

Vorlage Nr. 376/16

Betreff: **Erhaltungsaufwand an städtischen Gebäuden 2017**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss	24.11.2016	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter					
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 230	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

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	900.000 €	Einzahlungen		€
Aufwendungen	2.464.270 €	Auszahlungen		€
Verminderung Eigenkapital	1.564.270 €	Eigenanteil		€
Finanzierung gesichert				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zum Erhaltungsaufwand der städtischen Gebäude 2017 zur Kenntnis.

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 2017 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 (sog. „Substanzerhaltungsschwelle“).

2.2 Ermittlung des Erhaltungsaufwandes

Insgesamt befinden sich im Eigentum der Stadt Rheine Gebäudeflächen im Umfang von ca. **186.600 qm Bruttogrundfläche** mit einem **Gebäude-neubauwert** in Höhe von **ca. 395,7 Mio. Euro**. Dies entspricht einem Neubauwert in Höhe von durchschnittlich 2.120 Euro/qm Bruttogrundfläche. Gebäudezugänge und Gebäudeabgänge sind jahresbezogen berücksichtigt.

In der Haushaltsplanung für das Jahr 2017 sind die nachstehenden Mittel für den Erhaltungsaufwand vorgesehen:

Allgemeine Bauunterhaltungsmittel	2.114.270 €
energetische Sanierungen/Beleuchtungskörper	150.000 €
Brandschutzprogramm	200.000 €
Summe Erhaltungsaufwand	2.464.270 €
Richtwert in Prozent vom Gebäudeneubauwert	0,6228 %

Bezieht man die vorgenannte Gesamtsumme auf den Gebäudeneubauwert, so wird der Richtwert der KGSt von 1,2 Prozent im Jahr 2017 mit **0,6228 Prozent** deutlich unterschritten. Auch unter Berücksichtigung der erbrachten gebäudewirtschaftlichen Handwerkerleistungen (Grundlage ist die Amtshilfevereinbarung) durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine in Höhe von 517.500 Euro (nach Personalaufwand Handwerker) wird der Richtwert mit **0,7535 Prozent** unterschritten.

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

2.3 Maßnahmeplanung Erhaltungsaufwand 2017

Die seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft für das Jahr 2017 geplanten Maßnahmen sind in der **Anlage 2** differenziert nach

- Allgemeine Bauunterhaltungsmaßnahmen (2.114.270 Euro)
- Sonderprogramm Sanierung Beleuchtungskörper (150.000 Euro)
- Sonderprogramm Brandschutz (200.000 Euro)

dargestellt. Insgesamt sollen für die Erhaltung städtischer Gebäude Finanzmittel in Höhe von **2.464.270 Euro** im Jahr 2017 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 Unterhaltungstaus 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 (inkl. der Sanierung von Fußbodenbelägen) sowie für Wartungen und Prüfungen der technischen Anlagen (Kücheneinrichtungen, Heizungen, Alarmierungsanlagen, Aufzüge, Notlicht, Batterieanlagen, Feuerlöscher, etc.) gebunden. Insgesamt bindet diese „kleine“ Bauunterhaltung im Jahr 2017 ca. 686.770 Euro. Für größere Erhaltungsmaßnahmen werden verteilt auf 15 Maßnahmen insgesamt 1.427.500 Euro aufgewendet (siehe Anlage 2).

Der Rat der Stadt Rheine hat im Rahmen des Kommunalen Investitionsförderungsgesetzes (Vorlagen Nr. 096/15 und 309/16) auf Vorschlag der Verwaltung bereits fünf Maßnahmen mit einem Volumen von rd. 1,0 Mio. Euro für das Jahr 2017 beschlossen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt aus dem Budget der Zentralen Gebäudewirtschaft.

Die Maßnahmen sind unten weiter beschrieben und in der Anlage 2 unter Bemerkungen mit „KInvFG“ gekennzeichnet. Somit ist für diese Maßnahmen bereits ein Großteil des Gesamtbudgets gebunden.

Über das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) werden bis zu 90 v. H. der zuwendungsfähigen Kosten gefördert. Bei den fünf genannten Maßnahmen werden somit bis zu 900.000 Euro über das KInvFG refinanziert werden können.

Don-Bosco-Schule/Sekundarschule Hassenbrock: Die Fenster und der Sonnenschutz des Altbaus stammen aus der Zeit der Errichtung der Schule (1975) und befinden sich in einem schlechten Zustand. Teilweise sind die Fenster undicht und nicht mehr zu öffnen. Da die Dämmeigenschaft kaum noch gegeben ist, ist auch unter energetischen Gesichtspunkten ein Austausch der Fenster dringend zu empfehlen. Auch der Sonnenschutz ist teilweise auf der elektrischen als auch auf der mechanischen Seite defekt. Beides ist dringend zu erneuern. Zwei Fronten wurden bereits im Jahr 2016 erneuert. Dabei hatte sich herausgestellt, dass ebenfalls Teile der Fassadenverkleidung erneuert werden müssen. Die Kosten für die Erneuerung der Fenster des Altbaus inkl. der Erneuerung des Sonnenschutzes sowie der Fassadenteile belaufen sich auf rd. 300.000 €.

Emsland-Gymnasium: Die Fenster und der Sonnenschutz am Emsland-Gymnasium stammen ebenfalls noch aus der Zeit der Errichtung der Schule. Bereits im Jahr 2013 wurden die Fenster und der Sonnenschutz des Verwaltungstraktes erneuert. Auch die übrigen Fenster sowie der vorhandene Sonnenschutz befinden sich energetisch und baulich in einem sehr schlechten Zustand und sind dringend zu erneuern. Aufgrund des Umfangs der Gesamtmaßnahme muss die Maßnahme in (mindestens) zwei Bauabschnitten in den Jahren 2017 und 2018 durchgeführt werden. Da die Maßnahme die Aufstellung eines Gerüsts erfordert, soll in diesem Zusammenhang auch die Betonfassade saniert werden. Die Kosten für die Maßnahme belaufen sich auf rd. 300.000 Euro im Jahr 2017 und rd. 450.000 Euro im Jahr 2018.

Auch die Fenster an der **Annetteschule** und am **Studienseminar für Lehrerbildung** an der Beethovenstraße 29 befinden sich sowohl baulich als auch energetisch in einem größtenteils sehr schlechten Zustand. Der Sonnenschutz ist zum Teil irreparabel beschädigt. Eine Erneuerung der Fenster und des Sonnenschutzes ist dringend erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rd. 200.000 Euro (Annetteschule) bzw. rd. 60.000 Euro (Studienseminar).

Elsa-Brändström-Realschule: Das Dach des Gebäudes I ist großflächig defekt und in vielen Bereichen undicht. Die eingebrachte Dämmung entspricht in keinem Fall dem aktuellen Stand der Technik und ist als Wärmedämmung unbrauchbar. Das Dach ist zu erneuern. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rd. 140.000 €.

Weitere von den Schulen beantragte größere und große Instandsetzungsmaßnahmen sind entweder in das Jahr 2018 zu schieben oder ggf. nach Bekanntgabe der Richtlinien für das Förderprogramm des Landes „Gute Schule 2020“ als zusätzliche Maßnahmen umzusetzen (vgl. hierzu Ziffer 2.4).
Bezüglich des Förderprogramms „Gute Schule 2020“ wird auf die in der Sitzung vorgelegte Information verwiesen.

2.3.2 Sonderprogramme Brandschutz und Beleuchtungssanierung

An der **Kardinal-von-Galen-Schule** ist die Pausenrufanlage mit Sprachdurchsage zu erneuern. Die Anlage ist veraltet und entspricht nicht dem heutigen technischen Standard. Die Anlage wurde bereits mehrfach bei technischen Prüfungen bemängelt und bisher immer mit hohem Aufwand wieder in Stand gesetzt. Da über die Anlage auch die Notfallalarmierungen erfolgen, ist dieser sicherheitsrelevante Mangel dauerhaft zu beheben. Die Kosten belaufen sich auf ca. 60.000 Euro.

Für die Behebung von Mängeln aus Brandschauen, wiederkehrenden Prüfungen sowie TÜV-Prüfungen für Alarmierungseinrichtungen sind weitere 140.000 € vorgesehen. Dieser Betrag ist erforderlich, da im Rahmen der wiederkehrenden Prüfungen sicherheitsrelevante Mängel in allen städtischen Gebäuden festgestellt wurden, die umgehend beseitigt werden müssen.

Im Zuge des „Sonderprogramms Beleuchtungskörper“ werden in einigen Klassen, Räumen bzw. Fluren des **Emsland-Gymnasiums** (82.000 Euro) und der **Gertrudenschule** (56.000 Euro) die Beleuchtungskörper erneuert. Aufgrund der Umstände, dass alte Elektrokabel zu erneuern sind und zusätzliche Elektrokabel für Bewegungsmelder und eine tageslichtabhängige Steuerung installiert werden, werden in den betroffenen Räumen Rasterdecken eingezogen. Die Kosten für eine Rasterdecke betragen ca. 3.200 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.

Weiterhin wird die Außenbeleuchtung an der **Johannesschule Eschendorf** erneuert (12.000 €).

2.4 Maßnahmen in den Folgejahren

Als größere Maßnahmen sind in den Folgejahren perspektivisch folgende Maßnahmen vorgesehen (ohne Priorisierung):

- Erneuerung der Fachräume Biologie am Emsland-Gymnasium
- Sanierung der Pausen-WC-Anlage am Emsland-Gymnasium
- Sanierung der Fachräume Biologie, Physik und Musik, am Gymnasium Dionysianum
- Sanierung der Lehrer- und Schüler-WC-Anlagen an der Johannesschule Eschendorf
- Sanierung der Pausen-WC-Anlage am Kopernikus-Gymnasium
- Sanierung der Lehrer-WC-Anlage an der Kardinal-von-Galen-Schule
- Sanierung des Treppenhaus 2 an der Kardinal-von-Galen-Schule (Alufenster-elemente, Beleuchtung Akustikdecken, Malerarbeiten)
- Erneuerung der Fenster des Alten Rathauses
- Sanierung der Außenkabinen am Emslandstadion
- Sanierung der Fensterfassade der Sporthalle an der Südeschule
- Sanierung der Pausen-WC-Anlage an der Canisiusschule

Anlagen:

Anlage 1 - Allgemeine Bauunterhaltungsmittel 2016 bis 2020

Anlage 2 - Maßnahmeplanung Zentrale Gebäudewirtschaft 2017