

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0127/WP16
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	02.04.2013
		Verfasser:	E 26/00
Nichtschulisches Reparaturprogramm - NSR - Programmjahr 2013			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
23.04.2013	BAGbM	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zum nichtschulischen Reparaturprogramm zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Das Programm

In der Vergangenheit erfolgte die bauliche Instandhaltung der städtischen Gebäude ausschließlich im Rahmen des sog. „Sammelnachweis 2“.

Auch nach Gründung des städtischen Gebäudemanagements konnten die bereitgestellten BU - Mittel lediglich für Maßnahmen zur Erfüllung sicherheitstechnischer Auflagen sowie akut notwendige Bauarbeiten verwendet werden. Größere, zusammenhängende Instandsetzungsmaßnahmen waren im nichtschulischen Bereich nur mit wenigen Ausnahmen möglich.

Gemäß KGSt ist die Zur-Verfügung-Stellung von 1,2 % des Wiederherstellungswertes eines Gebäudes als jährlicher Instandhaltungsaufwand notwendig, da dann kein Substanzverlust und Werteverzehr eintritt. Dies erspart ein um ein Vielfaches höheres Kostenvolumen für eine sonst zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Grundinstandsetzung bei unterlassener Instandhaltung. Aus der Diskrepanz zwischen ordnungsgemäßer Bau-Unterhaltung und dem zur Verfügung stehenden BU-Etat resultiert ein Instandhaltungsstau, der zur Vermeidung weiteren Werteverzehres systematisch abgebaut werden muss.

Dieser Instandhaltungsstau wurde in Vorjahren per Stichtag erhoben, bei der Vermögensbewertung über entsprechende Wertabzüge berücksichtigt und soll systematisch abgebaut werden.

Hierzu dient das sog. „Nichtschulische Reparaturprogramm“ (NSR), welches sich bereits im vierten Programmjahr befindet. Im Jahr 2010 wurden erstmalig 2 Mio. Euro für dieses Programm zur Verfügung gestellt. Nach dem in den Jahren 2011 und 2012 wegen der gesamtstädtischen Finanzsituation nur jeweils 1,5 Mio. Euro/p.a. zur Verfügung standen, können in 2013 wieder die vom Rat beschlossenen 2,0 Mio. Euro verausgabt werden.

Für diesen Betrag sollen nunmehr 26 Maßnahmen durchgeführt werden, die in der anhängenden Liste im Einzelnen dargestellt sind.

Priorisierung und Vorgehensweise

Wie auch in den vorangegangenen Jahren sind die in der Schadensdatenbank erfassten Schäden Grundlage für die Ausbildung der Prioritäten.

Die damals gebildeten Objektabzüge spiegeln die Ist-Situation heute in großen Teilen nicht mehr 1:1 wider. Zum Beispiel Maßnahmen an der Gebäudehülle lösen fast immer die ENEV aus, mit der Konsequenz, dass nicht Einzelbauteile, sondern je nach Maßnahmenumfang, Fassaden umfassend zu sanieren sind. Hierdurch ist eine Priorisierung von Maßnahmen innerhalb der einzelnen Objekte notwendig geworden.

Im ständigen Dialog mit den Objektverantwortlichen erfolgt die Schwerpunktsetzung unter dem Aspekt zielgerichteter und wirtschaftlich optimierter Durchführung von Einzelmaßnahmen.

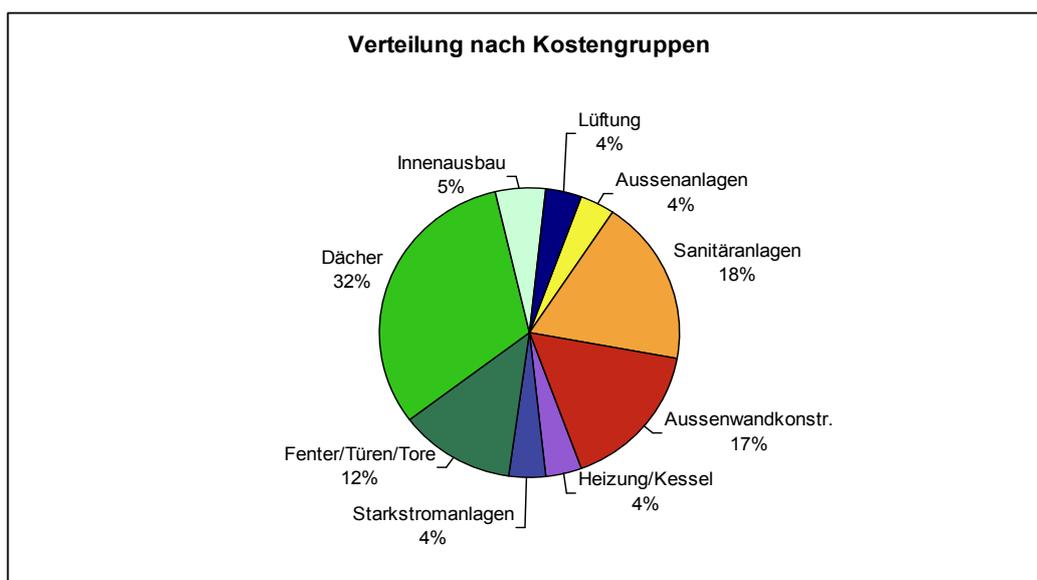
Daneben bleibt durch diese Vorgehensweise auch die Flexibilität des Reagierens auf zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen, z.B. Umnutzungen, Verkäufe oder wie im Fall der Germanusstraße, eine Bereinigung des städt. Portfolios zur Folge haben können. In diesem Fall wird durch Verlagerung des Bezirksamtes ein vorhandenes, derzeit nicht optimal genutztes, unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, auch teilweise mit Mitteln des Programms nicht nur aktiviert, sondern auch zukunftsfähig gemacht.

Gliederung nach Kosten- und Objektgruppen

Aus den Schadensanalysen und den energetischen Notwendigkeiten ergibt sich, dass auch in 2013 die Schwerpunkte im Bereich der Gebäudehüllen zu setzen sind. In Folge dessen fallen 60% der aufzuwendenden Mittel auf die Bereiche Außenwandkonstruktion, Dach und Fenster.

Hier sind die meisten Einsparsynergien zu erzielen.

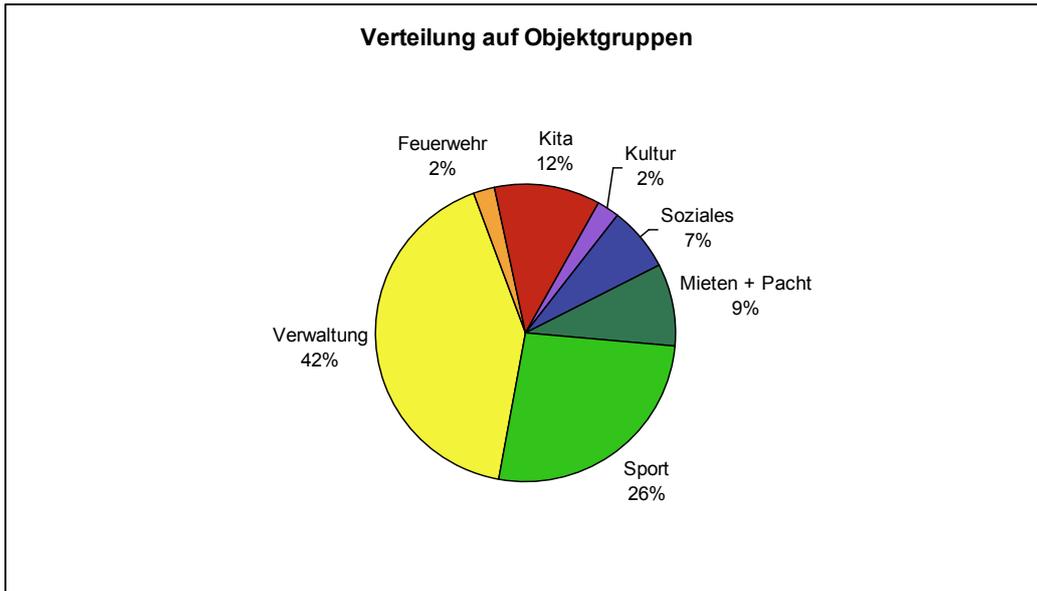
Im Bereich Haustechnik entfällt der größte Prozentsatz in diesem Jahr auf die Instandhaltung und Erneuerung von sanitären Einrichtungen.



Neben den Prioritäten, die sich aus der Beurteilung der Bausubstanz ergeben, wurde in den Vorjahren Wert darauf gelegt, die Schwerpunkte im Bereich Kinder/Jugend, Sport sowie sozialen Einrichtungen zu setzen.

Konzeptionelle Überlegungen und Handlungsbedarfe zur Notwendigkeit und Machbarkeit noch ausstehender U-3-Plätze, und zur Weiterentwicklung vorhandener KiTa's legen nahe, dass in fast allen Einrichtungen in naher Zukunft größere Baumaßnahmen erfolgen müssen. Dies hat ggf. die Konsequenz, dass innerhalb des Programms NSR viele Maßnahmen zurückzustellen sind, bis die notwendigen politischen Entscheidungen getroffen worden sind.

Insofern ist es im Gegensatz zu den Vorjahren so, dass eine Mittelverlagerung Richtung Sport und Verwaltung erfolgt.



Anlage/n:

Anlage 1 – Maßnahmen 2013