

Der Bürgermeister

**Zentrale Gebäudewirtschaft**  
Herr Frank Kusmirtz, Tel. 171936

**TOP: Bericht 2013 der Zentralen GebäudeWirtschaft**

Bericht Nr. 225/2014

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**

19.11.2014

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Zentralen GebäudeWirtschaft für das Jahr 2013 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 seit 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 (Energemarkt, Gesetzgebung)

Das Jahr 2013 war für die ZGW geprägt von einer Vielzahl von größeren Sonderprojekten wie

- der Umsetzung Denkfabrik und Phänomenta,
- dem Konzept zur Folgenutzung der Albert-Schweitzer-Schule,
- der Schaffung von U3-Plätzen,
- der Vergabe von Wärmeliefer-Contracting an acht Gebäuden,
- der Intensivierung der Gebäudeverkäufe,
- der Umsetzung der Maßnahmen des HSK.

## Durchführung und finanzielle Abwicklung von baulichen Maßnahmen

Bei den **größeren Baumaßnahmen** wurden ca. 2.334.000 € verausgabt (ohne Aufträge, die im Folgejahr abgewickelt werden), die sich wie folgt aufteilen:

- Fortführung des Neubaus der Feuerwache Brügge 742.000 € (2012: 280.000 €)
- Abschluss des Baus der Trauerhalle Loh 340.000 € (2013 begonnen)
- Fortführung des U3-Ausbaus 413.000 € (2012: 669.000 €)
- Gebäudesicherheit 368.000 € (2012: 410.000 €)
- Energetische Maßnahmen 195.000 € (2012: 341.000 €)
- Abbrüche von Pavillons 61.000 € (2013 begonnen)
- Sonstige Baumaßnahmen 215.000 € (2012: 745.000 €)  
(Dachsanierungen, Umbau Flächen für  
Feuerwehr und Jugendbereich, u.ä.)

2012 wurden insgesamt 3.398.000 € verausgabt; die Differenz zu den Ausgaben in 2013 erklärt sich aus dem Abschluss der Baumaßnahme Parkpalette Corneliusstraße mit ca. 953.000 € Kosten in 2012.

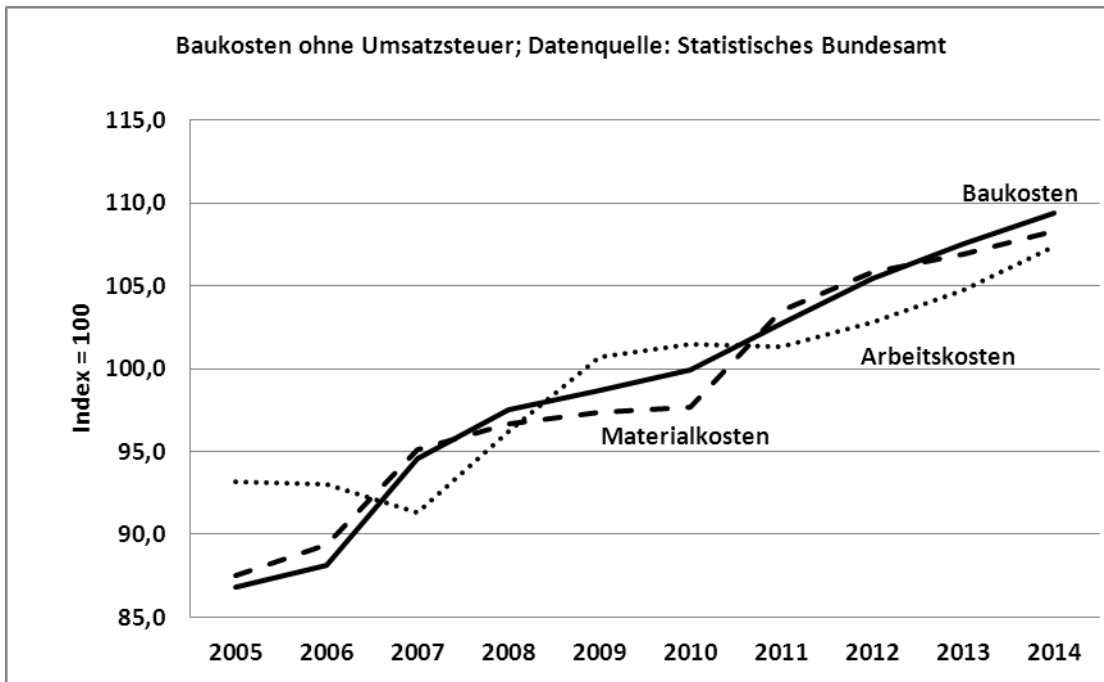
Energetische Maßnahmen konnten aufgrund des zur Verfügung stehenden Budgets nur in geringerem Umfang als im Vorjahr durchgeführt werden. Dies wird teilweise kompensiert durch die Vergabe von Contractingleistungen für Wärmelieferung, über die unter dem Punkt „Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes“ gesondert berichtet wird.

Für laufende baulichen Reparaturen, Instandsetzungen und Unterhaltungen wurden ca. 1.766.000 € verausgabt, das sind ca. 255.000 € mehr als im Vorjahr. Diese Kosten waren in 2012 wegen der Abarbeitung der Instandhaltungsrückstellungen signifikant niedriger.

Die Gebäudesicherheit nimmt im Handeln der ZGW einen zunehmend größeren Raum ein, so dass für die Beseitigung von Mängeln, die im Rahmen der jährlichen wiederkehrenden Prüfung festgestellt werden, ab 2013 erstmals Mittel in einem besonderen Sachkonto ausgewiesen werden. Für die Beseitigung dieser Mängel wurden rd. 162.000 € - zusätzlich zu den größeren Baumaßnahmen - ausgegeben.

Tendenzen:

- Wie bereits im Vorjahr festgestellt, können mit den veranschlagten Mitteln der Bauunterhaltung i.d.R. nur die notwendigsten Arbeiten durchgeführt werden; umfassende Gebäudesanierungen und grundlegende energetische Maßnahmen sind derzeit nicht möglich.
- Die Auswirkungen der intensivierten Gebäudeverkäufe machen sich bei der Bauunterhaltung noch nicht sonderlich bemerkbar, da bisher nur Gebäude mit geringem Unterhaltungsaufwand veräußert wurden.
- Der Baukostenanstieg betrug gegenüber dem Vorjahr ca. 1,8 %. Deutlich ansteigend sind dabei die Löhne mit ca. 2,6 % gegenüber 2012.



### Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes

Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung (Betriebskosten- und Servicekosten) betragen 2013 ca. 7.458.000 €. Hauptpositionen sind dabei:

	2013	2012
Energie, Wasser, Abwasser	3.110.000 €	3.035.000 €
Personalkosten	1.931.000 €	1.918.000 €
Reinigung	1.951.000 €	2.012.000 €
Grundbesitzabgaben, Straßenreinigung, Müllabfuhr	466.000 €	478.000 €

Im Bereich **Energie** blieben die Ausgaben relativ konstant. Die Mehrkosten durch die Erhöhung des EEG-Satzes konnten durch die energetischen Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturpakets II, die Schließung der Hermann-Gmeiner-Schule sowie durch niedrige Verbräuche infolge einer eher durchschnittlichen Witterung weitgehend aufgefangen werden.

Die aktuellen Gaslieferverträge mit der Stadtwerke Lüdenscheid GmbH laufen Ende 2015 aus, so dass eine Ausschreibung zu Anfang 2015 erforderlich wird. Der Stromliefervertrag kann bis Ende 2016 verlängert werden.

Erfolgreich war eine Ausschreibung über Wärmeliefer-Contracting für folgende Gebäude:

- Grundschule Gevelindorf
- Grundschule Kalve - Schulgebäude und Turnhalle
- Knapper Schule
- Pestalozzischule
- Grundschule Tinsberg - Turnhalle
- Richard-Schirrmann-Realschule
- Zeppelin Gymnasium

- Kerkshalle

Mindestbietende waren die Stadtwerke Lüdenscheid GmbH; nach einer Modellberechnung des Fachbüros Switch.on energy + engineering gmbh ist dieses Angebot wirtschaftlicher als die eigene Sanierung der Heizungsanlagen.

Die **Personalkosten** (Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie wenige Eigenreinigungskräfte) blieben im Wesentlichen konstant, obwohl durch die Aufgabe der Hermann-Gmeiner-Schule eine Stelle zunächst nicht besetzt war. Diese Einsparung kompensierte aber die Mehrkosten, die durch die Einstellung von Aushilfskräften wegen ungewöhnlich hoher und langer Krankenstände entstanden.

Neu im Aufgabenportfolio der ZGW ist die zentrale Bearbeitung der **Rundfunkbeiträge**, die seit 2013 nach Arbeitsstätten erhoben werden. Durch die zentrale Erledigung bei der ZGW können jährlich ca. 7.500 € eingespart werden. Die aktuellen Rundfunkbeiträge betragen ca. 12.300 € pro Jahr.

Die **Verwaltungskosten** (Overheadkosten) sind mit 1,6 % (Vorjahr 1,9 %) weiterhin niedrig.

#### **Tendenzen:**

- Bei der in 2015 erforderlichen Gas-Ausschreibung ist aufgrund der derzeit sehr günstigen Bedingungen aus der letzten Ausschreibung mit Preissteigerungen zu rechnen; noch günstigere Preise sind nicht zu erwarten. Eine interkommunale Zusammenarbeit ist beabsichtigt.
- Durch die Ausweitung des U3-Betriebs sind in den Folgejahren deutlich steigende Energiekosten zu erwarten.
- Auch wenn das Wärmeliefer-Contracting wirtschaftlicher als die Eigenerstellung ist, verlagern sich Baukostenanteile vom Baubereich in den Energiebereich. Dadurch werden die Energiekosten dauerhaft ansteigen bzw. Einsparungen nur gering ausfallen.
- Dauerhaft können Tarifierhöhungen im Personalbereich nicht durch Einsparungen ausgeglichen werden.

