



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 222/2007

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
70 - Bauen und Umwelt  
Produkt:

Datum:  
12.07.2007

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

08.08.2007

Entscheidung

## Gebäudepass für die Gebäude der Stadt Coesfeld

### Beschlussvorschlag der Fraktion Pro Coesfeld e.V.:

Es wird beschlossen in Vorarbeit zum Haushalt für das Jahr 2008 und als Teil der Bewertung des Sachanlagevermögens der Stadt für alle Gebäude im Besitz der Stadt einen Gebäudepass (Gebäudekataster) anzulegen, der jeweils die wesentlichen Daten eines Gebäudes wie Lageplan, Nutzung, Gebäudebiografie, Erhaltungszustand, Instandsetzungsbedarf, Ressourcenverbrauch, Personalkosten etc. erfasst und transparent macht.

### Sachverhalt:

Der Antrag der Fraktion der freien Wählergemeinschaft Pro Coesfeld e.V. wird gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld vorgelegt und ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt

### Stellungnahme der Verwaltung

Für die Vorbereitung des Haushalts 2008 ist ein „Gebäudepass“ nicht erforderlich. Mit einer kurzfristig vorgezogenen Erstellung eines „Gebäudepasses“ ist ein erheblicher Arbeitsaufwand verbunden. Die Arbeiten sind in der geforderten Zeitspanne neben den laufenden Arbeiten mit dem vorhandenen Personal nicht zu leisten.

Das Zentrale Gebäudemanagement (ZGM) der Stadt Coesfeld betreut zur Zeit 85 Objekte (davon 6 angemietet) mit insgesamt 100 Gebäuden (ohne Garagen) und einer Brutto-Geschossfläche (BGF) von rd. 145.000 m<sup>2</sup>. Ein umfassendes Gebäudekataster wäre sicher sinnvoll und wünschenswert. Eine solche Zusammenführung der Daten befindet sich im Aufbau. Die Daten sollen objektbezogen im GIS der Stadt Coesfeld hinterlegt werden

Diese Informationen dienen aber der verwaltungsinternen Steuerung und nicht der politischen Steuerung, da die Daten für die operative Ebene aussagefähig sind. Für die politische Beratung sollen wie angekündigt Kennwerte gebildet werden. Diese sind aber nicht objektbezogen sondern Produkt- oder Leistungsbezogen. Für die Bildung dieser Kennwerte können ggfls. die im Antrag genannten Informationen notwendig sein. Sie werden dann aber Anlassbezogen zusammengeführt. Die vorherige Aufstellung eines Gebäudepasses ist dazu nicht erforderlich.

Der Großteil der eingeforderten Informationen ist vorhanden. Für Zwecke der verwaltungsinternen Steuerung werden die Daten im Einzelfall objektbezogen

zusammengestellt (z.B. in Ergänzung zum SEP Sekundarstufe eine umfassende Auswertung der Schulgebäude mit Vergleichswerten zur Planung eines mittelfristigen Vorgehens).

Folgende Informationen sind bei den genannten Quellen verfügbar:

**1. Lageplan** eines Gebäudes > Geografisches Informationssystem der Stadt Coesfeld

Hier sind die Grundstücksdaten abrufbar. Es ist die Lage des Objektes auf dem Grundstück und im Stadtgebiet zu erkennen. Wahlweise kann zur kartenmäßigen Darstellung eine Luftbildaufnahme ein – oder ausgeblendet werden.

**2. Gebäudebiografie, Erhaltungszustand, Instandsetzungsbedarf** > Gebäudebewertung im Rahmen der Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF)

Für jedes Objekt war eine eigene umfassende Bewertungsakte zu erstellen. Die Bewertungen erfolgten nach dem Sachwertverfahren und / oder nach dem Ertragswertverfahren.

Folgende Bestandteile sind in der jeweiligen Akte enthalten:

- Luftbild
- Datenblatt Flurstück
- Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte
- Lageplan
- Lichtbilder zum Objekt
- Grundrisspläne des Gebäudes
- Zahlenmäßige Darstellung folgender Daten: Baujahr, Erweiterung, Flächen (BGF), Herstellungswerte, Normalherstellungskosten, Wertminderung durch das Alter, Nutzungsdauer, signifikante Wertverbesserungen, Einschätzungen zum Modernisierungsgrad, Restnutzungsdauer, Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände, Sachwert der Bausubstanz sowie Wert des Bodens
- Im Erläuterungsbogen zur Bewertung sind die Grundlagen für die zahlenmäßige Darstellung beschrieben
- Dokumentation zur Feststellung des Ausstattungsstandards (vereinfachtes Verfahren nach NHK, Matrix)
- Ggf. Durchschriften von bedeutsamen Nutzungsverträgen oder anderen Vereinbarungen zum Objekt.

Zurzeit wird die Vermögensbewertung für die Eröffnungsbilanz geprüft. Nach Feststellung der Eröffnungsbilanz durch den Rat sollen die Daten in das GIS übernommen werden. eine Einstellung der Daten vor Testierung der Bilanz ist nicht sachgerecht.

Aus den Beschreibungen der Gebäudebewertung zum Umfang des Instandsetzungsbedarfs wurde der mittelfristige Instandsetzungsplan 2007 – 2010 (und später) entwickelt. Hier sind sämtliche Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit den geschätzten Kosten einem Zeitpunkt zugeordnet. Es wird noch geprüft, in welcher Form diese Daten ebenfalls im GIS hinterlegt werden können.

**3. Ressourcenverbrauch, Personalkosten** > Betriebsabrechnungsbogen des ZGM

Sämtliche Bewirtschaftungskosten werden kostenstellengenau (Gebäude) zugeordnet. Aktuell wird der anfallende Aufwand im Bereich der Gebäudewirtschaft mit 28 Kostenarten auf 118 Kostenstellen erfasst.

Für die anfallenden Personalkosten (Hausmeisterdienste und Eigenreinigung) erfolgt ebenfalls eine objektbezogene Zuordnung.

Die weiteren Personalkosten sowie sonstige Gemeinkosten (Verwaltung und technische Arbeitsbereiche ZGM) werden auf der Basis eines Verrechnungsschlüssels den Kostenstellen zugewiesen. Die Betriebsabrechnung soll ebenfalls objektbezogen hinterlegt werden.

**4. Nutzung** > Übersichten / Belegungspläne der verschiedenen Gebäudenutzer (Fachbereiche)

Über eine zentralisierte Verwaltung dieser Daten ist noch nicht entschieden worden.