

Vorlage Nr. 520/09

Betreff: **Erhaltungsaufwand 2010**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss			26.11.2009		Berichterstattung durch:			
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			
Schulausschuss			26.11.2009		Berichterstattung durch:			Herr Kuhlmann Herr Schröer
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

11	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
52	Gebäudemanagement

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

--

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
6.886.100 €	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

beim Produkt/Projekt 5202 in Höhe von 6.886.100 € zur Verfügung.

in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand 2010 zur Kenntnis und beschließt die Ausführung der in der Anlage 2 genannten Maßnahmen.

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 2010 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sanierung von Beleuchtungskörpern
- Brandschutzmaßnahmen

Neben den vorgenannten Positionen werden weitere Erhaltungsmaßnahmen im Wege der Bilanzrückstellung und unter Verwendung der Finanzmittel des Konjunkturpakets II im Jahr 2010 ausgeführt.

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.

2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes für die städtischen Gebäude

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine Gebäudeflächen im Umfang von ca. **240.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 361 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.504 Euro/qm Bruttogrundfläche.

In der Finanzplanung für das Jahr 2010 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.073.000 €
Erneuerung Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.423.000 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,67 %

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

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2010

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2010 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.073.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Rückstellungen (3.303.100 Euro)
- Konjunkturpaket II (1.160.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **6.886.100 Euro** im Jahr 2010 eingesetzt werden. Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert (vgl. Ziffer 2.2), so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2010 mit 1,9 Prozent deutlich überschritten. Dieses ist jedoch dem Unterhaltungsstau der vergangenen Jahre geschuldet.

2.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Wie bereits in den Bauausschussvorlagen der vergangenen Jahre ausführlich beschrieben, werden erhebliche Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung durch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Heizungen, Alarmerungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.)

gebunden. Insgesamt binden diese Maßnahmen im Jahr 2010 ca. 746.000 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 37 Maßnahmen insgesamt 1.327.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Als größere Maßnahmen sind der 1. Abschnitt der Fenstersanierung der Elisabeth-Hauptschule, die Sanierung der Toilettenanlage der Johanneschule Mesum, der Ludgerusschule Elte und des Berufskollegs (einschl. der Erstellung eines behindertengerechten WC´s) zu nennen. Auf Anregung der Teileigentümer sowie der Ladenbetreiber des Rathaus-Zentrums soll die Unterdecke des Arkadenganges bzw. des Haupteinganges am Bornepplatz erneuert werden. Die Kostenschätzung für eine neue Metallrasterdecke beläuft sich auf ca. 85.000 Euro. Über eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen (Anteile: Stadt 68,56 %, Verkehrsgesellschaft 23,04 %, Läden 8,4 %) soll ein Beschluss in der nächsten Teileigentümerversammlung eingeholt werden.

2.3.2 Sonderprogramme Brandschutz und Beleuchtungssanierung

Das Alte Rathaus verfügt über keine Brandalarmierungseinrichtung. Bei den vergangenen Räumungsübungen wurde festgestellt, dass die Alarmierung über Handsirenen in dem 3-flügeligen Gebäude nicht von allen Mitarbeitern bzw. Besuchern wahrgenommen wurde. Aufgrund des bestehenden offenen Treppenhauses über 3 Etagen und der damit verbundenen Rauchverteilung ist eine frühzeitige akustische Alarmierung dringend erforderlich. Die Kostenschätzung des Ingenieurbüro Visoplan beläuft sich für die Maßnahme auf ca. 50.000 Euro.

Für die Gertrudenschule ist der Einbau eines Rauchschutzelementes im Treppenraum erforderlich, damit der 2. Rettungsweg für einen Mehrzweckraum gewährleistet werden kann (ca. 15.000 Euro).

Im Neuen Rathaus sind in den Lüftungskanälen Brandschutzklappen - die einen Brandüberschlag innerhalb des Gebäudes verhindern sollen - zu installieren bzw. zu sanieren. Die Kosten für diese Maßnahmen betragen ca. 30.000 Euro.

Die verbleibenden 105.000 Euro sollen für die Sanierung von Alarmierungseinrichtungen in Schulen verwandt werden. Die Mittel werden auf eine Prioritätenliste nach Vorliegen der Prüfberichte verteilt. Insgesamt stehen im Brandschutzprogramm 200.000 Euro zur Verfügung.

Im Berufskolleg (40.000 Euro), der Südeschule (30.000 Euro) und der Elsa-Brandström-Schule (55.000 Euro) sollen Beleuchtungskörper in den Klassenräumen und Fluren saniert werden. Aufgrund der Umstände, dass teilweise alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder installiert werden, werden in den Klassenräumen Rasterdecken eingezogen. Die Kosten für eine Rasterdecke betragen ca. 1.900 Euro pro Klasse, hierdurch kann jedoch auf das Schlitzen für zusätzliche/neue Leitungen und auf die anschließend erforderlichen Malerarbeiten für die Decke verzichtet werden. Ein weiterer Vorteil der Rasterdecke liegt darin begründet, dass diese aufgrund ihrer Oberfläche lärmindernd wirken.

Weiterhin ist beabsichtigt die Beleuchtung im Bereich des Arkadenganges des Neuen Rathauses zu sanieren. Neben den energetischen Zielen soll durch ein neues Beleuchtungskonzept auch eine Attraktivitätssteigerung für das Rathaus-Zentrum erreicht werden. Die Sanierung wurde in den vergangenen Sitzungen der Teileigentümergeinschaft erörtert. Für die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen (Anteile: Stadt 68,56 %, Verkehrsgesellschaft 23,04 %, Läden 8,4 %) soll ein Beschluss in der nächsten Teileigentümerversammlung eingeholt werden. Die Kosten für die Sanierung belaufen sich nach einer ersten Kostenschätzung auf ca. 25.000 Euro.

2.3.3 Rückstellungen und Konjunkturpaket II

Im Jahr 2010 werden insgesamt 3.303.100 Euro aus gebildeten Rückstellungen für Erhaltungsmaßnahmen aufgewendet. Hiervon entfallen auf die Sanierung der Rathausfassade 2.669.000 Euro.

Das Konjunkturpaket II ermöglicht dringend erforderliche Erhaltungsmaßnahmen an der Michaelschule (energetische Sanierung der Turnhalle), der Marienschule (Sanierung der Turnhalle) und dem Kopernikus-Gymnasium (baulicher und technischer Brandschutz – erfolgt im Zuge der Schulerweiterung) im Jahr 2010 auszuführen. Insgesamt werden 1.160.000 Euro aus dem Konjunkturpaket II im Jahr 2010 für Erhaltungsmaßnahmen verwandt.

Die einzelnen Maßnahmen der Rückstellung bzw. des Konjunkturpakets II sind der **Anlage 2** zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2009 – 2013

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2010