte von Menschen mit Behinderungen in Anlehnung an die DIN 18040 und weitere DIN-Normen angemessene Vorkehrungen getroffen, um den Zielen des Übereinkommens zur Herstellung der Barrierefreiheit zu entsprechen. Zur Diskussion, Abstimmung und Dokumentation der Maßnahmen, die der Barrierefreiheit des Gebäudes dienen, wird die gemeinsam mit den Mitgliedern der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen erarbeitete Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ dem konkreten Baubeschluss eines Gebäudes oder einer Gebäudeerweiterung beigelegt.

2.7 Materialien

Die Wahl der Materialien und Stoffe soll die Gesundheit der Personen, die die Gebäude nutzen, nicht beeinträchtigen. Insbesondere Verbundstoffe und schwer recyclebare Stoffe sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Auf eine Verwendung von Tropenholz wird grundsätzlich verzichtet. Anstelle PVC-haltiger Produkte sind grundsätzlich geeignete, gleichwertige PVC-freie Produkte zu verwenden.

2.8 Zertifizierungen

Aufgrund der mit einer Zertifizierung verbundenen hohen Kosten und aufwendigen planungs- und baubegleitenden Verfahren wird, nur in begründeten Einzelfällen, für Bauvorhaben mit öffentlicher Nutzung eine Zertifizierung nach den Kriterien des „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“ des Bundesbauministeriums durchgeführt. Über die Durchführung eines Zertifizierungsverfahrens wird im Rahmen des Errichtungsbeschlusses entschieden. Die den bisherigen Baubeschlüssen beigelegte „Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien“ wird auch zukünftig den entsprechenden Vorlagen beigelegt.

aufgestellt:
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
November 2011

Anlagen:

1. Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
2. Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“

Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien

Energetische Standards

1. Darstellung des Energiesparkonzeptes

Entwurfskriterien und gebäudespezifischen Bauelemente als Teil des Energiekonzeptes

Bei bestehenden Gebäuden: Liegt ein Gesamtkonzept zur Energieeinsparung vor, wenn nein, wird es im Rahmen der Planung erstellt ?

2. Die Anforderungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich in der Fassung vom 01.01.2009 werden über nachstehende Kriterien erfüllt:

Wärmeschutz

Jahres-Heizwärmebedarf (H_T gem. Rechenverfahren alte EnEV 2007 oder PHPP 2008)

☐ Geplant: $q_h \leq 50 \text{ kWh / (m}^2\text{)}$ bezogen auf Bruttogrundfläche (BGF)
Auf Grundlage des Ratsbeschlusses zur Vorlage 294/2003

Berechnet: $\text{kWh / (m}^2\text{)}$

Erläuterung:

3. Luftdichtigkeit des Gebäudes (gem. DIN 4108 T2 und T7)

☐ ohne Anforderung

☐ $n_{50} \leq 1,5^{-n}$

☐ $n_{50} \leq 1,0^{-n}$

Wärmeerzeugung

mit

☐ Gas, ☐ Öl, ☐ Strom, ☐ Biomasse, ☐ Geothermie, ☐ Sonstiges

sonstige Wärmelieferung

☐ KWK-Nahwärmesystem

☐ GUD-Fernwärmesystem

☐ bestehende Anlage

4. Solarenergienutzung, aktiv

☐ **Sonnenkollektoren** m^2

zur

☐ Warmwassererzeugung

☐ Beheizung

☐ Stromerzeugung

5. Wärmeübertragende Bauteile:

Fassade

1. U-Wert: W/m² K

2. U-Wert: W/m² K

Dach

U-Wert: W/m² K

Fenster

Gesamt U_w-Wert: W/m² K

Glas: U_G-Wert: W/m² K

Rahmen: U_F-Wert: W/m² K

Sonstige ökologische Kriterien

1. Einsatz von durch Ratsbeschlüsse indizierte Baustoffe

☐

PVC

☐

Tropenholz

Begründung für Einsatz:

2. Haustechnik / Technische Gebäudeausrüstung

(Es sind jeweils die Kenndaten Beleuchtung, Lüftung, Kühlung, Bürogeräte und Heizungspumpe aufzuführen.)

