

Immobilienstrategie für Kreiseigene Liegenschaften

Inhalt

I. Konzeption der Immobilienstrategie

1. Überblick über die Schritte hin zur Immobilienstrategie
2. Schritt 1: Zielsetzung
3. Schritt 2: Analysephase
 - Schritt 2a: Analyse der Bedarfe nach Gebäudekategorien
 - Schritt 2b: Analyse der einzelnen Gebäude
4. Schritt 3: Erarbeitung von Handlungsalternativen
5. Schritt 4: Erarbeitung einer Strategieempfehlung
6. Schritt 5: Herbeiführung des Strategiebeschlusses
7. Schritte 6 und 7: Strategieumsetzung und Kontrolle

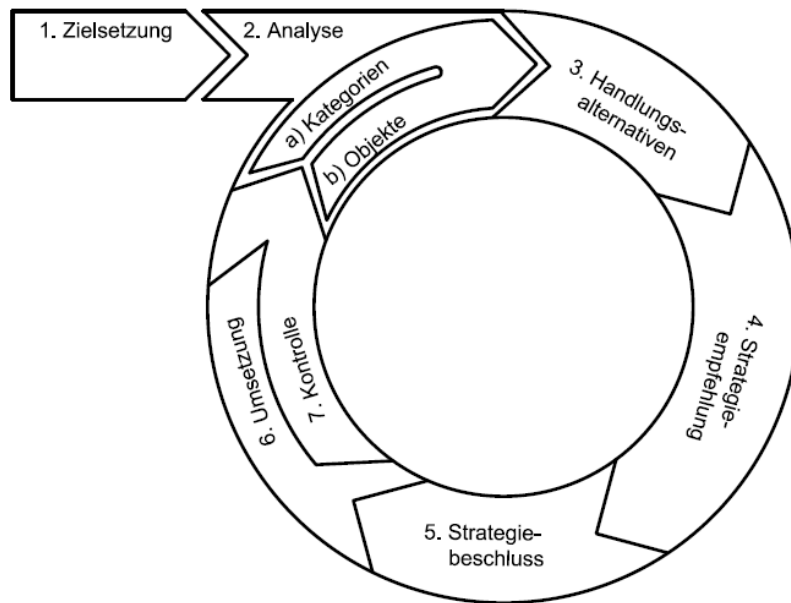
II. Zeitplan

Anhang A

I. Konzeption der Immobilienstrategie

1. Überblick über die Schritte zur Immobilienstrategie

Die Abfolge der Schritte zur Immobilienstrategie orientiert sich am Aufbau des klassischen strategischen Managementprozesses. Folgende Abbildung zeigt den Kreislauf, an deren Beginn die Zielsetzung steht:



Erst wenn die Ziele festgelegt sind (Schritt 1), können die Strategien entwickelt werden, mit denen diese Ziele erreicht werden sollen. Die Analyse des Gebäudebedarfs nach Kategorien (Schritt 2a) einhergehend mit der Aufarbeitung des Gebäudebestands (Schritt 2b) schafft eine fundierte Informationsgrundlage, auf deren Basis sodann verschiedene Handlungsalternativen entwickelt und bewertet werden können (Schritt 3). Aufgrund dieser Bewertung werden die einzelnen Optionen miteinander verglichen und es kann eine Empfehlung für eine Alternative oder eine Kombination mehrerer Alternativen gegeben werden (Schritt 4). Die so festgelegten Alternativen definieren die Immobilienstrategie, die den Kreisgremien zur Beschlussfassung vorzulegen ist (Schritt 5). Bestandteil dieser Strategie muss auch eine langfristige Finanzierungs-konzeption sein.

Die Umsetzung (Schritt 6) geht einher mit einer fortlaufenden Kontrolle des Fortschritts und etwaiger Abweichungen (Schritt 7) – nicht nur in der Umsetzung, sondern auch hinsichtlich der Entscheidungsgrundlagen. Dadurch wird der Strategiekreislauf wieder von vorne angestoßen.

Die einzelnen Schritte werden nachfolgend ausführlich erläutert.

2. Schritt 1: Zielsetzung

Den Einstieg in den Strategiekreislauf bildet die Zielsetzung, also die Festlegung der im Rahmen der Erarbeitung und Umsetzung der Immobilienstrategie zu erreichenden Ziele. Dabei soll in zeitliche Dimensionen unterschieden werden.

Kurzfristige Ziele sind nicht Gegenstand der Immobilienstrategie. Diese kurzfristigen Ziele beschreiben dringende und unabweisbare Handlungserfordernisse an den kreiseigenen Liegenschaften, die im laufenden Haushaltsjahr 2017 und teilweise noch im nächsten Haushaltsjahr umzusetzen sind. Diese können sich z.B. auf die Behebung von Schäden oder die Sicherstellung des Brandschutzes, aber auch auf die Reaktion von kurzfristig eintretenden Bedarfen beziehen. Gleichwohl wird auch in dieser Zielkategorie außerhalb der eigentlichen Immobilienstrategie ein Augenmerk darauf gelegt, keine Aufwendungen oder Investitionen zu verursachen, die einer möglichen späteren Strategieentscheidung entgegenstehen.

Mittelfristiges Ziel der Immobilienstrategie ist es, nach einer Grundsatzentscheidung über das Zukunftsportfolio den aufgelaufenen Modernisierungs- und Instandhaltungsstau zu ermitteln und zu bewerten sowie diesen – vorrangig für die kreiseigenen Schulen – in ca. sechs bis acht Jahren abzuarbeiten.

Langfristige Zielsetzung ist darüber hinaus die dauerhafte Erhaltung und Optimierung des Gebäudebestands in Form eines strategischen Gebäudemanagements. Dabei sind folgende Schwerpunkte hervorzuheben:

- Dauerhafte Sicherung des Immobilienvermögens (Substanzerhalt)
- Kontinuierliche Erfüllung der Nutzungsanforderungen
- Wirtschaftliche Portfoliosteuerung mit nachhaltiger Finanzierungsstrategie

3. Schritt 2: Analysephase

Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsalternativen und einer Strategieempfehlung ist einerseits die Ermittlung der aktuellen und künftigen Anforderungen hinsichtlich Art, Qualität und Menge des Immobilienbedarfs. Darüber hinaus ist für jedes Objekt die Erhebung und Auswertung der gebäudespezifischen Informationen erforderlich. In einem dritten Schritt ist beides auf einander abzustimmen.

Schritt 2a: Analyse der Bedarfe nach Gebäudekategorien

Das Immobilien-Portfolio des Landkreises Böblingen besteht aus verschiedenen Gebäudetypen, die in ihrer Funktionalität an einen bestimmten Nutzungszweck ausgerichtet sind. Eine Durchlässigkeit zwischen verschiedenen Nutzungszwecken ist oft nur eingeschränkt oder unter wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten nicht sinnvoll möglich, da z.B. erhebliche Umbauten nötig wären oder das örtliche Baurecht bestimmte Nutzungsformen der Liegenschaft nicht vorsieht. Es ist daher sachgerecht und zielführend, zunächst eine

Einordnung der vorhandenen Liegenschaften in Kategorien vorzunehmen und die aktuellen und künftigen Bedarfe in den einzelnen Kategorien zu erheben.

Der Immobilienbestand des Landkreises Böblingen lässt sich in folgende Gebäudekategorien unterteilen:

A	Schulgebäude	209.200 qm
B	Verwaltungsgebäude	36.700 qm
C	Wohngebäude	22.600 qm

Da sich auch die Nutzungsanforderungen innerhalb der Kategorie „Schulgebäude“ je nach Ausbildungstyp unterscheiden, werden hier noch folgende **Unterkategorien** unterschieden.

A1	Hauswirtschaftliche Schule	23.900 qm
A2	Technische Schule	120.400 qm
A3	Kaufmännische Schule	34.300 qm
A4	Sonderpädagogische Schule	30.600 qm

Für die Erarbeitung einer Immobilienstrategie sind Informationen über die aktuellen und zukünftigen Nutzungsanforderungen je Gebäudekategorie erforderlich. Folgende Übersicht zeigt die Dimensionen und eine vorläufige Übersicht der bedarfsbestimmenden Faktoren für die einzelnen Gebäudekategorien:

Dimension	Beschreibung
Menge	Schulen: Anzahl Beschulte (Vollzeit), Anzahl Lehrkräfte/ Volldeputate, Klassenteiler, Klassenstufen, Lehrplan (Fachunterricht, Sportunterricht), Gesamtzahl Schülerstunden pro Klassenzimmer bzw. pro Fachraum im Jahr, Klassenanzahl, Anzahl Verwaltungsmitarbeiter/ Schulleitung, Anzahl Fachgruppen Verwaltungsgebäude: Anzahl Beschäftigte mit jeweiligen VZÄ, Bedarf Nebenräume (Besprechungsräume, Sanitär- und Sozialräume), Bedarf Sitzungsräume, Ämter mit Kundenverkehr, Kundenanzahl Wohngebäude: Anzahl Mieter, Mieteinnahmen; Mietspiegel, Objektzuschnitt
Qualität	Schulen: Schulfachliche Belange, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, mediale Infrastruktur, Hygienische Belange, Pausenversorgung, Inklusions-Belange, Belange durch weitere Nutzer (z.B. Vereine)

	Verwaltungsgebäude: Arbeitsschutz, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, mediale Infrastruktur, Hygienische Belange, Inklusions-Belange, Mitarbeiterversorgung, attraktives Arbeitsumfeld, Erscheinungsbild nach außen Wohngebäude: Brandschutz, mediale Infrastruktur, Wärmeschutz, äußeres Erscheinungsbild
Standort	Schulen: Erreichbarkeit im Landkreis, Lage zu verbundenen Bildungszentren im Landkreis, Lage zu Fachschulzentren außerhalb des Landkreises, Parkplatzsituation Verwaltungsgebäude: Erreichbarkeit am Standort, Erreichbarkeit im Landkreis, Parkplatzsituation Wohngebäude: Mietmarkt, soziales Umfeld

Im Ergebnis ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Kriterien ein Zukunftsbild für jede Gebäudekategorie und -unterkategorie zu entwerfen. Im nächsten Schritt ist sodann zu untersuchen, ob und wie die einzelnen Gebäude in dieses Zukunftsbild passen und welche Anpassungen an den Objekten bzw. dem Zukunftsbild ggf. erforderlich werden.

Schritt 2b: Analyse der einzelnen Gebäude

Um dem in Schritt 2a ermittelten aktuellen und zukünftigen Flächen- und Ausstattungsbedarf den aktuellen Gegebenheit gegenüberstellen zu können, werden in diesem Schritt die baulichen und die nutzungsbezogenen Eigenschaften jedes Einzelgebäudes analysiert. Sofern sich zeigt, dass die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der eigenen (Unter-) Kategorie begrenzt sind, kann auch eine Umnutzung in Frage kommen.

Als Entscheidungsgrundlage ist die Analyse der baulichen Eigenschaften in vier Teilbereichen vorgesehen, über die nachfolgend ein grober Überblick gegeben wird. In Anhang A ist eine detaillierte Übersicht über die Leistungsbilder in den einzelnen Teilbereichen beigefügt, die die Grundlage für das Leistungsverzeichnis der Ausschreibung der externen Gebäudebewertung bilden soll. Die externe Durchführung ist dabei aus mehreren Gründen sinnvoll:

- Gewährleistung der zügigen Durchführung neben den laufenden Maßnahmen der Gebäudewirtschaft
- Gewährleistung eines einheitlichen und unverfälschten Blicks auf die einzelnen Objekte

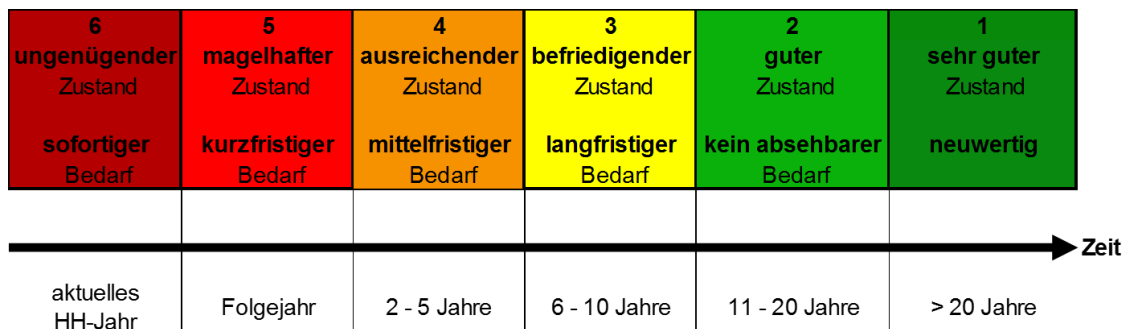
- Hebung von Synergien durch Best-Practice-Erfahrungen des Dienstleisters.

Im ersten Teilbereich werden die Grunddaten des Gebäudes erfasst. Dazu zählen neben den allgemeinen Informationen, wie z.B. Baujahr, Geschossanzahl etc., auch Informationen über den vorhandenen Brandschutz, Barrierefreiheit oder energetische Belange.

Im zweiten Teilbereich erfolgt die strukturierte Erfassung der Bauteile (nach DIN 276 KG 300) und der technischen Anlagen (nach DIN 276 KG 400) des Gebäudes im Rahmen einer augenscheinlichen Gebäudebegehung. Die dabei erhobenen Daten werden mit den im ersten Teilbereich erhobenen Grunddaten in einer entsprechenden Datenbank gespeichert, so dass sie später direkt in ein CAFM-System (Computer Aided Facility Management – computergestützte Gebäudewirtschaft) übernommen werden können.

Ergänzend wird im dritten Teilbereich auch der Sanierungsbedarf jedes Bauteils und jeder Anlage erfasst und mit einer Grobkostenschätzung bewertet. Dieser Sanierungsbedarf ergibt sich aus den Maßnahmen, die voraussichtlich aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen notwendig sind, um die Funktionsfähigkeit und den Betrieb des Gebäudes langfristig zu gewährleisten.

Die Bewertung des Sanierungsbedarfs und eine entsprechende Priorisierung der Maßnahmen erfolgt dabei nach folgendem Schema, das zeitlich an die Mittelfristige Finanzplanung angelehnt ist:



Aus den Einzelbewertungen der Bauteile und technischen Anlagen werden dann der Gesamtzustand und die geschätzten Gesamtsanierungskosten abgeleitet.

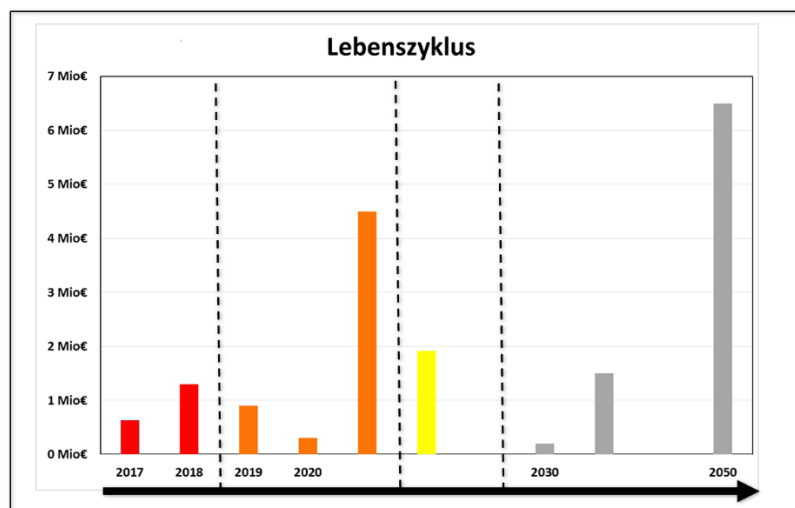
Bereich	Bauteil	6 ungenügender Zustand	5 mangelhafter Zustand	4 ausreichender Zustand	3 befriedigender Zustand	2 guter Zustand	1 sehr guter Zustand	Hinweistext
Dach	Dach (-abdichtung)		Leichte Leckagen (z.B. punktuelle Undichtigkeiten, einzelne Ziegel beschädigt)					Dachabdichtung wurde mehrfach wegen Undichtigkeit ausgebessert. Aktuell feuchte Stellen z.B. im Bereich Aula

Bereich	Bewertung	Kostenschätzung
Heizung	5	320.000,00 €
Sanitär	4	215.000,00 €
Lüftung	4	92.000,00 €
Elektro	3	1.850.000,00 €
Oberflächen (innen)	3	3.275.000,00 €
Fassade	3	4.500.000,00 €
Dach	5	2.500.000,00 €
Gebäudesicherheit	5	1.870.000,00 €
Gesamtzustand	4	14.622.000,00 €

➡ Gesamtzustand: **4,0 (ausreichend)**

Diese Betrachtung geht davon aus, dass lediglich der bisherige Umfang der Nutzung beibehalten werden soll. Sofern es anderweitige Planungen gibt (z.B. Erweiterung oder Umnutzung) sind diese im Rahmen der Bewertung der Handlungsalternativen zu betrachten und hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit zu bewerten.

Der vierte Teilbereich der Analyse der baulichen Eigenschaften besteht aus einer Lebenszykluskostenanalyse. In ihr werden, im Rahmen einer Lebenszyklus-Betrachtung, nicht nur die Kosten der kurz- und mittelfristig notwendigen Sanierungsmaßnahmen sondern auch der langfristigen Handlungsbedarfe bewertet. Dabei sind unter anderem auch statistisch berechnete Erneuerungsinvestitionen berücksichtigt.



Neben den baulichen Eigenschaften umfasst die Analyse der Einzelgebäude auch die Untersuchung der nutzungsbezogenen Eigenschaften des Gebäudes.

Untersuchungsgegenstand dabei sind insbesondere die Kriterien aktuelle Auslastung und die vorhandenen medialen Strukturen.

Die aktuelle Auslastung ergibt sich aus den aktuellen Nutzerzahlen und der Raumbelastung. Für Schulgebäude sind das die aktuellen Schüler- / Lehrerzahlen, Schülerstunden je Raum, Anzahl der Klassen sowie die aktuelle Belegung durch weitere Nutzer (wie z.B. Vereine). Die Kriterien orientieren sich also an den Dimensionen, nach denen auch die Zukunftsbilder der gesamten Gebäudekategorien entwickelt wurden.

Die medialen Strukturen beziehen sich auf das Vorhandensein der notwendigen Verkabelung für z.B. Beamer, Lautsprecher etc., der notwendigen Netzwerkdosen bzw. ausreichender AccessPoints (WLAN).

Daneben werden im direkten Kontakt mit den Nutzern (z.B. der Schulleitung) weitere, gebäudespezifische Kriterien definiert und analysiert, die die Nutzung des Gebäudes beeinflussen (z.B. komplexer Gebäudegrundriss)

Für jede Gebäudekategorie bzw. Unterkategorie stellen die Ergebnisse der Einzelgebäudeanalysen zusammengefasst die aktuellen quantitativen und qualitativen Gebäudekapazitäten der Kategorie dar. Sie sind die Grundlage für die Erarbeitung von Handlungsalternativen im 3. Schritt, wobei für jedes Gebäude dabei ein Steckbrief mit allen relevanten Informationen erstellt wird.

4. Schritt 3: Erarbeitung von Handlungsalternativen

Durch die Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen quantitativen und qualitativen Bedarfe je Gebäudekategorie (Schritt 2a) und der aktuellen Gebäudekapazitäten in diesen Kategorien (Schritt 2b) lassen sich zunächst Kategorie-bezogen drei mögliche Handlungsalternativen für eine langfristige und standortbezogene Bedarfs- und Qualitätsplanung ableiten. Für jede Kategorie ist zu ermitteln, ob die bestehende Kapazität ausreicht, also erhalten werden muss (Kapazitätserhaltung), ob diese ggf. zu erweitern ist (Kapazitätserweiterung) oder sogar eine Kapazitätsreduzierung in Betracht kommt.

Die Einordnung in diese Handlungsalternativen je Kategorie bzw. Unterkategorie lässt dabei noch keine Rückschlüsse auf die hinsichtlich einzelner Objekte erforderlichen Entscheidungen zu. Sie gibt lediglich den Entscheidungsrahmen vor. Gleichwohl sind die Entscheidungsmöglichkeiten wiederum die gleichen.

- a) Kapazitätserhaltung bzw. Sanierung bei gleichbleibender Qualität
- b) Kapazitätserweiterung in Qualität und/oder Quantität
- c) Kapazitätsabbau durch Aufgabe des Objektes oder durch Umnutzung

Auch unterlassene Sanierungen führen langfristig zu einer andauernden Wertminderung und mithin zum Substanzverlust.

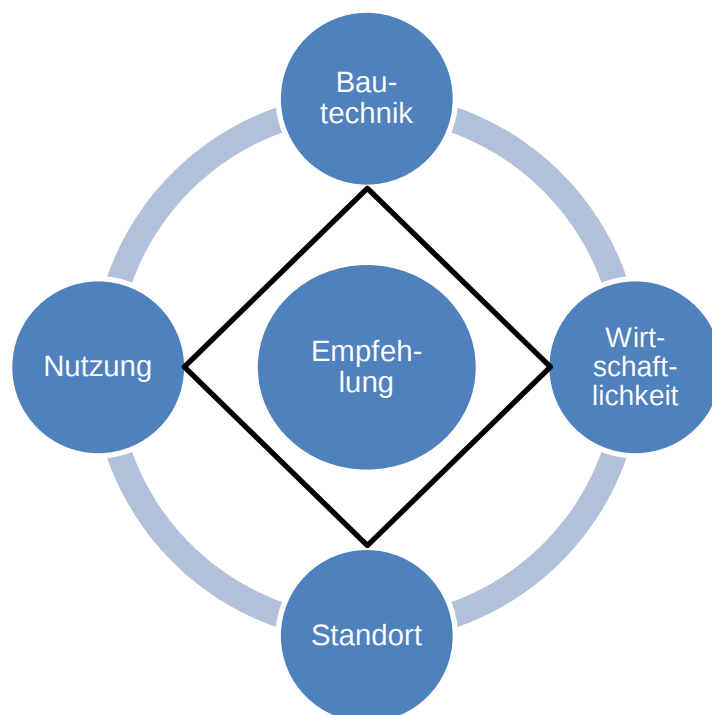
Folgendes Beispiel erläutert die Zusammenhänge:

In Kategorie A3 „Kaufmännische Schulen“ reichen die Kapazitäten der drei bestehenden Objekte nicht aus. Eines soll erhalten und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden (a). Ein zweites Objekt ist bereits in einem sehr schlechten Sanierungszustand. Es wird zunächst nicht weiter instandgesetzt und mittelfristig aufgegeben (c). Als Ersatz kann eine hauswirtschaftliche Schule der Kategorie A1 umgenutzt werden, da die Schülerzahlen sinken (c). Die Durchlässigkeit in diese Form der Umnutzung ist wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar. Da die zu erwartenden Kapazitäten damit noch nicht ausreichen, wird die dritte kaufmännische Schule nicht nur erhalten, sondern noch erweitert (b).

Das Beispiel zeigt, dass Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Alternativen erst in diesem Schritt vorgenommen werden. Auch Grobplanungen von Erweiterungen, Umnutzungen oder Ersatzneubauten kommen erst in diesem Schritt in Frage. In zukünftigen Haushalten werden daher immer auch Planungsdaten zu veranschlagen sein.

5. Schritt 4: Erarbeitung einer Strategieempfehlung

Das Beispiel aus dem vorangegangenen 3. Schritt zeigt, dass für jedes einzelne Objekt eine Vielzahl von Alternativen denkbar ist. Für die Erarbeitung einer Strategieempfehlung beurteilt die Verwaltung diese verschiedenen Alternativen neben den nutzungs- und bautechnischen Kriterien aus Schritt 2b auch noch hinsichtlich der Kriterien Standort und Wirtschaftlichkeit. Einige Alternativen können zum Beispiel durch die Anforderungen an den Standort eingeschränkt werden:



Im Übrigen ist jeweils auch die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit einer Maßnahme genau zu betrachten und ins Verhältnis zu anderen Alternativen zu setzen. Dabei darf sich die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht nur auf die kurz- und mittelfristigen Auswirkungen einer Alternative beschränken. Sie muss hingegen auch insbesondere die langfristigen Auswirkungen hinsichtlich der gesamten Lebenszykluskosten berücksichtigen und vergleichen. Die finanziellen Auswirkungen verschiedener Alternativen können sich im Laufe dieser langfristigen Betrachtung entscheidend verändern. Daher muss jede Handlungsalternative nach der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch durch eine entsprechende Finanzierungsstrategie ergänzt werden, die sowohl den langfristigen Werterhalt, als auch die langfristige Finanzierung der Maßnahmen (Vorsorge) sicherstellen soll.

Außerdem dürfen die einzelnen Alternativen nicht nur separat für die einzelnen Gebäude beurteilt und verglichen werden, sondern müssen auch als Teil der Gebäudekategorie-Strategie gesehen und entsprechend bewertet werden. Dies wird auch in dem in Schritt 3 dargestellten Beispiel deutlich.

6. Schritt 5: Herbeiführen des Strategiebeschlusses

Als Ergebnis des Schrittes 4, legt die Verwaltung den zuständigen Kreisgremien eine Strategieempfehlung vor. In ihr schlägt die Verwaltung bestimmte Handlungsalternativen vor, die im Ganzen die Gebäudekategorie-Strategien und schließlich die Gesamt-Portfolio-Strategie darstellen.

Im Rahmen dieser Empfehlung erstellt die Verwaltung entsprechende Maßnahmenpläne in denen die zeitliche Priorisierung und die finanziellen Auswirkungen ebenfalls dargestellt werden.

Durch diese Gesamtbetrachtung erhält das Gremium eine umfassende Informationsgrundlage auf deren Basis es die eigentliche Strategieentscheidung - den Strategiebeschluss- treffen kann.

Die geplanten Kosten der gewählten Strategie können dann entsprechend in die Haushaltsplanung bzw. in die mittelfristige Finanzplanung übernommen werden. Dabei sollen Maßnahmenpakete so gebündelt werden, dass Vergaben möglichst wirtschaftlich gestaltet werden können. Hinsichtlich der langfristigen Finanzierung sind darüber hinausgehende Grundsatzentscheidungen erforderlich.

7. Schritte 6 und 7: Strategieumsetzung und Kontrolle

Nach dem Strategiebeschluss durch die zuständigen Kreisgremien erfolgt die Umsetzung der Immobilienstrategie durch das Amt für Gebäudewirtschaft gemäß den vorgestellten Maßnahmenplänen und in Absprache mit den Nutzern.

Dabei wird wie oben dargestellt darauf geachtet werden, dass die geplanten Einzelmaßnahmen auch über mehrere Gebäude hinweg gebündelt umgesetzt werden. Durch diese Bündelung können sowohl Synergieeffekte (z.B. Nutzung eines Gerüsts für verschiedene Maßnahmen bei nur einmaligem Aufbau) als auch Kosteneinsparungseffekte (z.B. bessere Verhandlungsposition gegenüber dem Anbieter durch das größere Auftragsvolumen) realisiert werden.

Durch die langfristige Maßnahmenplanung in der Immobilienstrategie besteht zu jederzeit Transparenz über die aktuellen und zukünftigen Bedarfe und notwendigen Maßnahmen. Dennoch können unvorhersehbare Veränderungen (z.B. veränderte Vorgaben des Nutzers) eintreten, die eine Anpassung der Immobilienstrategie notwendig machen. Daher muss die Immobilienstrategie einschließlich der Zukunftsbilder für die Gebäudekategorien sowie der einzelnen Gebäudesteckbriefe als „lebendiges Papier“ laufend fortgeschrieben und falls notwendig auch ergänzt oder verändert werden.

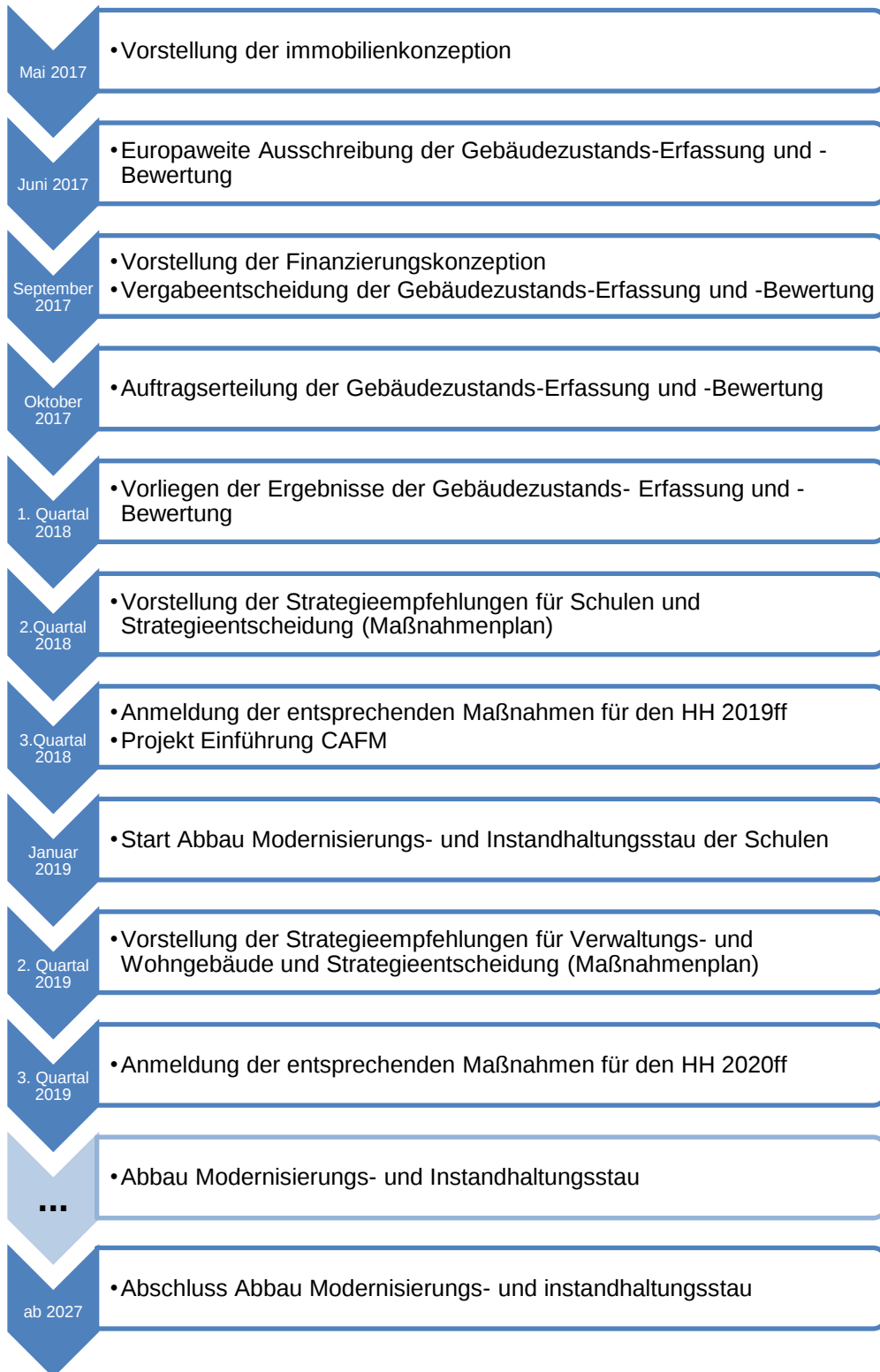
Um dies in der Praxis zu gewährleisten und auch um die tägliche Arbeit der Gebäudewirtschaft zu erleichtern, ist der Einsatz eines CAFM-Systems dringend erforderlich, in dem die Daten der einzelnen Immobilien erfasst und gepflegt werden können. Entsprechende Module erlauben darüber hinaus auch eine fortlaufende Kostenkontrolle sowie eine Dokumentation und Steuerung der vorgeschriebenen Wartungs- und Prüfungsleistungen.

Die planmäßige Umsetzung der Einzelmaßnahmen und ihrer Kosten wird über die jährliche Haushaltsanmeldung dargestellt. Den Kreisgremien wird dadurch regelmäßig die Möglichkeit gegeben, den Fortschritt der Immobilienstrategie zu kontrollieren. Darüber hinaus werden die Kreisgremien in diesem Zusammenhang über notwendige Anpassungen der Immobilienstrategie informiert.

Somit soll eine permanente Bedarfs-, Maßnahmen- und Kostentransparenz gewährleistet werden.

II. Zeitplan

Die Verwaltung sieht folgenden Zeitplan für das weitere Vorgehen vor:



Anhang A

Grundlagen Leistungsverzeichnis Teil 1: Gebäudegrunddaten

Folgende allgemeine Informationen zum Gebäude sind zu erfassen:

- Allgemeine Informationen
 - Baujahr
 - Denkmalschutz
 - Anzahl Obergeschosse
 - Anzahl Untergeschosse
 - Energieverbrauchskennwert Wärme aus dem Energieausweis (sofern vorhanden)
 - Versammlungsstätte
- Brandschutz
 - Flucht- und Rettungswege (1. und 2. Rettungsweg vorhanden)
- Barrierefreiheit
 - Zugänglichkeit / Zugang ins Gebäude (barrierefreie Eingänge)
 - Erreichbarkeit / Zugänglichkeit in Geschosse / Räume (Rampenanlagen, Türbreiten,...)
 - behindertengerechter Aufzug / Treppenlifte vorhanden (Größe, erreichbare Bedienelemente, Bewegungsfläche)
 - behindertengerechte Sanitäranlagen (Anzahl, Geschosslage)
- Energetische Belange
 - Einhaltung der EnEV §10 und § 14
 - Kellerdecke gedämmt
 - 1-fach Verglasung vorhanden
 - Glasbausteine vorhanden
 - Keller, Dachgeschoss beheizt
 - Nachträgliche Dämmung an Bauteilen (inkl. Benennung der Bauteile)
 - Wärmebrücken erkennbar
 - LED-Beleuchtung vorhanden
 - Präsenzmelder vorhanden
 - Hocheffizienzpumpen (Heizung) vorhanden
 - Hydraulischer Abgleich möglich (Heizung)
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - Frequenzumformer vorhanden (Lüftung)

Weitere Kriterien können im laufenden Projekt ergänzt werden.

