


 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.


# **Bericht zur Zustandsbeurteilung des Immobilienbestandes für das Schulportfolio der Stadt Dortmund**

**AFBL am 21.09.2017 TOP 4.2**


**Drucksache Nr.: 08503-17**


Thomas Ellerkamp


Fachbereich Liegenschaften

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

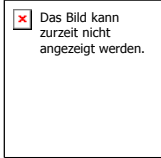
 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

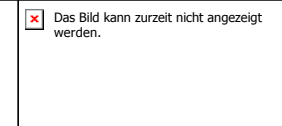
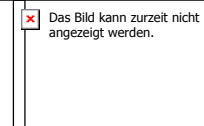
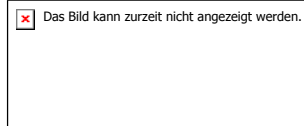
 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

## Zielsetzungen

- Priorisierung städt. Bauinvestitionen auf Grundlage eines definierten Kriterienkatalogs
- Vorausschauende Investitionsplanung im Rahmen der Haushaltsaufstellung
- Stärkere Berücksichtigung haushalterischer Kriterien bei Investitionen und Bauunterhaltung
- Turnusmäßigen Beurteilung aller städtischen Hochbauten
- Sicherstellung flächendeckender Mindeststandards in der Bauunterhaltung
- Standardisierung von Ausstattungsmerkmalen
- „Hebung“ des Instandhaltungsniveaus

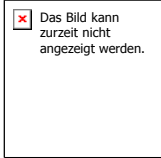


**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

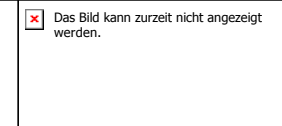
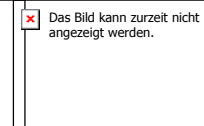
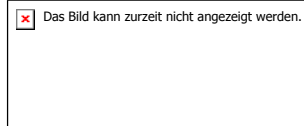


## Beurteilung des Immobilienbestandes vor dem Hintergrund des Haushalts

- Der Gebäudebestand der Stadt Dortmund hat ein Bilanzvolumen von ca. 990 Mio. €.
  - davon entfallen auf das hier betrachtete Schulportfolio 490 Mio. €.
- Bei einem Eigenkapital von ca. 1,7 Mrd. € ist der werterhaltende Umgang mit der städtischen Gebäudesubstanz auch für die finanzielle Handlungsfähigkeit der Stadt von großer Relevanz.
- Der zeitlichen Steuerung des Mittelabflusses / der Liquiditätsplanung für Hochbaumaßnahmen kommt eine erhebliche Bedeutung im Finanzmanagement zu.



**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften



## Investitionen in städtische Immobilien

### Neubau oder Anmietung

- Eigene oder fremd genutzte Immobilien dienen der Erfüllung städtischer Aufgaben.
- Bedarfe der verschiedenen Fachbereiche müssen rechtzeitig erkannt und exakt definiert werden.
- Beschaffungen (Miete, Baumaßnahme, Ankauf, PPP, ... ) unterliegen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit.

### Bestandsunterhaltung

- Sicherstellung der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit der Gebäude
- Sicherung der Werthaltigkeit der Objekte

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

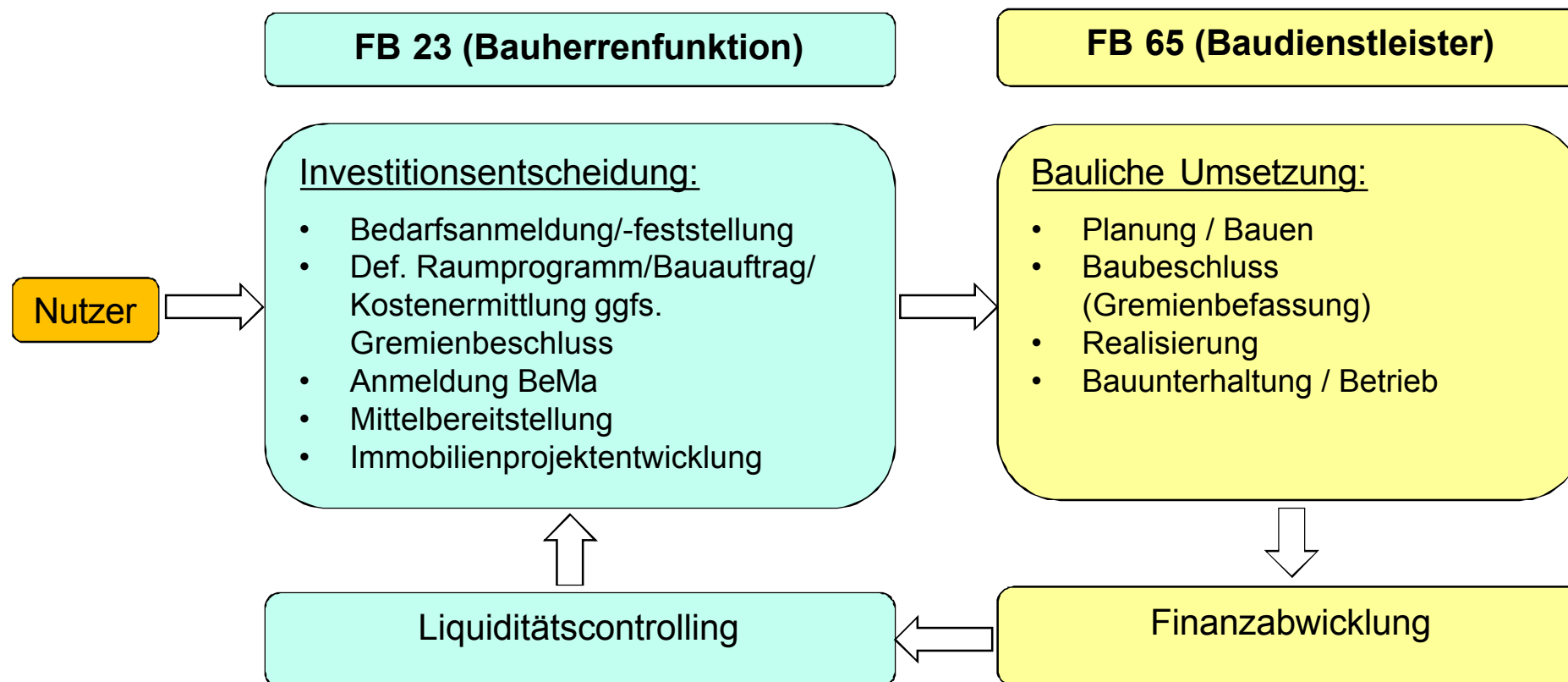
**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

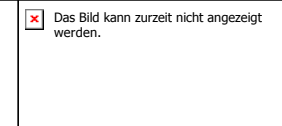
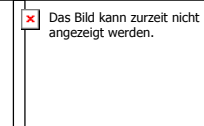
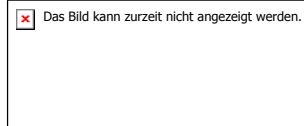
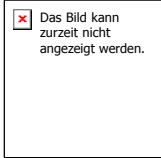
Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.


## Aufgabenverteilung im Hochbaubereich







## Vorgehensweise zur turnusmäßigen Beurteilung des Immobilienbestandes


1. Priorisierung (Clusterung) des Zustandes eines Portfolios (z.B. Schule) anhand der verfügbaren Kennzahlen (z.B.: AfA, Aufwand für Instandhaltungen, Energieverbräuche, ... )  
Die Instandhaltungsbedarfe werden in einem Stufenmodell klassifiziert (Stufen 1 – 3; gut, mittel, schlecht).
2. Abstimmung und weitere Priorisierung der Zustandsliste zwischen FB 23, FB 65 und den Nutzern
3. Begehung und Beurteilung der in Kategorie 2 und 3 identifizierten Objekte durch FB 65 mit standardisierten Fragebögen (Zustandsbeurteilung).  
Unterteilt nach Hochbau und technischen Anlagen (TGA) mit Einstufung der Dringlichkeiten.


 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

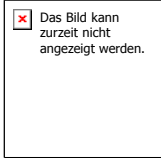
**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

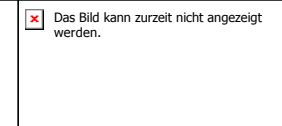
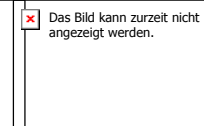
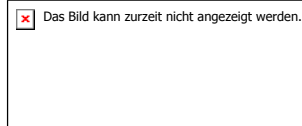
 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.




**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften



## **Ergebnisse dieses erstmalig auf das Portfolio Schule angewendete Verfahrens**


- In einem ersten Schritt wurden in der dargestellten Systematik die Gebäude der Zustandskategorie 3 bearbeitet.
- Aus der Plausibilisierung ergaben sich 24 Objekte (siehe Übersicht in der Anlage zur Vorlage).
- Anhand der Begehung wurde folgender Instandhaltungsbedarf festgestellt:
  - 24 Schulgebäude der Dringlichkeit 2 (erforderliche Maßnahmen in den nächsten 3 – 5 Jahren) in Höhe von rd. 20,3 Mio. € ermittelt.
  - Davon 17 Schulgebäude der Dringlichkeit 1 (erforderliche Maßnahmen in den nächsten 2 Jahren) in Höhe von rd. 6,1 Mio. €.
- Die Dringlichkeiten 1 und 2 werden als Bedarfsankündigungen in der BeMa 2018 ff. berücksichtigt.
- Für die Objekte der Kategorie 2 erfolgt ebenfalls eine Begehung.




 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

## Immobiliensteckbrief

- Der Immobiliensteckbrief ist ein Werkzeug, mit dem die Daten jeder einzelnen Wirtschaftseinheit aus den verschiedenen Datensystemen zusammengefasst dargestellt werden (z.B.: Größe, Buchwert, Instandhaltungsaufwendungen, Energieverbrauch, ...).
- Das System verschafft einen schnellen Überblick über die wesentlichen Kennzahlen einer Immobilie und liefert die Basis für spezifische Kennzahlenvergleiche innerhalb gleicher Portfolien (z.B. Schule).

 Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

## Immobiliensteckbrief - Kennzahlenvergleich

### Beispiel

#### Hangeney GS

#### Schopenhauer GS

#### Kennzahlen

(Zustandskategorie 1)

(Zustandskategorie 3)

Wärme in kwh/m<sup>2</sup>

38,38 kwh

94,44 kwh

Strom in kwh/m<sup>2</sup>

16,53 kwh

16,24 kwh

Wasser in l/m<sup>2</sup>

150,10 l

230,81 l

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

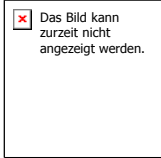
Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

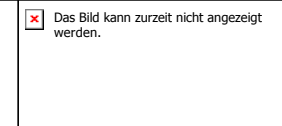
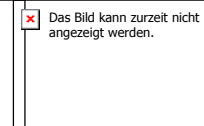
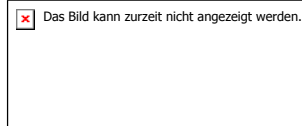
Das Bild kann zurzeit nicht angezeigt werden.

## Wo stehen wir – wo wollen wir hin?

- Bereits umgesetzt: Vorstellung und Beschluss sämtlicher Hochbaumaßnahmen für das folgende Jahr im Rahmen der Haushaltsberatungen (BEMA).
- Bereits umgesetzt: Mittelbereitstellung erfolgt periodenscharf nach den tatsächlichen Mittelbedarfen.
- Im Aufbau: Die Bewertung aller Portfolien erfolgt zukünftig turnusmäßig im 3-Jahresrythmus (je ein Portfolio p.a.).
- Im Aufbau: Immobiliensteckbrief

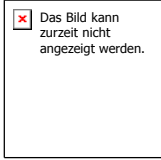


**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften

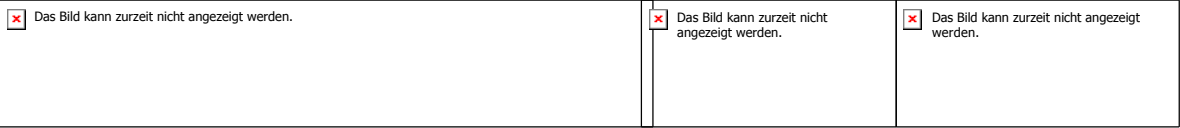


## Wo stehen wir – wo wollen wir hin?

- In Vorbereitung: Im Rahmen verbindlicher Bauherren / Nutzervereinbarungen werden klare Zielvereinbarungen schriftlich fixiert.
- In Vorbereitung: Bauvorhaben sollen soweit möglich eine weitere Standardisierung hinsichtlich Umfang und Qualität erfahren.
- In Vorbereitung: Die Standards zur Beauftragung des FB 65 bei Neubaumaßnahmen als auch Maßnahmen im Bestand werden in der Rollenverteilung Eigentümer / Investor und Bauunterhaltung / Hochbau zur Vereinfachung der innerbetrieblichen Abläufe optimiert (sog. Planungsphase 0).



**Stadt Dortmund**  
Fachbereich Liegenschaften



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit