

Vorlage Nr. 038/19

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2019**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Schulausschuss	23.01.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann
Bauausschuss	31.01.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dr. Vennekötter

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 230	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	900.000 €	Einzahlungen	€
Aufwendungen	3.479.450 €	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital	2.579.450 €	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2019 zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2019 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 2019 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. **189.600 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäudeneubauwert** in Höhe von **ca. 440,6 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.320 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt. Die Werte für die Nelson-Mandela-Schule, die neue Feuer- und Rettungswache r.d.E. und den Anbau an der Euregio-Gesamtschule liegen von Seiten der Versicherung noch nicht vor und sind somit in die Ermittlung des Gebäudeneubauwertes noch nicht eingeflossen.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2019 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	3.079.450 €
Sonderbudget EDV-Verkabelung	50.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	3.329.450 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,7556 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2019 mit **0,7556 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 527.600 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **0,8753 Prozent** unterschritten.

Durch die deutliche Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel seit dem Jahr 2018 werden die durch die gute konjunkturelle Lage der Bauwirtschaft deutlich gestiegenen Preise aufgefangen.

Allerdings werden in den nächsten Jahren über das Projekt „Gute Schule“ erhebliche Umbaumaßnahmen durchgeführt, durch die Teile des Unterhaltes aufgefangen werden und die Baustruktur erneuert wird.

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

2.3 Maßnahmenplanung Erhaltungsaufwand 2019

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2019 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (3.079.450 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Die Maßnahmen für das Sonderprogramm EDV-Verkabelung (50.000 Euro) werden im Zusammenhang mit den geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Zusätzliche Maßnahmen sind nach Dringlichkeit zwischen der Schul-

verwaltung und der Zentralen Gebäudewirtschaft abzustimmen. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **3.329.450 Euro** im Jahr 2019 eingesetzt werden.

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 Unterhaltung der Übergangswohnheime und 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 2019 ca. 969.450 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 27 Maßnahmen insgesamt 2.110.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Folgende größere Maßnahmen werden im Rahmen werden im Jahr 2019 umgesetzt:

Der Boden der Sporthalle an der **Annetteschule** weist schadhafte Stellen auf, die eine Verletzungsgefahr darstellen können. In der Vergangenheit wurden diese Stellen notdürftig repariert. Da zwischenzeitlich auch die Unterkonstruktion stellenweise defekt ist, ist der komplette Sportboden inkl. Unterkonstruktion zu erneuern. Hierfür sind Mittel in Höhe von 90.000 Euro eingeplant.

Am **Emsland-Gymnasium** werden die veralteten Pausen-WC-Anlagen erneuert. Weiterhin werden nach den Fachräumen Physik und Chemie nun auch die Fachräume Biologie auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Für beide Maßnahmen sind jeweils 115.000 Euro vorgesehen.

Am **Gymnasium Dionysianum** werden im Erdgeschoss des „Zwischentraktes“ (Verbindungstrakt zwischen Alt- und Neubau) die Fachräume Biologie inklusive Vorbereitungsräume zu Klassenräumen mit Differenzierungsräumen umgebaut. Die Kosten belaufen sich auf rd. 50.000 Euro. Im Rahmen der Baumaßnahme „Selbstlernzentrum“ ist zunächst ein neues Brandschutzkonzept für den Altbau des Gymnasium Dionysianum zu erstellen. Dieses wird für Mitte des Jahres 2019 erwartet. Nur unter Einbindung des neuen Brandschutzkonzeptes können nachhaltige Maßnahmen für den Altbau geplant und umgesetzt werden. Die von Seiten der Schule gewünschte Sanierung der Fachräume Biologie im Altbau wird daher auf das Jahr 2020 verschoben.

Die große Pausen-WC-Anlage des **Kopernikus-Gymnasiums** befindet sich aufgrund ihres Alters und der Nutzungsintensität in keinem guten Zustand und ist grundlegend zu sanieren. Insgesamt sind für die Maßnahme 90.000 Euro vorgesehen.

Die Schränke und Oberflächen der Lehrküche der **Nelson-Mandela-Schule** weisen altersbedingte Mängel auf. Auch die elektrischen Geräte sind teilweise defekt und entsprechen hinsichtlich Leistung und Energieverbrauch nicht mehr dem technischen Standard. Da die Schule von körperlich beeinträchtigten Schülern besucht wird, wurde seitens der Schule der Wunsch geäußert, die Lehrküche barrierefrei (unterfahrbare

Arbeitsplatten, etc.) zu gestalten. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen insgesamt rd. 90.000 Euro.

Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG)

Der Förderschwerpunkt nach dem KInvFG liegt insbesondere in der Realisierung energetischer Maßnahmen an kommunalen Gebäuden. Hier besteht die Möglichkeit bis zu 90 % der Kosten der energetischen Maßnahmen aus Bundesmitteln erstattet zu bekommen. Bei der Stadt Rheine verbleibt ein Eigenanteil von 10 %. Folgende Maßnahmen werden nach dem KInvFG gefördert:

- Emsland-Gymnasium: Erneuerung von Fenstern und Sonnenschutz (3. Bauabschnitt), 400.000 Euro
- Euregio-Gesamtschule: Sanierung von Dachflächen, 80.000 Euro
- Marienschule Hauenhorst: Erneuerung von Fenstern und Sonnenschutz; 250.000 Euro
- Marienschule Hauenhorst: Erneuerung des Daches der Aula, 70.000 Euro
- Sekundarschule am Hassenbrock: Erneuerung des Daches und der Attika der Umkleiden Sporthalle, 200.000 Euro

Im Rahmen des KInvFG können für diese Maßnahmen Fördermittel in Höhe von 900.000 Euro realisiert werden.

Medienentwicklungsplan

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.

2.3.2 Sonderprogramm Brandschutz

Am **Emsland-Gymnasium** ist im Schulgebäude 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. Diese Maßnahme war bereits für das Jahr 2018 vorgesehen. Da jedoch die für das Jahr 2019 vorgesehene Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung in der Sporthalle der Sekundarschule am Hassenbrock aufgrund eines Defektes unbedingt im Jahr 2018 durchgeführt werden musste, wurde die Sanierung der Sicherheitsbeleuchtung des Emsland-Gymnasiums in das Jahr 2019 geschoben. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 120.000 Euro.

Weiterhin wird aus dem Brandschutzprogramm noch die Erneuerung der Pausenruf- und Alarmierungsanlage an der **Annetteschule I** bestritten (50.000 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 technischen 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 waren im Jahr 2018 150.000 Euro bereitgestellt. Da auch über den Medienentwicklungsplan EDV-Verkabelungen erneuert werden, wurde der Ansatz ab dem Jahr 2019 auf 50.000 Euro reduziert.

2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

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

2020

- Annetteschule: Erneuerung des Flachdachs Pausen-WC
- Edith-Stein-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Emsland-Stadion: Sanierung des Flachdachs Hausmeisterwohnung
- Euregio-Gesamtschule: Dachsanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Gertrudenschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Gymnasium Dionysianum: Sanierung der Fachräume Biologie im Altbau
- Johannesschule Eschendorf: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Johannesschule Mesum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Kopernikus-Gymnasium: Erneuerung Klassentüren
- Ludgerusschule Schotthock: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Paul-Gerhardt-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Sekundarschule am Hassenbrock: Sanierung des Flachdachs
- Stadthalle: Erneuerung der Heizungsanlage

2021

- Annetteschule I: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Canisiusschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Emsland-Gymnasium Sporthalle: Sanierung der Umkleiden und Sanitärbereiche und Erneuerung der Innentüren
- Euregio-Gesamtschule: Dachsanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Kardinal-von-Galen-Schule Sanierung des Daches
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Flachdächer
- Michaelschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Sekundarschule am Hassenbrock: Erneuerung der Decke Aula

2022/2023

- Abendrealschule: Erneuerung des Flachdachs
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Johannesschule Eschendorf: Sanierung des Daches der Sporthalle

- Kardinal-von-Galen-Schule: Erneuerung der Fensterfassade Treppenhaus
- Kopernikus-Gymnasium: Erneuerung von Klassen- und Sporthallentüren
- Marienschule Hauenhorst: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Südeschule: Erneuerung des Daches der Sporthalle

Anlagen:

Anlage 1 - Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2018 bis 2022

Anlage 2 - Maßnahmenplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2019