

Der Bürgermeister

Zentrale Gebäudewirtschaft
Herr Frank Kuscharmirtz, Tel. 171936

TOP: Bericht 2014 der Zentralen GebäudeWirtschaft

Bericht Nr. 154/2015

Produkt:

- 010 050 010 Logistische Dienste
- 010 050 040 Zentraler Vergabeservice und 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
- 010 100 070 Baubetreuung Schulen

Beratungsfolge

Bau- und Verkehrsausschuss

Behandlung

öffentlich

Sitzungstermine

09.09.2015

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

Das Jahr 2014 war, wie bereits die Vorjahre, durch eine Vielzahl größerer Sonderprojekte geprägt. Anzuführen sind hier beispielhaft die

- Denkfabrik und Phänomenta,
- Schaffung von U3-Plätzen,
- Intensivierung der Gebäudeverkäufe,
- Umsetzen der Maßnahmen des HSK,
- Erarbeitung des IHK Altstadt,
- Sondierung und Planung von neuen Flüchtlingsunterkünften.

Durchführung und finanzielle Abwicklung von baulichen Maßnahmen

Für größere Baumaßnahmen wurden rd. 3.073.000 € aufgewendet, die sich folgendermaßen aufteilen:

• Fertigstellung des Feuerwehrgerätehauses Brügge	1.136.000 €	(2013: 742.000 €)
• Fortführung des U3-Ausbaus Kluser Schule einschl. Umbau und Sanierung des Gebäudes	816.000 €	(2013: 413.000 €)
• Erneuerung der naturwissenschaftlichen Räume im BGL	214.500 €	
• Energetische Maßnahmen (Erneuerung Beleuchtung in Schulen)	246.000 €	(2013: 195.000 €)
• Renovierung und Instandsetzung von Flüchtlings-/Asylbewerberunterkünften	24.500 €	
• Inklusion	26.000 €	
• Mängelbeseitigung nach Wiederkehrender Prüfung an Schulen	177.000 €	(2013: 368.000 €)
• Sonstige Baumaßnahmen (Fenstererneuerungen in Grundschulen, Technik Kulturhaus, Schwimmbäder, u.ä.)	433.000 €	(2013: 215.000 €)

Es wurden insgesamt 739.000 € mehr verausgabt als 2013 (2.334.000 €), was in erster Linie im Neubau des Feuerwehrgerätehauses Brügge begründet ist.

Da bereits 2014 erkennbar war, dass das Turnhallendach des Bergstadt-Gymnasiums in 2015 mit Kosten von ca. 1,6 Mio. € zu erneuern ist, wurden zur Sicherung der Finanzierung einige Maßnahmen vorgezogen, die eigentlich erst für 2015 vorgesehen waren. Dazu gehörten u.a. die Zaunanlage an der Erwin-Welke-Schule, der Umbau der ehem. Hausmeisterwohnung in der Schule Bierbaum und der 2. Bauabschnitt der naturwissenschaftlichen Räume im Bergstadt-Gymnasium.

Für die Sanierung der Flüchtlingsunterkunft Gartenstraße 52 wurden bereits in 2014 Aufträge in Höhe von 181.700 € vergeben, die Fertigstellung und Schlussrechnung erfolgt in 2015.

Energetische Maßnahmen konnten aufgrund des zur Verfügung stehenden Budgets nur in eingeschränktem Umfang durchgeführt werden. Über die Fördermaßnahme des Bundes „Kommunaler Klimaschutz“ wurden in drei Schulen (Pausenhallen der Adolf-Reichwein-Gesamtschule und des Bergstadt-Gymnasiums sowie in den Klassenräumen der Theodor-Heuss-Realschule) die Beleuchtung erneuert. Die Fördermittel im Umfang von rd. 86.600 € wurden in 2015 vereinnahmt.

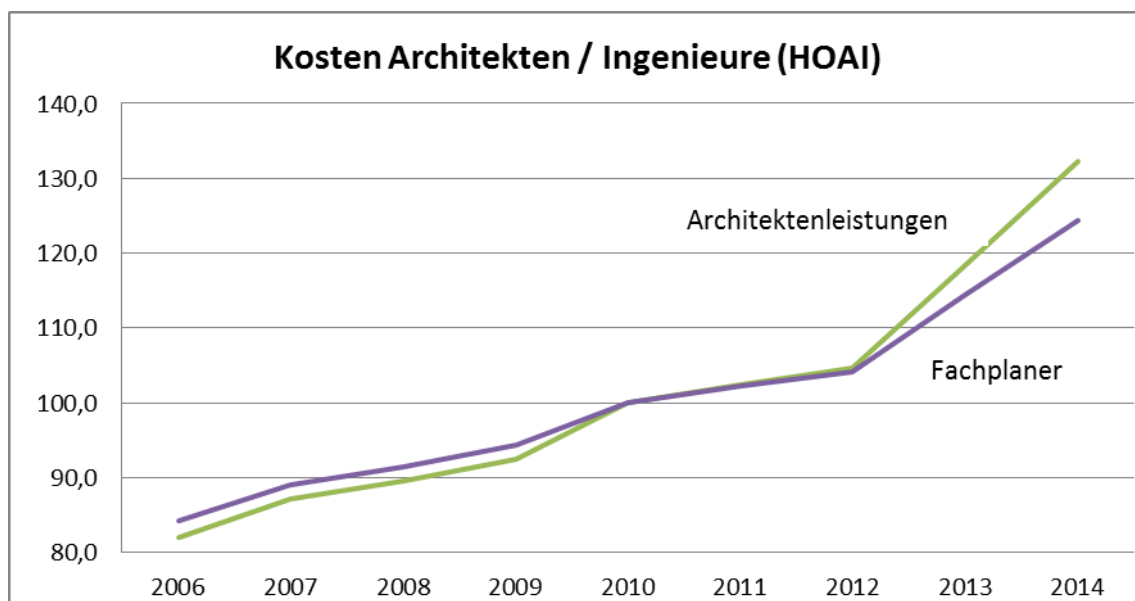
Wie bereits im letzten Geschäftsbericht erwähnt, nimmt die Gebäudesicherheit einen großen Raum ein. Für rd. 177.000 € wurden bauliche Maßnahmen im Rahmen der wiederkehrenden Prüfung an Schulen durchgeführt.

Folgende Tendenzen lassen sich für die bauliche Tätigkeit der ZGW erkennen:

- Die bereitgestellten Mittel für Bauunterhaltung, Instandsetzung und energetischer Sanierung sind deutlich niedriger als dies von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) vorgeschlagen wird.
- Die personellen Ressourcen der ZGW lassen nach wie vor nur reagierendes, nicht aber aktiv handelndes Energiemanagement zu. Dringende Projekte (z.B. die Sanierung des Turnhallendaches Bergstadt-Gymnasium) schränken die Verwendung von Eigenmitteln für energetische Sanierungen stark ein, sodass erst in den Folgejahren mit der Neuaufgabe derartiger

Maßnahmen zu rechnen ist. Die Erneuerungen von Heizkesselanlagen sind aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vorrangig zu behandeln.

- Der Baukostenanstieg beträgt gegenüber dem Vorjahr lediglich 1,1 %. Auch die Materialpreise und Lohnkosten bewegen sich in einem ähnlichen Bereich, so dass der deutliche Anstieg in den letzten Jahren gebremst wurde.
- Besonders erwähnenswert ist die Steigerung der Honorare für Architekten und Ingenieure. Durch die neue Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistung in 2013 (HOAI 2013) erfolgt ein massiver Anstieg von Planungskosten um bis zu 32 %. Davon ist auch die Tätigkeit der Zentralen GebäudeWirtschaft betroffen, da sie auf Leistungen externer Büros angewiesen ist.



Entwicklung der Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes

Die laufenden Bewirtschaftungskosten (Betriebs- und Servicekosten) belaufen sich für 2014 auf rd. 8.386.000 €. Hauptpositionen sind dabei:

	2014	2013
• Energie, Wasser, Abwasser	3.924.000 €	3.110.000 €
• Personalkosten	1.850.000 €	1.931.000 €
• Reinigung	2.021.000 €	1.951.000 €
• Grundbesitzabgaben, Straßenreinigung, Müllabfuhr	335.000 €	466.000 €

Der Anstieg der Kosten im Bereich **Energie, Wasser, Abwasser** beruht in erster Linie auf der Änderung des Abrechnungsverfahrens der Stadtwerke, die zu einem Einmaleffekt geführt haben. Tatsächlich sind die Verbräuche weitgehend konstant geblieben; im Bereich Wärmeversorgung sind die Verbräuche aufgrund der milden Witterung 2013/2014 und der Schließung von Schulen sogar um ca. 20 % zurückgegangen.

Die **Personalkosten** (im Wesentlichen für Hausmeisterinnen und Hausmeister sowie wenige eigene Reinigungskräfte) konnten trotz Tarifierhöhungen gesenkt werden, da mehrere Planstellen nicht mehr besetzt wurden. Drei Planstellen im Hausmeisterdienst konnten 2014 dauerhaft gestrichen werden.

Die **Reinigungskosten** sind durch Tarifierhöhungen und den Ersatz für ausscheidende eigene Reinigungskräfte durch Fremdreinigung leicht gestiegen.

Entwicklung des Gebäudebestands

Die Gebäudeabschreibung in Höhe von 7.003.000 € ist weiterhin der größte Ausgabenblock bei der ZGW. Wie bereits im HSK 2012 – 2022 verankert, sollen zur Senkung der Abschreibung und Betriebskosten Gebäude, die für die Stadt Lüdenscheid nicht mehr erforderlich und unrentabel sind, veräußert werden. In 2014 wurden folgende Gebäude mit einem Gesamterlös von 678.000,00 € verkauft:

- Volmestraße 133
- Opderbeckstraße 15
- Bahnhofstraße 40

Durch die Gebäudeverkäufe seit 2012 konnten im Haushalt an Betriebs- und Servicekosten bisher ca. 69.000 € an jährlichen Kosten eingespart werden. Das ehem. Feuerwehrgerätehaus Brügge wurde bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da an anderer Stelle ein neues Gebäude entstanden ist.

Folgende Objekte, für die keine eigene Verwendung gesehen wird, sollen nun in den nächsten Jahren veräußert werden:

- Hochstraße 61 (Wohngebäude)
- Vereinsheim Loher Wäldchen
- Schützenstraße 43
- Vereinsheim Talstraße 1a
- Wohngebäude Freiherr-vom-Stein-Straße 17
- Am Hilgenhaus 113
- Kiosk Wehberger Straße / Ecke Christuskirche
- Schulstraße 105 (ehem. Hermann-Gmeiner-Schule)
- Platzwartwohnung Parkstraße 158a

Flächenmanagement und Vergabeservice

Die Bedeutung des Flächenmanagements ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, was sich u.a. bei folgenden Projekten zeigt:

- Ausbau der Kindertagesbetreuung
- Unterbringung von Flüchtlingen
- Integriertes Handlungskonzept Altstadt
- Unterstützung von Vereinen und Verbänden bei der Suche nach Räumen

Diese Entwicklung ist einerseits erfreulich, führt die ZGW aber auch teilweise an die eigenen Leistungsgrenzen.

Ein komplett neues Aufgabenfeld eröffnete sich 2014 für die ZGW im Bereich des Vergabewesens. Zunächst wurde ihr die bisher vom Fachdienst „Organisation und IT“ wahrgenommene Aufgabe der Koordination von Vergabeangelegenheiten übertragen. Anschließend wurde, u.a. auch auf Anregung der Örtlichen Rechnungsprüfung, ein zentraler Vergabeservice (ZVS) eingerichtet, der für die Fachdienste die bisher dezentral erledigten Ausschreibungen durchführt.

Der neu gebildete ZVS deckte zunächst die Ausschreibungen der Phänomenta ab. Ab 2015 werden von der ZVS alle öffentlichen und beschränkten Ausschreibungen sowie teilweise auch freihändige Vergaben für die gesamte Verwaltung und den STL durchgeführt. Dadurch können die Vergaben professionalisiert und rechtliche Probleme weitgehend vermieden werden. Als wichtigste Zielsetzung für 2015/2016 ist die Umstellung aller öffentlichen und beschränkten Ausschreibungen auf eine elektronische Plattform geplant.

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 Mieterhöhungen und Entmietungen wurden bisher ca. 110.000 € Einsparungen bzw. Einnahmeverbesserungen erzielt.
77	Betriebskostenreduzierung durch Gebäudeverkäufe	Durch die bisherigen Verkäufe werden ca. 69.000 € jährlich eingespart.
79	Kostenreduzierung durch Schließung der Hermann-Gmeiner-Schule	Die Einsparungen beträgt ca. 97.000 € jährlich; das prognostizierte Ziel von 100.000 € wurde fast erreicht.
81	Aufgabe Pavillon Grundschule Lösenbach (Entmietung)	Die Entmietung erfolgte bereits in 2012; die Einsparung von 30.000 €/Jahr ist 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 74.000 € erreicht werden.
83	Eigenbau Feuerwehrgerätehaus Brügge (keine Fremdanmietung)	Das Gebäude ist fertig gestellt; die im HSK geplante Einsparung von 240.000 € durch Verzicht auf die ursprünglich beabsichtigte Anmietung ist erzielt.
85	5-Jahres-Programm Energieberatung Enervie	Die ersten vier Objekte wurden untersucht; danach können für diese

		Gebäude die anvisierten Einsparziele erreicht werden.
--	--	--

Die übrigen Maßnahmen befinden sich noch in der Umsetzung oder konnten aufgrund politischer Beschlüsse nicht umgesetzt werden.

Ausblick

Aktuelle wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen werden auch auf die Gebäudewirtschaft der Stadt Lüdenscheid massive Auswirkungen haben:

- Die Energiewende wird mittelfristig zu deutlich höheren Preisen führen. Um diese bewältigen aber auch um einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz leisten zu können, muss Energiemanagement zu einem der Schwerpunkte der Gebäudewirtschaft werden.
- Das Integrierte Handlungskonzept Altstadt wird mit seiner Wirkung bis in das Jahr 2022 reichen und das Handeln der gesamten Verwaltung bestimmen.
- Die Unterbringung von Flüchtlingen wird in den kommenden Jahren eine besondere Herausforderung bilden und sowohl personelle wie finanzielle Ressourcen in beachtenswertem Umfang erfordern.
- Der demografische Wandel, der schon zu Schulschließungen führte, erfordert ebenfalls neue Konzepte bei der Vorhaltung von Gebäuden.

Um den hiermit verbundenen Anforderungen gerecht werden zu können, müssen rechtzeitig die erforderlichen strukturellen Weichenstellungen erfolgen und die erforderlichen Ressourcen bereitgestellt werden.

Lüdenscheid, den 27. August 2015

In Vertretung:

Gez. Blasweiler

Dr. Karl Heinz Blasweiler
Erster Beigeordneter
Stadtkämmerer