



STADT Natürlich mittendrin.
LAMPERTHEIM





Betreiberhaftung, Energiesparverordnung,
Klimaschutz und Verwendung der reduzierten
Mittel für Sach- und Dienstleistungen im
Fachbereich Immobilienmanagement

TOP's



Grundlagen

Portfoliomanagement-Bericht

Untersuchung nach epigr-Methode

Gesetzeslagen

Umsetzungsmaßnahmen

Folgen und Risiken

Fragen

Portfoliomanagement-Bericht

Um in Zukunft eine wirtschaftliche Vorgehensweise im Bereich der Immobilieninstandhaltung und -modernisierung zu gewährleisten, ist es auch vor dem Hintergrund der diffizilen Haushaltssituationen unabdingbar, Maßnahmen gezielt und strategisch zu planen. Um den Einsatz finanzieller Ressourcen zu optimieren, sind zuverlässige Bestandsdaten der Gebäude und eine Zustandsbewertung dieser unabdingbar.

Im Portfoliomanagementbericht wurde bei den einzelnen Steckbriefen zu den Gebäuden bereits auf den Sanierungsstau bzw. auf den Zustand hingewiesen.



Untersuchung nach epiqr-Methode



Der Fachbereich Immobilienmanagement hat im Jahre 2016 mit Hilfe des Verfahrens „epiqr®“ der Firma CalCon die städtischen Grundstücke begutachten lassen. Nach diesem Verfahren wurden die kostenintensiven Bauteile nach standardisierten Bewertungsrichtlinien beurteilt. Im Anschluss wurde ein unabhängiger und vergleichbarer Kostenkennwert zum Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf berechnet.

Gebäude	Stadtteil, Seite Portfoliobericht	Notinstandhaltung	Planmäßige Instandhaltung	Maßnahmenherkömmliche Modernisierung	Energetische Modernisierung
Alfred Delp Str. 50 – BGH	Hüttenfeld	82.400	553.900	761.900	856.200
Alfred Delp Str. 50 – FFW	Hüttenfeld, S.9	4.200	18.800	18.800	33.700
Am Sportplatz 20	Hofheim, S. 11	53.900	298.700	800.800	857.800
Am Sportplatz 24	Hofheim, S. 11	26.700	160.100	310.200	313.000

Gesetzeslage Vermietung städtischer Wohnungen



Den Vermieter trifft die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, grundsätzlich auf alle Teile des Hauses, also nicht nur auf die der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Einrichtungen, sondern auch auf die in der Obhut der Mitmieter befindlichen Wohn- und Geschäftsräume (Senatsurteil vom 12. Mai 1969 – VIII ZR 164/67, WM 1969, 1011 = ZMR 1969, 271, unter I).

Ihm bekannt gewordene Mängel in einem dieser Räume, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, muss der Vermieter deshalb unverzüglich beheben.

Ergebnisse der E-Check Prüfung Heideweg

2a



Anhand der Messungen (E-Checks) ist erkennbar das bei vier von fünf Wohnungen die Isolationsmessung nicht der Norm entspricht!

Der Schutzleiter oder Mantel der verlegten Kabel oder Einzeldrähte ist in miserablen Zustand.

Des Weiteren sind noch nicht mal FI-SCHALTER verbaut. Seit 2008 sind FI-SCHALTER in Räumlichkeiten (Wasser / Strom) wie Bad und Küche Vorschrift und keine Empfehlung!

Bewohner mancher Wohnungen versicherten uns das bei gleichzeitiger Benutzung mehrerer Geräte es verkohlt riecht und die Sicherungen rausfliegen aber **nach mehrmaligen reindrücken** der Sicherungen wieder alles geht!

Die meisten Wohnungen sind noch klassisch genullt, das heißt das bei der damaligen Erstinstallation der Schutzleiter und Neutraleiter zusammen geführt wurde (N mit PE kombiniert + L). Diese Kombination ist heute nicht mehr zulässig. Diese hat zur Folge dass ein neuer Unterverteiler installiert werden muss bei dem der Neutraleiter wie auch Schutzleiter und PE aufgetrennt werden um überhaupt einen FI anschließen zu können.

Auf Grundlage der Messungen und Bilder die ich Ihnen angefügt habe, ist eine Brandgefahr oder eine Tötung durch Stromschlag nicht auszuschließen.

Ergebnisse der E-Check Prüfung Heideweg



Situationen in den städtischen Gebäuden



Gesetzeslage Betreiberverantwortung



Betreiberverantwortung beschreibt die Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Erfüllung der Betreiberpflichten, die den Betreiber einer Anlage bzw. Immobilie betreffen. Ein Betreiber ist eine natürliche oder juristische Person, die

- ein Grundstück mit einem Gebäude im Eigentum besitzt,
- Gebäude mit gebäudetechnischen Anlagen betreibt,
- als Arbeitgeber fungiert, d.h. Arbeitnehmer beschäftigt,
- Arbeitsplätze und/oder Arbeitsmittel (einschließlich überwachungsbedürftiger Anlagen) bereitstellt.

Der Betreiber ist laut Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) für den sicheren Betrieb verantwortlich und haftet im Schadensfall, falls er eine seiner Pflichten verletzt.

Gesetzeslage Betreiberverantwortung



- Um den sicheren Betrieb von Gebäuden zu gewährleisten, gelten eine Reihe von technischen Normen und Vorschriften:
- [VDI 3810 Blatt 1:2012-05 Betreiben und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen – Grundlagen](#)
- [VDI 3810 Blatt 1.1:2014-09 Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Grundlagen – Betreiberverantwortung](#)
- [VDI 3810 Blatt 2:2020-05 Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Trinkwasser-Installationen – VDI 6023 Blatt 3: Hygiene in Trinkwasser-Installationen – Betrieb und Instandhaltung](#)
- [VDI 3810 Blatt 3:2018-08 Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Heiztechnische Anlagen](#)
- [VDI 3810 Blatt 4:2013-12 Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Raumluftechnische Anlagen](#)
- [VDI/GEFMA 3810 Blatt 5:2018-01 Betreiben von Gebäuden und Instandhalten von gebäudetechnischen Anlagen – Gebäudeautomation](#)
- [VDI 3810 Blatt 6:2013-11 Betreiben und Instandhalten von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen – Aufzüge](#)
- [GEFMA Richtlinie 190:2004-01 Betreiberverantwortung im Facility Management](#)
- [Arbeitsschutzgesetz \(ArbSchutzG\)](#)
- [Arbeitsstättenverordnung \(ArbStättV\)](#)
- [Betriebssicherheitsverordnung \(BetrSichV\)](#)

Betreiberverantwortung Prüfpflichten



Anlage	Prüfer	Prüfzeit (min.)	Rechtsgrundl.
Frischwasseranlage			
Trinkwasseruntersuchung	AKL	12	TrinkwV,DVGW
Frischwasserstation	SK	12	TrinkwV,DVGW
Frischwasserdosieranlage	SK	12	TrinkwV,DVGW
Trinkwasserdruckanlage	SK	12	DIN 1988-500
Druckbehälter (innere Prüfung)	SV	60	BetrSichV
Druckbehälter (Druckfestigkeitsprüfung)	SV	120	BetrSichV
Wasserfilter Hausanschluss spülen	UP	1	
elektr. Anlagen			
ortsfeste Betriebsmittel	EFK	48	TPrüfVO,DGUV V4, DIN VDE 0105-100
Funktionsprüfung FI (Fehlerstromschutzeinrichtung)	UP	6	TPrüfVO
ortsveränderliche Betriebsmittel	EFK	3,6,12,24	TPrüfVO,DGUV V4, DIN VDE 0701-0702, DIN EN 50699
Sicherheitsbeleuchtungsanlage	SK	12	DIN VDE 0108-100,DIN EN 50171/50172,DIN EN 50272-2
Mindestbeleuchtungsstärkemessung (DIN EN 1838)	SK	36	
Notstromaggregat	UP	12	DIN VDE 0108
USV-Anlage	SK	3,6,12	DIN VDE 0108-100, DIN EN 50171, DIN EN 50172, DIN EN 50272-2, DIN EN 1838, DIN VDE 0100-710
Lüftungsanlage			
Lüftungsanlage (RLT) mechanisch	SK	12	BetrSichV,ArbStättV
Lüftungsanlagenprüfung (RLT) Sachverständiger	SV	36	TPrüfVO,HBO,ASR
Hygieneinspektion (VDI 6022)	SK	36	BetrSichV,ArbStättV
hygienische Reinigung (VDI 6022)	SK	36	
Küchenabluftkanäle reinigen	SK	36	VDI 2052
Abgasabsauganlage	SK	12	
Brandschutzklappen			
Brandschutzklappen (Wartung)	SK	6,12	HBO,DIN EN 13306,DIN 31051,DIN EN 15650
Personenaufzugsanlagen			
Aufzug	SK	3	DIN EN 13015
Aufzug_Notrufsystem	SK	1	BetrSichV,TRBS-3121
Aufzug_Hauptuntersuchung	SV	24	BetrSichV§15,ZUS-BA 009,TRBS 1201-4
Aufzug_Zwischenprüfung	SV	24	BetrSichV§15,ZUS-BA 009,TRBS 1201-4
Plattformlift / Treppenlift (Gebäude aussen)	SK	12	BetrSichV§14,Abschn.3,Tab.1
Plattformlift / Treppenlift (Gebäude innen)	SK	12	BetrSichV§16
Personenlift (Steiger)	SK	12	BetrSichV,DGUV

