



Gebäudewirtschaft
Az.: 65 12 / 20
Datum: 09.05.2005
Sachbearbeiter/in: Beyer, Detlef

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vorlagenart | Vorlagennummer |
| Beschluss- vorlage | 2005/107 |
| Öffentlichkeitsstatus: | öffentlich |

Beratungsgegenstand:

Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude

| Status | Sitzungsdatum | Gremium |
|--------|---------------|--|
| Ö | 23.05.2005 | Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen |
| N | | Kreisausschuss |

Abzeichnung:

Landrat

Organisationseinheit

Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich werden die für den Bauunterhalt zur Verfügung gestellten Mittel nach den dargestellten Dringlichkeitsstufen aufgeteilt. Mit dem Ziel einer Modernisierung der Schulen auch in ihrer Funktionalität und Optik sind mindestens 15 % der bereitstehenden Mittel für Substanz- und Funktionsverbesserungen (Dringlichkeit 4) und 5 % für Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen (Dringlichkeit 5) einzusetzen.

Sachlage:

An den kreiseigenen Liegenschaften, insbesondere den Schulgebäuden, besteht ein erheblicher Sanierungsstau. Betroffen sind vor allem (Flach-) Dächer, Betonbauteile, Fenster, die Haustechnik, Wände und Fußbodenbeläge. Zukünftig kann eine Stilllegung einzelner Räume aufgrund von Bauschäden erforderlich werden. Bei der „Spar-Sanierung“ im bisherigen Stil wird lediglich der Bauschaden beseitigt, eine grundlegende Sanierung des betroffenen Bereichs bzw. Gebäudes erfolgt nicht. Die Bauunterhaltung verteuert sich durch dieses Vorgehen deutlich.

Dieser Entwicklung soll Einhalt geboten werden. Auf der Strategieklausur 2003 in Hitzacker wurde für den Erhalt und die Förderung der Attraktivität des Landkreises Lüneburg als Wohn- und Arbeitsstandort (MEZ 2) der Substanzerhalt von Gebäuden als Handlungsschwerpunkt gebildet und als Erfolgsfaktor für die Wiedererlangung und den Ausbau der Handlungsfähigkeit (MEZ 1) festgelegt, dass für die Sanierung der baulichen Substanz Mittel zur Verfügung stehen. Erstmals wurde für 2004 der Vorjahresansatz an Bauunterhaltungsmitteln um 10 % (200.000 Euro) erhöht. Zusätzlich wurden vom Kreistag 1.000.000 Euro für gezielte, nachhaltige Bauunterhaltungsmaßnahmen bereitgestellt. Eingesetzt wurden diese zusätzlichen Mittel für eine nachhaltige Sanierung von Fenster- und Fassadenflächen an den Berufsbildenden Schulen (I. Sanierungsabschnitt).

Auch in den Haushalt 2005 wurde eine Erhöhung um 10 % (229.500 Euro) gegenüber dem Vorjahresansatz und eine weitere Zusatzmillion eingestellt. Frei verfügbar sind hiervon derzeit allerdings „nur“ 529.500 €, da aufgrund von Genehmigungsaufgaben zum Haushalt über einen Betrag von 700.000 € eine Haushaltssperre verhängt werden musste. Mit dem verbliebenen Geld werden das Dach und die Fassade der kleinen Turnhalle am Schulzentrum Scharnebeck saniert und – soweit möglich - die Fassadensanierung an den Berufsbildenden Schulen fortgeführt.

Die sachgerechte Verplanung der zur Verfügung gestellten Bauunterhaltungsmittel erfordert ein konzeptionelles Vorgehen. Im diesjährigen Produkthaushalt wurde sich daher für das Produkt 03.12.10 „Bereitstellung von Flächen und Räumen“ zum Ziel gesetzt, mit dem Bauausschuss eine konkrete Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude zu vereinbaren.

Eine umfassende Bedarfsabfrage bei den Liegenschaftsnutzern ist im letzten Jahr erfolgt und wird in diesem Jahr fortgeschrieben. Ergänzt um die von hier erkannten Sanierungsbedarfe wurde daraus für jede Liegenschaft eine Sanierungsliste erstellt. Jetzt gilt es, die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu gewichten, Prioritäten zu setzen und die sich daraus ergebende Prioritätenliste nach einem zu verabredenden Zeitplan abzuarbeiten.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich nach folgenden Dringlichkeitsstufen durchzuführen:

- Dringlichkeit 1 = Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Anpassung an gesetzliche Vorschriften
- Dringlichkeit 2 = Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz und Sicherstellung des Betriebes
- Dringlichkeit 3 = Maßnahmen zur Vermeidung von Folgeschäden
- Dringlichkeit 4 = Substanz- und Funktionsverbesserungen
- Dringlichkeit 5 = Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen

Ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, werden diesen Dringlichkeitsstufen einmal exemplarisch folgende Bauunterhaltungsmaßnahmen zugeordnet:

| Dringlichkeit 1 | Dringlichkeit 2 | Dringlichkeit 3 | Dringlichkeit 4 | Dringlichkeit 5 |
|---|--|--|---|--|
| z.B. <ul style="list-style-type: none"> ○ Unfallverhütung ○ Schadstoffsanierung ○ Brandschutz ○ Elektrosanierung ○ Beanstandungen TüV, GUV, BSP | z.B. <ul style="list-style-type: none"> ○ Reparaturen ○ Instandsetzung technischer Anlagen ○ Klimatisierung ○ Serverräume | z.B. <ul style="list-style-type: none"> ○ Dachsanierung ○ Fassadensanierung ○ Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen ○ Sanierung Regenrinnen/Fallrohre | z.B. <ul style="list-style-type: none"> ○ Energiesparmaßnahmen ○ EDV-Vernetzung ○ Fenster- und Türeneuerung ○ Sonnenschutz | z.B. <ul style="list-style-type: none"> ○ Wandanstriche ○ Fußbodenbeläge ○ Gardinen ○ Gestaltung der Außenanlagen |

Darüber hinaus sollten bei einer Prioritätensetzung folgende Grundsätze Beachtung finden:

- Sanierung „von Außen nach Innen“ und „von Oben nach Unten“ (Vermeidung von Doppelarbeit)
- Bei größeren Sanierungsmaßnahmen sind auch die weniger dringlichen Maßnahmen gleich mit abzuarbeiten (Anstreben von Komplettsanierungen)
- Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit erstreckt sich auf die kreiseigenen Schulgebäude (Qualitätssteigerung der Bildungsinfrastruktur)

Bei der Gewichtung der Sanierungsmaßnahmen und der Einteilung in Dringlichkeitsstufen treten aufgrund der unterschiedlichen Interessenlagen Zielkonflikte auf, mit denen umgegangen werden muss:

- Auf der einen Seite ist eine Modernisierung der Schulen auch in der Optik und Funktionalität ausdrücklich erwünscht, auf der anderen Seite werden Bauunterhaltungsmittel nach der diesjährigen Genehmigungsverfügung zum Haushalt auch künftig nur begrenzt zur Verfügung stehen.
- Als Vertreterin der Eigentümerinteressen sieht sich die Gebäudewirtschaft vorrangig aufgefordert, eine nachhaltige und Wert erhaltende Sanierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik durchzuführen, während die Schulleitungen als Vertreter der Nutzerinteressen den Schwerpunkt mehr auf die Einrichtung und funktionale Ausgestaltung der Räume legen.
- In der diesjährigen Strategieklausur wurde als HSP 1.3 beschlossen, die Bewirtschaftungskosten pro m² BGF bis zum 31.12.2008 auf dem Niveau vom Ansatz 2005 festzuschreiben, d.h. die eintretenden Preissteigerungen müssen durch Beeinflussung der Verbrauchswerte aufgefangen werden. Erreicht werden soll dieses Ziel auch durch Investitionen, die sich positiv auf die Verbräuche auswirken (z.B. zusätzliche Dämmung, Heizungssanierung usw.). Hier ist es wichtig, dass Energiesparmaßnahmen nicht „um jeden Preis“ durchgeführt werden, sondern nur, wenn sich die Investitionen auch amortisieren.

Auflösen lassen sich diese Interessenkonflikte durch die Vorgabe von Kontingenten zur Aufteilung der bereitgestellten Bauunterhaltungsmittel. So würde sichergestellt werden können, dass nicht von vornherein sämtliches Geld für Maßnahmen der Dringlichkeit 1 – 3, sondern z.B. auch 15 % für Substanz- und Funktionsverbesserungen und ein „Sonderkontingent“ von z.B. 5 % für Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen eingeplant werden können.