



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 350/10

Sachbearbeitung:

Weißer, Mathias

Datum:

17.11.2010

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt

Sitzungsdatum

30.11.2010
02.12.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Sanierungs- und Instandhaltungsplanung städtischer Gebäude

Bezug: Antrag Nr. 559/09 der CDU vom 25.11.2009 (Prioritätenlisten für Straßen- und Gebäudesanierung)
Antrag Nr. 614/06 der CDU vom 29.11.2006 (Sanierungsbedarf Hochbau)

Anlagen:

- 1) Entwicklung der Gebäudeflächen und Instandhaltungsbudgets
- 2) Hochbaumaßnahmen seit 2005 (Sanierung und Neubau über 30.000 Euro)
- 3) Sanierungsbedarf städtischer Gebäude - Prioritätenliste
- 4) Mittelbewirtschaftung des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft 2005 - 2015

Mitteilung:

Die Stadt Ludwigsburg verfügt über einen umfangreichen Bestand an Gebäuden, den es seiner Nutzung entsprechend und in seinem Wert als Immobilienvermögen zu erhalten gilt.

In der als Anlage 4 beigefügten Liste „Sanierungsbedarf städtischer Gebäude“ ist der momentane Gebäudezustand, der Sanierungsbedarf und die Priorität der Sanierung jeweils objektbezogen dargestellt. Diese Liste dient zur Planung der Gebäudesanierung und wird zu diesem Zweck turnusmäßig fortgeschrieben.

1. Gebäudebestand der Stadt Ludwigsburg**1.a) Aktuelle Daten**

Der Gebäudebestand der Stadt Ludwigsburg beläuft sich auf ca. 350 Objekte. Gebäude der städtischen Töchter wie Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH sind dabei nicht berücksichtigt. Die Summe aller 350 Objekte ergibt eine zu bewirtschaftende Nutzfläche von derzeit ca. 340.000 m².

Die Objekte lassen sich nach Nutzungsart folgendermaßen untergliedern:

- 27 Schulgebäude
- 42 Kindertagesstätten
- 36 Sport- und Gemeindehallen
- 30 Sozialeinrichtungen (z.B. Jugendhäuser, Seniorenbegegnungsstätten)
- 50 Wohn- und Geschäftshäuser
- 50 Betriebsgebäude (Feuerwehr, Friedhöfe, Technische Dienste)
- 25 Verwaltungsgebäude
- 35 Kultureinrichtungen wie Museen und Denkmäler etc.
- sowie einige Garagen und Lager und Scheunen.

1.b) Entwicklung der Gebäudeflächen (→ siehe Anlage 1)

Die Gebäudefläche der Stadt Ludwigsburg nimmt in den letzten Jahren stetig zu. Insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung wird die Tendenz der Flächenmehrung weiter anhalten.

Parallel dazu ist das Instandhaltungsbudget nicht wesentlich gestiegen.

Da die Flächenmehrung mit Neubau- und Sanierungsmaßnahmen einhergeht, werden dadurch zunächst Aufwendungen in der Instandhaltung kompensiert. Mittelfristig ist das Instandhaltungsbudget entsprechend der Flächenmehrung nachzuführen.

1.c) Sanierungsmaßnahmen – Schwerpunkte

Zusätzlich zu den Einflüssen durch Witterung und der Abnutzung, denen ein Bauwerk ausgesetzt ist, sind es vor allem geänderte Rahmenbedingungen, die erhebliche Sanierungsaufwendungen nach sich ziehen.

Die Anforderungen an die Nutzung ändern sich stetig.

Neue pädagogische Konzepte wie die Betreuung unter Dreijähriger, die Ganztagsbetreuung an Schulen oder die Einführung von Werkrealschulen sowie die Organisationsentwicklung der Verwaltung ziehen Umbau- und damit auch Sanierungsmaßnahmen nach sich.

Gesetzliche Auflagen oder Empfehlungen zur Sicherheit wie Brandschutz und Amokprävention sowie neu Erkenntnisse über Raumluft belastende Baustoffe, die im Verdacht stehen, die Gesundheit der Nutzer zu beeinträchtigen, zwingen zu baulicher Anpassung.

Zuletzt sind es die steigenden Energiekosten, denen mit energetischen Sanierungen zu begegnen ist.

1.d) Bauweise - heterogener Bestand

Die einzelnen Bestandsobjekte unterscheiden sich je nach dem Zeitraum der Errichtung erheblich in ihrer Bauweise. Vom Fachwerkgebäude aus dem Mittelalter über die Mauerwerksbauten aus dem Barock bis zur Nachkriegszeit sowie der Betonfertigteiltbauweise sind in der Kernstadt und ihren Teilorten alle Bautypen vertreten.

Jede Bauweise weist spezifische Schwächen auf, die bei der Sanierung zu mehr oder weniger großen Eingriffen in die Substanz führt.

Besonders hoher Sanierungsaufwand entsteht bei Gebäuden aus den 1950er - 1970er Jahren.

Durch die Verwendung damals neu entwickelter Bauweisen und Baustoffe konnte der hohe Bedarf an Nutzflächen z. B. für Schulen, Sporthallen und Kindertagesstätten rasch befriedigt werden.

Die Bausubstanz der meist in Betonfertigteilbauweise errichteten Gebäude weist in der Regel erhebliche Mängel sowohl im Brandschutz, bei der Schadstoffbelastung als auch in der thermischen Hülle auf.

Stellt sich zudem Änderungsbedarf bei der Statik und dem Raumzuschnitt dar, ist der Abbruch und Ersatz durch Neubau aus wirtschaftlicher Sicht zu prüfen.

Historische Gebäude verfügen in der Regel über eine gute Grundsubstanz. Hier sind oft der ungünstige Flächenzuschnitt, die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte und die Integration von aktueller Gebäudetechnik mit erhöhtem Aufwand verbunden.

2. Sanierungsplanung - Abhängigkeit

Grundsätzlich werden alle Gebäude laufend nach sicherheitsrelevanten und funktionalen Belangen in Stand gehalten.

Der Zeitpunkt und die Art und Weise, einer Sanierungsmaßnahme im größeren Stil (Generalsanierung) hängt nicht nur vom Grad des Sanierungsbedarfs des jeweiligen Objekts ab. Mehrere Faktoren gilt es jeweils abzuwägen:

Aus Immobilienstrategischer Sicht sind Sanierungsmaßnahmen dann sinnvoll, wenn Gebäude in ihrem Zuschnitt und Funktion an neue Nutzungsanforderungen anzupassen sind (z.B. Grundschulcampus, Verwaltungsarrondierung - Obere Marktstraße).

Aus wirtschaftlicher Sicht werden Sanierungen, wenn möglich, auch im laufenden Betrieb bzw. in den Schulferien abschnittsweise umgesetzt (Elly-Heuss-Knapp-Realschule). Bei der Umsetzung des Innenstadtcampus stehen die Generalsanierungen mehrerer Gebäude in Abhängigkeit zueinander. Beide Fälle (laufender Betrieb, abschnittsweise Abhängigkeit) dienen dazu, die Kosten für Ausweichquartiere zu minimieren.

In der Praxis zeigt sich, dass die Kombination dieser Faktoren den Zeitpunkt und die Art und Weise wesentlich beeinflussen.

3. Hochbaumaßnahmen seit 2005 (Sanierung und Neubau über 30.000 Euro) → Anlage 2

In der Anlage 2 sind die wesentlichen Baumaßnahmen seit 2005, gegliedert nach Nutzungsbereichen, aufgeführt. Zu den bereits fertig gestellten Neubauten und Sanierungen mit Herstellungskosten je über 30.000 Euro sind auch die Projekte aufgeführt, die sich derzeit im Bau oder in der Planung befinden.

<u>Überblick in Mio. Euro:</u>	<u>fertig gestellt</u>	<u>geplant bzw. im Bau</u>
Schulen	34,7	12,5
Kinderbetreuung	7,9	3,4
Sporthalle	12,2	0,7
Verwaltung	5,8	8,6
Sondergebäude	40,8	11,8

4. Prioritätenliste – Sanierungsbedarf städtischer Gebäude (→ siehe Anlage 3)

In der Anlage 3 ist der Sanierungsbedarf der 319 relevanten städtischen Gebäude für die kommenden 15 Jahre abgebildet. Auf Grundlage der Liste aller städtischen Objekte wurden die Gebäude nach ihrem aktuellen Sanierungsbedarf bewertet.

Bei der Bestandsaufnahme der Gebäude wird der Sanierungsbedarf nach den Bauelementen Bauwerk, Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärtechnik, Elektrotechnik sowie Mess- und Regeltechnik getrennt erfasst.

Die Kostenermittlung entspricht dem jeweiligen Stand der Objektplanung. Bei Gebäuden, die sich bereits in der Entwurfsplanung befinden, liegen exakte Kostenberechnungen vor. Je weiter die Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft liegen, desto unschärfer, weil pauschaliert bzw. grob geschätzt, sind die Kosten ermittelt.

Die Prioritätenliste wird jährlich zu den Haushaltsberatungen fortgeschrieben.

Aktuell besteht für die kommenden 15 Jahre an 148 Objekten Sanierungsbedarf. Sowohl die Höhe der Sanierungskosten als auch die zeitliche Priorisierung in drei Kategorien kann der Liste entnommen werden.

Die Prioritätenliste ist in folgende Zeiträume grob gegliedert:

• Priorität 1 5 Jahre (bis 2015) (ca. 40 Mio. Euro)

erfasst alle Objekte, die sich bereits in Planung und Bau befinden, schließt die Maßnahmen bis 2015 ein und beinhaltet im Wesentlichen folgende Projekte:

- Justinus-Kerner-Schule, Alleenstraße 17/21
- Mehrzweckhalle Oßweil, Fellbacher Straße 21
- Mensa/Sportgebäude, Gartenstraße 14
- Karlskaserne Hauptgebäude, Hindenburgstr. 29
- Grundschulareal, Schulgasse 6 - 8
- Goethe-Gymnasium, Seestraße
- Turnhalle, Ostertagstraße 5

• Priorität 2 5 - 10 Jahre (bis 2020) (ca. 27 Mio. Euro)

beinhaltet im Wesentlichen folgende Projekte:

- Obere Marktstraße 1 - 3
- Friedrich-von-Keller-Schule, Schwarzwaldstraße
- Hirschbergsschule I und II
- Kulturzentrum
- Oststadtschule I und II (Berliner Platz)

• Priorität 3 10 - 15 Jahre (bis 2025) (ca. 35 Mio. Euro)

beinhaltet im Wesentlichen folgende Projekte:

- Bildungszentrum West, Kaiserstraße 10
- Doppelturnhalle, Dragonergässle
- Osterholzschule, Kaiserstraße 6 - 8

5. Vermögensverzehr durch Abschreibung (rechnerisch)

Sanierungsmaßnahmen dienen dazu, die Objekte in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Sanierungen sind Baumaßnahmen an Gebäuden, die über die reine Instandhaltung hinaus den Gebäudewert steigern.

Das Gebäudevermögen unterliegt einer rechnerischen Abschreibung von jährlich 2 %. Sollte ein Gebäude innerhalb 50 Jahre keine Wertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen erfahren, wäre dies rechnerisch wertlos.

Im Jahr 2009 sind laut Anlagebuchhaltung 8,13 Mio. Euro an Gebäudevermögen abgeschrieben worden. Im gleichen Jahr wurde durch Investitionen in Sanierung und Neubau das Gebäudevermögen um 14,4 Mio. Euro erhöht.

Aktuell weist die Anlagenbuchhaltung ein Gebäudevermögen von 273,6 Mio. Euro aus.

6. Instandhaltung

Die in der Prioritätenliste aufgeführten Maßnahmen sind in der Mehrzahl Wert erhöhend und werden über den Vermögenshaushalt finanziert. Zusätzlich dazu werden jährlich ca. 4 - 5 Mio. Euro für Wartung und Instandhaltung im Verwaltungshaushalt bereit gestellt.

Die Budgetplanung sieht für 2011 folgendes vor:

Sammelnachweis Gebäudeunterhalt	3,2 Mio. Euro
<u>Leistungen des TDL-Bauhofes</u>	<u>1,5 Mio. Euro</u>
Summe	4,7 Mio. Euro

Verwendung:

- Fixkosten für Wartung	0,20 Mio. Euro
- Forum	0,25 Mio. Euro
- unplanmäßige Reparaturen (z.B. Instandhaltung bei Nutzerwechsel)	2,00 Mio. Euro
- Schönheitsreparaturen (Anmeldung durch Schulen)	0,80 Mio. Euro
- geplante Instandhaltung	1,45 Mio. Euro

Instandhaltungspauschale

Das Budget für die Instandhaltung errechnet sich aus den Erfahrungswerten des Bedarfs an Gebäudeunterhaltung und wird über die Nutzfläche der Gebäude pauschaliert.

Derzeit liegt der Instandhaltungsaufwand bei 13,85 Euro/m² Nutzfläche im Jahr. Bei 340.000 m² Nutzfläche ergibt sich das Instandhaltungsbudget von 4,7 Mio. Euro.

Zum Vergleich hält die KGST (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) einen Instandhaltungsaufwand von 0,8 - 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes eines Gebäudes pro Jahr für angemessen.

Bei einem rechnerischen Wiederbeschaffungswert für den gesamten städtischen Gebäudebestand von ca. 600 Mio. Euro, wäre demnach mit einem Instandhaltungsbudget von ca. 6 Mio. Euro pro Jahr (1 % des Wiederbeschaffungswerts) zu kalkulieren.

Durch die unter Punkt 2 „Sanierungsplanung – Abhängigkeit“ dargestellten Faktoren lassen sich Instandhaltung und Sanierungsmaßnahmen nicht exakt abgrenzen. Unter Berücksichtigung der Höhe der Sanierungsmittel, die im Vermögenshaushalt zur Verfügung gestellt werden, erscheint das derzeitige Instandhaltungsbudget durchaus angemessen.

In der Tendenz steigen die fixen Instandhaltungskosten überproportional an, was der zunehmend höheren technischen Ausstattung der Gebäude geschuldet ist. Dem gegenüber sinken die Restlaufzeiten der Gebäude, da die Gebäude in immer kürzeren Intervallen an veränderte Anforderungen anzupassen sind.

Um die Belastungen für den städtischen Haushalt überschaubar zu halten, ist eine differenzierte Portfoliobetrachtung nötig. Ein Grundbaustein dazu stellt die Prioritätenliste dar. Mit ihr sind die baulichen Aufwendungen für den Gebäudebestand mittelfristig erfasst.

7. Mittelbewirtschaftung Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft (→ siehe Anlage 4)

In der Anlage 4 ist die jährliche Mittelbewirtschaftung der Abteilung Hochbau für Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen von 2005 bis 2015 abgebildet. Zusätzlich zu den im Vermögenshaushalt veranschlagten Mitteln werden vermehrt Projekte auf Sonderrechnung oder im Auftrag der Wohnbau Ludwigsburg abgewickelt.

In den Jahren 2008 bis 2011 liegen die Umsätze der betreuten Projekte jeweils deutlich über 20 Mio. Euro. In den Folgejahren wird unter Berücksichtigung der Projekte, die im Haushalts-Investitionsplan 2011 ff. nicht aufgeführt sind, die Mittelbewirtschaftung in der Summe ebenfalls über 20 Mio. Euro pro Jahr liegen.

Diese nicht aufgeführten Projekte wie Sporthalle Oßweil, Oststadt und Poppenweiler, sowie die projektierten Kinder- und Familienzentren in Neckarweihingen und Poppenweiler werden die zu bewirtschaftende Investitionssumme um mindestens weitere 20 Mio. Euro erhöhen.

Unabhängig von den Investitionssummen ist die Anzahl der Projekte mit ausschlaggebend für die Leistungsfähigkeit. Viele kleine Projekte sind in der Abwicklung deutlich aufwendiger als wenige Großprojekte. Selbst wenn die Investitionssummen der Folgejahre geringer ausfallen sollten, ist nicht mit deutlich weniger Aufwand zu rechnen.

Derzeit ist die Leistungsfähigkeit des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft vollkommen ausgeschöpft. Die Arbeitsbelastung ist sehr hoch und dauerhaft auf diesem Niveau nicht zu halten. Zum Beispiel sind die kurzfristig vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Konjunkturpakets II nur durch den flexiblen Einsatz von Mitarbeitern aus dem Team Instandhaltung zu bewältigen.

Die Tiefe der Planungsleistung, die im eigenen Haus erbracht werden kann, lässt sich je nach Auslastung anpassen. Derzeit ist die Leistungstiefe im wesentlichen auf die Projektsteuerung und zum Teil die Vorplanung beschränkt. Ausnahmsweise wird die Ausführungsplanung und bei kleineren Projekten auch die Objektüberwachung für Hochbau und für Gebäudewirtschaft durch Eigenleistung abgedeckt.

Der Aufgabenschwerpunkt im Hochbau und in der Gebäudewirtschaft wird sich in den nächsten Jahren verschieben. Durch die Flächenmehrung werden die Aufgaben im Bereich der Instandhaltung zunehmen. Die Anforderungen an Energieeffizienz und technische Ausstattung führt zu höherer Gebäudeautomation mit erhöhtem Steuerungs- und Wartungsaufwand.

Die Gebäudewirtschaft, insbesondere das Flächen- und Portfoliomanagement, wird an Bedeutung gewinnen und eine aktive Rolle in der Ressourcenplanung übernehmen.

Mit Leistungen bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts, dem Austausch mit den städtischen Töchtern Wohnungsbau Ludwigsburg und Stadtwerke Ludwigsburg Kornwestheim kann der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zur integralen und nachhaltigen Entwicklung der Stadt Ludwigsburg beitragen.

Zur Entwicklung der Leistungsfähigkeit in neuen Aufgabenschwerpunkten im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ist eine qualifizierte und über die Fachdisziplinen hinweg schlagkräftige Mitarbeiterschaft notwendig. Nur so kann die Stadt Ludwigsburg ihrem Anspruch als professioneller Bauherr und Immobilienbetreiber gerecht werden.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler:

FB 10, FB 14, FB 20