#### **Entwicklung des Gebäudebestands**

Die Abschreibungen auf Gebäude verursachten 2013 einen Aufwand von 7,2 Mio €. Wie bereits im Vorjahr geschildert, können die Abschreibungen im Wesentlichen nur durch den Verkauf oder Abbruch von Gebäuden und die Konzentration auf einen Kernbestand deutlich gesenkt werden. Bis 2013 wurden folgende Gebäude veräußert:

- Werdohler Landstr. 259
- Dammstraße 45
- Liebigstr. 11
- Freiherr-vom-Stein-Straße 27

Die aktuelle Situation der Gebäudeverkäufe wurde in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses am 22.10.2014 dargestellt.

#### **Vergleich der einzelnen Gebäude auf Grundlage von Kennziffern**

Um die Kostenentwicklungen an unterschiedlichen Gebäuden grundlegend miteinander vergleichen zu können, wurde bei der ZGW ein Kennzahlensystem aufgebaut.

Folgende Kennzahlen liegen für den Zeitraum ab 2011 pro Gebäude jeweils gesamt, nach m<sup>2</sup> und bei Schulen nach Schülern/Schülerinnen vor:

- Kosten und Erträge
- Abschreibung / Miete
- Betriebskosten
- Service (Reinigung, HM-Dienst)
- tatsächliche Bauunterhaltungskosten
- jährliche Bauunterhaltungspauschale
- Flächennutzung pro Schüler/Schülerin

Detailliertere Kennzahlen, wie z.B. für die einzelnen Energiekostenarten, werden z.Z. noch bedarfsorientiert manuell erstellt. Aktuell wird in Zusammenarbeit mit den Energielieferanten an einem System gearbeitet, aus dem die erforderlichen Daten automatisiert geliefert werden.

Beim Mieter-Vermieter-Modell wurde die erforderliche Kostentransparenz gegenüber allen Fachdiensten durch einen Betriebsabrechnungsbogen hergestellt, der gebäudescharf alle Kosten nach Kostenarten differenziert abrechnet. Über die Verteilung der Gebäudekosten auf die Produkte entscheiden seit 2013 ebenfalls die Fachdienste. In einzelnen Fällen wurden bereits Steuerungsmaßnahmen seitens der Fachdienste ergriffen, so wurde z.B. das Objekt Obdachlosenunterkunft Helenenhöhe auf Wunsch des Fachdienstes Öffentliche Sicherheit und Ordnung mit in das Pilotprojekt „Energieberatung“ aufgenommen.

Weitere Schritte, wie z.B. die Umstellung des Buchungsgeschäfts und die Erarbeitung einer entsprechenden Dienstanweisung folgen in 2014/2015; der Bau- und Verkehrsausschuss wird dann entsprechend informiert.

## 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)	Umgesetzt; Einsparungen ca. 43.000 € jährlich
76	Kontinuierlicher und zielgerichteter Abbau defizitärer Mietverhältnisse	Beginn der Maßnahme; durch Neubewertung von Gebäuden (EGC) und erste Mieterhöhungen wurde der bisherige Aufwand um ca. 90.000 € reduziert
77	Betriebskostenreduzierung durch Gebäudeverkäufe	Durch die o.g. Verkäufe werden ca. 69.000 € jährlich eingespart.
79	Kostenreduzierung durch Schließung der Hermann-Gmeiner-Schule	Die Einsparung beträgt ca. 97.000 € jährlich.
81	Aufgabe Pavillon Grundschule Lösenbach (Entmietung)	Der Pavillon wurde entmietet, die Einsparung von 30.000 €/Jahr wird erzielt.

82	Personalreduzierung im Umfang von 2,0 Planstellenanteilen durch Reorganisation der Hauswartdienste im Bereich Kindertagesstätten (Betreuungsübernahme durch Schulhausmeister nahe liegender Schulen)	In 2013 konnten die avisierten Einsparungen von 37.000 € erreicht werden.
83	Eigenbau Feuerwehrgerätehaus Brügge (keine Fremdanmietung)	Durch die Eigenerstellung kann Miete in Höhe von 240.000 € jährlich eingespart werden.
85	5-Jahres-Programm Energieberatung Enervie	Die Beratungsempfehlungen sollen in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden.

Lüdenscheid, den 03.11.2014

In Vertretung

*gez. Blasweiler*

Dr. Karl Heinz Blasweiler  
Erster Beigeordneter  
Stadtkämmerer