



Konzept für alle gemeindlichen Gebäude

Teil 1

Aula der Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck
Forum der Anne-Frank-Gesamtschule Havixbeck
Marie-Juchacz-Haus
Haus Suthues



Erstellt von

**Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
i.A. Nicole Schonnebeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck
Tel. 02507/33-168
Fax. 02507/3932**

Mail. schonnebeck@gemeinde.havixbeck.de

Stand: Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Aula der Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck	3
1.1	Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf	3
1.2	Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014	4
1.3	Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012	4
1.4	Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014	5
2	Forum der Anne-Frank-Gesamtschule Havixbeck	6
2.1	Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf	6
2.2	Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014	7
2.3	Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012	7
2.4	Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014	8
3	Marie-Juchacz-Haus	9
3.1	Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf	9
3.2	Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014	10
3.3	Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012	10
3.4	Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014	11
4	Haus Suthues	12
4.1	Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf	12
4.2	Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014	13
4.3	Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012	13
4.4	Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014	14

Hinweise:

Die Grund und Bodenwerte sowie Endbestände SoPo und Abschreibung ergeben sich aus dem NKF-Jahresabschluss zum 31.12.2012.

Bei der AfA handelt es sich um die Abschreibung für das Gebäude, Aufbauten, und die Außenflächengestaltung.

1. Aula der Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck



1.1 Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf

Die Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck wurde in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 1975, 1977 und 1981 fertiggestellt. Das Gebäude ist 1- bis 2-geschossig, massive Bauweise mit Flachdach. Die Bruttogeschossfläche beträgt 4.710 m².

Die Aula ist in die Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck integriert und verfügt über 2 separate Eingänge, Zugang zum Schulgebäude, Bühnenraum und Sanitäranlagen. Die Aula gehört zum ältesten Gebäudeteil der Grundschule, der bauliche Zustand dieses Raumes kann als gut bezeichnet werden. Die Eingangstüren wurden im Jahr 2009 erneuert. Die Decke ist mit einer dunklen Alu-Paneldecke versehen. Im Masterplan der Grundschule ist für das Jahr 2015 vorgesehen diese Decke mit einem hellen Anstrich zu versehen. Weitere größere Unterhaltungsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht erkennbar oder geplant. Veranstaltungen können mit maximal 120 Personen durchgeführt werden.

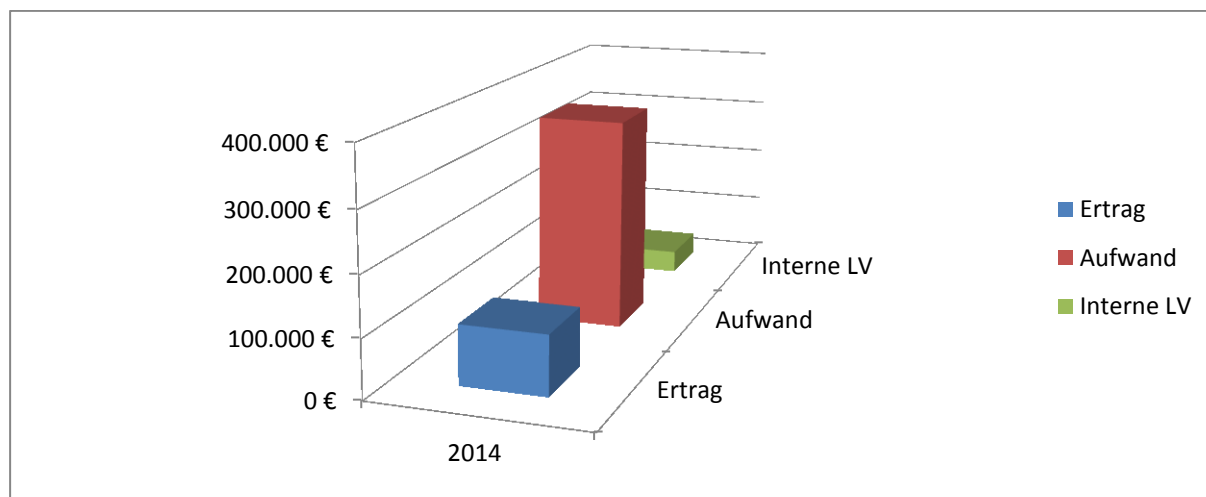
Die Kosten für diesen Gebäudeteil werden im Produkt „0301 – Baumberge-Schule, Kath. Grundschule Havixbeck“ gebucht. Eine Aufteilung der Kosten nur für die Aula der Grundschule ist aus diesem Grund nicht möglich. Eine Berechnung der Kosten pro Quadratmeter bzw. pro Stunde Nutzung muss daher entfallen.

