

Der Bürgermeister

Zentrale GebäudeWirtschaft
Herr Frank Kuschmirtz, Tel. 171936

TOP: Bericht 2012 der Zentralen GebäudeWirtschaft

Bericht Nr. 038/2013

Produkt:

- 010 100 010 Gebäudeflächenmanagement
- 010 100 020 Bewirtschaftung von Vermarktungsimmobilien
- 010 100 030 Bewirtschaftung von Bereitstellungsimmobilien (zur Deckung des Eigenbedarfs)
- 010 100 040 Bewirtschaftung von Objekten zur Förderung gesellschaftlicher Ziele
- 010 100 060 Baubetreuung

Beratungsfolge

Bau- und Verkehrsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

11.09.2013

Beschlussvorschlag:

Der Bericht 2012 der Zentralen Gebäudewirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Wie in der Ratsvorlage 036/2011/1 „Verselbständigung der Zentralen GebäudeWirtschaft“ erläutert, soll die Daten- und Kostentransparenz in der Gebäudewirtschaft weiter erhöht werden. Dazu wird dem Bau- und Verkehrsausschuss ab 2013 jährlich ein Bericht vorgelegt, der insbesondere über folgende Aspekte des jeweiligen Vorjahres Auskunft gibt:

1. Durchführung und finanzielle Abwicklung von baulichen Maßnahmen
2. Entwicklung der Kosten des Gebäudebestandes mit Schwerpunkten bei den Betriebskosten (Energie, Reinigung u. ä.)
3. Vergleich der einzelnen Gebäude durch Kennziffern
4. Prognose der zukünftigen Entwicklungen und Schwerpunkte (Energiamarkt, Gesetzgebung)

Seit 2011 hat es wesentliche Entwicklungen gegeben, die auch auf diesen Bericht Einfluss haben:

- Maßnahmen im Rahmen des Haushaltssicherungskonzepts 2012 – 2022
- Projekt Phänomenta
- Folgenutzung Albert-Schweitzer-Gebäude
- Sonderbaumaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II und der Instandhaltungsrückstellung

Trotz dieser neuen Handlungsfelder werden die in der o.g. Vorlage genannten Ziele (z.B. Rückführung Wohngebäudeverwaltung, Einführung Mieter-Vermieter-Modell u.ä.) zeitlich bisher eingehalten; lediglich im Bereich der Kennzahlen ist die Entwicklung um ca. ein halbes Jahr zurück. In anderen Bereichen, wie z.B. dem Verkauf von Gebäuden und der Umsetzung des Haushaltssicherungskonzepts, konnten Ziele wiederum früher als geplant erreicht werden.

Durchführung und finanzielle Abwicklung von baulichen Maßnahmen

Bei den **größeren Baumaßnahmen** wurden ca. 3.398.000 € verausgabt, die sich wie folgt aufteilen:

- | | |
|--|---------------|
| • Fertigstellung Parkpalette Corneliusstraße | ca. 953.000 € |
| • Beginn des U3-Ausbaus | ca. 669.000 € |
| • Beginn des Neubau der Feuerwache Brügge | ca. 280.000 € |
| • Gebäudesicherheit | ca. 410.000 € |
| • Energetische Maßnahmen | ca. 341.000 € |
| • Sonstige Baumaßnahmen
(Sanierungen Dächer, Fassaden, Sportboden u.ä.) | ca. 745.000 € |

