

Vorlage Nr. 463/14

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2015**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

| | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------------|-------|-------------------|------|---------------------------------|-------|--|---------------|
| Schulausschuss | | | 19.11.2014 | | Berichterstattung durch: | | Herrn Linke Herrn Dr. Winter Herrn Kaiser | |
| TOP | Abstimmungsergebnis | | | | | z. K. | vertagt | verwiesen an: |
| | einst. | mehr. | ja | nein | Enth. | | | |
| | | | | | | | | |
| Bauausschuss | | | 20.11.2014 | | Berichterstattung durch: | | Herrn Kuhlmann 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

| | | | | |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> jährlich | <input checked="" type="checkbox"/> einmalig + jährlich |
| Ergebnisplan | | Investitionsplan | | |
| Erträge | | Einzahlungen | | |
| Aufwendungen | | Auszahlungen | | |
| 2.551.296 | | | | |
| Finanzierung gesichert | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja | | <input type="checkbox"/> Nein | | |
| durch | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202 | | | | |
| <input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt | | | | |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung) | | | | |

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2015 zur Kenntnis und empfiehlt dem Bauausschuss die in Anlage 2 genannten Erhaltungsmaßnahmen für schulische Einrichtungen zu beschließen.
2. Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2015 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 2015 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. **188.000 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 375,7 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 1.998 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2015 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

| | |
|--|--------------------|
| Allgemeine Bauunterhaltungsmittel | 2.201.296 € |
| Erneuerung Beleuchtungskörper | 150.000 € |
| Brandschutzprogramm | 200.000 € |
| Summe Erhaltungsaufwand | 2.551.296 € |
| Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert | 0,6771 % |

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2015 mit **0,6771 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 0,8338 Prozent unterschritten.

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

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2015

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2015 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.201.296 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.551.296 Euro** im Jahr 2015 eingesetzt werden.

Konnte in den vergangenen Jahren durch die Bildung von Rückstellungen in der Eröffnungsbilanz sowie durch das Konjunkturpaket II der Erhal-

tungsstau 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 2015 ca. 842.596 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 29 Maßnahmen insgesamt 1.359.000 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2). Ein Betrag in Höhe von 258.500 Euro entfällt hierbei allein schon auf acht Maßnahmen, die für das Jahr 2014 vorgesehen waren, aufgrund der ausgesprochenen Haushaltssperre jedoch nicht realisiert werden konnten.

Als größere Maßnahmen sind insbesondere zu nennen:

- **Emsland-Gymnasium:** Die Lehrküche am Emsland-Gymnasium 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. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 110.000 Euro. Weiterhin ist die Pausenrufanlage mit Sprachdurchsage zu erneuern. Die Anlage ist veraltet und entspricht nicht dem heutigen technischen Standard. Aufgrund des Alters der Anlage sind Ersatzteile nicht mehr beschaffbar und mit einem Ausfall der Anlage muss jederzeit gerechnet werden. Da über die Anlage auch die Notfallalarmierungen erfolgen, ist dieser sicherheitsrelevante Mangel zu beheben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 100.000 Euro.
- **Euregio-Gesamtschule:** In der kleinen Sporthalle ist der vorhandene Holzparkettboden und dessen flexible Unterkonstruktion nicht mehr instand zu setzen. Großflächige Absplitterungen und die nicht mehr gegebene Flexibilität der Schwingkonstruktion machen eine Erneuerung aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig. Weiterhin weist der Prallwandschutz an vielen Stellen erhebliche Beschädigungen und Ablösungen auf und ist somit ebenfalls zu erneuern. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. 52.000 Euro.
- **Kardinal-von-Galen-Schule:** Derzeit besuchen 63 Kinder die Betreuungsgruppe der Kardinal-von-Galen-Schule, die sich im Kellergeschoss der Schule befindet. Eine Elternbefragung zum Betreuungsbedarf im Rahmen der Anmeldung der Erstklässler für das Schuljahr 2014/2015 hat einen Betreuungsbedarf von rd. 90 Kindern ergeben. Um diesem Bedarf gerecht werden zu können, muss ein zusätzlicher Raum im Kel-

lergeschoss, der bisher multifunktional als Werk- und Computerraum genutzt wird, für eine Betreuungsgruppe hergerichtet werden. Um dieses Konzept umsetzen zu können, ist im Vorfeld eine Erneuerung der Regenwasserentwässerung, die außen an dem Gebäude verläuft, erforderlich. In der Vergangenheit hat Starkregen vermehrt zu Wassereintritt im Kellergeschoss geführt, da die Entwässerungsleitungen zu klein dimensioniert sind und die Wassermengen nicht vollständig aufnehmen können. Hiervon profitiert dann auch der bereits vorhandene Betreuungsbereich, der ebenfalls bereits mehrfach von Wassereintritt betroffen war. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. 47.000 Euro.

- **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 insgesamt 355.000 Euro vorgesehen, welcher mit 203.000 Euro aus Bauunterhaltungsmitteln, 52.000 Euro aus einer Rückstellung und 100.000 Euro aus Sondermitteln finanziert wird.

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 **60.000 Euro** in der Budgetplanung des Brandschutzprogramms als letztem Teilabschnitt berücksichtigt. Aufgrund der Hinweise aus der Sachverständigenprüfung ist die Brandmeldeanlage der **Stadthalle** zu erneuern und der Überwachungsumfang zu erhöhen. Hierfür werden **120.000 Euro** aufgewendet. Diese Maßnahme sollte bereits im Jahr 2014 mit dem Austausch der Brandmeldeanlage abgeschlossen sein. Für diese Zweck waren zunächst 30.000 Euro vorgesehen. Die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr forderte dann jedoch eine Erweiterung der Brandmeldeanlage, was die Kosten um 90.000 Euro erhöht hat. Da die Mittel im Jahr 2014 nicht zur Verfügung standen, wurde die Gesamtmaßnahme auf das Jahr 2015 verschoben. Die verbleibenden Mittel 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 und Fluren des Kopernikus-Gymnasiums (20.000 Euro), der Johannesschule Eschendorf (38.000 Euro), der Gertrudenschule (56.000 Euro) sowie im Lehrerzimmer und der Schulküche des Emsland-Gymnasiums (36.000 Euro) die Beleuchtungskörper erneuert. Aufgrund der Umstände, dass alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder und eine tageslichtabhängige Steuerung installiert wer-

den, werden in den betroffenen Räumen Rasterdecken eingezogen. Die Kosten für eine Rasterdecke betragen ca. 3.000 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.

Anlagen:

Anlage 1 – Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2014 – 2018

Anlage 2 – Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2015