

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0173/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	11.08.2009
		Verfasser:	E 26/00
Sachstandsbericht nichtschulisches Reparaturprogramm			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
22.09.2009	BAGbM	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme:

Investitionskosten

- _____ _€
- a. Im Haushalt? ja/nein €
- b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor? ja/nein
- c. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme:

d. Zuschüsse

_____ _€

Folgekosten

Aufwand

Personalkosten

_____ _€

Sachkosten

_____ _€

Abschreibung

_____ _€

- a. Im Haushalt? ja/nein €
- b. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme:

c. Zuschüsse

_____ _€

Konsumtiv

a. Im Haushalt? ja/nein €

b. Konsolidierung? ja/nein €

c. Personalkosten _____ _€

Erläuterungen:

Einleitung

Der Geldmangel hat in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass die städtischen Gebäude nicht planmäßig unterhalten wurden; lediglich die Maßnahmen „zur Aufrechterhaltung des Betriebes“ konnten durchgeführt werden.

Für die Schulgebäude änderte sich diese Situation im Jahr 2003: das Schulreparaturprogramm wurde vom Rat beschlossen und der aufgestaute Unterhaltungsaufwand kann kontinuierlich abgebaut werden.

Anders bei den „nicht-schulisch“ genutzten Gebäuden: hier herrscht weiterhin Mangel.

Nach den Berechnungen der KGST ist der Aufwand für die ordnungsgemäße Unterhaltung von Gebäuden mit 1% bis 1,2 % ihres Wiederherstellungswertes anzusetzen. Dies bedeutet, für diese Gebäudegruppe wären jährlich ca. 7,2 Mio € notwendig, zur Verfügung stehen ca. 4,2 Mio. €.

Aber auch dieser stetig gewachsene Instandhaltungstau soll nach dem Willen des Rates ab 2010 systematisch abgebaut werden.

Vorgehensweise und Struktur des Programms

Nach dem Vorbild des Schulreparaturprogramms ist das Gebäudemanagement damit befasst, eine systematisierte, bauteilbezogene Schadenserfassung der nicht-schulisch genutzten Gebäude vorzunehmen und diese in Access-Datenbanken zu Dokumentations- und Steuerungszwecken zu erfassen. Diese Datenerfassung ist überwiegend erfolgt und wird programmbegleitend zur Begutachtung der Restobjekte weiter vervollständigt.

Vorgabe der Schadensbewertung ist dabei ausdrücklich nicht die umfassende Modernisierung, sondern die Instandsetzung unter Berücksichtigung bauphysikalischer Zusammenhänge und der aktuellen Gesetzeslage.

Die Dokumentation der Schäden erfolgt anhand von fünf Schadenskategorien:

1. Abgängige Bausubstanz

Austausch von Bauteilen, die irreparabel geschädigt sind oder nur mit nicht zu vertretendem hohen Aufwand wiederhergestellt werden können (z. B. verfaulte Holzfenster/ Außentüren).

2. Substanzerhaltung

Maßnahmen zur Instandsetzung von Bauteilen in ihren Ursprungszustand, deren Verschiebung zu Substanzverlusten führen würde (Fensteranstriche, Verfugen von Klinkerfassaden, Betonsanierungen). Erneuerungen von Bau- und Anlagenteilen, welche derzeit nur eine eingeschränkte Nutzung zulassen (defekte Schließanlagen, Fensterbänke, Sonnenschutz). In Einzelfällen senken die Maßnahmen dieser Kategorie die Betriebskosten (z.B. Isolierverglasung). In dieser Kategorie sind auch die aufgrund geänderter gesetzlicher Anforderungen notwendigen Anpassungen erfasst (Wärmeerzeuger).

3. Sicherheit

Maßnahmen, die mit der Beseitigung von Unfallgefahren zusammenhängen (z.B. defekte Bodenbeläge) sowie solche, die aufgrund geänderter öffentlich-rechtlicher Vorschriften notwendig werden oder aus Gründen der Gesundheitsvorsorge oder des Schutzes der Nutzer erforderlich werden (Schimmelpilzbekämpfung, PCB-Sanierung).

4. Schönheitsreparaturen

Bearbeitung von Oberflächen im Innenbereich.

5. Absehbare Schäden wegen Überalterung

Maßnahmen, die aufgrund der begrenzten Lebensdauer von Bauteilen in absehbarer Zeit anfallen werden (z.B. Lebenserwartung von Holzfenstern, Wärmeerzeugern, etc.)

