

## Vorlage Nr. 009/25

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2025**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Schulausschuss	23.01.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann
Bau- und Mobilitätsausschuss	06.02.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 85	Schulen

### Finanzielle Auswirkungen

- Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge	209.000 €
Aufwendungen	5.964.500 €
Verminderung Eigenkapital	5.755.500 €

#### Investitionsplan

Einzahlungen	315.000 €
Auszahlungen	350.000 €
Eigenanteil	35.000 €

#### Finanzierung gesichert

- Ja       Nein  
durch  
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 522  
 sonstiges (siehe Begründung)

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2025 zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2025 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 Haushaltsplan für das Jahr 2025 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- 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 2025 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	5.070.000 Euro
Handwerkerleistungen der TBR	894.500 Euro
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.964.500 Euro</b>

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme der Bauunterhaltung auf den **Gebäudeneubauwert von rd. 614 Mio. Euro**, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2025 mit **0,9714 Prozent** unterschritten. Diese Unterschreitung ist dem im Jahr 2025 geringeren Haushaltsansatz der Gebäudeunterhaltung (- 250.000 Euro) sowie den seit dem Jahr 2021 stark gestiegenen Baupreisen geschuldet, die sich in einem steigenden Gebäudeneubauwert wi-

derspiegeln.

Durch die auch im Jahr 2025 und den Folgejahren durchzuführenden Umbaumaßnahmen im Rahmen des laufenden Projekts „Grundschuloffensive“ (Michaelschule, Annetteschule, Marienschule) sowie der Sanierung der Kopernikus-Sporthalle, dem Umbau des Rathauszentrums und der Sanierung des Wärmedämmverbundsystems am Gymnasium Dionysianum werden weitere Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen in erheblichem Umfang durchgeführt. Diese Aufwendungen sind nicht in der o. g. Summe der Bauunterhaltung berücksichtigt, müssten in Teilen jedoch konsequenterweise dem Richtwert für die Gebäudeunterhaltung zugeschlagen werden.

## 2.3 Maßnahmenplanung Erhaltungsaufwand 2025

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2025 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 1** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (5.070.000 Euro)
- Sondermaßnahmen (1.220.000 Euro)

dargestellt.

### 2.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt Rheine wurden die Mittel für die allgemeine Bauunterhaltung für das Jahr 2025 im Rahmen der Haushaltsplanberatungen um die Ansätze der Sonderprogramme EDV-Verkabelung (50.000 Euro) und Brandschutzmaßnahmen (200.000 Euro) reduziert, sodass für das Jahr 2025 nunmehr 5.070.000 Euro für die allgemeine Bauunterhaltung zur Verfügung stehen.

Der Großteil der Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung wird durch größere (geplante) Unterhaltungsmaßnahmen gebunden. Für insgesamt 18 größere Unterhaltungsmaßnahmen sind im Jahr 2025 insgesamt 3.465.000 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 1.605.000 Euro vorgesehen (siehe Anlage 1).

Folgende größere Maßnahmen werden im Jahr 2025 umgesetzt:

Die Umkleiden und sanitären Anlagen der Sporthalle **Alexander-von-Humboldt-Schule** befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch von Seiten der nutzenden Sportvereine ist der derzeitige Zustand bereits bemängelt worden. Die Kosten für die Sanierung der Umkleiden und sanitären Anlagen belaufen sich auf ca. 210.000 Euro.

Die Fenster der **Bodelschwingschule** zur Heriburgstraße sind dringend auszutauschen. Im Rahmen einer Untersuchung durch eine Fachfirma wurde festgestellt, dass die Bänder der Fenster teilweise derart schadhafte sind, dass einige Fenster mit dem Rahmen verschraubt werden mussten. Teilweise tritt bei Starkregen Wasser im Bereich der Fenster ein. Die Fenster stammen noch aus der Errichtungszeit des Schulgebäudes. Die Schule ist Mitte der

1970er Jahre entstanden. Aufgrund des Umfangs ist die Maßnahme in zwei Bauabschnitte aufzuteilen, damit der Schulunterricht gewährleistet werden kann. Im Rahmen dieser Maßnahme werden auch Wärmebrücken zurückgebaut, indem außenliegende Betonteile gedämmt werden.

Für den ersten Bauabschnitt sind 300.000 Euro veranschlagt. Die Maßnahme wird im Jahr 2026 fortgesetzt.

Das Flachdach der Umkleiden der Sporthalle am **Emslandgymnasium** weist Undichtigkeiten auf. Dies führt insbesondere bei Starkregenereignissen zu Wassereintrüben in das Gebäude. Um Schaden vom Gebäude abzuwenden, ist das Dach zu erneuern. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 280.000 Euro. Das Dach der Umkleiden wird als extensives Gründach ausgeführt. Für diese Maßnahme wird eine BAFA-Förderung (15 % der zuwendungsfähigen Kosten) beantragt.

Derzeit befindet sich die Hochbaumaßnahme Brandschutz und Barrierefreiheit am **Gymnasium Dionysianum** in der Umsetzung. Bei der Begehung des Dachstuhls oberhalb der Aula wurde festgestellt, dass auch die Schiefereindeckung dieses Traktes schadhaft ist. Eindringende Feuchtigkeit hat hier bereits zu Schäden am Dachstuhl geführt. Ein Sachverständiger hat bestätigt, dass eine Reparatur nur kurzfristig Abhilfe schafft. Eine Erneuerung der Schiefereindeckung und ein teilweiser Austausch der Holzkonstruktion sei in spätestens zwei bis drei Jahren erforderlich. Aus wirtschaftlicher Sicht und um die neu zu gestaltende Aula vor Wassereintritt zu bewahren, ist die Maßnahme im Jahr 2025 durchzuführen. Die Kosten für die Dachsanierung belaufen sich auf rd. 220.000 Euro.

Die Fensterfassade im Bereich Foyer/Information des **Neues Rathaus** wurde bei der Fenstersanierung in den Jahren 2010/2011 nicht erneuert. Die Fensterfassade stammt aus dem Jahr 1976 und besteht aus ungedämmten Fensterprofilen sowie einer Einscheibenverglasung. Energetisch ist die Fassade dringend zu erneuern. Was jedoch noch schwerer wiegt, ist die Tatsache, dass aus Sicht des Arbeitsschutzes die Beschäftigten der Information gesundheitlichen Gefahren ausgesetzt sind. So beträgt die Raumtemperatur in den Wintermonaten zu Arbeitsbeginn teilweise lediglich 15 Grad Celsius und erreicht auch über Tag nicht die nach Arbeitsstättenrichtlinie mindestens geforderten 20 Grad Celsius. Weiterhin strahlt die Verglasung im Winter Kälte ab, was dazu führt, dass mobile Heizlüfter betrieben werden müssen. Hierdurch kommt es zu einem zusätzlichen Energieverbrauch. Außerdem bildet sich im Innenbereich Kondenswasser an den Scheiben, was teilweise zu Pfützenbildung auf dem Fußboden führt.

Aus energetischer sowie arbeitsschutzrechtlicher Sicht ist die Fensterfassade im Bereich Foyer/Information des Neues Rathauses zu erneuern. Die Kosten belaufen sich auf rd. 380.000 Euro.

Im Februar 2024 ist ein massives Sandsteinelement aus der Fassade des Glockenturms der **Petri-Kirche** herabgestürzt. Die Nutzung der Petri-Kirche wurde daraufhin untersagt. Ein hinzugezogener Sachverständiger hat festgestellt, dass die Fassade und die Dachkonstruktion dringend sanierungsbedürftig sind. Bestehende Vorsprünge und Ornamente müssen einzeln neu gesichert und überarbeitet, einige Blöcke gänzlich erneuert werden. Die Dacheindeckung muss nach baulicher Vorgabe gänzlich erneuert werden. Teilweise sind Sanierungen an der hölzernen Dachkonstruktion notwendig. Die Kosten für diese Maßnahme werden nach dem Gutachten des Sachverständigen auf rd. 440.000 Euro geschätzt.

Die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien hat auf Antrag aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm eine Förderung in Höhe von 209.000 Euro (50 v. H. der als zuwendungsfähig anerkannten Kosten) für die Durchführung dieser notwendigen Maßnahmen

in Aussicht gestellt.

## **Medienentwicklungsplan**

Die Umsetzung des Medienentwicklungsplans an den Schulgebäuden ist abgeschlossen. Im Rahmen der Fortschreibung des Medienentwicklungsplans (Medienentwicklungsplan 2.0) sollen nun auch die Sporthallen mit den entsprechenden Medien ausgestattet werden. Im Jahr 2025 werden zunächst die Sporthallen der weiterführenden Schulen (Emslandgymnasium, Euregio-Gesamtschule, Alexander-von-Humboldt-Schule und Abendrealschule) mit den entsprechenden Verkabelungen ausgestattet. In den Sporthallen am Gymnasium Dionysianum, am Kopernikus-Gymnasium sowie an der Nelson-Mandela-Schule ist der Medienentwicklungsplan bereits umgesetzt.

Im Jahr 2026 wird dann der Medienentwicklungsplan an den Sporthallen der Grundschulen umgesetzt.

## **Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote**

Die Zentrale Gebäudewirtschaft setzt im Rahmen des „Ausbaus ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter“ verschiedene Maßnahmen um. So werden die ehemaligen Hausmeisterwohnungen an der Johannesschule Mesum, Teilstandort Elte, und der Marienschule Hauenhorst für den Offenen Ganzttag aus- bzw. umgebaut und Kellerräume in der Kardinal-von-Galen-Schule für den Offenen Ganzttag hergerichtet. Die Kosten der Maßnahmen werden über eine Landeszuwendung über die Schulverwaltung getragen. Der zeitliche Aufwand geht zu Lasten der Zentralen Gebäudewirtschaft.

### **2.3.2 Sondermaßnahmen**

Mit der Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) am **Gymnasium Dionysianum** wurde im Sommer 2023 begonnen. Hier wurde zunächst die Westfassade am Kleihues-Bau (zur Petrikerche) saniert, um den zeitlichen Aufwand für die weiteren Sanierungsabschnitte einschätzen zu können. Ab dem Jahr 2024 folgten dann die weiteren Fassaden (Innenhof und Sporthalle). Aufgrund baulich bedingter Verzögerungen werden die Arbeiten nach dem derzeitigen Bauzeitenplan bis Mitte des 2. Quartals 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 – Kapitel 2 (KInvFG 2) gedeckt.

Die Sanierung der Sporthalle des **Kopernikus-Gymnasiums** wurde im Jahr 2024 weitestgehend abgeschlossen. Aufgrund von Produktions- und Lieferengpässen kann der Einbau der neuen Tribünenanlage erst im Jahr 2025 erfolgen. Um die Ausfallzeiten für den Schulsport so gering wie möglich zu halten, ist der Einbau der Tribünenanlage in den Osterferien 2025 vorgesehen. Die Gesamtkosten für die Maßnahme belaufen sich auf rd. 2,7 Mio. Euro, von denen noch rd. 350.000 Euro im Jahr 2025 zahlungswirksam werden.

Die Gesamtmaßnahme wird mit bis zu 90 % der förderfähigen Kosten aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz – Kapitel 2 (KInvFG 2) finanziert.

### **2.3.3 Maßnahmen aus Vorjahren (Rückstellungen)**

Für die in der Anlage 1 unter Buchstabe C. aufgeführten Maßnahmen aus Vorjahren wurden

Rückstellungen gebildet. Da die Durchführung dieser Maßnahmen nicht das laufende Haushaltsjahr 2025 belasten, können diese Maßnahmen auch während der vorläufigen Haushaltsführung bis zur Genehmigung des Haushalts ausgeschrieben und durchgeführt werden.

#### **2.4 Maßnahmen 2026**

Die für das Jahr 2026 geplanten Bauunterhaltungsmaßnahmen können der beigefügten Anlage entnommen werden.

#### **Anlage:**

Übersicht Erhaltungsmaßnahmen 2025 und geplante Maßnahmen 2026