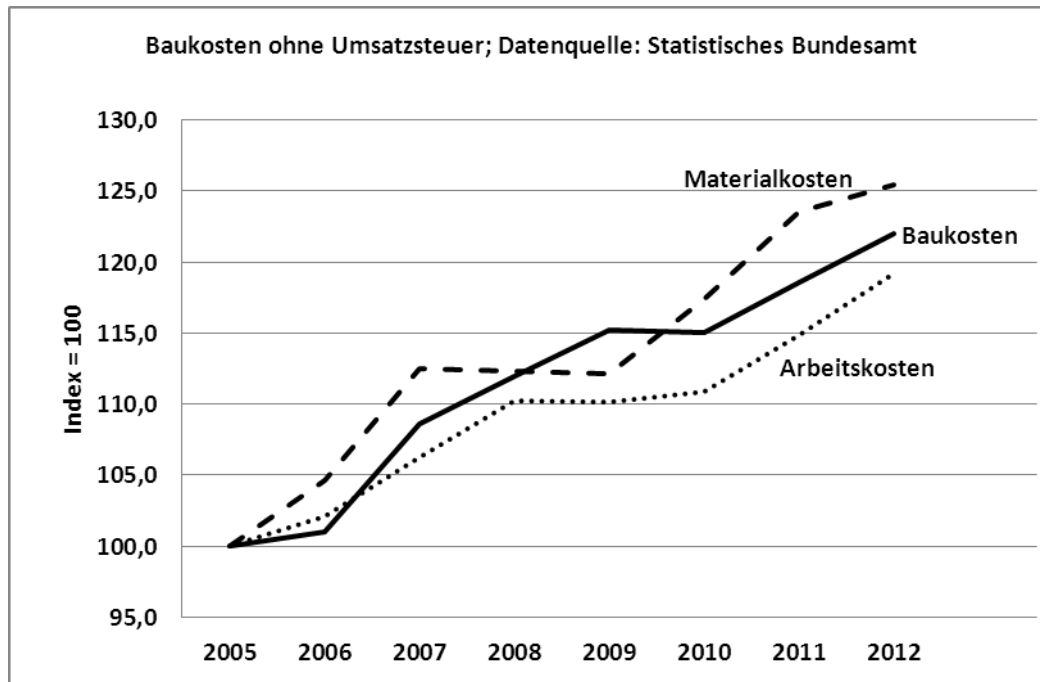
Für **laufende baulichen Reparaturen, Instandsetzungen und Unterhaltungen** wurden ca. 1.501.000 € verausgabt, 195.000 € weniger als im Vorjahr 2011. Hauptgrund für die geringeren Ausgaben ist die Bindung des Personals der ZGW zur Abarbeitung der Instandhaltungsrückstellungen.

Im Rahmen der **Instandhaltungsrückstellung** wurden seit 2009 über die sonst im Haushalt veranschlagten Mitteln hinaus jährlich ca. 1,4 Mio € in Gebäude investiert. Diese Maßnahmen wurden im Wesentlichen in 2012 abgeschlossen.

Trotz dieser zuletzt genannten Maßnahmen gibt es noch viele „Baustellen“ an städtischen Gebäuden, wie auch die seit einiger Zeit mit dem Fachdienst Bauaufsicht gemeinsam durchgeführten jährlichen „wiederkehrenden Prüfungen“ zeigen. Insgesamt wurden ca. 960 kleinere bis größere Mängel an Gebäuden festgestellt, die jetzt sukzessive abgearbeitet werden müssen. Generell wird die Gebäudesicherheit auch in den folgenden Jahren stark im Fokus stehen.

Tendenzen:

- Für die reine Unterhaltung und Instandsetzung wurden 2.997.000 € verausgabt. Bereits jetzt gibt es eine Reihe von substanzerhaltenden oder energetisch sinnvollen Maßnahmen, die aufgrund fehlender Mittel nicht durchgeführt werden können.
- Aktuell steigen die Baupreise für Nichtwohngebäude jährlich um durchschnittlich 3 % (seit 2005 um ca. 25 %). Insbesondere durch die stark ansteigenden Materialkosten sind dauerhaft bei gleichbleibendem Budget weniger Maßnahmen möglich.



Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes

Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung (Betriebskosten- und Servicekosten) belaufen sich für 2012 auf ca. 7.933.000 €. Hauptpositionen sind dabei:

• Energie, Wasser, Abwasser	3.035.000 €
• Personalkosten	1.918.000 €
• Reinigung	2.012.000 €
• Grundbesitzabgaben, Straßenreinigung, Müllabfuhr	478.000 €

Im Bereich **Energie** konnten die Ausgaben aufgrund guter Ausschreibungsergebnisse weitgehend stabil gehalten werden. Die Erhöhung des EEG-Satzes in 2012 führte zu Mehrkosten von 145.000 € pro Jahr, konnte aber durch wegfallende Nutzungen (Freiherr-vom-Stein-Str. 27, Hermann-Gmeiner-Schule) und energetische Sanierungen (Schule Lösenbach, Adolf-Kolping-Schule, Richard-Schirrmann-Realschule) aufgefangen werden. Der Ansatz von 3.450.000 € wurde wegen der Witterung, aber auch tlw. später Rechnungsstellung durch Lieferanten unterschritten.

Bei den **Personalkosten** betrug der Anteil der Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie der Eigenreinigungskräfte ca. 1.859.000 €. Eine gemeinsame Organisationsuntersuchung mit dem Fachdienst Organisation und IT in 2012/2013 kam zu dem Ergebnis, dass die vorgehaltenen 26 Stellen den Empfehlungen der KGSt entsprechen. Die Organisation der Hausmeisterdienste und der Umfang der Aufgabenerledigung sollen nach der Empfehlung des Berichts beibehalten werden.

Die Verwaltungskosten (Overheadkosten) sind mit 1,9 % aller Kosten sehr niedrig, was die Einschätzung der Gemeindeprüfungsanstalt von 2009 bestätigt; diese hatte der ZGW einen niedrigen Personalbestand attestiert.

Im Bereich **Reinigung** konnten die Kosten trotz steigender Tariflöhne (2,1% ab 2012; 3,1 % ab 2013) stabil gehalten werden. Durch interne Optimierungen und die o.g. Aufgabe von Gebäudenutzungen konnten die Mehrkosten bisher aufgefangen werden. Die Kosten der Reinigung sollen u.a. durch die im HSK vorgeschlagene ergebnisorientierte Reinigung zukünftig gesenkt werden.

Tendenzen:

- In den nächsten Jahren sind die Lieferungen von Gas und Strom neu auszuschreiben; deutliche Mehrkosten können nicht ausgeschlossen werden.
- Die Steuergesetzgebung zur Energiewende, die unmittelbaren Einfluss auf die Einkaufspreise hat, bleibt z.Z. unkalkulierbar.
- Die Ausweitung von Nutzungen (Offener Ganzttag o.ä.) führt zu Kostensteigerungen.
- Dauerhaft können Tarifierhöhungen nicht durch Einsparungen ausgeglichen werden.
- Durch die vorhandene Personaldecke ist ein gezieltes Energiemanagement, wie es wünschenswert wäre, nicht zu praktizieren. Dies soll zwar durch externe Untersuchungen (wie z.B. aktuell mit den Stadtwerken) kompensiert werden, kann aber ein permanentes Controlling nicht ersetzen.

Entwicklung des Gebäudebestands

Bei Gesamtausgaben der ZGW in Höhe von ca 18,5 Mio € ist die Abschreibung auf Gebäude mit einem Betrag von 7,1 Mio € die größte Position.

Die Abschreibungen sollen zukünftig in folgenden Stufen gesenkt werden:

1. Kurzfristiger Verkauf aller aktuell nicht mehr benötigten und leerstehenden Gebäude
2. Identifizierung und Verkauf weiterer mittelfristig nicht mehr benötigter Objekte
3. Ermittlung und Verkauf langfristig entbehrlicher Immobilien nach vorheriger Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Damit können zudem Betriebskosten gesenkt und die vorhandenen Mittel für Bauunterhaltung gezielter auf die verbleibenden Gebäude verteilt werden.

Mit der Umsetzung der ersten Stufe wurde in 2012 begonnen, dabei wurden bisher folgende Objekte verkauft:

1. Liebigstr. 11 (ehem. FernUni)
2. Freiherr-vom-Stein-Str. 27 (ehem. Vereinshaus)
3. Werdohler Landstr. 259 (ehem. Schule Augustenthal)
4. Dammstr. 54 (ehem. Übergangsheim)

Zum Verkauf angeboten werden derzeit:

1. Volmestr. 133 (Feuerwehrgerätehaus Brügge)
2. Volmestr. 141 (ehem. Jugendzentrum)
3. Gartenstr. 52 (ehem. Übergangsheim), ggf. Versteigerung durch ein Auktionshaus

Das Gebäude Opderbeckstr. 15 wird kurzfristig auf den Markt gebracht. Bei der Hermann-Gmeiner-Schule haben Gespräche mit potentiellen Schulträgern bisher zu keinem Ergebnis geführt. Hier steht voraussichtlich auch die Veröffentlichung auf einer Internetverkaufsplattform an.

Tendenzen

- Aufgrund der speziellen Bauweise öffentlicher Gebäude ist eine Vermarktung nicht immer kurz- oder mittelfristig möglich.
- Verkaufserlöse können ggf. auch unter dem Bilanzwert liegen, so dass der Haushalt dann durch außerordentliche Abschreibungen belastet wird.

Vergleich der einzelnen Gebäude durch Kennziffern

Die Zentrale GebäudeWirtschaft hat mit Umstellung der Haushaltssystematik in 2009 eine flächendeckende Kosten- und Leistungsrechnung für alle Gebäude eingeführt. Sämtliche Kosten werden nach Arten gebäudescharf zugeordnet. Dies ermöglicht – auch gegenüber dem Nutzer - detaillierte Aussagen über die Kostenstruktur jedes Gebäudes der Stadt Lüdenscheid.

Da Gebäude aber aufgrund Größe, Alter, Bauweise und Nutzung höchst unterschiedlich sind, werden Kennzahlen benötigt, um die Gebäude vergleichbar zu machen. Die bekannteste Kennzahl ist „Kosten pro m²“, die für die Gebäude der Stadt Lüdenscheid für die Kostenarten Abschreibung/Miete, Baukosten, Betriebskosten und Servicekosten schon eingeführt ist.

Im Zusammenarbeit mit der Fachhochschule für Südwestfalen wurden weitere Kennzahlen entwickelt und für die Jahresrechnung 2011 auch schon angewandt. Diese Kennzahlen werden für 2012 derzeit ermittelt.

Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes

Bei der Umsetzung des Haushaltssicherungskonzeptes konnten im Bereich der ZGW bisher folgende Ergebnisse erzielt werden:

Nr HSK	Maßnahme	Sachstand
75	Einheitliche Gebäudebewirtschaftung/ Einsparung, Fremdbeauftragung (LüWo)	Die Umsetzung ist erfolgt, die Einsparungen von 43.000 €/Jahr werden erzielt.
76	Kontinuierlicher und zielgerichteter Abbau defizitärer Mietverhältnisse	Neue Mietverhältnisse werden kostendeckend abgeschlossen; bestehende Verträge werden sukzessive angepasst.
77	Betriebskostenreduzierung durch Gebäudeverkäufe	Die Einsparungen (inkl. Abschreibungen) durch o.g. Verkäufe betragen ca. 61.000 € pro Jahr.
79	Kostenreduzierung durch Schließung der Hermann-Gmeiner-Schule	Die Schule wurde geschlossen, dadurch erzielte Einsparungen lassen sich in 2014 feststellen.
81	Aufgabe Pavillon Grundschule Lösenbach (Entmietung)	Der Pavillon wurde entmietet, die Einsparung von 30.000 €/Jahr wird erzielt.
83	Eigenbau Feuerwehrgerätehaus Brügge (keine Fremdanmietung)	Die Baumaßnahme ist eingeleitet und wird planmäßig umgesetzt.
85	5-Jahres-Programm Energieberatung Enervie	Die Erstberatung für 2013 befindet sich in der Umsetzung.

Lüdenscheid, den 09. August 2013

In Vertretung:

Gez. Dr. Blasweiler

Dr. Karl Heinz Blasweiler
Stadtkämmerer