Die kostenmäßig bewerteten Schäden werden in Form von Instandsetzungsmaßnahmen in Anlehnung an die DIN 276-1 „Kostenermittlung im Hochbau“ wie folgt gegliedert:

300 Baukonstruktionen	Außenwände/ Türen/ Fenster
	Dächer
	Deckenbeläge/ Deckenbekleidungen
	Innenwände
	Sonstiges
	Gründung
	Baukonstruktive Einbauten

400 Technische Anlagen	Wärmeversorgung
------------------------	-----------------

Abwasser, Wasser, Gas

Starkstrom

Lüftung

500 Außenanlagen

Befestigte Flächen

Baukonstruktionen im Außenbereich

600 Kunstwerke / Ausstattung

Programmumfang

Betrachtet werden folgende Objektgruppen:

1. Kindertagesstätten
2. Verwaltungsgebäude
3. Kultur
4. Feuerwehr
5. Sport
6. Soziales
7. Miet- und Pacht-Objekte

Insgesamt befinden sich 346 Objekte im Sondervermögen des Gebäudemanagements (inkl. Schulen) mit einer Bruttogrundfläche von 988.395 qm.

Davon sind 183 nicht-schulisch genutzte Objekte mit einem Zeitwert von 194.371.614,- € (30%) und einer BGF von 319.351 qm (32%) Gegenstand des nicht-schulischen Programms.

Die Objekte Jugendzentrum/ Lagerhalle Talstraße (u.a. Nutzer- / Fachausschussklärung stehen noch aus) sowie das Verwaltungsgebäude Hackländer Straße (Nutzung / Abriss) mit Schäden von ca. 2,5 mio € werden vorerst in der Betrachtung zurückgestellt, womit das Programm dann derzeit bei einem Gesamtzeitwert von 190.085.160,- und 306.538 qm BGF ein Schadensvolumen von ca. 35,5 Mio. € umfasst.

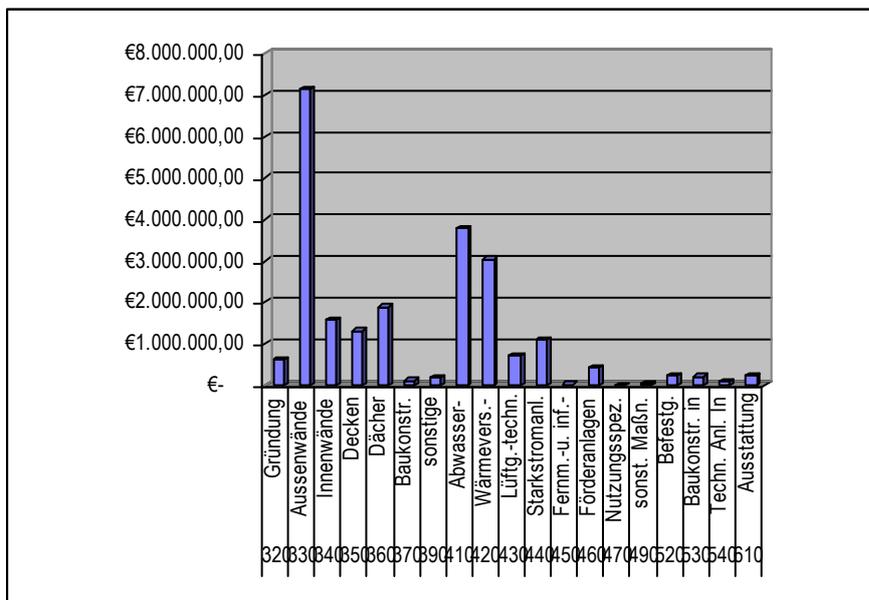
Gemessen am aufzuarbeitenden Gebäudebestand mit einem Zeitwert von 225.596.125,- € (nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus) ist das aktuelle Schadensvolumen mit 15 % des Zeitwertes zu beziffern.

In der Finanzplanung ist vorgesehen, Maßnahmen in einer Größenordnung von 2 Mio. € / Jahr zu finanzieren, womit das Programm hochgerechnet eine Laufzeit von ca. 18 Jahren haben wird.

Priorisierung

Grundlage einer Priorisierung ist vor allem die sich aus den Schadensanalysen ergebende Dringlichkeit der Maßnahmen und ihre Relevanz für die Nutzbarkeit der Gebäude.

Darüber hinaus gibt die Kostenverteilung in Hinblick auf die Gewerke einen Hinweis auf die Gewichtung des Programms, was sich im folgenden Diagramm ersehen lässt:

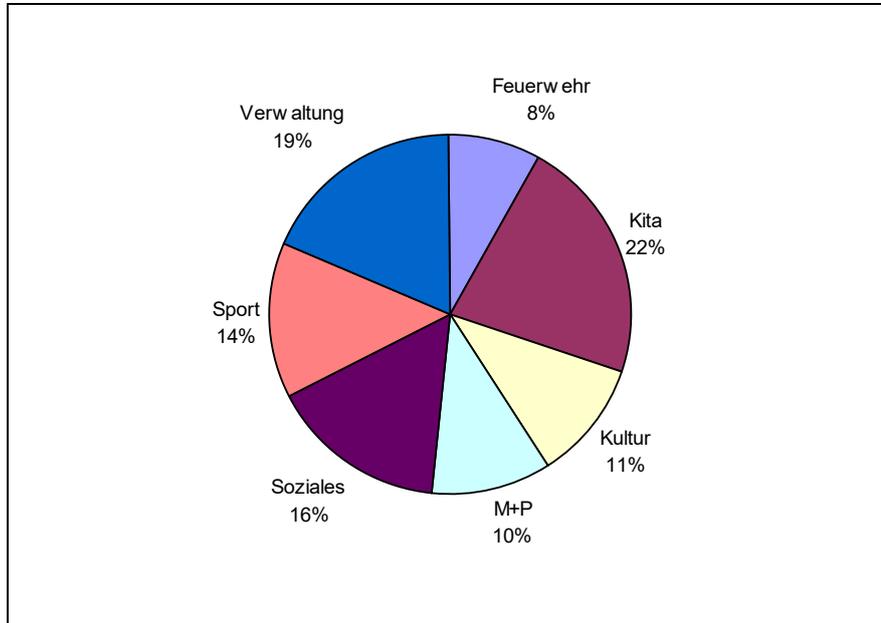


Schäden je Gewerk in €

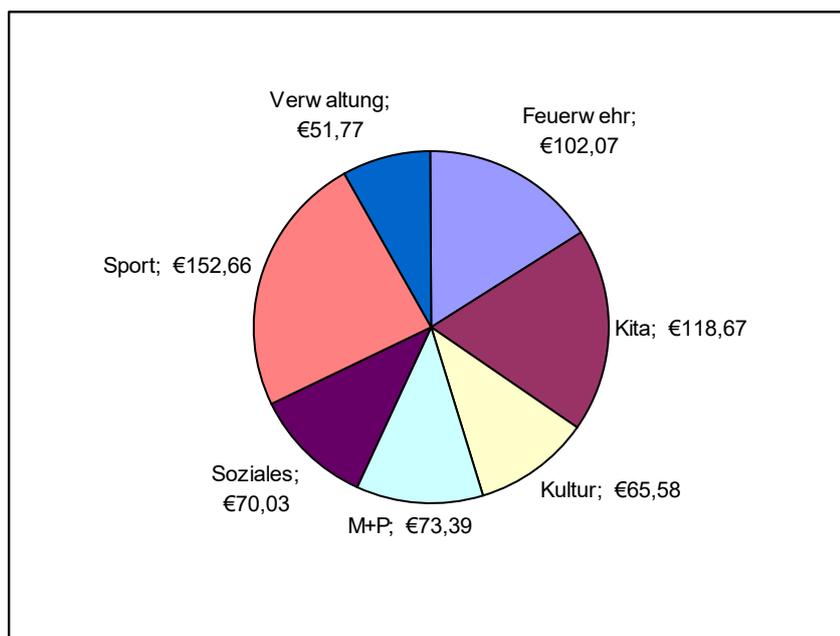
Wie anhand der Auswertung ersichtlich, ist der überwiegende Anteil der Schäden im Bereich der Baukonstruktionen und der technischen Anlagen zu finden. Hier wiederum liegt der Schwerpunkt bei den Gewerken „Außenwände“ sowie den „Wärmeversorgungsanlagen“ und „Abwasser-/ Wasser-/ Gasversorgungsanlagen“.

Diese Schwerpunkte finden ihren Niederschlag in der hohen Priorität insbesondere, weil die Gewerke für die Nutzbarkeit der Objekte von größter Relevanz sind.

Betrachtet man die Schadensverteilung (Verteilung der Schadenshöhe in €) nach Objektgruppen, so lässt sich feststellen, dass die Schwerpunkte im Bereich der Kindertagesstätten, der Verwaltungsgebäude, im Bereich Soziales sowie den Sportstätten zu finden sind.

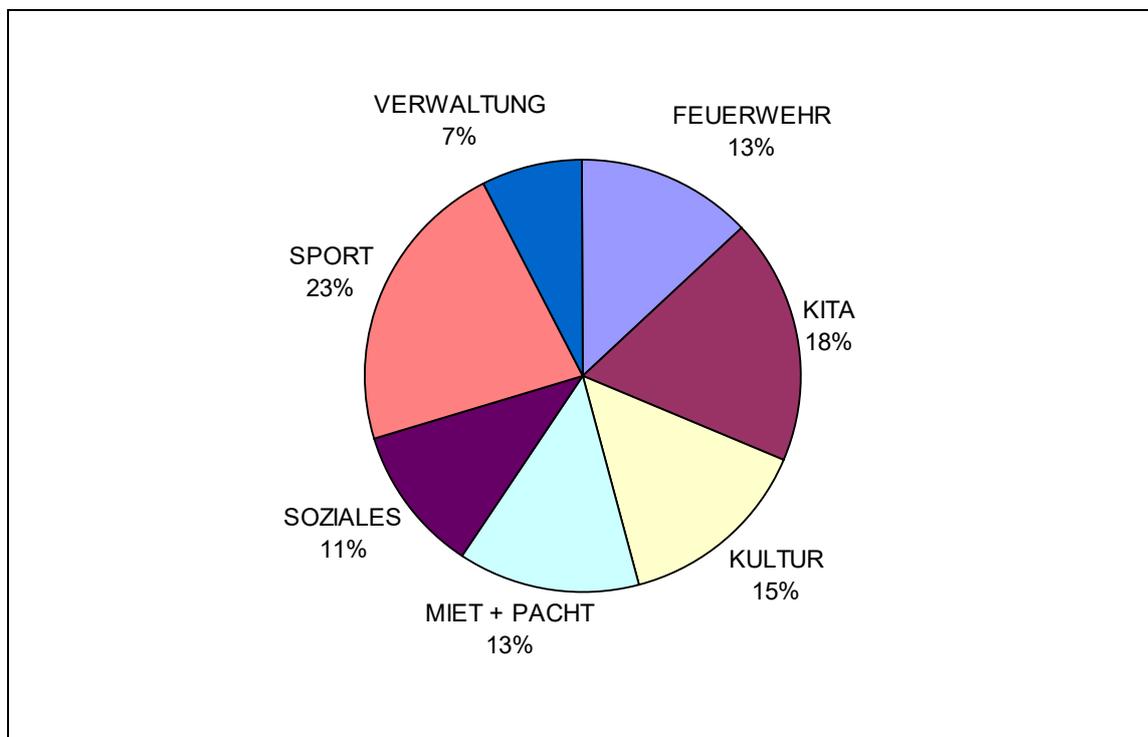


Setzt man die Schadensanteile in Bezug zu der Objektgröße (siehe folgendes Diagramm in €/ qm BGF), so wird deutlich, dass insbesondere im Bereich der Sportbauten und Kindertagesstätten Handlungsbedarf besteht:



Schadenssummen je Objektgruppe in € / qm BGF

Ausschlaggebend für die Objektauswahl des Programms in 2010 war somit die Auswahl besonders dringlicher Objekte aus fachlicher Sicht und zum anderen eine besondere Gewichtung des Bereiches Kinder/ Jugend / Sport, gestützt durch die vorangehenden Analysen. Die Mittelverwendung 2010 stellt sich somit bezogen auf die Objektgruppen wie folgt dar:



Mittelverwendung je Objektgruppe Programmjahr 2010 – 100% = 1.920.231 €

Die Darstellungen auf den folgenden Seiten geben detailliert Auskunft über die Prioritäten für das erste Programmjahr 2010, differenziert nach Objektgruppen und einzelnen Objekten. Auch die nach Kostenelementen geordneten Gewerke und die damit verbundenen Kosten werden gelistet.

In der Summe werden im ersten Programmjahr geplante Mittel von 1.920.231,- € zur Aufarbeitung der genannten Schäden eingesetzt, wobei der Differenzbetrag von ca. 80.000,- € unvorhergesehene Aufwendungen abdecken soll.

Anlage/n:

1 Objektliste Programmjahr 2010