Der Gebäudeteil beinhaltet folgende Räumlichkeiten:

- Aula
- Bühnenraum
- Toiletten Damen
- Toiletten Herren

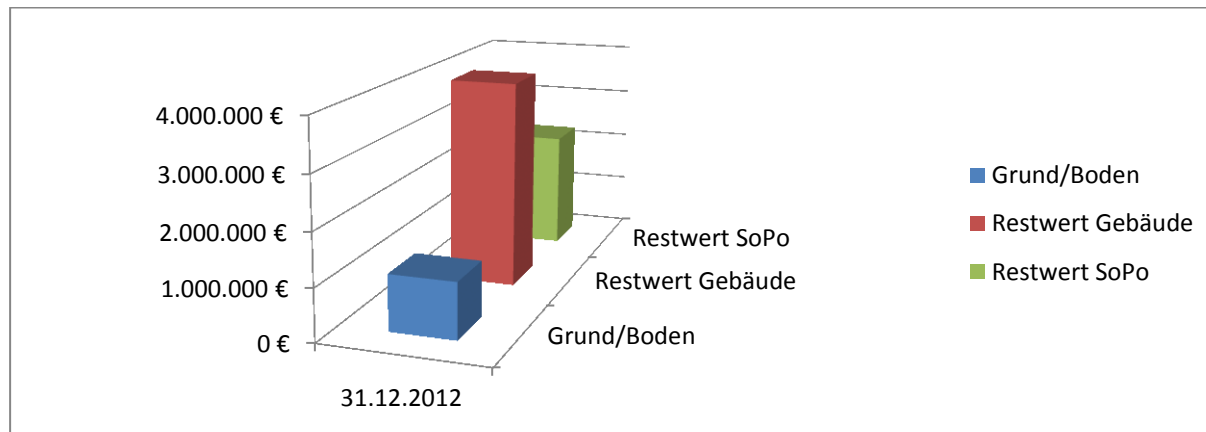
1.2 Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014 (Gesamtgebäude)

101.864,- €	Ertrag
360.380,- €	Aufwand
38.238,- €	Interne Leistungsverrechnung (Nahwärmezentrum - BHKW)
- 296.844,- €	Fehlbetrag



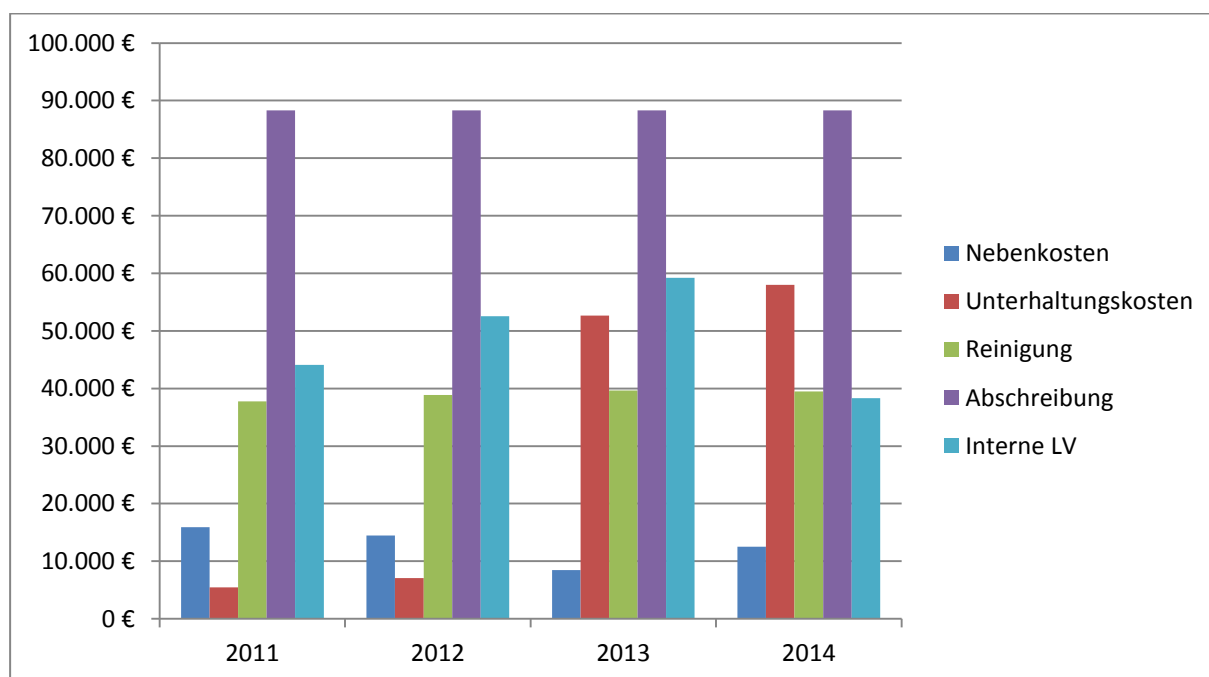
1.3 Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012 (Gesamtgebäude)

1.066.980,- €	Wert Grund/Boden
3.973.653,- €	Restwert Gebäude/Technische Anlagen/Außenflächen
2.269.152,- €	Restwert Sonderposten



1.4 Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014 (Gesamtwert für die Grundschule)

