



Bereich Immobilien-Management
Az: 60
Datum: 08.05.2009

2009/119
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.06.2009	

Betreff

Aufbau eines kontinuierlichen Berichtswesens im Rahmen des kommunalen Ressourcenmanagements

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Als Grundlage für das Berichtswesen zum Ressourcenmanagement sind die Gebäude der Stadt Castrop-Rauxel energetisch zu untersuchen. Die hierzu erforderlichen Leistungen sind unter der Voraussetzung, dass eine Förderung nach den Richtlinien zur Förderung von Klimaschutzprojekten erfolgt, auszuschreiben und zu vergeben. Der 5%-ige Eigenanteil ist aus Mitteln des Energiefonds zu finanzieren. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen. Über die Umsetzung von einzelnen Maßnahmen ist später gesondert zu entscheiden.

Sachverhalt

Die Stadt Castrop-Rauxel ist Eigentümerin von rd. 180 Gebäuden. Zur Minderung des Energieverbrauchs und damit des CO²-Ausstosses der Liegenschaften soll ein Konzept zur energetischen Sanierung im Bestand entwickelt werden.

Dazu sind in Energieberichten die Energieverbräuche der Gebäude sowohl intern als auch mit externen Daten zu vergleichen, Zielvorgaben für Energie- und damit CO²-Einsparungen zu entwickeln, notwendige Maßnahmen und Kosten zu ermitteln und Wirtschaftlichkeitsanalysen zu erstellen.

Exemplarisch wurde ein Bericht (Gebäude der Grundschule an der Elisabethstraße) erstellt und dem Umweltausschuss in seiner Sitzung am 21.04.09 vorgelegt.

Von den rd. 180 Gebäuden wären etwa 100 Gebäude zu untersuchen. Die erforderlichen Aufgaben konnten und können angesichts der Personalausstattung des Immobilienmanagements im technischen Bereich nicht in eigener Regie erledigt werden, jedenfalls nicht ohne einschneidende Streichungen im Arbeitsprogramm.

Im Jahr 2008 wurden von den Technikern des Immobilienmanagements neben der laufenden Bauunterhaltung im Wesentlichen folgende Projekte – *in unterschiedlichen Leistungsphasen* ! – bearbeitet:

Umbauten zu offenen Ganztagschulen (GS Alter Garten, Martin-Luther-King Schule, GS Cottenburgstraße, GS Grüner Weg, GS Kirchstraße, HS Uferstraße, Ernst-Barlach-Gymnasium, Adalbert-Stifter-Gymnasium),

Neubauten: Anbau GS Am Hügel, Kindergarten Lummerland, Sportplatz Bahnhofstraße, Kindergarten Waldstraße,

Brandschutzmaßnahmen: Willy-Brandt-Gesamtschule, Fridtjof-Nansen-Realschule, Volkshochschule, Ernst-Barlach-Gymnasium, Adalbert-Stifter-Gymnasium,

Toiletten- / Sanitär-sanierungen: GS Am Busch, Jugendheim Castrop, Erich-Kästner-Grundschule, Martin-Luther-King Schule, GS Dresdener Straße, GS Elisabethstraße, GS Alter Garten, HS Uferstraße, Fridtjof-Nansen-Realschule, EBG, ASG,

sonstige Projekte: Sanierung Hallenbad, Heizungssanierung Rathaus, Sanierung Bauschäden GS In der Fühle, Sanierung Jugendheim Ickern, Sanierung Sportplatz Westheide, Sanierung Feuerwehrgerätehäuser, Umbau Bodelschwingher Straße, Begegnungszentrum Deininghausen, Sanierung Leichenhallen, Umbau Ökoinsel.

Nachfolgend ist das aktuelle Arbeitsprogramm abgedruckt:

Maßnahme	Straße	Art	Budget
Bauliche Unterhaltung allgemein	versch.	nicht investiv	2.281.000,00 €
Klimatechnik Rathaus	Europaplatz	nicht investiv	360.000,00 €
Sanierung Toiletten GS	Cottenburgstraße	nicht investiv	100.000,00 €
Sanierung Toiletten JKGS	Marienburger Str.	nicht investiv	150.000,00 €
Sanierung Sporthallendach WBG	Bahnhofstraße	nicht investiv	540.000,00 €
Sanierung Duschen PB Nord	Recklinghauser Str.	nicht investiv	180.000,00 €
Beckenabdichtung H.Bad	} Bahnhofstraße	nicht investiv	500.000,00 €
Sanierung Fliesen Beckenumgang			
Sanierung Dach Parkbad	Recklinghauser Str.	nicht investiv	50.000,00 €
Beschaffung Energiepässe	versch.	nicht investiv	20.000,00 €
Rathaus Ingenieurleistungen	Europaplatz	nicht investiv	30.000,00 €
Sanierung Sportplatz	Lambertstraße	nicht investiv	240.000,00 €
<i>Zwischensumme bauliche Unterhaltung</i>			4.731.000,00 €

Anbau GS Am Hügel	Am Hügel	investiv	300.000,00 €
Sanierung FNRS	Lange Straße	Investiv / K 1	80.000,00 €
Sanierung Turnhalle FNRS	Lange Straße	Investiv / K 1	80.000,00 €
Neubau Mensa HS	Uferstraße	investiv	66.000,00 €
Umbau offene Ganztagschule EBG	Lunastraße	investiv	299.000,00 €
Umbau offene Ganztagschule FNRS	Lange Straße	investiv	255.000,00 €
Umbau offene Ganztagschule MLK	Bahnhofstraße	investiv	100.000,00 €
Tilgung Realschule II u.a.	versch.	investiv	565.000,00 €
Sanierung Sportplatz	Uferstraße	investiv	100.000,00 €
<i>Zwischensumme investiv</i>			1.845.000,00 €

Brandschutz	versch.	HHR	0,00 €
Schulhöfe offene Ganztagschulen	versch.	HHR	113.870,00 €
Anbau GS	In der Fühle	HHR	97.449,00 €
Anbau GS	Am Hügel	HHR	262.868,00 €
Umbau offene Ganztagschule	Alter Garten	HHR	104.355,00 €
Umbau offene Ganztagschule	Kirchstraße	HHR	19.792,00 €
Umbau offene Ganztagschule	Grüner Weg	HHR	34.588,00 €
Umbau offene Ganztagschule	Cottenburgstraße	HHR	28.845,00 €
Neubau Mensa	Uferstraße	HHR	354.735,00 €
Neubau Aussenanlagen Mensa	Uferstraße	HHR	45.000,00 €
Umbau offene Ganztagschule MLK	Bahnhofstraße	HHR	10.039,00 €
Neubau KiGa Lummerland	Kirchstraße	HHR	133.350,00 €
Toilettensanierungen	versch.	HHR	0,00 €
Planungskosten Sportstättenkonzept	versch.	HHR	0,00 €
<i>Zwischensumme HHR</i>			1.204.891,00 €

Ersatzbau Lehrschwimmbecken	Uferstraße	K 2	250.000,00 €
Ersatzbau TH JKGS	Waldenburger Str.	K 2	220.000,00 €
Ersatzbau TH GS	Waldstraße	K 2	120.000,00 €
Aufzug GS Am Hügel	Am Hügel	K 2	160.000,00 €
Fassadensanierung Turnhalle	Cottenburgstraße	K 2	80.000,00 €
Umbau Familienzentrum	Bodelschwingher Str.	K 2	500.000,00 €
Fenster PB Nord	Recklinghauser Str.	K 2	145.000,00 €
Rathaus, Türöffner	Europaplatz	K 2	55.000,00 €
Sanierung Sportplatz	Uferstraße	K 2	1.000.000,00 €
Sanierung Turnhalle EBG	Lunastraße	K 2	420.000,00 €
<i>Zwischensumme K2</i>			2.950.000,00 €

Summe:	10.730.891,00 €
--------	-----------------

Zur Abarbeitung der Maßnahmen sind im Immobilienmanagement sechs objektverantwortliche technische Mitarbeiter, die von drei Fachingenieuren unterstützt werden, eingesetzt. Daneben werden Leistungen nach der HOAI an ortsansässige Architekten vergeben. Hier obliegt den Objektverantwortlichen weiterhin die Steuerung der einzelnen Maßnahme.

Der Verwaltung liegt das nachfolgend abgedruckte Angebot zur energetischen Überprüfung der Gebäude vor:

Angebot zur energetischen Untersuchung von Gebäuden der Stadt Castrop-Rauxel

Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt, für eigene größere Gebäude Energieanalysen erstellen zu lassen. Betrachtet werden hierfür die Bereiche

- Gebäudehülle
- Versorgungstechnische Anlagen (Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung, Klimatisierung)
- eingebaute Beleuchtung.

Hierfür sollen auf Basis einer Gebäudebegehung Maßnahmen entwickelt und hinsichtlich ihrer energetischen und wirtschaftlichen Effizienz bewertet werden.

Die Analyse umfasst die folgenden Schritte.

1. Datenaufnahme und Dokumentation

Basis der Datenaufnahme bilden eine Ortsbegehung unsererseits sowie vorhandene Pläne und sonstige Unterlagen. Die Datenaufnahme der versorgungstechnischen Anlagen umfasst die Heizungsanlage incl. Warmwasserbereitung, die Regelung, Speicherung, Verteilung, Übergabe sowie die Lüftungs- und Klimaanlage. Die Verbräuche der letzten drei Abrechnungsjahre werden dokumentiert. Auf dieser Basis werden Energiekennzahlen sowie die resultierenden CO₂-Emissionen dargestellt.

Darüber hinaus wird die Gebäudehülle aufgenommen (U-Werte, Bauzustand, Flächen). Hierbei beschränkt sich die Aufnahme auf die wichtigsten Bauteilflächen. Gebäudehüllflächen mit weniger als 50 m² Fläche werden nicht einzeln dokumentiert. Die Datenaufnahme orientiert sich an den zur EnEV zugehörigen „Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Nichtwohngebäudebestand“ vom Juli 2007. Die benötigten Flächen werden unsererseits den vorhandenen Plänen entnommen. Sollte nach Absprache mit Ihnen unsererseits ein Aufmaß erforderlich werden, so stellen wir dieses zusätzlich in Rechnung. Untersuchungen, die einen Eingriff in die Bausubstanz oder Erdarbeiten erfordern würden, werden von uns nicht vorgenommen. In diesen Fällen werden typische Vergleichsdaten der Untersuchung zu Grunde gelegt.

Wir gehen davon aus, dass Sie die benötigten Unterlagen (Verbrauchsabrechnungen, Grundrisse, maßstabgerechte Schnitte und Ansichten, sonstige Pläne, vorhandene Dokumentationen der Anlagen und der Gebäude, Flächen, Schornsteinfegerprotokolle, Bauantragsunterlagen etc.) zur Verfügung stellen. Eine Liste der benötigten Unterlagen geht Ihnen nach Auftragserteilung zu.

Die eingebaute Beleuchtung wird dokumentiert. Stichprobenartig werden für einzelne Nutzungen Beleuchtungsstärken gemessen.

Die vorhandenen Anlagen und Bauteile werden textlich und durch Fotos dokumentiert.

2. Bewertung

Auf Basis der o. g. Analyse erstellen wir Vorschläge für energetische Sanierungsmaßnahmen. Hierbei werden insbesondere die folgenden Bereiche untersucht:

- Maßnahmen zur Wärmedämmung von Bauteilen
- Maßnahmen an der Heizungsanlage (NT- oder Brennwertkessel, Einsatz erneuerbarer Energien)
- Maßnahmen bei Lüftungs- und Klimaanlage
- Maßnahmen Beleuchtung
- Warmwasserversorgung

In diesem Rahmen werden die Sanierungsbedarfe der Regelung und der Verteilung mit berücksichtigt.

Die Maßnahmen werden einzeln energetisch und wirtschaftlich sowie hinsichtlich der CO₂-Einsparung bewertet. Eine Energiebilanz nach DIN V 18599/EnEV für das Gebäude wird nicht erstellt. Daher kann eine wechselseitige Beeinflussung von Maßnahmen nicht quantitativ berücksichtigt werden; auf mögliche Wechselwirkungen wird aber hingewiesen.

Die anzusetzenden Rahmenbedingungen der Wirtschaftlichkeitsrechnung (z. B. Zinssatz, Abschreibungszeiträume) werden mit Ihnen abgestimmt.

3. Darstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst. Sie erhalten den Bericht in einem ausgedruckten Exemplar sowie als PDF-Dokument. Zusätzlich erstellen wir eine zusammenfassende Übersicht über die vorgeschlagenen Maßnahmen aller untersuchten Objekte.

Die Kosten für die Untersuchungen sind abhängig von der Größe eines Gebäudes. Sie liegen zwischen 1.250 Euro für ein kleines Gebäude mit 500 m² Bruttogeschossfläche und rd. 12.200 € für das Rathaus mit rd. 21.000 m² Bruttogeschossfläche. Unter der Prämisse, dass untergeordnete, kleinere Gebäude, verpachtete Gebäude und abgängige Gebäude von der Untersuchung ausgenommen werden ist mit Kosten in Höhe von rd. 200.000 € insgesamt zu rechnen. Ein angebotener Mengenrabatt ist berücksichtigt. Untersucht würden für diesen Preis im wesentlichen Schulen und Kindergärten, Bäder, Feuerwachen und die Gebäude am Stadtmittelpunkt. Interne Kosten, die durch den Einsatz der Mitarbeiter des Immobilienmanagements entstehen, sind nicht enthalten.

Die für die Untersuchungen erforderlichen Unterlagen gem. Ziff.1 Absatz 3 des Angebotes sind von den Mitarbeitern des Immobilienmanagements zusammenzustellen bzw. soweit noch nicht vorliegend, zu erstellen. Nicht im Angebotspreis enthalten sind Kosten für eventuell erforderliche Flächenaufnahmen und Aufmaße von Bauteilen. Berechnungen der Bruttogeschossflächen liegen nahezu vollständig vor, die Nettogrundflächen der städtischen Gebäude sind zu ca. 75% erfasst. Bei einer evtl. Auftragserteilung würden die Untersuchungen so gesteuert, dass fehlende technische Unterlagen innerhalb des Untersuchungszeitraumes erstellt werden können.

Nach Erstellung der Berichte ist eine kontinuierliche Fortschreibung in technischer, kaufmännischer und ökologischer Hinsicht erforderlich. Da sich herausgestellt hat, dass die Aufgaben des Ressourcenmanagements nicht „neben oder anlässlich ohnehin wahrzunehmender Aufgaben“

(vgl. Vorlage vom 9.10.07) der Mitarbeiter ausreichend wahrgenommen werden können ist beabsichtigt, im Rahmen der Änderung der Geschäftsverteilung einem Mitarbeiter der technischen Abteilung die Aufgaben zu übertragen. Dadurch entfallen Ressourcen für die Planung, den Bau und die Unterhaltung der Gebäude.

Eine Förderung nach den Richtlinien zur Förderung von Klimaschutzmaßnahmen in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative erscheint nicht ausgeschlossen. Eine entsprechende Anfrage wurde an den Projektträger gerichtet. Es wurde eine 95%ige Förderung in Aussicht gestellt. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die aus der Grundlagenermittlung gewonnenen Erkenntnisse mittelfristig auch umgesetzt werden. Die Grundlagenuntersuchung könnte etwa in einem Jahr abgeschlossen sein. Im Jahr 2011 – nach Abwicklung des Konjunkturpaketes II und den Umbaumaßnahmen zur Offenen Ganztagsstagschule - könnte dann mit einer Umsetzung einzelner Maßnahmen (nach entsprechender Beschlussfassung) begonnen werden. Über die finanziellen Auswirkungen – einschl. Folgekosten - ist im Einzelfall dann zu entscheiden. Aussagen zur Finanzierbarkeit evtl. umzusetzender Maßnahmen können derzeit auf Grund der allgemeinen Haushaltslage (Nothaushaltsrecht) nicht getroffen werden.

Zur Finanzierung des verbleibenden Eigenanteils ist eine Förderung aus dem Energiefonds zu beantragen.

Beteiligte Bereiche	60	20	EUV			
Kurzzeichen						

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen –

Vorlage zum Tagesordnungspunkt

I. Gesamtkosten:

davon

	Vermögens-HH	Verwaltungs-HH
Gesamtkosten der Maßnahme:	€	200.000,00 €
- Einnahmen von Dritten:	€	200.000,00 €
= Städtischer Eigenanteil:	€	0,00 €

Die benötigten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:

JA ☐ Haushaltsstelle:
NEIN ☒ Siehe Erläuterungen

Erläuterungen:

Bei Maßnahmen des Vermögens-HH:

- ☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat zu beschließende Dringlichkeitsliste aufzunehmen.
☐ Die Maßnahme ist in die vom Rat beschlossene Dringlichkeitsliste zusätzlich aufzunehmen und zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde anzumelden.

II. Folgekosten:

	einmalig	jährlich	bis 2012 (HSK-Planung)
Personalkosten	€	€	€
Sachkosten	€	€	€
Erlöse	€	€	€
Mindereinnahmen	€	€	€
Summe	€	€	€

Die Finanzierung der Folgekosten ist im Rahmen des Bereichs-Budgets

im laufenden Jahr

- ☐ gesichert
☐ nicht gesichert

im Finanzplanungszeitraum

- ☐ gesichert
☐ nicht gesichert

III. Es handelt sich um eine Maßnahme, die unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 81 GO NRW notwendig und unabweisbar ist.