Wesentliche Komponenten des Heizsystems

Lüftungsanlagen

Einsparungsmaßnahmen in der Elektro- und Beleuchtungstechnik

Wasserspartechiken

3. sonstige Erläuterungen: (z.B. Regenwassernutzung, Recyclingbaustoffe etc.)

aufgestellt:

geprüft:

Architekt

Amt für Immobilienmanagement

„Barrierefreiheit / Design für alle“

Mit der Realisierung der Baumaßnahme erhält das Gebäude folgende barrierefreie Erschließung/Ausstattung:

Behindertenstellplätze

- ☐ ja, Anzahl: ☐ nein, Erläuterung:

Gebäudezugang

- ☐ ebenerdig schwellenfrei ☐ Rampe
☐ Automatiktür ☐ Bewegungsfläche vor der Tür
☐ Sonstiges: Maße:

Erreichbarkeit der Geschosse

- ☐ alle Etagen barrierefrei erreichbar ☐ Etagen teilweise barrierefrei erreichbar
Erläuterung:

Aufzüge

- ☐ Aufzug/Aufzüge (Gestaltung entspricht den Vorgaben der DIN 18040)
Insbesondere:
☐ Sprachausgabe der Etagen ☐ Spiegel an der Wand gegenüber der Tür
☐ Notrufsystem auch für Menschen mit Hörbehinderung nutzbar
☐ nein, Erläuterung:

Toilettenanlagen

- ☐ nach Geschlecht getrennte barrierefreie Toilette in jeder Sanitäranlage ☐ separate geschlechtsneutrale barrierefreie Toilette in jeder Sanitäranlage
☐ Gestaltung entspricht den Vorgaben der DIN 18040 ☐ Wickelmöglichkeit für Kinder in einer Sanitäranlage
☐ Liege / Wandklappliege vorhanden
☐ nein, Erläuterung:

Orientieren - Informieren - Leiten – Warnen

- ☐ Taktile erfassbares und kontrastreich gestaltetes Leitsystem für blinde und sehbehinderte Menschen vom Eingang zu wichtigen Bereichen im Gebäude ☐ Beschriftung von Türschildern in ausreichend großer Schrift sowie taktile erfassbar in Profilschrift und Braille
☐ Orientierungstafeln in großer Schrift und in gut verständlicher Sprache (vgl. DIN 32975) ☐ kontrastreiche Gestaltung der Bodenbeläge
☐ Notrufsystem / Alarmsystem für hörbehinderte Menschen
☐ nein, Erläuterung:

Technik für schwerhörige Menschen

- ☐ Induktionsschleife (vgl. DIN 18040), Raumbezeichnung:
☐ Raumakustische Maßnahmen (vgl. DIN 18041), Erläuterung:

Ggf. Erläuterungen zur sonstigen Ausstattung, zu speziellen Räumen und Details:

30.11.2010

Ratsantrag

**Den Weg zu einer nachhaltigen
Gebäudewirtschaft einschlagen**

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

Der Rat möge beschließen

1. Die Gebäudewirtschaft der Stadt Münster wird an den Grundsätzen und Zielen der Nachhaltigkeit ausgerichtet.

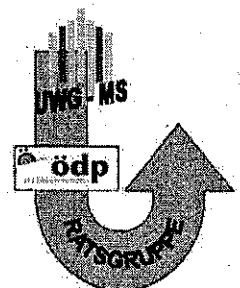
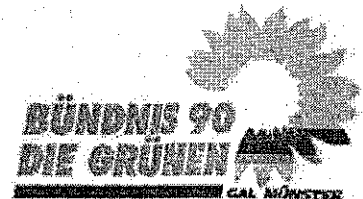
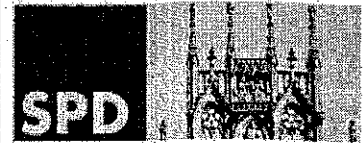
Grundsätze der nachhaltigen Gebäudewirtschaft sind insbesondere:

- Sparsames Flächenmanagement, Anpassung des Gebäudebestandes an den langfristigen Bedarf
- Sparsame und zweckmäßige Raumprogramme
- Sparsame und effiziente Gebäude und Gebäudetechnik
- Effiziente Bewirtschaftung, kostengünstige Unterhaltung
- Architektonische und städtebauliche Qualität, Einfügung in das Ortsbild und Rücksichtnahme auf Belange des Denkmalschutzes
- Gesundheit und Wohlbefinden für BesucherInnen und /NutzerInnen sowie für MitarbeiterInnen
- Erhaltung des im Gebäudebestand ruhenden Gemeindevermögens
- Ressourcenschonung, Abfallvermeidung und Stoffrecycling
- Angemessene Beteiligung der NutzerInnen/MitarbeiterInnen an Entscheidungen über die Errichtung, die Erneuerung und über die Bewirtschaftung von Gebäuden

