



# Haushalt 2018, Instandhaltungsplanung des Fachdienstes Immobilien

31.01.2018



# Ausgangslage

Für das Haushaltsjahr 2018 verfolgt der FD 91 einen neuen Ansatz bei der Instandhaltungsbudgetierung. Der neue Ansatz berücksichtigt eine umfassende und vorausschauende Instandhaltungsplanung. Diese Instandhaltungsplanung ist durch eine **Realdatenanalyse von kommunalen Immobilien** unterlegt.

Die Realdatenanalyse betrachtete den Lebenszyklus eines großen und gemischten kommunalen Gebäudebestandes in Größenordnung von ca. 160.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Im Rahmen der Analyse wurden die Ergebnisse, mit verschiedenen Budgetierungsarten (Kennzahl- bzw. Historienbasiert, wertorientiert oder als analytisches Verfahren) verglichen.

**Fazit der Analyse:** Das KGSt-Verfahren hat über einen Betrachtungszeitraum **von 30 Nutzungsjahren** die geringste Abweichung von den erhobenen Realdaten.

Die notwendige Haushaltskonsolidierung darf bei der Ausgangslage nicht unerwähnt bleiben.



# Ausgangslage

Die Methodik des Budgetierungsverfahrens aus der **Realdatenanalyse** ergibt sich grundsätzlich (ohne Korrekturfaktoren) mit folgenden Ansatz:

$$B_{IH} = \sum_{i=1}^n 1,2\% * WBW + \sum_{i=1}^n 4,4\% * WBW$$

regelmäßige Maßnahmen

außerordentliche Maßnahmen

$B_{IH}$	<i>Instandhaltungsbudget</i>
$WBW$	<i>Wiederbeschaffungswert</i>
$i$	<i>Laufindex</i>
$n$	<i>Anzahl der Immobilien</i>



# Ziele

Dem neuen Ansatz der Instandhaltungsbudgetierung für den Fachdienst 91 liegen die folgenden Ziele zu Grunde:

- Die Sicherstellung des rechtskonformen (vorschriftsgemäßen) Gebäudebetriebes und der Betreiberverantwortung.
- Die Realisierbarkeit (Umsatz des zur Verfügung gestellten Budgets)
- Die schrittweise Auflösung des vorhandenen Instandhaltungsstaus, mit Fokus auf die Schwerpunkt-Schulstandorte und KITAS
- Ein Werterhalt des Gebäudebestandes
- Die Erhöhung der Nachhaltigkeit der Instandhaltungsleistungen und des erforderlichen Technisierungsgrades (Qualität und Anforderungen aus Leitlinien)



# Bemessung des Instandhaltungsbudgets

Gemäß KGSt-Verfahren sind für die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen 1,2% vom Wiederbeschaffungswert (WBW) des Immobilienbestandes zu kalkulieren.

Der Wiederbeschaffungswert für den Immobilienbestand wurde im Mittel für alle Objekte mit dem Kostenrichtwert von brutto **1.700,- EUR/m<sup>2</sup> BGF** (gemäß BKI-Baukosten) als kumulierter Mittelsatz bestimmt.

Die angesetzte Bruttogeschossfläche wurde um folgende Flächenanteile bereinigt:

- Flächen der Objekte von Kategorie 4
- Flächen von Miet- und Eigentumswohnungen
- ½ Flächen der Objekte von Kategorie 3 und Leine-Schule/Gymn.

<b>Bruttogeschossfläche Immobilienbestand</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	ca. 150.000
<b>Fläche Kategorie 4; ½ Kategorie 3+LS/Gymn</b>	ca. - 32.000
<b>Fläche Mietwohnungen</b>	ca. - 13.000
<b>Flächenansatz für WBW</b>	105.000



# Grundbedarf

Das gesamte Instandhaltungsbudget setzt sich aus den regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen (Grundbedarf) und den außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen (Sonderbedarf) zusammen.

Im **Grundbedarf nach KGSt** sind nunmehr Instandsetzungsmaßnahmen enthalten, die bei vorhergehenden Haushaltssatzungen als Sonderbedarf geplant wurden. Des Weiteren müssen noch viele **Wartungsleistungen** vereinbart werden. Die Maßnahmen zu Mängelfeststellungen von verschiedenen Prüfungsinstitutionen sind ebenfalls im Grundbedarf berücksichtigt.

