

Vorlage Nr. 095/23

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2023**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

| | | | |
|------------------------------|------------|--------------------------|----------------|
| Schulausschuss | 08.03.2023 | Berichterstattung durch: | Herrn Gausmann |
| Bau- und Mobilitätsausschuss | 30.03.2023 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer |

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

| | |
|------------------|-------------------|
| Produktgruppe 52 | Gebäudemanagement |
| Produktgruppe 85 | Schulen |

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

| | |
|---------------------------|-------------|
| Erträge | 1.400.000 € |
| Aufwendungen | 6.920.000 € |
| Verminderung Eigenkapital | 5.520.000 € |

Investitionsplan

| | |
|--------------|-------------|
| Einzahlungen | 1.260.000 € |
| Auszahlungen | 1.400.000 € |
| Eigenanteil | 140.000 € |

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2023 zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2023 zur Kenntnis.

Begründung:

1. Erhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand soll sich im Hinblick auf die Sicherung einer dauerhaften Substanzerhaltung an den Gebäudeneubauwerten der städtischen Gebäude orientieren.

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), Köln, empfiehlt einen Richtwert für die Gebäudeunterhaltung in Höhe von **1,2 Prozent** des Gebäudeneubauwertes (sog. „Substanzerhaltungsschwelle“).

2.1 Grundlagen für die Ermittlung und Verwendung

Der Erhaltungsaufwand stellt die Aufwendungen für die Erneuerung bereits vorhandener Teile (Gebäuden), Einrichtungen oder Anlagen dar. Im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2023 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderbudget EDV-Verkabelung
- Brandschutzmaßnahmen
- Leistungen der Technischen Betriebe

Der Gebäudeneubauwert ermittelt sich aus den jeweiligen **Gebäudewerten 1913** (Entnommen aus den Versicherungsverträgen) multipliziert mit dem **Baupreisindex** des laufenden Jahres.

2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2023 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

| | |
|--|--------------------|
| Allgemeine Bauunterhaltungsmittel | 5.150.000 € |
| Sonderbudget EDV-Verkabelung | 50.000 € |
| Brandschutzprogramm | 100.000 € |
| Summe Erhaltungsaufwand | 5.300.000 € |
| Handwerkerleistungen der TBR (Amtshilfevereinbarung) | 730.500 € |
| Gesamtsumme | 6.030.500 € |

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme der Bauunterhaltung auf den **Gebäudeneubauwert von rd. 572 Mio. Euro**, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2023 mit **1,0543 Prozent** geringfügig unterschritten. Diese Unterschreitung ist den seit dem Jahr 2021 stark gestiegenen Baupreisen geschuldet, die sich in einem steigenden Gebäudeneubauwert widerspiegeln.

Durch die auch im Jahr 2023 durchzuführenden Umbaumaßnahmen im Rahmen des laufenden Förderprojekts „Gute Schule - Grundschuloffensive“ (Michaelschule, Canisiusschule) sowie der Sanierung der Kopernikus-Sporthalle, dem Umbau des Rathauszentrums und der Sanierung des Wärmedämmverbundsystems am Gymnasium Dionysianum werden im kommenden Jahr weitere Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen in erheblichem Umfang durchgeführt. Diese Aufwendungen sind in der Bauunterhaltung nicht berücksichtigt.

2.3 Maßnahmenplanung Erhaltungsaufwand 2023

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2023 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 1** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (5.150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (100.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (3.020.000 Euro)

dargestellt. Die Maßnahmen für das Sonderprogramm EDV-Verkabelung (50.000 Euro) werden im Zusammenhang mit den geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

2.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Der Großteil der Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung wird durch größere (geplante) Unterhaltungsmaßnahmen gebunden. Für insgesamt 28 größere Unterhaltungsmaßnahmen sind im Jahr 2023 insgesamt 3.310.000 Euro veranschlagt. Für kleinere (ungeplante) Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen (inkl. der Unterhaltung der Übergangswohnheime und der Sanierung von Fußbodenbelägen) sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) ist ein Betrag in Höhe von 1.840.000 Euro vorgesehen (siehe Anlage 1).

Folgende größere Maßnahmen werden im Rahmen werden im Jahr 2023 umgesetzt:

Die Verkabelungen der Sicherheitsbeleuchtung und der Alarmierungs- und Pausenrufanlagen in den Decken im **Emsland-Gymnasium** sind durch die Einziehung einer Brandschutzdecke zu schotten. Im Rahmen dieser notwendigen Maßnahme werden auch die vorhandenen schadstoffbelasteten Brandschutzklappen erneuert. In den Jahren 2021 und 2022 wurden bereits zwei Bauabschnitte durchgeführt. Insofern handelt es sich hier um den 3. Bauabschnitt. Die Gesamtmaßnahme wird auf Grund des Umfangs auch im Jahr 2024 weitergeführt. Für die Durchführung der Maßnahme sind im Jahr 2023 230.000 Euro eingeplant.

An der **Euregio-Gesamtschule** werden im Rahmen der Umsetzung des Medienentwicklungs-

planes (Gebäudeteil B, 3. Bauabschnitt) die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt sowie die Decken als schallminimierende Akustikdecken ausgeführt.

Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf rd. 280.000 Euro. Für die Umstellung der Beleuchtung auf energiesparende LED-Technik wird ein Förderantrag beim Projektträger Jülich gestellt. Die eingeplante Förderung beläuft sich auf rd. 50.000 Euro.

Die Maßnahme war bereits für das Jahr 2022 vorgesehen, konnte jedoch mangels Angeboten nicht umgesetzt werden.

Das Dach der der **Kardinal-von-Galen-Schule** stammt aus den 1960er Jahren. Es entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Standards und weist vermehrt Undichtigkeiten auf. Weiterhin ist die vorhandene Dachkonstruktion schadstoffbelastet.

Für die Sanierung des Daches inklusive energetischer Ertüchtigung sind Mittel in Höhe von 250.000 Euro eingeplant

Medienentwicklungsplan

In folgenden Schulen wird im Jahr 2023 im Bestand der Medienentwicklungsplan umgesetzt.

- Johannesschule Mesum (geplant für 2022, keine Angebote)
- Euregio-Gesamtschule (3. Bauabschnitt, geplant für 2022, keine Angebote)
- Gymnasium Dionysianum (2. Bauabschnitt)
- Emsland-Gymnasium (2. Bauabschnitt)
- Südeschule

Im Rahmen der Umsetzung des Medienentwicklungsplans werden zur Nutzung von Synergieeffekten verschiedene notwendige Sanierungsmaßnahmen an elektrischen Anlagen (Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungsanlagen, Umstellung auf LED-Beleuchtung) durchgeführt. Weiterhin werden in den betroffenen Bereichen schallmindernde Rasterdecken installiert, sofern diese noch nicht vorhanden sind.

Billigkeitsrichtlinie

Im Rahmen der „Billigkeitsrichtlinie für kommunale Klimaschutzinvestitionen“ werden den Kommunen zum Ausgleich von aufgrund der Corona-Pandemie ausgebliebenen Klimaschutzinvestitionen zusätzliche Mittel als Teil des Klimaschutz-Sofortprogramms zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Fördermittel (149.000 Euro) wird an folgenden Schulen die Beleuchtung der Sporthallen auf eine energieeffiziente LED-Beleuchtung umgestellt:

- Canisiusschule Teilstandort Rodde
- Johannesschule Mesum
- Kardinal-von-Galen-Schule
- Johannesschule Mesum Teilstandort Elte
- Ludgerusschule Schotthock
- Marienschule Hauenhorst

2.3.2 Sonderprogramm EDV-Verkabelung

Im Rahmen der zunehmenden Digitalisierung der Fach-, Klassen- und Verwaltungsräume an den Schulen (Internet, Netzwerke, digitale Tafeln, Beamer etc.) ist auch die elektrische Infra-

struktur der Fach-, Klassen- und Verwaltungsräume an die zunehmenden Anforderungen anzupassen. Zur Nutzung von Synergieeffekten ist daher im Rahmen geplanter Bauunterhaltungsmaßnahmen auch jeweils die elektrische Infrastruktur zu überprüfen und an die technischen Erfordernisse anzupassen. Weiterhin können über dieses Sonderprogramm bei Bedarf auch zusätzliche Maßnahmen in Absprache zwischen der Schulverwaltung und der Zentralen Gebäudewirtschaft durchgeführt werden.

2.3.3 Sondermaßnahmen

Das Flachdach des Umkleidebereiches der Sporthalle der **Alexander-von-Humboldt-Schule** stammt aus dem Jahr 1975. Es entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Standards und weist vermehrt Undichtigkeiten auf. Das Dach soll als extensives Gründach ausgeführt werden.

Für diese Maßnahme sind Mittel in Höhe von 350.000 Euro eingeplant.

Die Maßnahme war bereits für das Jahr 2022 vorgesehen, konnte jedoch vom Auftragnehmer nicht umgesetzt werden. Die Mittel sind im Jahr 2023 neu zu veranschlagen.

Wie bereits im Vorjahr dargestellt, weist das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) am **Gymnasium Dionysianum** im Bereich des Kleihues-Baus konstruktive Mängel auf. Dies hat zur Folge, dass Feuchtigkeit eintritt, das WDVS zerstört wird und damit die Gebäudesubstanz Schaden nimmt. Um den vorhandenen Schaden zu beseitigen und weiteren Schaden vom Gebäude fernzuhalten, sollte das WDVS ab dem Jahr 2021 großflächig erneuert werden. Aufwändige Planungen, Kostensteigerungen und Abstimmung mit der Hochbaumaßnahme zur Barrierefreiheit und Brandschutz haben dazu geführt, dass mit der Maßnahme erst im Jahr 2023 begonnen werden kann. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden von einem beauftragten Architekten auf rd. 1,935 Mio. Euro beziffert, wovon rd. 1,0 Mio. Euro im Jahr 2023 verbaut werden. Weil für die Umsetzung der Maßnahme zwischenzeitlich Rückstellungen gebildet worden sind, sind die hierfür erforderlichen Mittel nicht in den allgemeinen Bauunterhaltungsmittel veranschlagt worden. Für die Maßnahme sollen Fördermittel im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes – Kapitel 2 in Höhe von rund 1,080 Mio. EUR beantragt werden.

Der Kleihues-Bau wurde im Jahr 2002 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Ein Regressanspruch gegenüber dem Architekten bzw. der ausführenden Baufirma besteht nach juristischer Prüfung nicht.

Wie bereits in den letzten beiden Jahren ausgeführt, befindet sich die Sporthalle des **Kopernikus-Gymnasiums** aufgrund ihres Alters und der sehr hohen Nutzungsintensität in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. In drei Bauabschnitten sollte ab dem Jahr 2020 die Sanierung der Sporthalle erfolgen. Da jedoch im Juni 2020 ein neues Förderprogramm für die Sanierung von Sportstätten seitens des Landes NRW angekündigt worden ist, wurde entschieden, die Maßnahme in die Jahre 2021 und 2022 zu verschieben und einen Förderantrag bei der Bezirksregierung zu stellen. Da der Förderantrag abgelehnt wurde, war die Finanzierung der Maßnahme nicht mehr gesichert und wurde nochmals auf die Jahre 2022 und 2023 verschoben. Die weiteren Planungen und Kostenfortschreibungen ergeben insbesondere unter Beachtung der stark gestiegenen Baukosten mittlerweile Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,7 Mio. Euro, von denen auf das Jahr 2022 rd. 1,3 Euro und auf das Jahr 2023 rd. 1,4 Mio. Euro entfallen.

Die Maßnahme wird im Jahr 2023 mit 1,26 Mio. Euro (90 %) aus dem KInvFG finanziert. Der Eigenanteil in Höhe von 140.000 Euro wird aus dem Budget der Zentralen Gebäudewirtschaft (Bauunterhaltungsmittel) bestritten.

2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

Als größere Maßnahmen sind in den kommenden beiden Jahren perspektivisch folgende Maßnahmen vorgesehen (ohne Priorisierung):

2024

- Abendrealschule: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Sanierung der Einzel-WCs im Gebäude
- Bodelschwingh-Schule: Sanierung der Pausen-WC-Anlage
- Emsland-Gymnasium: Brandschutzmaßnahmen in den Fluren (Abschnitt)
- Emsland-Gymnasium Sporthalle: Erneuerung des Daches Umkleiden (Gründach)
- Euregio-Gesamtschule: Dach- und Fenstersanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Erneuerung der Alarmierungsanlage mit Sprachdurchsage
- Grüterschule: Erneuerung der Fensterfassade und Eingangstür der Sporthalle
- Gymnasium Dionysianum: Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems (2. Bauabschnitt)
- Johannesschule Eschendorf: Sanierung des Daches der Sporthalle
- Südeschule: Erneuerung des Daches der Sporthalle

2025

- Annetteschule I: Erneuerung einer Dachfläche
- Emsland-Gymnasium: Dachsanierungen
- Emsland-Gymnasium: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Euregio-Gesamtschule: Dach- und Fenstersanierungen
- ehem. Grüterschule, Sporthalle: Sanierung des Daches und der sanitären Anlagen
- Ludgerusschule Schotthock: Sanierung des Daches Altbau
- Nelson-Mandela-Schule, Sporthalle: Sanierung der sanitären Anlagen und Erneuerung der Innentüren

Anlage:

Erhaltungsmaßnahmen 2023