

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/241/GSL

Verantwortliche/r:
Frau Sabine Gebhardt

Vorlagennummer:
241/004/2010

Instandhaltung kommunaler Gebäude

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Diese Mitteilung zur Kenntnis beinhaltet ein Exzerpt des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“.

In der Referentenbesprechung vom 02.02.2010 wurde der KGSt-Bericht durch Ref. VI angesprochen. Das GME wurde lt. RB-Protokoll gebeten, im zuständigen Ausschuss zu berichten.

Die Instandhaltung kommunaler Gebäude soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird. Die DIN 31051¹ strukturiert die Instandhaltung in die fünf Grundmaßnahmen

1. Wartung,
2. Inspektion,
3. Instandsetzung,
4. Verbesserung und
5. Schwachstellenanalyse.

Ein im Jahr 1984 von der KGSt veröffentlichter Bericht² empfiehlt, jährlich 1,2 Prozent der Wiederbeschaffungszeitwerte³ aller Objekte für die Instandhaltung anzusetzen. Das pauschale Verfahren, welches der Ermittlung bereitzustellender Instandhaltungsbudgets dient, basiert auf der Formel

Wiederbeschaffungszeitwerte aller Gebäude x 1,2 Prozent.

Der Wert aus den 80ern wurde im jüngst erschienenen KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ bestätigt. Zudem wird die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für Gebäude im 4. Jahrzehnt ihres Lebenszyklus empfohlen. Ziel der Instandhaltung ist, die Gebäudesubstanz im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Daraus folgt:

„Bestehende Sanierungsstaus können nicht mit abgedeckt werden! Die zum Abbau nötigen Mittel müssen zusätzlich bereitgestellt werden.“⁴

Mittel für Umbauten und Sondermaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Maß-

¹ DIN 31051:2003-06 Grundlagen der Instandhaltung (aktuelle Fassung)

² KGSt-Bericht 9/1984 „Hochbauunterhaltung: Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung“

³ Unter Wiederbeschaffungszeitwert ist hier der Preis zu verstehen, der zum Bewertungszeitpunkt für die Erneuerung eines vorhandenen Vermögensgegenstandes durch einen solchen gleicher Art und Güte (= gleicher Standard, nicht gleichermaßen abgenutztes Objekt) gezahlt werden müsste.

⁴ KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“, S. 13

nahmen aufgrund Änderung gesetzlicher Vorschriften, Schadstoffbeseitigung) sowie der Unterhalt der Außenanlagen sind ebenfalls nicht enthalten.

Das Bemessungsverfahren kann mit Gewichtungsfaktoren für objektspezifische Einflussfaktoren (Gebäudealter, Technikanteil und nutzungsabhängiger Verschleiß) verfeinert werden, falls der Gebäudebestand klein ist und / oder nicht der heterogenen Durchschnittsstruktur entspricht. *Anmerkung des GME: Aufgrund der zahlreichen denkmalgeschützten Objekte der Stadt Erlangen wäre ein entsprechender Zuschlag bei der Budgetermittlung durchaus gerechtfertigt.*

Das pauschale Verfahren liefert das erforderliche Instandhaltungsbudget für den gesamten Gebäudebestand. Da nicht in jedem Objekt in jedem Jahr Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich die notwendige Flexibilität für die Maßnahmenplanung. Folgende Aspekte können konsequent verfolgt und finanziert werden:

- Dringlichkeit: Vermeidung von Folgeschäden
- Nutzung von Einsparpotentialen
 - in Folgejahren (z. B. Senkung der Energiekosten)
 - durch Bündelung von Maßnahmen (Synergieeffekte)
- Vereinbarkeit geplanter Maßnahmen mit dem strategischen Portfoliomanagement

Eine Kernaussage des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ lautet:

„Eine sachgerechte Instandhaltungsstrategie leistet einen wichtigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung!“⁵

Anmerkung des GME:

Die Realisierung verlangt jedoch nicht nur finanzielle, sondern auch personelle Ressourcen.

Der Anhang des neuen KGSt-Berichtes enthält in der Anlage 1 eine Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik, in der ein aufschlussreiches Ergebnis vorliegender Studien aus den USA zusammengefasst wird:

„Am Bildungsbereich wird deutlich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre bzw. ökonomische Folgen haben, sondern auch weitergehende Wirkungen z. B. auf den Bildungserfolg, zeitigen können. So besteht beispielsweise zwischen dem Zustand eines Schulgebäudes und der schulischen Leistung der Schülerinnen und Schüler ein Zusammenhang. ... Die Leistungen der Schülerschaft in gepflegten und gut ausgestatteten Schulgebäuden lagen in den meisten untersuchten Fällen über den schulischen Leistungen von Schülerinnen und Schülern in problematischen Schulgebäuden, unabhängig von der Sozialstruktur und anderen Faktoren.“⁶

II. Sachbericht

III. Behandlung im Gremium

Beratung im Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Diese Mitteilung zur Kenntnis beinhaltet ein Exzerpt des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“.

In der Referentenbesprechung vom 02.02.2010 wurde der KGST-Bericht durch Ref. VI an-

⁵ KGSt-Bericht 7/2009, S. 11

⁶ KGSt-Bericht 7/2009, S. 37

gesprächen. Das GME wurde lt. RB-Protokoll gebeten, im zuständigen Ausschuss zu berichten.

Die Instandhaltung kommunaler Gebäude soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird. Die DIN 31051⁷ strukturiert die Instandhaltung in die fünf Grundmaßnahmen

6. Wartung,
7. Inspektion,
8. Instandsetzung,
9. Verbesserung und
10. Schwachstellenanalyse.

Ein im Jahr 1984 von der KGSt veröffentlichter Bericht⁸ empfiehlt, jährlich 1,2 Prozent der Wiederbeschaffungszeitwerte⁹ aller Objekte für die Instandhaltung anzusetzen. Das pauschale Verfahren, welches der Ermittlung bereitzustellender Instandhaltungsbudgets dient, basiert auf der Formel

Wiederbeschaffungszeitwerte aller Gebäude × 1,2 Prozent.

Der Wert aus den 80ern wurde im jüngst erschienenen KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ bestätigt. Zudem wird die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für Gebäude im 4. Jahrzehnt ihres Lebenszyklus empfohlen. Ziel der Instandhaltung ist, die Gebäudesubstanz im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Daraus folgt:

„Bestehende Sanierungsstaus können nicht mit abgedeckt werden! Die zum Abbau nötigen Mittel müssen zusätzlich bereitgestellt werden.“¹⁰

Mittel für Umbauten und Sondermaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen aufgrund Änderung gesetzlicher Vorschriften, Schadstoffbeseitigung) sowie der Unterhalt der Außenanlagen sind ebenfalls nicht enthalten.

Das Bemessungsverfahren kann mit Gewichtungsfaktoren für objektspezifische Einflussfaktoren (Gebäudealter, Technikanteil und nutzungsabhängiger Verschleiß) verfeinert werden, falls der Gebäudebestand klein ist und / oder nicht der heterogenen Durchschnittsstruktur entspricht. *Anmerkung des GME: Aufgrund der zahlreichen denkmalgeschützten Objekte der Stadt Erlangen wäre ein entsprechender Zuschlag bei der Budgetermittlung durchaus gerechtfertigt.*

Das pauschale Verfahren liefert das erforderliche Instandhaltungsbudget für den gesamten Gebäudebestand. Da nicht in jedem Objekt in jedem Jahr Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich die notwendige Flexibilität für die Maßnahmenplanung. Folgende Aspekte können konsequent verfolgt und finanziert werden:

- Dringlichkeit: Vermeidung von Folgeschäden
- Nutzung von Einsparpotentialen
 - in Folgejahren (z. B. Senkung der Energiekosten)
 - durch Bündelung von Maßnahmen (Synergieeffekte)
- Vereinbarkeit geplanter Maßnahmen mit dem strategischen Portfoliomanagement

Eine Kernaussage des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ lautet:

⁷ DIN 31051:2003-06 Grundlagen der Instandhaltung (aktuelle Fassung)

⁸ KGSt-Bericht 9/1984 „Hochbauunterhaltung: Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung“

⁹ Unter Wiederbeschaffungszeitwert ist hier der Preis zu verstehen, der zum Bewertungszeitpunkt für die Erneuerung eines vorhandenen Vermögensgegenstandes durch einen solchen gleicher Art und Güte (= gleicher Standard, nicht gleichermaßen abgenutztes Objekt) gezahlt werden müsste.

¹⁰ KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“, S. 13

„Eine sachgerechte Instandhaltungsstrategie leistet einen wichtigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung!“¹¹

Anmerkung des GME:

Die Realisierung verlangt jedoch nicht nur finanzielle, sondern auch personelle Ressourcen.

Der Anhang des neuen KGSt-Berichtes enthält in der Anlage 1 eine Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik, in der ein aufschlussreiches Ergebnis vorliegender Studien aus den USA zusammengefasst wird:

„Am Bildungsbereich wird deutlich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre bzw. ökonomische Folgen haben, sondern auch weitergehende Wirkungen z. B. auf den Bildungserfolg, zeitigen können. So besteht beispielsweise zwischen dem Zustand eines Schulgebäudes und der schulischen Leistung der Schülerinnen und Schüler ein Zusammenhang. ... Die Leistungen der Schülerschaft in gepflegten und gut ausgestatteten Schulgebäuden lagen in den meisten untersuchten Fällen über den schulischen Leistungen von Schülerinnen und Schülern in problematischen Schulgebäuden, unabhängig von der Sozialstruktur und anderen Faktoren.“¹²

gez. Könnecke
Vorsitzende/r

gez. Bruse
Berichtersteller/in

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang

¹¹ KGSt-Bericht 7/2009, S. 11

¹² KGSt-Bericht 7/2009, S. 37