



► Nr. VO/2013/00990
öffentlich

Lübeck, 18.10.2013

Bericht

Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Anke Mirow (E-Mail: anke.mirow@luebeck.de Telefon: 122 - 6520)

Situation Bauunterhaltung Antrag der CDU-Fraktionen VO/2013/00434, Sitzung der Bürgerschaft am 29.08.2013, TOP 5.20

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.10.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.11.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
12.11.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.11.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Bürgermeister wird beauftragt, bis zum November 2013 zu berichten, wie eine ordnungsgemäße Instandhaltung der städtischen Immobilien gewährleistet werden kann. Insbesondere ist zu berichten:

- Welche Beträge im Haushalt 2014 geordnet werden müssen und wie dies erfolgen kann und soll
- Welche Bautätigkeiten von anderen Bereichen als die GMHL betreut bzw. beauftragt werden
- Gibt es objektbezogene Instandhaltungsplanungen (wenn ja, welche / wenn nein, warum nicht)
- Gibt es Planungen Objekte aufzugeben
- Wann ist geplant die interne Leistungsberechnung (Miete) so weit anzuheben, dass sie auskömmlich ist. Wie hoch müsste der Ansatz sein
- Wie soll das GMHL zukünftig mit Personal ausgestattet werden

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

☒ Nein

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐ Ja
☒ Nein
Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

☒ neu
☐ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja (Anlage 1)

Bericht:

Welche Beträge im Haushalt 2014 geordnet werden müssen und wie dies erfolgen kann und soll?

Die zur Verfügung gestellten Bauunterhaltungsmittel werden beim GMHL nach fachlichen Prioritäten geordnet. Hierbei steht an oberster Stelle die Verkehrssicherungspflicht. Danach folgen erforderliche Reparaturmaßnahmen und Schönheitsreparaturen. In 2013 wurden für die allgemeine Bauunterhaltung aller städtischer Liegenschaften 7.000.000,- Euro zur Verfügung gestellt. Dieser Ansatz ist bei weitem nicht auskömmlich, um alle erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Auch der enorme Instandhaltungsstau kann hierdurch nicht abgebaut werden, sondern steigt stetig an.

Für die bereits heute bekannten, dringend erforderlichen Instandhaltungs- und Verkehrssicherungsmaßnahmen in 2014 wäre ein Betrag von rd. 20 Millionen Euro bereitzustellen. Dieser Betrag setzt sich aus rd. 4 Mio. Euro für die ungeplante Bauunterhaltung zur laufenden Gewährleistung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit und rd. 16 Mio. Euro für konkrete, objektbezogene Maßnahmen und durchzuführende Prüfungen zusammen (geplante Bauunterhaltung).

Ausgehend davon, dass in 2014 nur 7 Mio. Euro für die gesamte Bauunterhaltung zur Verfügung stehen, könnten nach heutigem Planungsstand folgende Projekte im Rahmen der Bauunterhaltung umgesetzt werden:

ungeplante Bauunterhaltung:

- z.B.: - Sturmschäden
- Vandalismusschäden
- Wasserrohrbrüche
- u.a.

Gesamtsumme:	4.000.000,- EUR
--------------	-----------------

geplante Bauunterhaltung:

- | | |
|--|---------------|
| • Entwässerungsmaßnahmen Umsetzung Trennsystem gem. Satzung Anschlusszwang | 700.000,- EUR |
| • RLT Anlage Trave Schulzentrum | 350.000,- EUR |
| • Durchführung von E-Check Maßnahmen gesetzl. Auflage | 500.000,- EUR |
| • Feuerwache 1 Fenster- und Dachsanierung | 620.000,- EUR |
| • Durchführung der Prüfverordnung gesetzl. Auflagen | 300.000,- EUR |
| • Fußbodenerneuerungen in diversen Schulen, Schadstoffe | 220.000,- EUR |
| • Sanierung Franke Schule | 100.000,- EUR |
| • Hansehalle - Brandschutzmaßnahmen | 110.000,- EUR |
| • MuK GmbH - Lieferung und Montage einer Kältemaschine | 100.000,- EUR |

Gesamtsumme:	3.000.000,- EUR
--------------	-----------------

Für die Sanierung von Schultoiletten gem. Priorität A (vgl. Bericht VO/2013/00809) müssten zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 629.000,- EUR als Sondermaßnahme in 2014 zur Verfügung gestellt werden.