Ziele der nachhaltigen Gebäudewirtschaft sind insbesondere:

In den Bereichen Planung und Unterhaltung

- Umgehende Einführung des Mieter-Vermieter-Modells mit voller Budgetverantwortung bei den Bedarfsämtern
- Verbesserung des Kosten-Leistungs-Verhältnisses der Gebäudewirtschaft
- Schrittweise Steigerung der Aufwendungen für die Unterhaltung bis auf 1,5 Prozent des Gebäudewertes p. a.
- Optimierung der Gebäudeplanung durch Wettbewerbe und Gutachterverfahren
- Für Neubauten und für grundsanierte Gebäude mit öffentlicher Nutzung wird die Zertifizierung nach den



- Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) bzw. nach dem „Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen (BNB)“ des Bundesbauministeriums angestrebt. Außenanlagen und Liegenschaften ohne Gebäude werden in dieses System mit einbezogen
- Berücksichtigung der UN-Behindertenrechtskonvention

Im Bereich Energie

- Beheizung, Belüftung und Klimatisierung aller Neubauten gemäß Passivhausstandard; bei Grundsanierungen bestehender Gebäude wird von den in der EnEV verankerten Möglichkeiten zur Abschwächung der energetischen Anforderungen (§ 25 EnEV 2009) nur im Ausnahmefall (vollständige Unwirtschaftlichkeit) Gebrauch gemacht
- Senkung des durchschnittlichen Energieverbrauchs im Gebäudebestand auf unter 80 kW/h je qm Nutzfläche und Jahr für Beheizung und auf die Grenzwerte des EuropeanEnergyAward (EEA) für Beleuchtung und Stromversorgung
- Deckung von mehr als 50 Prozent des Strombedarfs im Gebäudebestand durch regenerative Energien bis 2020
- Senkung der CO₂-Emissionen der städtischen Gebäudewirtschaft um 40 Prozent bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990)
- Permanentes Energiecontrolling für alle öffentlichen Gebäude.

Im Bereich Gesundheit

- Ausschluss von Problem- und Giftstoffen bei Bau, Einrichtung und Betrieb von Gebäuden, Kontrollen und Untersuchungen im Gebäudebestand
- Verzicht auf ökologisch bedenkliche Baustoffe wie zum Beispiel PVC, Verzicht auf Tropenhölzer in Gebäuden und in Bauwerken, vorrangige Nutzung von FSC-Hölzern*
- Berücksichtigung der UN-Behindertenrechtskonvention

In den Bereichen Abfall und Nutzerverhalten

- Abfalltrennung, Verzicht auf Baustoffe, die stofflich nicht recycelt werden können
- kontinuierliches Energie- und Abfallsparen an allen Schulen, Kindergärten und Verwaltungsgebäuden (Wettbewerb)
- Laufende Information und Schulung der Nutzer und der für die Betreuung von Gebäuden zuständigen MitarbeiterInnen

Im Bereich Erreichbarkeit/Mobilität

- Barrierefreiheit in allen Gebäuden mit (mehr als nur gelegentlicher) öffentlicher Nutzung
- Vorrangige Erschließung aller Gebäude mit Publikumsverkehr durch die Verkehrsmittel des Umweltverbundes, ausreichende Abstellplätze für Fahrräder in Nähe zu den Eingängen

* Forest Stewardship Council = gleichwertige Berücksichtigung von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten bei der Nutzung von Naturgütern.

2. Diese Grundsätze und Ziele sollen als Vorgaben gelten für das Immobilienmanagement der Stadt und für alle städtischen Dienststellen, die Gebäude

selbst bewirtschaften. Als Orientierungsmarken sollen sie für Betriebe und Einrichtungen gelten, an denen die Stadt als Gesellschafter beteiligt ist.

3. Die Grundsätze und Ziele gelten auch für die Umsetzung des Antrags der SPD-Fraktion vom 20.09. 2009 zur weiteren Optimierung der Gebäudewirtschaft der Stadt Münster.

4. Zur Beschreibung und Umsetzung dieser Grundsätze und Ziele entwickelt die Verwaltung Leitlinien. Sie werden u. a. aus den im Jahr 2001 vom Rat der Stadt beschlossenen Umweltleitlinien für die Stadtverwaltung abgeleitet. Die Leitlinien orientieren sich fachlich an Vorbildern aus anderen Kommunen wie Köln, Frankfurt/M. oder Nürnberg, in denen die nachhaltige Gebäudewirtschaft bereits Standard ist.

5. Der Entwurf der Leitlinien für die nachhaltige Gebäudewirtschaft wird vor den Beratungen mit Vertretern aus anderen Kommunen, mit Fachleuten aus der öffentlichen und privaten Gebäudewirtschaft, den Architekten- und Ingenieurverbänden sowie der Bauwirtschaft in einem öffentlichen Hearing erörtert und danach vom Rat der Stadt beschlossen. Der Entwurf der Richtlinien soll spätestens im Frühjahr 2011 vorliegen.

Da das Verhalten der Gebäudenutzer für den Erfolg der nachhaltigen Gebäudewirtschaft von großer Bedeutung ist, sollen Gebäudenutzer und die Mitarbeitervertretung der Stadt an der Entwicklung der Leitlinien in geeigneter Weise beteiligt werden.

6. Die Richtlinien sollen für Gebäude im städtischen Eigentum und Besitz sowie für angemietete Gebäude gelten.

Für die Tochterunternehmen der Stadt Münster sollen eigene Leitlinien entwickelt und von den Aufsichtsräten beschlossen werden. Sie sollen sich an den Leitlinien für die Verwaltung orientieren.

7. Über Erfahrungen mit den Leitlinien berichtet die Verwaltung alle zwei Jahre im Fachausschuss (AUB). Sie werden spätestens nach drei Jahren überarbeitet und der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung durch Novellierung angepasst.

8. Das Immobilienmanagement und das Energiemanagement werden beauftragt, die Leitlinien für die nachhaltige Gebäudewirtschaft zu entwickeln und zu betreuen. Sie erhalten dafür die angemessenen personellen und sachlichen Mittel.

II. Kosten/Folgekosten

Die Orientierung der Gebäudewirtschaft an Grundsätzen und Zielen der Nachhaltigkeit soll dazu beitragen, die Kosten der Gebäudewirtschaft zu senken bzw. das Kosten-Leistungs-Verhältnis der Gebäudewirtschaft zu verbessern. Insbesondere soll die stärkere Berücksichtigung dieser Grundsätze bei der Bewirtschaftung der Immobilien dazu beitragen, Vermögensverluste (z. B. durch besondere Abschreibungen) und Mehrkosten (z. B. durch vermehrte Generalsanierungen) wegen unterlassener Instandhaltung zu vermeiden.

Wesentliches Instrument für die Umsetzung der Ziele ist das verwaltungsinterne Intracting. Dabei sind die positiven Erfahrungen aus der bisherigen Zusammenarbeit

zwischen Finanzverwaltung und Immobilienmanagement (Energiemanagement) zu nutzen.

Begründung:

Vorreiterrolle der Stadt Münster passé

Die Stadt Münster gehörte in den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts zu den Vorreitern für ökologische Gebäudewirtschaft. Die Begrenzung des Energieverbrauchs neuer Gebäude auf 30 Prozent unter den gesetzlichen Grenzwerten, das Intracting zwischen Energiemanagement und Finanzverwaltung, der Verzicht auf die Nutzung von Tropenholz sowie die schnelle und umfassende Sanierung von Schad- und Gefahrstoffen in Gebäuden (Asbest, PAK, PCB usw.) gehörten ebenso zu den Eckpunkten einer fortschrittlichen Baustrategie wie häufige Architektenwettbewerbe, durch die die bauliche und gestalterische Qualität von Neubauten gesteigert wurde.

Die Erfolge der ökologischen Gebäudewirtschaft waren mit Grundlage für Auszeichnungen und Preise, die der Stadt für ihre Umweltqualität verliehen wurden (LivCom, Klimahauptstadt, Energy Award in Gold...).

Diese Erfolge verblassen aber zusehends, denn seit Jahren wurden die Standards der Gebäudewirtschaft der Stadt nicht mehr weiter entwickelt. Die Herausforderungen des Klimaschutzes einerseits und der kommunalen Finanzkrise andererseits werden von der Gebäudewirtschaft der Stadt bislang nicht ausreichend beantwortet. Die fehlende Ausrichtung der Gebäudewirtschaft an Grundsätzen und Zielen der Nachhaltigkeit kostet Geld und schmälert zugleich erneut die Reputation der (inzwischen ehemaligen) Klimahauptstadt Münster.

Kosten der Gebäudewirtschaft steigen

Wie ein Blick in den Haushalt der Stadt lehrt, steigen die Kosten der Gebäudewirtschaft beständig, vor allem für Energie. Dabei fallen insbesondere die Aufwendungen für Strom ins Auge, die sich dank der schnell ausbreitenden Informationstechnologie in Büros, in Schulen usw. rasant erhöhen.

