Vorlage Nr. 014/14

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2014**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Schulausschuss			23.01.2014		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Linke Herrn Dr. Winter Herrn Schröer		
TOP	Abstimmungsergebnis						z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Bauausschuss			23.01.2014		Berichterstattung durch:		Herrn Kuhlmann Herrn Linke Herrn Dr. Winter Herrn 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 IEHK

--

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja	☐ Nein	☐ einmalig	☐ jährlich	☒ einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
		2.457.508		
Finanzierung gesichert				
☒ Ja		☐ Nein		
durch				
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202				
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				
☐ sonstiges (siehe Begründung)				

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2014 zur Kenntnis und empfiehlt dem Bauausschuss die in der Anlage 2 genannten Erhaltungsmaßnahmen für schulische Einrichtungen zu beschließen.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2014 zur Kenntnis und beschließt die in der Anlage 2 genannten Erhaltungsmaßnahmen für die städtischen Gebäude.

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 2014 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

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. 372 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.738 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2014 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.107.508 €
Erneuerung Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.457.508 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,6606 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2014 mit **0,6606 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 590.400 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit 0,8193 Prozent unterschritten.

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

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2014

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2014 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.107.508 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.457.508 Euro** im Jahr 2014 eingesetzt werden.

Konnte in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhaltungstau 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 Unterhaltungsstaus an den städtischen Gebäuden führen.

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 2014 ca. 805.508 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 34 Maßnahmen insgesamt 1.302.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Als größere Maßnahmen sind insbesondere zu nennen

- **Ludgerusschule Elte:** Die Fenster im Erd- und Obergeschoß zum Pausenhof sind ca. 45 Jahre alt. Es handelt sich um Holzfenster mit Einfachverglasung. Das Holz ist trotz einiger Sanierungen mittlerweile so morsch, dass bei Regen Wasser in die Klassenräume eintritt. Weiterhin wurde vor fünf Jahren der Sonnenschutz auf der Pausenhofseite entfernt, da der Zustand der Lamellen und die Befestigung des Sonnenschutzes an der Wand eine Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleisteten. Durch den fehlenden Sonnenschutz heizen sich die Klassenräume im Sommer enorm auf. Durch die Weiterführung des Schulstandortes müssen nun die Fenster erneuert und ein neuer Sonnenschutz installiert werden. Die Kosten hierfür belaufen sich inklusive aller Nebengewerke (Elektro-, Maler-, Putzarbeiten etc.) auf insgesamt ca. 210.000 Euro. Durch die Erneuerung der Fenster wird ein deutlich besserer energetischer Zustand erreicht, was zu Einsparungen bei den Energiekosten führt.
- **Stadthalle:** Aufgrund kleiner Undichtigkeiten in der Bitumenbahn des Daches der Stadthalle haben sich dort an vielen Stellen Wasseransammlungen gebildet. Durch Sonneneinstrahlung entstehende Hitzeentwicklung haben sich im Laufe der Jahre an diesen Stellen Blasen gebildet, die aufplatzen und zu weiteren Undichtigkeiten geführt haben. Diese Undichtigkeiten wurden bereits mehrfach saniert. Eine kleinteilige Sanierung ist mittlerweile nicht mehr möglich, sodass nur eine großflächige Sanierung eines Teils der Dachfläche in Frage kommt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 75.000 Euro. Weiterhin lösen sich teilweise die Fassadenplatten vom Gebäude ab. Hier sind die Halterungen der Fassadenplatten zu überprüfen und ggf. zu erneuern (10.000 Euro).
- **Jahnstadion:** Aufgrund von Undichtigkeiten an der rückwärtigen Metallverkleidung der überdachten Tribüne tritt Regenwasser in die Umkleidekabinen ein. Entgegen bisherigen Kostenschätzungen (55.000 Euro) belaufen sich die Kosten für diese Sanierung aufgrund des größeren

Umfangs auf 80.000 Euro. Über 55.000 Euro wird über das Haushaltsjahr 2013 hinaus eine Rückstellung gebildet. Weiterhin sind die Warmwasseraufbereitung sowie die Brauseanlagen zu sanieren (60.000 Euro). Eine technische Prüfung hat ergeben, dass die Trafostation des Jahnstadions abgängig ist und erneuert werden muss, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten. Hierfür sind 40.000 Euro veranschlagt. Derzeit werden noch Alternativlösungen mit den Stadtwerken Rheine (Aufschaltung auf die Trafostation der Stadtwerke auf dem Gelände des Jahnstadions) bzw. eine Aufschaltung auf die Trafostation des Kopernikus-Gymnasiums erarbeitet.

- **Kloster Bentlage:** Die Zentralen der Brand- und Einbruchmeldeanlage müssen erneuert werden, da sie nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen und die Ersatzteilbeschaffung in naher Zukunft laut Hersteller nicht mehr gewährleistet werden kann. Hierfür ist ein Betrag in Höhe von 100.000 Euro vorgesehen.
- **Euregio-Gesamtschule:** Die Lehrküche an der Euregio-Gesamtschule muss erneuert werden, da die Oberflächen und Korpi der Küchenmöbel in einem sehr schlechten Zustand sind. Auch die elektrischen Geräte sind teilweise defekt bzw. entsprechen hinsichtlich Leistung und Energieverbrauch nicht mehr dem technischen Standard. Inklusiv aller Nebengewerke (Elektroinstallationen, Fußböden, Decken, Malerarbeiten etc.) belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 65.000 Euro. Vom Emsland-Gymnasium liegt ebenfalls ein Antrag auf Erneuerung der dortigen Lehrküche vor. Aufgrund der Größe der Küche und der örtlichen Begebenheiten belaufen sich die Kosten hierfür auf ca. 118.000 Euro. Die Verwaltung beabsichtigt, die Erneuerung der Lehrküche am Emsland-Gymnasium im Jahr 2015 zu realisieren.
- **Elsa-Brändström-Realschule:** In den Vorjahren ist es aufgrund von Starkregenereignissen wiederholt zu Rückstau im Entwässerungskanal gekommen. Dadurch trat Schmutzwasser in die unter der Rückstau-ebene befindlichen Kellerräume ein. Um dies in Zukunft zu vermeiden ist eine Schmutzwasserhebeanlage im Außenbereich für das Schulegebäude und die Sporthalle erforderlich. Die Kosten belaufen sich auf ca. 56.000 Euro.

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 Rettungswege (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 **123.000 Euro** in der Budgetplanung des Brandschutzprogramms berücksichtigt. Mit der Maßnahme sollte bereits im Jahr 2013 begonnen werden. Aufgrund des erhöhten Arbeitsanfalls in den Sommerferien und der damit einhergehenden Arbeitsauslastung konnte diese Maßnahme jedoch nicht

durchgeführt werden. Über die Restmittel aus dem Brandschutzprogramm 2013 wird eine Rückstellung gebildet, die im Jahr 2014 ebenfalls für diese Maßnahme verwendet werden. Aufgrund der Hinweise aus der Sachverständigenprüfung ist die Brandmeldeanlage der **Stadthalle** zu erneuern. Hierfür werden **30.000 Euro** aufgewendet. Für die Erneuerung von 5 Brandschutztüren an der **Elsa-Brändström-Realschule** sind **20.000 Euro** und für die Erneuerung des Notausgangs im 1. OG der **Annetteschule** **7.000 €** eingeplant Die verbleibenden Restmittel in Höhe von 20.000 Euro werden für die Beseitigung von Mängeln aus den Brandschauberichten und den TÜV-Berichten zur Prüfung der Notlicht- und Evakuierungsanlagen verwendet.

Im Zuge des „Sonderprogramms Beleuchtungskörper“ werden in einigen Klassen des Kopernikus-Gymnasiums (110.000 Euro), der Johannesschule Eschendorf (30.000 Euro) sowie im Lehrerzimmer des Emsland-Gymnasiums (10.000 Euro) die Beleuchtungskörper erneuert. Aufgrund der Umstände, dass alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder installiert werden, werden in den Klassenräumen und im Lehrerzimmer 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.

3. Umbau Bürgerbüro

Für den Umbau des Bürgerbüros sind in der Haushaltsplanung im Jahr 2014 350.000 Euro zzgl. der Rückstellung aus dem Jahr 2013 i. H. v. 200.000 Euro eingeplant. Mit der Maßnahme konnte im Jahr 2013 noch nicht begonnen werden, da mit den Unterfangungsarbeiten aufgrund erhöhter Auslastungen der Fachfirma erst später begonnen werden konnte. Zudem hat sich die Maßnahme aufgrund örtlicher Begebenheiten langwieriger gestaltet. Weiterhin ist eine erhöhte Abstimmung der Baukonstruktion mit der Statik notwendig geworden. Mit der Baumaßnahme soll nach derzeitigem Stand im Juni 2014 begonnen werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2013 – 2017

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2014