



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 02.01.2017	<b>Bericht</b>	<b>2016/361</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

## **Beratungsgegenstand:**

Haushaltsplan 2017 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

## **Produkt/e:**

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

## **Beratungsfolge**

Status	Datum	Gremium
Ö	10.01.2017	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
Ö	06.02.2017	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

## **Anlage/n:**

8 Übersichten Haushaltsansätze Gebäudewirtschaft

## **Beschlussvorschlag:**

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich

## **Sachlage:**

Mit Vorlage 2016/295 des Finanzmanagements vom 29.11.2016 haben die Kreistagsabgeordneten den Haushaltsplanentwurf und das Investitionsprogramm für das Haushaltsjahr 2017 erhalten. Dieser Haushaltsplanentwurf enthält auf den Seiten 86 bis 90 auch den Teilhaushalt der Gebäudewirtschaft mit dem zugeordneten Produkt „Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement“.

Investitionen in die kreiseigenen Schulen, wie die Ansätze im Schulbausanierungsprogramm und die aus der Kreisschulbaukasse finanzierten Baumaßnahmen, sind direkt bei den jeweiligen Schulen veranschlagt. Entsprechendes gilt für die im Ergebnishaushalt abgebildeten Auflösungserträge aus Sonderposten und die Abschreibungen. Eine Übersicht der seitens der Gebäudewirtschaft umzusetzenden Investitionen findet sich auf den Seiten 6 bis 10 des Haushaltsplanentwurfs. Die betreffenden Investitionsnummern beginnen mit den Ziffern 3500...

Die Produktziele stehen direkt unter der Produktbeschreibung. Die vereinbarte Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude wird weiter fortgeführt. Von den dafür bereitgestellten Mitteln werden in 2017 mindestens 90 % für die Sanierung und Modernisierung der Schulen eingesetzt. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der

kreiseigenen Liegenschaften (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müll, Reinigung, Versicherung) bleiben auf 19,38 Euro je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) festgeschrieben.

Der Ressourcenverbrauch für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften kann dem Produktergebnisplan der Gebäudewirtschaft entnommen werden. Zur besseren Orientierung ist der Teilergebnisplan der Gebäudewirtschaft als **Anlage 1** noch einmal differenzierter mit den Sachkonten und entsprechenden Erläuterungen dargestellt. So lassen sich die Erträge und Aufwendungen leichter zuordnen.

Der Teilergebnisplan weist für das Planjahr 2017 einen Zuschussbedarf von 11.052.700 Euro aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz erhöht sich der Zuschussbedarf um 989.300 Euro bzw. 9,83 %.

Die Einnahmeerwartung verbessert sich um 77.400 Euro gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen erwartete Mieteinnahmen bzw. Mieterstattungen für die Unterbringung von anerkannten Asylbewerbern in den Flüchtlingsunterkünften in Dahlenburg, Melbeck und Scharnebeck sowie höhere Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuwendungen für den Schulbau.

Demgegenüber steht eine Ergebnisverschlechterung um 1.066.700 Euro bei den ordentlichen Aufwendungen.

Davon entfallen allein 705.000 Euro auf die Miete, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Flüchtlingsunterkünfte. Diese Aufwendungen werden 2017 erstmals zentral im Ergebnishaushalt der Gebäudewirtschaft veranschlagt und beim Produkt „Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement“ dargestellt. Im Zuge des Jahresabschlusses werden die tatsächlichen Aufwendungen dann über eine Interne Leistungsverrechnung dem Produkt 315-500 „Einrichtungen für Asylbewerber“ zugeordnet.

Die Aufwendungen für aktives Personal erhöhen sich um 225.300 Euro. Dahinter verbirgt sich neben zu berücksichtigenden Tarifsteigerungen auch eine neu angemeldete Technikerstelle im Objektteam der Gebäudewirtschaft. Nach einer durchgeführten Stellenbemessung errechnet sich für das Objektteam ein Bedarf von 10,60 Stellen. Der derzeitige Stellenplan weist lediglich 8 Stellen aus, von denen aktuell 7,769 Stellen tatsächlich besetzt sind. Dieses Missverhältnis spiegelt sich deutlich im Überstundenkonto der Kollegen wieder. Die beantragte Technikerstelle soll hier Entlastung schaffen und aufgelaufene Rückstände im Bereich der Betreiberverantwortung abbauen helfen.

Der Bauunterhaltungsetat wurde aufgrund von Flächen- und Wertzuwächsen gegenüber dem Vorjahr um 100.000 Euro aufgestockt und liegt jetzt mit 3.400.000 Euro bei 1,063 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes. Seitens der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) wird zur Mittelbemessung für die laufende Bauunterhaltung ein Richtwert von 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes empfohlen. Das wären bei einem errechneten Wiederbeschaffungszeitwert für die kreiseigenen Gebäude von 319.875.700 Euro rund 3.838.000 Euro. Dieser Richtwert wird bei der aktuellen Ansatzplanung um rund 438.000 Euro unterschritten. Diese Richtwertunterschreitung erscheint wegen des noch parallel laufenden Schulbausanierungsprogrammes gerechtfertigt. Nach Abschluss des Schulbausanierungsprogrammes wird der Bauunterhaltungsetat dann neu zu bemessen sein. Der in den Sanierungslisten dokumentierte Sanierungsbedarf summiert sich aktuell auf 39.770.200 Euro.

Die Verteilung der Bauunterhaltungsmittel erfolgte gemäß der mit dem Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen verabredeten und so vom Kreistag am 06.06.2005 beschlossenen Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude. Übersichten der Verteilung der Bauunterhaltungsmittel sind als **Anlagen 2 bis 4** beigefügt.

Die Ergebnisverschlechterung bei den Mieten und Pachten um 236.900 Euro ist der erstmals an dieser Stelle erfolgten Veranschlagung der Mietzahlungen für die Flüchtlingsunterkunft im ehemaligen Krankenhaus Scharnebeck geschuldet.

Der Bewirtschaftungsetat erhöht sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Flächenzuwachsen um 39.800 Euro. Der Quadratmeteransatz bleibt auf 19,38 Euro festgeschrieben. Der Ansatz für die Heizung konnte aufgrund der Erfahrungswerte der Vorjahre reduziert werden, während der Ansatz für die Fremdreinigungsleistungen nach der erfolgten Neuausschreibung, bei der erstmals neben dem Preis auch Qualitätskriterien mit in der Angebotswertung berücksichtigt wurden, aufgestockt werden musste.

Den Schwerpunkt der Arbeit in der Gebäudewirtschaft wird auch im nächsten Jahr wieder die 2007 begonnene Umsetzung des Programms zur Sanierung der kreiseigenen Schulen darstellen. Dieses Programm wird, wie in der Haushaltsvorlage 2016/295 dargestellt, für die Anteile energetischer Gebäudesanierung noch um Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungspaket (KIP) aufgestockt.

Gegenüber dem vorliegenden Haushaltsplanentwurf hat sich bei der Ansatzplanung im Schulbausanierungsprogramm noch eine notwendige Änderung ergeben. Den größten Posten stellt 2017 die im Zuge der notwendigen Erneuerung der Unterdecken beschlossene Sanierung der Haustechnik und energetische Sanierung der großen Sporthalle am Schulzentrum Oedeme dar. Auf die Vorlage 2016/139 wird Bezug genommen. Hier liegen nach ersten eigenen Schätzungen inzwischen belastbare Kostenschätzungen der beteiligten Planer vor, die aufgrund zu berücksichtigender Kostensteigerungen eine Mittelumverteilung in der Finanzplanung erforderlich machen. Von den für die Sanierung der Sportanlagen am Schulzentrum Oedeme in 2018 vorgesehenen 600.000 Euro werden 400.000 Euro für die Sanierung der großen Sporthalle bereits 2017 benötigt. Diese Änderung ist in der als **Anlage 5** beigefügten Übersicht der Ansatzplanung im Schulbausanierungsprogramm in roter Schrift dargestellt.

Insgesamt sind damit für 2017 im Schulbausanierungsprogramm 3 Mio. Euro an folgenden Schulen eingeplant:

- |  |                |
|--|----------------|
| • Sporthalle Oedeme                                | 2.170.000 Euro |
| • Gymnasium Oedeme (UG Hauptgebäude)               | 100.000 Euro   |
| • Schulzentrum Scharnebeck (8. BA - OBS Südflügel) | 730.000 Euro   |

Dazu kommen in den Schulen noch investive Maßnahmen, die aus der Kreisschulbaukasse (KSBK) finanziert werden.

In der KSBK stellt sich die Situation derzeit so dar, dass der Bestand und die zu erwartenden Einnahmen bei weitem nicht ausreichen werden, alle seitens der kreiseigenen Schulen und den kreisangehörigen Gemeinden einschließlich der Hansestadt Lüneburg angemeldeten Maßnahmen zu finanzieren. Ursächlich dafür ist insbesondere die Aussetzung der KSBK-Beiträge im Jahr 2015. Hier werden Prioritäten gesetzt werden müssen. Eine erste Priorisierung der von den kreiseigenen Schulen angemeldeten Maßnahmen hat die Verwaltung bereits vorgenommen. Danach waren zunächst die in der Haushaltsvorlage 2016/295 auf Seite 8 gelisteten Maßnahmen in der Ansatzplanung verblieben.

Inzwischen wurde noch einmal sehr genau geprüft, wie sich der tatsächliche Mittelabfluss bei den einzelnen Maßnahmen gestalten wird. Im Ergebnis lassen sich die Planansätze für die Erweiterung und Ausstattung der IGS Embsen von insgesamt 500.000 Euro aufgrund noch vorhandener Haushaltsreste

sowie der Ansatz für die Möblierung und Ausstattung der letzten Sanierungsabschnitte am Schulzentrum Oedeme von 50.000 Euro wegen Umstellung der Bauabläufe nach 2018 verschieben, wenn im

Haushalt 2017 entsprechende Verpflichtungsermächtigungen veranschlagt werden. Einmalig um 300.000 Euro reduziert werden könnte weiter der zentrale Ansatz für die Umsetzung der Inklusion, da für 2017 derzeit noch keine größeren Maßnahmen angeschoben sind und eine Umsetzung größerer Maßnahmen, für die als Zeitfenster die Sommerferien benötigt würden, aufgrund der in diesem Jahr erst spät zu erwartenden Haushaltsgenehmigung wenig realistisch erscheint. Das Problem der Unterdeckung in der KSBK wird dadurch allerdings nur zeitlich geschoben. Hierzu wird noch eine grundsätzliche Klärung mit den kreisangehörigen Gemeinden herbeigeführt werden müssen.

Die vorgeschlagenen Änderungen gegenüber dem vorliegenden Haushaltsentwurf sind in der als **Anlage 6** beigefügten Übersicht der Mittelanmeldungen zur KSBK ebenfalls in roter Schrift dargestellt.

Damit verbleiben in der Mittelanmeldung zur KSBK für 2017 zunächst folgende Maßnahmen:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Schulen allgemein; zentraler Ansatz zur Umsetzung der Inklusion | 200.000 Euro   |
| • Berufsbildende Schulen; Errichtung Schulsporthalle (beauftragt) | 2.080.000 Euro |
| • SZ Scharnebeck; Erweiterung G9-Abitur und Zügigkeit (Planung)   | 200.000 Euro   |
| • BBS I; Erweiterung Verwaltungsbereich                           | 180.000 Euro   |
| • BBS III; Neuausstattung Küchen 12 und 14 (beschlossen)          | 140.000 Euro   |
| • BBS III; Ersatzbau Gewächshaus mit AUR (Planung)                | 100.000 Euro   |
| • BBS III; Umbau NTW-Bereich                                      | 60.000 Euro    |
| • Oberschule Bardowick; Umbau/Neuausstattung FUR Technik          | 50.000 Euro    |

Insgesamt sollen danach im nächsten Jahr 3.010.000 Euro für Bau- und Ausstattungsmaßnahmen in den kreiseigenen Schulen aus der KSBK investiert werden.

Besonders hingewiesen wird an dieser Stelle auf den Planungsansatz 2017 und die aufgestockten Finanzplanungsansätze 2018 bis 2020 für die bauliche Erweiterung des Schulzentrums Scharnebeck und des Gymnasiums Oedeme. Durch die Wiedereinführung des G9-Abiturs und die Entwicklung der Zügigkeiten entsteht ein zusätzlicher Raumbedarf, der nicht mehr in den Bestandsgebäuden gedeckt werden kann. Diese Annahme findet sich nach Auswertung der Grundschülerzahlen und des aktuellen Anwahlverhaltens zu den weiterführenden Schulen für die Standorte Scharnebeck und Oedeme bestätigt. Für den Standort Scharnebeck, der nach dem beschlossenen Sanierungskonzept 8-zügig geplant war, verfestigt sich eine 9-Zügigkeit und das Gymnasium Oedeme, welches wiederholt 7-zügig gestartet ist aber nur 5-zügig geplant war, wird mittel- bis langfristig 6-zügig bleiben. In zwei Gesprächsrunden mit den betroffenen Schulleitungen am 17.08.2016 beim Landrat wurde der tatsächliche Raumbedarf analysiert und mit den Raumbedarfsermittlungen der Verwaltung, die diese auf Grundlage der Schulbauhandreichungen erstellt hat, abgeglichen.

Einigkeit bestand, dass für die Oberschule und das Gymnasium Scharnebeck ein Gesamtbedarf an 12 zusätzlichen allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) und einem Gruppenraum gegeben ist. Davon werden 5 AUR bereits zum Schuljahresbeginn 2018/19 für die 11. Klasse, die zu diesem Zeitpunkt in die Einführungsphase zum G9-Abitur wechselt, benötigt. Der Gesamtinvestitionsbedarf für die Schaffung aller zusätzlichen Räume wurde für das Schulzentrum Scharnebeck mit 2.300.000 Euro ermittelt. Davon sind 200.000 Euro als Planungsansatz im Haushaltsentwurf 2017 aufgenommen, 1.800.000 Euro in den Finanzplan 2018 sowie weitere 300.000 Euro in den Finanzplan 2019 eingestellt.

Für das Gymnasium Oedeme ergibt sich nach dem Abgleich und unter Berücksichtigung der bereits im Gebäude der Schule an der Schaperdrift genutzten Räume ein zusätzlicher Raumbedarf von 10 allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) und mittelfristig 2 Fachunterrichtsräumen (FUR).

Weitere Räume für Gruppenarbeit und Differenzierung sowie eine Lehrerstation und ein Oberstufenraum wären wünschenswert. Hergestellt sein sollten die zusätzlichen Unterrichtsräume spätestens zum Schuljahresbeginn 2020/21. Der Gesamtinvestitionsbedarf wurde seitens der Verwaltung mit 2.400.000 Euro ermittelt. In die Finanzplanung wurde für 2018 ein Planungsansatz von 200.000 Euro, für 2019 Baukosten von 1.800.000 Euro und für 2020 nochmals Baukosten von 400.000 Euro eingestellt. Für die Deckung des Raumbedarfs des Gymnasiums Oedeme wird zu prüfen sein, ob sich die Räumlichkeiten der auslaufenden Förderschule an der Schaperdrift, die von ihrer Größe her nur für kleinere Klassenverbände ausgelegt sind, mit verhältnismäßigem Aufwand umbauen lassen oder hier ggf. erweitert oder aufgestockt werden muss.

Insgesamt werden die notwendigen Erweiterungsmaßnahmen an den Schulstandorten in Scharnebeck und Oedeme die KSBK in den Jahren 2017 bis 2020 mit 4,7 Mio. Euro belasten. Bis zur Fertigstellung der neuen Räume müssen die an den beiden Standorten vorhandenen Mobilklassen weiter genutzt werden.

Als sonstige Investitionen sind 38.000 Euro für den Erwerb eines Kommunaltraktors mit Anbaugeräten für das Schulzentrum Scharnebeck, 60.000 Euro für die Beschaffung beweglicher Vermögensgegenstände und 20.000 Euro für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen in den Haushaltsentwurf eingestellt. Dem Ansatz für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen stehen entsprechende Einnahmeerwartungen aus Versicherungsleistungen und Schadenersatzansprüchen gegenüber. Eine Zusammenstellung aller Mittelanmeldungen im Investitionshaushalt 2016 findet sich in **Anlage 7**.

In der **Anlage 8** sind die in 2017 geplanten Baumaßnahmen noch einmal zusammengefasst dargestellt. Insgesamt beläuft sich das von der Verwaltung umzusetzende Investitionsvolumen im nächsten Jahr auf 9.528.200 Euro. Davon entfallen 8.975.800 Euro auf die kreiseigenen Schulen.

Die Verwaltung wird zu den einzelnen Ansätzen in der Sitzung noch mündlich vortragen und steht für Fragen zur Verfügung.