

Vorlage Nr. 477/06

Betreff: **Erhaltungsaufwand (Bauunterhaltungsmittel) 2006**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss			26.10.2006		Berichterstattung durch:		Herrn Dr. Kratzsch Herrn Schröer Herrn Grimberg	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffene Produkte

52 Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
2.616.085 €	€	€	☒ keine €	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- ☒ beim Produkt/Projekt 5202 in Höhe von 2.616.085 € zur Verfügung.
☐ in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bau- und Betriebsausschuss nimmt die Ausführung zum Erhaltungsaufwand 2006 (zur Gebäudeunterhaltung) zur Kenntnis.

Begründung:

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.

1. Erhaltungsaufwand

1.1 Grundlagen für die Ermittlung und Verwendung

Der Erhaltungsaufwand stellt die Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen (Gebäuden), Einrichtungen oder Anlagen dar. In der Vergangenheit wurde der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sonderprogramm zur Erneuerung der Gebäudesubstanz (z.B. Fenstererneuerung)
- Sonderprogramm zur Erneuerung technischer Anlagen (z. B. Heizungserneuerung)
- Einzelmaßnahmen zur Erneuerung von baulichen Einrichtungen (z. B. naturwissenschaftliche Räume, Lehrküchen)

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.

Die Verwendung der Gebäudeunterhaltungsmittel erfolgt gemäß der Rahmenleitlinie für die Zentrale Gebäudewirtschaft nach Absprache mit den Fachbereichen.

1.2 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. 338 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.408 Euro/qm Bruttogrundfläche.

Im Haushaltsplan für das Jahr 2006 wurden die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand zur Verfügung gestellt:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	1.946.085 €
Sonderprogramm Fenstererneuerung	484.000 €
Sonderprogramm Heizungserneuerung	48.000 €
Sanierung von Naturwissenschaftlichen Räumen	0 €
Brandschutzprogramm	138.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.616.085 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,77 %

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

1.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2006

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2006 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen
- Sonderprogramm Fenstererneuerung
- Sonderprogramm Heizungserneuerung
- Sonderprogramm Brandschutz

dargestellt.

1.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Erhebliche Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung werden durch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, wie zum Beispiel

- Dachabdichtungen
- Fensterreparaturen, Verglasungsarbeiten
- Elektroarbeiten, Leuchtmittlersatz

- Bodenerneuerungen
- Anstrich- und Malerarbeiten
- Heizungs- und Lüftungsreparaturen
- Sanitärreparaturen
- Reparaturen Lamellen-/Sonnenschutzanlagen, Trennvorhängen
- Trockenbau- und Tischlerarbeiten
- Graffiti-Entfernungen

gebunden. Dieses spiegelt sich auch in der Zusammensetzung der Rechnungsbeträge wieder. So wurden in Jahr 2005 insgesamt **3.448 Einzelrechnungen** aus den allgemeinen Mitteln der Bauunterhaltung gezahlt. Die Rechnungen setzten sich in ihrer Höhe wie folgt zusammen:

Rechnungsbetrag ab bis		Anzahl Rechnungen	Gesamtwert
1 €	100 €	1.257	53.441 €
101 €	1000 €	1.778	601.341 €
1.001 €	2.500 €	286	448.578 €
2.501 €	5.000 €	70	252.210 €
5.001 €	7.500 €	22	133.484 €
7.501 €		35	588.131 €

Die vorangestellte Aufstellung verdeutlicht den hohen Anteil von kleineren Instandhaltungsreparaturen. So binden 3.035 Rechnungen (88 Prozent der Rechnungen) mit einem Einzelbetrag bis 1.000 Euro ca. **53 Prozent** der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel. Rechnungen mit einem Betrag bis zu 5.000 Euro binden insgesamt **65 Prozent** der Bauunterhaltungsmittel.

Es verbleibt somit nur noch ein Anteil von **ca. 35 Prozent** der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel für **mittlere bis große Instandhaltungsmaßnahmen**, welche in der Regel im Voraus zu planen sind.

1.3.2 Sonderprogramme Fenster-/Heizungserneuerung und Brandschutz

Für das **Sonderprogramm Fenstererneuerung** stehen im Jahr 2006 insgesamt 484.000 Euro zur Verfügung. Die einzelnen Maßnahmen sind in der **Anlage 2** aufgeführt. Das Programm endet im Jahr 2007 in dem nochmals 430.000 Euro zur Verfügung gestellt werden. Zum Jahr 2007 soll in einer Vorlage über den Zustand der bisher nicht sanierten Fensteranlagen berichtet werden.

