

Vorlage Nr. 090/24

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2024**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	07.03.2024	Berichterstattung durch:	Frau Schauer
Schulausschuss	20.03.2024	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 85	Schulen

Finanzielle Auswirkungen

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

Ergebnisplan

Erträge	0 €
Aufwendungen	5.028.700 €
Verminderung Eigenkapital	5.028.700 €

Investitionsplan

Einzahlungen	1.170.000 €
Auszahlungen	1.300.000 €
Eigenanteil	130.000 €

Finanzierung gesichert

- ☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 522000
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2024 zur Kenntnis.
2. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2024 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 2024 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderbudget EDV-Verkabelung
- 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 2024 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	4.250.000 Euro
<u>Sonderbudget EDV-Verkabelung</u>	<u>50.000 Euro</u>
Summe Erhaltungsaufwand	4.300.000 Euro
<u>Handwerkerleistungen der TBR</u>	<u>728.700 Euro</u>
Gesamtsumme	5.028.700 Euro

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme der Bauunterhaltung auf den **Gebäudeneubau-**

wert von rd. 586 Mio. Euro, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2024 mit **0,8581 Prozent** unterschritten. Diese Unterschreitung ist dem im Jahr 2024 geringeren Haushaltsansatz der Gebäudeunterhaltung sowie den seit dem Jahr 2021 stark gestiegenen Bau-preisen geschuldet, die sich in einem steigenden Gebäudeneubauwert widerspiegeln.

Durch die auch im Jahr 2024 durchzuführenden Umbaumaßnahmen im Rahmen des laufenden Förderprojekts „Gute Schule - Grundschuloffensive“ (Michaelschule, Canisiusschule) sowie der Sanierung der Kopernikus-Sporthalle, dem Umbau des Rathauszentrums und der Sanierung des Wärmedämmverbundsystems am Gymnasium Dionysianum werden im laufenden und 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 2024

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2024 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 1** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (4.250.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (2.300.000 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

Aufgrund der derzeitigen Personalsituation in der Zentralen Gebäudewirtschaft wurden die Mittel für die allgemeine Bauunterhaltung für das Jahr 2024 im Einvernehmen mit dem Kämmerer auf den Betrag i. H. v. 4.250.000 Euro reduziert.

Der Großteil der Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung wird durch größere (geplante) Unterhaltungsmaßnahmen gebunden. Für insgesamt 14 größere Unterhaltungsmaßnahmen sind im Jahr 2024 insgesamt 2.190.000 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, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) ist ein Betrag in Höhe von 2.060.000 Euro vorgesehen (siehe Anlage 1).

Folgende größere Maßnahmen werden im Jahr 2024 umgesetzt:

Aufgrund der Zügigkeitserhöhung der **Alexander-von-Humboldt-Schule** ist für den Schulbetrieb die Herstellung eines weiteren naturwissenschaftlichen Fachraums notwendig. Dieser wird multifunktional für die Fächer Biologie, Chemie und Physik ausgeführt. Die Kosten belaufen sich auf ca. 185.000 Euro.

Im Rahmen der Vorbereitungen zur Sanierung der Dachausbauten am **Gymnasium Dionysianum** (Maßnahme aus dem Jahr 2023) wurde festgestellt, dass sich die Schiefereindeckung des Daches am Franke-Bau zur Anton-Führer-Straße in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Ein hinzugezogener Sachverständiger hat dies bestätigt und eine notwendige Sa-

nierung in spätestens zwei bis drei Jahren empfohlen. Weiterhin kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass die Sanierung der Dachausbauten und des Daches aus fachlicher und wirtschaftlicher Betrachtung in einer Maßnahme durchgeführt werden sollte. Die Mehrkosten für die Dachsanierung belaufen sich auf rd. 350.000 Euro.

Die Verkabelungen der Sicherheitsbeleuchtung und der Alarmierungs- und Pausenrufanlagen in den Decken im **Emsland-Gymnasium** sind durch die Einziehung von Brandschutzdecken zu schotten. Im Rahmen dieser notwendigen Maßnahme werden auch die vorhandenen schadstoffbelasteten Brandschutzklappen erneuert. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden bereits drei Bauabschnitte durchgeführt. Insofern handelt es sich hier um den vierten Bauabschnitt. Für die Durchführung der Maßnahme sind im Jahr 2024 260.000 Euro eingeplant. Mit der Durchführung des 4. Bauabschnitts wird diese Maßnahme abgeschlossen.

