

Bauleitlinien des Gebäudemanagements Frei- burg

1. Geltungsbereich

Die Bauleitlinien sind eine Arbeitshilfe für die Planung, die Baudurchführung, die Bauunterhaltung, den Betrieb und die Nutzung von Gebäuden in der Verantwortung des Gebäudemanagements Freiburg (GMF).

Auf andere Standardfestlegungen, wie

- **Energieleitlinien**, sie beinhalten Regelungen, die beim Bau bzw. der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen, beim Betrieb von energetische Anlagen, bei der Beschaffung von beweglichen Anlagengütern und bei der Nutzung von Gebäuden einzuhalten sind
- **Standards für Hochbau und technische Ausrüstung**, sie umfassen Festlegungen für den allgemeinen Hochbau, die technischen Anlagen wie Elektrotechnik, nachrichten-, informations- und förderliche Anlagen, Heizung, Lüftungs- und Sanitäranlagen
- **Flächenstandards** für Verwaltungsgebäude
- **Service-Standards** (wie Reinigungsstandards, Hausmeisterleistungen, Reinigung/ Pflege von Außenanlagen)
- **Städtische Richtlinien für umweltfreundliches Beschaffungs- und Vergabewesen** (wie Verwendung Produkte mit Blauem Engel)

wird verwiesen.

2. Ziele

2.1. Standards als Mittel zur eindeutigen Beschreibung von Anforderungen

Leistungen, die vom GMF erbracht werden, müssen eindeutig beschrieben sein. Die Definition von Standards dient der Präzisierung der Anforderungen, die der Nutzer an das Gebäudemanagement stellt.

Standards sind darüber hinaus künftig Grundlage für die Ermittlung der Budgetansätze bei den internen Mietern im Rahmen des Mieter-/Vermieter-Modells.

2.2. Nachhaltigkeit

Mit diesem Leitfaden sollen ganzheitliche Grundsätze zum nachhaltigen Planen und Bauen, Betreiben und Unterhalten, sowie zur Nutzung von Liegenschaften und Gebäuden umgesetzt werden.

2.2.1 Ökonomie

Minimierung von Kosten bei gegebener Nutzungsqualität

Oberster Grundsatz bei Neubau, Umbau, Erweiterung bzw. Sanierung, Unterhaltung und Betrieb von Gebäuden ist es, im Sinne der Nachhaltigkeit die Gesamtkosten (Summe aus Investitionskosten, Betriebskosten und Folgekosten) bei gegebener Nutzungsqualität zu minimieren.

2.2.3 Ökologie

Minimierung der Belastung der Umwelt und des Verbrauchs an Stoffen und Energie

Nachhaltiges Bauen strebt für alle Phasen des Lebenszyklus von Gebäuden – von der Planung, der Erstellung über die Nutzung und Erneuerung bis zu Rückbau – eine Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen sowie eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts an.

Dies ist zu erreichen durch

- Senkung des Energiebedarfs und des Verbrauches an Betriebsmitteln
- Vermeidung von Transportkosten von Baustoffen und –teilen
- Einsatz wiederverwendbarer Bauprodukte
- Verlängerung der Lebensdauer von Produkten
- gefahrlose Rückführung der Stoffe in den natürlichen Stoffkreislauf
- weitgehende Schonung von Naturräumen und Nutzung von Möglichkeiten zu flächensparendem Bauen.

2.2.4 Gesundheitsbewusstes Bauen

Die Auswahl geeigneter Baumaterialien, der richtige Umgang beim Einbau und eine Erfolgskontrolle sind unverzichtbare Bestandteile bei der Planung und Baudurchführung zur Sicherstellung einer ökologischen und gesundheitsbewussten Bauweise.

Bei der Auswahl von Baustoffen sind diese Aspekte zu berücksichtigen.

Als Entscheidungshilfe sollen daher die unter der frei zugänglichen und unabhängigen Internetadresse www.baubook.info abrufbaren Produktinformationen zur ökologischen und gesundheitsbewussten Baustoffauswahl zu Rate gezogen werden. Der wirtschaftliche Aspekt ist jedoch in jedem Einzelfall zu berücksichtigen.

Zulässig sind auch Bewertungen sonstiger geeigneter unabhängiger Institutionen.

Bei Ausschreibungen ist auf produktneutrale Beschreibung zu achten. Sofern geeignete Bauprodukte mit Gütesiegel (z.B. Blauer Engel) zur Verfügung stehen, sind diese bei Ausschreibungen als Leitprodukte zu berücksichtigen.

Während der Bauphase ist auf die Verwendung schadstoffarmer Bau- und Bauhilfsstoffe zur Vermeidung belastender Emissionen zu achten. Dies gilt auch für den Einsatz von Maschinen und Werkzeugen.

Nach Fertigstellung soll bis zur Inbetriebnahme eine ausreichende Ablüftphase berücksichtigt werden und eine Qualitätskontrolle anhand von Raumluftmessungen durchgeführt werden. Die vorgeschriebenen Grenzwerte sind in jedem Fall zu unterschreiten.

Auf die Gemeinderatsbeschlüsse

- | | |
|------------|--|
| - G 90/ | Verzicht auf Tropenholz |
| - G 96/085 | Verringerung CO ₂ -Emission |
| - G 96/134 | Verzicht auf PVC |

- UA 03/004 Maßnahmen zur Steigerung der Holzverwendung in Freiburg
- G 03/088.1 Öko-Bonus 50€/Tonne CO² bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- G 04/266.2 Verbesserte NEH-Bauweise
- G 09/285 Passivhausbauweise bei Neubauten und Prüfung Plus-Energie-Haus, bei Sanierung Berücksichtigung von Passivhauskomponenten, mind. jedoch EnEV 2009 minus 30%. wird verwiesen.

3. Umsetzung von Standards

3.1. Beeinflussung der Kostenentwicklung bei Baumaßnahmen

Die größte Einflussmöglichkeit auf die Gesamtkosten einer Maßnahme besteht zu Beginn einer Planung. Bei der Programmdefinition und in der ersten Konzeptphase werden Entscheidungen mit hoher Kostenrelevanz getroffen. Das gilt auch für hiermit einhergehende Umweltbeeinträchtigungen.

Durch frühzeitiges Beachten nachhaltiger Planungsgrundsätze kann die Gesamtwirtschaftlichkeit von Gebäuden (Bau-, Betriebs-, Nutzungskosten) erheblich verbessert werden.

Die Festlegung von Standards führt zu einer Verringerung individueller Lösungen und damit zur Kostenreduzierung.

3.2. Baustandards interdisziplinär umsetzen

Standards ersetzen nicht eine fachgerechte, projektbezogene Planung. Kostensparendes Bauen kann vielmehr durch eine integrale Planung von Bauherrenvertretung, Architekt und allen beteiligten Fachplanern, in der die vorgegebenen Standards berücksichtigt werden, erreicht werden.

Mit der Weitergabe der Baustandards an die projektbezogen aus den unterschiedlichen Fachdisziplinen zusammengestellten Planungsteams ist die interdisziplinäre Umsetzung der Standards unter der Federführung der Projektsteuerung des GMF gewährleistet.

3.3. Berücksichtigung des spezifischen Einzelfalles

Dabei kann es, auf den spezifischen Einzelfall bezogen, durch Berücksichtigung der besonderen

- technischen (z.B. durch Vorgaben des Bestandes)
- ortsspezifischen (z.B. Platzverhältnisse auf dem Grundstück)
- städtebaulichen (z.B. Anforderungen an die Fassadengestaltung)

Vorgaben vor Ort zu einer Modifizierung gegenüber den vorgegebenen Standards kommen.

3.4. Planungsgrundsätze

Vom Generellen zum Spezifischen hin orientiert, lässt sich nachfolgende Kaskade ableiten:

- Bedarfshinterfragung Neubau
- Optimierung Raumprogramm
- Optimierung Gebäudeentwurf im Hinblick auf
 - Energie
 - Reinigung
 - Inspektion und Wartung
 - Bauunterhaltung
 - Investitionskosten

3.4.1. Bedarfshinterfragung einer Neu- bzw. Umbaumaßnahme

Der von den Nutzern beantragte Raum- und Flächenbedarf soll von der Organisationsabteilung der Haupt- und Personalamtes auf Erfordernis und Angemessenheit, insbesondere auf eine Überversorgung hin kritisch hinterfragt werden. Dabei sind auch die beantragten Ausstattungsstandards zu prüfen. Dies ist besonders Aufgabe des noch aufzubauenden Investitionscontrollings.

Grundsätzlich ist im Rahmen eines effizienten Flächenmanagements zu prüfen, ob der angemeldete Flächenbedarf durch optimale Ausnutzung der vorhandenen Räumlichkeiten, ggf. durch Umnutzung bzw. Mehrfachnutzung einzelner Räume, befriedigt werden kann.

3.4.2. Optimierung Raumprogramm

Das Raumprogramm für Baumaßnahmen wird grundsätzlich vom Nutzeramt aufgestellt. Das Raumprogramm umfasst die Anforderungen des Nutzeramtes an die verschiedenen Räume hinsichtlich der Flächen, Funktionen, Ausstattungen und funktionalen Beziehungen. Bei Bauvorhaben an Schulen gelten die Raumprogrammvorgaben des Amtes für Schule und Bildung. Das GMF ist in der Konzeptphase bei der Erstellung des Raumprogramms beratend tätig.

In Zusammenarbeit mit der Organisationsabteilung des Haupt- und Personalamtes ist insbesondere zu untersuchen, ob die funktionalen Beziehungen zwischen den Räumen, sowie die daraus resultierenden Wegbeziehungen zweckmäßig und wirtschaftlich sind.

3.4.3. Optimierung Gebäudeentwurf

Der Gebäudeentwurf ist zu optimieren im Hinblick auf

- Energie (z.B. Kompaktheit, siehe hierzu Energieleitlinien)
- Reinigung (siehe hierzu Reinigungsstandards)
- Inspektion und Wartung

Grundsätzlich sind Lösungen zu entwickeln, die hinsichtlich Wartung und Inspektion geringe Kosten verursachen. So lassen sich z.B. im Brandschutz durch sorgfältige Planung technische Maßnahmen wie Brandmeldeanlagen vermeiden. Durch eine frühzeitige Einbeziehung der energetischen Aspekte werden z.B. durch Planung einer Nachtauskühlung von Gebäuden Lüftungsanlagen überflüssig.

- Bauunterhaltung
Durch die Planung von leicht austauschbaren technischen Anlagen (z.B. Pumpe an einer Heizungsanlage) oder durch langlebige Details (Verschattung durch feststehende Lamellen) können Reparatur- und Erneuerungskosten gesenkt werden.
- Investitionskosten (z. B. Optimierung von Baumaterialien und Bauteilen → Standardmaterialien)

4. Fortschreibung

Die festgesetzten Standards werden regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben.