

## Vorlage Nr. 014/22

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2022**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

|                              |            |                          |                |
|------------------------------|------------|--------------------------|----------------|
| Schulausschuss               | 12.01.2022 | Berichterstattung durch: | Herrn Gausmann |
| Bau- und Mobilitätsausschuss | 03.02.2022 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer   |

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Produktgruppe 52 | Gebäudemanagement |
| Produktgruppe 85 | Schulen           |

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Ja      ☐ Nein  
☒ einmalig      ☐ jährlich      ☐ einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Erträge                   | 50.000 €    |
| Aufwendungen              | 7.311.900 € |
| Verminderung Eigenkapital | 7.261.900 € |

#### Investitionsplan

|              |             |
|--------------|-------------|
| Einzahlungen | 1.170.000 € |
| Auszahlungen | 3.100.000 € |
| Eigenanteil  | 1.930.000 € |

#### 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 2022 zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2022 zur Kenntnis.

**Begründung:**

**1. Erhaltungsaufwand**

Der Erhaltungsaufwand soll sich im Hinblick auf die Sicherung einer dauerhaften Substanzerhaltung an den Gebäudeneubauwerten der städtischen Gebäude orientieren.

Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt), Köln, empfiehlt einen Richtwert für die Gebäudeunterhaltung in Höhe von **1,2 Prozent** vom Gebäudeneubauwert (sog. „Substanzerhaltungsschwelle“).

**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 2022 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderbudget EDV-Verkabelung
- Brandschutzmaßnahmen
- Leistungen der Technischen Betriebe

Der Gebäudeneubauwert ermittelt sich aus den jeweiligen **Gebäudewerten 1913** (Entnommen aus den Versicherungsverträgen) multipliziert mit dem **Baupreisindex** des laufenden Jahres.

**2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes**

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2022 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Allgemeine Bauunterhaltungsmittel | 4.950.000 € |
| Sonderbudget EDV-Verkabelung      | 50.000 €    |

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Brandschutzprogramm                                  | 200.000 €          |
| <b>Summe Erhaltungsaufwand</b>                       | <b>5.200.000 €</b> |
| Handwerkerleistungen der TBR (Amtshilfevereinbarung) | 611.900 €          |
| <b>Gesamtsumme</b>                                   | <b>5.811.900 €</b> |

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme der Bauunterhaltung auf den **Gebäude-neubauwert von rd. 516 Mio. Euro**, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2022 mit **1,1263 Prozent** geringfügig unterschritten. Diese Unterschreitung ist den im Jahr 2021 stark gestiegenen Baupreisen geschuldet, die sich in einem steigenden Gebäudeneubauwert widerspiegeln. Es wird erwartet, dass sich die Baupreise und damit der Gebäudeneubauwert in den folgenden Jahren wieder „einpendeln“ werden.

Durch die auch im Jahr 2022 durchzuführenden Umbaumaßnahmen im Rahmen des laufenden Förderprojekts „Gute Schule - Grundschuloffensive“ (Paul-Gerhardt-Schule, Michaelschule, Canisiusschule) sowie der anstehenden Sanierung der Kopernikus-Sporthalle, dem Umbau des Rathauszentrums sowie der Sanierung des Wärmedämmverbundsystems am Gymnasium Dionysianum werden im kommenden Jahr weitere Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen in erheblichem Umfang durchgeführt. Diese Aufwendungen sind in der Bauunterhaltung nicht berücksichtigt.

## 2.3 Maßnahmenplanung Erhaltungsaufwand 2022

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2022 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 1** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (4.950.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (4.600.000 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

Der Großteil der Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung wird durch größere (geplante) Unterhaltungsmaßnahmen gebunden. Für insgesamt 39 größere Unterhaltungsmaßnahmen sind im Jahr 2022 insgesamt 3.340.000 Euro veranschlagt. Für kleinere (ungeplante) Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen (inkl. der Unterhaltung der Übergangswohnheime und der Sanierung von Fußbodenbelägen) sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) ist ein Betrag in Höhe von 1.610.000 Euro vorgesehen (siehe Anlage 1).

Folgende größere Maßnahmen werden im Rahmen werden im Jahr 2022 umgesetzt:

Das Flachdach des Umkleidebereiches der Sporthalle der **Alexander-von-Humboldt-Schule** stammt aus dem Jahr 1975. Es entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Standards und weist vermehrt Undichtigkeiten auf. Das Dach soll als extensives Gründach ausgeführt werden.

Für diese Maßnahme sind Mittel in Höhe von 350.000 Euro eingeplant.

Die Verkabelungen der Sicherheitsbeleuchtung und der Alarmierungs- und Pausenanlagen in den Decken im **Emsland-Gymnasium** sind durch die Einziehung einer Brandschutzdecke zu schotten. Im Rahmen dieser notwendigen Maßnahme werden auch die vorhandenen schadstoffbelasteten Brandschutzklappen erneuert. Im Jahr 2021 wurde bereits ein 1. Bauabschnitt durchgeführt. Insofern handelt es sich hier um den 2. Bauabschnitt. Die Gesamtmaßnahme wird auf Grund des Umfangs auch im Jahr 2023 weitergeführt.

