



Haushalt 2019, Instandhaltungsplanung des
Fachdienstes Immobilien

15.11.2018



Ausgangslage

Seit dem 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 m² 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:

- Sicherstellung des rechtskonformen (vorschriftsgemäßen) Gebäudebetriebes und der Betreiberverantwortung.
- Realisierbarkeit (Umsatz des zur Verfügung gestellten Budgets)
- Schrittweise Auflösung des vorhandenen Instandhaltungsstaus, mit Fokus auf die Schwerpunkte „Schulstandorte und Kitas“
- Werterhalt des Gebäudebestandes
- 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/m² 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 Gymnasium



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: Erweiterung Lehrerzimmer Michael-Ende-Schule (75.000 EUR)
Abriss Sporthalle Gymnasium (500.000 EUR)

Um dem Informationsbedürfnis Rechnung zu tragen sind weitere kleinere Sonderbedarfsmaßnahmen aufgeführt, für die jedoch kein gesonderter Ansatz gebildet wurde, sondern aus dem allgemeinen Grundbedarf zu finanzieren sind.

Beispiele: Kindergarten Mardorf Bodenbelag (10.000 EUR)
GS Otternhagen Schallschutz, LED Beleuchtung (20.000 EUR)



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.



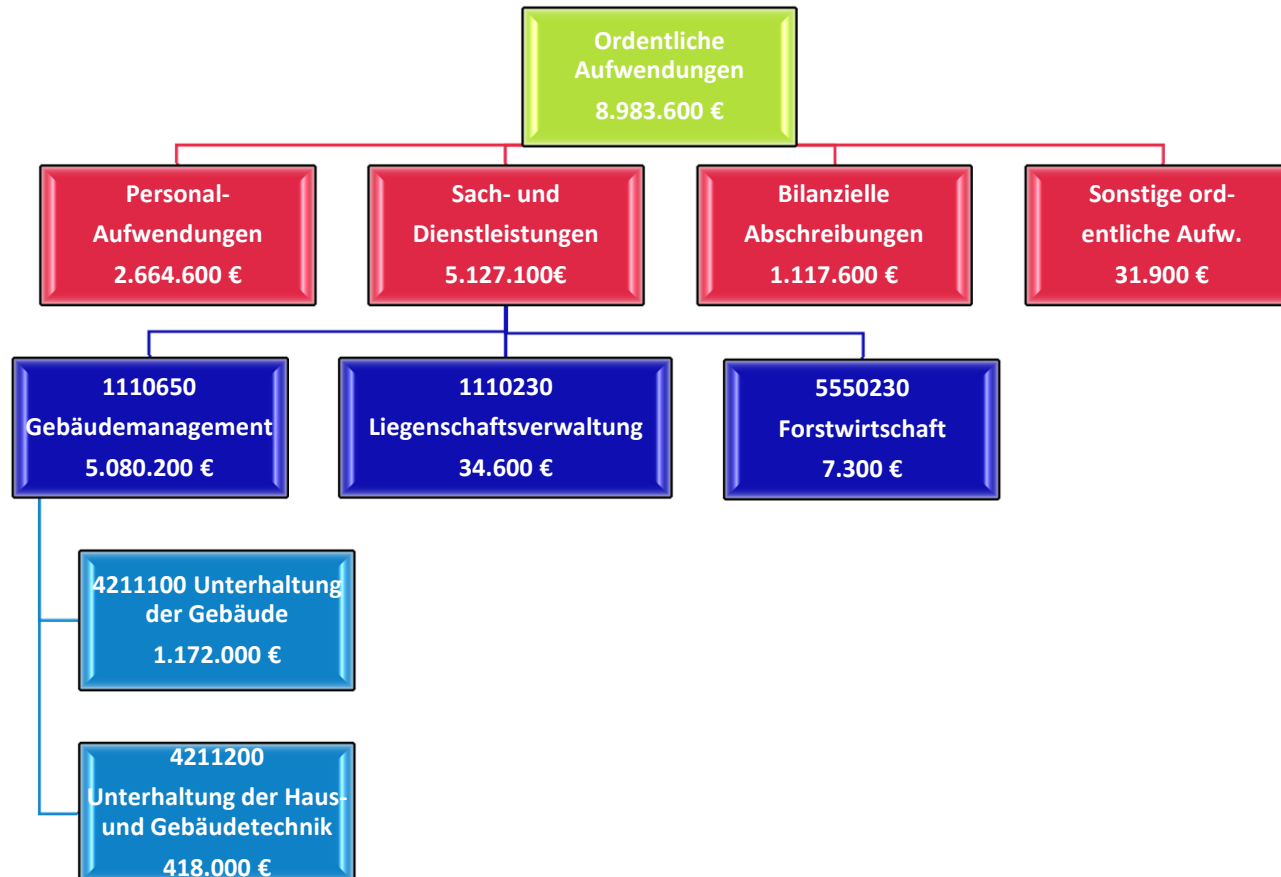
Prioritäten der Instandhaltung

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.)

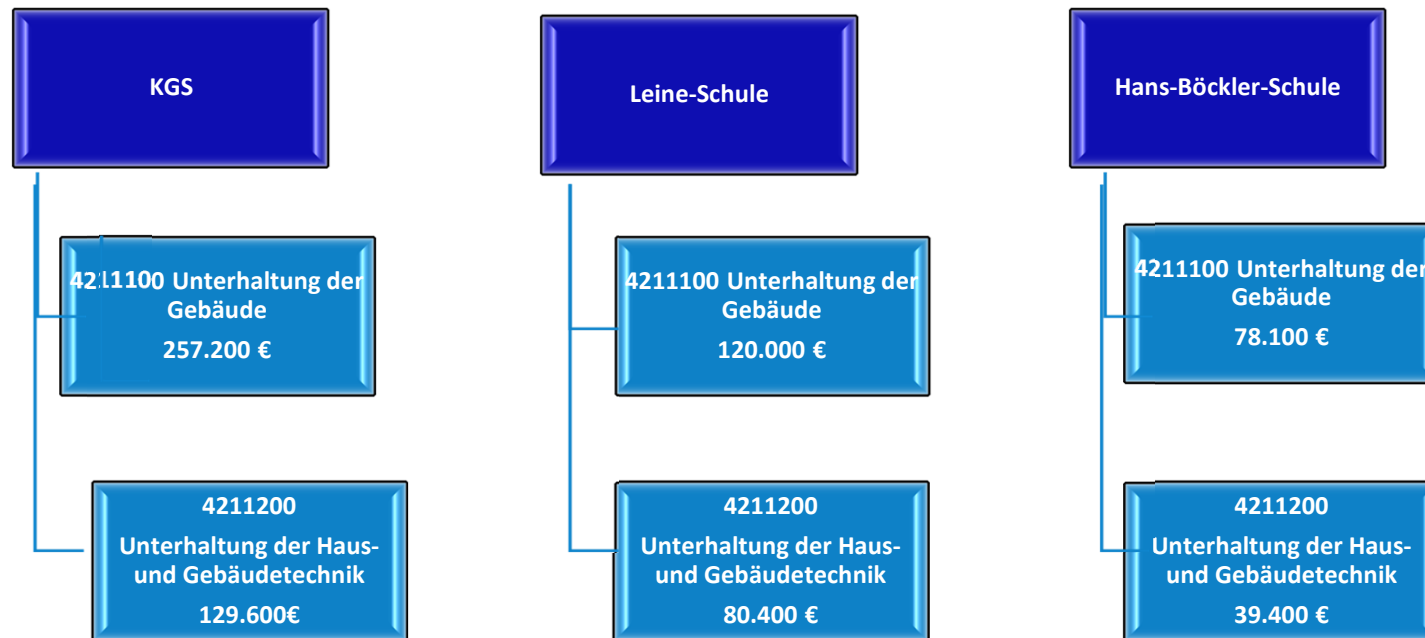


Teilhaushalt FD 91 für 2019





Budgetierte Schulen





NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

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



Arbeitsschwerpunkte des Fachdienstes Immobilien
Stand: Oktober 2018



Aktuelle Themen 2019

- Einführung eines CAFM
 - Etablierung eines Instandhaltungskonzeptes/Strategie
 - Reduzierung der Bruttogeschossfläche
 - Etablierung eines Energiemanagements
 - Ist-Kostenerfassung
 - Personalbedarfsermittlung im Hochbau
-
- Produkt Hochbau
 - Produkt Liegenschaften/Gebäudemanagement
 - Produkt Forsten



Bauunterhaltung an allen städtischen Gebäuden

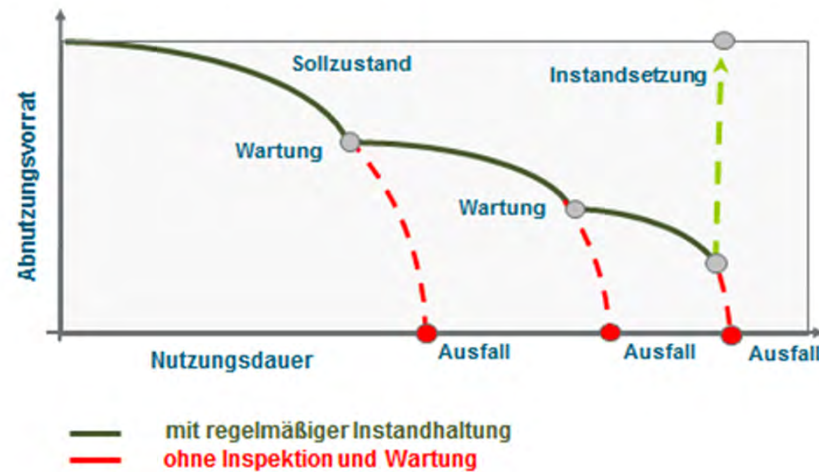
summen										0902.050	330.1.23	26.10.00	105	
											Baukonten im EH 2017			
Wilk	Kern	Kita	91	1E+06	Kindergarten Pusteblume	432	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			1.607	808
Wilk	Kern	Miet	91	1E+06	KGS HM-Vhlg.	176	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			655	329
Wilk	Kern	Miet	91	1E+06	KGS HM-Vhlg.		Sanierung Flachdach ab Schalung	Bauunterhalt	SB	x			40.000	
Wleb	Kern	Miet	91	1E+06	Museum Liebfrauenkirche 7	538	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			2.001	1.006
Wilk	Kern	Obdachl	91	1E+06	Doppelhaushälfte Schillerstr. 1	140	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	tt			521	262
Wilk	Kern	Kita	91	1E+06	Gebäude Am Goetheplatz	2593	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			3.648	4.849
Wilk	Kern	Kita	91	1E+06	Gebäude Am Goetheplatz		neue Hauseingangstür	Bauunterhalt	SB	x			7.000	
Wleb	Kern	Kita	91	1E+06	Jugendhaus Großer Weg	1010	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			3.757	1.869
Wleb	Kern	Verw	91	1E+06	Verwaltungsgebäude Theresenstr.	3672	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			13.660	6.867
Wleb	Kern	Verw	91	1E+06	Verwaltungsgebäude Theodor-Heu	1078	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			4.010	2.016
Wleb	Kern	Verw	91	1E+06	Kfz-Zulassungsstelle	511	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			1.901	956
Wleb	Kern	Schule	91	1E+06	Grundschule Stockhausenstraße	3833	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			14.253	7.368
Wleb	Kern	Schule	91	1E+06	Grundschule Stockhausenstraße		Haupteingangstür erneuern, undicht, Denkmalschutz	Bauunterhalt	SB	x			15.000	
Wleb	Kern	Kult	91	1E+06	Gebäude Lindenstraße 13	2088	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			7.767	3.905
Wleb	Kern	FW	91	1E+06	Feuerwache Neustadt	792	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			2.346	1.481
Wleb	Kern	Schule	91	1E+06	Leine-Schule, HM-Vhlg.	126	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			463	236
Wleb	Kern	Schule	91	1E+06	Gymnasium Neustadt	11421	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			42.488	21.357
Jo	Kern	Schule	91	1E+06	Gymnasium Neustadt		Beleuchtung Aula	SB	x				5.000	
Wleb	Kern	Fried	91	1E+06	Friedhof Lüningsburg	1195	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			4.445	2.235
Wleb	Kern	Fried	91	1E+06	Friedhof Lüningsburg		Malerarbeiten	Bauunterhalt	SB	x			2.000	
Wleb	Kern	Obdachl	91	1E+06	Obdachlosenunterkunft Moordorfer	1341	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			4.369	2.508
Wilk	Kern	Miet	91	1E+06	HBS, HM-Vhlg.	201	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			748	376
Wleb	Kern	Obdachl	91	1E+06	Mehrfamilienwohnhaus Landwehr 7	976	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			3.631	1.825
Fla	Kern	Obdachl	91	1E+06	Mehrfamilienwohnhaus Landwehr 7		Erhöhter Grundbedarf	Bauunterhalt	SB	x			1.500	
Wleb	Kern	Miet	91	1E+06	Posthof Landwehr	1036	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			3.854	1.937
Wleb	Kern	Kult	91	1E+06	Leichenwagen-Remise	26	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			97	49
Wilk	Kern	Verw	91	1E+06	Leinstraße 100/108	2302	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			8.563	4.305
Fla	Kern	Verw	91	1E+06	Leinstraße 100/108 Bauhof		Lüher mit WPG in den Duschen	Bauunterhalt	SB	x			8.000	
Wleb	Kern	Verw	91	1E+06	Schuppen Forsthaus am Damkrug	72	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			268	135
Wleb	Kern	Miet	91	1E+06	Veranstaltungszentrum Leinepark	3660	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			13.615	6.844
Wleb	Kern	Miet	91	1E+06	ZOB Neustadt, Servicegebäude	128	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			478	233
Wleb	Kern	Kult	91	1E+06	Stadtbücherei	421	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			1.556	781
Wleb	Kern	Obdachl	91	1E+06	Moordorfer Straße 5 - 11	1830	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			6.808	3.422
Wleb	Kern	Kita	91	1E+06	Dyckerhoffstraße 30, Kita	472	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			1.758	883
Wleb	Kern	Kita	91	1E+06	Dyckerhoffstraße 30, Kita		Sonderbedarf Wiederherichtung Wohnungen, nach Auszug K.J.H, derz. noch unklar	Bauunterhalt	SB	x				
Wleb	Kern	Kita	91	1E+06	Dyckerhoffstraße Garage		Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			0	0
Wleb	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnung, Wunstorfer Str. 79	79	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			234	148
Wleb	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnung, Wunstorfer Str. 79	79	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			234	148
Wleb	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnung, Wunstorfer Str. 84	84	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			312	157
Wleb	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnung, Wunstorfer Str. 84	84	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			312	157
Wilk	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnungen, Goethestr. 2/138	138	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			513	258
Wilk	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnungen, Goethestr. 28/153	153	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			197	99
Wleb	Kern	Asyl	91	1E+06	Eigentumswohnungen, Leinestr. 2/155	155	Grundbedarf	Bauunterhalt	GB	x			205	103

Mehr als 400 Einzelprojekte im Rahmen der Bauunterhaltung mit einem Gesamtvolumen von ca. 2.800.000 EUR in allen Leistungsphasen der HOAI. ca. 5000 Rechnungen mit den entsprechenden Vergabeverfahren.



Strategie

Instandhaltungsstrategie



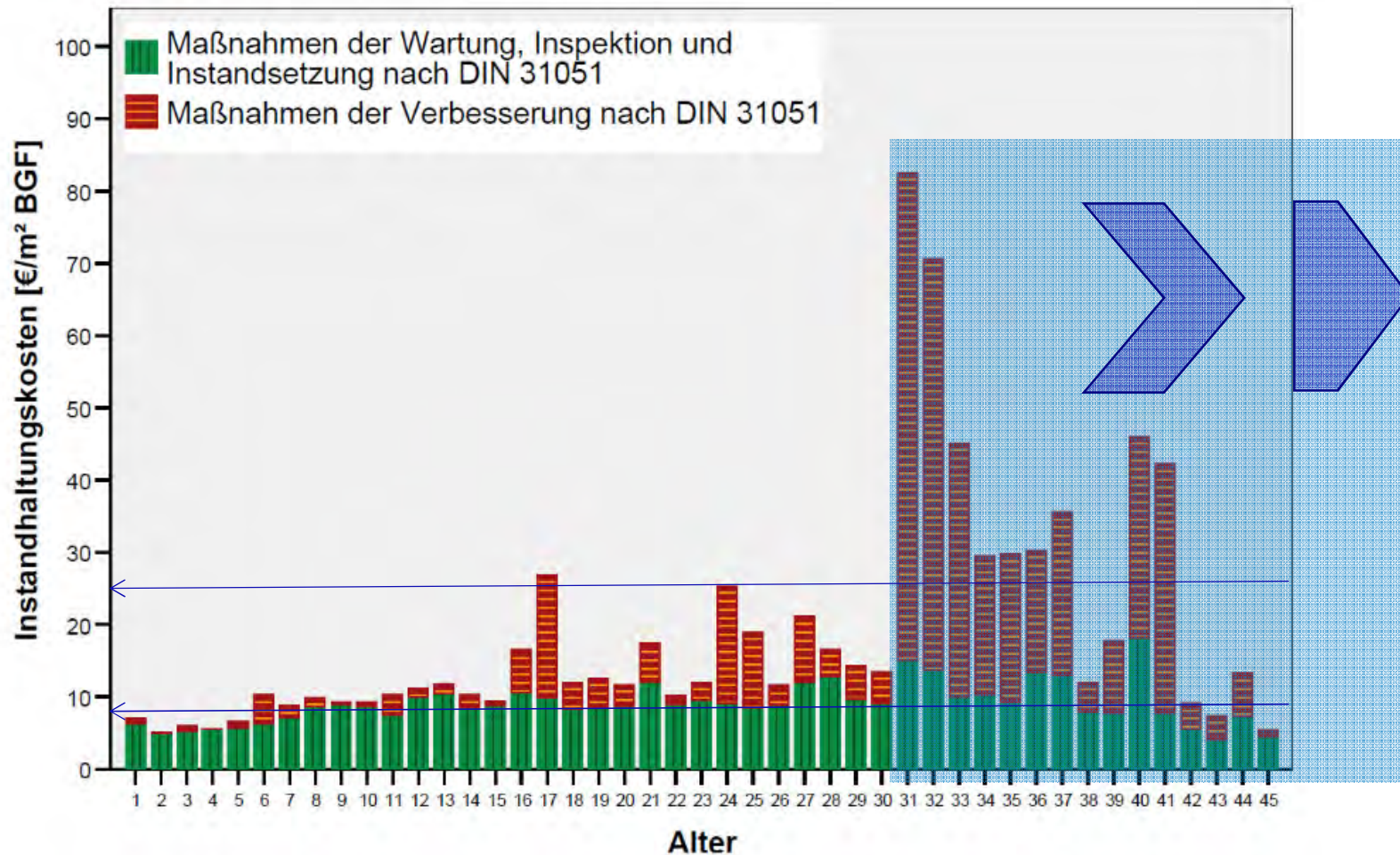
Erarbeitung eines verbindlichen Instandhaltungskonzeptes unter den Maßgaben:

- Kosten
- Werterhalt
- Verfügbarkeit und
- Rechtskonformität
- Betreiberverantwortung

Einführung einer Ist-Kostenerfassung und Abrechnung



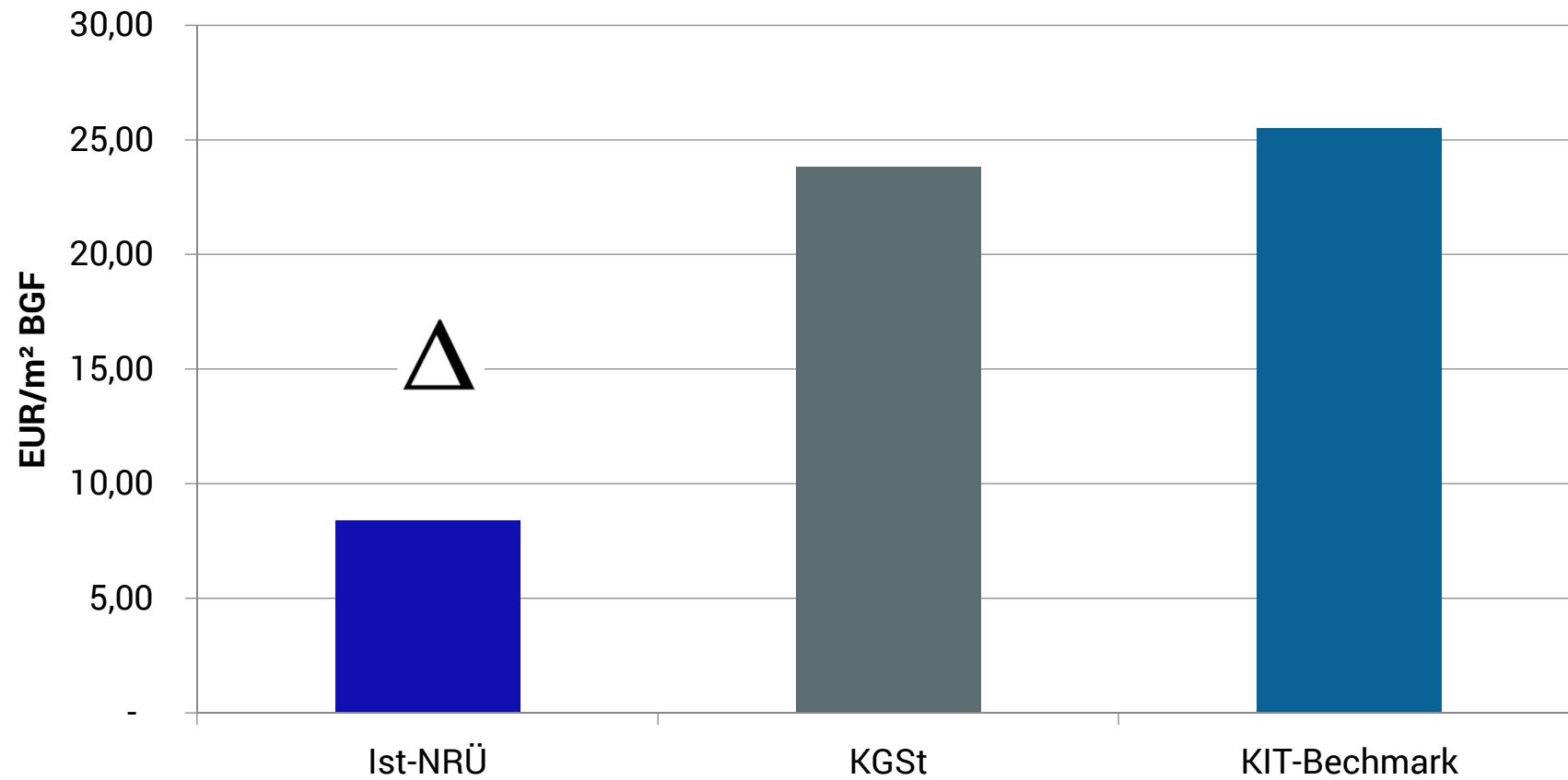
Realdatenanalyse öffentlicher Hochbauten



Quelle: KIT INSTITUT FÜR TECHNOLOGIE UND MANAGEMENT IM BAUBETRIEB (TMB) – FACILITY MANAGEMENT



Benchmarkbeispiel





Beschaffung von Grundstücken



Erweiterung Gewerbegebiet Ost
Deichbau Silbernkamp
Flächen an der Marktstraße Süd

Investitionskosten: ca. 1.600.000 EUR



Neubau Feuerwehrzentrum Neustadt a.Rbg.

Baubeginn: 2019

Baukosten: ca. 29.500.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge. /
Region Hannover





Neubau Rathaus



Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.
(ÖPP Verfahren)



Neubau Feuerwehr Eilvese



Fertigstellung: voraus. Nov. 2019

Baukosten: ca. 1.600.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Feuerwehr Otternhagen

Fertigstellung: voraus. März 2020

Baukosten: 2.100.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.





Erweiterung Feuerwehr Nöpke



Planung: 2019

Baubeginn: voraus. 2020

Baukosten: 300.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Konzept Feuerwehr Mandelsloh



Grundlagenermittlung 2019

Baukosten: 1.700.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Neubau Kita Auengärten

Baubeginn: 2019, Baukosten: ca. 2.900.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.





Erweiterung/Neubau Kita Ratzenspatz (Am Goetheplatz)



Baubeginn: 2019

Baukosten: ca. 2.300.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Sanierung Kita Scharrel



Baubeginn: 2019

Baukosten: ca. 500.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Sanierung Kita Büren



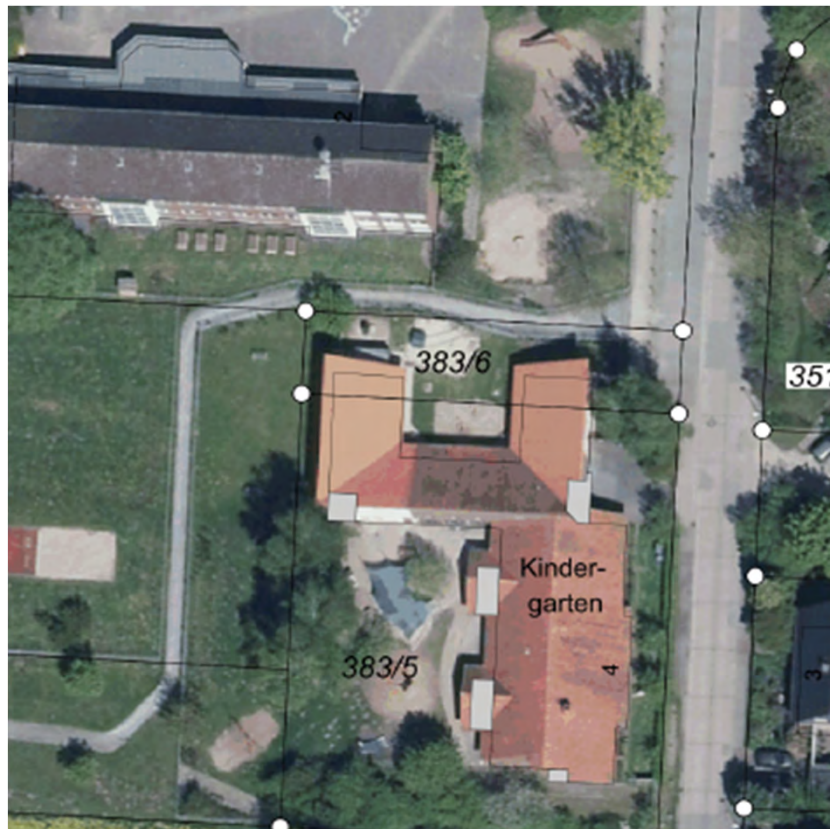
Konzept: 2018/2019

Baukosten: ca. 1.800.000 EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Erweiterung Kita Helstorf



Konzept: 2018/2019

Baukosten: 2.800.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Erweiterung Kita Mandelsloh



Konzept: 2018/2019

Baukosten: 2.200.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Neubau Jugendhaus



Konzept und
Grundlagenermittlung: 2019
Baukosten: ca. 3.000.000 EUR
Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Erweiterung Kita Eilvese in Containerbauweise



Bedarfsermittlung: Ende 2018,
Ggf. Ausführung: Sommer 2019

Baukosten: ca. 80.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Abriss Landwehr 7



Ausführung: 2018/2019

Baukosten: ca. 90.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a.
Rbge.



Bildungslandschaft West: Michael-Ende-Schule / Ahnsförthschule



Konzepterstellung 2018/19

Planungskosten: 50.000,- EUR

Baukosten: ca.14.000.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Grundschule Hagen: Entwicklung Ganztagsbetrieb und Sanierung der „Alten Schule“



Planung: 2019

Baukosten der Sanierung ca. 800.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Sporthalle Hagen: Sanierung Sportfußboden



Planung: 2019

Baukosten: ca. 100.000,- EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Grundschule Bordenau, Sanierungsgutachten



Gutachtenerstellung: 2018/19
Planungskosten: ca. 30.000,- EUR
Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Sanierung Hans-Böckler-Schule



Grundlagenermittlung 2019

Baukosten: Phase 0 abwarten!

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



KGS: Neubau von 8 Klassenräumen

Planung: 2018/19

Baukosten: ca. 4.000.000 EUR, Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.





Gymnasium: Ersatzbau Werkraum und Klassenräume in Containerbauweise

Planung: 2018/19

Baukosten: 200.000.- jährlich Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.





Sanierung Schulzentrum Süd



Baubeginn: voraus. 2020

Baukosten: Phase 0 abwarten

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Abriss Sporthalle Gymnasium



Baubeginn: voraus. Ende 2018

Baukosten: ca. 500.000.-

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



Neubau Sporthalle Gymnasium



Baubeginn: voraus. 2019

Baukosten: ca. 6.700.000 EUR

Bauherr: Stadt Neustadt a. Rbge.



ENDE



Fachdienst Immobilien

Dienstgebäude: Theresenstraße 4
31524 Neustadt am Rübenberge

Fachdienstleiter: Thomas Völkel

Telefon:(0 50 32) 87-311

Telefax:(0 50 32) 84-7311

E-Mail:tvoelkel@neustadt-a-rgbe.de