

Vorlage Nr. 045/08

Betreff: **Erhaltungsaufwand und Instandhaltungsrückstellung 2008**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss	24.01.2008	Berichterstattung durch:			Herr Schröer			
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

52	Gebäudemanagement
----	-------------------

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
2.194.749 €	€	€	<input type="checkbox"/> keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt 5202 in Höhe von 2.194.749 € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Bau- und Betriebsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand 2008 zur Kenntnis und beschließt die Ausführung der in der Anlage 2 genannten Erhaltungsmaßnahmen (Allgemeine Bauunterhaltung, Sonderprogramm Brandschutz, Sonderprogramm Fenstererneuerung).
2. Der Bau- und Betriebsausschuss empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss die Finanzmittelfreigabe für die Ausführung der Maßnahmen der Instandhaltungsrückstellung gemäß Anlage 3, Ziffer 1.1 bis 1.8 im Umfang von 529.000 Euro.

Begründung:

1. Gebäudeinstandhaltung – Energetische Gebäudesanierung

Am 6. November wurde vom Rat der Stadt Rheine das Klimaschutzbündnis beschlossen. Das Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept stuft bei der Priorisierung der Leitziele den Klimaschutz in die 1. Priorität ein. Bezogen auf die Gebäudeinstandhaltung sollen künftig energiesparenden Maßnahmen sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien Priorität eingeräumt werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die geplanten Erhaltungsmaßnahmen im Wesentlichen der **Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebes** dienen. Bei der Ausführung von Erhaltungsmaßnahmen mit energetischen Auswirkungen (z. B. Dachsanierungen, Fenstersanierungen) werden die Vorgaben der EnEV (Energieeinsparungsverordnung) eingehalten. Hinsichtlich der bauphysikalischen Auswirkungen werden diese Maßnahmen zur bestehenden Gebäudehülle abgestimmt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen zur Erneuerung technischer Gebäudeausrüstung (z. B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Beleuchtung, etc.) wird neben dem Einsatz energiesparender Systeme (z. B. Wärmerückgewinnung, Energiesparröhren) auch der Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmerückgewinnung durch Solaranlagen) geprüft.

In der Anlage 2 „Maßnahmen der Zentralen Gebäudewirtschaft 2008“ und der Anlage 3 „Maßnahmen der Instandhaltungsrückstellung 2008“ werden Maßnahmen die zu einer Energieeinsparung führen mit dem Kürzel „EGS“ (energetische Gebäudesanierung) gekennzeichnet.

Gemeinsam mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH wird derzeit geprüft, ob durch ein gemeinsames **Contracting-Modell** für die Erneuerung von **Heizungsanlagen** wirtschaftliche Vorteile zu erzielen sind. Eine abschließende Entscheidung über die Ausführung der Heizungs-

sanierungen sowie deren Finanzierung erfolgt erst nach Berichterstattung im Bauausschuss. Die Heizungssanierungen sind daher „nachrichtlich“ in der Anlage 3 „Maßnahmen der Instandhaltungsrückstellung“ aufgeführt und bedürfen noch einer gesonderten Beschlussfassung.

2. Erhaltungsaufwand

In seinem Beschluss vom 14. November 1996 legte der Bau- und Betriebsausschuss fest, dass die Bauunterhaltungsmittel (der Erhaltungsaufwand) aus Gründen der Einheitlichkeit und im Hinblick auf die Sicherung einer dauerhaften Substanzerhaltung für alle städtischen Gebäude nach dem an den Gebäudeneubauwerten anknüpfenden Richtwert-System ermittelt werden.

2.1 Grundlagen für die Ermittlung und Verwendung

Der Erhaltungsaufwand stellt die Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen (Gebäuden), Einrichtungen oder Anlagen dar. In der Vergangenheit wurde der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderprogrammen zur Heizungs- und Fenstererneuerung
- Brandschutzmaßnahmen
- Einzelmaßnahmen zur Erneuerung von baulichen Einrichtungen

Das Richtwert-System sieht vor, dass die Ermittlung des Erhaltungsaufwandes sich an dem Gebäudeneubauwert der städtischen Gebäude orientiert. Der **Gebäudeneubauwert** ergibt sich aus der Berechnung:

Gebäudewert 1913 (entnommen dem Versicherungsvertrag)

multipliziert mit dem

Baupreisindex des laufenden Jahres.