Für die Durchführung der Maßnahme sind im Jahr 2022 245.000 Euro eingeplant.

Die Lichtkuppeln des Daches der Sporthalle des **Emsland-Gymnasiums** sind teilweise gerissen und weisen im Bereich der Laibungen Undichtigkeiten auf. Aufgrund des Alters der Lichtkuppeln, sind diese zu erneuern, insbesondere zum Schutz des im Jahr 2021 erneuerten Sporthallenbodens sowie vor Durchfeuchtung des Daches.

Weiterhin werden als Fortführung der Erneuerung des Sporthallenbodens im Jahr 2021 die Geräteraumtore, die sicherheitstechnische Mängel aufweisen, sowie der marode Prallwandschutz erneuert.

Die Kosten dieser Sanierungsmaßnahmen in der Sporthalle werden mit rd. 330.000 Euro beziffert.

An der **Euregio-Gesamtschule** werden im Rahmen der Umsetzung des Medienentwicklungsplanes (Gebäudeteil B, 4. Bauabschnitt) die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt sowie die Decken als schallminimierende Akustikdecken ausgeführt.

Die Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf rd. 260.000 Euro. Für die Umstellung der Beleuchtung auf energiesparende LED-Technik wird ein Förderantrag beim Projektträger Jülich gestellt. Die eingeplante Förderung beläuft sich auf rd. 50.000 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 mindestens 10 %.

Im Jahr 2022 wird die Sanierung der **Sporthalle am Kopernikus-Gymnasium** mit 1,17 Mio. Euro nach dem KInvFG gefördert.

### **Medienentwicklungsplan**

In folgenden Schulen wird im Jahr 2022 im Bestand der Medienentwicklungsplan umgesetzt.

- Franziskusschule Mesum
- Kopernikus-Gymnasium (3. und letzter Bauabschnitt)

- Euregio-Gesamtschule (4. und letzter Bauabschnitt)
- Gymnasium Dionysianum (1. Bauabschnitt)
- Emsland-Gymnasium (1. Bauabschnitt)

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

Im Rahmen einer Brandverhütungsschau wurde im **Gymnasium Dionysianum** festgestellt, dass 27 Rauch-/Brandschutztüranlagen Mängel aufweisen bzw. nicht mehr den brandschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechen. In einem ersten Bauabschnitt werden im Jahr 2022 zehn Türanlagen erneuert. Für diese zwingend durchzuführenden Maßnahmen sind Kosten in Höhe von 120.000 Euro veranschlagt.

### 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

Im Rahmen der vom Schulausschuss beschlossenen Erhöhung der Zügigkeit an der **Nelson-Mandela-Schule** (Vorlage 216/19) unter Beachtung des Musterraumprogramms für Sekundarschulen (Vorlage 180/20) wird für die Zeit bis zum Um- bzw. Anbau eines mobilen Raumsystems an der Schule errichtet. Das Raumsystem umfasst die Schaffung von acht Schulklassen, zwei Differenzierungsräumen und WC-Anlagen in zweigeschossiger Bauweise.

Die Kosten für die Errichtung des mobilen Raumsystems belaufen sich auf 1,8 Mio. Euro, wovon 1,5 Mio. Euro durch eine Umschichtung von investiven Mitteln bereits in 2021 (vgl. Vorlage 317/21) zur Verfügung gestellt worden sind. Da mit der Umsetzung der Maßnahme noch nicht begonnen werden konnte, sind diese Mittel über Ermächtigungsübertragungen in 2022 bereitzustellen. Zusätzlich sind bei den Beratungen des Bau- und Mobilitätsausschusses zum Haushaltsplan 2022 weitere 300.000 Euro für diese Maßnahme im Investitionsplan veranschlagt worden (vgl. Vorlage 594/21).

Aufgrund des Neubaus der **Kita St. Elisabeth** (kirchliche Trägerschaft) muss das von städtischer Seite zum Betrieb der Kita zur Verfügung gestellte **mobile Raumsystem**

zurückgebaut werden, da es sich im Baufeld der neuen Kita befindet. Da der Bedarf an Kita-Plätzen weiterhin sehr hoch ist und auch eine Übergangslösung während der Bauphase erforderlich ist, wird das mobile Raumsystem an der Dutumer Straße (ehem. Standort der Unterkunft für Geflüchtete) wiederaufgebaut.

Die Kosten für das versetzen des Raumsystems inklusive Herrichtung des Grundstücks werden sich auf rd. 500.000 Euro belaufen. Die Mittel wurden im Rahmen der Fachausschussberatungen (vgl. Vorlage 594/21) im Ergebnisplan zur Verfügung gestellt.

Wie bereits im Vorjahr dargestellt, weist das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) am **Gymnasium Dionysianum** 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, sollte das WDVS ab dem Jahr 2021 großflächig erneuert werden. Aufwändige Planungen und Kostensteigerungen haben dazu geführt, dass mit der Maßnahme im Jahr 2021 nicht begonnen werden konnte. Mit der Umsetzung des ersten von mindestens zwei Bauabschnitten wird nun im Jahr 2022 begonnen. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden von einem beauftragten Architekten auf rd. 1,935 Mio. Euro beziffert, wovon rd. 1,0 Mio. Euro im Jahr 2022 verbaut werden. Die finanziellen Mittel sind über eine Rückstellung gedeckt. Weiterhin sollen Fördermittel über das KInvFG eingeworben werden.

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.

Wie bereits in den letzten beiden Jahren 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 bei der Bezirksregierung zu stellen. Da der Förderantrag abgelehnt wurde, war die Finanzierung der Maßnahme nicht mehr gesichert und wurde nochmals auf die Jahre 2022 und 2023 verschoben. Die weiteren Planungen und Kostenfortschreibungen ergeben insbesondere unter Beachtung der stark gestiegenen Baukosten mittlerweile Gesamtkosten in Höhe von rd. 2,7 Mio. Euro, von denen auf das Jahr 2022 rd. 1,3 Mio. Euro und auf das Jahr 2023 rd. 1,4 Mio. Euro entfallen. Die für 2021 im Investitionsplan veranschlagten Mittel sind im Rahmen von Ermächtigungsübertragungen bereitzustellen. Im Übrigen wird auf die Beratungen des Bau- und Mobilitätsausschusses zum Haushaltsplan 2022 verwiesen (vgl. Vorlage 594/21).

Die Maßnahme wird im Jahr 2022 mit 1,17 Mio. Euro (90 %) aus dem KInvFG finanziert.

## 2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

Im Rahmen des EFRE-Förderprogramms „Investition in Wachstum und Beschäftigung“ wird die Maßnahme „Optimierung des intelligenten Energiemanagements und Energiecontrollings der Stadt Rheine (OptEEL)“ durchgeführt und gefördert. Bestandteil der Förderung ist auch die Einführung einer CAFM-Software (Computer-Aided Fa-

cility Management). Diese wird derzeit implementiert und befindet sich für das Modul „Energiemanagement“ in der Testphase. Weiterer Bestandteil der Software ist u. a. ein Modul „Instandhaltungsmanagement“. Im Rahmen der Implementierung dieses Moduls müssen alle Gebäude, Bauteile und technischen Anlagen der Stadt Rheine erfasst und die Daten in die Software eingepflegt werden. Daraus werden sich dann die weiteren Maßnahmen der Bauunterhaltung ableiten und für mehrere Jahre in der Zukunft planen lassen.

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

#### 2023

- Abendrealschule: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Errichtung eines mobilen Raumsystems
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Sanierung der Einzel-WCs im Gebäude
- Bodelschwingh-Schule: Sanierung der Pausen-WC-Anlage
- Emsland-Gymnasium: Sanierung der WCs im Schulgebäude
- Emsland-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Emsland-Gymnasium: Brandschutzmaßnahmen in den Fluren (Abschnitt)
- Euregio-Gesamtschule: Erneuerung von Fenstern
- Gymnasium Dionysianum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Gymnasium Dionysianum: Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems (2. Bauabschnitt)
- Kopernikus-Gymnasium: Sanierung der Sporthalle (2. Bauabschnitt)
- Kardinal-von-Galen-Schule: Erneuerung des Daches Hauptgebäude
- Marienschule Hauenhorst: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Bestand
- Nelson-Mandela-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans im Altbau
- Südeschule: Erneuerung des Daches der Sporthalle

#### 2024

- Abendrealschule: Erneuerung des Sporthallenbodens
- Alexander-von-Humboldt-Schule: Umsetzung des Medienentwicklungsplans
- Emsland-Gymnasium: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Euregio-Gesamtschule: Dach- und Fenstersanierungen
- Gymnasium Dionysianum: Umsetzung des Medienentwicklungsplans (Abschnitt)
- Johannesschule Eschendorf: Sanierung des Daches der Sporthalle
- Johannesschule Mesum, Sporthalle: Erneuerung des Hallenbodens und Prallwandschutzes
- Nelson-Mandela-Schule: Erneuerung von Fenstern im Altbau (Fachklassen)

#### 2025

- Annetteschule I: Erneuerung einer Dachfläche
- Emsland-Gymnasium: Dachsanierungen
- Euregio-Gesamtschule: Dach- und Fenstersanierungen
- ehem. Grüterschule, Sporthalle: Sanierung des Daches und der sanitären Anlagen
- Ludgerusschule Schotthock: Sanierung des Daches Altbau
- Nelson-Mandela-Schule, Sporthalle: Sanierung der sanitären Anlagen und Erneuerung der Innentüren

**Anlage:**

Erhaltungsmaßnahmen 2022: