

Strategische Liegenschaftsberatung



Ein Erfahrungsbericht am Beispiel Schulen

Vorstellung



Matthias Stolz

Dipl.- Ing. Architekt M.Eng

Tel. +49 711-1317-160

Fax. +49 711 1317-101

matthias.stolz@dreso.com

Beruflicher Werdegang

- | | |
|-----------|--|
| 1988-1995 | Studium der Architektur an der Universität Stuttgart |
| 1995-2002 | Arbeit als Architekt (Lph. HOAI 1-9) |
| seit 2004 | Drees & Sommer Stuttgart |
| seit 2011 | Mitglied der Geschäftsleitung Drees & Sommer Stuttgart |

Fachliche Schwerpunkte

- Technische Due Diligence
- Strukturierte Erhebung von Liegenschaftsbeständen

Drees & Sommer GmbH

Obere Waldplätze 13

70504 Stuttgart

Agenda

- 1 — Vorgehensweise Strategische Liegenschaftsberatung
- 2 — Projektbeispiel Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart
- 3 — Projektbeispiel Schulentwicklungsplanung Landkreis Esslingen
- 4 — Mehrwert

Agenda

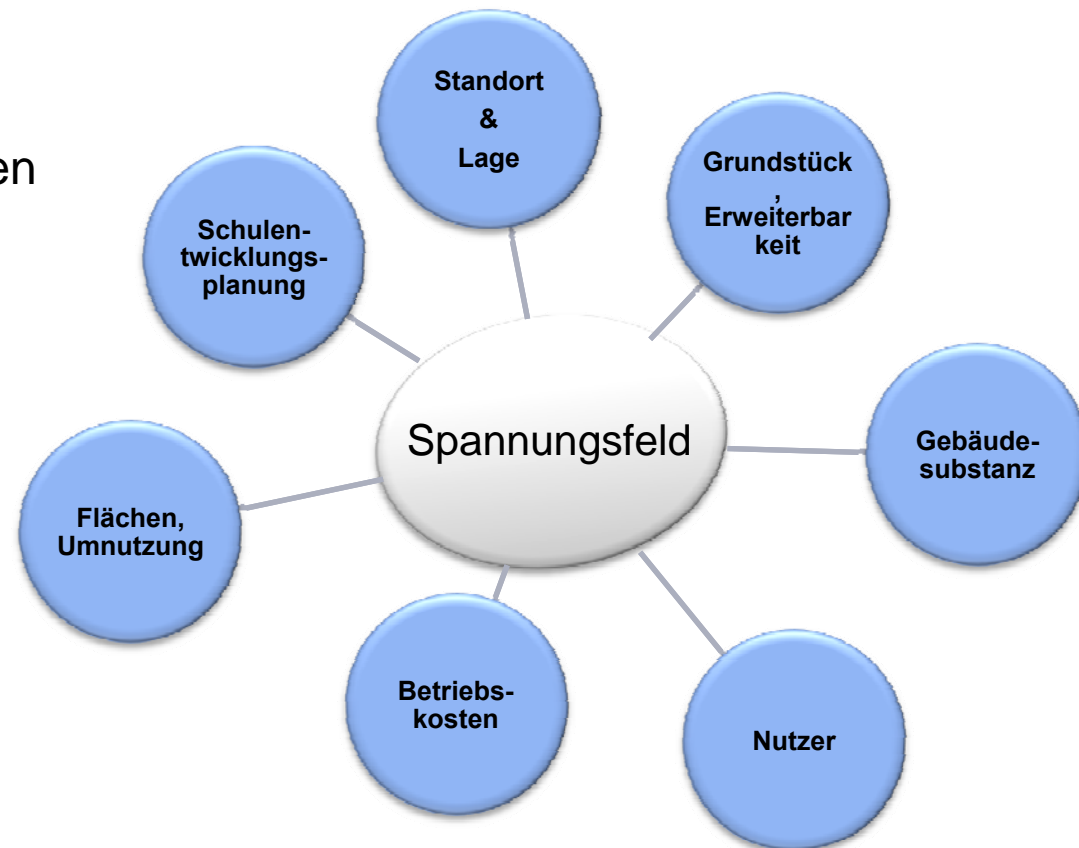
- 1  **Vorgehensweise Strategische Liegenschaftsberatung**
- 2 — Projektbeispiel Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart
- 3 — Projektbeispiel Schulentwicklungsplanung Landkreis Esslingen
- 4 — Mehrwert

Strategische Liegenschaftsberatung

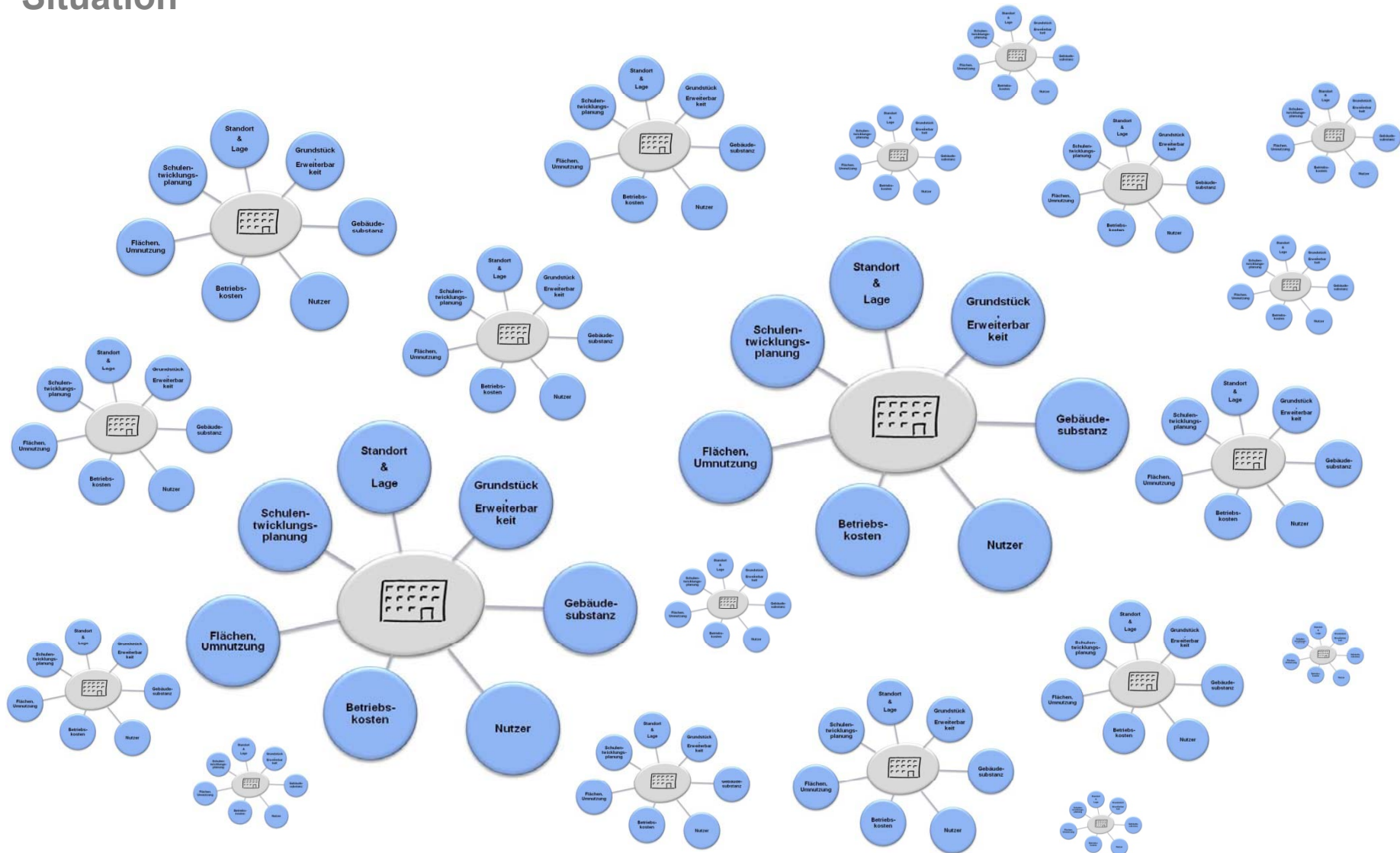
Spannungsfeld

Liegenschaftsbestände und Immobilienportfolios sind vielfach geprägt durch:

- zahlreiche Einflussfaktoren
- heterogene und meist unvollständige Datengrundlagen
- schwere Vergleichbarkeit
- komplexe Zusammenhänge
- große Anzahl Beteiligter



Strategische Liegenschaftsberatung Situation



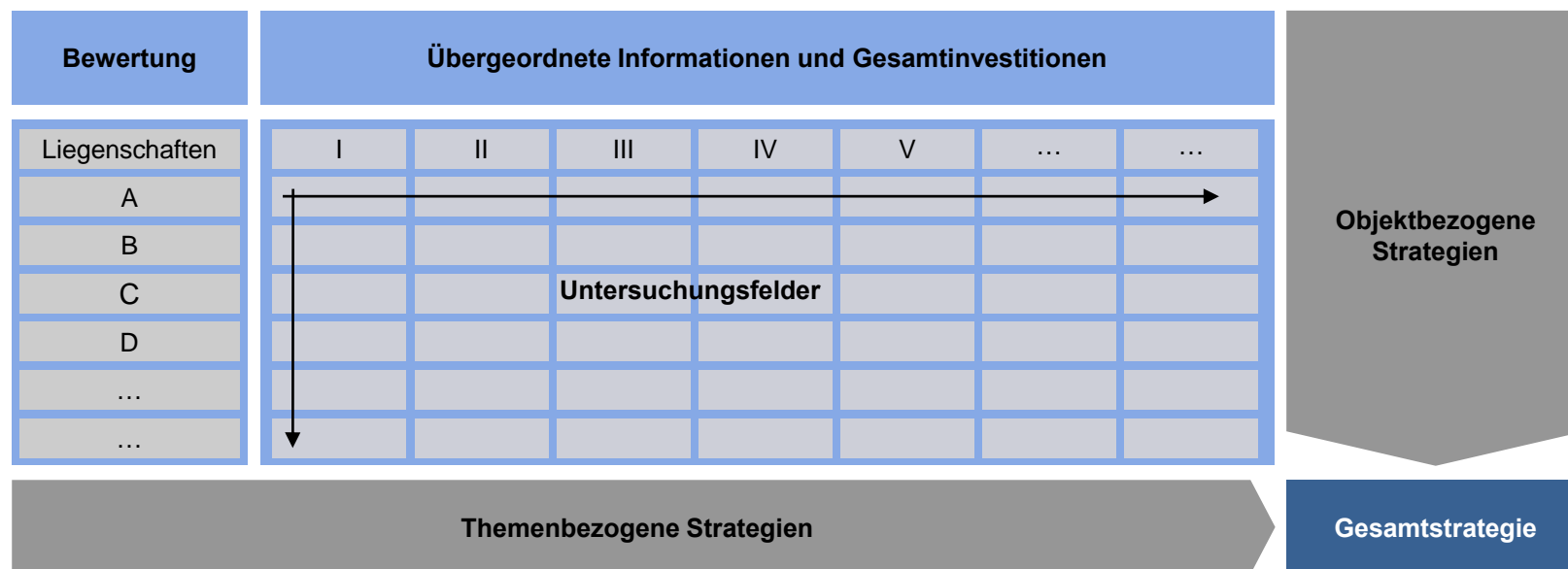
Strategische Liegenschaftsberatung

Methode

Zusammenführung der Erkenntnisse in einer Liegenschaftsmatrix.

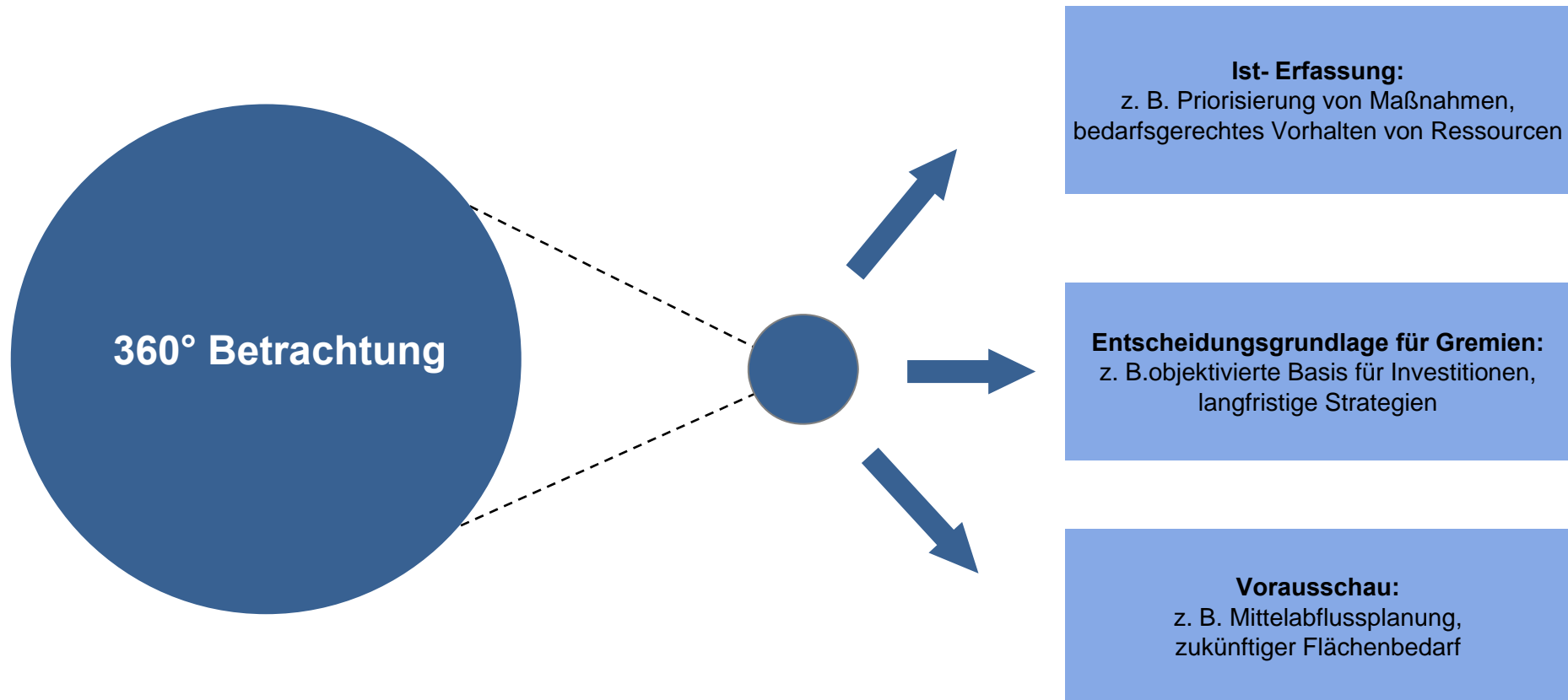
Durch diese Vorgehensweise und eine vergleichende Betrachtung einzelner Liegenschaften unter einander ergeben sich neue Erkenntnisse, welche sehr plakativ transportiert werden können.

Es lassen sich Strategien für das einzelne Objekt, für einen Themenbereich, sowie eine Gesamtstrategie ableiten.



Strategische Liegenschaftsberatung

Ergebnis



Agenda

- 1 — Vorgehensweise Strategische Liegenschaftsberatung
- 2 ▶ Projektbeispiel Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart**
- 3 — Projektbeispiel Schulentwicklungsplanung Landkreis Esslingen
- 4 — Mehrwert

Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart

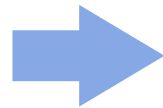
Ausgangsbasis und Aufgaben

Ausgangsbasis

**Beschluss des GR über ein
Sanierungsprogramm von 100 Mio.€ für 2012 / 2013**

Aufgabe 1:

**Erarbeitung
Sanierungsfahrplan**

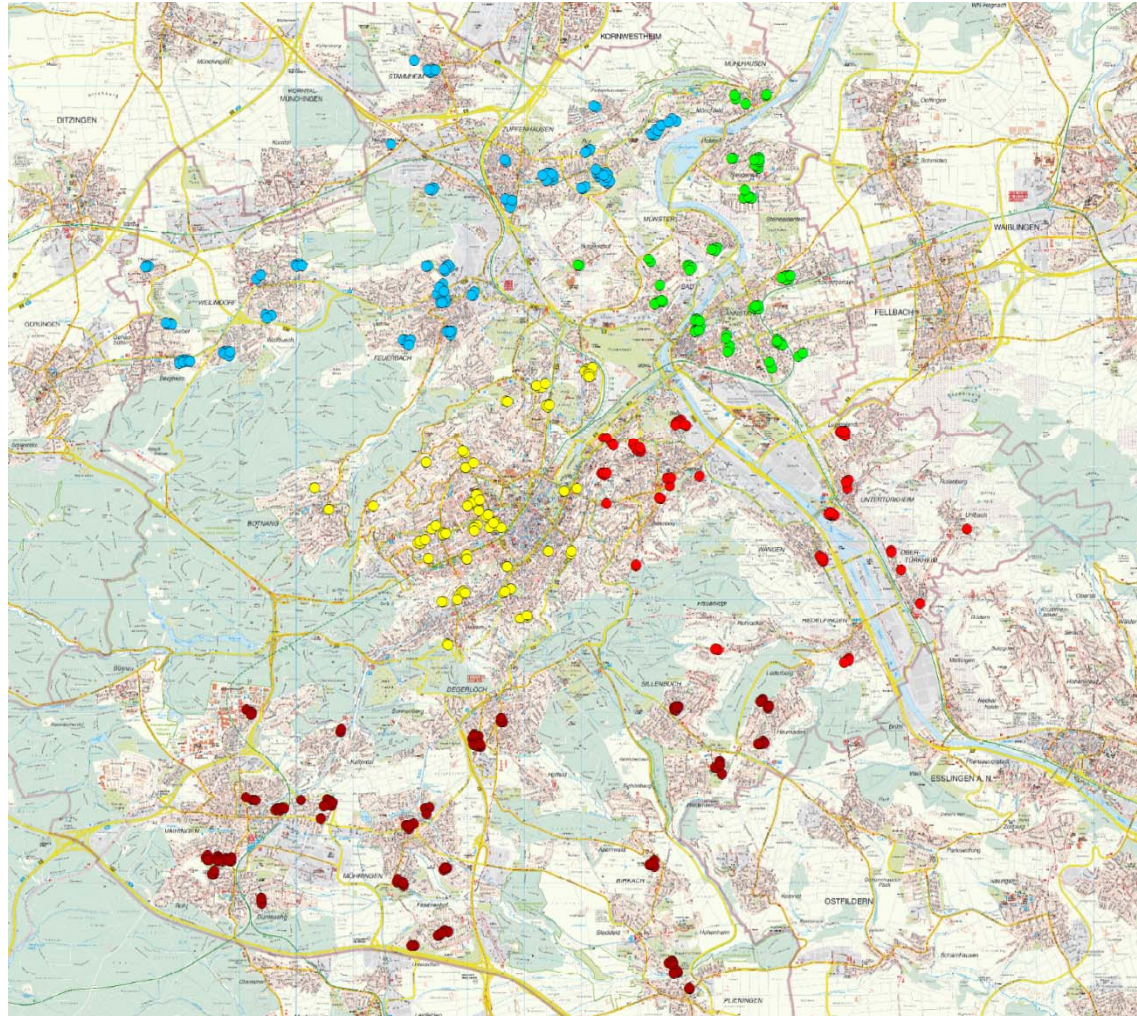


Aufgabe 2:

**Optimierung
Prozesse**

Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart

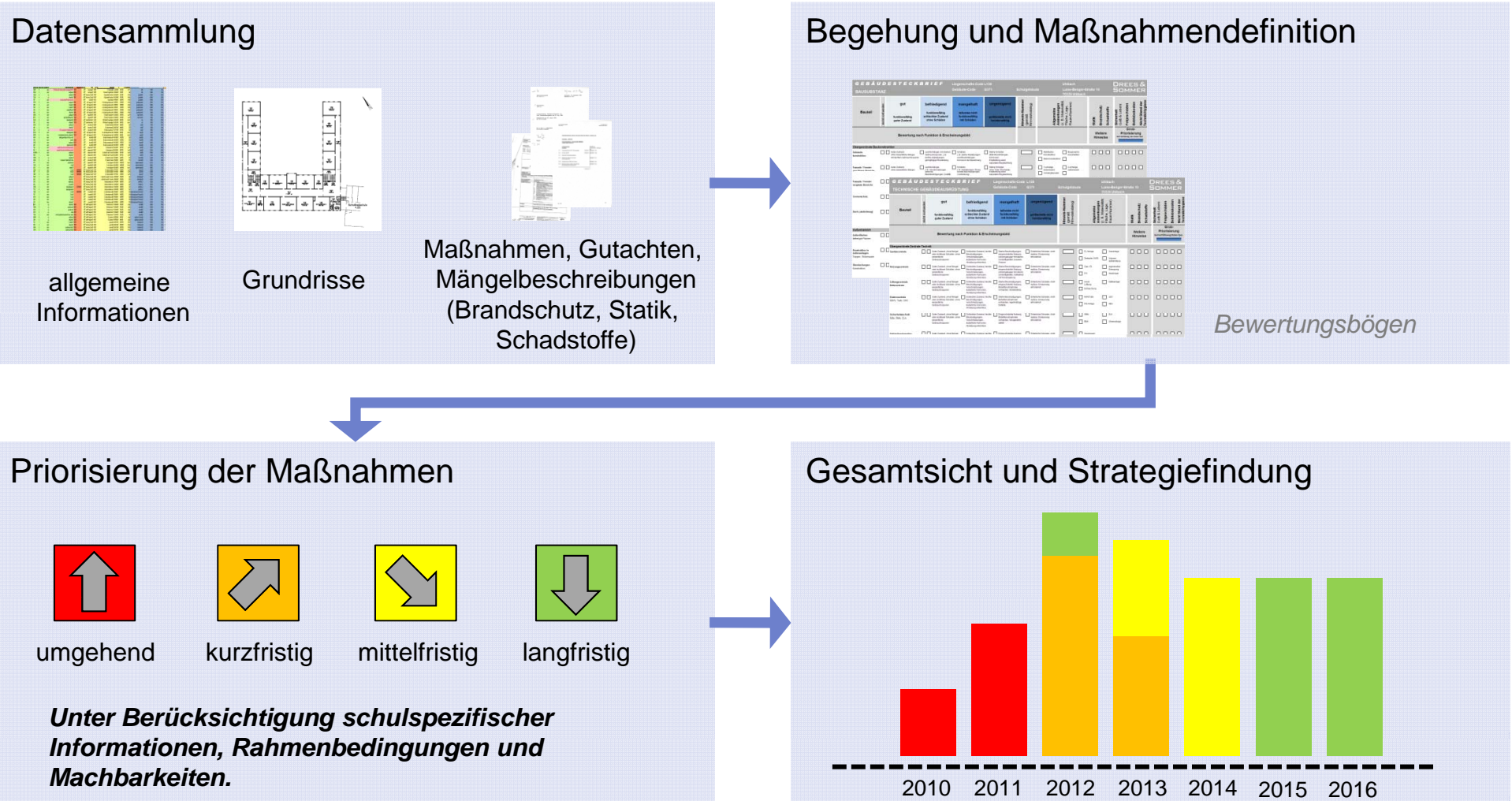
Aufgabenumfang



- Auftragsumfang
 - 5 Bezirke mit:
 - ca. 170 Schulen
 - ca. 470 Schulgebäude
 - ca. 1.000.000 m² BGF
- Projektlaufzeit
 - März 2010 – März 2011
- Begehungszeitraum
 - 2- 3 Monate

Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

Erarbeitung Sanierungsfahrplan (Prozess)



Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

Erarbeitung Sanierungsfahrplan

Auszug Begehungsbogen

Bauteil	nicht vorhanden	gut	befriedigend	mangelhaft	ungenügend	Hinweis-Nummer (gemäß Hinweiskatalog)
		funktionsfähig guter Zustand	funktionsfähig schlechter Zustand ohne Schäden	teilweise nicht funktionsfähig mit Schäden	größtenteils nicht funktionsfähig	
Bewertung nach Funktion & Erscheinungsbild						
Übergeordnete Baukonstruktion						
Dach (-abdichtung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Guter Zustand, keine Mängel oder Schäden erkennbar	<input type="checkbox"/> Beeinträchtigung der Oberflächen, z. B. Bewuchs, Vermoosung, "stehendes Wasser"	<input checked="" type="checkbox"/> Leichte Leckagen, z. B. punktuellen Undichtigkeiten, einzelne Ziegel beschädigt	<input type="checkbox"/> Große Leckagen, z. B. großflächige Undichtigkeiten, zahlreiche Ziegel beschädigt Empfehlung sep. Begutachtung	H0851

Auszug Hinweisliste

Hinweisnummer	Gebäudenummer	Schule	Gebäude	Nutzungsbereich	Gewerk	Benotung	Hinweistext	Sicherheit	Folgeschäden	Betriebskosten	nicht Stand der Technik/Hygiene
H0851	G101	Beispiel- schule	Hauptbau	Über- geordnet	Dach (-abdichtung)	mangelhaft	Dachabdichtung wurde mehrfach wegen Undichtigkeiten ausgebessert. Aktuell feuchte Stellen z.B. im Bereich Musiksaal.		X		

Maßnahmendefinition



Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

Ergebnis 1: Objektsteckbriefe

Zur Ableitung einer Objektstrategie können die Informationen zum Denkmalschutz, Baujahr, Fläche im Kontext zu dem erforderlichen Handlungsbedarf bewertet werden.








Objektbezogene Strategie:

Aufgrund der hohen Sanierungskosten ca. 14 Mio. € ist die Option eines Neubaus zu prüfen.

Objekt		Beispielobjekt						DREES & SOMMER											
Begehung am																			
Objektdaten																			
Straße		PLZ	Ort		Schulart		Bezirk												
Gebäudedaten																			
Gebäudenummer	G001	G002																	
Geb./Bauteil	Gebäude A	Gebäude B																	
Baujahr	1960	1980																	
Denkmalschutz	nein	nein																	
Geschosse + UG	6	2																	
Geschossfläche	8500 m²	2000 m²																	
Brandschau	25.04.2006	25.04.2005																	
Tragwerkunters.																			
Schadstoffunters.	17.04.1990	10.10.2009																	
Übergeordneter Gebäudezustand																			
Gebäude	Gebäude-konstruktion	geschlossene Fassade	Fenster	Sonnenschutz	Dach	Außenflächen	Konstruktion in Außenanlagen	Überdachungen	Sanitärzentrale	Heizungs-zentrale	Lüftungs-zentrale	Elektrozentrale	Sicherheits-technik	Gebäude-automation	Nutzerreinhaltung	Aufzüge	WC's/Sanitär	Sanitärbereich: Bodenbeläge	Sanitärbereich: Wandbekleidg.
G001	2	3	3	2	2	0	3	3	2	2	2	3	1	3	1	0	2	2	2
G002	2	2	2	0	2	3	0	0	2	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
Legende																			
0	nicht vorhanden	1	gut	2	befriedigend	3	mangelhaft	4	ungenügend										
Handlungsbedarf je Gebäude																			
Schulnr.	Beschreibung	vorr. Kosten	Priorität	2010	2011	2012	2013	2014ff											
3047	(B)Ausrüstung Elektronez auf aktuelle Anforderungen	6 700 000 €	↑	0 €	0 €	0 €	0 €	6 700 000 €											
	(C)WC-Sanierung	476 000 €	↑	0 €	0 €	0 €	0 €	476 000 €											
	(D)Kleinmaßnahmen (siehe Hinweisliste D&S)	25 000 €	↑	0 €	0 €	0 €	0 €	25 000 €											
	(A)Sanierung Fenster, Fassade und Dach	4 263 000 €	↑	0 €	30 000 €	515 000 €	0 €	3 718 000 €											
G048	(Neue Erkenntnis) Planung Sanierung Nebenräume inkl. Lüftung und Heizung	41 000 €	↑	0 €	0 €	41 000 €	0 €	0 €											
	(E)Ausbesserungen im Bodenbelag (Außenpielbereich)	400 000 €	↑	0 €	0 €	0 €	0 €	400 000 €											
	(Neue Erkenntnis) Planung und Prüfung Fenster, Fassadensanierung	82 000 €	↑	0 €	0 €	82 000 €	0 €	0 €											
	Hinweis: Begehung ausschließlich von außen erfolgt, da derzeit Sanierung im Rahmen KPII und vorpriorisiertes	1 867 000 €	↑	1 867 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €											
	(Vorprioris. 2010) Statksanierung; Sanierungsmaßnahmen Wasserschaden	10 000 €	↑	0 €	10 000 €	0 €	0 €	0 €											

Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

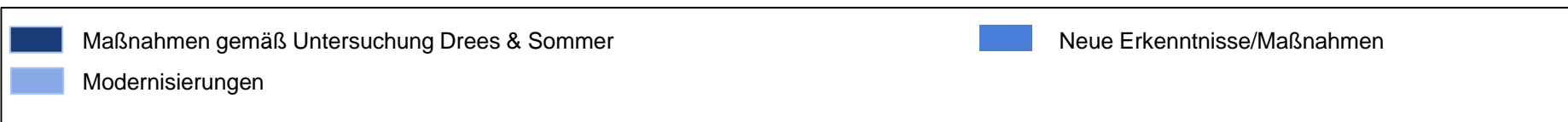
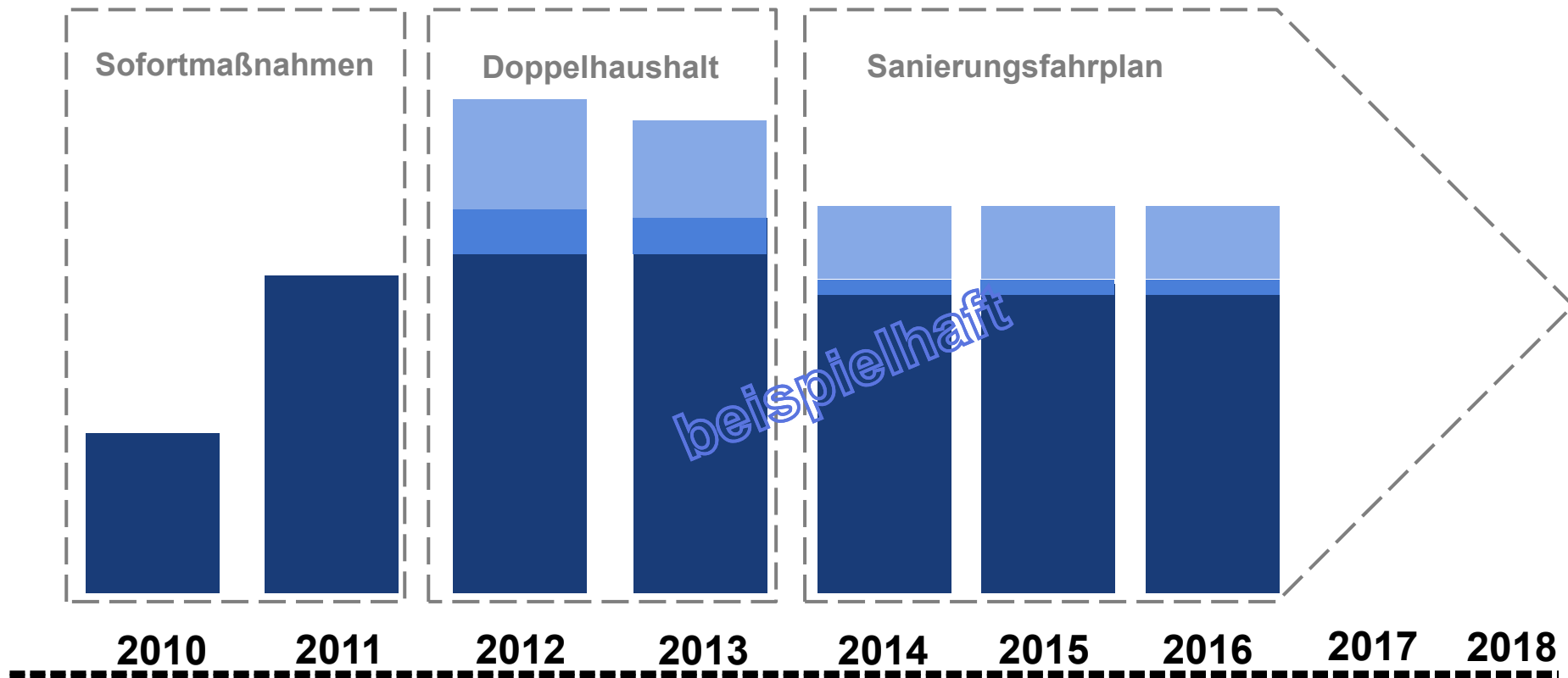
Ergebnis 2: Gesamtmaßnahmenliste (Auszug)

Gebäude	Maßnahme	Priorität	Kosten 2010	Kosten 2011	Kosten 2012	Kosten 2013	Kosten 2014ff
G001	E-Sanierung		335.000 €	406.000 €	412.000 €	235.000 €	0 €
G002	Überprüfung Statik		10.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
G003	Anstrich Fenster		0 €	0 €	21.000 €	62.000 €	0 €
G004	Dachsanierung		0 €	0 €	258.000 €	0 €	0 €
G004	WC-Sanierung		0 €	0 €	0 €	64.000 €	60.000 €
G005	Diverse Kleinmaßnahmen		0 €	0 €	0 €	25.000 €	0 €
G006	Verbesserung Raumakustik		0 €	0 €	0 €	0 €	980.000 €
G...
SUMMEN			∑ Kosten 2010	∑ Kosten 2011	∑ Kosten 2012	∑ Kosten 2013	∑ Kosten 2014ff

beispielhaft

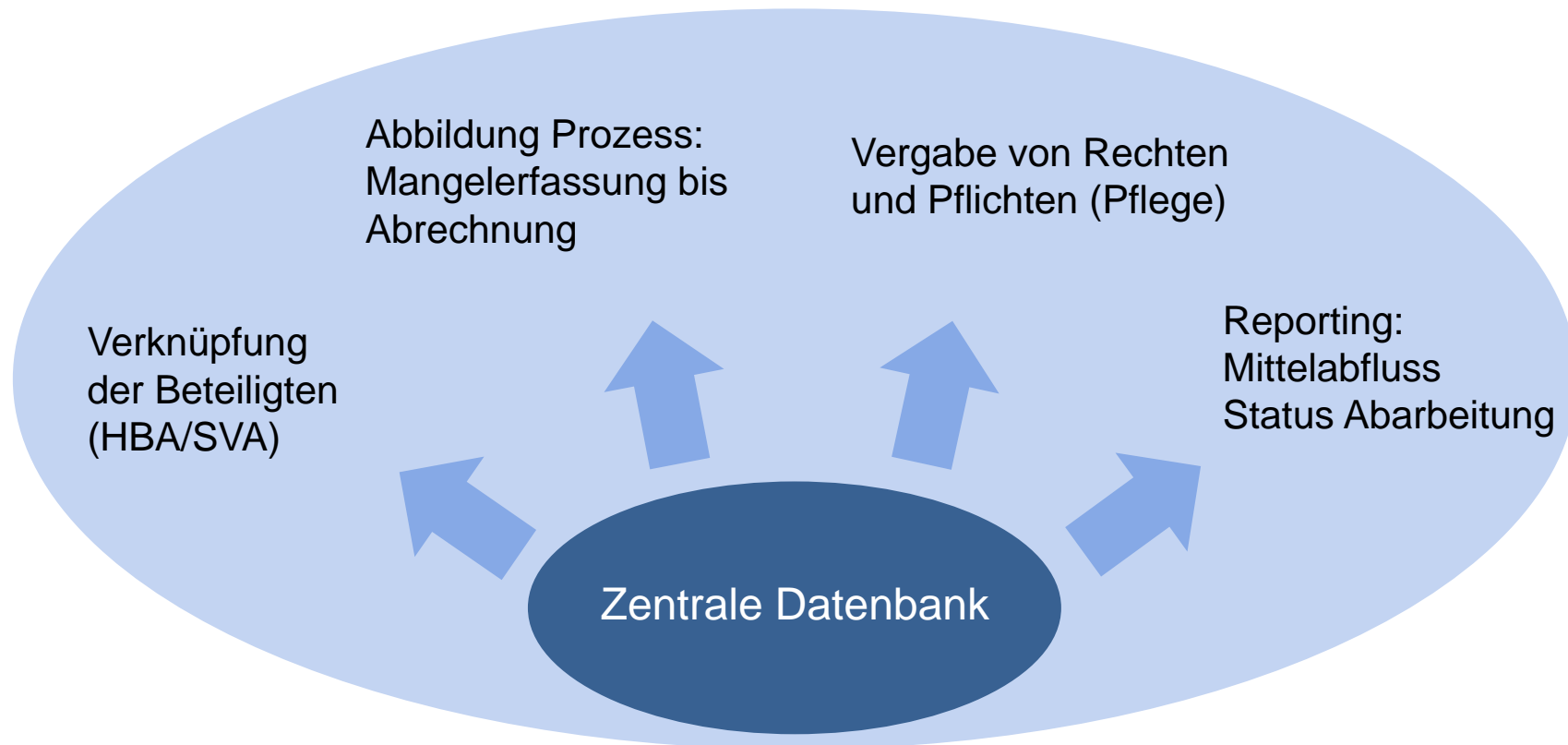
Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

Ergebnis 3: Gesamtsumme / Mittelabfluss



Vorgehensweise Schulsanierungsprogramm

Optimierung Prozess

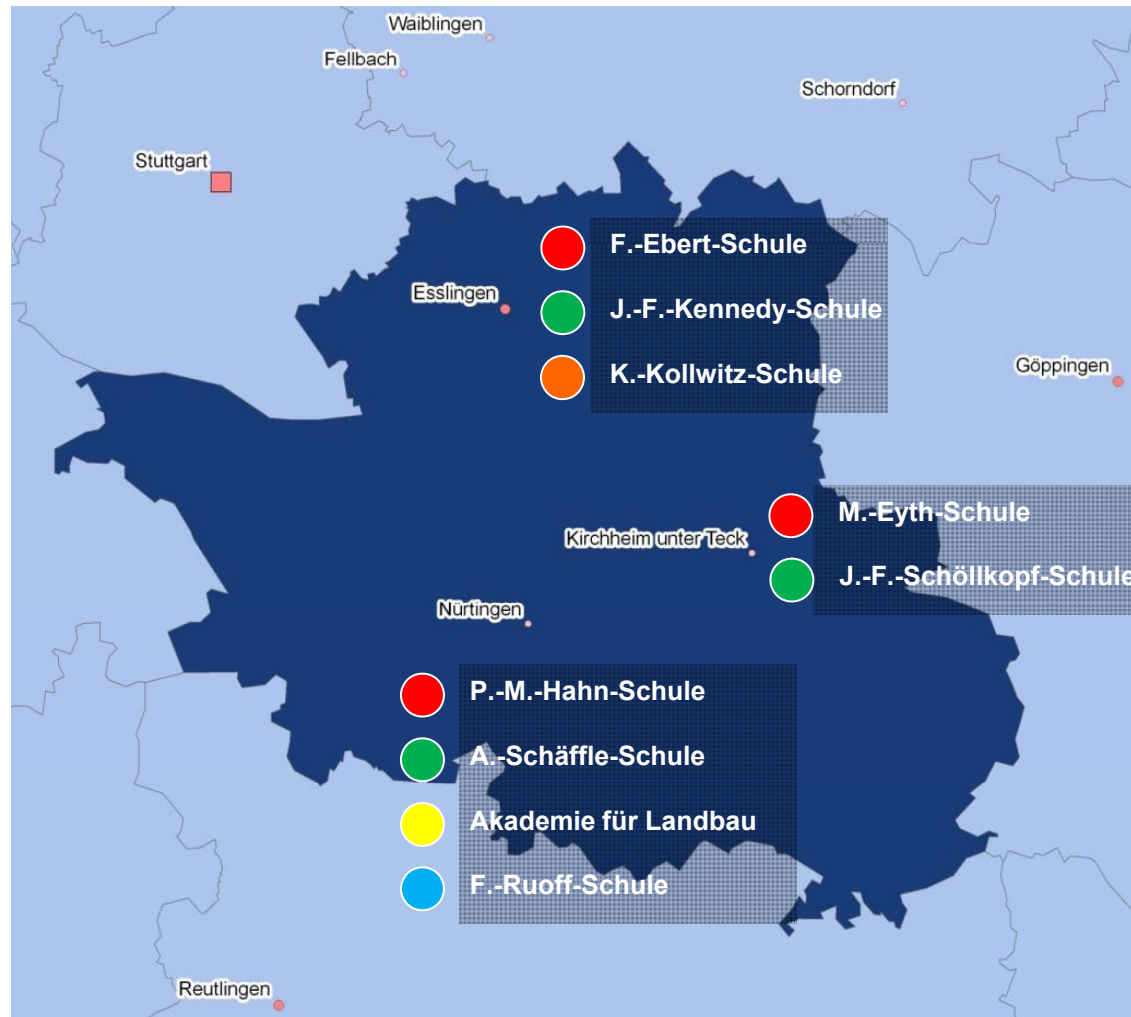


Agenda

- 1 — Vorgehensweise Strategische Liegenschaftsberatung
- 2 — Projektbeispiel Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart
- 3 ▶ Projektbeispiel Schulentwicklungsplanung Landkreis Esslingen**
- 4 — Mehrwert

Projektbeispiel Landkreis Esslingen

Machbarkeitsstudie Schulentwicklungsplanung

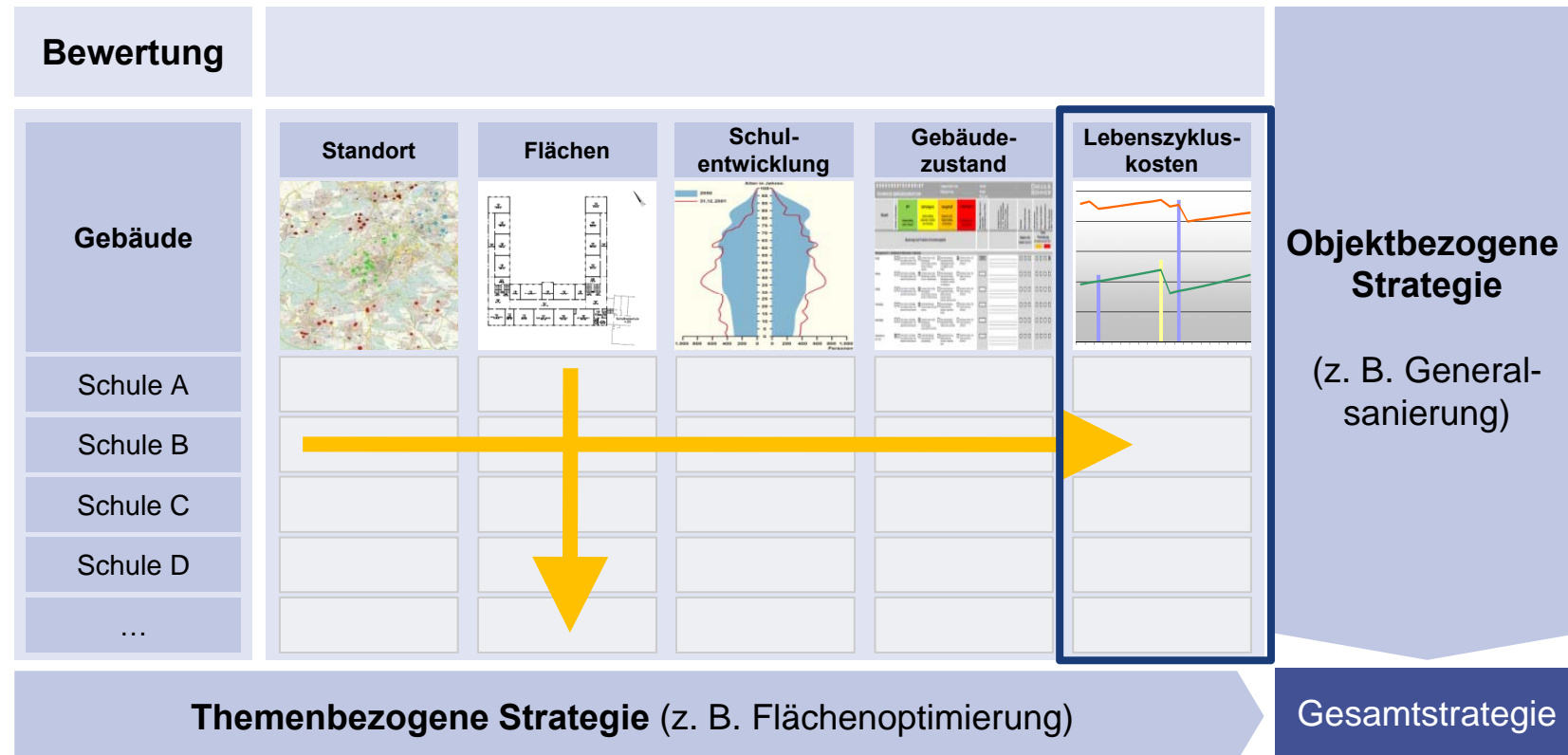


- **Auftragsumfang**
 - Untersuchung der Berufsschulzentren
 - ca. 100.000 m² BGF
- **Projektlaufzeit**
 - Oktober 2010 – Juli 2011
- **Leistungen**
 - Bewertung Bausubstanz
 - Ermittlung Lebenszykluskosten
 - Entwicklung Flächenszenarien
 - Ableitung einer Gesamtwirtschaftlichkeit

Projektbeispiel Landkreis Esslingen

Machbarkeitsstudie Schulentwicklungsplanung

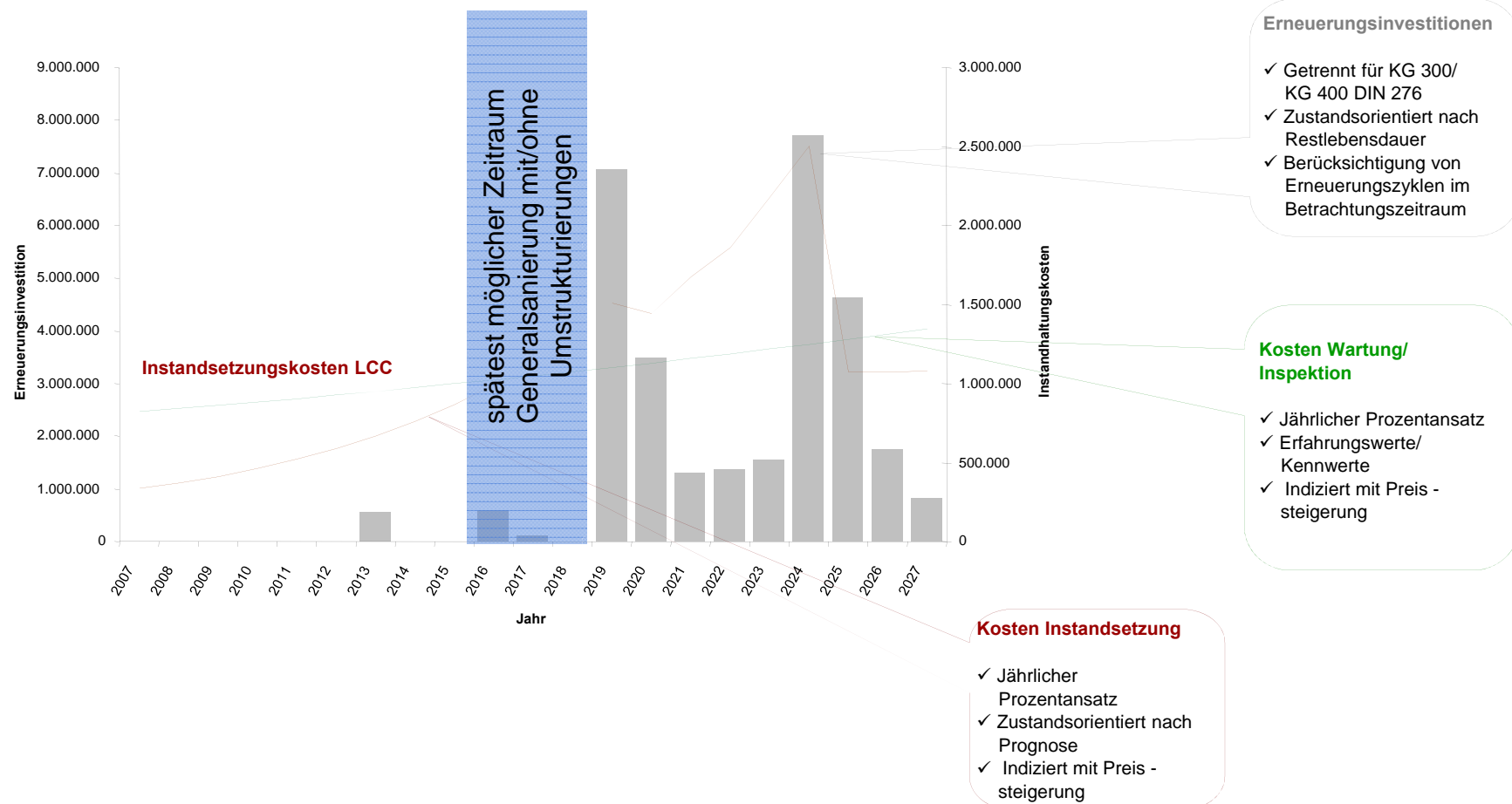
Variantenvergleich und Gesamtstrategie



Projektbeispiel Landkreis Esslingen

Lebenszykluskostenermittlung

Beispielhafte Lebenszykluskosten-Betrachtung einer Schule



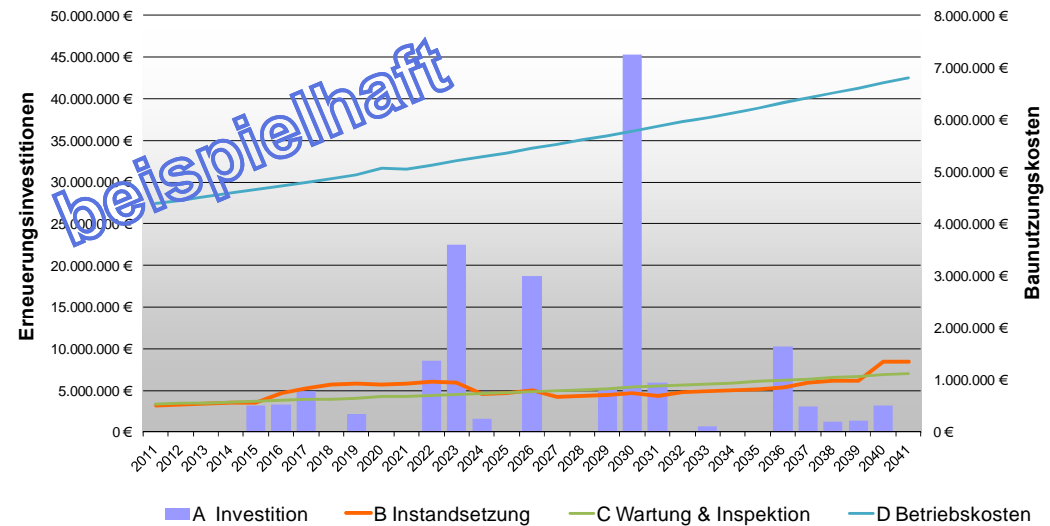
Projektbeispiel Landkreis Esslingen

Ergebnisse

Lebenszykluskosten- Betrachtung je Schule



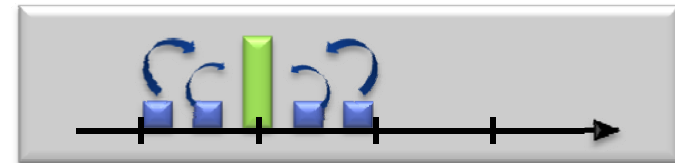
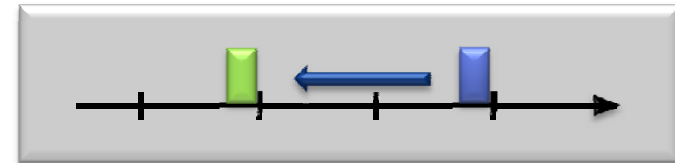
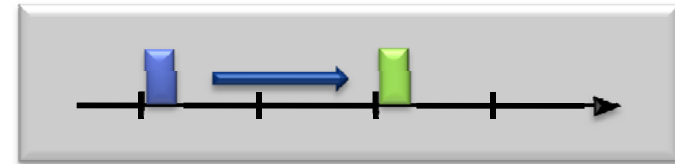
Lebenszykluskosten- Betrachtung Gesamtportfolio



Projektbeispiel Landkreis Esslingen

Steuerungsprinzipien

1. Verschieben von Maßnahmen durch Ausnutzung der Nutzungsdauern
2. Vorziehen von Maßnahmen zur Verbesserung der Energiewirtschaftlichkeit
3. Bündelung der Maßnahmen / Ausnutzen von Synergieeffekten
4. Ausgleich von Investitionsspitzen



Agenda

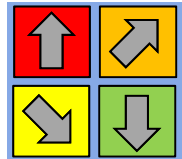
- 1 — Vorgehensweise Strategische Liegenschaftsberatung
- 2 — Projektbeispiel Schulsanierungsprogramm der Stadt Stuttgart
- 3 — Projektbeispiel Schulentwicklungsplanung Landkreis Esslingen
- 4 ▶ Mehrwert**

Strategischen Liegenschaftsberatung

Mehrwert



Überblick



Priorisierung im Kontext der Themen



Haushaltsplanung und Mittelabfluss

Handlungsbedarf erkennen und Handlungsspielräume nutzen



... und alle Fragen offen?