Die Gebäudewirtschaft kostet auch deshalb immer mehr Geld, weil die Zahl der Gebäude und die Größe der genutzten Flächen ständig zunimmt – trotz aller Appelle an Sparsamkeit und trotz aller Initiativen der Verwaltung, den „Immobilienanzug der Stadt von XL auf L zu verkleinern“. So ist zu befürchten, dass die Gesamtnutzfläche in den städtischen Gebäuden in den nächsten Jahren – trotz aller Bemühungen – eher auf über 900.000 qm ansteigt als auf unter 800.000 qm zu sinken.

Ziel: Nachhaltige Gebäudewirtschaft

Münster steht mit dieser Entwicklung nicht allein, sondern reiht sich ein in die Kette vieler anderer Städte, in denen die Gebäudewirtschaft ökologisch und ökonomisch aus den Fugen gerät. Es gibt aber auch Städte, die vormachen, wie eine nachhaltige Gebäudewirtschaft aussieht und kontinuierlich verbessert werden kann. Beispiele liefern Köln, Frankfurt/M. sowie Nürnberg. Die Gebäudewirtschaft dieser Städte verfügt über zukunftsweisende ökologische Standards und über wirtschaftliche Grundsätze. Entsprechende Ratsbeschlüsse sichern die Umsetzung, das Qualitätsmanagement

und das Controlling. Der Grundsatz, Neubau städtischer Gebäude nur mit Passivhausstandard, gilt als Normalfall. Zugleich wird der ab 2018 EU-weit geltende Passivhausstandard frühzeitig vorbereitet und erprobt. In die gleiche Richtung geht das „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)“, das vom Bundesbauministerium für Bundeseigene (Büro-)Gebäude entwickelt worden ist.

Ziel ist die Nachhaltigkeit in Gebäuden. Sie beinhaltet Zweckmäßigkeit, Aufenthaltsqualität und Gesundheit für NutzerInnen, energetische Effizienz, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bei Bau und Betrieb sowie Langlebigkeit. Sie wird erreicht, wenn alle genannten Aspekte gewichtet und einem Optimierungsprozess unterworfen werden.

Maßstäbe für Nachhaltigkeit liefern auch die 2001 vom Rat beschlossenen Umweltleitlinien der Stadtverwaltung: laufende Kontrolle der Umweltauswirkungen, Ressourcenschonung, vorbeugender Umweltschutz, Information und Beteiligung der MitarbeiterInnen, Information der Öffentlichkeit, Umweltschutz bei Auftragnehmern, Einführung eines Umweltmanagementsystems. Diese Verpflichtungen sind erst zu einem Teil umgesetzt – das gilt auch für die Gebäudewirtschaft der Stadt.

Nachhaltigkeit fördert Konsolidierung des Haushalts

Nachhaltigkeit wird immer mehr zur Voraussetzung dafür, dass die Gebäudewirtschaft zur Haushaltskonsolidierung beitragen kann. Die Relevanz der Gebäudewirtschaft für den städtischen Haushalt und steigender Anteil der Energiekosten am Aufwand für die Gebäudewirtschaft sprechen dafür, die Kostensenkung durch Effizienz voranzutreiben. Zurzeit beansprucht die Gebäudewirtschaft jährlich rd. 31 Mio. € für „Aufwand“ (2010) und gehört damit zu den 10 größten Posten im Haushalt der Stadt. Von den 31 Mio. € entfallen mehr als 1/3 auf Energiekosten. Bei Vermögenswerten von rd. 762 Mio. € (31.12. 2009), die in den Gebäuden stecken, sind jährlich mehr als 16 Mio. € für Abschreibungen zu veranschlagen. Bislang fehlt ein Konzept, diese Belastungen kontinuierlich zu senken. Die Strategie der Verwaltung, primär den Gebäudebestand zu verringern, reicht nicht aus und stößt schnell an Grenzen, wie Zuwächse im Schul- und Jugendbereich dokumentieren.

Nachhaltige Gebäude sind mehr wert als konventionelle Gebäude. Diese Erkenntnis wird in der privaten Gebäudewirtschaft nicht mehr bestritten. Ein „Green Building“ kann besser vermarktet werden und erzielt höhere Mieten als ein „Grey Building“. Deshalb gehören Strategien der Nachhaltigen Gebäudewirtschaft für Real Estate-Manager privater Immobilienverwaltungen inzwischen zum normalen Handwerkszeug.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt muss sich mit wirtschaftlichen Defiziten herumschlagen. Die Leistungen für die Bauunterhaltung haben jahrzehntelang ständig die Grenzwerte unterschritten die notwendig sind, um zustandsbedingte Wertverluste der Immobilien zu vermeiden. Erst in den letzten Jahren erreichen die Aufwendungen mit rd. 1,5 % (des Gebäudewertes) die Norm. Solange die Haushaltswirtschaft der Stadt nur Einnahmen und Ausgaben verbuchte, blieben die wirtschaftlichen Folgen unterlassener Bauunterhaltung im Verborgenen. Seitdem das NKF auch Vermögenswerte und ihre Veränderungen bilanziert, wird der Schwund allerdings sichtbar und spürbar. Abschreibungen müssen veranschlagt und erwirtschaftet werden, unterlassene Bauunterhaltung zwingt außerordentlichen Abschreibungen sowie zur

Bildung von Rückstellungen. Bei der erstmaligen Bilanzaufstellungen im Jahr 2009 mussten bereits immobilienbezogene Vermögensverluste in Höhe von 40 Mio. € durch Abschreibungen bzw. Rückstellungen ausgeglichen werden.

Leitlinien für nachhaltige Gebäudewirtschaft

Die Stadt muss deshalb Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft möglichst schnell formulieren und durch Leitlinien verbindlich machen. Die Leitlinien sollen für Neubau, Bestandspflege, Erneuerung sowie für Bewirtschaftung und Nutzerverhalten im Gebäudebestand gelten. Die Vorbilder aus den bereits genannten Städten Köln, Frankfurt und Nürnberg dokumentieren, wie solche Leitlinien konzipiert werden können.

Die Leitlinien sind zugleich ein Instrument für die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes 2020, denn sie steuern den Bereich, der in diesem Konzept der „Stadt als Motor des Klimaschutzes“ zugewiesen ist. Die Leitlinien sind gleichzeitig Mittel für die zielorientierte Haushaltssteuerung. Die Standards der Gebäudewirtschaft, die durch die Leitlinien verbindlich eingeführt werden, sind unmittelbar haushaltsrelevant und können zur Produktsteuerung genutzt werden.

Die Leitlinien haben Querschnittsfunktion. Sie müssen deshalb für das Immobilienmanagement gelten und ebenso für Dienststellen der Verwaltung, die Gebäude bewirtschaften (Bedarfsämter). Gleiches gilt für Tochterunternehmen der Stadt, auch hier soll den Leitlinien eine orientierende Funktion zukommen.

Die besonderen Verhältnisse in der Wohnungswirtschaft sollen dadurch berücksichtigt werden, dass für die Wohnungsbestände und Bauvorhaben der Wohn- und Stadtbau eigene Leitlinien entwickelt werden.

Die Leitlinien sollen dazu beitragen, die Arbeitsbedingungen von mehreren tausend KollegInnen in der Verwaltung zu verbessern und die Aufenthaltsqualität für NutzerInnen und BesucherInnen der Gebäude der Stadt zu erhöhen. Die Erarbeitung der Leitlinien muss deshalb im engen Dialog mit den Betroffenen geschehen. Ein Verfahren für die Beteiligung der Fachwelt und der Öffentlichkeit an der Erarbeitung der Leitlinien soll dies sicherstellen. Die Beteiligung der Personalvertretung ist sicherzustellen. Ein öffentliches Hearing mit Fachleuten soll die Diskussion bündeln.

Notwendig ist außerdem ein Verfahren für Controlling, Fortschreibung und Novellierung der Leitlinien. Erfahrungen aus den o. a. Beispielkommunen zeigen, dass die nachhaltige Gebäudewirtschaft einen mehrjährigen Prozess erfordert. Dabei sind Möglichkeiten für die Nachjustierung von Standards und für Änderungen/Ergänzungen der Leitlinien vorzusehen.

Anlagen:

Leitlinien Nürnberg, Köln und Frankfurt/M. und „BNB“ des Bundesbauministeriums
UN-Behindertenrechtskonvention

(Die Anlagen können im Internet im Ratsinformationssystem unter der Sitzung des Rates am 08.12.2010 abgerufen werden.)

gez. H. Klas
GAL-Fraktion

gez. Köhn
Fraktion Die Linke

gez. Pascal Powroznik
Piraten

gez. W. Heuer
SPD-Fraktion

gez. G. Kersting
Ratsgruppe UWG/ÖDP