



**STADT** Natürlich mittendrin.  
**LAMPERTHEIM**



# Portfoliobericht zu den Gebäuden der Stadt Lampertheim

# Inhalte



1. Anlass für den Bericht
2. Vorgehen
3. Gesamtübersicht Objekte FB 65 per 30.09.2021
4. Weitere Entscheidungsparameter
  - 4.1 Kennzahlen und Benchmarks
  - 4.2 Kosten
  - 4.3 Verbrauchsmengen
5. Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen

# Anlass für den Bericht

Auf das Immobilienmanagement werden in den kommenden Jahren große Herausforderungen zukommen. Folgende Einflüsse sind hier zu nennen:



- immenser Instandhaltungsstau
- Klimaziele und Nachhaltigkeitsziele
- Innovation, Digitalisierung und Automatisierung, BIM
- Gesetzesfülle, Betreiberverantwortung, Inklusion, Brandschutz
- Steigende Grundstückspreise und Baupreise
- Nutzungszyklen werden immer kürzer
- Steigende Komplexität der Projekte
- Neue Arbeitswelten
- Fehlendes Fachpersonal und Zunahme der Komplexität der Lösungen, Zukunftsfähige Kompetenzen

# Portfoliomanagement als ein wichtiger Baustein



Portfoliomanagement ist ein Instrument, das Orientierung und Transparenz über vorhandene Werte schafft und Analysen und Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung stellt. Bestandteil des Portfoliomanagements ist zugleich die Steuerungskomponente. Sie beinhaltet

- die Aufbereitung des relevanten Zahlenmaterials als Entscheidungsgrundlage
- die Ableitung von Zielen für das Portfolio und seine einzelnen Objekte aus der Gesamt-Immobilienstrategie und den Bedarfen der Nutzer,
- die Herstellung von Bezügen zwischen den angestrebten Zielen, also dem Soll, und dem Ist-Bestand sowie
- die Entwicklung und Umsetzung von Strategien zur Erreichung dieser Ziele.

# Vorgehen Portfoliomanagement



Folgende Schritte wurden unternommen:

- Erfassung des Ist-Zustandes als ein wichtiger Zwischenschritt
- Gebäude wurden dabei auf Grundlage einer fachlichen Einschätzung bewertet
- Ausbau der Datengrundlage
- entsprechend der Portfoliostrategien werden durch FB 65 Vorschläge zum Umgang unterbreitet
- im Rahmen eines Benchmarks Kennwerte vergleichbarer Gebäude aus anderen Kommunen zugrunde gelegt und
- weitere Kriterien zur Beurteilung des Gebäudes werden zukünftig mit einbezogen

# Strategien im Portfoliomanagement



Bestand mehrten

Kauf/Neubau

Anmietung

ÖPP

Bestand reduzieren

Verkauf

Abmietung

Objektübertragung

Abriss

Bestand umgestalten

Nutzungszusammenlegung

Umnutzung

Sanierung/Umbau

Standardänderung

Intensivierung/Mehrfachnutzung

Externe Vermietung

Stilllegung

Standortoptimierung

# Klassifizierung der Gebäude



Dabei werden 3 Bereiche unterschieden:

- Allgemeiner Zustand
- Gebäudehülle
- Technische Gebäudeausrüstung

Note bzw. Zustand 1	Neuwertig oder besser, energetisch und technisch auf dem neuesten Stand. Neubau oder Durchführung einer hochwertigen Grundinstandsetzung in allen Gewerken, sodass eine Restnutzungsdauer vergleichbar mit einem Neubau entsteht.
Note bzw. Zustand 2	Gebäude, die mehr als überdurchschnittlich unterhalten wurden. Es hat Modernisierungen und Instandsetzungen erfahren, wobei es aber von der Grundstruktur weitestgehend erhalten blieb.
Note bzw. Zustand 3	Laufend unterhaltenes Gebäude mit zwischenzeitlich bzw. länger zurückliegenden (20 Jahre) durchgeführten Teilmodernisierungen. Es ist kein Instandhaltungsstau vorhanden bzw. ist dieser im Rahmen von Schönheitsreparaturen (oder einer jährlichen Rücklage) behebbar.
Note bzw. Zustand 4	Ausreichender Zustand, durchschnittlich laufend unterhaltenes Gebäude ohne zuletzt stattgefundenene Erneuerung von Bauteilen (z.B. Heizung, Fenster), Instandhaltung nur bei Bedarf, grundsätzlich keine durchgeführte Modernisierung.
Note bzw. Zustand 5	Ein Gebäude, das noch genutzt werden kann, bei dem aber für eine weitere bzw. andauernde Nutzung in absehbarer Zeit (kurzfristig) Sanierungen und Modernisierungen erforderlich werden. Alle Gewerke sind betroffen.



# Beispielsteckbrief



Adresse Römerstraße 102  
Gemarkung Lampertheim  
Nutzung Stadthaus  
BWZK 1320

Baujahr 1970  
Umbau / Sanierung 2013 - Fenster

Denkmalschutz Nein  
Energieausweis Nein

Bruttofläche [m<sup>2</sup>] 3.025  
Nettofläche [m<sup>2</sup>] 2.521

Energiekennzahl Strom  
IST / SOLL 51 20

Energiekennzahl  
Wärme IST / SOLL 102 80

CO<sup>2</sup> - Bilanz [t/a] 38

Allgemeiner Zustand 3

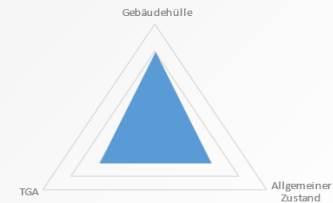
Gebäudehülle 4

TGA 3



## Gebäudebeschreibung

Stadtverwaltung von Lampertheim. Der allgemeine Zustand ist nicht mehr ganz zeitgemäß, aber weist keine größeren oder gravierende Mängel auf. Die Fenster wurden 2013 ausgetauscht, die Fassade jedoch ist ungedämmt. Die Heizung befindet sich im benachbarten „Alten Rathaus“ und besteht aus zwei Brennwertthermen. Die Heizkörper sollten ausgetauscht und Beleuchtung allgemein modernisiert werden.



# Kennzahlen und Benchmarks



Kennzahlen und damit verbundene Möglichkeiten des Benchmarks sind ein wichtiges Instrument für die Beurteilung von Situationen und können Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen geben. Der Fachbereich Immobilienmanagement hat sich deshalb entschlossen sich an den Kennzahlen der KGSt Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement zu orientieren, dass diese Zahlenwerk verlässlich ist und mit Hilfe von vielen Kommunen entstanden, ist.

Betriebskosten pro qm BGF	Euro	(Eigenreinigung Boden - / Unterhaltsreinigungs-kosten + Reinigung Glasreinigungskosten + Eigenreinigung Grundreinigungskosten + Fremdreinigung - Boden - / Unterhaltsreinigungskosten + Fremdreinigung Grundreinigungskosten + Kosten Außentätigkeiten + Abfallkosten + Abwasserkosten + Regenwasserkosten + Wasserverbrauchskosten + Wärmeverbrauchskosten + Stromverbrauchskosten + Versicherungskosten + Wartungs - / Prüfungskosten + Grundsteuer + Sonstige Betriebskosten + Hausmeisterkosten) / Bruttogrundfläche (BGF)
Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> BGF	Kilowattstunden	(Stromverbrauch + Wärmeenergieverbrauch) / "F010 - Bruttogrundfläche (BGF)
Stromverbrauch pro qm BGF	Kilowattstunden	Stromverbrauch / Bruttogrundfläche (BGF)

# Kosten- und Leistungsrechnung



Wichtige Informationen zur Unterstützung der Entscheidungsfindung liefert die Kosten- und Leistungsrechnung.

Aufgrund der Umstellung in der Finanzsoftware noch keine kalk. Kosten zugeordnet sind.

a. Kostenstelle 1011014003 Gebäudemanag. 84003 Am Sportplatz 2-18 Wohnhäuser

Position	Betrag in Euro
Summe der ordentlichen Erträge (Mieteinnahmen)	40.154
Aufwendungen	49.840
Interne Leistungen (Bauhof)	10.750
Jahresergebnis nach ILV	-20.438

# Verbrauchsmengen



Die Energiekennzahlen in kWh/m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Nettogrundfläche und den witterungsbedingten Jahresenergieverbrauch.

Sukzessive werden die anderen Gebäude mit in die Betrachtung aufgenommen.