Weitere dringende Maßnahmen zur Einhaltung der Betriebs- und Arbeitssicherheit können nicht durchgeführt werden, da die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel nicht zur Verfügung stehen.

Folgende dringend notwendige Maßnahmen, die für 2014 auf Grundlage von fehlenden Bauunterhaltungsmitteln voraussichtlich nicht umgesetzt werden können, werden beispielhaft aufgeführt:

• weitere BA für Brandschutzmaßnahmen im Theater	450.000,- EUR
• Brandschutzmaßnahmen in der Stadtbibliothek	250.000,- EUR
• Marienschule Dachsanierung	500.000,- EUR
• Johanneum Dachsanierung Hauptgebäude	550.000,- EUR
• Johanneum Dachsanierung Refektorium	480.000,- EUR
• Flachdachsanierung Strakerjahn-Schule	135.000,- EUR
• Verwaltungsgebäude Fackenburger Allee Fenstersanierung	180.000,- EUR
• WC Sanierung in der Fischstraße	60.000,- EUR
• Otto Passage Schule Betonsanierung	70.000,- EUR
• Kita Buxtehude Dachsanierung	250.000,- EUR
• Verwaltungsgebäude VzM Brandschutzmaßnahmen	200.000,- EUR
• u.v.m.	

Daraus, dass dringend erforderliche Baumaßnahmen nicht durchgeführt werden können, resultieren u.a. Schließungen oder Teilsperren von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Weiterhin müssen Schutzmaßnahmen durch Sicherungsgerüste ohne jegliche Sanierung und Bautätigkeit (z.B. am Johanneum und der Marienschule) vorgehalten werden. Der Betrieb ist in vielen Gebäuden nur eingeschränkt möglich. Der Instandhaltungsstau und die Kosten zur Mangelbeseitigung steigen weiter an.

In verschiedenen Gebäuden müssen Brandwachen durch die Feuerwehr gewährleistet werden, weil der bauliche Brandschutz nicht den Auflagen entspricht und nur hierdurch der Betrieb aufrecht erhalten werden kann. Vielfach dienen provisorische Fenstersicherungen aus Spanplatten (z.B. Verwaltungsgebäude Fackenburger Allee) der Erhaltung der Verkehrssicherheit. Diese und andere provisorische Sicherungsmaßnahmen können die Ausweitung der Schadensbilder meistens nicht aufhalten. Eine spätere Instandsetzung wird daher oftmals teurer, als eine frühzeitige, fachgerechte Reparatur oder Ersatzbeschaffung.

Welche Bautätigkeiten von anderen Bereichen als die GMHL betreut bzw. beauftragt werden?

4.401 Bereich Schule und Sport:

Ausstattung von Fachräumen (auch baulich und technisch) in Schulen gem. Geschäftsanweisung GMHL

4.041.4 Kulturbüro:

Zuständigkeit für die Aufgabenerledigung (Reparaturen, Reinigungen) an Kunstobjekten im öffentlichen Raum in Höhe von 10.000,- EUR.

Gibt es objektbezogene Instandhaltungsplanungen (wenn ja, welche / wenn nein, warum nicht)?

Objektbezogene Instandhaltungsplanungen bedürfen einer baulichen und technischen Bestandserfassung und einer Bauzustandsanalyse. Hierauf aufbauend können die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ermittelt, monetär bewertet und in entsprechenden Zeitintervallen geplant werden.

Aufgrund fehlender personeller und finanzieller Möglichkeiten liegt beim GMHL bislang keine flächendeckende Bestandserfassung aller städtischen Immobilien vor. Lediglich eine grobe Kategorisierung der baulichen und technischen Gebäudezustände in die Klassen A (guter Zustand), B (mittelmäßiger Zustand) und C (schlechter Zustand) ist vorhanden. Für einzelne

Liegenschaften sind konkrete Bestandsanalysen und Instandhaltungs-, bzw. Sanierungskonzepte vorhanden.

Da ein Konzept zur Instandhaltung noch nicht abschließend für alle Gebäudeerfassungen vorliegt, wird der allgemeine Sanierungsstau der Hansestadt Lübeck vorab auf die z. Zt. erfassten Gebäude auf einen geschätzten dreistelligen Millionenbetrag EUR kalkuliert.

Gibt es Planungen, Objekte aufzugeben?

Die in der Zuständigkeit des GMHL liegenden Gebäude werden unter gebäudetechnischen Gesichtspunkten instand gehalten und bewirtschaftet. Leerstehende Objekte werden zuständigkeitshalber an den Bereich Liegenschaften zur weiteren Verwertung übergeben.

Das Team Flächenmanagement des GMHL prüft Reduzierungsmöglichkeiten von Gebäudeflächen, sobald uns bekannt wird, dass sich die Nutzungsanforderungen innerhalb von Gebäuden verändern. Hierbei sind wir insbesondere auf die Informationen der nutzenden Bereiche / Fachbereiche angewiesen.

Auch wird geprüft, ob angemietete Gebäude durch Unterbringung der Nutzer in städtischen Liegenschaften gekündigt werden können. Dies setzt voraus, dass entsprechende Flächen zur Verfügung stehen und ein Umzug zweckmäßig und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Wann ist geplant die interne Leistungsberechnung (Miete) so weit anzuheben, dass sie auskömmlich ist? Wie hoch müsste der Ansatz sein?

Die bisherige Kalkulation der ILA-Mieten hat zum Bestandteil, dass die zur Verfügung gestellten Bauunterhaltungsmittel gleichmäßig auf die städtischen Gebäude verteilt werden. Lediglich eine Differenzierung nach Nutzungsarten der Gebäude findet statt. Durch dieses Verfahren können keine für die Instandhaltung auskömmlichen Mieten erzielt werden, da die zur Verfügung gestellten Bauunterhaltungsmittel sich nicht am tatsächlichen Bedarf orientieren. Auch die von den nutzenden Bereichen tlw. durch Untermietverträge an Dritte erzielten Mieten fließen nicht der Bauunterhaltung zu.

Der FB 5 hat die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, auf Grundlage einer Flächen- und Gebäudekategorienzuordnung eine auskömmliche Mietenkalkulation für die städtischen Liegenschaften aufzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude der Stiftungen und angemietete Gebäude. Die bisherigen vorläufigen Ergebnisse zeigen bereits auf, dass die im Rahmen der ILA veranschlagten Mieten bei weitem nicht auskömmlich sind, um eine ordnungsgemäße Instandhaltung der Gebäude zu gewährleisten.

Wie soll das GMHL zukünftig mit Personal ausgestattet werden?

Auf Grundlage der LRH / KGSt Empfehlung mit einer Bewirtschaftung von 50.000 qm BGF/MA müsste der Objektservice des GMHL mit mind. 18 MitarbeiterInnen ausgestattet sein, um die Pflichtaufgaben der Bauunterhaltung ordnungsgemäß wahrnehmen zu können. Hierbei wird von einer bereits vorhandenen Hausmeisterstruktur beim Gebäudemanagement und einem ordnungsgemäßen Zustand der Gebäude ausgegangen.

Nach 2 Neubesetzungen stehen ab 01.01.2014 dem Objektservice 12 MA zur Verfügung. Eine weitere vorhandene Personalstelle im Objektservice in der Fachsparte Heizung/Lüftung und Sanitär wurde seit 06/2013 noch nicht wiederbesetzt.

Bei einer Aufstockung finanzieller Mittel für die Bauunterhaltung muss im gleichen Zuge eine Lösung zur personellen Bewirtschaftung dieser Mittel erneut beraten werden. Die Abwicklung von Baumaßnahmen wird bereits heute nahezu vollständig von externen Planern durchgeführt (ausgenommen von kleineren Reparaturen). Vergleichsberechnungen zu externen und internen Dienstleistungskosten liegen bereits vor. Es ist jedoch festzustellen, dass bereits heute die Eigenleistungen des GMHL auf die mindestnotwendigen Bauherrenleistungen reduziert wurden und weitere Abgaben von Aufgaben an Dritte weder sinnvoll, wirtschaftlich oder auch grds. möglich sind.

Anlagen :

Es liegen keine Anlagen vor.

Senator/in F. - P. Boden