	2011	2012	2013	2014
Abwasser	9.082,- €	9.082,- €	2.996,- €	7.000,- €
Unterh. Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	5.446,- €	7.096,- €	52.646,- €	58.000,- €
Unterhaltsreinigung	37.764,- €	38.885,- €	39.625,- €	39.500,- €
Abfallbeseitigung	1.517,- €	1.458,- €	1.438,- €	1.500,- €
Gebäudeversicherung	5.298,- €	3.914,- €	4.019,- €	4.020,- €
AfA Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	88.304,- €	88.304,- €	88.304,- €	88.304,- €
Interne Leistungsverrechnung (Nahwärmezentrum – BHKW)	44.084,- €	52.531,- €	59.249,- €	38.328,- €
Ergebnis:	191.495,- €	207.988,- €	248.277,- €	236.652,- €
Erstattung Versicherungsschäden	0,- €	0,- €	5.646,- €	0,- €
Endergebnis:	191.495,- €	207.988,- €	242.631,- €	236.652,- €



2. Forum der Anne-Frank-Gesamtschule Havixbeck



2.1 Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf

Das Forum der Anne-Frank-Gesamtschule Havixbeck wurde 1996 fertiggestellt. Das Gebäude ist 1- bis 2-geschossig, die Bruttogeschossfläche beträgt 1.890 m². Der bauliche Zustand kann als gut bezeichnet werden. Größere Unterhaltungsmaßnahmen sind in den kommenden Jahren nicht geplant. Die Lüftungsanlage ist seinerzeit für den Betrieb einer Mensa konzipiert worden. Bei kultureller Nutzung des Mensaraumes gibt es Optimierungsbedarf an diesem Objekt. Hierfür sind im Jahr 2014 und 15 jeweils Haushaltsmittel eingestellt. Im Eingangsbereich des Gebäudes (Forum) zeigen sich Risse in einigen Fliesen. Es ist zu vermuten, dass diese durch Setzungen der Estrichdämmung entstanden sind. Dies wird in den kommenden Jahren weiter beobachtet.

Die Kosten für dieses Gebäude werden im Produkt „0305 – Forum/Mensa“ gebucht.

Veranstaltungen können mit maximal 600 Personen, bei Bestuhlung mit maximal 400 Personen, durchgeführt werden.

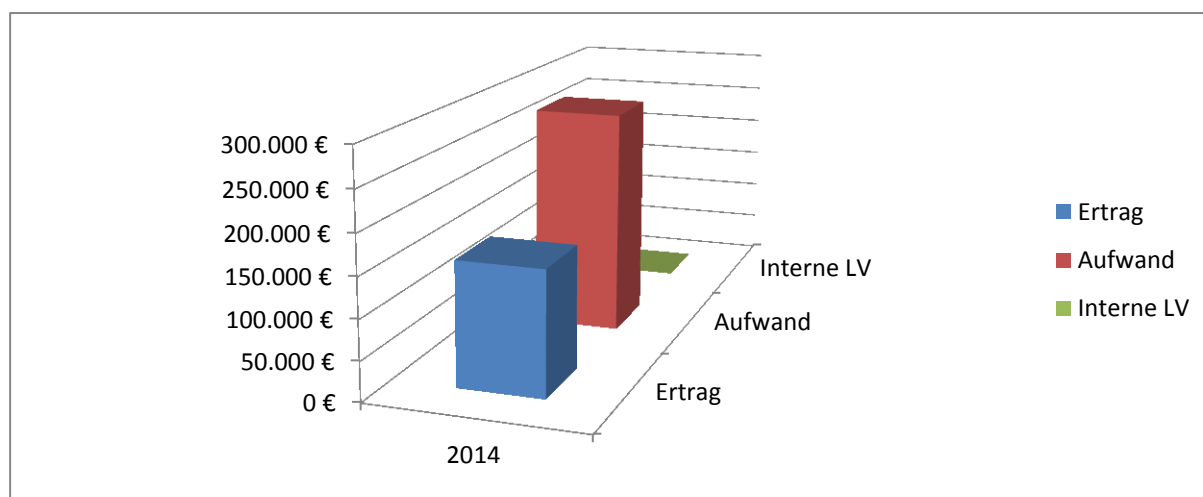
Das Gebäude verfügt über folgende Räumlichkeiten:

- Mensa (358 m² Fläche)
- Forum (332 m² Fläche)
- Bühne (82 m² Fläche)
- Bühnennebenräume
- Toilette Damen
- Toilette Herren
- Behinderten-Toilette
- Schülercafé mit Küche
- Küche
- Lagerräume
- Kühlräume
- SV-Raum (Schülervertretung)
- Ganztagsräume
- Regieraum

Die Ganztagsräume, die Küche des Cafés, Lagerräume etc. der Mensaküche sowie der SV-Raum werden nicht vermietet.

