



im Stadtrat von Sankt Augustin

Ihr Gesprächspartner/in: W. Köhler, A. Breinlich, M. Schulenburg, G. Piéla, M. Ruland, M. Metz

Gremium: Rat
Sitzungstermin: 14.03.2006

Verteiler: Vorsitzende(r), I, II, III, IV, BRB
Federführung:

☒ öffentlich
☐ nicht öffentlich

Rückgabetermin:
erledigt am:

☒ Antrag
☐ Dringlichkeitsantrag

Datum: 28.02.2006
Drucksachen-Nr.: 06/0127

Betreff:

Konzeption eines Monitorings für die nachhaltige Betreuung städtischer Liegenschaften

Beschlussvorschlag/Fragestellung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin

- eingedenk der im Winter 2005 / 2006 in Deutschland beobachteten Beschädigungen und Einstürze von Gebäuden auf Grund von über lange Zeiträume akkumulierten, aber nicht festgestellten statischen Mängeln und auf Grund von extremen Witterungsbedingungen,
- in Würdigung der Erfahrungen mit den zuletzt aufgetretenen Fällen von Schimmelpilzbefall und dem im Zuge des Bäderkonzeptes offensichtlich gewordenen schlechten Zustand der städtischen Hallenbäder,
- in Anerkennung der Notwendigkeit, durch rechtzeitiges Eingreifen entstehende Schäden sowie von Reparatur- und Sanierungsnotwendigkeiten die Aufwendungen gering zu halten,
- in der Überzeugung, dass nur die systematische Einbeziehung neuer technologischer Entwicklungen zum gegebenen Zeitpunkt diejenigen Modernisierungen zustande bringen kann, die im Bereich der Verbräuche mittel- und langfristig zu Kostenreduzierungen führen,
- in dem Wissen, dass nur ein schlüssiges Konzept eines systematischen Gebäude-Monitorings den Bestand nachhaltig in einem nutzbaren Zustand erhalten und den werterhaltend sichern kann,

beauftragt die Verwaltung,

- einen detaillierten Bericht über den aktuellen Zustand sämtlicher städtischer Gebäude vorzulegen;
- eine erste grobe Kosten-Einschätzung potentiell erforderlicher Unterhaltungs- und Sanierungsarbeiten sowie im Zuge einer Sanierung sinnvoller Modernisierungs- und Effizienzsteigerungsmaßnahmen vorzunehmen;
- in diesem Bericht zudem die Arbeitsweise der Abteilung Gebäudemanagement sowie ihre Einbindung in die Gesamtverwaltung unter besonderer Berücksichtigung von Verantwortlichkeiten, Kommunikations- und Meldewegen bis in die Vor-Ort-Betreuung der Objekte hinein sowie das Berichtswesen darzulegen;
- in diesem Bericht darzulegen, welche Konsequenzen seitens der Verwaltung im Zusammenspiel mit dem Gebäudemanagement und den städtischen Vertretern vor Ort (Hausmeister) aus der Analyse der Schadensfälle bzw. aus dem offensichtlich auf Grund jahrelanger Vernachlässigung problematischen Zustand der städtischen Hallenbäder gezogen werden;
- aufzuzeigen, wie die Verwaltung die Kommunikationsstränge zu optimieren gedenkt, um frühzeitig die Entscheidungsträger der Stadtverwaltung und des Rates über sich abzeichnende Schadensbilder bei den städtischen Einrichtungen bzw. Gebäuden und die Konsequenzen für den städtischen Haushalt in Kenntnis zu setzen und diese Gremien zu befähigen, zeitnah und im Vorfeld Maßnahmen zu ergreifen und zu beschließen, die weitergehende Auswirkungen so weit wie möglich eindämmen bzw. ausschließen helfen;

ein schlüssiges und am Prinzip der Nachhaltigkeit orientiertes Monitoring- und Interventionskonzept vorzulegen, das durch eine regelmäßige prophylaktische Kontrolle der städtischen Einrichtungen hinsichtlich eventueller Schwachstellen, Gefahrenherde oder Anzeichen für haushaltsrelevante und den Bestand gefährdende Vorgänge eine nachhaltige Belastung des Haushalts ausschließt.

Problembeschreibung/Begründung:

Nicht nur der Schimmelpilz-Befall sowie andere Bauschäden in mehreren öffentlichen Gebäuden der Stadt Sankt Augustin, sondern speziell der Einsturz einer scheinbar statisch intakten Sporthalle in Bad Reichenhall einerseits und die rapide steigenden Energiepreise andererseits haben das öffentliche Interesse auf den Gebäudebestand gelenkt.

Flächendeckender Befall mit Schimmelpilzen in öffentlichen Gebäuden und ein besorgniserregender Zustand im Bereich der Hallenbäder belasten in ihren Auswirkungen nachhaltig einen Haushalt, der unter besonderer Aufsicht steht, der keinerlei Spielräume bietet. Diese Belastungen wirken sich umso gravierender aus, als sie durch schmerzhaftes Einschnitte kompensiert werden müssen, die vielen Gruppierungen und Projekten Erschwernisse, Einschränkungen oder sogar das Aus bescheren.

Beide Befunde nötigen die Stadt zu schmerzlichen Entscheidungen, die sowohl in finanzieller als auch struktureller Hinsicht nicht mehr rückholbar sein werden.

Die erhobenen oder offensichtlich gewordenen Schadensbilder sind indes überwiegend nicht das Resultat überraschender Unglücksfälle oder Schicksalsschläge, sondern das Ergebnis allzu langen Zuwartens, einer unzureichenden laufenden Kontrolle der Baulichkeiten, möglicherweise auch die Auswirkung einer unzulänglichen Kommunikationskultur zwischen den Beteiligten – sie sind eher ein strukturelles Problem der Stadt als der normale Verschleiß in die Jahre gekommener Gebäude. Nicht alle, aber einige, wenn nicht die meisten der bisher (!) registrierten Fälle wären zu vermeiden gewesen,

hätte man auf der Grundlage eines funktionierenden Managements eher, genauer gesagt, konstanter und zielgerichteter hingeschaut.

Gebäude-Management bedeutet nicht nur die Registratur der Objekte oder die Durchführung des nachsorgenden Reparaturbetriebs. Richtig verstandenes Gebäude-Management sollte in erster Linie vorausschauend, planend und konzeptionell tätig sein. Vorausschau im Falle der Schimmelpilz-Problematik meint, dass, abgesehen von der zeitnahen fachgerechten Behandlung akuter Wasserschäden, gerade die Bereiche oder die Objekte vorrangig in der Vermutung von Feuchte-verursachten Schädigungen stehen, in denen sich viele Menschen mit dem spezifischen Bewegungsmuster von Schülerinnen und Schülern aufhalten und bewegen.

Die jetzt „überraschend“ aufgetretenen Schadensbilder hätte sich wohl auf der Grundlage einer Potenzialanalyse als integraler Bestandteil eines zukunftsweisenden Konzeptes prognostizieren lassen.

Auch die Problemlage von Bädern hinsichtlich der Beanspruchungen der Bausubstanz, zumal bei diesem Alter der Einrichtungen, hätte schon frühzeitig zum Handeln führen müssen. So fallen die Probleme auf Grund von Handlungsdefiziten in der Vergangenheit heute der Stadt vor oder auf die Füße, und zwar zu einer Zeit, in der ihre Handlungsmöglichkeiten auf das Äußerste eingeschränkt sind.

Gerade vor diesem Hintergrund ist es auch in Zukunft von elementarer Bedeutung für eine Kommune, dass sie sich bei ihrer eigenen Infrastruktur auf transparente und allzeit aktuelle Informationen über den baulichen Zustand der öffentlichen Einrichtungen verlassen kann. Was passiert, wenn dem nicht so ist, konnten wir in den letzten Monaten plastisch (und in Bad Reichenhall drastisch) erleben – und werden wir angesichts unseres momentanen Kenntnisstandes über den Zustand der städtischen Einrichtungen in Zukunft womöglich bei weiteren Fällen erleben können.

Um für die Zukunft auf diesem Feld gerüstet zu sein, sollten heute die unvermeidbaren Notwendigkeiten erfüllt werden, aber auch mit einer sorgfältigen Analyse des Geschehenen, einer kritischen Aufarbeitung von Defiziten und Versäumnissen, und vor allem mit einem umfassenden, schlüssigen, nachvollziehbaren, effektiven und die langfristigen Gesamtfinanzen im Auge habenden Zukunftskonzept die Grundlage für ein Gebäude-Management gelegt werden, das - anders als bisher - nicht von den Geschehnissen getrieben wird, sondern das die Dinge aktiv selbst betreibt.

Wolfgang Köhler

gez. A. Breinlich
gez. G. Piéla

gez. M. Schulenburg
gez. M. Metz gez. M. Ruland