Stadt Rheine
Leben an der Ems

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 046/11

Betreff: **Zentrale Gebäudewirtschaft Erhaltungsaufwand 2011**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss			**27.01.2011**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Kuhlmann Herrn Schröer**		
	Abstimmungsergebnis								
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**	
Schulausschuss			**27.01.2011**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Linke Herrn Dr. Winter Herrn Grimberg**		
	Abstimmungsergebnis								
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**	

Betroffene Produkte

52	Gebäudemanagement

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen 2.562.385 Euro

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202/521100
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Vorlage Nr. 046/11

Beschlussvorschlag / Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand 2011 zur Kenntnis und beschließt die Ausführung der in der Anlage 2 genannten Maßnahmen.

Begründung:

1. 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. Im Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2011 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sanierung von Beleuchtungskörpern
- Brandschutzmaßnahmen

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. **246.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäudeneubauwert** in Höhe von **ca. 382 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.552 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge (z. B. Euregio-Sporthalle) und Gebäudeabgänge (z. B. Diesterwegschule) sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Finanzplanung für das Jahr 2011 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.212.385 €
Erneuerung Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	**2.562.385 €**
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,67 %

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

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2011

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2011 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.212.385 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.562.385 Euro** im Jahr 2011 eingesetzt werden. Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert (vgl. Ziffer 2.2), so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2011 mit 0,67 Prozent deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der Leistungen der TBR für die Gebäudewirtschaft in Höhe von 500.000 Euro (pauschale Verrechnung) wird der Richtwert mit 0,79 Prozent deutlich unterschritten.

Konnte in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhaltungsstau an städtischen Gebäuden reduziert werden, zeichnet sich nun jedoch für die Jahre 2011 und folgende ein deutlicher Rückgang der zur Verfügung gestellten Finanzmittel ab. Dieses wird unweigerlich zu einem Anstieg des Unterhaltungsstaus führen.

2.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Wie bereits in den Bauausschussvorlagen der vergangenen Jahre ausführlich beschrieben, werden erhebliche Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung durch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) gebunden. Insgesamt bindet diese „kleine“ Bauunterhaltung im Jahr 2011 ca. 820.000 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 39 Maßnahmen insgesamt 1.393.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Als größere Maßnahmen sind insbesondere zu nennen

- Elisabeth-Hauptschule, 2. Abschnitt der Fenstersanierung
- Kardinal-von-Galen-Schule, Sanierung der Toilettenanlage
- Neues Rathaus, Sanierung Aufzugsanlagen (nur im Bereich Haupteingang)
- Berufskolleg Gebäude A, Sanierung WC-Anlagen
- Don-Bosco-Sporthalle Verkleidung des Nordgiebels

Seitens des Gymnasium Dionysianum ist beabsichtigt über Sponsorenmittel ein neues Beleuchtungskonzept für das Treppenhaus im Altbau zu realisieren. In das Projekt sind Fachplaner und der Denkmalschutz eingebunden. Die Gesamtkosten für die neue Beleuchtung werden auf ca. 60.000 Euro geschätzt, wobei der städtische Anteil aus Mitteln der Bauunterhaltung 10.000 Euro beträgt.

2.3.2 Sonderprogramme Brandschutz und Beleuchtungssanierung

Im Brandschutzprogramm stehen 200.000 Euro zur Verfügung. Für die Schaffung eines 2 Fluchtrettungsweges von der Zuschauertribüne der Elisabethschule (über eine Außentreppe) sind 45.000 Euro vorgesehen. Die Sanierungskosten der Sicherheitsbeleuchtung der Kopernikus-Sporthalle sind mit ca. 55.000 Euro berücksichtigt. Ebenfalls werden Sanierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen an den Alarmierungseinrichtungen der Kaufmännischen Schulen, des Emsland-Gymnasiums der Gertrudenschule und des Neuen Rathauses ausgeführt (Gesamtkosten ca. 47.000 Euro). Die verbleibenden Restmittel werden für kleinere Maßnahmen zum Brandschutz auf Grundlage der Brandschauen aus dem Jahr 2010 verwandt (z. B. zusätzliche Brand-/Rauchschutztüren, Rauch-/Brandabschottungen, einzelne Notlichtbeleuchtungen, etc.).

Beleuchtungskörper werden in der Don-Bosco-Schule, der Elisabethschule, im Berufskolleg, der Ludgerusschule Elte, der Kardinal-von-Galen-Schule und der Marienschule saniert. Aufgrund der Umstände, dass alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder installiert werden, werden in den Klassenräumen Rasterdecken eingezogen. Die Kosten für eine Rasterdecke betragen ca. 1.900 Euro pro Klasse, hierdurch kann jedoch auf das Schlitzen für zusätzliche/neue Leitungen und auf die anschließend erforderlichen Malerarbeiten für die Decke ver-

zichtet werden. Ein weiterer Vorteil der Rasterdecke liegt darin begründet, dass diese aufgrund ihrer Oberfläche lärmmindernd wirken.

3. Erhaltungsaufwand Berufskollegs

Im Mietvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Kreis Steinfurt ist vorgesehen, dass die Bauunterhaltung der Berufskollegs weiterhin durch die Stadt Rheine erfolgt. Gleiches gilt für Investitionen. Die für ein Jahr geplanten Maßnahmen werden gemeinsam zwischen Stadt und Kreis abgestimmt. Der Kreis übernimmt die vollständige Finanzierung der vereinbarten Maßnahmen (einschließlich der laufenden Unterhaltung). Die Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der Berufskollegs sind daher weiterhin im Budget enthalten. Es wurde jedoch eine Einnahmeposition in Höhe von 260.000 Euro für die Erstattung des Kreises gebildet.

Den Investitionen (z. B. Sonnenschutzanlage) werden ebenfalls Einnahmepositionen gegenübergestellt.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2010 – 2014
Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2011