SK=Sachkundiger AKL=akkreditierte Labore SV=Sachverständiger EFK=Elektrofachkraft UP=unterwiesene Person

Gesetzeslage Energieeinspar-Verordnung



Die Energieeinspar-Verordnung gibt Vorgaben zur Senkung des Gas- und Stromverbrauchs. Diese sind

- Pflicht zu jährlichen Heizungsprüfung
- Pflicht zum hydraulischen Abgleich

Dies gilt für Firmen und öffentliche Gebäude (ab 1.000 m²) sowie für große Wohngebäude ab sechs Wohneinheiten. Bei Wohngebäuden ab 10 Wohneinheiten muss dies bis September 2023 erfolgen, ab sechs Wohneinheiten bis September 2024.

- Pflicht zum Austausch ineffizienter Heizungspumpen

Gesetzeslage Gebäudeenergiegesetz



Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, kurz „Gebäudeenergiegesetz“ (GEG), setzt den gesetzlichen Rahmen für Neubauten und Sanierungen im Hinblick auf den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden und auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Bei bestimmten Änderungen an Bauteilen sowie bei Erweiterung und Ausbau von bestehenden Gebäuden stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an das Maß der Wärmedurchlässigkeit von Bauteilen (U-Wert) beziehungsweise an den Jahres-Primärenergiebedarf und die Wärmeverluste der Gebäudehülle. Der Jahres-Primärenergiebedarf sagt aus, wie viel Energie im Zeitraum eines Jahres für das Heizen, Lüften, Kühlen und die Warmwasserbereitung benötigt wird.

Für bestehende Gebäude gibt es unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Nachrüstpflichten, unter anderem die Dämmung oberster Geschossdecken, die Ausstattung von Heizungsanlagen mit Raumtemperaturreglern und die Außerbetriebnahme veralteter Heizkessel.

Gesetzeslage Gebäudeenergiegesetz



Ab 2026 ist die Neuinstallation von Öl- und Kohlekesseln grundsätzlich verboten. In Ausnahmefällen bleibt eine Inbetriebnahme auch nach Anfang 2026 möglich.

Bei Neubauvorhaben von Wohn- und Nichtwohngebäuden muss die Wärmeversorgung des Gebäudes zu einem bestimmten Prozentsatz (je nach gewählter Technologie) durch erneuerbare Energien gedeckt werden oder es muss eine sogenannte Ersatzmaßnahme realisiert werden. Nutzungspflichten für erneuerbare Energien gelten auch für Gebäude der öffentlichen Hand, die grundlegend renoviert werden.

Bis Ende 2025 ist es möglich, bei Änderungen von bestehenden Gebäuden die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier sicherzustellen.

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Rechtsgrundlage/Gebaeudeenergiegesetz/GEG-node.html>

Umsetzungsmaßnahmen



FB-Immobilienmanagement hat folgende Maßnahmen ergriffen:

Streichung von Einzelmaßnahmen (Ansatz bisher 800.000 bei der Finanzposition 616 199 00 Fremdst.Gebäude (Einm. Maßnahmen) :

Beleuchtung Hans-Pfeiffer-Halle	130.000
FFW Hofheim	25.000
Dach Waldfriedhof Nebengebäude	75.000
BGH Hüttenfeld - PV-Carport	120.000
HPH - Sanierung der Heizungsanlage	100.000
Trinkwasserleitungen Altenwohnheim	50.000
Summe	500.000

Kürzung der Mittel der Finanzposition 606 100 00 Materialaufw. Gebäude u. Außenanlagen (Ansatz bisher 215.000 Euro) auf 165.000 Euro

Kürzung insgesamt 550.000 Euro

Folgen und Risiken



- Die Umsetzung der Betreiberverantwortung, damit die Sicherheit, in den städtischen Gebäuden ist nicht gewährleistet. FBL 65 wird ein entsprechendes Schreiben an Verwaltungsspitze richten.
- Weitere Substanzverluste der städtischen Gebäude, da notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Wartungsarbeiten unterbleiben
- Kurzfristige Schließung und Sperrung von Gebäuden und Liegenschaften
- Vorgaben aus den Energiegesetzen und -verordnungen sind nicht umsetzbar
- Erheblicher Verwaltungsaufwand durch kurzfristiges Umplanen von Maßnahmen um Störungen und Schäden zu beheben
- Wenn es erheblichen Preisanpassungen und unvermeidbaren größeren Schadensfällen kommt, ist ein Nachtragshaushalt nicht aufzuschließen

Fragen

