



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2700

Der Oberbürgermeister

V/65-652-Stein

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.03.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeausschuss	14.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Schulausschuss	18.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.03.2019	Kenntnisnahme	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	08.04.2019	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:

Weißbuch Leverkusener Schulen und Kindertagesstätten

Kenntnisnahme:

Das „Weißbuch der Leverkusener Schulen und Kindertagesstätten 2019“ wird zur Kenntnis genommen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Adomat

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Gregor Steiniger / FB 65 / 65400

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

entfällt

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

entfällt

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

entfällt

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

entfällt

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

entfällt

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung:

Die Kindertagesstätten und Schulen im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden sich an insgesamt 99 Standorten.

Es handelt sich um

- 26 Kindertagesstätten,
- 23 Grundschulen,
- 16 weiterführende Schulen.

Die Kindertagesstätten und Schulen sind in 232 Gebäuden untergebracht.

Die Nutzfläche beträgt ca. 333.000 m².

72 % der von der Gebäudewirtschaft bewirtschafteten Flächen (460.000 m²) sind Schulen oder Kindertagesstätten.

Der Zustand der Gebäude wird in vier Kategorien eingeteilt (A - D):

Kategorie A bezeichnet Neubauten oder Gebäude in gutem Zustand ohne Sanierungsbedarf. Hier fallen nur laufende Instandhaltungsmaßnahmen zum Funktions- und Wertehalt an.

Beispiel: Anstricharbeiten, Reparaturen nach Beschädigungen, Instandsetzung von stark frequentierten Bauteilen wie z. B. Einzeltüren, stark beanspruchten Bodenbelagsbereichen, WC-Sitzen, Lichtschaltern, Leuchtmitteln etc.

Kategorie B bezeichnet Gebäude, die mittlere Instandhaltungsmaßnahmen oder punktuelle Sanierungen benötigen.

Beispiel: Bodenbelagserneuerung in einzelnen Räumen oder Fluren, Austausch von Sanitärgegenständen, Erneuerung von Unterverteilungen, Austausch von Leuchten im größeren Umfang, größere Reparaturen an Dach und Fassade

In der Kategorie C werden Gebäude aufgeführt, die grundsätzlich funktionsfähig sind, aber zum Teil größere Instandhaltungsmaßnahmen oder Teilsanierungen zum Nutzungs- und Werterhalt benötigen.

Beispiel: in Teilbereichen neue Fenster, neue Dachdeckungen an Gebäudetrakten, Austausch von Wärmeerzeugungsanlagen etc.

Die Kategorie D führt Gebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf auf. Hier müssen umfangreiche Arbeiten durchgeführt werden, die die Gebäude zukunftssicher herrichten und auf den Stand der Technik bringen.

Maßnahmen aus der Kategorie D sind grundsätzlich als Investitionsmaßnahmen mit wertsteigerndem Charakter ausgewiesen und unterscheiden sich durch Art und Umfang von den rein bauunterhalterischen Maßnahmen.

Beispiel: Komplettsanierungen ganzer Gebäude oder Sporthallen, energetische Sanierungen ganzer Gebäude oder großer Teilbereiche, Erneuerung der Technischen Gebäudeausstattung; Brandschutztechnische Sanierungen ganzer Gebäude etc.

Zustandsbeschreibungen

Der Zustand der Gebäude wurde durch die Gebäudewirtschaft in den vergangenen Jahren umfassend untersucht. Die Zustandsbeschreibung erfolgt durch die Erfassung der Bauteilzustände (z. B. Zustand der Heizungsanlage, der Dächer, der Fenster etc.). Aus diesen Ergebnissen werden Gesamtzustände abgeleitet, die den zuvor genannten Kategorien zugeteilt werden:

Kindertagesstätten*/Überblick nach Kategorien:

Kategorie	Anzahl	Anteil	Definition
Kategorie A	4	14,8 %	guter Zustand
Kategorie B	9	33,3 %	Instandhaltungsmaßnahmen mittleren Umfangs erforderlich
Kategorie C	8	29,6 %	größere Instandhaltung oder Teilsanierungen erforderlich
Kategorie D	6	22,2 %	Gesamtsanierung/Ersatzbau erforderlich (Sanierung nicht möglich, da Containerbauweise)

Grundschulen*/Überblick nach Kategorien:

Kategorie	Anzahl	Anteil	Definition
Kategorie A	3	4,2 %	guter Zustand
Kategorie B	24	33,8 %	Instandhaltungsmaßnahmen mittleren Umfangs erforderlich
Kategorie C	30	42,3 %	größere Instandhaltung oder Teilsanierungen erforderlich
Kategorie D	10	14,1%	Gesamtsanierung erforderlich (ggfs Ersatzbau)
Im Bau	4	5,6 %	wird zur Zeit saniert

Weiterführende Schulen*/Überblick nach Kategorien:

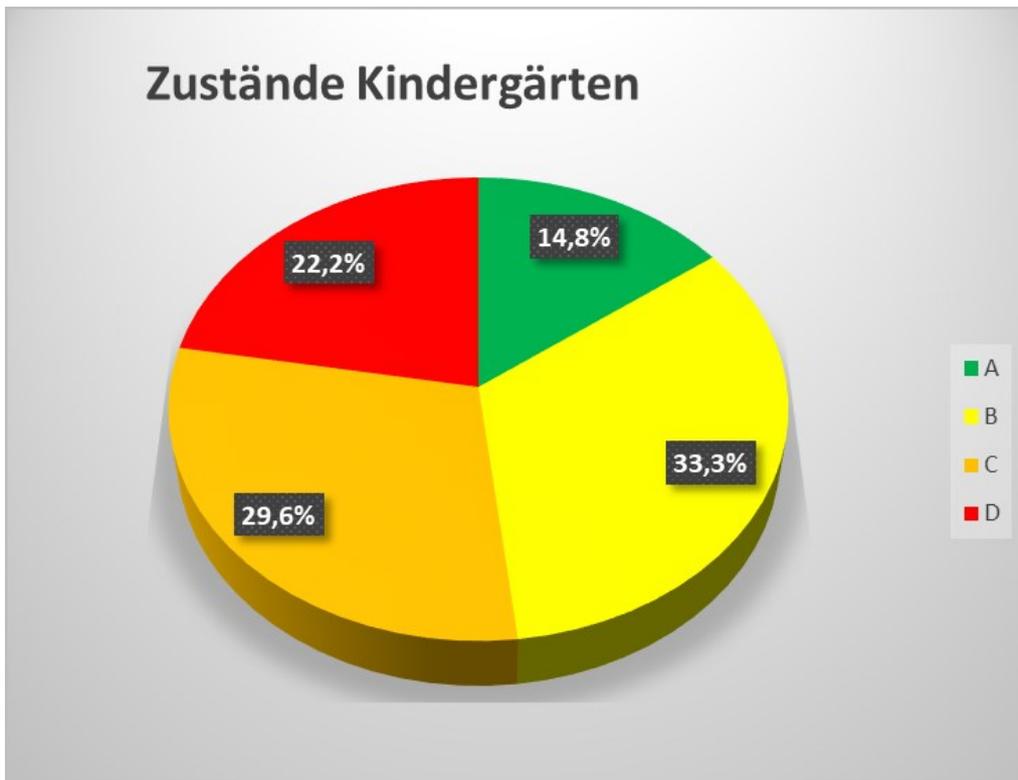
Kategorie	Anzahl	Anteil	Definition
------------------	---------------	---------------	-------------------

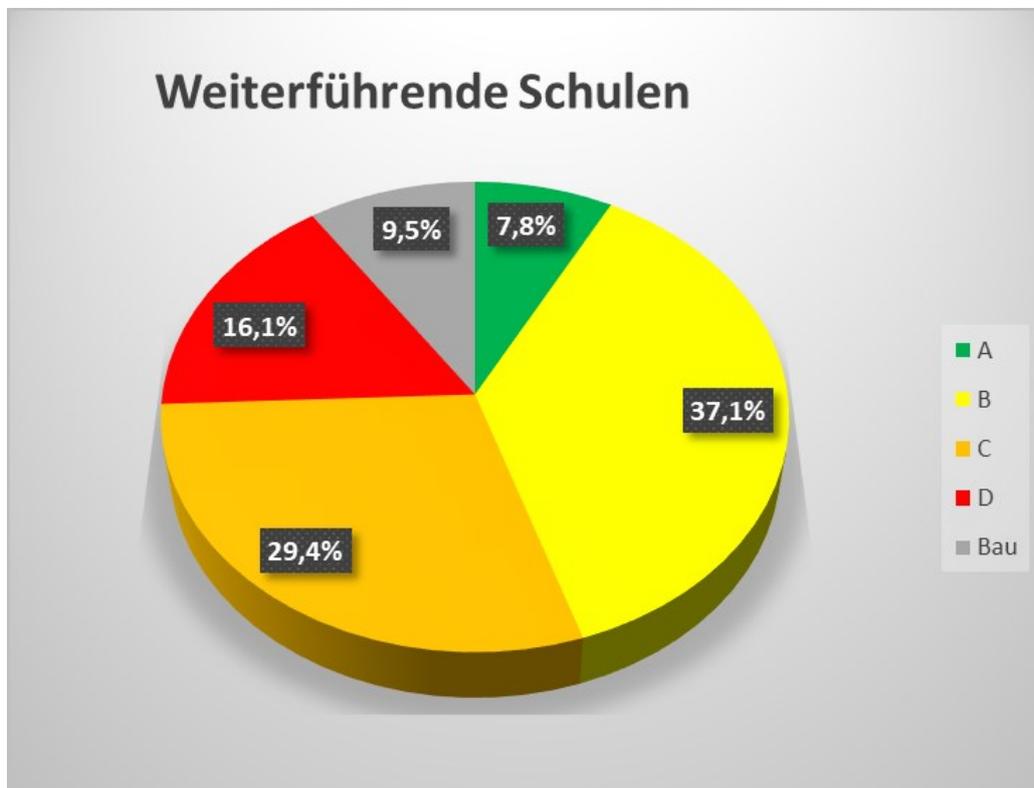
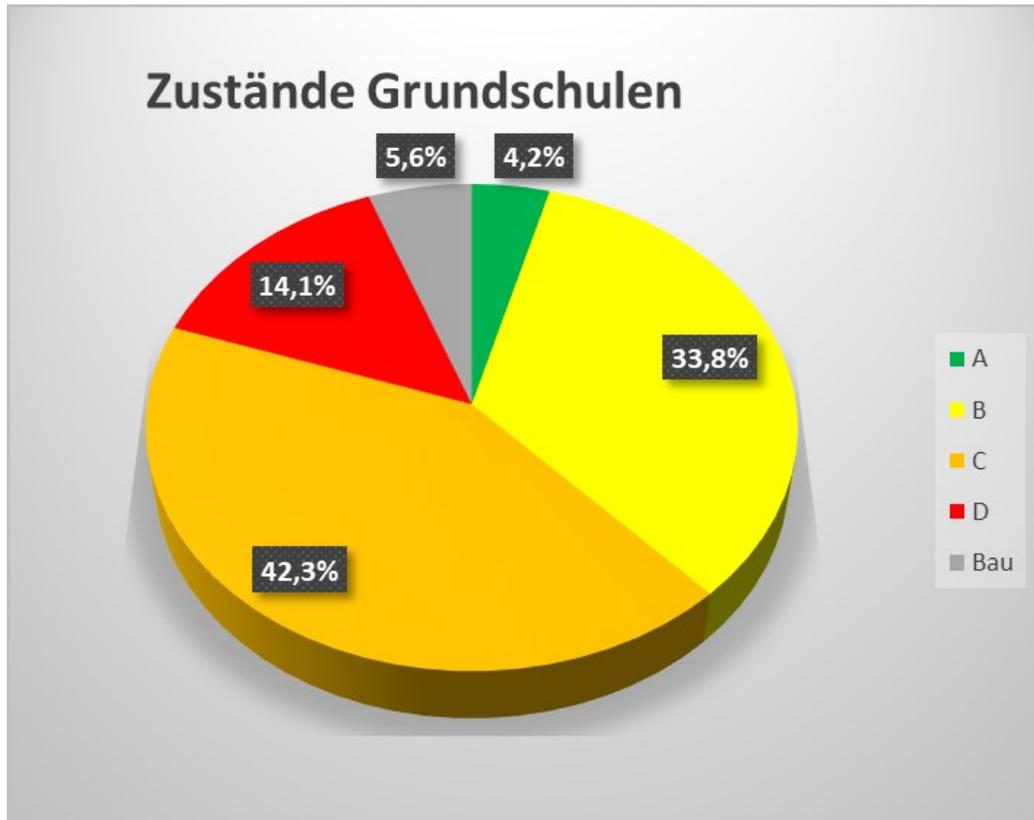
Kategorie A	6	7,8 %	guter Zustand
Kategorie B	24	37,1 %	Instandhaltungsmaßnahmen mittleren Umfangs erforderlich
Kategorie C	18	29,4 %	größere Instandhaltung oder Teilsanierungen erforderlich
Kategorie D	9	16,1 %	Gesamtsanierung erforderlich (ggfs Ersatzbau)
Im Bau	4	9,5 %	wird zur Zeit saniert

* aufgeführt sind Gebäude, nicht Gesamtstandorte

In der o. a. Aufstellung sind keine Erweiterungs- oder Umbaubedarfe enthalten.

Grafische Darstellung der Zustände nach Kategorien:





Aufnahme der Gebäudezustände über das Programm Epiqr

Die Gebäudewirtschaft hat zur Aufnahme und Verarbeitung der Daten das Programm Epiqr eingesetzt. Mit Hilfe des Programms werden Kosten für Instandsetzungen und Sanierungen auf Basis von Baukostendatenbanken sowie regionalen Baupreisindizes statistisch ermittelt.

Im Folgenden werden die hochgerechneten Kosten nach ermitteltem Zustand sowie nach Nutzungsform dargestellt. Die Kosten stellen jeweils die Erreichung vom festgestellten Zustand hin zum Zustand A dar; im Zustand A werden ausschließlich werterhaltenden Kosten aufgeführt.

Hochgerechnete Kosten nach Zustand

	A	B	C	D
Kindergärten	4.276 €	2.199.966 €	13.111.797 €	7.628.078 €
Grundschulen	59.917 €	12.312.060 €	69.663.543 €	26.943.059 €
Weiterführende Schulen	71.812 €	38.550.484 €	49.320.673 €	41.571.899 €
Summe	136.005 €	53.062.510 €	132.096.013 €	76.143.036 €

Gesamt 261.437.564 €

Budget der Gebäudewirtschaft für Bauunterhaltung und Sanierung in den letzten drei Jahren

Bauliche Instandhaltung (BU) fällt für jedes Gebäude gleich welcher Kategorie an. Hierbei werden Wartungen und Reparaturen durchgeführt, die funktions- und werterhaltenden Charakter haben. Pro Jahr werden für die aufgeführten Gebäude durchschnittlich 3 - 4 Millionen Euro aufgewendet.

Mittlere bis größere Instandhaltungsmaßnahmen sowie (Teil-)Sanierungen einzelner Gebäude oder Gebäudeteile (TSan) finden im Wesentlichen an Gebäuden mit dem Zustand der Kategorie B - C Anwendung.

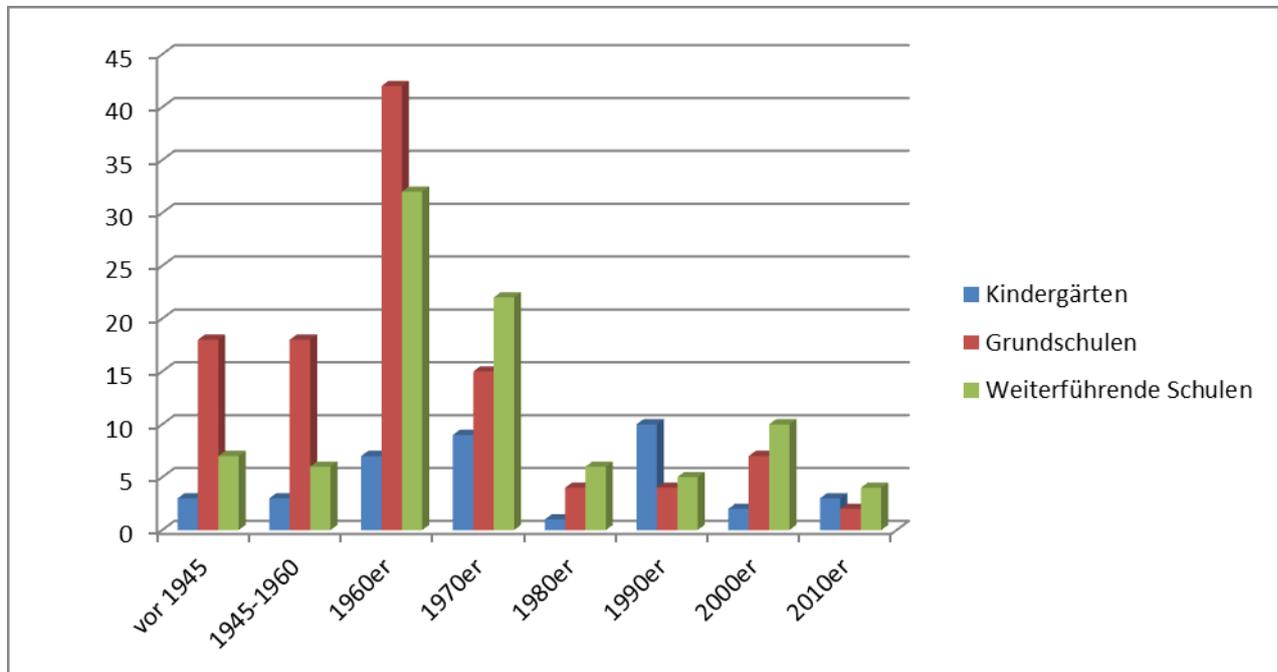
Umfangreiche, wertsteigernde Modernisierungen oder Sanierungen ganzer Gebäude (GSAN) werden bei Gebäuden mit dem Zustand der Kategorie C – D durchgeführt.

Im Folgenden sind tatsächlich geleistete Zahlungen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft dargestellt, die für den Bereich Kindertagesstätten und Schulen in den Jahren 2015 - 2017 erbracht worden sind:

		2015	2016	2017
Kindergärten	Instandhaltung	364.795,20 €	382.191,15 €	341.608,06 €
	Teilsanierung	253.639,12 €	124.024,89 €	236.356,62 €
	Gesamtsanierung	206.570,03 €	656.938,74 €	696.403,31 €
	Neubau	4.193.476,57 €	3.024.755,71 €	853.271,00 €
Grundschulen	Instandhaltung	1.313.663,86 €	1.600.987,70 €	1.462.338,25 €
	Teilsanierung	2.725.340,75 €	952.121,20 €	2.090.112,47 €
	Gesamtsanierung	1.168.586,86 €	424.800,08 €	501.166,02 €
	Neubau	865.285,19 €	2.373.949,43 €	3.009.532,89 €
Weiterführende Schulen	Instandhaltung	1.680.084,83 €	1.994.229,11 €	1.872.168,24 €
	Teilsanierung	2.257.428,57 €	2.370.351,69 €	3.295.568,66 €
	Gesamtsanierung	1.170.379,78 €	3.739.310,02 €	4.899.749,23 €
	Neubau	208.374,59 €	1.321.694,96 €	1.247.934,77 €
Gesamtsumme	Instandhaltung	3.358.543,89 €	3.977.407,96 €	3.676.114,55 €
	Teilsanierung	5.236.408,44 €	3.446.497,78 €	5.622.037,75 €
	Gesamtsanierung	2.545.536,67 €	4.821.048,84 €	6.097.318,56 €
	Neubau	5.267.136,35 €	6.720.400,10 €	5.110.738,66 €

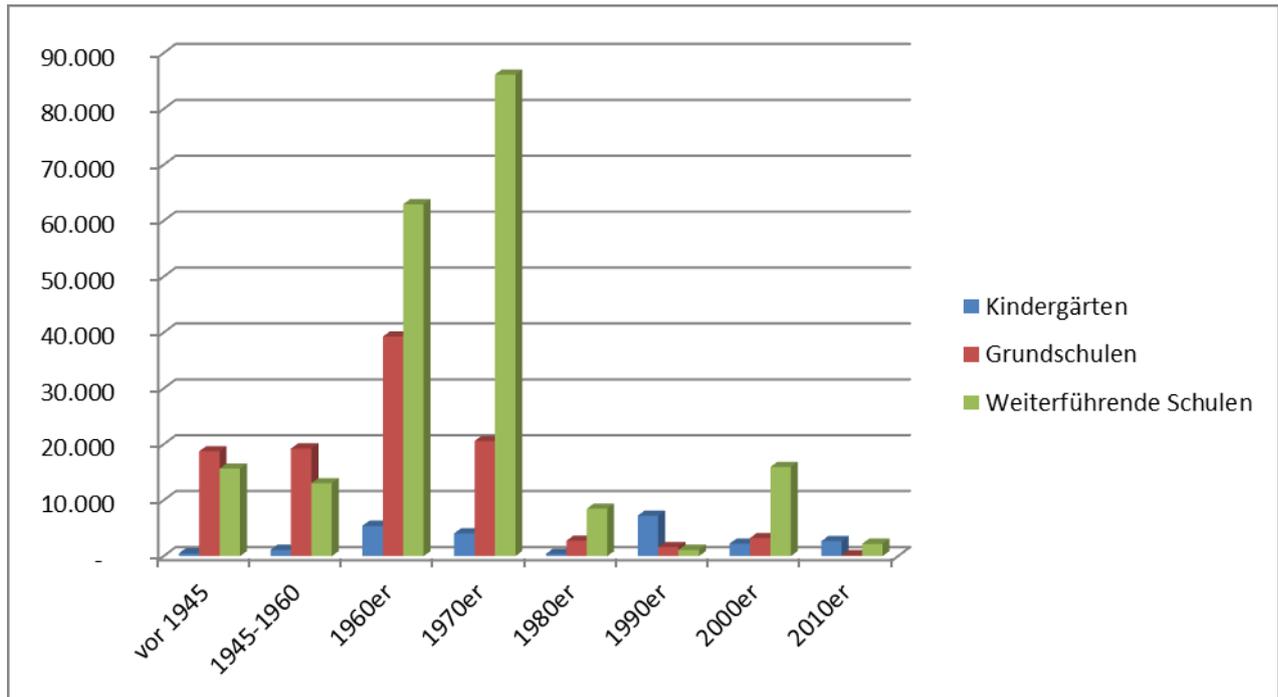
Darstellung des Gebäudebestands der Kindertagesstätten und Schulen nach Baujahr
Der überwiegende Anteil der Gebäude wurde vor 1970 errichtet, davon der größte Teil in den 1960er Jahren. Diese Gebäude sind mittlerweile fast 70 Jahre alt.

Grafische Darstellung der Anzahl von Gebäuden nach Baujahren



Die Auswertung des Baualters nach Flächen ergibt ein noch deutlicheres Bild: Der überwiegende Teil der Weiterführenden Schulen wurde in den 60er und 70er Jahren errichtet und ist demnach 60 bis 70 Jahre alt.

Grafische Darstellung der Gebäudeflächen (m²) nach Baujahren



Mittelbedarf für Instandhaltung / Bauunterhaltung (konsumtive Ausgaben)

Die KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) empfiehlt als jährliches Budget für die Bauunterhaltung (keine werterhöhenden Maßnahmen, sondern Reparaturen, Austausch neu für alt oder Kleinschadensbeseitigung) ca. 1,2 % des Wiederherstellungswertes.

Bestandsfläche:	330.000 m ²		
Wiederherstellungswert:	330.000 m ² x 2.500 €/m ²	=	825.000.000 €
Budget nach KGSt:	825.000.000 € x 1,2%	=	9.900.000 €/a

Mittelbedarf für Sanierung/Modernisierung (investive Ausgaben)

Trotz regelmäßiger Instandhaltung haben Gebäude und Anlagenteile eine endliche Lebensdauer.

Die Wertermittlungsrichtlinie von 2006 sieht folgende durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung vor:

Schulen	50 bis 80 Jahre,
Kindertagesstätten	50 bis 70 Jahre.

Nach Ablauf dieser Zeitspanne wäre spätestens eine umfassende Gesamtsanierung durchzuführen. Eigene Erfahrungen zeigen, dass eine umfassende Gesamtsanierung in öffentlichen Gebäuden spätestens nach 40 bis 50 Jahren erforderlich ist.

Bei einer notwendigen Gesamtsanierung nach durchschnittlich 50 Jahren läge die erforderliche Sanierungsquote bei jährlich 2 %. Dies bedeutet, dass 2 % des gesamten Gebäudebestandes jährlich saniert werden müsste.

Fläche:	330.000 m ² .
Bei 2 % Sanierungsquote jährlich zu sanieren:	6.600 m ² .
Erforderliches Budget: (6.600m ² x 2.000 €/m ²):	13.200.000 €/a

Anlagen:

Die umfangreichen Anlagen werden nicht mit der Vorlage gedruckt. Druckstücke der Anlagen werden den Fraktionen, Gruppen und Einzelvertretern zur Verfügung gestellt.

Anlage/n:

- Anlage 1 Gesamtliste Gebäudezustände und Flächen
- Anlage 2 Gesamtberichte Kindergärten
- Anlage 3 Gesamtberichte Grundschulen
- Anlage 4 Gesamtberichte Weiterführende Schulen