

## Vorlage Nr. 394/17

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2018**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

<b>Schulausschuss</b>			<b>15.11.2017</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Gausmann</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>23.11.2017</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Frau Karasch</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

Produkt 230	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	882.000 €	Einzahlungen	€
Aufwendungen	3.190.000 €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	2.308.000 €	Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel im Produkt / Projekt 5202		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2018 zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2018 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 2018 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderprogramm EDV-Verkabelung
- 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, emp-

fiehlt 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. **187.700 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäudeneubauwert** in Höhe von **ca. 414,2 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.200 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2018 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.840.000 €
Sonderprogramm EDV-Verkabelung	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
<b>Summe Erhaltungsaufwand</b>	<b>3.190.000 €</b>
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,7686 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2018 mit **0,7686 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 515.500 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **0,8928 Prozent** unterschritten.

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

## 2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2018

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2018 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.840.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Die Maßnahmen für das Sonderprogramm EDV-Verkabelung (150.000 Euro) werden im Zusammenhang mit den geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Zusätzliche Maßnahmen sind nach Dringlichkeit zwischen der Schulverwaltung und der Zentralen Gebäudewirtschaft abzustimmen. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **3.190.000 Euro** im Jahr 2018 eingesetzt werden.

Konnten in früheren Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhaltungsstau 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 Unterhaltungsbedarfs an den städtischen Gebäuden führen.

Auch die deutliche Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel für das Jahr 2018 führt nicht zu einem Abbau des Sanierungsbedarfs. Vielmehr werden hiermit insbesondere die durch die gute konjunkturelle Lage der Bauwirtschaft deutlich gestiegenen Preise aufgefangen.

### 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 (inkl. der Sanierung von Fußbodenbelägen) sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) gebunden. Insgesamt bindet diese „kleine“ Bauunterhaltung im Jahr 2018 ca. 806.500 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 28 Maßnahmen insgesamt 2.033.500 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

**Emsland-Gymnasium:** Die Fenster und der Sonnenschutz am Emsland-Gymnasium stammen noch aus der Zeit der Errichtung der Schule. Bereits im Jahr 2013 wurden die Fenster und der Sonnenschutz des Verwaltungstraktes erneuert. Im Jahr 2017 wurden in einem ersten Bauabschnitt bereits Fenster an der Nord- und Westfassade erneuert. Für das Jahr 2018 ist der zweite Bauabschnitt der Fenstererneuerung mit einem Volumen von rd. 420.000 Euro vorgesehen. Ein letzter Bauabschnitt erfolgt im Jahr 2019. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme sind aufgrund der konjunkturellen Lage der Bauwirtschaft gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung deutlich gestiegen (rd. 30%).

Für das Jahr 2017 war bereits der Austausch der Fenster an der **Annetteschule** und am **Studienseminar für Lehrerausbildung** an der Beethovenstraße 29 geplant und ausgeschrieben. Aufgrund der erzielten Submissionsergebnisse wurden die Ausschreibungen jedoch aufgehoben. Auch hier wurden wohl wegen der konjunkturellen Lage und der Auslastung der Firmen jeweils Angebote abgegeben, die erheblich, bei der Annetteschule sogar um fast 90 %, oberhalb der Kostenschätzung lagen. Diese Angebotspreise wurden bei der aktuellen Kostenschätzung (400.000 Euro) berücksichtigt. Durch frühzeitigere Ausschreibungen der Gewerke soll versucht werden, bessere Preise am Markt zu erzielen.

Bei der Maßnahme am Studienseminar wurde der Fensteraustausch zusätzlich um den Verbindungsgang zwischen den beiden Gebäuden erweitert (Gesamtkosten 140.000 Euro).

### 2.3.2 Sonderprogramm Brandschutz

Am **Emsland-Gymnasium** ist sowohl im Schulgebäude als auch in der Sporthalle die Sicherheitsbeleuchtung zu erneuern. Die Sicherheitsbeleuchtung stammt noch aus der Zeit der Erbauung der Schule und wurde aufgrund ihres technischen Zustandes bereits im Rahmen von Sachverständigenprüfungen bemängelt. Dieser sicherheitsrelevante Mangel ist dringend zu beheben. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 180.000 Euro.

### 2.3.3 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 Infrastruktur der Fach-, Klassen- und Verwaltungsräume an die zunehmenden Anforderungen anzupassen. Zur Nutzung von Synergieeffekten ist daher im Rahmen von geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen auch jeweils die elektrische Infrastruktur zu überprüfen und den Erfordernissen anzupassen. Weiterhin können über dieses Sonderprogramm bei Bedarf auch zusätzliche Maßnahmen in Absprache zwischen der Schulverwaltung und der Zentralen Gebäudewirtschaft durchgeführt werden. Für das Sonderprogramm werden jährlich 150.000 Euro bereitgestellt. Hiervon unbenommen sind die zusätzlichen Haushaltsmittel im Rahmen des Medienentwicklungsplans.

### 2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

Als größere Maßnahmen sind in den Folgejahren perspektivisch folgende Maßnahmen vorgesehen (ohne Priorisierung):

2019

- Annetteschule: Erneuerung des Sporthallenbodens
- Gymnasium Dionysianum: Sanierung der Fachräume Biologie
- Elsa-Brändström-Realschule: Sanierung des Flachdachs Gebäude I
- Elsa-Brändström-Realschule: Austausch Klassentüren (Teil I)
- Emsland-Gymnasium: Erneuerung der Fenster (3. Bauabschnitt)
- Emsland-Gymnasium: Sanierung der Fachräume Biologie
- Emsland-Gymnasium: Sanierung der Pausen-WC-Anlage
- Josefschule Rodde: Sanierung der Dachausbauten
- Kopernikus-Gymnasium: Erneuerung der Pausen-WC-Anlage
- Nelson-Mandela-Schule: Erneuerung der Lehrküche
- P&R-Parkhaus: weitere Sanierungen der Fahrbahn und Decken
- Sekundarschule am Hassenbrock: Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung Sporthalle

2020-2021

- Annetteschule: Erneuerung des Flachdachs Pausen-WC
- Elsa-Brändström-Realschule: Sanierung der Aula (Fenster, Türen, Decke)
- Elsa-Brändström-Realschule: Austausch Klassentüren (Teil II)
- Elsa-Brändström-Realschule: Sanierung Büros Schulleitung und Sekretariat
- Emsland-Stadion: Sanierung des Flachdachs Hausmeisterwohnung
- Euregio-Gesamtschule: Dachsanierungen
- Kopernikus-Gymnasium: Erneuerung Klassentüren
- Marienschule Hauenhorst: Erneuerung von Fenstern
- Sekundarschule am Hassenbrock: Sanierung Flachdach
- P&R-Parkhaus: weitere Sanierungen der Fahrbahn und Decken

2021-2022

- Marienschule Hauenhorst: Sanierung des Flachdachs Aula
- Sekundarschule am Hassenbrock: Erneuerung der Decke Aula

- Kardinal-von-Galen-Schule Sanierung des Daches
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Flachdächer

**Anlagen:**

Anlage 1 - Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2017 bis 2021

Anlage 2 - Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2018