

## Vorlage Nr. 032/13

Betreff: **Erhaltungsaufwand 2013**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Schulausschuss</b>			<b>30.01.2013</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Linke Herrn Dr. Winter</b>		
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
<b>Bauausschuss</b>			<b>21.02.2013</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer</b>		
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				

### Betroffene Produkte

11	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
52	Gebäudemanagement

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

--

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	145.000	Einzahlungen		
Aufwendungen	3.131.178	Auszahlungen		
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202 in Höhe von 2.986.178 Euro zur Verfügung zzgl. 145.000 Mittelaufstockung Gradierwerk, siehe Vorlage 016/13			
<input type="checkbox"/>	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand 2013 zur Kenntnis und empfiehlt dem Bauausschuss die in der Anlage 2 genannten Erhaltungsmaßnahmen für schulische Einrichtungen zu beschließen.

### **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 2013 wird der Erhaltungsaufwand in den nachfolgenden Haushaltspositionen abgebildet:

- allgemeine Bauunterhaltungsmittel
- Sanierung von Beleuchtungskörpern
- Brandschutzmaßnahmen
- Leistungen der Technischen Betriebe

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

Der Gebäude der Berufskollegs wurden zum 1. Januar 2013 an den Kreis Steinfurt verkauft. Daher wurden in den folgenden Betrachtungen die Werte um die bisherigen Ansätze/Wertermittlungen für die Berufskollegs anteilig bereinigt.

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine Gebäudeflächen im Umfang von ca. **214.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 368 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.719 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge (z. B. Erweiterung Don-Bosco-Schule) und Gebäudeabgänge (z. B. Berufskollegs) sind jahresbezogen berücksichtigt.

Der Ansatz der „Allgemeinen Bauunterhaltungsmittel“ wurde anteilig um die bisher für die Berufskollegs zur Verfügung stehenden Bauunterhaltungsmittel in Höhe von 310.000 Euro gemindert.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2013 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel (ohne Berufskollegs)	2.180.178 €
Erneuerung Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
<b>Summe Erhaltungsaufwand</b>	<b>2.530.178 €</b>
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,6874 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2013 mit **0,6874 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 601.000 Euro (pauschale Verrechnung) wird der Richtwert mit 0,8507 Prozent unterschritten.

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

## 2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2013

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2013 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.180.178 Euro) (ohne Berufskollegs)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.385.178 Euro** im Jahr 2013 eingesetzt werden.

Konnte in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhaltungsschub an den städtischen Gebäuden reduziert werden, zeichnet sich seit dem Jahr 2012 ein deutlicher Rückgang der zur Verfügung gestellten Finanzmittel ab. Dieses wird mittelfristig zu einem Anstieg des Unterhaltungsschubs an den städtischen Gebäuden führen.

Eine Chance zur Erhöhung der Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand liegt in der derzeit diskutierten Reduzierung der Schulstandorte. Sofern diese Schulstandorte tatsächlich einer schulischen und damit verbunden einer städtischen Nutzung entzogen werden, können die dort für gebäudewirtschaftliche Leistungen gebundenen Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der verbleibenden Schulstandorte zusätzlich eingesetzt werden. Über diese Mittelumschichtung sollte im Zusammenhang mit der Reduzierung der Schulstandorte in den entsprechenden Fachausschüssen (SchulA, HFA) beraten und entschieden werden.

### 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 (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) gebunden. Insgesamt bindet diese „kleine“ Bauunterhaltung im Jahr 2013 ca. 814.678 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 32 Maßnahmen insgesamt 1.365.500 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Als größere Maßnahmen sind insbesondere zu nennen

- **Emsland-Gymnasium:** Erneuerung der Bodenbeläge und der Beleuchtung in den Klassenräumen einschließlich Malerarbeiten (110.000 Euro zzgl. 90.000 Euro Sonderprogramm Beleuchtungssanierung, siehe Ziffer 2.3.2). Mit Abschluss der Maßnahme im Jahr 2013 sind die gesamten Klassenräume mit neuen Teppichböden und neuer Beleuchtung ausgestattet.
- **Gradierwerk:** Für die Sanierung der Bedornung des südlichen Gradierwerkes werden aufgrund der Ausschreibungsergebnisse voraussichtlich ca. 320.000 Euro aus den Mitteln des allgemeinen Erhaltungsaufwands (einschließlich Rückstellung in Höhe von 160.000 Euro aus dem Jahr 2012) aufgewendet. Mit der Maßnahme soll im Februar 2013 begonnen werden. Die Maßnahme wird aus Denkförderprogramm des Landes für den ersten Bauabschnitt mit 70.000 Euro bezuschusst. Für den zweiten Bauabschnitt erfolgte ebenfalls ein Zuschussantrag, mit ei-

ner voraussichtlichen Förderung in Höhe von 85.000 Euro. Es wurde der vorzeitige Maßnahmebeginn genehmigt.

- **Don-Bosco-Schule:** Der Oberboden und die Unterkonstruktion des Sporthallenbodens sind sanierungsbedürftig. Die Kostenschätzung der Erneuerung des Sporthallenbodens einschließlich der Unterkonstruktion beläuft sich auf insgesamt ca. 100.000 Euro. Die Ausführung der Maßnahme wird mit der Schulleitung, dem TV-Mesum und dem Sportservice abgestimmt.
- **Overbergschule:** Der Oberboden und die Unterkonstruktion des Sporthallenbodens sind sanierungsbedürftig. Die Kostenschätzung der Erneuerung des Hallenbodens einschließlich der Unterkonstruktion beläuft sich auf insgesamt ca. 50.000 Euro. Sollte die Overbergschule am Standort auslaufen und damit keine schulische Nutzung der Sporthalle mehr gegeben sein, wird die Halle nach der Planung des Sportservices dauerhaft für den Vereinssport benötigt. Hierüber soll jedoch nochmals vor Ausschreibung der Maßnahme im Sportausschuss beraten werden.
- **Stadthalle:** Aufgrund der Hinweise aus der Sachverständigenprüfung sind die Steuerungen der Unter- und Obermaschinerie zu erneuern um die Betriebssicherheit der Hubböden und der Prospektzüge sicherzustellen. Die Kostenschätzung der Maßnahme beläuft sich auf 135.000 Euro einschließlich einer Rückstellung in Höhe von 25.000 Euro aus dem Jahr 2012. Die Maßnahme soll in Abstimmung mit den Betreibern der Stadthalle in der Sommerpause durchgeführt werden.
- **Jahnstadion:** Aufgrund von Undichtigkeiten an der rückwärtigen Metallverkleidung der überdachten Tribüne tritt Regenwasser in die Umkleidekabinen ein. Die Kostenschätzung für die Erneuerung der Fassadenbekleidung beläuft sich auf insgesamt 50.000 Euro.
- **Gymnasium Dionysianum:** Im Neubau des Gymnasiums Dionysianums müssen die Getriebe der Fenster getauscht werden, da diese sukzessive ausfallen (die Öffnung der Fenster ist dann nicht mehr möglich). Die Kostenschätzung für die Maßnahme beträgt ca. 15.000 Euro. Aufgrund der vorstehenden Fensterrahmen im Bereich des Neubaus treten im Fenstersturzsbereich Putzschäden durch Spritzwasser und Staunässe auf (fehlendes Gefälle). Ebenfalls sind im Bereich der Attika der Turnhalle aufgrund von Staunässe Putzschäden aufgetreten. Zur Behebung der Schäden als auch der Ursachen sind insgesamt für 65.000 Euro im Erhaltungsaufwand eingeplant. Ein Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Architekturbüro bzw. der ausführenden Firma ist nach Prüfung des Rechtsamtes bereits im Jahr 2009 verjährt.

### 2.3.2 Sonderprogramme Brandschutz und Beleuchtungssanierung

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen am **Kopernikus-Gymnasium** wurde festgestellt, dass beim Bau des Altbaues innerhalb der Flucht- und Ret-

tungswege (Flurbereiche) in den Decken Stegleitungen in offener Bauweise (lose oberhalb der Deckenkonstruktion) verlegt worden sind. Dieser brandschutztechnische Mangel soll sukzessive behoben werden, indem die Stromleitungen und die Flurdecken erneuert werden. Hierfür werden **125.000 Euro** in der Budgetplanung des Brandschutzprogramms berücksichtigt. Weitere **35.000 Euro** werden für die Installation einer Pausenruf- und Evakuierungsanlage an der **Edith-Stein-Schule** aufgewendet. Die Evakuierung erfolgt derzeit über Handsirenen. Die verbleibenden Restmittel in Höhe von 40.000 Euro werden für kleinere Brandschutzmaßnahmen sowie für die Beseitigung von Mängeln aus den Brandschauberichten und den TÜV-Berichten zur Prüfung der Notlicht- und Evakuierungsanlagen verwendet.

Im Zuge der Sanierung der Bodenbeläge in den Klassenräumen sollen auch die Beleuchtungskörper im Emsland-Gymnasium erneuert werden (90.000 Euro). Aufgrund der Umstände, dass 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. 2.800 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 lärm- mindernd wirken.

Ebenfalls soll die Beleuchtung einschließlich deren Steuerung im Ratssaal und dem Sitzungsraum 104 erneuert werden. Die Gesamtkosten der Maßnahme wurden im Jahr 2012 auf ca. 80.000 Euro geschätzt. In der fortgeführten Bestandsuntersuchung wurde im Laufe des Projekts festgestellt, dass neben der Beleuchtung bzw. deren Steuerung auch die vorhandene Verkabelung vollständig ersetzt werden muss. Problematisch ist, dass die für die vorhandenen Lampenschirme keine Leuchtstoffröhren mehr zu erwerben sind und der Ersatz aus den Restbeständen nur noch einen begrenzten Zeitraum sichergestellt werden kann. Die Maßnahmekosten werden voraussichtlich ca. 107.000 Euro betragen. Neben der Beleuchtung soll auch die Notlichtanlage im Ratssaal erneuert werden, die Maßnahmekosten in Höhe von ca. 12.500 Euro sollen aus dem Brandschutzprogramm finanziert werden.

### **3. Umbau Bürgerbüro**

Für den Umbau des Bürgerbüros sind in der Haushaltsplanung im Jahr 2013 200.000 Euro und für das Jahr 2014 350.000 Euro eingeplant. Mit der Maßnahme soll nach den Unterfangungsarbeiten im Oktober 2013 begonnen werden. Der Projektverlauf wird dem Bauausschuss nach den Sommerferien vorgestellt.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2012 – 2016

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2013