

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0119/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	27.02.2008
		Verfasser:	E 26/00
<b>Renovierungs- und Sanierungsplan für städtische Immobilien</b>			
<b>Ratsantrag der SPD-Fraktion und Fraktion Die Grünen vom 30.01.2008</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
13.03.2008	BAGbM	Anhörung/Empfehlung	
09.04.2008	Rat	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Betriebsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung entsprechend zu verfahren.
2. Der Rat der Stadt Aachen nimmt Vorlage zu Kenntnis und beauftragt die Verwaltung entsprechend zu verfahren.

### **Erläuterungen:**

Mit Datum vom 30.01.2008 beantragen SPD-Fraktion und Fraktion Die Grünen, im Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich aller im Eigentum stehenden Gebäude einen Renovierungs- und Sanierungsplan aufzustellen und dem zuständigen Fachausschuss zur Beratung und Beschlussfassung über die zeitliche Abfolge der einzelnen Baumaßnahmen vorzulegen“.

Der Antrag ist der Anlage beigefügt.

Der Antrag deckt sich mit der Auffassung der Fachverwaltung. So wurde die überwiegende Zahl der städtischen Liegenschaften bereits auf Bauschäden bzw. aufgestauten Unterhaltungsaufwand untersucht und die erforderlichen Maßnahmen und Kosten ermittelt. Die noch in Bearbeitung befindlichen Liegenschaften können im Laufe des Jahres 2008 in diesem Sinne erfasst werden.

Es wurden bislang noch keine Prioritätenlisten gefertigt, zumal dies im Zusammenhang mit möglichen Finanzierungsraten geschehen sollte. Schon jetzt festzustellen ist, dass eine Aufarbeitung aus den laufenden Mitteln für die bauliche Unterhaltung nicht möglich ist.

Hierzu hat der E 26 gemeinsam mit der Finanzverwaltung Überlegungen angestellt, die darauf abzielen, ab dem Jahr 2010 jährlich 2 Mio. Euro zusätzlich im städtischen Investitionsprogramm einzustellen, analog zum Schulreparaturprogramm.

Die erforderlichen Wertminderungen im bilanziellen Ausweis des städtischen Vermögens werden vom E 26 vorgenommen; diese können bei Auflage eines entsprechenden Programms in Folgejahren – wie beim Schulreparaturprogramm – aktiviert werden.

Die Erstellung der Prioritätenliste kann dem Betriebsausschuss als zuständigem Fachausschuss in der Sitzung am 25.11.2008 vorgelegt werden.

Laut KGSt-Richtwert (1,2 % der Wiederherstellungskosten) müssten für die bauliche Unterhaltung aller Gebäude per anno rd. 15,5 Mio. Euro zur Verfügung stehen. Es stehen ab 2008 nunmehr 13,5 Mio. Euro zur Verfügung, darin enthalten sind 4 Mio. Euro zweckgebunden für das Schulreparaturprogramm und 1 Mio. Euro für das Brandschutzprogramm.

Es fehlen somit noch 2 Mio. Euro per anno zum Richtwert. Angemerkt sei, dass der Richtwert von normal unterhaltenen Gebäuden - ohne Unterhaltungsstau - ausgeht, bei den städtischen Gebäuden jedoch ein erheblicher Unterhaltungsstau vorliegt.

Der bestehende Unterhaltungsstau bei den Schulgebäuden wird seit 2004 mit 4 Mio. Euro jährlich aus dem Schulreparaturprogramm abgebaut. So konnten von den ermittelten 64 Mio. Euro bereits 18,4 Mio. bis Ende 2007 abgearbeitet werden. Ab 2008 soll zur Beschleunigung des Schulreparaturprogramms gemäß der Beschlüsse der SPD-Fraktion der Fraktion Die Grünen eine weitere Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden.

Neben den vorerst 4 Mio. Euro aus dem Schulreparaturprogramm fließen noch weitere ca. 3,4 Mio. Euro jährlich für die laufende bauliche Unterhaltung in die Schulgebäude.

Für alle übrigen Gebäude (z.B. Kitas, Museen, Verwaltungsgebäude, Turnhallen nicht an Schulen) stehen somit ab 2008 noch ca. 5,1 Mio. Euro per anno zur Verfügung. Damit unterhalten werden müssen zurzeit allein im Sondervermögen des E 26 rd. 418 Gebäude mit ca. 637.419 qm BGF. Dazu kommen noch alle Gebäude, die von E 26 betreut werden, aber nicht im Sondervermögen geführt werden.

Die für die Bauunterhaltung dieser Gebäude zur Verfügung stehenden Mittel reichen bei Weitem nicht aus, diese planmäßig zu unterhalten oder gar den entstandenen Unterhaltungsstau zu beseitigen.

Der Unterhaltungsstau an nicht-schulischen Gebäuden betrug bereits im Jahr 2004 bei Erstbewertung der Gebäude rd. 11,8 Mio. Euro. Dieser Betrag musste seinerzeit wertmindernd in Abzug gebracht werden.

In den Jahren 2004 bis Ende 2007 ist weiterer Unterhaltungsstau entstanden oder kurzfristig absehbar, der insgesamt in Höhe von weiteren 8,7 Mio. Euro beziffert werden kann.

So beträgt der Unterhaltungsstau - nach derzeitigem Kenntnisstand – insgesamt rd. 20,5 Mio. Euro für die Gebäudegruppen:

-	Kitas	6,4 Mio. Euro
-	Museen	1,4 Mio. Euro
-	Sportstätten	3,7 Mio. Euro
-	Verwaltungsgebäude*	6,2 Mio. Euro
-	Übergangwohnheime	1,5 Mio. Euro
-	Feuerwehren	1,3 Mio. Euro

\* ohne Gebäude Römerstraße und Katschhof

Noch nicht enthalten - da derzeit noch in der Überprüfung - sind die Gebäude des Theaters, fünf freistehende Turnhallen, die Bibliothek, die Bauhöfe. Ebenfalls noch nicht ermittelt wurde der in den Jahren 2004 bis 2007 entstandene Unterhaltungsstau bei vermieteten Objekten.

In dieser Betrachtung sind sonstige sinnvolle Maßnahmen wie z.B. Schönheitsreparaturen und Modernisierungen (z.B. Gebäude Hackländerstraße und Katschhof) ebenfalls nicht berücksichtigt.

Bei den Schulen wurden in der Eröffnungsbilanz 2004 Wertminderungen vorgenommen. Da jedoch ein Programm zur planmäßigen Abarbeitung besteht, können diese in Abstimmung mit dem Wirtschaftsprüfer wieder werterhöhend gebucht werden, d.h. die Vermögenswerte steigen wieder an, weiterhin können die Maßnahmen investiv gebucht und über Kreditaufnahme finanziert werden.

Diese Vorgehensweise soll auch für die nicht-schulischen Gebäude gewählt werden.

Die Werte der Eröffnungsbilanz für die nicht-schulischen Gebäude können letztmalig in 2007 - ohne Buchung über die Gewinn- und Verlustrechnung und somit über den Aufwand - korrigiert werden, so dass für den Haushalt 2008 und Folgejahre die Möglichkeit besteht, ein weiteres Programm im Investitionsbereich aufzulegen.

Die Verwaltung schlägt vor, ab dem Haushaltsjahr 2010 jährlich 2 Mio. Euro im Investitionsprogramm für ein Reparaturprogramm an nicht-schulischen Gebäuden vorzusehen und hat dies bereits über entsprechende Veränderungsnachweise in die Haushaltsplanung aufgenommen.

Der E 26 wird zur Vorbereitung der Abwicklung des zusätzlichen Programms ab 2010 in 2008 beginnen und die arbeitsintensiven inhaltlichen und personellen Voraussetzungen zu schaffen.

Im Herbst 2008 können dann voraussichtlich dem zuständigen Fachausschuss, dem Betriebsausschuss Gebäudemanagement, erste Vorschläge zur Umsetzung des Programms unterbreitet werden.

Zu beachten ist dabei, dass sich die baufachliche Prioritäten von Jahr zu Jahr verschieben bzw. sich neue Erkenntnisse ergeben können. Die Verwaltung schlägt aus diesem Grunde vor, das Gesamtprogramm festzulegen auf der Basis des erfassten Ist-Zustandes, die Prioritäten der durchzuführenden Arbeiten dann jeweils für das Folgejahr festzulegen. Dies wird auch beim Schulreparaturprogramm so gehandhabt und hat sich in der Praxis bewährt.

**Anlage/n:**

Ratsantrag vom 30.01.2008