Bezogen auf den Gebäudeneubauwert wird in den Haushaltsplanberatungen der **Prozentsatz der für den Erhaltungsaufwand** zur Verfügung stehenden Mittel festgelegt. Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), Köln, empfiehlt einen Richtwert für die Gebäudeunterhaltung in Höhe von **1,2 Prozent** vom Gebäudeneubauwert.

2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes für die städtischen Gebäude

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine Gebäudeflächen im Umfang von ca. **240.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 340 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.408 Euro/qm Bruttogrundfläche.

Im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2008 werden die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand zur Verfügung gestellt:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	1.948.749 €
Sonderprogramm Fenstererneuerung	46.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.194.749 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,65 %

Die Aufteilung der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel auf die einzelnen Fachbereiche und Produkte ist der **Anlage 1** zu entnehmen.

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2008

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2008 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen
- Sonderprogramm Brandschutz
- Sonderprogramm Fenstererneuerung

dargestellt.

2.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Wie bereits in der Bau- und Betriebsausschussvorlage **477/06** ausführlich beschrieben, werden erhebliche Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung durch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen gebunden. So wurden im Jahr 2005 ca. 65 Prozent der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel (= ca. 1,3 Mio. Euro) für Instandhaltungsarbeiten mit einem Einzelrechnungsbetrag von unter 5.000 Euro durchgeführt. Es verbleibt somit nur noch ein Anteil von **ca. 35 Prozent** der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel für **mittlere bis große Instandhaltungsmaßnahmen**, welche in der Regel im Voraus zu planen sind.

Für die allgemeine Bauunterhaltung sind im Jahr 2008 insgesamt 1.948.749 Euro in der Haushaltsplanung vorgesehen. Die einzelnen geplanten Maßnahmen zur Bauunterhaltung sind der **Anlage 2** zu entnehmen.

2.3.2 Sonderprogramme Fenster-, Heizungserneuerung und Brandschutz

Für das **Sonderprogramm Fenstererneuerung** stehen im Jahr 2008 insgesamt 46.000 Euro zur Verfügung. Die Mittel sind für die Sanierung der denkmalgeschützten Fenster (Bleiverglasung) der Aula des Dionysianums vorgesehen. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde sollen aus energetischen Gründen zusätzlich Vorsatzfenster eingebaut werden.

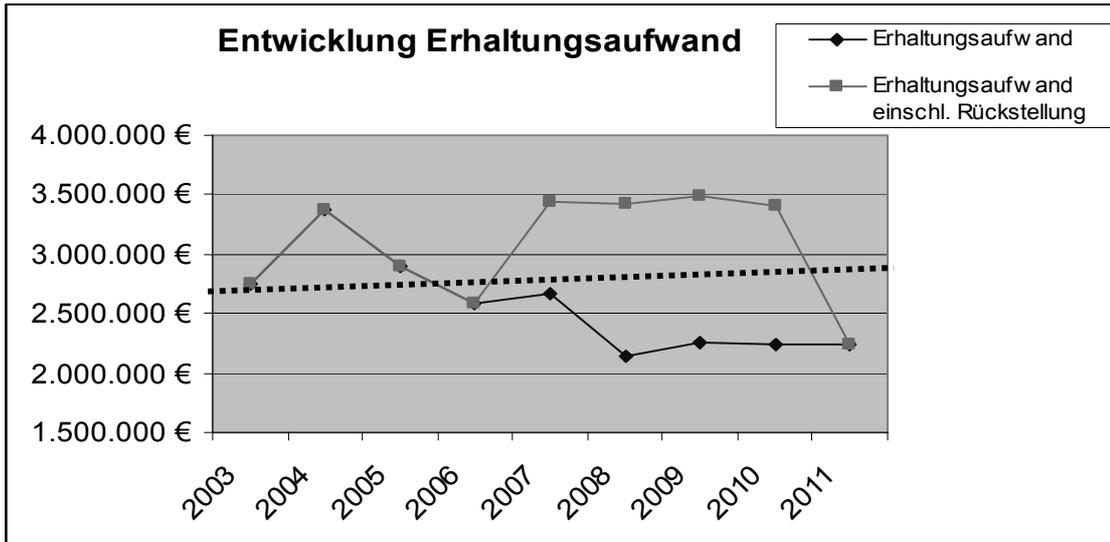
Für die Durchführung von **Brandschutzmaßnahmen sind insgesamt Mittel** in Höhe von 200.000 Euro eingeplant. Aufgrund des aktuell vorliegenden Brandschutzgutachtens für das Josef-Winckler-Zentrum sind an diesem Objekt umfassende Brandschutzmaßnahmen zu treffen und werden von der Bauordnung zwingend gefordert. Aufgrund der Tatsache, dass das Josef-Winckler-Zentrum von unterschiedlichsten Nutzergruppen besucht wird (Abendrealschule, Kaufm. Schulen, Musikschule und Volkshochschule) ist den geforderten Brandschutzmaßnahmen eine hohe Priorität beizumessen. Die Maßnahmen umfassen den Bau eines Fluchttreppenhauses, den Einbau einer zentralen Alarmierungsanlage, den Einbau zusätzlicher Rauchschutzelemente, die Ergänzung der Notbeleuchtung und die Einkastung vorhandener EDV- und Elektrokabel im Fluchtwegbereich in F30-Standard. Eine Kostenschätzung für die Ausführung wird derzeit erstellt. Als Ausführungszeitpunkt sind die Sommerferien 2008 beabsichtigt. Die Brandschutzmaßnahmen sind unabhängig von der Problemstellung der Aula (keine Zulassung als Versammlungsstätte aufgrund von Mängeln nach der VersammlungsstättenVO) zu treffen.

Das Sonderprogramm zur **Erneuerung der Heizungsanlagen** ist im Jahr 2006 ausgelaufen. Heizungsanlagen, die nach der VDI ihre Nutzungszeit überschritten haben und deren Betriebssicherheit nicht mehr gegeben ist, werden im Rahmen der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung saniert (siehe Ziffer 3).

2.4 Entwicklung des Erhaltungsaufwandes

Wie bereits in den vergangenen Vorlagen zur Verwendung der Mittel für den Erhaltungsaufwand beschrieben, besteht in den kommenden Jahren ein strukturelles Finanzdefizit für den Erhaltungsaufwand.

Der nachstehenden Graphik ist deutlich zu entnehmen, dass die Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude deutlich abnehmen und der für den Erhaltungsaufwand mindestens benötigte Richtwert von 0,85 Prozent vom Gebäudeneubauwert (gestrichelte Linie) nicht erreicht wird.



Positiv wirkt sich auf die Gebäudeunterhaltung die Bildung der Instandhaltungsrückstellung für unterlassene Erhaltungsmaßnahmen aus. Hierdurch können im Jahr 2008 1.269.000 Euro, 2009 1.238.000 Euro und im Jahr 2010 1.171.000 Euro für die Durchführung von unterlassenen Erhaltungsmaßnahmen eingesetzt werden (siehe Ziffer 3). Die Rückstellung bewirkt, dass die vorhandenen Mittel für den Erhaltungsaufwand des laufenden Jahres nicht durch den aufgelaufenen Instandhaltungsstau der vergangenen Jahre aufgezehrt werden.

Nach Auflösung der Instandhaltungsrückstellung müssen in der mittelfristigen Finanzplanung spätestens ab dem Jahr 2011 die Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der Gebäude (einschließlich deren technischen Anlagen und Einbauten) zur dauerhaften Sicherung der Gebäudesubstanz deutlich erhöht werden. Werden die Mittel des Erhaltungsaufwandes nicht erhöht, führt dieses ggf. zu einem erhöhten Substanzverlust und somit ggf. zu Sonderabschreibungen auf das Gebäudevermögen.