Grundlagen Leistungsverzeichnis Teil 2: Gebäudebegehung

Augenscheinliche, strukturierte Erfassung der Bauteile (KG 300) und technischen Anlagen (KG 400) aller Gebäude und Gebäudeteile in editierbarer Form, sodass eine Ausschreibung sowie eine Übernahme der Daten in ein CAFM-System möglich sind. Es sind folgende Kostengruppen zu erfassen:

- KG 330 Außenwände
- KG 340 Innenwände
- KG 350 Decken
- KG 360 Dächer
- KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
- KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
- KG 430 Lufttechnische Anlagen
- KG 440 Starkstromanlagen
- KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- KG 460 Förderanlagen
- KG 470 Nutzerspezifische Anlagen
- KG 480 Gebäudeautomation
- KG 535 Überdachungen
- KG 536 Brücken, Stege
- KG 537 Kanal- und Schachtbauanlagen
- KG 546 Starkstromanlagen
- KG 547 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Die Bauteile und Anlagen sind bis in die dritte Ebene der DIN 276 separat zu erfassen.

Folgende Informationen sind je Bauteil / Anlage mindestens zu erfassen (wo verfügbar):

- Gebäude
- Kostengruppe 1. Ebene nach DIN 276
- Kostengruppe 2. Ebene nach DIN 276
- Kostengruppe 3. Ebene nach DIN 276
- Anlagenbezeichnung
- Geschoss
- Raumname und -nummer
- Anzahl
- Hersteller
- Typ
- Baujahr
- Leistungsdaten

Betriebsmittel sind nicht Gegenstand der Gebäudezustandserfassung.

Grundlagen Leistungsverzeichnis Teil 3: Ermittlung Sanierungsbedarf

Ergänzend zur unter Teil 2 beschriebenen Bauteil- und Anlagenerfassung ist der Sanierungsstau je Bauteil und Anlage zu erfassen. Ausgenommen hiervon sind Wartungen und Inspektionen. Die Erfassung hat die Bauteil- und Anlagendaten entsprechend zu ergänzen.

- Bewertung und Priorisierung der Zustände der einzelnen Bauteile gem. DIN 276 1. - 3. Ebene nach folgendem Schema:
 - 1: Sehr guter Zustand: neuwertig (>20 Jahre)
 - 2: guter Zustand. kein absehbarer Handlungsbedarf (11 – 20 Jahre)
 - 3: befriedigender Zustand langfristiger Handlungsbedarf (6 – 10 Jahre)
 - 4: ausreichender Zustand mittelfristiger Handlungsbedarf (2 - 5 Jahre)
 - 5: mangelhafter Zustand: kurzfristiger Handlungsbedarf (Folgejahr)
 - 6: ungenügender Zustand sofortiger Handlungsbedarf (laufendes HH-Jahr)
- Separate Kennzeichnung sicherheitsrelevanter Maßnahmen.
- Textliche Beschreibung der vorgefundenen Mängel je Bauteil / Anlage und Definition der erforderlichen, notwendigen Reparatur- bzw. Sanierungs-/Erneuerungsmaßnahmen (Ereignishorizont: 1 - 10 Jahre) für die Zustände 3 bis 6
- Grobkostenschätzung (auf Basis Menge und Einheitspreis) unter Berücksichtigung baulicher Abhängigkeiten sowie geltenden Vorschriften und Verordnungen.

Grundlagen Leistungsverzeichnis Teil 4: Lebenszykluskostenanalyse

Über die mittelfristige Planung hinaus ist ein Ausblick auf Basis einer Lebenszykluskostenbetrachtung durchzuführen.

- Erstellung einer Lebenszyklus-Betrachtung der wesentlichen Bauteile der Gebäudehülle, der zentralen Gebäudetechnik und der dominierenden baulichen und haustechnischen Ausbaumerkmale/-Gegenstände inklusive einer statistischen Berechnung der Erneuerungsinvestitionen (Ereignishorizont: 11 bis 25 Jahre) auf Basis des BKI in Abhängigkeit von Gebäudeart, Ausbaustandard und Baujahren.
- Berücksichtigung und Integration der kurz- bis mittelfristig notwendigen Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen.
- Dokumentation der Lebenszyklusbetrachtung anhand von objektscharfen sowie liegenschafts- und portfolioübergreifenden grafischen und tabellarischen Mittelabflussplanungen für den Ereignishorizont 1 bis 25 Jahre.

Im Ergebnis hat eine kostenmäßige Bewertung des langfristigen Handlungsbedarfs mindestens der folgenden Kostengruppen (separate Betrachtung der Erzeugung, Verteilung und Übergabe für die Kostengruppe 400) inkl. Berücksichtigung der Baupreissteigerung zu erfolgen:

- KG 330 Außenwände
- KG 340 Innenwände
- KG 350 Decken
- KG 360 Dächer
- KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
- KG 420 Wärmeversorgungsanlagen
- KG 430 Lufttechnische Anlagen

- KG 440 Starkstromanlagen
- KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
- KG 460 Förderanlagen
- KG 470 Nutzerspezifische Anlagen
- KG 480 Gebäudeautomation
- KG 535 Überdachungen
- KG 536 Brücken, Stege
- KG 537 Kanal- und Schachtbauanlagen
- KG 546 Starkstromanlagen
- KG 547 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen