

In dem am 26.05.2010 für dieses Jahr beschlossenen Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Zentrales Gebäudemanagement (V/2010/08685) finden sich deutliche Warnungen vor Risiken bei der Werterhaltung städtischer Immobilien. So ist auf Seite 7 zu lesen:

„Aufgrund der [...] geringen Serviceentgelte [...] [ist] eine bedarfsgerechte Instandhaltung/-setzung der städtischen Objekte [...] nicht zu gewährleisten.“

Und auf Seite 9 wird festgehalten:

„Instandhaltungsmittel werden bereits jetzt fast ausschließlich nur noch für Notreparaturen an den Gebäuden verwandt. Für planmäßige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind die finanziellen Mittel nicht mehr vorrätig.“

Bereits zur Sitzung des Betriebsausschusses des Eigenbetriebs Zentrales Gebäudemanagement vom 16.03.2010 wurde in einer Präsentation zur Vorlage „Darstellung Serviceentgelt (Mietkalkulation) des EB ZGM - V/2010/08689“ sowohl der jährliche Instandhaltungsbedarf zum Erhalt der jetzigen Gebäudewerte festgehalten, als auch der zwischenzeitlich durch nicht durchgeführte Erhaltungsarbeiten aufgelaufene Investitionsstau auf ca. 180 Millionen Euro beziffert.

Fazit dieser Ausführungen ist, dass die städtischen Immobilien offensichtlich auf Verschleiß gefahren werden.

Wir fragen daher:

1. Wie setzt sich diese Investitionsstau-Summe zusammen?  
Welche Bereiche und Gebäude sind mit jeweils welchen Kosten betroffen?
2. Was sind davon die dringendsten Fälle?
3. Welche konkreten Maßnahmen plant die Stadtverwaltung, um den Wert städtischen Immobilienvermögens zu erhalten und diesen Investitionsstau abzubauen?
4. In der zitierten Präsentation werden vom EB ZGM zwei Varianten – einerseits zur Werterhaltung (Minimalvariante) und andererseits zum Abbau des Investitionsstaus (Maximalvariante) – zur Anpassung des an diesen zu zahlenden Serviceentgelts pro m<sup>2</sup> durchkalkuliert. Beabsichtigt die Stadtverwaltung, den Lösungsansatz dieser Vorschläge weiterzuverfolgen?

---

### **Antwort der Verwaltung:**

#### **zu 1. und 2.**

Die Instandsetzung der städtischen Gebäude und baulichen Anlagen konnte in den zurückliegenden Jahren nicht im erforderlichen Umfang vorgenommen werden. Da die Gebäude in das Vermögen der Stadt bereits mit einem Investitionsstau eingegangen sind, besteht dieser noch und wird nur mittel- bis langfristig zu überwinden sein.

Aufgrund dieser Voraussetzungen ist es besonders wichtig, die begrenzten Mittel zielgerichtet und systematisch einzusetzen.

Unabhängig davon, ob es sich um Kultur-, Bildungs-, Sport-, Verwaltungs- oder andere öffentliche Bauten im Besitz der Stadt handelt, besteht bei allen Kategorien die Notwendigkeit, die Aufwendungen für den Erhalt in ein angemessenes Verhältnis zum Verschleiß zu setzen. Dabei ist eine effiziente Verwendung der Mittel unabdingbar.

### **a) Schulen**

Für eine große Anzahl von Schulen liegen konkrete Erhebungen und planerische Grundlagen vor, nach denen der Handlungs- und Baubedarf beziffert werden kann. Nimmt man diese Vorhaben zusammen, ergibt sich hierfür ein Bedarf von

ca. 40.000.000 €.

In dieser Summe enthalten sind Maßnahmen, die aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE gefördert werden (GS Am Heiderand, IGS, Sekundarschule J. Chr. Reil). Außerdem sind beispielhaft zu nennen die GS Auen mit Hort und Turnhalle oder die BbS III J.C.v.Dreyhaupt Haus 1.

### **b) weitere schulische Hochbauten**

Für weitere Gebäude im Schul- und Bildungsbereich, ausgehend vom bekannten Verschleißgrad, muss der Bedarf an Bauleistungen auf der Basis von Vergleichsdaten vorausgegangener Vorhaben geschätzt werden. Hier beträgt der Bedarf

ca. 70 – 80.000.000 €.

Als Beispiele für die Sanierung von Altbauten sind hier die GS Johannes und die GS Diemitz zu nennen. Für die Sanierung von Plattenbauten (hier Typ Erfurt) sind zu nennen die Sekundarschule Fliederweg, die Sprachheilschule Süd und die GS Am Rosengarten. In diesen Beträgen enthalten sind z.B. Brandschutzmaßnahmen in Verbindung mit der dafür erforderlichen Anpassung der Elektroinstallation, der Schaffung von zusätzlichen Rettungswegen, dem Ausbau der Fluchtwege und dem damit zusammenhängenden Innenausbau.

Allein für die Aufgabe der brandschutztechnischen Ertüchtigung von Schulen ergibt sich ein Investitionsbedarf in Höhe von ca. 32.000.000 €.

### **c) Kulturbauten**

Bei Kulturbauten ist die Ermittlung des Bedarfs deutlich schwieriger, da dieser allein durch die Nutzungsanforderungen auch aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen vielfältigen Einflüssen unterliegt, die bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind.

Bei dieser Gebäudeart muss von einem Bedarf von

ca. 20 – 25.000.000 € ausgegangen werden.

Hier sind insbesondere die Konzerthalle Ulrichskirche und die Saline zu nennen. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz (Feuchtesanierung, Holz- und Bautenschutz, Fassadensanierung etc.), Brandschutz und Erneuerung technischer Anlagen.

#### **d) Verwaltungsbauten**

Die derzeit genutzten Verwaltungsbauten haben einen Investitionsbedarf von

ca. 20 – 25.000.000 €.

Beispielsweise weist der Ratshof einen Investitionsbedarf von ca. 2.900.000 € auf.

#### **e) Hochbauten auf städtischen Friedhöfen**

Gebäude, die sich auf Friedhöfen der Stadt befinden, müssten mit einem Aufwand von  
ca. 4 – 5.000.000 € instandgesetzt werden.

Die Angaben zu Kosten bedürfen vor einer baulichen Umsetzung einer Konkretisierung durch detaillierte Planungen.

#### **zu 3.**

Da die notwendigen Mittel für die Beseitigung des Instandsetzungsrückstaus bzw. die Ertüchtigung der städtischen Gebäude beträchtlich sind, muss nach Prioritäten vorgegangen werden. An erster Stelle geht es dabei um solche baulichen Mängel, die zu Beeinträchtigungen der Nutzer führen könnten. In dieser Hinsicht sind bauliche Vorkehrungen zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes vorrangig.

Nach- bzw. gleichrangig mit der funktionellen Sicherung der Gebäude sind die Aufgaben, die dem konstruktiven Erhalt dienen.

Soweit die Funktionalität und der konstruktive Erhalt der Gebäude gesichert sind, müssen Mittel für die Verbesserung der Gebäudeeffizienz eingesetzt werden. Das beinhaltet Maßnahmen zur Reduzierung der Ressourcenverbräuche ebenso wie zur Minderung der Kosten der Bauunterhaltung.

Ziel der Verwaltung ist es, zu einer am Verschleiß der Gebäude, Räume und genutzten Flächen ausgerichteten systematischen und regelmäßigen Bauunterhaltung zu kommen, die den Werterhalt der Gebäude sichert.

Zur Verbesserung und Fundierung der Entscheidungsgrundlage hat der Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement dem Betriebsausschuss des EB ZGM vorgeschlagen, zukünftig regelmäßig einen Gebäudebericht vorzulegen, in dem der Zustand der städtischen Gebäude und baulichen Anlagen dargelegt und analysiert wird. Um dafür eine gesicherte und fortlaufend aktualisierte Datenbasis zu haben, wird derzeit im EB ZGM ein CAFM-System eingeführt.

Auf der Grundlage regelmäßiger Berichterstattung und daraus abgeleiteter langfristiger Handlungskonzepte kann so eine Sicherung der Vermögenswerte bei sparsamen Mitteleinsatz erreicht werden.

#### **zu 4.**

Die in der Präsentation des EB ZGM vorgelegten Varianten zum erforderlichen Mitteleinsatz bei der Gebäudeinstandhaltung sind Handlungsalternativen. Diese werden derzeit geprüft und bewertet und dienen als Grundlage für die Haushaltsplanung 2011.

---

**Frau Dr. Brock, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**, fragte, ob ihre Fraktion Einsicht in die entsprechenden Unterlagen nehmen könne, um das Zustandekommen des aufgeführten Datenmaterials nachvollziehen zu können.

**Herr Bürgermeister Dr. Pohlack** antwortete, dass das Zustandekommen der Daten zum Teil in der Antwort der Verwaltung beschrieben wurde. Diese basieren einerseits auf planerischen Vorlauf und andererseits auf Grundlage von Vergleichsschätzungen mit anderen Objekten.

Bei Bedarf werde er die Daten selbstverständlich detaillierter darstellen und weiter aufschlüsseln.

---

**Die Antwort der Verwaltung wurde mit Nachfragen zur Kenntnis genommen.**