

Vorlage Nr. 040/07

Betreff: **Erhaltungsaufwand (Bauunterhaltung) 2007**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bau- und Betriebsausschuss		25.01.2007		Berichterstattung durch:		Herrn Schröer		
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 Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
2.679.187 €	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt 5202 in Höhe von 2.679.187 € zur Verfügung.
 in Höhe von _____ **nicht** zur Verfügung.

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bau- und Betriebsausschuss nimmt die Ausführung zum Erhaltungsaufwand 2007 (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. Sanierung eines naturwissenschaftlichen Raumes an der Fürstenberg Realschule)

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

Im Haushaltsplan für das Jahr 2007 wurden die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand zur Verfügung gestellt:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	1.977.187 €
Sonderprogramm Fenstererneuerung	434.000 €
Sanierung von Naturwissenschaftlichen Räumen	68.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.679.187 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,79 %

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

1.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2007

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2007 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen
- Sonderprogramm Fenstererneuerung
- Sonderprogramm Brandschutz
- Sanierung Naturwissenschaftliche Räume

dargestellt.

1.3.1 Allgemeine Bauunterhaltungsmittel

Wie bereits in der Bau- und Betriebsausschussvorlage **477/06** ausführlich beschrieben, werden erhebliche Mittel der allgemeinen Bauunterhaltung durch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen gebunden. So wurden im Jahr 2005 ca. 65 Prozent der allgemeinen Bauunterhaltungsmittel (= ca. 1,3 Mio. Euro) für Instandhaltungsarbeiten mit einem Einzelrechnungsbetrag von unter 5.000 Euro durchgeführt. Es verbleibt somit nur noch ein Anteil von **ca. 35 Prozent** der allgemeinen Bauunter-

haltungsmittel für **mittlere bis große Instandhaltungsmaßnahmen**, welche in der Regel im Voraus zu planen sind.

Für die allgemeine Bauunterhaltung sind im Jahr 2007 insgesamt 1.977.187 Euro in der Haushaltsplanung vorgesehen. Die einzelnen geplanten Maßnahmen zur Bauunterhaltung sind der **Anlage 2** zu entnehmen.

1.3.2 Sonderprogramme Fenster-, Heizungserneuerung und Brandschutz

Für das **Sonderprogramm Fenstererneuerung** stehen im Jahr 2007 insgesamt 434.000 Euro zur Verfügung. Die einzelnen Maßnahmen sind in der **Anlage 2** aufgeführt. Im Jahr 2007 soll in einer Vorlage über den Zustand der bisher nicht sanierten Fensteranlagen berichtet werden.

Für die Durchführung von **Brandschutzmaßnahmen sind insgesamt Mittel** in Höhe von 200.000 Euro eingeplant. Die einzelnen Brandschutzmaßnahmen sind in der **Anlage 2** aufgeführt.

Das Sonderprogramm zur **Erneuerung der Heizungsanlagen** ist im Jahr 2006 ausgelaufen. Heizungsanlagen, die nach der VDI ihre Nutzungszeit überschritten haben und deren Betriebssicherheit nicht mehr gegeben ist, können ggf. im Rahmen der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung saniert werden. (siehe Ziffer 2) Bereits in der **Bau- und Betriebsausschussvorlage 052/06** wurde eindringlich auf die notwendige Fortsetzung dieses Programms hingewiesen.

1.3.3 Sanierung eines naturwissenschaftlichen Raumes (Fürstenbergschule)

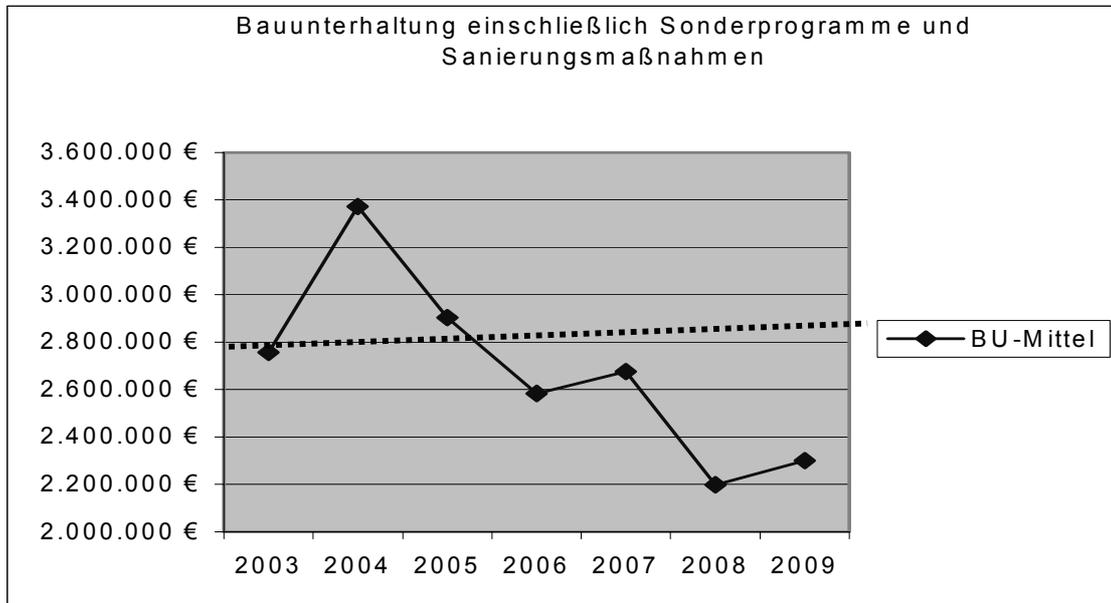
An der Fürstenberg-Realschule soll ein naturwissenschaftlicher Raum verlegt und saniert werden. Der bisherige Biologieraum soll als Unterrichtsklasse genutzt werden und ein Werkraum im Erdgeschoss soll im Gegenzug zum naturwissenschaftlichen Raum umgebaut werden.

Aufgrund der mit der Schule im Jahr 2006 abgestimmten Planung belaufen sich die Maßnahmekosten nach einer Kostenschätzung auf ca. **68.000 Euro**. Ein Fachplanungsbüro ist für die Begleitung der Maßnahme vorgesehen. Die Fachplanung soll im Bau- und Betriebsausschuss sowie im Schulausschuss vorgestellt werden. Es ist beabsichtigt mit der Maßnahme im 1. Quartal 2007 zu beginnen.

1.4 Entwicklung des Erhaltungsaufwandes

Die Entwicklung des Erhaltungsaufwandes wurde in der Bau- und Betriebsausschussvorlage 477/06 ausführlich dargestellt. Die bestehenden strukturellen Finanzdefizite in der Mittelbereitstellung für die Jahre 2008 und 2009 können nicht aufgefangen werden.

Der nachstehenden Graphik ist deutlich zu entnehmen, dass die Finanzmittel für den Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude deutlich abnehmen und der für den Erhaltungsaufwand mindestens benötigte Richtwert von 0,85 Prozent vom Gebäudeneubauwert (gestrichelte Linie) nicht erreicht wird.



Positiv zu bewerten ist, dass für die unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre eine Rückstellung in der Eröffnungsbilanz berücksichtigt werden soll (siehe Ziffer 2). Diese Rückstellung bewirkt, dass die vorhandenen Mittel für den Erhaltungsaufwand des laufenden Jahres nicht durch den aufgelaufenen Instandhaltungstau der vergangenen Jahre aufgezehrt werden.

Trotz der Bildung der Instandhaltungsrücklage müssen in der mittelfristigen Finanzplanung ausreichende Finanzmittel für die Instandhaltung der vorhandenen Gebäude (einschließlich deren technischen Anlagen und Einbauten) zur dauerhaften Sicherung der Gebäudesubstanz bereitgestellt werden.

2. Rückstellung „unterlassene Instandhaltung“

2.1 Grundlage für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung

Gemäß § 36 Absatz 3 GemHVO kann die Gemeinde in der Eröffnungsbilanz eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen der ver-

gangenen Jahre bilden. Für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung ist Voraussetzung, dass eine

unterlassene Instandhaltungsmaßnahme vorliegt, die in eine folgende Haushaltsperiode verschoben werden musste (der Verschleiß bzw. die Reparaturbedürftigkeit einer Sachanlage liegt vor und wird aufgrund fehlender Finanzmittel oder aufgrund von Terminproblemen in eine folgende Haushaltsperiode verschoben)

und

die Durchführung der Maßnahme für die Zukunft hinreichend konkret beabsichtigt ist (Durchführung **spätestens 5 Jahre nach Bildung** der Rückstellung).

Wird eine geplante Maßnahme später nicht durchgeführt (z. B. aus Mangel an finanzieller Liquidität) wird die Rückstellung ebenfalls aufgelöst und führt ggf. zu einer Wertminderung des betroffenen Vermögensgegenstandes, welches eine außerplanmäßigen Abschreibung erfordert.

2.2 Verfahren für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung

Für die Bildung der Instandhaltungsrückstellung zur Eröffnungsbilanz wird zur Zeit der Umfang der Instandhaltungsrückstellung ermittelt. Damit die Höhe der gebildeten Rückstellung nachprüfbar ist, werden einzelne konkrete unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen definiert (Umfang und Wert). Die einzelnen Maßnahmen sollen innerhalb der nächsten 4 Jahre (2007 bis 2010) durchgeführt werden, welches zur Auflösung der damit verbundenen Rückstellung führt. Aufgrund der umfangreichen Aufgabenstellung beschränkt sich die Analyse der unterlassenen Instandhaltung im Wesentlichen auf

- Heizungsanlagen
- Fenster- und Fassadenelemente
- Flachdächer
- Fußböden
- Toilettenanlagen

Die gesetzliche Voraussetzung für die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung erfordert, dass die Maßnahme hinreichend konkret beabsichtigt sein muss. Es ist daher erforderlich, dass die finanzielle Liquidität für die Auflösung der Rückstellung im Haushalt zu gewährleisten wird. Daher erfolgt die Bildung der Instandhaltungsrückstellung in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzen. Über das Ergebnis zur Bildung der Instandhaltungsrückstellung wird in einer gesonderten Vorlage im Bau- und Betriebsausschuss berichtet.

2.3 Auswirkung der Instandhaltungsrückstellung in der Eröffnungsbilanz

Die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung in der **Eröffnungsbilanz** stellt ein Passiv-Konto dar und beinhaltet somit eine „Verbindlichkeit“ gegenüber dem Aktiv-Konto „Anlagevermögen“ (Gebäude). „*Ich schulde eine Reparatur!*“

Aktiva		Bilanz	
		Passiva	
- Anlagevermögen (Gebäude)		- Rückstellungen (Instandhaltung)	

Wird die unterlassene Instandhaltungsmaßnahme - für die eine Rückstellung in der Eröffnungsbilanz eingestellt wurde - durchgeführt, führt dieses

- zur Auflösung der Rückstellung durch eine Reduzierung des Aufwandes im Ergebnisplan in Höhe der in Anspruch genommenen Rückstellung
- zu einer Aufwandsbuchung in Höhe des aufgetretenen Aufwandes für die durchgeführte (bisher unterlassene) Instandhaltungsmaßnahme.

Entspricht die Höhe der gebildeten Rückstellung einer Maßnahme den Aufwendungen für die Durchführung der Maßnahme, wird der Ergebnisplan somit nicht belastet-

Beispiel: In der Eröffnungsbilanz im Jahr 2006 wurde für die Erneuerung eines Flachdaches (mehrfache Dachabdichtungen, trotzdem weitere starke Undichtigkeiten) eine Rückstellung in Höhe von 50.500 Euro gebildet. Im Jahr 2008 wird die Dacherneuerung durchgeführt. Die Kosten belaufen sich exakt auf 50.500 Euro.

Aufwand		Ergebnisplan	
		Ertrag	
Instandhaltung	50.500 €		
Auflösung Rückstellungen	- 50.500 €		

Anlagen:

- Anlage 1: Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2006 – 2009
- Anlage 2: Maßnahmenplanung der Zentralen Gebäudewirtschaft 2007