Das Dach der Sporthalle und der Umkleiden an der **Gertrudenschule** weist Undichtigkeiten auf, was insbesondere bei Starkregenereignissen zu teilweise massiven Wassereinbrüchen in das Gebäude führt. Die Kosten für die Sanierung der Dächer belaufen sich auf ca. 300.000 Euro. Das Dach der Umkleiden wird als extensives Gründach ausgeführt. Für diese Maßnahme wird eine BAFA-Förderung (15 % der zuwendungsfähigen Kosten) beantragt.

Im Rahmen eines Austauschs des Trennvorhangs in der Sporthalle der **Michaelschule** wurde festgestellt, dass die Unterkonstruktion der Decke statisch bedenklich und die Dämmung KMF-belastet ist. Die Unterkonstruktion der Decke, die Dämmung der Decke sowie die Decke sind zu erneuern. In diesem Zusammenhang wird die Beleuchtung und die Notbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung umgestellt, die Elektroverkabelung sowie die Unterverteilung erneuert. Die Gesamtkosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 265.000 Euro.

Medienentwicklungsplan

Im Jahr 2024 wird im Bestand der Medienentwicklungsplan an der Johannesschule Mesum umgesetzt. Die Maßnahme war bereits für die Jahre 2022 und 2023 vorgesehen, konnte jedoch mangels Angeboten nicht durchgeführt werden.

Die Maßnahme wurde im November 2023 nochmals ausgeschrieben. Der Auftrag konnte vergeben werden. Im Rahmen der Umsetzung des Medienentwicklungsplans werden zur Nutzung von Synergieeffekten notwendige Sanierungsmaßnahmen an den 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 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.

2.3.3 Sondermaßnahmen

Mit der Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) am **Gymnasium Dionysianum** wurde im Sommer 2023 begonnen. Hier wurde zunächst die Westfassade am Kleihues-Bau (zur Petrikirche) saniert, um den zeitlichen Aufwand für die weiteren Sanierungsabschnitte einschätzen zu können. Im Jahr 2024 folgen dann die weiteren Fassaden (Innenhof und Sporthalle). Nach dem derzeitigen Bauzeitenplan werden die Arbeiten im 1. Quartal 2025 abgeschlossen sein. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf rd. 1,935 Mio. Euro. Die finanziellen Mittel sind über eine Rückstellung sowie Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) gedeckt.

Die Sanierung der Sporthalle des **Kopernikus-Gymnasiums** geht in die finale Phase. Im Jahr 2024 werden der Sportboden, der Prallwandschutz und die Tribünenanlage eingebaut sowie letzte Arbeiten an den Lüftungs- und Heizungstechnischen Anlagen durchgeführt. Nach derzeitigem Stand werden die Arbeiten Anfang Mai 2024 abgeschlossen sein. Die Gesamtkosten für die Maßnahme belaufen sich auf rd. 2,7 Mio. Euro, von denen noch rd. 1,3 Mio. Euro im Jahr 2024 zahlungswirksam werden.

Die Maßnahme wird im Jahr 2024 mit bis zu 1,17 Mio. Euro (90 % der förderfähigen Kosten) aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) finanziert.

2.3.4 Maßnahmen aus Vorjahren (Rückstellungen)

Für die in der Anlage 1 unter Buchstabe D. aufgeführten Maßnahmen aus Vorjahren wurden Rückstellungen gebildet. Da die Durchführung dieser Maßnahmen nicht das laufende Haushaltsjahr 2024 belasten, können diese Maßnahmen auch während der vorläufigen Haushaltsführung bis zur Genehmigung des Haushalts ausgeschrieben und im laufenden Haushaltsjahr durchgeführt werden.

2.4 Maßnahmen 2025

Die für das Jahr 2025 geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen können der beigefügten Anlage entnommen werden.

Anlage:

Erhaltungsmaßnahmen 2024 und geplante Maßnahmen 2025