3. Rückstellung „unterlassene Instandhaltung“

Mit der Vorlage 259/07 hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 5. Juni 2007 die Bildung der Instandhaltungsrückstellung zur Kenntnis genommen. Verfahrensmäßig sind die einzelnen Maßnahmen zur Fachentscheidung dem Bau- und Betriebsausschuss und anschließend zur Freigabe der Finanzmittel dem Haupt- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Bau- und Betriebsausschuss wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss zu empfehlen, die Finanzmittel für die Ausführung der in der **Anlage 3 unter Ziffer 1.1 bis 1.8** genannten Maßnahmen freizugeben. Anzumerken ist, dass die Stadt Rheine an der Heizungsanlage des Rathaus-Zentrums (Maßnahme 1.8) nur Miteigentümer ist und die Teileigentümerversammlungen die Sanierung der Heizungsanlage beschlossen hat. Die Vergabe der Ingenieurleistung zur „Heizungssanierung“ erfolgte bereits

in der vergangenen Sitzung des Bauausschusses. Aufgrund der Miteigentumsverhältnisse wurde die Heizungsanlage nicht in die Untersuchung eines Contracting-Projektes aufgenommen.

Die in **Anlage 3 unter Ziffer 2.1 bis 2.4** zur Sanierung vorgesehenen **Heizungsanlagen** werden nach Abschluss der Prüfung des Contracting Projektes in einer der nächsten Sitzungen dem Bau- und Betriebsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt und sind zunächst nur informativ aufgeführt.

Die ursprünglich für das Jahr 2008 geplante Maßnahme Sanierung Heizungsanlage „Euregio-Gesamtschule“ (Anlage 3, Ziffer 3.1) wird in das Jahr 2010 verschoben. Dieses ist damit begründet, dass im Zusammenhang mit dem Neubau der 3-fach-Sporthalle eine ganzheitliche Betrachtung für die Wärmeversorgung des Schulkomplexes unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien erfolgen soll.

4. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Folgende Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen sind im Produktbereich Zentrale Gebäudewirtschaft für das Jahr 2008 geplant:

4.1 Edith Stein Schule – Offene Ganztagsgrundschule

An der Edith-Stein-Schule werden für die Einrichtung einer 2. Gruppe im Bereich der Offenen Ganztagsgrundschule Umbaumaßnahmen durchgeführt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 66.000 Euro. Der Landeszuschuss zur Maßnahme beträgt 40.000 Euro. Die für Ausführung der Maßnahmen erforderlichen Finanzmittel sind im Ergebnisplan des Haushaltsplanentwurf 2008 enthalten.

4.2 Josef-Winckler-Zentrum – Fernuniversität

Für die Verlagerung der Fernuniversität aus dem Schulgebäude der Kaufmännischen Schulen in das Josef-Winckler-Zentrum sind im Ergebnisplan des Haushaltsplanentwurfes für das Jahr 2008 32.000 Euro für die erforderlichen Umbaumaßnahme und 7.000 Euro für den Umzug vorgesehen

4.3 Michaelschule – Offene Ganztagsgrundschule (nachrichtlich, Veranschlagung erfolgt im Finanzplan)

Für die Einrichtung einer 3. Gruppe im Bereich der Offenen Ganztagsbetreuung wird an der Michaelschule ein Pavillon auf dem Schulgrundstück errichtet. Die Investitionsmaßnahme ist mit Baukosten in Höhe von 90.000 Euro veranschlagt. Der Landeszuschuss beträgt 40.000 Euro. Die Veranschlagung im Haushaltsplanentwurf 2008 erfolgte im Finanzplan.

4.4 Josef-Winckler-Zentrum – Lehrküche Volkshochschule

Der Kulturausschuss hat in seiner Sitzung am 4. Dezember 2007 den Einbau einer neuen Lehrküche im Josef-Winckler-Zentrum für die Volkshochschule beschlossen.

Die Finanzmittel für die Durchführung dieser Maßnahme wurden bisher **nicht** im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2008 berücksichtigt. Folgende Beträge sind aufgrund der vorliegenden Kostenschätzungen zu veranschlagen:

Ergebnisplan

Umbaumaßnahme einschließlich Versorgungsanschlüsse	30.000 Euro
--	-------------

Finanzplan

Investitionskosten für den Kauf und Aufbau einer Lehrküche (einschließlich Planungshonorare)	59.857 Euro
---	-------------

.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2007 – 2011

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2008

Anlage 3 – Maßnahmeplanung Instandhaltungsrückstellung 2008