Das **Sonderprogramm Heizungserneuerung** endet mit dem Jahr 2006. Mit den in Höhe von 48.000 Euro zur Verfügung stehenden Mitteln sowie Mitteln der allgemeinen Bauunterhaltung wurde die Heizungsanlage der Sporthalle der Fürstenbergschule saniert.

Bereits in der **Bau- und Betriebsausschussvorlage 052/06** wurde eindringlich auf die notwendige Fortsetzung dieses Programms hingewiesen. Bisher wurden aufgrund der bestehenden Haushaltssituation keine Finanzmittel für die Fortsetzung zur Verfügung gestellt. Ansteigende In-

standhaltungskosten für die Altanlagen werden die allgemeine Bauunterhaltung stärker belasten. Ferner wird das Risiko der Betriebssicherheit der Altanlagen steigen. Verbrauchsrückgänge (= Kosteneinsparungen), die mit einer Anlagenerneuerung verbunden sind, können aufgrund der fehlenden Sanierungen nicht mehr realisiert werden.

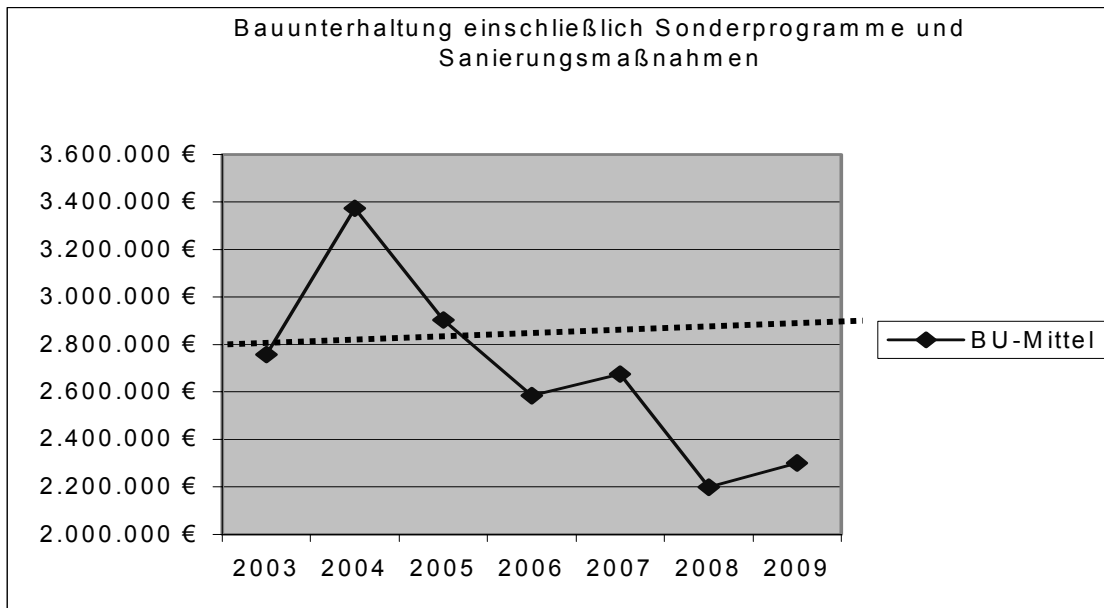
Die Mittel aus dem **Sonderprogramm Brandschutz** (138.000 Euro Ergebnisplan/110.000 Euro Finanzplan) werden im Wesentlichen in der Kaufmännischen Schule für die Erstellung eines Fluchttreppenhauses (Abschluss der Maßnahme in 2007), der Brandabschottung des Lehrerzimmers sowie in der Ludgerusschule für die Brandschutzverglasung zur Pausenhalle verwendet.

1.4 Entwicklung des Erhaltungsaufwandes

Die nachstehende Tabelle gibt an, welche Mittel in der Vergangenheit und in der Zukunft für den Erhaltungsaufwand zur Verfügung standen bzw. stehen:

	2004 Mio. €	2005 Mio. €	2006 Mio. €	2007 Mio. €	2008 Mio. €	2009 Mio. €
Allgemeine Mittel der Bauunterhaltung	1.931	1.816	1.946	1.977	1.998	2.038
Sonderprogramm Fenstererneuerung	0.268	0.300	0.484	0.434	0	0
Sonderprogramm Heizungserneuerung	0.482	0.450	0.048	0	0	0
Erneuerung Naturwissenschaften		0.237		0.068		0.062
Sonderprogramm Brandschutz	0.100	0.100	0.138	0.200	0.200	0.200
Sanierung Luisen-/Annetteschule	0.495					
Erneuerung Küche Elsa-Brandström	0.096					
Summe						
Erhaltungswand	3.372	2.903	2.616	2.679	2.198	2.300
Richtwert Erhaltungsaufwand in %	1,01	0,87	0,77	0,80	0,66	0,69

Der unten stehenden Graphik ist deutlich zu entnehmen, dass die Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude deutlich abnehmen. So stehen gegenüber dem Jahr 2005 in den Jahren 2008/9 **mehr als 20 Prozent weniger Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand zur Verfügung.**



Der Verlauf der **gestrichelten Linie** zeigt den **mindestens erforderlichen Erhaltungsaufwand** (0,85 Prozent von 335 Mio. Euro Gebäudeneubauwert) an. Die augenfällig unregelmäßige Linie gibt den tatsächlichen Verlauf der zur Verfügung gestellten Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand wieder. In den Jahren 2008 und 2009 fehlen erhebliche Finanzmittel in Höhe von **700.000 Euro bzw. 600.000 Euro**. Dieses ist zurückzuführen auf die fehlenden Finanzmittel für die Fenster- und Heizungserneuerung sowie Sanierung von naturwissenschaftlichen Räumen an Schulen.

Mit den **Schwankungen in der Bereitstellung der Bauunterhaltungsmittel** ist verbunden:

- keine ganzheitliche kontinuierliche Planung der Erhaltungsmaßnahmen
- ungleichmäßige Arbeitsbelastungen
- ungleichmäßige Belastungen des Haushaltes
- Anstieg des Unterhaltungsrückstaues

Bereits heute lässt sich erkennen, dass in den Jahren 2006, 2008 und 2009 die zur Verfügung stehenden Finanzmittel deutlich unter den erforderlichen Mitteln bewegen. Ein Substanzverlust, welcher in den Folgejahren nur durch Sonderprogramme und deutlich höhere Finanzmittel wieder aufzufangen ist, wird unweigerlich eintreten.

Abschließend soll nochmals auf die zum 1. Januar 2007 eintretende Erhöhung der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte hingewiesen werden. Diese Erhöhung bewirkt eine Leistungseinbuße in Höhe von ca. 70.000 Euro für den Erhaltungsaufwand.

2. Umbaumaßnahmen zur Offenen Ganztagsgrundschule

In den Sommerferien wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen für die Einrichtung von Offenen Ganztagsgrundschulen in den folgenden Schulen durchgeführt:

- Edith-Stein Schule (1 Gruppe)
- Gertrudenschule (1 Gruppe)
- Johanneschule Mesum (1 Gruppe)
- Marienschule (1 Gruppe)
- Paul Gerhardt Schule (1 Gruppe)
- Südeschule (2 Gruppen)

Unter dem Gesichtspunkt der zur Verfügung stehenden Finanzmittel und des demographischen Wandel wurden nach Absprache mit den Schulen und dem Fachbereich 1/Schulverwaltung nach Alternativen innerhalb des Gebäudebestandes der jeweiligen Schulen gesucht. Ziel war, die zu bewirtschaftende Gebäudefläche nicht weiter auszudehnen.

Dieses Ziel ist bei den Grundschulen mit einer Gruppe für die Offene Ganztagschule weitgehend erreicht worden. Bei der Südeschule musste jedoch aufgrund der Einrichtung von 2 Gruppen ein Teil des Dachbodens als Gruppenraum ausgebaut werden.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen zur Offenen Ganztagsgrundschule sind verschiedene anstehende und notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel

- Toilettensanierung
- Sanierung von Elektro-Unterverteilungen
- Erneuerung von Fenstern und Heizkörpern
- Erneuerung von Decken und Beleuchtung
- Einbau von Brandalarmierungsanlagen

durchgeführt worden.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2006 – 2009

Anlage 2 – Maßnahmeplanung der Zentralen Gebäudewirtschaft 2006