

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-2-bi	<b>23/074/01</b>	22.06.2023
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>
BVUA	04.07.2023	Kenntnisnahme öffentlich

### Mitteilungsvorlage

Unterhaltung der städtischen Gebäude - Sanierungsstau - aktueller Stand

### Bezugsdrucksache

21/017/01, 18/005/60, 18/005/60.1, 22/016/09, 16/016/05, 18/005/12, 18/016/12, 20/016/06, 21/019/01, 12/033/04

### Kurzfassung

Der Stadt Reutlingen obliegt als Eigentümerin die Verkehrssicherungspflicht für sämtliche öffentliche Einrichtungen und Verkehrsflächen im Stadtgebiet. Dieser muss sie als Kommune unter Einhaltung der Sorgfaltspflicht und zur Verhinderung des Eintretens eines Schadensersatzfalls gem. § 823 BGB nachkommen. Das Gebäudemanagement ist für die Betreuung und bauliche Unterhaltung von über 450 im städtischen Eigentum befindlichen und angemieteten Gebäuden zuständig. Eine sichere Nutzung der Räume und Flächen ist jederzeit zu gewährleisten. Dies hat das Gebäudemanagement als Vertreter der Eigentümerin (Stadt Reutlingen) sicherzustellen.

Eine werterhaltende Unterhaltung der städtischen Gebäude sowie von den zugehörigen Außenanlagen ist seit Jahren nicht mehr möglich. Die Sicherstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Verkehrssicherungspflicht ist mit den aktuellen Finanzmitteln bisher gewährleistet. Bei Fortschreiten der derzeitigen Entwicklung bestehen diesbezüglich jedoch ernsthafte Bedenken.

Schon heute besteht ein massiver Sanierungsstau. Bei gleichbleibender finanzieller Ausstattung im Bereich der Gebäudeunterhaltung ist ein weitreichender, wirtschaftlicher Schaden an den Gebäuden bis hin zu Schließungen der Gebäude nur noch eine Frage der Zeit. Hierüber wurde letztmalig im Juli 2022 im BVUA mündlich berichtet.

### Sachverhalt

Die städtischen Gebäude sind nicht nur der größte Vermögensgegenstand der Kommune, sondern sind für die Bürgerinnen und Bürger als Orte der Begegnung, der Bildung, der Kultur, des Sports identitätsstiftend und als Ort kommunaler Politik und Verwaltung funktional essentiell.

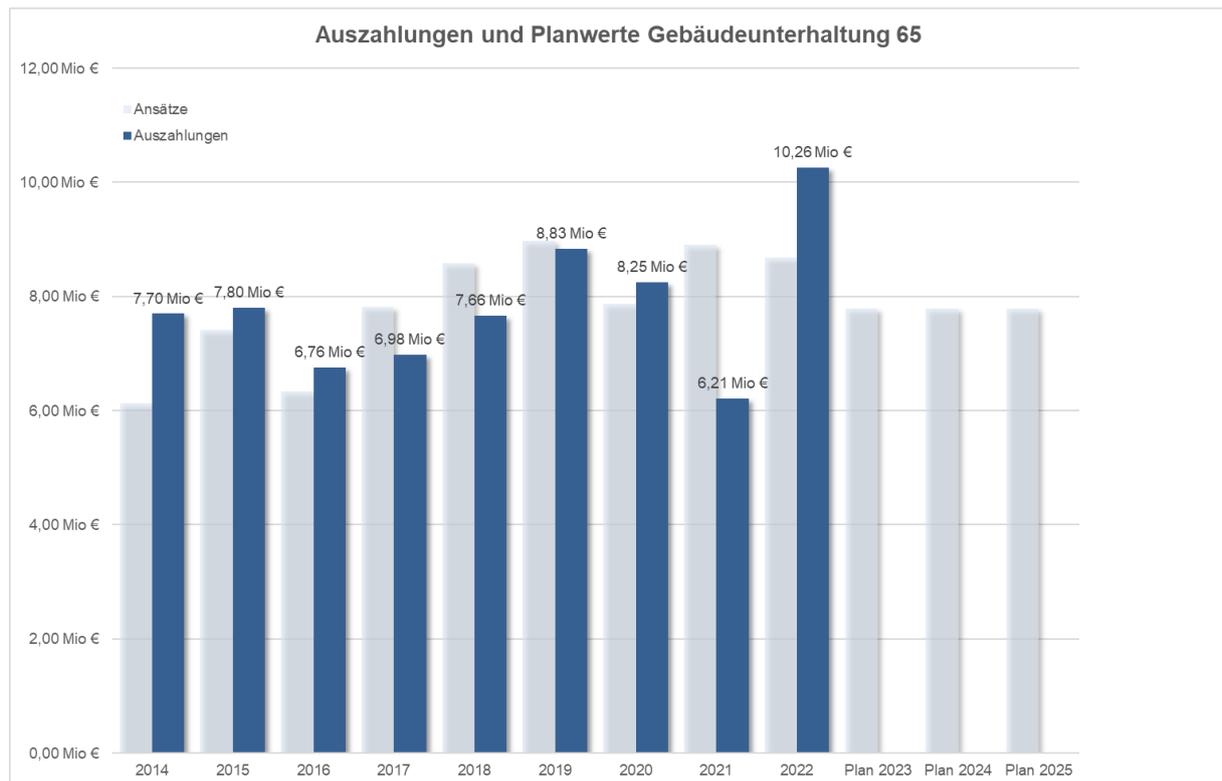
Seit mehreren Jahren fehlt die finanzielle Ausstattung für eine bedarfsgerechte Unterhaltung aller städtischen Gebäude. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichen nicht aus. Die Folge ist ein Sanierungsstau, welcher stetig zunimmt und dessen Wirkung inzwischen auch an vielen Gebäuden äußerlich sichtbar ist.

Auf Bedarfe und Wünsche der Nutzer/innen kann momentan in den allermeisten Fällen nicht eingegangen werden. Sämtliche Mittel werden für zwingend notwendige Maßnahmen benötigt.

Durch die inzwischen seit mehreren Jahren angespannte Haushaltslage sowie die allgemeine Preisentwicklung im Bausektor hat sich die Lage nochmals drastisch verschärft.

Bei gleichbleibenden Unterhaltsmitteln kann das Gebäudemanagement nicht mehr gewährleisten, alle Gebäude dauerhaft verkehrssicher zu betreiben. Wir müssen daher schon heute darauf hinweisen, dass eine Teilschließung oder die Schließung ganzer Gebäude mittelfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus dem Diagramm sind die Unterhaltungsmittel ersichtlich, welche dem Gebäudemanagement zur Verfügung standen und welche Mittel verausgabt wurden. Für den werterhaltenden Bauunterhalt wären pro Jahr durchschnittlich 13 – 14 Mio. € inkl. Inflation Stand 2023 notwendig.



Für das Jahr 2022 standen für die Gebäudeunterhaltung noch ca. 8,7 Mio. € zur Verfügung, im Ergebnis wurden 10,2 Mio. € verausgabt. Für die Betreuung und Pflege der Außenanlagen standen 2022 weitere 1,6 Mio. € zu Verfügung, welche ebenfalls vollständig verausgabt wurden - eine logische Konsequenz aus Inflation, Baupreissteigerungen und immer größer werdendem Sanierungsbedarf.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung 2023 wurde der Planansatz um weitere 1 Mio. € gekürzt. Demnach stehen für das Jahr 2023 noch 7,7 Mio. € zur Verfügung. Dieser Ansatz wird, gemäß den aktuellen Prognosen, auch für dieses Jahr nicht auskömmlich sein. Allein für die laufende Unterhaltung der Gebäude werden jährlich ca. 5 Mio. € als Basiswert aufgewendet. Diese Maßnahmen sind unabweisbar. Es handelt sich hierbei um Instandsetzungsmaßnahmen, um den Betrieb zu erhalten, wie beispielsweise einen tropfenden Wasserhahn abzudichten, die Instandsetzung von Bodenbelägen oder im Falle eines Ausfalls, die Heizung zu reparieren.

Weitere ca. 3-4 Mio. € werden jährlich für unabweisbare Projekte im Gebäudeunterhalt fällig. Hierbei handelt es sich um typische Verkehrssicherungsmaßnahmen wie Dachsanierungen, notwendiger Austausch an Heizungen oder von Brandmeldeanlagen bzw. der Einbau letzterer. Auch diese Maßnahmen müssen zum Fortbetrieb durchgeführt werden.

Für dringend notwendige Projekte können jährlich nochmals bis zu 4 Mio. € anfallen. Dies sind Unterhaltsmaßnahmen, welche zwar zum Werterhalt wichtig wären, jedoch (noch) nicht unabweisbar sind. Beispiele hierfür sind unter anderem die Sanierung von Fassaden, die

Instandsetzung von Sanitärbereichen oder kleinere energetische Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund fehlender Mittel müssen diese Maßnahmen häufig verschoben werden, was den Sanierungsstau vergrößert und in vielen Fällen zukünftig höhere Investitionen erfordert. Schlussendlich wären noch weitere Mittel notwendig, um die Belange der Nutzer zu berücksichtigen und umzusetzen sowie um die Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz durchzuführen. Hierfür stehen jedoch seit geraumer Zeit keine Mittel zur Verfügung.

Seit mehreren Jahren beschränken sich die durchgeführten Maßnahmen zumeist auf die zwingend notwendige Verkehrssicherung. Dazu konnten haushaltsbedingt lediglich zwingend notwendige Maßnahmen durchgeführt werden. Auf Belange unserer Nutzer/-innen können wir, wie bereits erwähnt, seit längerem nicht mehr eingehen.

Um das Problem zu lösen und ggf. drohende Schließungen unserer Bestandsgebäude und Außenanlagen entgegen zu wirken, muss das Budget in den entsprechenden Bereichen erhöht werden. Für die Gebäudeunterhaltung sind jährlich Mehrmittel in Höhe von mindestens 5 Mio. € zur Verfügung zu stellen, um in kleinen Schritten eine Verbesserung des aktuellen Zustands herbeizuführen und damit dem Verfall unserer Gebäude entgegenzuwirken.

Fazit: Es besteht ein stetig steigender Sanierungsbedarf an den städtischen Gebäuden. Der Sanierungsstau nimmt jährlich zu. Das Immobilienvermögen der Stadt nimmt damit parallel jährlich ab.

Die Liste der anstehenden Sanierungsprojekte, welche sowohl im Ergebnishaushalt, als auch im Finanzhaushalt durchgeführt werden müssten, wächst nahezu täglich und ist mit einem enormen Finanzierungsbedarf verbunden. Zwischenzeitlich ist von einem reinen Sanierungs- und Investitionsstau von über 500 Mio. € auszugehen. Um die zwingend notwendige energetische Sanierung unserer Gebäude zusätzlich durchzuführen, was zum Erreichen der Klimaschutzziele notwendig ist, ist von einem Investitionsvolumen von über 1 Milliarde € auszugehen.

gez. Kathrin Berger