Beispiele :

- Protokolle, Mängelberichte GUVH, Brandschutzprüfer, ZÜS, Statiker etc.
- Wartungsverträge für BMA, SAA, ELT, FWW-Tore, Hygiene- und Kältetechnik
- Instandsetzungen an Dach und Fassade
- Austausch von Akustikdecken
- Erneuerung von sanitären Einrichtungen
- Partieller Austausch von Fenstern und Türen



# Sonderbedarf

Die vom Fachdienst 91 qualifizierten **Sonderbedarfsmaßnahmen** haben Projektcharakter und wurden **als Einzelmaßnahme** geschätzt. Dementsprechend wird hierfür nicht der Ansatz der Realdatenanalyse (von 4,4% des WBW) herangezogen.

Beispiele:      Sanierung der Duschen in der Sporthalle Hagen (180 TEUR)  
                      Modernisierung der ELT-Anlage in der GS Poggenhagen (125 TEUR)  
                      GS Bordenau San. WC (180.000 TEUR)



# Instandhaltungsanteil von Hausmeistern

Der Anteil von Hausmeisterleistungen an der Instandhaltung wurde dahingehend berücksichtigt, dass Personalkosten i.H.v. 1 Mio. für die Hausmeister anzusetzen sind. Unseres Erachtens ist hiervon ein Maximalanteil von 40% zu veranschlagen, der vom KGSt-Grundbedarf abgezogen wird.

Es ist beabsichtigt, die Hausmeister verstärkt für die Durchführung von Inspektions- und Wartungstätigkeiten einzusetzen. Hierfür müssen entsprechende Schulungsmaßnahmen erfolgen.

Darüber hinaus wird die Steuerung und Auditierung der Hausmeisterleistungen verbessert werden.



# Prioritäten der Instandhaltung

Die Hauptaufgaben zur Gewährleistung des rechtskonformen Betriebes ergeben sich als Reaktion auf:

- die Ergebnisse von Begehungen der Fachkraft für Arbeitssicherheit (Landesschulbehörde und der Kindertageseinrichtungen)
- die Mängelfeststellungen des Brandschutzprüfers
- die Mängelbeseitigungen der Gemeindeunfallkasse Niedersachsen für Kindertageseinrichtungen
- die sachverständigen Prüfungen durch „Zugelassene Überwachungsstellen“ (kurz ZÜS) für bauordnungsrechtliche/ überwachungspflichtige Anlagen
- Rechtsicherheit durch verbindliche Wartungsverträge (Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz, Hygieneprüfungen, etc.)

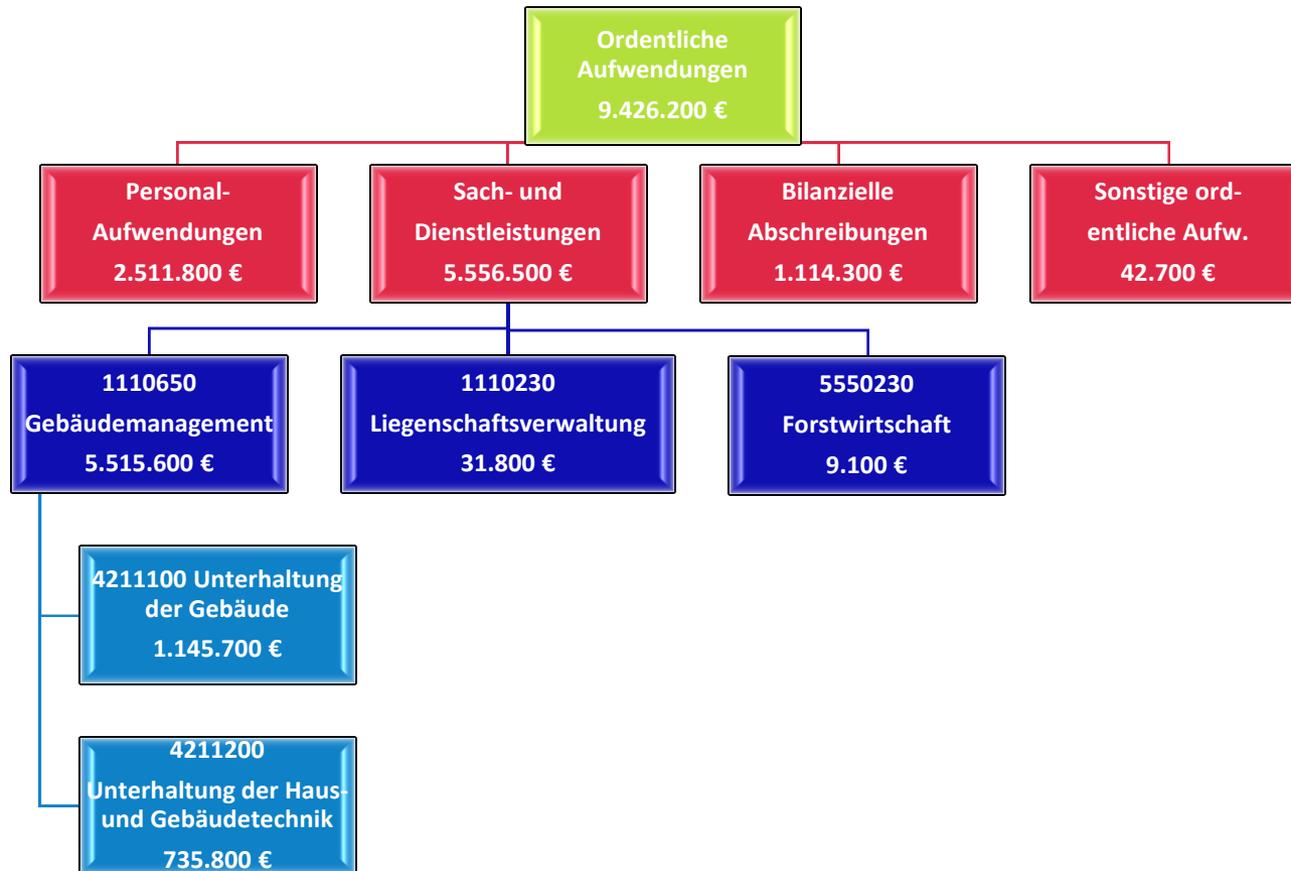


# Zusammenfassung, Kennwerte

Bezeichnung	Werte
KGSt	1,2% *WBW
WBW (BKI)*BGF	1.700 EUR/m <sup>2</sup> BGF
BGF-Ansatz	105.000 m <sup>2</sup>
Hausmeisteranteil am IH-Budget	- 400.000 EUR
Grundbedarf nach KGSt	2,14 Mio EUR p.a. ; 20,40 EUR/m <sup>2</sup> *a
Grundbedarf nach Ansatz FD 91	1,70 Mio EUR p.a. ; 11,38 EUR/m <sup>2</sup> *a (Bezug zur Gesamtfläche)
Sonderbedarf nach Ansatz FD 91	0,94 Mio EUR p.a. ; 6,26 EUR/m <sup>2</sup> *a (Bezug zur Gesamtfläche)
Instandhaltungsbudget	2,64 Mio EUR p.a. ; 17,60 EUR/m <sup>2</sup> *a (Bezug zur Gesamtfläche)

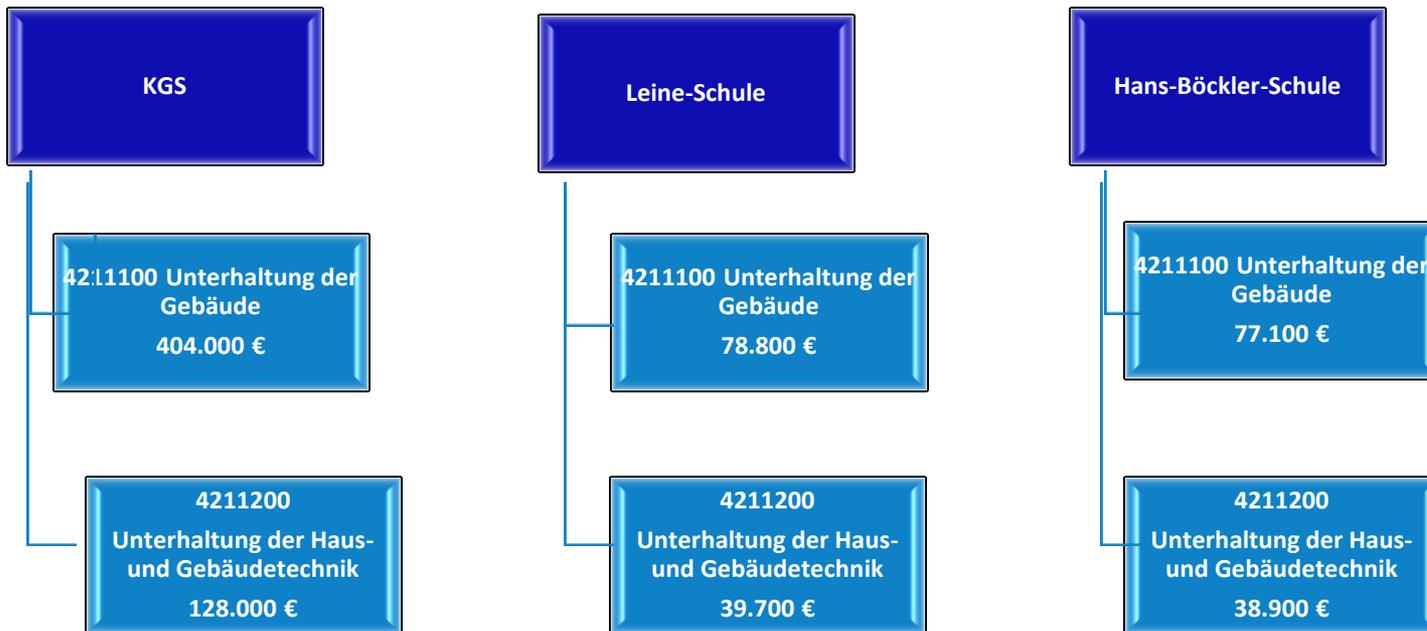


# Teilhaushalt FD 91 für 2018





# Budgetierte Schulen





# Geplante Unterhaltungsarbeiten 2018

Produkt 1110650

Objekt	Erläuterung Maßnahme	Sonderbedarf/Grundbedarf	4211100	4211200
Grundschule Bordenau	Sanierung WC	SB-Maßnahme	90.000,00 €	90.000,00 €
Sporthalle Hagen	Planung Turnhallenbeleuchtung+Deckenstrahlzlg.	SB-Maßnahme		
Sporthalle Hagen	San. Duschen	SB-Maßnahme	50.000,00 €	150.000,00 €
Kindergarten Mardorf	Bodenbelag	SB-Maßnahme	15.000,00 €	
Grundschule Poggenhagen	ELT kompl. erneuern	SB-Maßnahme		125.000,00 €
Landwehr 7	Abriss	SB-Maßnahme	90.000,00 €	
Grundschule am Goetheplatz Gebädetrakt/Archiv, Sammel	Abriss	SB-Maßnahme	180.000,00 €	
Bauhof	San. Sanitärräume	GB-Maßnahme	15.000,00 €	15.000,00 €
Bauhof	San. Fassade	GB-Maßnahme	20.000,00 €	
Alte Schule Laderholz/Wohnhaus	Fassade, Anpassung an Gestaltungssatzung	GB-Maßnahme	20.000,00 €	
GS Mand.	Sonnenschutz	GB-Maßnahme	15.000,00 €	
GS Mand.	ELA/EDV-Verkabelung	GB-Maßnahme		55.000,00 €
sporthalle Mand.	Hallenbeleuchtung	GB-Maßnahme	65.000,00 €	
GS Mand.	Akkustikdecken, 2 Klassenräume	GB-Maßnahme	25.000,00 €	
GS Hagen	ELA-Anlage	GB-Maßnahme		45.000,00 €
GS Helstorf	Akkustikdecken, 2 Klassenräume, Mängelbeseitigung FASi	GB-Maßnahme	25.000,00 €	
Dienstwhg. KGS	Dämmung Dach	GB-Maßnahme	40.000,00 €	
GS Bordenau	Schallschutz, Bodenbelag 2 Klassenräume/Lherküche	GB-Maßnahme	30.000,00 €	
Alte Schule Eilvese	Feuchtigkeitsabdichtung Keller, ggf. San. OG	GB-Maßnahme	40.000,00 €	
Kindergarten Mardorf	Akkustikdecken	GB-Maßnahme	5.000,00 €	
div. Objekte	Instandhaltung Blitzschutz	GB-Maßnahme		25.000,00 €
div. Objekte	Hallenore FWGH	GB-Maßnahme	20.000,00 €	
		<b>Summe SB-Maßnahmen</b>	<b>425.000,00 €</b>	<b>365.000,00 €</b>
		<b>Summe GB-Maßnahmen</b>	<b>320.000,00 €</b>	<b>140.000,00 €</b>
		<b>Summe GB (ohne feste Zuordnung)</b>	<b>400.700,00 €</b>	<b>230.800,00 €</b>
		<b>Gesamtansatz 2018</b>	<b>1.145.700,00 €</b>	<b>735.800,00 €</b>



**Fachdienst 91 Immobilien**

Dienstgebäude: Theresenstraße 4  
31524 Neustadt am Rübenberge

**Ansprechpartner: Thomas Völkel**

Telefon: (0 50 32) 84-311  
Telefax: (0 50 32) 84-7311  
E-Mail: [tvoelkel@neustadt-a-rgbe.de](mailto:tvoelkel@neustadt-a-rgbe.de)