Vorlage Nr. 014/21

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2021**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	02.03.2021	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann
Bau- und Mobilitätsausschuss	25.03.2021	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	1.840.500 €
Aufwendungen	6.475.000 €
Verminderung Eigenkapital	4.634.500 €

Investitionsplan

Einzahlungen	855.000 €
Auszahlungen	950.000 €
Eigenanteil	95.000 €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein

durch

- Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202
 sonstiges (siehe Begründung): Fördermittel „Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten“ (Antrag)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2021 zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2021 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.

(Da der Baupreisindex vom Jahr 2019 (3015) zum Jahr 2020 (3000) rückläufig war, können für die Folgejahre nur Schätzungen abgegeben werden.)

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. **196.800 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäudeneubauwert** in Höhe von **ca. 464 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.360 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	4.775.000 €
Sonderbudget EDV-Verkabelung	50.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	5.025.000 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	1,0829 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2021 mit **1,0829 Prozent** geringfügig unterschritten. Unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 516.500 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **1,1942** erreicht.

Durch das laufende Projekt „Gute Schule - Grundschuloffensive“ sowie der anstehenden Sanierung des Rathauszentrums werden 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 2021

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2021 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (4.775.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (2.400.000 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 Übergangwohnheime 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 2021 ca. 1.155.000 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 36 Maßnahmen insgesamt 3.620.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Folgende größere Maßnahmen werden im Rahmen werden im Jahr 2021 umgesetzt:

Die Pausen-WC-Anlage der **Abendrealschule** stammt noch aus der Zeit der Erbauung der ehemaligen Elisabeth-Schule im Jahr 1954 und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Für die Sanierung sind 75.000 Euro veranschlagt.

Das Flachdach des Zwischentraktes der **Alexander-von-Humboldt-Schule** stammt aus dem Jahr 1975. Es entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Standards und weist vermehrt Undichtigkeiten auf. Weiterhin ist die vorhandene Dachkonstruktion schadstoffbelastet.

Für die Sanierung des Flachdaches sind Mittel in Höhe von 320.000 Euro eingeplant.

Aufgrund eines Starkregenereignisses im Jahr 2016 kam es zu erheblichem Regenwassereintritt in die Sporthalle des **Emsland-Gymnasiums**. Trotz durchgeführter Trocknungsmaßnahmen haben sowohl die Unterkonstruktion, als auch die Dämmung irreparable Schäden genommen, sodass der Hallenboden samt Unterkonstruktion zu erneuern ist.

Weiterhin werden die Umkleiden und Sanitärbereiche saniert und die Innentüren ausgetauscht. Die Kosten der gesamten Sanierungsmaßnahmen in der Sporthalle werden mit rd. 400.000 Euro beziffert.

Wie bereits im letzten Jahr ausgeführt, befindet sich die Sporthalle des **Kopernikus-Gymnasiums** aufgrund ihres Alters und der sehr hohen Nutzungsintensität in einem sanierungsbedürftigen Gesamtzustand. In drei Bauabschnitten sollte ab dem Jahr 2020 die Sanierung der Sporthalle erfolgen. Da jedoch im Juni 2020 ein neues Förderprogramm für die Sanierung von Sportstätten seitens des Landes NRW angekündigt worden ist, wurde entschieden, die Maßnahme in die Jahre 2021 und 2022 zu verschieben und einen Förderantrag (Förderquote bis zu 90%) zu stellen, der bis zum 15.01.2021 einzureichen ist. Die weiteren Planungen ergeben mittlerweile Gesamtkosten in Höhe von rd. 1.930.000 Euro, von denen (abhängig vom Zeitpunkt der Bewilligung) auf das Jahr 2021 rd. 950.000 Euro und auf das Jahr 2022 rd. 980.000 Euro entfallen. Nach jetzigem Planungsstand werden im Jahr 2021 die Sanierungen des Umkleide- und Sanitärbereiches sowie ein Großteil der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten durchgeführt. Im Jahr 2022 erfolgt die Sanierung der Sporthalle (Hallenboden, Prallwandschutz, Trennvorhänge, Tribünenanlage).

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 mindestens 10 %.

Die Maßnahmen, die im Jahr 2021 nach dem KInvFG gefördert werden sollen, sind in der Anlage 2 entsprechend markiert. Für diese Maßnahmen könnten nach derzeitigem Stand Fördermittel in Höhe von bis zu 1.840.500 Euro realisiert werden.

Medienentwicklungsplan

In folgenden Schulen wird im Jahr 2021 im Bestand der Medienentwicklungsplan umgesetzt.

- Elsa-Brändström-Realschule (Gebäude EBS 2)
- Kopernikus-Gymnasium (Osttrakt)
- Euregio-Gesamtschule (Gebäudeteil D)

Für das Gymnasium Dionysianum und das Emsland-Gymnasium erfolgen im Jahr 2021 die Gesamtplanungen für die Umsetzung des Medienentwicklungsplans, der dann ab dem Jahr 2022 sowie den Folgejahren in beiden Schulen umgesetzt wird.

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, sofern diese noch nicht vorhanden sind.

2.3.2 Sonderprogramm Brandschutz

Die Stromleitungs- und Lüftungskanalführungen in den Decken der **Abendrealschule** weisen brandschutzrechtliche Mängel auf und sind zu erneuern. Weiterhin entsprechen die Rauchschutztüren nicht mehr den geforderten brandschutzrechtlichen Bestimmungen und sind auszutauschen. Für diese zwingend durchzuführenden Maßnahmen sind Kosten in Höhe von 150.000 Euro veranschlagt.

Im Rahmen dieser Maßnahmen werden die Decken erneuert und die Beleuchtung auf eine energiesparende LED-Beleuchtung umgestellt. Für diese Maßnahmen sind weitere 100.000 Euro eingeplant.

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 sollte in zwei Bauabschnitten in den Jahren 2020 und 2021 erneuert werden. Die Maßnahme konnte im Jahr 2020 nicht umgesetzt werden und soll nun komplett im Jahr 2021 durchgeführt werden. 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):

2022

- Abendrealschule: Erneuerung des Flachdachs
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Sanierung der Einzel-WCs im Gebäude
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Erneuerung der Decke Aula
- Emsland-Gymnasium: Brandschutzmaßnahmen in den Fluren (Abschnitt)
- Emsland-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Euregio-Gesamtschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Gebäudeteil B)
- Euregio-Gesamtschule: Erneuerung von Fenstern
- Gymnasium Dionysianum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Johannesschule Eschendorf: Sanierung des Daches der Sporthalle
- Kardinal-von-Galen-Schule: Erneuerung des Daches Hauptgebäude
- Kopernikus-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Westtrakt)
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Sporthalle (2. Bauabschnitt)
- Südesch-/Konradsschule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand

2023

- Abendrealschule: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Bodelschwingh-Schule: Sanierung der Pausen-WC-Anlage
- Emsland-Gymnasium: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Emsland-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Gymnasium Dionysianum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Marienschule Hauenhorst: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Nelson-Mandela-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Altbau
- Südeschschule: Erneuerung des Daches der Sporthalle

2024

- Abendrealschule: Erneuerung des Sporthallenbodens
- Emsland-Gymnasium: Dachsanierungen
- Emsland-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Euregio-Gesamtschule: Dach- und Fenstersanierungen
- Gymnasium Dionysianum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Johanneschule Mesum, Sporthalle: Erneuerung des Hallenbodens und Prallwandschutzes
- Nelson-Mandela-Schule: Erneuerung von Fenstern im Altbau

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Anlage 2 – Erhaltungsmaßnahmen 2021