



Regionales Gebäudemanagement

**Vorstellung eines Konzeptes zur Sanierung der städtischen Gebäude; hier:
Fortschreibung der Prioritätenliste**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Bauausschuss	Ö	15.06.2016	Kenntnisnahme

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.01.16 unter Punkt 1.5.2 g) auf Antrag 7 der CDU-Fraktion beschlossen:

„Das Regionale Gebäudemanagement wird beauftragt, bis zur Sommerpause 2016 dem Fachausschuss ein Konzept zur Sanierung der städtischen Gebäude vorzustellen. Insbesondere sind in dem Konzept die Sanierungen nach Kurz-, Mittel- und Langfristigkeit aufzulisten, sowie die finanziellen Auswirkungen. Ebenso sollten die zukünftigen Einsparpotenziale, wie z.B. Energiekosten, aufgeführt werden. Auch ist dabei aufzuzeigen wie Maßnahmen des gültigen Klimaschutzkonzeptes in die Umsetzung einbezogen werden können.“

Die Fortschreibung der sogenannten Prioritätenliste ist als Anlage beigefügt. Die angesetzten Finanzmittel sind nach Kurz-, Mittel- und Langfristigkeit unterteilt. Eine Mittelanmeldung für die jeweiligen Haushaltsjahre wird bei den Haushaltsberatungen zum Ende des Jahres den politischen Gremien vorgelegt. Für die Bildung haushaltsverträglicher Sanierungsabschnitte sollen hierbei dann auch die nachstehend unter „Darstellung und Umsetzung im Haushalt“ gemachten Ausführungen der Kämmerei berücksichtigt werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei den angegebenen Kosten zur Gebäudesanierung um eine grobe Schätzung und Prognoserechnung handelt.

Zu den Einsparpotentialen im Energiebereich ist zu sagen, dass hier ohne genauere Untersuchung in Form von z.B. Wärmeschutzberechnungen durch Fachingenieure keine zuverlässigen Aussagen getroffen werden können. Um jedoch die in Frage stehenden Amortisationszeiträume zu verdeutlichen möchten wir ein Beispiel einer energetischen Schulsanierung an der Förderschule Erich-Kästner-Schule in Hückeswagen anschaulich machen:

Die Sanierung der Schule wurde 2012 abgeschlossen.

Energieverbrauch vor Sanierung 375.000 kWh = 25.000 € pro Jahr

Energieverbrauch nach Sanierung 125.000 kWh = 7.500 € pro Jahr

Die Gebäudehülle hat 2.900 m² Oberfläche. Die Kosten für die energetische Sanierung der Gebäudehülle betragen 716.000 €, bestehend aus 135.000 € Putz, 104.000 € Dachsanierung und 477.000 € Fassade. Damit ergibt sich eine Amortisationszeit nach derzeitigem Preisniveau von rund 41 Jahren.

Die Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes werden durch energetische Maßnahmen umgesetzt. Die Auswirkungen im Detail, z.B. durch Austausch von Heizungen mit fossilen Brennstoffen, durch Pelletheizungen oder BHKW können nur im Einzelfall bei

der Planung dargelegt werden.

Darstellung und Umsetzung im Haushalt

In der zurzeit aktuellsten Schlussbilanz 2014 sind die städtischen Gebäude mit Anschaffungs- und Herstellungskosten von rd. 82,6 Mio. € aufgeführt. In der einschlägigen Fachliteratur und von Seiten der Immobilienwirtschaft wird empfohlen, jährlich mindestens 0,8 bis 1,2 % des Gebäudeneuwertes für den Substanzerhalt aufzuwenden. Hilfsweise bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten, weil eine Indizierung des Gebäudewertes auf den Wiederbeschaffungszeitwert im NKF nicht vorgesehen ist, müssten mithin im jährlichen Ergebnisplan fortlaufend ca. 830.000 € für die Gebäudeunterhaltung bereitgestellt werden. Im Hinblick auf die jeweilige Haushaltslage waren es in den letzten Jahren aber nur durchschnittlich rd. 517.000 € p.a. Dazu kamen im Finanzplan größere, rein investiv abgewickelte Baumaßnahmen, wie die Sanierung Voss Arena oder der Umbau des Feuerwehrgerätehauses Wipperfeld.

Aufwendungen Gebäude RGM	Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	Plan 2016
523100 Unterhaltung der Grundstücke und Gebäude	334.400 €	418.378 €	393.205 €	274.510 €	332.010 €
523140 Sanierungsmaßnahmen Gebäude	315.134 €	60.631 €	119.429 €	63.670 €	45.428 €
523160 Unterhaltung Sicherheitseinrichtungen		13.533 €	25.498 €	59.314 €	50.700 €
523300 Unterhaltung Maschinen, techn. Anlagen	9.583 €	9.976 €	14.062 €	2.923 €	15.862 €
523500 Unterhaltung der Betriebsvorrichtungen		0 €	4.341 €	136 €	0 €
523600 Unterhaltung der BuG	4.392 €	6.430 €	5.470 €	1.838 €	2.257 €
Summe	663.509 €	508.949 €	562.005 €	402.391 €	446.257 €

Diese Kosten sind als reine Erhaltungsaufwendungen jeweils in voller Höhe als Aufwand direkt in die entsprechenden jahresbezogenen Ergebnisrechnungen eingeflossen, d.h. eine mehrjährige Verteilung / Abschreibung über die Nutzungsdauer eines Gebäude war haushaltsrechtlich nicht möglich.

Um den anstehenden notwendigen „kurzfristigen“ Gebäudesanierungsaufwand laut beigefügter Prioritätenliste des RGM von 5,8 Mio. € in den kommenden 5 Jahren und weiteren 13 Mio. € für „mittelfristige“ und „langfristige“ Maßnahmen künftig haushaltsverträglicher abwickeln zu können, wird in enger Abstimmung zwischen Regionalem Gebäudemanagement (RGM) und Finanzservice (Kämmerei) eine sogenannte „Sanierung in Raten“ favorisiert. Dabei erfolgt die Finanzierung der Maßnahmen als Herstellungskosten ausschließlich über den Finanzplan. Diese beeinflussen nur mit den anteiligen jährlichen Abschreibungsraten (^{1/20} bis ^{1/25}) die Ergebnisrechnung und dürfen zudem auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen werden, d.h. sie verbessern damit das Eigenkapital.

Für dieses bereits seit Jahren in der Gemeinde Reichshof praktizierte Modell

<http://session.reichshof.de/bi/vo0050.php? kvonr=1013&voselect=227>

sind u.a. folgende Aspekte zu beachten:

- Für eine Aktivierung als Herstellungskosten im Rahmen einer Standardverbesserung ist eine Verbesserung von mindestens drei Bereichen / Gewerken der zentralen Ausstattungsmerkmale eines Gebäudes maßgebend. Nur soweit zum Beispiel mit der Sanierung bei drei Zentralgewerken wie Heizungs-, Elektroinstallation und energetischem Wärmeschutz ein höherer Gebäudestandard erreicht wird, kann eine Verbesserung, die zu Herstellungskosten führt, angenommen werden.
- Teilt man Aufwendungen für Baumaßnahmen, die einzeln betrachtet, noch keine wesentliche Verbesserung des Gebäudes bedeuten, also reiner Erhaltungsaufwand sind, planmäßig über mehrere Haushaltsjahre auf, darf für eine Bewertung der Aktivierungsfähigkeit die Gesamtmaßnahme am Gebäude bewertet werden. Dabei gilt, dass diese Einzelmaßnahmen

innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes durchgeführt werden müssen, um die Aktivierungsfähigkeit nicht zu gefährden.

- Es ist sinnvoll, die jährlichen Bauabschnitte seitens des RGM objektbezogen zu planen und ein Gebäude durchgehend zu sanieren.
- Durch die Politik wäre im Rahmen der Haushaltsbeschlüsse ein jährliches Budget zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bereit zu stellen. Beispielhaft könnten dies, ausgehend von der durch das RGM vorläufig ermittelten Summe über 5,8 Mio. € für den „kurzfristigen“ Maßnahmenkatalog in den kommenden 5 Jahren, dann für das Maßnahmenpaket „Sanierung in Raten“ 1, 2 Mio. € p.a. sein.
- Das im Rahmen der Haushaltsaufstellung und -beschlussfassung bisher maßgebende Prinzip „Orientierung der Investitionskreditaufnahme in Höhe der ordentlichen Tilgung“, also keine Nettoneuverschuldung, muss möglicherweise zurück gestellt werden.

Die Verwaltung wird nach weiterer Abstimmung zwischen RGM und Kämmerei in einer der kommenden Sitzungen des Bauausschusses weiter berichten. Ebenso wird im Vorfeld zur Haushaltsaufstellung 2017 ff. ein Gespräch mit der Kommunalaufsicht angestrebt.

Anlagen:

Prioritätenliste des RGM