



**NORDERSTEDT**

Zusammen. Zukunft. Leben.

# GEBÄUDEPÄSSE 2.0

vom reagieren  
zum agieren

Montag, 06. November 2023

# AGENDA



**WO**

**kommen wir her ?**

**stehen wir heute ?**

**wollen wir hin?**



# WO KOMMEN WIR HER

20.05.2019

Vortrag zur  
Gebäudequalität  
und zu Gebäudenoten

03.06.2019

Grundsatzbeschluss zur  
Erstellung eines  
Entwurfes des  
Norderstedter  
Gebäudepasses

24.02.2020

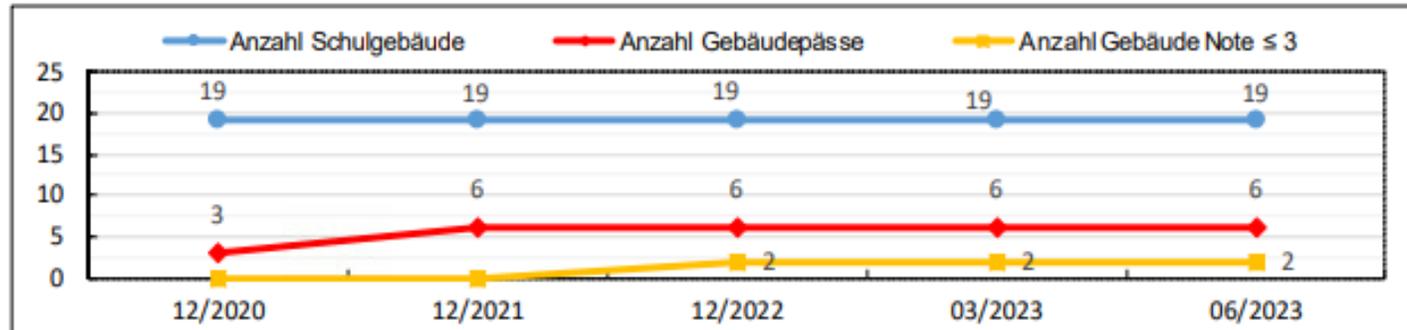
Vorstellung der ersten  
Gebäudepässe für  
Schulen

03.11.2021

Gebäudepässe für  
Schulen werden in die  
Ziele und Kennzahlen des  
Ausschusses für Schule  
und Sport aufgenommen



# SACHSTAND GEBÄUDEPÄSSE



Schulen mit Gebäudepass	Note	Schulen mit Gebäudepass	Note
OGGS Falkenberg	2	Gymnasium Harksheide	4
GemSS Harksheide	1	GS Harkshörn	5
Copernicus Gymnasium	4	SZ Nord - in Sanierungs-/Neubauphase	

Die Schulgebäude mit den Schulen Gemeinschaftsschule Friedrichsgabe/Lessing-Gymnasium und Gemeinschaftsschule Ossenmoorpark/Lise-Meitner-Gymnasium werden als ein Schulgebäude gezählt. Daher hat Norderstedt 21 Schulen in 19 Schulgebäuden.



**Drei  
Gebäudepässe  
für Gebäudeteile  
des Rathauses**



# SACHSTAND GEBÄUDEPÄSSE



Schule mit Gebäuden	Anzahl	Schulen mit Gebäuden	Note
OGGS Finkenberg	2	Gymnasium Harkshörn	4
GemSS Harkshörn	1	GS Harkshörn	5
Copernicus-Gymnasium	4	SZ... - Sanierungs-/Neubauphase	

Die Schulgebäude mit den Schulen Gemeinschaftsschule Friedensange/Lessing-Gymnasium und Gemeinschaftsschule Ossenmoorpark/Lise-Meitner-Gymnasium werden als ein Schulgebäude gezählt. Daher hat Norderstedt 21 Schulen in 19 Schulgebäuden.



**3 Gebäudepässe pro Jahr**



# WO MUSSTEN WIR NACHSTEUERN

- Alle Gebäudeunterlagen liegen **nicht digital**, sondern in Papierform vor. Die Bereitstellung hat vor der Gebäudeuntersuchung im Amt massive Kapazitäten gebunden.
- Eine **Stelle für die Betreuung der Gebäude-pässe** konnte auch nach mehrfachem Ausschreiben bis heute nicht besetzt werden.
- Die Pässe basieren auf einer **Excel-Datenbasis**. Die Auswertung und das Anpassen erfordert ein intensives Einarbeiten in die Tabellenstruktur. Das führte zu Auswertungsproblemen bei den Objektverantwortlichen (Techniker / Meister aus dem Handwerk).





# BEARBEITUNGSSTAND / WO STEHEN WIR HEUTE

Bei der Bearbeitung der ersten Pässe zeigte sich, dass die Aufteilung der Gebäudeteile nach den Kostengruppen der KLR/Doppik aus der Anlagenbewertung nicht brauchbar war, um zu einer baulichen Einschätzung zu kommen. Es musste eine Neugliederung während der Erfassung der Gebäudedaten erfolgen. Dieses hat erhebliche Zeit und Kapazitäten gekostet.

Daher wurde 2023 eine komplette neue Gebäudeeinteilung vorgenommen.

# BEARBEITUNGSSTAND / WO STEHEN WIR HEUTE

- Es wurden Ergänzungen und **Anpassungen** an den zu erfassenden Daten vorgenommen.
- Die Möglichkeit der Auswertung der Pässe wurde durch die Nutzung von Microsoft **Power-BI** vereinfacht. Tiefgreifende Excel-Kenntnisse zur Erstellung einfacher Auswertung sind damit nicht mehr notwendig.
- Die **Datenübernahme** bei vorhandenen Pässen ist gesichert.
- Eine **Ausschreibung** wurde erarbeitet.





# MARKTERKUNDUNG



- Es wurde eine Markterkundung durchgeführt. Dabei stellte sich die Frage, ob und zu welchen Schätzpreisen Büros bzw. Firmen in der Lage sind, die Vorgaben des Leistungsverzeichnisses zu erfüllen.
- Gerade auch auf die Erarbeitungszeit wurde ein besonderes Augenmerk gelegt. Ziel muss es sein, dass die Gebäude bis zur nächsten Haushaltsberatung in 2025 begutachtet sind und die Daten im Rathaus vorliegen.



# WARUM EIN NEUER BESCHLUSS?

## 01

Es wurde bisher nur ein Grundsatzbeschluss zur Erstellung eines Entwurfs des Gebäudepasses Norderstedt beschlossen. Eine Beschlussfassung zur Erstellung der Gebäudepässe erfolgte noch nicht.

## 02

Im Rahmen der städtischen Kennzahlen wurde unter Punkt 6. „Die Stadt stellt eine bedarfsgerechte Infrastruktur für alle Schüler\*innen sicher“ die Umsetzung der Gebäudepässe alleine für Schulgebäude verankert.

## 03

Das Amt für Gebäudewirtschaft informiert die Politik transparent. Dies geschieht nicht erst bei der Auftragsvergabe nach einer europaweiten Ausschreibung.



# FINANZIERUNG

Die Abarbeitung ist mit rund einem Jahr bewertet. Hieraus ergibt sich folgender geschätzter kassenwirksamer Mittelbedarf:

Jahr	2024	2025	Summe
Betrag brutto [Euro]	833.000	179.000	1.012.000

Die für das Projekt benötigten Haushaltsmittel konnten nicht vor Mitte Oktober 2023 ermittelt werden und sind daher im Haushaltsplanentwurf 2024/2025 nicht dem entsprechenden Produktkonto zugeordnet.

Im Jahr 2023 stehen im Budget des Amtes 68 im Deckungskreis 0224 Mittel zur Verfügung um die Ausschreibung der Planerleistungen auf den Weg bringen zu können.

Für den Doppelhaushaltsplan 2024/2025 werden die entsprechenden Mittel durch Verschiebung von Ansätzen innerhalb des Deckungskreises des Amtes 68 auf dem Produktkonto 111081.543110 zur Verfügung gestellt. Die Veränderungen werden im Rahmen der Teilplanberatungen des Amtes 68 zum Grundhaushalt 2024/2025 dargestellt.



# GEPLANTE ZEITSCHIENE

Beschluss Hauptausschuss  
06.11.2023

Ausschreibung der Dienstleistung  
11/2023 bis 04/2024

Erstellung Gebäudepässe  
Q2/2024 bis Q1/2025

Wertung / Priorisierung / Fein Justage  
Q1/2025

Präsentation in der Politik  
Q2/2025



**NORDERSTEDT**

Zusammen. Zukunft. Leben.

# IMPULSPRÄSENTATION MARKTERKUNDUNG



Marc Flögerhöfer

Dipl.-Geograph, MBE

Manager

[marc.floegerhoefer@dreso.com](mailto:marc.floegerhoefer@dreso.com)

+49 711 1317 2476



Joachim Lenschow

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Teamleiter

[Joachim.lenschow@dreso.com](mailto:Joachim.lenschow@dreso.com)

+49 431 200027 9601



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

## Nachhaltige Unterrichtsgebäude

Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen



**NORDERSTEDT**  
Zusammen. Zukunft. Leben.

### 2.1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus

#### Lebenszykluskosten

Wichtigstes Instrument für die Optimierung der ökonomischen Qualität ist die gebäudebezogene Berechnung der Lebenszykluskosten, in die neben den Investitionskosten auch die Nutzungskosten einfließen. Hierfür werden ausgewählte Kostengruppen für die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden unter Berücksichtigung von Diskontierungssatz und Preissteigerungsraten ermittelt. Die Gesamtkosten werden für den Referenzzeitraum von 50 Jahren berechnet und als Nettobetrag pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche ( $\text{€}/\text{m}^2_{\text{BGR}}$ ) ausgewiesen.

Aufgrund höherer Herstellungskosten im Vergleich zu Bürogebäuden werden bei Unterrichtsgebäuden für die Bewertung der gebäudebezogenen Kosten im Lebenszyklus höhere Benchmarks angesetzt, die abhängig von der Nutzungstypologie (Schule / Hochschule) differieren.



# NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

