

Vorlage Nr. 024/20

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2020**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Schulausschuss	22.01.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann
Bauausschuss	30.01.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 850	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	1.638.000 €
Aufwendungen	4.671.000 €
Verminderung Eigenkapital	3.033.000 €

Investitionsplan

Einzahlungen	49.600 €
Auszahlungen	124.000 €
Eigenanteil	74.400 €

Finanzierung gesichert

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

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2020 zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2020 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 2020 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, 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. **193.800 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäudeneubauwert** in Höhe von ca. **461,6 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.380 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2020 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	3.921.000 €
Sonderbudget EDV-Verkabelung	50.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	4.171.000 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,9036 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2020 mit **0,9036 Prozent** um rd. ein Viertel unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 517.900 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **1,0158 Prozent** unterschritten.

Durch das laufende Projekt „Gute Schule - Grundschuloffensive“ sowie der anstehenden Sanierung des Rathauszentrums werden jedoch in den nächsten Jahren erhebliche Umbaumaßnahmen durchgeführt, durch die die Baustruktur und die technischen Anlagen zum Teil erneuert wird.

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

2.3 Maßnahmenplanung Erhaltungsaufwand 2020

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2020 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (3.921.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (624.000 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

Wie bereits in den Bauausschussvorlagen der vergangenen Jahre 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 2020 ca. 1.027.000 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 26 Maßnahmen insgesamt 2.894.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Folgende größere Maßnahmen werden im Rahmen werden im Jahr 2020 umgesetzt:

An der **Alexander-von-Humboldt-Schule** werden die veralteten Pausen-WC-Anlagen erneuert. Diese stammen noch aus der Zeit der Erbauung der damaligen Don-Bosco-Schule (1975) und sind aufgrund des Alters und der Nutzungsintensität grundlegend zu sanieren. Insgesamt sind für die Maßnahme 100.000 Euro vorgesehen.

Nachdem nun das Brandschutzkonzept für den Altbau des **Gymnasium Dionysianum** vorliegt, werden die drei Fachräume Biologie inklusive Vorbereitungs- und Sammlungsraum in diesem Gebäudeteil saniert. Die Kosten belaufen sich auf rd. 170.000 Euro.

Die Sporthalle des **Kopernikus-Gymnasiums** befindet sich aufgrund ihres Alters und der sehr hohen Nutzungsintensität in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. Aus diesem Grunde wurde ein grundlegendes Sanierungskonzept seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft erarbeitet, welches sich über drei Bauabschnitte erstreckt. Im ersten Bauabschnitt im Jahr 2020 werden die Umkleide- und Sanitärbereiche saniert, die komplette Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt, die Trennvorhänge erneuert sowie notwendige kleinere Ausbesserungsarbeiten erledigt. Die Kosten für den ersten Bauabschnitt belaufen sich auf ca. 340.000 Euro.

In den weiteren Bauabschnitten werden Heizungs- und Lüftungsanlage ausgetauscht, eine Alarmierungsanlage nachgerüstet, der Tribünenbereich mit elektrischem Antrieb sowie der Hallenboden und der Prallwandschutz erneuert. Weiterhin werden zusätzliche schallmindernde Maßnahmen erforderlich sein.

Für die gesamte Sanierung der Kopernikus-Sporthalle wurden Kosten in Höhe von ca. 1.300.000 Euro (BKI-Kennwerte) ermittelt. Die Kosten sind über das 2. Kapitel des Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) förderfähig.

Nach der Sanierung des Sporthallenbodens und des Prallwandschutzes in der Sporthalle der **Nelson-Mandela-Schule** im Jahr 2019 wurde anhand von Messungen festgestellt, dass der Schallschutz aufgrund des Rückbaus des Wandteppichs, der bis zur Hallendecke gereicht hatte, nicht mehr den gesetzlichen Werten entspricht. Die von einem Fachplaner vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen, um den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen, belaufen sich inkl. der Nebengewerke auf rd. 90.000 Euro.

Die Räumlichkeiten an der ehemaligen **Overbergschule** sind ab dem Schuljahr 2020/2021 als Übergangsort für die Paul-Gerhardt-Schule, die im Rahmen der Grundschuloffensive grundlegend umgebaut wird, vorgesehen. Nach dem damaligen Beschluss, die Overbergschule als Schulstandort auslaufen zu lassen, wurde in diesen Standort nur noch das Notwendigste investiert. Lt. Beschluss des Schulausschusses (Vorlage 238/19) wird der Unterrichtsbetrieb der Paul-Gerhardt-Grundschule während der Umbauphase am Standort Overbergschule sichergestellt. Der Grundschule stehen dann zusätzliche Räumlichkeiten für die Gestaltung des Schulalltags zur Verfügung.

Bereits heute hat die ebenfalls am Standort Overbergschule beheimatete Freie Waldorfschule e.V. weiteren Raumbedarf geltend gemacht und signalisiert, kurz- und mittelfristig weitere Räume anmieten zu wollen. Darüber hinaus zeichnet sich aufgrund von städtischen Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen an verschiedenen Schulen ab, dass der Schulstandort Overbergschule auch mittelfristig übergangsweise als städtischer Schulstandort genutzt wird.

Entgegen der ursprünglichen Planungen, nur nötigste Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen, wird wegen der absehbaren dauerhaften Nutzung des Gebäudes eine umfassende Sanierung des Gebäudes vorgeschlagen. Die Kosten für den notwendigen Austausch von Fenstern, Beschattungsanlagen und Rauchschutztüren, Einziehung von Akustikdecken und Sanierung der (Sicherheits-)Beleuchtung sowie Bodenbelags-, Maler- und Elektroarbeiten belaufen sich auf ca. 820.000 Euro. Diese Kosten sind förderfähig nach dem 2. Kapitel des Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG).

Die Heizungsanlage der **Stadthalle** stammt aus dem Jahr 1991 und hat damit ihre prognostizierte Lebensdauer von 20 Jahren deutlich überschritten. Da die Anlage mittlerweile störanfällig ist und Ersatzteile nur noch schwer bis teilweise gar nicht zu bekommen sind, ist die Anlage dringend auszutauschen. Der Einbau einer modernen Heizungsanlage mit Brennwerttechnik hat zudem den Vorteil, dass weniger Energie verbraucht wird.

Die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage belaufen sich auf rd. 120.000 Euro.

Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG)

Während der Förderschwerpunkt nach dem 1. Kapitel des KInvFG insbesondere in der Realisierung energetischer Maßnahmen an kommunalen Gebäuden liegt, können im Rahmen des 2. Kapitels des KInvFG Infrastrukturmaßnahmen an Schulen gefördert werden. Bei beiden Kapiteln beträgt der Fördersatz bis zu 90 % der förderfähigen Kosten. Bei der Stadt Rheine verbleibt ein Eigenanteil von 10 %.

Die Maßnahmen, die im Jahr 2020 nach dem KInvFG gefördert werden sollen, sind in der Anlage 2 entsprechend markiert. Für diese Maßnahmen können Fördermittel in Höhe von 1.638.000 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 im Rahmen der geplanten Erneuerung Sicherheitsbeleuchtung festgestellt worden, dass in den Decken der Flurbereiche verschiedene Verkabelungen verbaut sind, die nach heutigen Brandschutzvorschriften entweder verlegt oder durch das Einziehen von Brandschutzdecken geschützt werden müssen. Da auch die Verkabelungen der Sicherheitsbeleuchtung und der Alarmierungs- und Pausenrufanlage in den Fluren verlaufen, die in jedem Fall brandschutz-

rechtlich zu schotten sind, kommt nur die Einziehung einer Brandschutzdecke in den betroffenen Bereichen in Frage. Aufgrund des Umfangs ist die Maßnahme auf mindestens zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Für das Jahr 2020 werden für den ersten Bauabschnitt ca. 150.000 Euro benötigt.

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 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.

2.3.4 Sondermaßnahmen

Am **Gymnasium Dionysianum** weist das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) 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, ist das WDVS großflächig zu erneuern. Die Kosten für die Maßnahme wurden von einem beauftragten Architekten auf rd. 1,0 Mio. Euro beziffert. Das WDVS soll in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2020 und 2021 erneuert werden, was pro Jahr Kosten in Höhe von rd. 500.000 Euro verursacht. Für die Maßnahme ist in 2019 eine Rückstellung in Höhe von 1,0 Mio. Euro gebildet worden.

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.

2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

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

2021

- Alexander-von-Humboldt-Schule: Sanierung des Flachdachs
- Annetteschule I: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Annetteschule: Sanierung der Pausen-WC-Anlage
- Canisiusschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Emsland-Gymnasium Sporthalle: Sanierung der Umkleiden und Sanitärbereiche und Erneuerung der Innentüren
- Emsland-Gymnasium: Einbringung von Brandschutzdecken in den Fluren (2. Bauabschnitt)
- Euregio-Gesamtschule: Dachsanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)

- Kardinal-von-Galen-Schule Sanierung des Daches
- Kopernikus-Gymnasium: Erneuerung Klassentüren
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Sporthalle (2. Bauabschnitt)
- Michaelschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans

2022

- 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: Sanierung der Sporthalle (3. Bauabschnitt)
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Fachräume Biologie oder Physik
- Sekundarschule am Hassenbrock: Erneuerung der Decke Aula
- Südesch-/Konradschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand

2023/2024

- Abendrealschule: Erneuerung des Sporthallenbodens
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Emsland-Gymnasium: Dachsanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Kardinal-von-Galen-Schule: Sanierung des Daches des Hauptgebäudes
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Fachräume Biologie oder Physik (vgl. 2022)
- Marienschule Hauenhorst: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Nelson-Mandela-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Altbau
- Südeschschule: Erneuerung des Daches der Sporthalle

Anlagen:

Anlage 1 - Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2019 bis 2023

Anlage 2 - Maßnahmenplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2020