

## **Mitteilung**

### **der Landesregierung**

**Bericht der Landesregierung zu einem Beschluss des Landtags;  
hier: Denkschrift 2008 des Rechnungshofs zur Landeshaus-  
haltsrechnung von Baden-Württemberg für das Haus-  
haltsjahr 2006  
– Beitrag Nr.21: Technisches Gebäudemanagement bei  
landeseigenen Immobilien**

#### Landtagsbeschluss

Der Landtag hat am 4. Dezember 2008 folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 14/3521 Abschnitt II):

Die Landesregierung zu ersuchen,

1. die Vorschläge des Rechnungshofs zur Optimierung des technischen Gebäudemanagements in landeseigenen Immobilien – soweit wirtschaftlich vertretbar – umzusetzen, insbesondere
  - a) bei Neubauten innovative Konzepte zur Wärmedämmung und den Einsatz ressourcenschonender Techniken zu realisieren,
  - b) bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die technischen Anlagen und die Gebäude energetisch zu optimieren,
  - c) zur Finanzierung der Kosten energetischer Optimierung Mittel außerhalb der eigentlichen Bautitel bereitzustellen und
  - d) den Arbeitsbereich technisches Gebäudemanagement innerhalb des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg mittelfristig personell zu stärken und zu einer Schwerpunktaufgabe auszubauen;
2. dem Landtag über das Veranlasste bis zum 31. Dezember 2009 zu berichten.

## Bericht

Mit Schreiben vom 28. Dezember 2009 Nr. I 0452.1 berichtet das Staatsministerium wie folgt:

Zu Ziff. II Nr. 1:

*Der Landtag wolle beschließen, die Landesregierung zu ersuchen, die Vorschläge des Rechnungshofs zur Optimierung des technischen Gebäudemanagements in landeseigenen Immobilien – soweit wirtschaftlich vertretbar – umzusetzen, insbesondere ...*

Die Staatliche Vermögens- und Hochbauverwaltung hat seit Einführung des Technischen Gebäudemanagements (TGM) 1997 auf der Grundlage strategischer Vorgaben und klarer Aufgabenfestlegungen messbare Erfolge erzielt.

Ein Großteil der Empfehlungen des Rechnungshofs aus der Denkschrift wird im Rahmen der strategischen Ausrichtung der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung (VBV) umgesetzt. Hierzu gehört u. a. die Nutzung der vom Rechnungshof vorgeschlagenen Portfolio-Analyse, mit der die weitere energetische Sanierung des Gebäudebestands begleitet wird.

Die Strategie für die Aufgabenwahrnehmung des TGM wurde ständig weiter entwickelt. Hierzu gehörte auch die Umsetzung von Konzepten zur Optimierung der Betriebskosten und aktuell Verfahren zur verstärkten Betriebsüberwachung, die sich mit den Empfehlungen des Rechnungshofs decken. Im Rahmen der Untersuchung ausgewählter Nutzerbereiche wurden erhebliche Einsparpotenziale erschlossen.

Zu Ziff. II Nr. 1:

*a) bei Neubauten innovative Konzepte zur Wärmedämmung und den Einsatz ressourcenschonender Techniken zu realisieren,*

*b) bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die technischen Anlagen und die Gebäude energetisch zu optimieren,*

Innovative Konzepte für eine hohe Energieeffizienz wurden bereits bei vielen Neubauten, aber auch bei diversen Maßnahmen im Bestand realisiert. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand werden konsequent für energetische Verbesserungen an Anlagentechnik und Gebäudehülle genutzt. Dabei werden erneuerbare Energien zunehmend für die Energieversorgung genutzt.

Die besondere Förderung von innovativen Technologien zur Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt unter Beachtung wirtschaftlicher Kriterien. Es wird in diesem Zusammenhang verwiesen auf das „Konzept zur energetischen Sanierung und zum Einsatz erneuerbarer Energien bei landeseigenen Liegenschaften“, das dem Landtag Ende 2008 vorgelegt wurde (vgl. Drucksachen 14/1952 Ziffer 2 und 14/3834).

Der energetische Standard bei realisierten Neubauten war in den letzten Jahren in vielen Fällen deutlich höher als der über die EnEV gesetzlich geforderte Standard. Einige aktuelle Maßnahmen, bei denen innovative Konzepte realisiert wurden bzw. geplant sind, sind die kürzlich übergebene Justizvollzugsanstalt Offenburg, der Neubau für das Luft- und Raumfahrtzentrum der Universität Stuttgart und der Neubau des Ministeriengebäudes in Stuttgart an der Willi-Brandt-Straße.

Für die Erschließung des Optimierungspotenzials an der Schnittstelle Bau- zur Nutzungsphase wurde bei Großen Baumaßnahmen ein Monitoring eingeführt. Dieses Monitoring umfasst eine detaillierte Erstkontrolle der Leistungs- und Verbrauchsdaten in den ersten Betriebsjahren. Dabei werden die technischen Anlagen an den realen Gebäudebetrieb angepasst.

Das energetische Anforderungsniveau hat sich mit Inkrafttreten der EnEV 2009 ab Oktober 2009 wesentlich verschärft. Das Finanzministerium weist darauf hin, dass bei allem Bemühen für energieeffiziente Landesbauten die Wirtschaftlichkeit der Konzepte auch künftig beachtet werden muss.

*c) zur Finanzierung der Kosten energetischer Optimierung Mittel außerhalb der eigentlichen Bautitel bereitzustellen,*

Maßnahmen für die energetische Optimierung des landeseigenen Gebäudebestandes sind auch künftig fester Bestandteil der Bauprogramme. Dies ist sinnvoll, da energetische Optimierungsmaßnahmen in vielen Fällen gerade in Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen eine hohe Wirtschaftlichkeit haben.

Aktuell wird dies auch erkennbar in den Konjunkturprogrammen, mit denen im Landesbau bis Ende 2011 zusätzliche Maßnahmen mit Gesamtbaukosten von rund 330 Millionen Euro umgesetzt werden. Der energetische Anteil in diesen Sonderprogrammen beträgt über 90 Millionen Euro. Damit erfolgt der Einstieg zur Umsetzung des Kabinettsbeschlusses vom Dezember 2008, der ab 2010 die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für die energetische Sanierung der Landesgebäude vorsieht.

Im Rahmen des Impulsprogramms werden bis Ende 2009 zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen bei landeseigenen Gebäuden mit einem Gesamtvolumen von rund 12 Millionen Euro realisiert. Das interne Contracting-Verfahren „Verwaltungsinterne Refinanzierung energiesparender Maßnahmen“ (VIRE) wird auch künftig für energiesparende Maßnahmen genutzt.

Darüber hinaus gibt es derzeit keine Sondertitel für energiesparende Maßnahmen.

*d) den Arbeitsbereich technisches Gebäudemanagement innerhalb des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg mittelfristig personell zu stärken und zu einer Schwerpunktaufgabe auszubauen;*

Das TGM bildet innerhalb der Organisationsstruktur der VBV einen wichtigen Baustein. Bedingt durch die vielfältigen und zunehmenden Aufgaben soll in diesem Bereich eine weitere personelle Verstärkung des TGM erfolgen. Mittelfristig ist auf Amtsebene für die Aufgaben des TGM eine Personalstärke je nach Größe des Amtes von 2 bis 4 Mitarbeitern vorgesehen. Bereits in den letzten zwei Jahren gelang es, das TGM in den Ämtern um insgesamt fünf zusätzliche Mitarbeiter zu stärken. Zwischenzeitlich wurde in jedem Amt auch ein Energiebeauftragter bestellt.

Eine zentrale Stelle in der Betriebsleitung für die landesweite Steuerung des TGM ist bereits eingerichtet. Durch die Verlagerung operativer Aufgaben an die Ämter soll die Betriebsleitung entlastet werden, um die zentrale Steuerung sowie strategische Aufgaben noch besser wahrnehmen zu können. Innerhalb der Betriebsleitung wurde das TGM im letzten Jahr um einen zusätzlichen Mitarbeiter verstärkt. Zur Stärkung des Gebäudemanagements insgesamt ist geplant, das technische und kaufmännische GM in der Betriebsleitung in einem selbstständigen Referat zusammenzuführen.

Der auf dem Arbeitsmarkt weiterhin vorhandene Fachkräftemangel im Bereich Ingenieurtechnik/Technisches Gebäudemanagement schränkt jedoch auch nach den Erfahrungen der letzten Zeit die Möglichkeiten zur personellen Verstärkung ein.

Die bereits praktizierte Einbeziehung externer Partner ist ein weiterer Weg für die Bewältigung der komplexen Aufgaben. Das laufende, gemeinsam mit der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) initiierte Pilotprojekt „Energiepartnerschaft in landeseigenen Gebäuden“ ist ein Beispiel dafür.

Ferner hat die VBV Konzepte zur verstärkten Betriebsüberwachung eingeführt, in dem eine Begehung größerer Liegenschaften vorrangig geregelt wird. Der Schwerpunkt der Aktivitäten des Technischen Gebäudemanagements und zum Teil auch des Baumanagements wurden bisher auf entsprechende Objekte gelegt, wie z. B. bei der Ermittlung von geeigneten Contracting-Projekten und Benchmarkuntersuchungen bei größeren Gebäuden gleicher Nutzungsart.

Bis Ende 2009 werden in den Ämtern im Rahmen der Betriebsüberwachung mittlere und größere Wärmeerzeugungs- und Trinkwassererwärmungsanlagen energetisch untersucht. Von der Betriebsleitung wurde den Ämtern für die Beauftragung freiberuflich Tätiger ein Mustervertrag und für die Begehung ein Muster-Prüfbericht zur Verfügung gestellt. Die Untersuchung soll im Wesentlichen die mög-

lichen nichtinvestiven Maßnahmen, eine Zusammenstellung der vorgeschlagenen investiven Maßnahmen mit Kostenschätzung, Einsparungspotenzial und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung umfassen. Die Umsetzung der baulichen Maßnahmen wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zeitnah erfolgen.

Das Schulungsprogramm der VBV für das technische Betriebspersonal der Nutzer wird auch in den kommenden Jahren fortgeführt. Es trägt dazu bei, dass die Betreiberaufgaben der Nutzer für einen energieeffizienten Gebäudebetrieb noch besser wahrgenommen werden können.