
So geht unser Zuhause: Mit **Mut** Lüdenscheids Zukunft gestalten!
Kooperation der CDU-Ratsfraktion und der SPD-Ratsfraktion Lüdenscheid

19. Juni 2026

Herrn
Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses
RH Michael Dregger
- Rathaus Lüdenscheid -

Tagesordnungspunkt „Haushalt“

hier: Antrag zur Weiterentwicklung der objektbezogenen Gebäudewirtschaftsplanung im Produktbereich 01.10

Sehr geehrter Herr Dregger,
lieber Michael,

wir bitten, den nachfolgenden Beschlussvorschlag unter dem Tagesordnungspunkt Haushalt in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 24. Juni 2026 zu berücksichtigen und zur Abstimmung zu stellen:

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Aufstellung zukünftiger Haushalte ein Konzept zur schrittweisen Weiterentwicklung der gebäudebezogenen Investitions- und Instandhaltungspläne im Produktbereich 01.10 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ zu erarbeiten.

Ziel ist eine stärkere, gebäudebezogene Steuerung wesentlicher Immobilienbestände der Stadt Lüdenscheid, insbesondere in den Bereichen Schulen, Kindertageseinrichtungen, Verwaltungsgebäude, sowie sozialer Infrastruktur.

Dabei soll insbesondere geprüft werden,

1. wie für wesentliche Gebäude bzw. Objektgruppen künftig gebäudebezogene Investitions- und Instandhaltungspläne erstellt werden können

2. wie innerhalb der Haushaltsdarstellungen stärker zwischen

- originären Planansätzen,
- fortgeschriebenen Erfahrungswerten bzw. Ist-Werten,
- sowie kalkulatorischen Umlagen- und Verteilungsschlüsseln differenziert werden kann

3. wie die Steuerung insbesondere von

- Energie- und Bewirtschaftungskosten,
- Bauunterhaltung,
- Leerständen,
- Flächeneffizienz,

So geht unser Zuhause: Mit **Mut** Lüdenscheids Zukunft gestalten!
Kooperation der CDU-Ratsfraktion und der SPD-Ratsfraktion Lüdenscheid

- sowie Investitions- und Sanierungsprioritäten verbessert werden kann

4. wie Bedarfsplanungen (z. B. Kita-Bedarfsplanung) künftig stärker mit der Gebäudewirtschaftsplanung verknüpft werden können

5. wie künftig eine nachvollziehbare Zuordnung der jeweiligen Gebäude- und Bewirtschaftungskosten zu den konkret nutzenden Produkten, Einrichtungen oder Trägern dargestellt werden kann.

Die bestehende Systematik der internen Leistungsbeziehungen (ILV) soll hierbei nicht grundsätzlich infrage gestellt werden. Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss über mögliche Umsetzungsvarianten, den zusätzlichen Verwaltungsaufwand sowie eine sinnvolle schrittweise Einführung.

Begründung

Der Produktbereich 01.10 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ umfasst im Haushaltsplan 2026 ein erhebliches Volumen. Allein das Produkt 01.10.03 „Bewirtschaftung von Immobilien“ weist ordentliche Aufwendungen in Höhe von rund 22,4 Mio. € aus. Einschließlich der weiteren gebäudebezogenen Produkte und internen Leistungsverrechnungen bewegt sich das Gesamtvolumen der Gebäudewirtschaft im deutlich höheren zweistelligen Millionenbereich.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine stärkere objektbezogene Steuerung und Transparenz des städtischen Immobilienbestandes sachgerecht und erforderlich. Die von der Verwaltung dargelegte Vorgehensweise zur Gebäudekostenverteilung (vgl. Vorlage 047/2023) und internen Leistungsverrechnung zeigen nachvollziehbar die bestehende Systematik der Verteilung von Kosten innerhalb des Produktbereichs 01.10 auf.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Verwendungsrechnung derzeit teilweise auf einer Mischung aus:

- originären Planansätzen,
- Vorjahres- bzw. Ist-Werten,
- sowie kalkulatorischen Umlagen und Verteilungsschlüsseln beruht.

So werden beispielsweise im Bereich Energie und Reinigung teilweise Vorjahreswerte verwendet, während Baukosten neutralisiert, sowie Vorkostenstellen, Leerstände und Verwaltungsflächen über Schlüssel verteilt werden.

Das bestehende Verfahren ist haushaltsrechtlich zulässig und organisatorisch etabliert. Es ersetzt jedoch keine echte objektbezogene Gebäudewirtschaftsplanung.

Darüber hinaus wird aus den vorgelegten Unterlagen vielfach nicht ersichtlich,

- welche konkreten Gebäude dauerhaft selbst genutzt, vermietet, oder Dritten – beispielsweise freien Trägern – zur Verfügung gestellt werden,
- welche konkreten Kosten einzelnen Produkten bzw. Einrichtungen zuzuordnen sind,
- und in welchem Umfang dies wirtschaftlich einer direkten oder indirekten Zuschussgewährung entspricht.

So geht unser Zuhause: Mit **Mut** Lüdenscheids Zukunft gestalten!
Kooperation der CDU-Ratsfraktion und der SPD-Ratsfraktion Lüdenscheid

Gerade bei angemieteten oder unentgeltlich überlassenen Gebäuden fehlt teilweise eine nachvollziehbare Zuordnung zu den jeweiligen Produkten (z.B. einzelne Kita-, OGS- oder Jugendeinrichtungen). Ebenso ist ein unmittelbarer Zusammenhang zu eventuellen Leistungs-, Nutzungs- oder Finanzierungsvereinbarungen mit freien Trägern aus den bisherigen Haushaltsunterlagen nicht erkennbar.

Nach § 75 GO NRW sind Haushaltswirtschaft und Vermögensverwaltung wirtschaftlich, effizient und transparent zu führen. Zudem verlangt das Neue Kommunale Finanzmanagement (NKF) eine nachvollziehbare Darstellung des Ressourcenverbrauchs und eine steuerungsrelevante Haushaltsdarstellung.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die bestehende Systematik perspektivisch um stärker objektbezogene und steuerungsorientierte Elemente zu ergänzen.

Ziel des Antrages ist ausdrücklich keine grundlegende Umstellung des bestehenden Systems, sondern eine Weiterentwicklung hin zu mehr Haushaltstransparenz, Steuerungsfähigkeit und Vergleichbarkeit der Gebäudekosten, sowie der hiermit verbundenen direkten und indirekten Zuschussstrukturen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kallweit

Philipp Kallweit

Sprecher der SPD-Fraktion

Im Bau- und Verkehrsausschuss

gez. Kahler

Daniel Kahler

Sprecher der CDU-Fraktion

Im Bau- und Verkehrsausschuss

gez. Voß

Jens Voß

Vorsitzender SPD-Fraktion

gez. Fröhling

Oliver Fröhling

Vorsitzender CDU-Fraktion