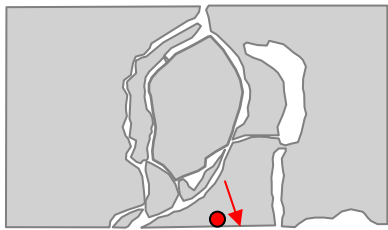


Teil 2)

**Übersicht vorgesehene
Mittelverwendung Bauunterhaltung**
(mit Auswahl aktueller Sanierungsfälle)



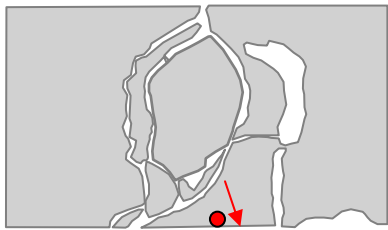
Fassadenschaden (Sanierung zur Zeit nicht finanzierbar)

Sachstand

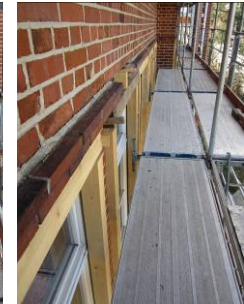
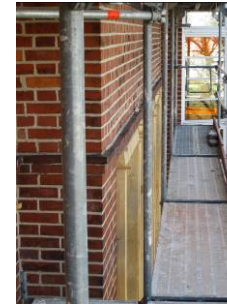
Sanierungskosten gesamte Fassade Straße: 200.000 €

Kosten Vorhaltung Gerüst (Verkehrssicherung): 6.000 €/Jahr





Fassadenschaden (Sanierung zur Zeit nicht finanzierbar)





Johanneum – Bei St. Johannis

Dachsanierung (z. Zt. nur Planung 2.BA finanzierbar)

Sachstand

Kosten für ausstehende Sanierung:

1.500.000 €

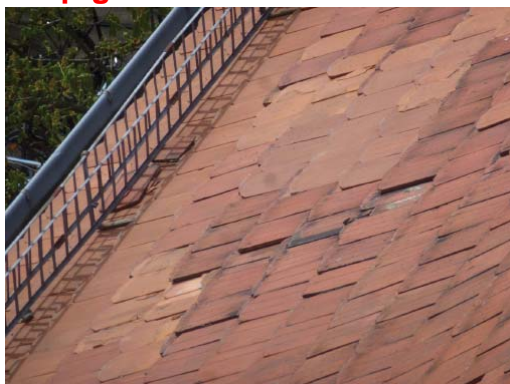
In 2015 Kosten Sanierung II. BA (im wesentlichen Planungskosten)

321.000 €

Kosten Vorhaltung Gerüst (Verkehrssicherung):

ca. 65.000 €/ Jahr

Hauptgebäude



Refektorium (vorher/nachher)



Turnhalle (vorher/nachher)





Dachsanierung

Sachstand

Hofseite & Querseiten Walmdach:
eingedeckt

Decken- und Dachbalken verstärkt / ergänzt

Hauptdach Straßenseite in Bearbeitung



„reine“ Sanierung: ~ 150.000 €

Zusatzkosten durch „Sanierungsverzug“: zzgl. 20 %

Zzgl. Preissteigerung

Gesamtkosten inkl. Ingenieurleistungen: ~ 220.000 €



Langjähriger Instandhaltungsstau führte zu:

- Undichtigkeiten im Dach
- verrottete Dachbalken → **Hausschwamm**
- Deckendurchhang



Theater – Beckergrube

Schadensaufnahme VS-Begehung (Sanierung zur Zt. nicht finanzierbar)

Sachstand

Kostenschätzung für Sanierung der Fenster:

ca. 2.600.000 €

Kostenschätzung baukonstruktive Maßnahmen:

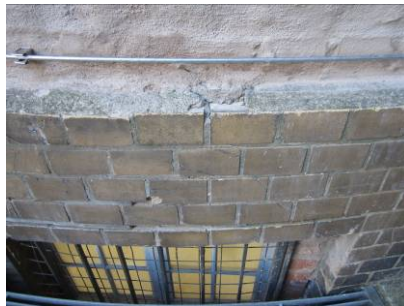
ca. 510.000 €

Kosten für TGA:

ca. 230.000 €

Kosten für Brandschutz-Maßnahmen zukünftig:

ca. 130.000 €





Willy Brandt Schule

(Außenstelle Kirchstr.)

Schaden Dach (Sanierung zur Zeit nicht finanzierbar)

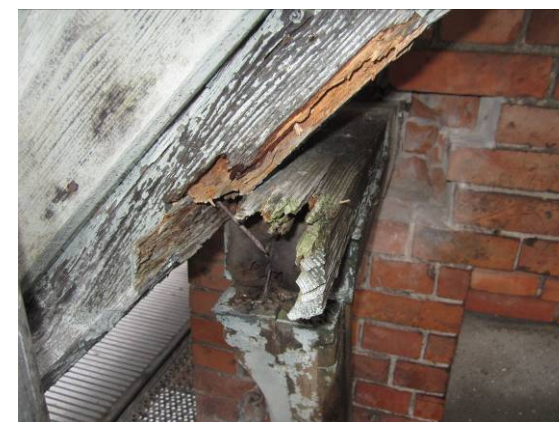
Sachstand

Sanierungskosten:

ca. 270.000 €

Kosten Vorhaltung Gerüst (Verkehrssicherung):

6.000 €/ Jahr





Gebäudeschäden (zur Zeit nicht finanzierbar)

Sachstand

Ursprünglich: kleine Hohlstelle Putz → beim Abklopfen hat sich herausgestellt, dass der gesamte Putz abgängig ist (hier Raum 209)

Reparaturkosten Putzschaden ursprünglich (geschätzt): ca. 800 €

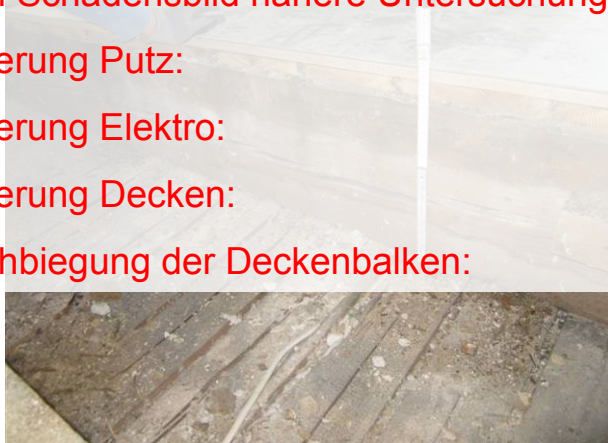
Nach Schadensbild nähere Untersuchungen notwendig, u.a.:

Sanierung Putz:

Sanierung Elektro:

Sanierung Decken:

Durchbiegung der Deckenbalken:



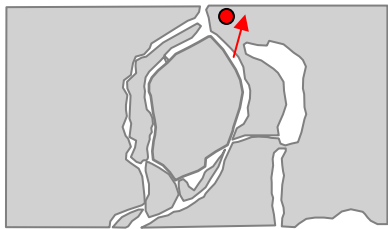
Kostenaufstellung in Arbeit

Kostenaufstellung in Arbeit

Kostenaufstellung in Arbeit

Kostenaufstellung in Arbeit





**Wasserschaden (Sanierung zur Zeit nicht finanzierbar;
Rohrleitungsschäden sind nicht versichert)**

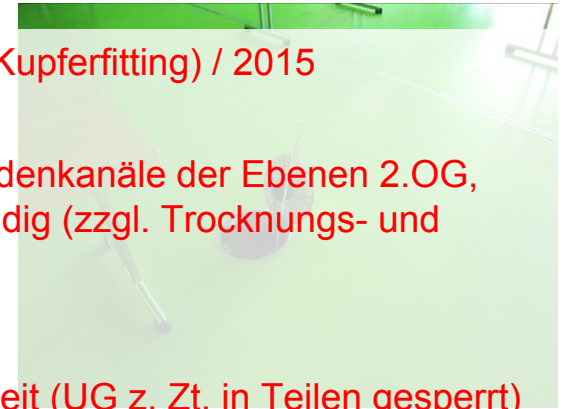
Sachstand

Bereits 3. Wasserschaden im Neubau! (2005 / 2009 (nicht verpresster Kupferfitting) / 2015
(2 Einzelschäden in Ventilen)

Schaden 2009: über das Wochenende aufgetreten, Überflutung der Bodenkanäle der Ebenen 2.OG,
1.OG, EG und UG. Erneuerung von 80% der Elektroleitung war notwendig (zzgl. Trocknungs- und
Wiederherstellungskosten)

Kosten Sanierung 2009: ca. 500.000 €

Kosten Sanierung 2015: Kostenaufstellung in Arbeit (UG z. Zt. in Teilen gesperrt)





Julius Leber Schule Marquardplatz

Dachschaden (Sanierung zur Zeit nicht finanzierbar)

Sachstand

Sanierungskosten :

ca. 980.000 €

Kosten Vorhaltung Gerüst (Verkehrssicherung): ca. 90.000 €/ Jahr





Emanuel-Geibel-Schule Innenstadt

Fassadenschaden

Sachstand

Begehung der Verkehrssicherheit: 14.04.2015

Auffälligkeiten, Risse an der Fassade der Nebengebäude (Glockengießerstr. 35/37)

Gerüstaufstellung zur Sicherung und weiteren Kontrollen 17.04.2015

Termin mit Denkmalpflege veranlasst (23.04.15)

Kostenaufstellung derzeit in Arbeit



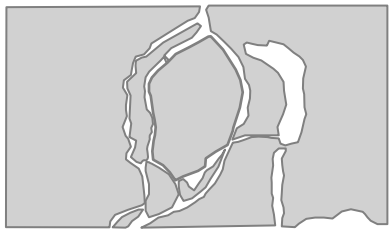
Probleme bei der Bauunterhaltung

BU-Mittelverwendung 2015

Ausschnitt Tabelle Stand 20.04.15:

Projektplanung Hochbau	Gesamtansatz	Soll 2015	Ist 2015	Konsequenzen, wenn keine Umsetzung erfolgt
...
Julius Leber Schule, Marquardplatz - Dachsanierung	980.000,00 €	500.000,00 €	0,00 €	Teil Schließungen (analog Projekt: Marienschule)
St. Jürgen GGS - Mönkhofer Weg / Fassadensanierung und Stürze erneuern	200.000,00 €	200.000,00 €	0,00 €	Teil- Sperrungen
Schule Niederbüssau - Grundinstandsetzung	500.000,00 €	100.000,00 €	0,00 €	Nutzungseinschränkung / Sperrungen
Gesamtsumme	34.013.500,00 €	25.028.500,00 €	8.500.000,00 €	

Die Aufstellung ist nicht abschließend und stellt den heute bekannten, maßnahmenbezogenen Bedarf an Bauunterhaltungsmaßnahmen für 2015 dar. Eine Gebäudeaufnahme und Instandhaltungsplanung für alle städtischen Gebäude liegt nicht vor, da die hierfür erforderlichen Sach- und Personalmittel bislang nicht zur Verfügung gestellt wurden. Wie bereits seit vielen Jahren festzustellen ist, ist auch zukünftig davon auszugehen, dass sich die finanziellen Aufwendungen für die Bauunterhaltung jährlich erhöhen, wenn keine nachhaltige Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude ermöglicht wird.

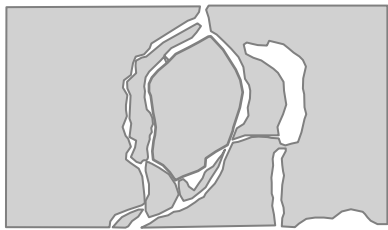


Probleme bei der Bauunterhaltung

Ursachen:

- keine ausreichenden finanziellen Ressourcen
- keine ausreichenden personellen Ressourcen

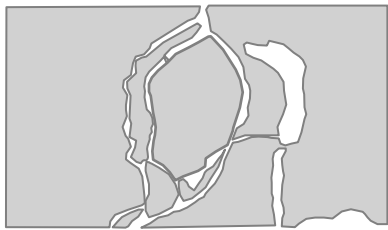
... über viele Jahre (Jahrzehnte) hinweg ...



Probleme bei der Bauunterhaltung

... und Wirkung:

- zunehmende Schädigung der Gebäude (Reduzierung Anlagevermögen)
- zunehmende Gefährdung der Verkehrssicherheit
 - Sperrungen wegen Bauschäden / Hygiene
 - überdimensionaler Energieverbrauch
 - weiteres Ansteigen von ungeplanten Maßnahmen
- zunehmende Kosten für Mängelbeseitigung (Instandhaltungsstau wächst)
- insbes. der Objektservice (GMHL) kann seinen Aufgaben nicht ausreichend (bzw. ordnungsgemäß) nachkommen:
 - Beseitigung von Schäden und Störungen (Reparaturen ausschreiben, Vergaben, Kontrollen, Wartungen, Abrechnungen, usw.)
 - Verkehrssicherheitsbegehungen (z.Zt. nicht flächendeckend möglich!)
 - keine Bestandsaufnahmen und Instandhaltungsplanungen möglich (situatives statt pro-aktivem Handeln)
 - Unzufriedenheit der Mieter / Nutzer



Probleme bei der Bauunterhaltung

Gegensteuern ist dringend erforderlich:

- deutliche, umgehende und anhaltende Aufstockung der BU-Mittel

lt. Ermittlung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO aus 2014 müsste der Haushalt um ca. 20 Mio. € p.a. erhöht werden, um das Gebäudevermögen der Stadt nicht weiter zu reduzieren und das Anwachsen der ungeplanten Instandsetzungsmaßnahmen einzudämmen

→ 29,28 €/m² p.a. Instandhaltung bei IST-Zustand und Aufrechterhalten der Funktionalität
= 26,94 Mio. € p.a.

- Bereitstellung der erforderlichen personellen Ressourcen

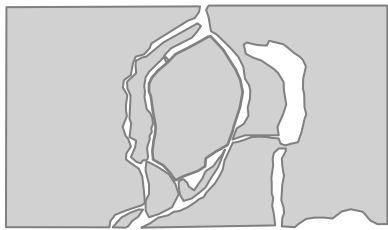
zur ordnungsgemäßen Aufgabenwahrnehmung
(u.a. Bewirtschaftung der zur Verfügung gestellten BU-Mittel)

- Durchführung einer flächendeckenden Gebäudebestandsaufnahme für eine pro-aktive Instandhaltungsplanung

Untersuchung von Baukonstruktion, TGA, Brandschutz, Schadstoffen

→ externe Aufnahme zw. 3,50 – 4,00 €/m² BGF

→ bei ca. 800.000 m² aufzunehmender Fläche = ca. 2.800.000 € bis 3.200.000 €



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**