	Ist	Soll
Energiekennzahl Strom	51	20
Energiekennzahl Wärme	102	80
CO <sup>2</sup> Bilanz (t/a)		38

# Herangehensweise Handlungsfeld Wohnen



Die folgenden Folien sollen ein mögliches Szenario darstellen, wie im Handlungsfeld dann aufgrund der vorliegenden Informationen eine entsprechende Strategie abgeleitet werden kann.

Dabei ist zunächst ein entsprechendes Zielszenario zugrunde zulegen

Danach werden die relevanten Informationen aus dem Portfoliobereich mit hinzugezogen

Daran anschließend erfolgt ein Vorschlag für eine mögliche Strategien oder weitere relevante Strategien.

# Wohnungspolitische Herausforderungen für die Stadt Lampertheim



- Langfristig bezahlbarer (Miet-)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Enormer Sanierungsstau im städtischen Gebäudebestand (siehe Portfoliobericht)
- Demographischer Wandel, z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger

# Situation der Wohngebäude



# Konzeptvergabe als wohnungspolitisches Gestaltungsinstrument der Stadt Lampertheim



Bei Konzeptvergaben handelt es sich zumeist um Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand, die dabei Einfluss nimmt auf Art und Maß der Nutzung und Gestaltung ohne dabei selbst die Rolle des Bauherrn oder Investors einzunehmen

Dabei werden kommunale Grundstücke gerade nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerbern geforderten Konzeptes in Erbpacht vergeben oder veräußert.

Das Konzept kann dabei sowohl einen Nutzungsvorschlag als auch die hochbauliche Gestaltung oder beides beinhalten. Bewertet werden etwa die Erfüllungsgrade der vorgegeben ökologischen, sozialen sowie städtebauliche und architektonische Kriterien oder auch quantitative oder qualitative Programmvorgaben.



# Ziele mit der Konzeptvergabe



## Sparsamer Flächenverbrauch & leistbares Wohnen

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Langfristig sicher
- Spekulation mit Wohnraum verhindern
  - z.B. Kostenmietprinzip bei Genossenschaften
  - z.B. angemessene Belegung einer Wohnung mit der entsprechenden Anzahl an Bewohner\*innen.

# Ablauf des Verfahrens



## Vorbereitungsphase

- Entwicklung von Planungsrecht
- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition der Zielsetzungen der Entwicklung
- Entwickeln eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung
- Erstellen von Vermarktungsunterlagen

# Ablauf des Verfahrens



## Umsetzungsphase

- Vermarktungsauftakt und Abgabe der Bewerbungen
- die Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung ggf. mit Unterstützung von externen Fachleuten
- Durchführung von Bewerbungsgesprächen (bei niederschweligen Verfahren notwendig)
- ein Ausschuss bewertet die Bewerbungen und schlägt die zu berücksichtigende Projekte vor
- der Gemeinderat beschließt die Grundstücksvergabe, die Projekte erhalten eine
- Reservierungszusage für die Grundstücke



# Wertungskriterien

## Konzeptqualität

### Städtebauliche Qualität

**insgesamt 30 %**

Städtebauliche Planung	15 %
Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	10 %
Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5 %

### Image und Innovation

**insgesamt 20 %**

Architektursprache	
Einhaltung gestalterische Vorgaben z.B. maßstäbliche, angemessene Gebäudekubatur und Dachform; Konzept zum ruhenden Verkehr	15 %
Nahmobilität	5 %

### Soziale Kriterien

**insgesamt 50 %**

Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen	15 %
Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld	10 %
Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung	10 %
Wohnqualität / Wohnformen	15 %

# Beispiele



## Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg Vergabeverfahren

### Idee "Buntes Haus"

- Familien, die das Förderprogramm "Wohnen mit Kind" erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- Mietwohnungen, 20% unter Mietspiegel
- Geflüchtete

20-jährige Sicherung des Konzeptes

## Baugemeinschaft Regenbogen

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit  
975 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche  
Winter 2013 Planungsgemeinschaft  
Sommer 2019 Fertigstellung

## Projektbeispiele

(Fotos: M. Gütschow, T. Gauggel)



# Beispiele



## Erfahrung 2 – Entwicklung auf privatem Grund



### **BG 33/33/33** **„Tübingen for Starters“**



- Ein Drittel: Geförderte Mietwohnungen und Anschlusswohnungen für Geflüchtete
- Ein Drittel: Wohneigentum für Schwellenhaushalte oder Mietwohnungen 10% unter Vergleichsmiete
- Ein Drittel: Selbstnutzer ohne soziale Bindung

