

## Vorlage Nr. 022/16

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2016**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Schulausschuss</b>			<b>20.01.2016</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Gießmann</b>		
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>						<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				
<b>Bauausschuss</b>			<b>21.01.2016</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter</b>		
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>						<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>				

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 11 Bereitstellung schulischer Einrichtungen  
Produktgruppe 52 Gebäudemanagement

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge €  
 Aufwendungen 2.546.059 €  
 Verminderung Eigenkapital 2.546.059 €

#### Investitionsplan

Einzahlungen €  
 Auszahlungen €  
 Eigenanteil €

#### 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 2016 zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2016 zur Kenntnis.

### **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 2016 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sanierung von Beleuchtungskörpern
- Brandschutzmaßnahmen
- Leistungen der Technischen Betriebe

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 (sog. „Substanzerhaltungsschwelle“).

## 2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine Gebäudeflächen im Umfang von ca. **188.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 385,5 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.051 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2016 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.196.059 €
energetische Sanierungen/Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
<b>Summe Erhaltungsaufwand</b>	<b>2.546.059 €</b>
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,6604 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2016 mit **0,6604 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 516.900 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **0,7945 Prozent** unterschritten.

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

## 2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2016

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2016 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.196.059 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.546.059 Euro** im Jahr 2016 eingesetzt werden.

Konnte in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhaltungstau an den städtischen Gebäuden reduziert werden, zeichnet sich

seit dem Jahr 2012 ein deutlicher Rückgang der zur Verfügung gestellten Finanzmittel ab. Dieses wird mittelfristig zu einem Anstieg des Unterhaltungstaus an den städtischen Gebäuden 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 (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) gebunden. Insgesamt bindet diese „kleine“ Bauunterhaltung im Jahr 2016 ca. 913.556 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 20 Maßnahmen insgesamt 1.282.500 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Als größere Maßnahmen sind insbesondere zu nennen:

**Don-Bosco-Schule/Sekundarschule Hassenbrock:** Die Fenster und der Sonnenschutz des Altbaus stammen aus der Zeit der Errichtung der Schule (1975) und befinden sich in einem schlechten Zustand. Teilweise sind die Fenster undicht und nicht mehr zu öffnen. Da die Dämmeigenschaft kaum noch gegeben ist, ist auch unter energetischen Gesichtspunkten ein Austausch der Fenster dringend zu empfehlen. Auch der Sonnenschutz ist teilweise auf der elektrischen als auch auf der mechanischen Seite defekt. Beides ist dringend zu erneuern. Die Kosten für die Erneuerung der Fenster des Altbaus inkl. der Erneuerung des Sonnenschutzes belaufen sich auf rd. 200.000 €.

Auch die Fenster am Gebäude C der **Euregio-Gesamtschule** stammen aus der Zeit der Errichtung der Schule (1970) und befinden sich sowohl baulich als auch energetisch in einem größtenteils sehr schlechten Zustand. Der Sonnenschutz ist teilweise zurückgebaut oder irreparabel beschädigt. Eine Erneuerung der Fenster und des Sonnenschutzes ist dringend erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 215.000 €.

**Sporthalle der Elsa-Brändström-Realschule:** Die Sporthalle stammt aus dem Jahr 1970. Das Dach der Sporthalle ist großflächig defekt und undicht. Auch die vorhandenen Lichtkuppeln sind veraltet und bei Starkregen stellenweise undicht. Die eingebrachte Dämmung entspricht in keinem Fall dem aktuellen Stand der Technik und ist als Wärmedämmung unbrauchbar. Das Dach ist zu erneuern. Auch die Glasfassade zur Schillerstr. entspricht mit ihrer Einfachverglasung nicht den energetischen Anforderungen. Aufgrund von Wärmebrücken kommt es zur Bildung von Kondenswasser auf der Innenseite, was bereits mehrfach zu einer Schimmelbildung geführt hat. Die Fensterfassade ist baufällig und im Rahmen der Dachsanierung ebenfalls zu erneuern. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 300.000 €.

### 2.3.2 Sonderprogramme Brandschutz und Beleuchtungssanierung

An der **Kardinal-von-Galen-Schule** sind für die Erneuerung von 4 Brandschutztüren in den Fluren sowie 11 Rauchschutztüren zu den Klassen bzw. zum Lehrerzimmer 35.000 € eingeplant. Weiterhin ist die Pausenrufanlage mit Sprachdurchsage in der **Johannesschule Eschendorf** zu erneuern. Die Anlage ist veraltet und entspricht nicht dem heutigen technischen Standard. Aufgrund des Alters der Anlage sind Ersatzteile nicht mehr beschaffbar und mit einem Ausfall der Anlage muss jederzeit gerechnet werden. Da über die Anlage auch die Notfallalarmierungen erfolgen, ist dieser sicherheitsrelevante Mangel zu beheben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 45.000 Euro.

Für die Behebung von Mängeln aus Brandschauen, wiederkehrenden Prüfungen sowie TÜV-Prüfungen für Alarmierungseinrichtungen sind weitere 120.000 € vorgesehen. Dieser Betrag ist deshalb so hoch, da durch die Einstellung eines Mitarbeiters im Bereich der Bauordnung derzeit in allen städtischen Gebäuden die wiederkehrenden Prüfungen durchgeführt werden. Vorgefundene Mängel müssen umgehend beseitigt werden.

Im Zuge des „Sonderprogramms Beleuchtungskörper“ werden in einigen Klassen und Räumen der **Canisiuschule** (26.000 Euro), der **Franziskus-schule Mesum** (29.000 Euro) und der **Kardinal-von-Galen-Schule** (40.000 Euro) die Beleuchtungskörper erneuert. Aufgrund der Umstände, dass alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder und eine tageslichtabhängige Steuerung installiert werden, werden in den betroffenen Räumen Rasterdecken eingezogen. Die Kosten für eine Rasterdecke betragen ca. 3.000 Euro pro Klasse, hierdurch kann jedoch auf das Schlitzeln für zusätzliche/neue Leitungen und auf die anschließend erforderlichen Malerarbeiten für die Decke verzichtet werden. Ein weiterer Vorteil der Rasterdecke liegt darin begründet, dass diese aufgrund ihrer Oberfläche lärmindernd wirken.

Weiterhin wird aus energetischen Gründen die Beleuchtung in der **Stadthalle** auf wirtschaftliche LED-Beleuchtung umgerüstet (55.000 €).

### 2.4 Maßnahmen aus dem Jahr 2015

Insbesondere auf Grund der zeitlichen Bindung durch das erhöhte Flüchtlingsaufkommen konnten folgende Maßnahmen aus der Maßnahmeplanung für das Jahr 2015 nicht realisiert werden und sind ebenfalls noch für das Jahr 2016 bzw. für Folgejahre vorgesehen:

- Erneuerung der Metallfassade der Tribüne des Jahnstadions  
Diese Maßnahme wurde bereits aufgrund der Haushaltssperre im Jahr 2014 in das Jahr 2015 verschoben.
- Erneuerung der Trennvorhänge in der Kopernikus-Sporthalle  
Diese Maßnahme wurde bereits aufgrund der Haushaltssperre im Jahr 2014 in das Jahr 2015 verschoben.
- Sanierung des Daches der Stadthalle  
Diese Maßnahme wurde bereits aufgrund der Haushaltssperre im Jahr 2014 in das Jahr 2015 verschoben.

- Erneuerung des Hallenbodens und Prallwandschutzes der kleinen Sporthalle an der Euregio-Gesamtschule  
Diese Maßnahme wurde aufgrund der geplanten Nutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen verschoben.
- Sanierung der Toilettenanlagen in der 2. Etage des Rathauses
- Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung an der Ludgerusschule Schotthock für den offenen Ganztag  
Diese Maßnahme wurde in Absprache mit der Schulleitung in das Jahr 2016 verlegt.
- Umbau der 2. Etage des Rathauses (Abschaffung der Kleinbüros)  
Da sich die Anmietung weiterer Büroräume auf Anfang 2016 verzögert hat, kann auch erst dann der Umbau erfolgen.

## **2.5 Maßnahmen in den Folgejahren**

Als größere Maßnahmen sind in den Folgejahren perspektivisch folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erneuerung der Fenster am Emsland-Gymnasium
- Erneuerung der Fachräume Biologie am Emsland-Gymnasium
- Erneuerung der Fenster des Alten Rathauses
- Sanierung der Sanitär- und Umkleidebereiche am Emslandstadion
- (Teil-)Erneuerung der Fenster an der Annetteschule
- Sanierung der Fensterfassade der Sporthalle an der Südeschule

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2015 – 2019

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2016