

**Beschlossene Fassung 04.07.2006****Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 27. Juni 2006****Gebäudesanierungsprogramm 2006****A. Ausgangslage/Problem**

Der Senat hat mit den realisierten Maßnahmen aus den Beschlüssen zu den vier Gebäudesanierungsprogrammen der Jahre 2002 bis 2005 inzwischen eine erhebliche Reduzierung des seinerzeit bezifferten Sanierungsstaus erreicht; die vollständige Beseitigung des Sanierungsstaus wird - wie vorgesehen - u.a. in Abhängigkeit von der Dimension künftiger Gebäudesanierungsprogramme nur über längere Zeiträume darstellbar sein. Der bisher erreichte Sanierungsfortschritt stellt sich wie folgt dar:

<b>Zwischenbilanz Gebäudesanierung 2002 bis 2005</b>	
<b>A Sanierungsbedarfe</b>	<b>in Mio. €</b>
Sanierungsbedarf lt. Gutachten PwC (ohne PCB-Sanierung)	383,000
PCB-Sanierungsbedarf an von Kindern und Jugendlichen genutzten Gebäuden	<u>61,500</u>
Zusammen	<b><u>444,500</u></b>
<b>B Abarbeitungsstand</b>	
Gebäudesanierungsprogramm 2002	-58,570
Gebäudesanierungsprogramm 2003	-50,190
Gebäudesanierungsprogramm 2004	-32,474
Gebäudesanierungsprogramm 2005	-31,636
Zusammen	<b>-172,870 (38,9 %)</b>
<b>C Verbleibender rechnerischer Sanierungsbedarf</b>	<b>271,630 (61,1 %)</b>
davon	restl. PCB-Sanierungen (2006/07) 21,657
	sonstige Gebäudesanierungen 249,973
<b>D Finanzierung der bisherigen Gebäudesanierungen</b>	
aus Verkaufs- oder Vermietungserlösen	26,949 (15,6 %)
aus Kapitaldienstübernahmen der Ressorts Bildung, Kultur und Sport	30,114 (17,4 %)
aus Investitionszuschüssen der Haushalte (2004/2005)	26,477 (15,3 %)
aus Krediten der Sondervermögen	<u>89,330 (51,7 %)</u>
Zusammen	<b><u>172,870 (100,0 %)</u></b>

Mit den bisher beschlossenen und in der Umsetzung befindlichen Gebäudesanierungsprogrammen bis einschließlich 2005 wird der Sanierungsbedarf somit zu ca. 39 v.H. abgearbeitet sein. Die in Anpassung an die zu erwartenden Erlöse aus Bestandsoptimierungen in den Jahren 2004 und 2005 erfolgte Reduzierung auf ein Programmvolumen von ca. 30 Mio. € hat dazu geführt, dass die Sanierung an einer Reihe von Gebäuden nicht begonnen oder fortgesetzt werden konnte und der geplante Sanierungszeitraum sich insgesamt verlängert.

Der auf Basis der Gutachten aus dem Jahre 2001 rechnerisch noch bestehende Sanierungsbedarf lässt sich nur durch Kostenberechnungen nach DIN 276 definitiv feststellen. Derartige Berechnungen können jedoch nicht für sämtliche noch zur Sanierung anstehenden Gebäude herangezogen werden, weil hierfür erhebliche Planungskosten aufzuwenden wären und je nach Tempo des Sanierungsfortschritts nicht gewährleistet werden kann, dass diese Berechnungen bei Beginn der einzelnen Sanierung dann noch aktuell sind. Insofern werden Kostenberechnungen nicht auf „Vorrat“ erstellt, sondern erst wenn die einzelnen Maßnahmen konkret zur Sanierung vorgesehen sind. Mehrfachplanungen werden auf diese Weise vermieden.

Einen Anhaltspunkt für den nach wie beträchtlichen Sanierungsbedarf bieten jedoch neben den jetzt zur Durchführung vorgeschlagenen dringenden Maßnahmen die in der Anlage 2 aufgeführten Anmeldungen für Sanierungen, die zur Zeit nicht realisiert werden können. Diese derzeitigen Anmeldungen für notwendige Sanierungen belaufen sich auf insgesamt ca. 73 Mio. €; für Schulsanierungen in Höhe von insgesamt etwa 42 Mio. € liegen bereits Kostenberechnungen nach DIN 276 vor, weil es sich um in Vorjahren begonnene und zur Zeit unterbrochene Projekte handelt. Des Weiteren finden regelmäßige Baubegehungen im Rahmen des Projektes „Zustandserfassung“ statt, um offensichtliche Schäden an den öffentlichen Gebäuden zu erfassen. Das Volumen dieser Schadensfeststellungen beläuft sich nach dem Stand zum 31.12.2005 auf zusätzlich rd. 100 Mio. € und beinhaltet nicht die verdeckten Schäden (z.B. Elektro-Leitungen, Schadstoffbelastungen), Schäden an der Gebäudetechnik (z.B. Heizungsanlagen, Fahrstühle) sowie sonstige Anforderungen wie z.B. des Brandschutzes.

Die bisher bekannten Erlöserwartungen aus Standortaufgaben von Ressorts werden in den Jahren 2006 und 2007 voraussichtlich auch weiterhin nur einen begrenzten Anteil am jeweiligen Programmvolumen ausmachen. Ferner ist der Senator für Bildung und Wissenschaft nicht mehr bereit, für die in besonders hohem Maße sanierungsbedürftigen Schu-

len Kapitaldienstübernahmeerklärungen gegenüber den Sondervermögen abzugeben, so dass auf dieser Finanzierungsschiene künftig keine Sanierungsanteile zu erwarten sind.

Es ist daher notwendig, für einen mittelfristigen Zeitraum Klarheit darüber herzustellen, in welchem Maße Bestandsoptimierungspotenziale ausgeschöpft werden können, um daraus Gebäudesanierungen darzustellen und in welchem Maße Grundsanierungen zum Werterhalt oder zur Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen (PCB) notwendig sind.

## **B. Lösung**

Nach Auffassung des Senators für Finanzen kann die Fortsetzung der Gebäudesanierung - wie bisher - nicht ausschließlich von Verkaufserlösen abhängig gemacht werden. Auch zum Werterhalt der Substanz und zur Vermeidung von Mehrkosten ist ein Niveau von etwa 30 Mio. € jährlich notwendig.

### **1. Grund- und PCB-Sanierungen**

Wie schon in den Vorjahresprogrammen wird der Anteil der Grund- und PCB-Sanierungen fast ausschließlich von der PCB-Sanierung in Schulen bestimmt. Aufgrund der von PCB ausgehenden Gesundheitsgefährdung müssen die noch zu beseitigenden PCB-Belastungen mit ihrem Mittelbedarf im Umfang von rd. 21,657 Mio. € mit den Programmen 2006 (16,757 Mio. €) und 2007 (4,900 Mio. €) abgeschlossen werden. Anderenfalls wäre mit der Schließung oder Teilschließung von PCB-belasteten Gebäuden zu rechnen. Für weitere Grundsanierungen an den öffentlichen Gebäuden bleibt nur wenig Raum. Im Programm 2006 werden Maßnahmen zur Grundsanierung (ohne PCB) im Umfang von 5,716 Mio. € incl. Mittel für Kostenschätzungen für weitere Maßnahmen vorgeschlagen. Insgesamt sollen rd. 75 v.H. des Grundbedarfs in PCB-Sanierungen fließen und rd. 25 v.H. in sonstige Grundsanierungen.

Beginnend mit dem Haushaltsjahr 2006 wird für Grund- und PCB-Sanierungen und die dafür vom Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadt Bremen aufgenommenen und aufzunehmenden Kredite eine Kapitaldienstfinanzierung vorgenommen. Dies war - hinsichtlich der Tilgungsraten - auch bisher schon der Fall. Durch die Erstattung auch der Zinsaufwendungen aus dem Haushalt Allgemeine Finanzen tritt eine Entlastungswirkung im Sondervermögen ein, die es ermöglicht, die Verwertungserlöse des Sondervermögens statt mit 50 v.H. (wie in den Programmen 2004 und 2005) ab 2006 mit 75 v.H. für Sanierungsinvestitionen einzusetzen. Die in der Anlage 1 dargestellten Möglichkeiten für erlösabhängige Sanierungen berücksichtigen diese Umstellung. Der dem Sondervermögen

verbleibende Anteil von 25 v.H. dient dazu, den Verwaltungsaufwand der GBI für die Geschäftsführung des Sondervermögens, hier insbesondere den Vermarktungsaufwand, zu decken, wie es in den Errichtungsgesetzen geregelt ist. Über nennenswerte andere Erlöse als die Verwertungserlöse verfügt das Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadt Bremen nicht, so dass der Verwaltungsaufwand nur auf diesem Wege darstellbar ist.

## **2. Erlösabhängige Sanierungen**

Zur Wahrung des Ansatzes, Bestandsoptimierungserlöse für die Gebäudesanierung einzusetzen, um den Einsatz von Haushaltsmitteln möglichst gering zu halten, sollte Voraussetzung für Gebäudesanierungsprogramme in einer Größenordnung von etwa 30 Mio. € jährlich sein, dass dauerhaft mindestens ein Anteil von 6,0 Mio. € (= 20 v.H.) des jährlichen Sanierungsvolumens durch Erlöse aus Standortaufgaben der Nutzerressorts darstellbar ist. In der Bilanz der bisherigen Programme lag dieser Anteil bei durchschnittlich 15,6 v.H.. Das Verknüpfungsmodell soll somit auch weiterhin aufrecht erhalten bleiben. Die Senatsarbeitsgruppe zur Prüfung von Optimierungsmöglichkeiten im Immobilien-/Gebäudemanagement hat sich mit der Thematik der noch bestehenden Potenziale zur Bestandsoptimierung befasst und hält eine Fortsetzung des bisher verfolgten Ansatzes für erreichbar und Erlöse in der genannten Größenordnung im Jahresdurchschnitt auch für erzielbar. Diese Einschätzung wird aus fachlicher Sicht von der GBI geteilt.

Die in der Anlage 1 enthaltene Erlösprognose der GBI stellt die Grundlage für die im Gebäudesanierungsprogramm 2006 durchführbaren erlösabhängigen Sanierungsprojekte dar. Die Prognose weist aus den Standortaufgaben des Jahres 2006 Verwertungserlöse in Höhe von 10,611 Mio. € aus. Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Anrechnung mit 75 v.H. sowie unter Berücksichtigung der Überträge aus Vorjahren ergibt sich ein Potenzial für erlösabhängige Sanierungen in Höhe von 7,596 Mio. €. Um auch für die zukünftige Gebäudesanierung einen Anhaltspunkt für die Dimension der erlösabhängigen Sanierung zu gewinnen, wurden auf der Basis der Standortentwicklungsplanungen der einzelnen Ressorts Prognosen bis in das Jahr 2009 erstellt. Für das Jahr 2006 wird der o.g. Schwellenwert von 6 Mio. € überschritten, weil es in 2006 relativ viele verwertbare Standortaufgaben geben wird; für die Folgejahre wird der Schwellenwert nach der Übersicht der GBI noch nicht erreicht, so dass weitere Anforderungen an die Standortentwicklungsplanungen der Ressorts bestehen.

Als weitere Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungen ist es nach Auffassung des Senators für Finanzen erforderlich, dass bei allen Sanierungsprojekten

- a) gewährleistet ist, dass keine Investitionen an Standorten erfolgen, die mittelfristig aufgegeben werden und
- b) sichergestellt ist, dass alle Möglichkeiten zu kostenreduzierenden Maßnahmen ausgeschöpft werden

Hierzu sind zum einen für jedes zu sanierende Gebäude sowohl eine Erklärung der Ressorts zur langfristigen Nutzung dieser Gebäude als auch eine Bestätigung der GBI erforderlich, dass nach eigenen Erkenntnissen der GBI davon ausgegangen werden kann, dass eine langfristige Nutzung erfolgen wird. Das Risiko von Fehlinvestitionen ist auf diese Weise zu minimieren.

Zum anderen ist bei allen Sanierungsprojekten eine Bestätigung der GBI zur Einhaltung der Standards des Sanierungshandbuches abzugeben, in der auf eventuelle Abweichungen vom Standard und auf die Möglichkeiten kostenreduzierender Maßnahmen eingegangen werden muss. Sofern solche Möglichkeiten im Einzelfall nicht ausgeschöpft wurden oder von den Standards abgewichen werden soll, sind die Gründe hierfür jeweils zu benennen.

Im Gebäudesanierungsprogramm 2006 tritt erstmals die Situation ein, dass ein Ressort eine Standortoptimierung vornimmt, aus der auch Verwertungserlöse zu erwarten sind, es aber keinen Sanierungsbedarf an Gebäuden dieses Ressorts gibt. Im Bereich des Ressort Bau, Umwelt und Verkehr handelt es sich um die Aufgabe-Standorte Wilhelm-Kaisen-Brücke 4 (Freizug durch den Eigenbetrieb GEOInformation) und Gerhard-Rohlfs-Straße (Teilfreizug Bauamt Bremen-Nord). Der aus den prognostizierten Verwertungserlösen erwachsende Sanierungsanspruch in Höhe von 1.204.480 € kann in sanierungsbedürftige Gebäude des Ressorts zur Zeit nicht investiert werden, weil das Ressort bremische Gebäude nur noch in sehr geringem Umfang nutzt; die MitarbeiterInnen sind überwiegend in fremdangemieteten Gebäude (Ansgaritor, Siemens, Breitenweg usw.) untergebracht. Zur Lösung dieses neuen Problems schlägt der Senator für Finanzen vor, die anzurechnenden Sanierungsansprüche in Höhe von 1.204.480 € zur Finanzierung des Grundsanierungsbedarfs einzusetzen. Für das Programm 2006 wird daher vorgeschlagen, diese Beträge einer neuen Kategorie 1 a (siehe Anlage 2 Seite 1) zuzuführen, um in dem Umfang die sonst für Grund-/PCB-Sanierungen übliche Kreditfinanzierung der Sondervermögen mit Erstattung des Zins- und Tilgungsdienstes aus Haushaltsmitteln zu vermeiden. Es ist vorgesehen, die Beträge von 1.204.480 € zur Abdeckung des sonst nicht darstellbaren, aber dringenden Sanierungsbedarfs am Gebäude des Museums Weserburg (ca. 460.900 €) und eines aus dem Sanierungsprogramm 2004 resultierenden Negativ-Übertrages aus der Sanierung des Übersee-Museum (743.560 €) zu verwenden, der ebenfalls aus weiteren Erlösen aus der Verwertung von Immobilien des Ressorts Kultur voraussichtlich nicht

abdeckbar sein wird. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr stimmt dieser Lösung zu, erwartet aber, dass bei etwaigen künftigen Nutzungen von Immobilien des Sondervermögens Sanierungsbedarfe bis zur Höhe von 1.204.480 € prioritär behandelt werden. Die Alternativvorschläge des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr (Sanierung des Polizeigebäudes Schulstraße für eine Nutzung durch Stadtgrün; Ringtausch „Sanierung gegen Vorratsflächen“) sollen bis zum 30. September 2006 geprüft werden.

Auf dieser Grundlage und aufgrund der als Anlage 1 beigefügten Erlösprognosen der GBI schlägt der Senator für Finanzen ein Gebäudesanierungsprogramm 2006 in folgender Struktur vor:

Erlösabhängige Sanierungen:	6.441.108 €, davon 50.000 € Planungsmittel
PCB-Sanierungen:	16.757.000 €
Grundsanierungen:	<u>5.716.480 €</u> , davon 150.000 € Planungsmittel
Zusammen	<u>28.914.588 €</u>

Die einzelnen Sanierungsprojekte des Gebäudesanierungsprogramms 2006 sind mit ihren jeweiligen Kosten in der Anlage 2 detailliert dargestellt.

### **C. Alternativen**

Werden nicht vorgeschlagen.

### **D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die erlösabhängigen Sanierungen des Gebäudesanierungsprogramms 2006 in Höhe von 6.441.108 € werden aus Verwertungserlösen der Sondervermögen Immobilien und Technik finanziert. Eine Haushaltsbelastung tritt nicht ein.

Die Grund- und PCB-Sanierungen von zusammen 22.473.480 € werden in Höhe von 21.269.000 € über Kreditaufnahmen der Sondervermögen Immobilien und Technik und in Höhe von 1.204.480 € aus Verwertungserlösen finanziert. Der jährliche Zins- und Tilgungsdienst über den 20-jährigen Abschreibungs-/Finanzierungszeitraum wird den Sondervermögen aus Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt. Der aus den bereits beschlossenen Grund- und PCB-Sanierungen der Vorjahre und den weiteren Projekten des Programms 2006 entstandene und entstehende Kapitaldienst kann aus den in den Haushalten 2006/2007 eingeplanten Mitteln in Höhe von 8,100 Mio. € (2006) bzw. 10,195 Mio. €

(2007) dargestellt werden. Eine Mehrbelastung des Haushalts tritt daher auch durch die PCB- und Grundsanierungen des Programms 2006 nicht ein.

Bei den PCB- und Grundsanierungen handelt es sich überwiegend um Fortsetzungsmaßnahmen (18,923 Mio. € von 22,473 €), für die im Umfang von 18,012 Mio. € in Vorjahren bereits Verpflichtungsermächtigungen erteilt wurden. Aufgenommen wurden aus fachlichen Gesichtspunkten heraus lediglich neue Projekte mit hoher Dringlichkeit (insbesondere zwei weitere PCB-Sanierungen, der Ersatzbau für ein Umkleidegebäude mit statischen Problemen, eine Brandschutzsanierung, Dachsanierungen an zwei Hallenbädern und eine energetische Fassadensanierung).

### **E. Beteiligung/Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Inneres und Sport, dem Senator für Bildung und Wissenschaft, dem Senator für Justiz und Verfassung, dem Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, dem Senator für Kultur sowie der Senatskanzlei abgestimmt worden.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit**

Geeignet.

### **G. Beschlussvorschläge**

1. Der Senat stimmt dem Gebäudesanierungsprogramm 2006 mit einem Umfang von rd. 28,915 Mio. € zu, wobei die einzelnen Sanierungsmaßnahmen von der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH in Abstimmung mit den Ressorts überarbeitet werden können.
2. Der Senat bittet die Ressorts, ihre Standortkonzepte bis zum 30. Oktober 2006 weiter zu konkretisieren und der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH die daraus vorgesehenen Standortaufgaben zu übermitteln, um eine anteilige Fortsetzung der Gebäudesanierung in 2007 ff. aus Erlösen aufgrund von Bestandsoptimierungen zu gewährleisten.
3. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, dem Senat zeitnah und in Abstimmung mit den Ressorts über das Ergebnis der weiteren Bestandsoptimierung zu berichten, und dabei insbesondere zu prüfen, ob weitere Erlöse aus Grundstücksveräußerungen für die Gebäudesanierung eingesetzt werden können, um damit den kreditfinanzierten Anteil zu reduzieren.
4. Der Senat bittet die im Gebäudesanierungsprogramm 2006 mit Projekten vertretenen Ressorts, ihre jeweiligen Fachdeputationen zu beteiligen, und den Senator für Finanzen

zen, das Programm den Haushalts- und Finanzausschüssen zur Zustimmung vorzulegen.

5. Der Senator für Finanzen und der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr werden gebeten, bis zum 30. September 2006 über das Ergebnis der Prüfung alternativer Verwendungsmöglichkeiten für die Sanierungsansprüche des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr zu berichten, damit diese Ansprüche nicht verfallen.