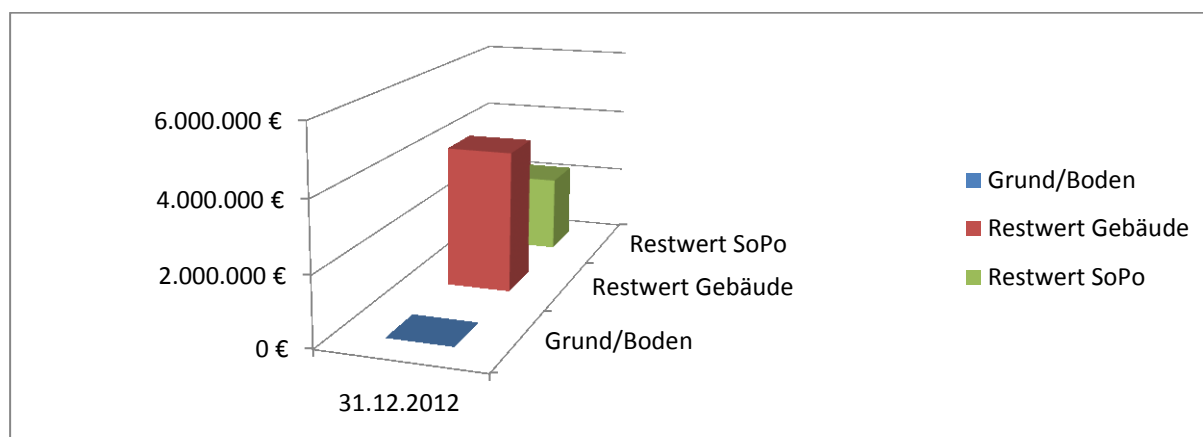
2.2 Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014

155.887,- €	Ertrag
281.959,- €	Aufwand
0,- €	Interne Leistungsverrechnung (Nahwärmezentrum - BHKW) – wird zentral bei der Gesamtschule gebucht
- 126.072,- €	Fehlbetrag



2.3 Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012

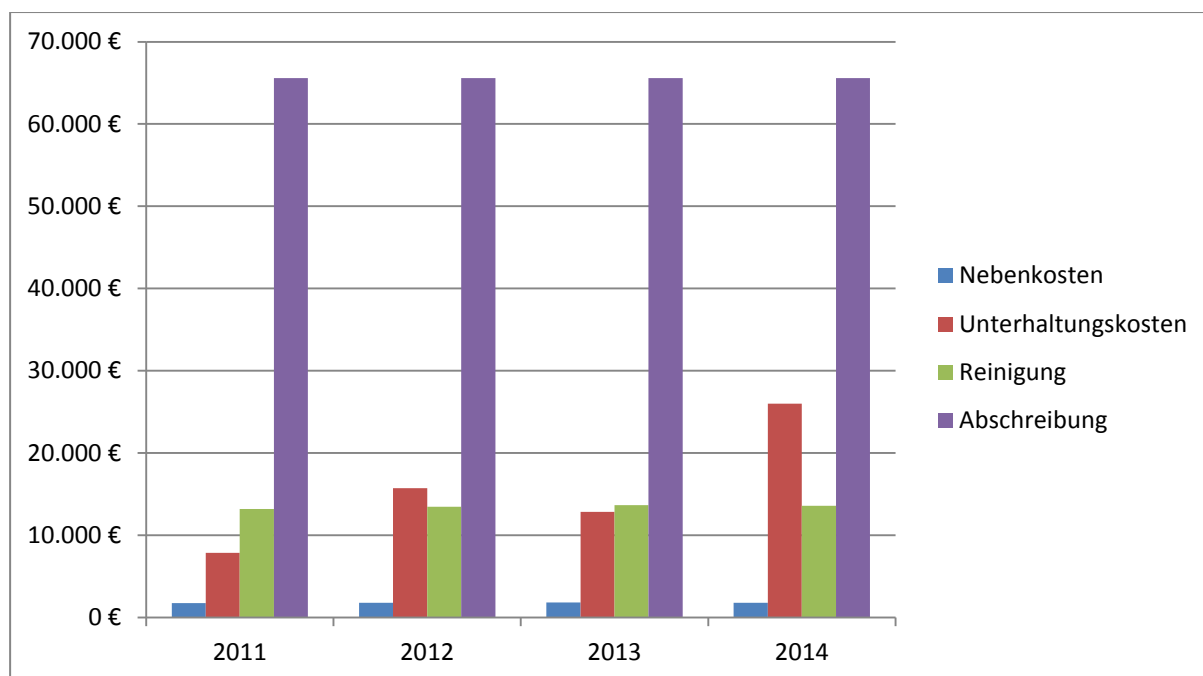
0,- €	Wert Grund/Boden (bei Anne-Frank-Gesamtschule bilanziert)
4.131,841,- €	Restwert Gebäude/Technische Anlage/Außenflächen
2.233.276,- €	Restwert Sonderposten



2.4 Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014

	2011	2012	2013	2014
Unterh. Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	7.867,- €	15.748,- €	12.867,- €	26.000,- €
Unterhaltsreinigung	13.221,- €	13.474,- €	13.675,- €	13.600,- €
Gebäudeversicherung	1.743,- €	1.788,- €	1.832,- €	1.790,- €
AfA Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	65.585,- €	65.585,- €	65.585,- €	65.585,- €
Interne Leistungsverrechnung Nahwärmezentrum – BHKW	0,- €	0,- €	0,- €	0,- €
Endergebnis:	88.416,- €	96.595,- €	93.959,- €	106.975,- €

Alle weiteren Kosten werden im Produkt „0303 – Anne-Frank-Gesamtschule Havixbeck“ gebucht.



Eine Aufteilung der Kosten auf die schulische und außerschulische Nutzung ist nicht möglich. Eine Berechnung der Kosten pro Quadratmeter bzw. pro Stunde Nutzung muss daher durchschnittlich erfolgen.

Pro Stunde tatsächlicher Belegung ergibt sich daher ein Durchschnittspreis von 31,98 € [106.975,- € / (1.954 + 1.433 Std.)] bzw. 56,60 € (106.975,- € / 1.890 m²) pro m² Bruttogeschossfläche.

3. Marie-Juchacz-Haus



3.1 Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf

Das Marie-Juchacz-Haus wurde 1960 als Gemeinschaftswaschhaus mit einer Bruttogeschossfläche von 95 m² errichtet. 1978 wurde es zum Wohnhaus umgebaut und im Jahr 1985 zur Altenbegegnung ausgebaut. Im Jahr 1993 erfolgte eine Erweiterung um 71 m². Es ist seit gut 19 Jahren vermietet an die AWO.

Der Umbau im Jahr 1978 war so grundlegend für das Objekt, dass hier für die Sachwertermittlung von einer Neuerstellung als Wohnraum ohne Keller mit Satteldach ohne ausgebautem Dachgeschoss ausgegangen wurde. Die Erweiterung im Jahr 1993 wird als Vereinsheim Typ 10 im mittleren Standard berechnet.

Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Die gemeinsame Restnutzungsdauer wurde im Jahr 2009 auf 31 Jahre festgelegt. Die Restnutzungsdauer beträgt aktuell 26 Jahre.

Das Gebäude ist für den Bedarf der Nutzung als Vereinsheim in einem ausreichend gutem Zustand.

Im Oktober 2014 wurden dem Bauamt Setzungsrisse an der Fassade und im Inneren des Gebäudes gemeldet. Eine genauere Überprüfung mit einem Statiker ist beauftragt. Das Ergebnis steht noch aus. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass hier wesentliche Investitionen zum Gebäudeerhalt anstehen. Auch Investitionen zum Funktionserhalt sind nicht zu erwarten. Die Unterhaltungskosten für das Objekt liegen jährlich deutlich unter 1.000,- €.

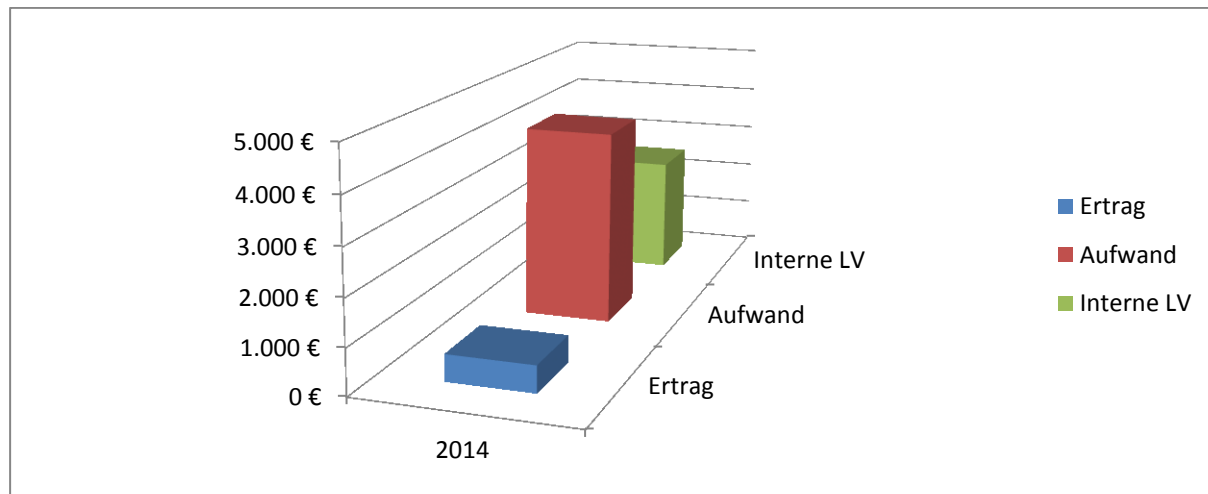
Die Kosten für dieses Gebäude werden im Produkt „1504 – Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen“ gebucht.

Das Gebäude verfügt über folgende Räume:

- Eingangsbereich
- Damentoilette
- Herrentoilette
- Küche
- Gruppenraum (durch Trennwand teilbar)
- Büro
- Abstellraum
- Garten

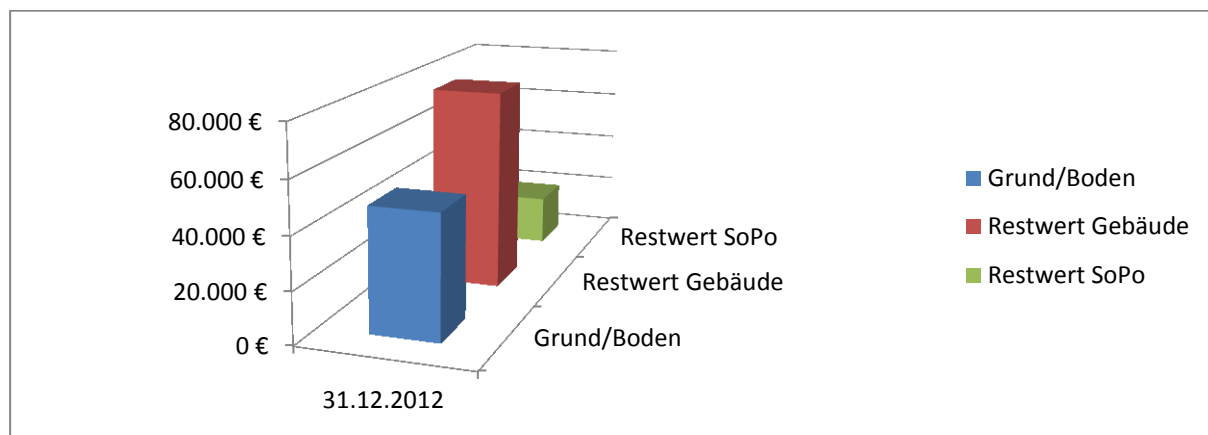
3.2 Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014 (anteilig aus Prod. 1504)

580,- €	Ertrag
4.201,- €	Aufwand
2.555,- €	Interne Leistungsverrechnung (Nahwärmezentrum - BHKW)
- 6.176,- €	Fehlbetrag



3.3 Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012

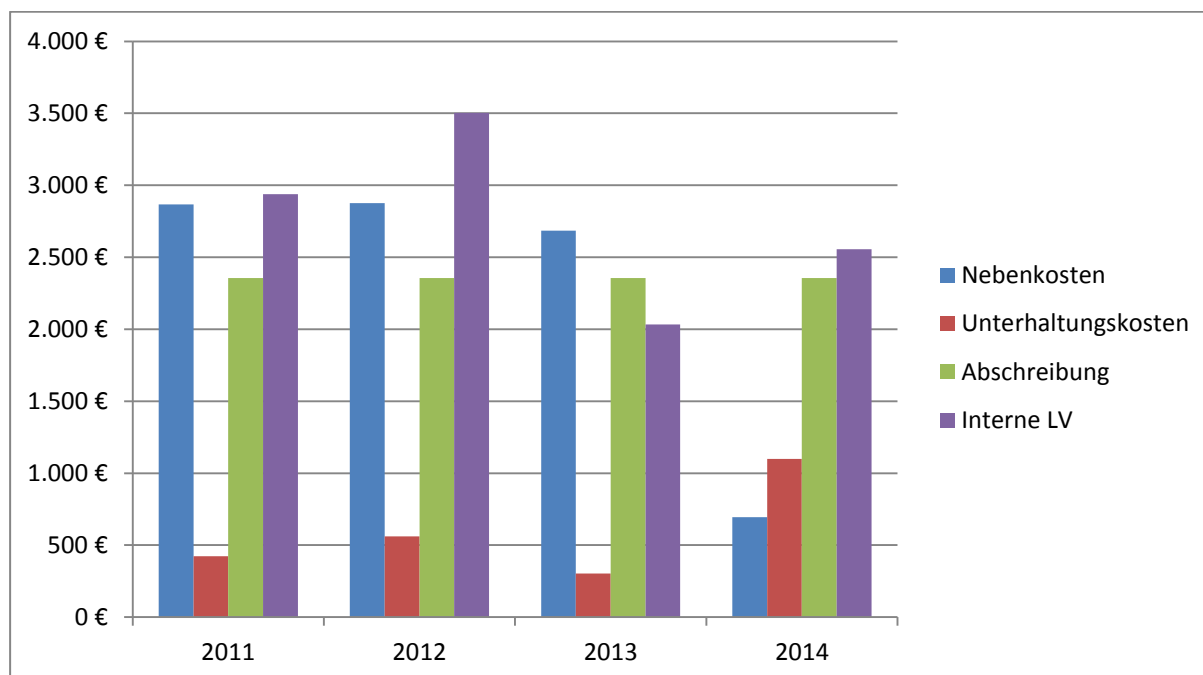
47.700,- €	Wert Grund/Boden
77.745,- €	Restwert Gebäude/Technische Anlage/Außenflächen
19.139,- €	Restwert Sonderposten



3.4 Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014

	2011	2012	2013	2014
Abwasser	2.417,- €	2.417,- €	2.241,- €	200,- €
Unterh. Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	423,- €	560,- €	304,- €	1.100,- €
Abfallbeseitigung	362,- €	370,- €	351,- €	400,- €
Gebäudeversicherung	87,- €	90,- €	92,- €	95,- €
AfA Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	2.356,- €	2.356,- €	2.356,- €	2.356,- €
Interne Leistungsverrechnung Nahwärmezentrum - BHKW	2.938,- €	3.502,- €	2.033,- €	2.555,- €
Endergebnis:	8.583,- €	9.295,- €	7.377,- €	6.706,- €

Hinweis: Durch das neue Abrechnungssystem werden die Kosten für die Abwasserbeseitigung jährlich ca. 450,- € betragen.



Pro Stunde tatsächlicher Belegung ergibt sich daher ein Durchschnittspreis von 3,56 € [6.706,- € / (570 + 1.317 Std.) bzw. 40,40 € (6.706,- € / 166 m²) pro m² Bruttogeschossfläche.

4. Haus Suthues



4.1 Daten zum Gebäude / Gebäudezustand / Investitionsbedarf

Das Haus Suthues ist ein denkmalgeschütztes ehemaliges Ackerbürgerhaus mit einer Bruttogeschossfläche von 111,5 m². Wahrscheinlich wurde das Haus in seiner ersten Form Ende des 17. Jahrhundert erbaut, in folgenden Jahrhunderten nach Brandschäden wieder repariert und weiter aus- bzw. angebaut. Im Jahr 1977 hat es die Gemeinde Havixbeck gekauft und 1981 grundsaniert. Die Sanierung war derart grundsätzlich, dass von einem Neubau gesprochen werden kann, die Nutzungsdauer wurde daher auf 60 Jahre festgesetzt, die Restnutzungsdauer beträgt aktuell 27 Jahre.

Das Gebäude ist ein historisches Gebäude und seit gut 19 Jahren an den Heimatverein vermietet, welcher es als Vereinsheim nutzt. Der Standard wird als mittel festgestellt. Das Gebäude ist für die derzeitige Nutzung in einem ausreichend guten Zustand.

Langfristige Investitionen zum Gebäude- und Funktionserhalt sind nicht zu erwarten. Die jährlichen Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung liegen deutlich unter 1.000,- €. Die Heizungsanlage aus dem Jahr 1996 wird in den kommenden Jahren ausgetauscht werden müssen. Im Masterplan des Gebäudes werden voraussichtlich im Jahr 2020 hierfür 6.000,- € eingestellt.

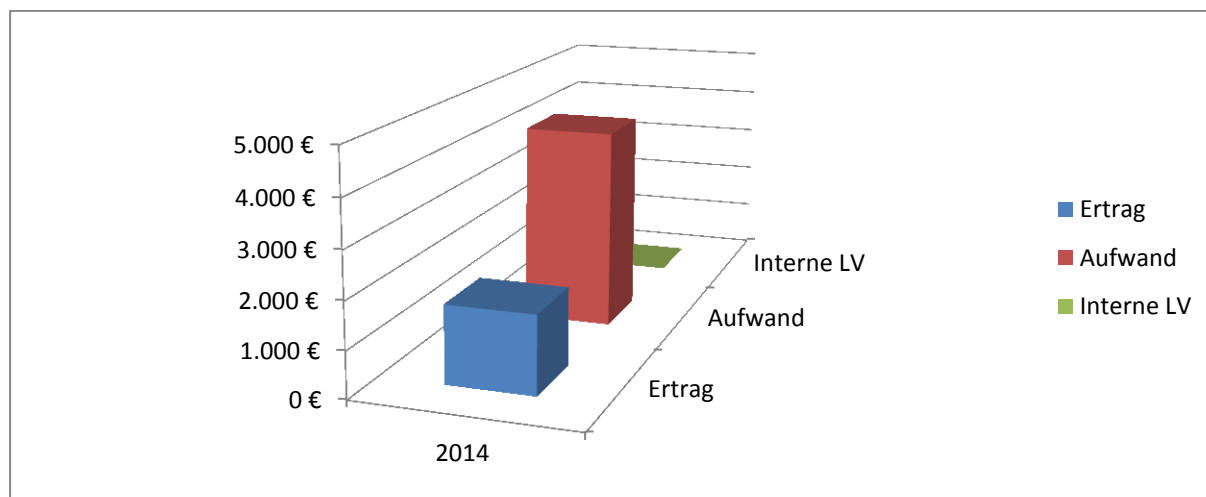
Die Kosten für dieses Gebäude werden im Produkt „1504 – Öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen“ gebucht.

Das Gebäude verfügt über folgende Räume:

- Eingangsbereich
- Damentoilette
- Herrentoilette
- Küche
- Lagerraum
- Kaminzimmer
- Upkammer
- Keller
- Bauerngarten

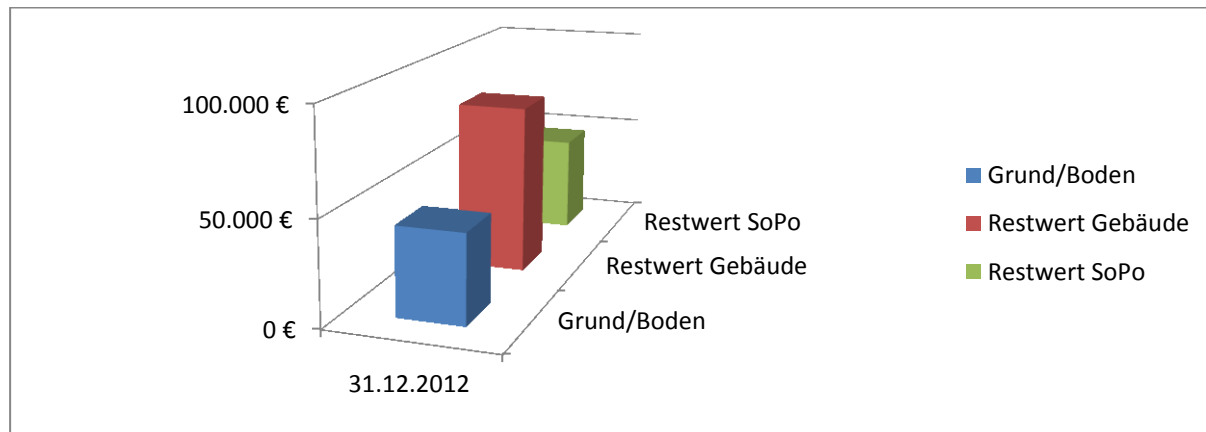
4.2 Übersicht Ertrag/Aufwand gemäß Haushaltsansatz 2014 (anteilig aus Prod. 1504)

1.673,- €	Ertrag
4.273,- €	Aufwand
0,- €	Interne Leistungsver. (keine Anbindung an das Nahwärmezentrum BHKW)
2.600,- €	Fehlbetrag



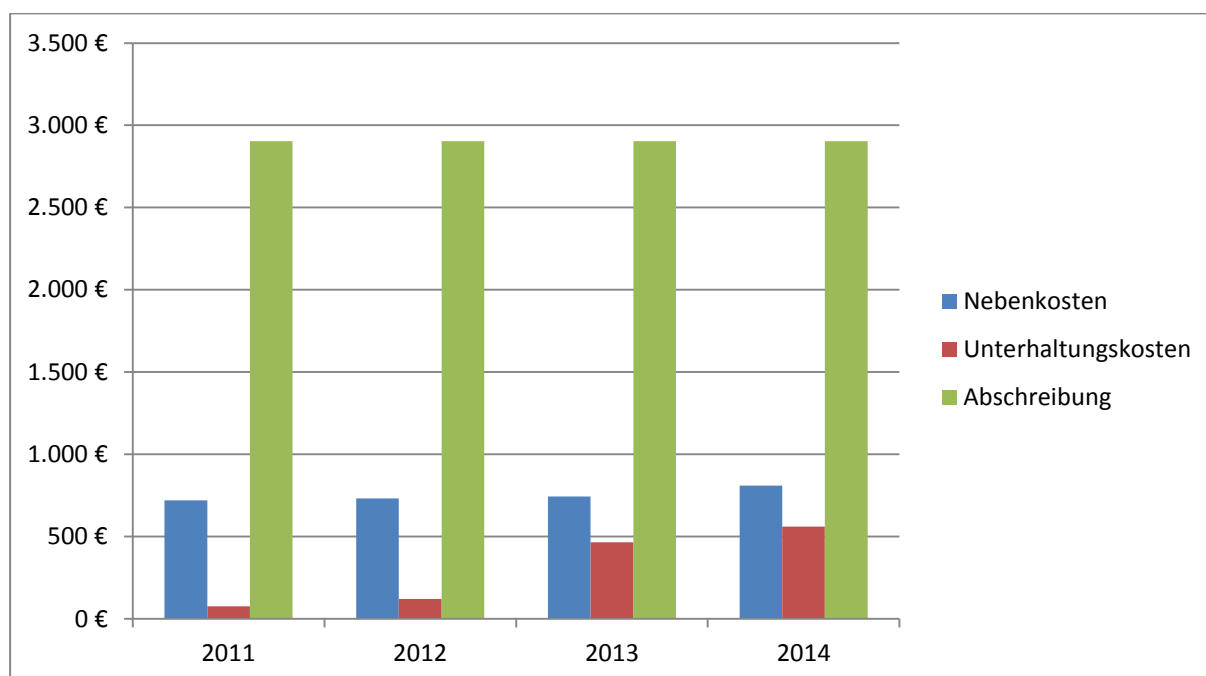
4.3 Übersicht der Werte zum Stichtag 31.12.2012

42.900,- €	Wert Grund/Boden
81.269,- €	Restwert Gebäude/Technische Anlage/Außenflächen
46.841,- €	Restwert Sonderposten



4.4 Übersicht der Gebäudekosten gemäß IST-Buchungen für die Jahre 2011, 2012, 2013 und Haushaltsansatz 2014

	2011	2012	2013	2014
Abwasser	234,- €	234,- €	161,- €	260,- €
Unterh. Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	76,- €	122,- €	466,- €	560,- €
Abfallbeseitigung	362,- €	370,- €	351,- €	400,- €
Gebäudeversicherung	125,- €	128,- €	132,- €	150,- €
AfA Gebäude, Außenanlagen, techn. Anlagen, Brandschutz	2.903,- €	2.903,- €	2.903,- €	2.903,- €
Interne Leistungsverrechnung (Nahwärmezentrum – BHKW)	0,- €	0,- €	0,- €	, - €
Endergebnis:	3.700,- €	3.757,- €	4.013,- €	4.273,- €



Pro Stunde tatsächlicher Belegung ergibt sich daher ein Durchschnittspreis von 8,36 € [4.273,- € / (117 + 394 Std.)] bzw. 38,32 € (4.273,- € / 111,5 m²) pro m² Bruttogeschossfläche.