



# Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 11.10.2017	<b>Bericht</b>	<b>2017/320</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

## **Beratungsgegenstand:**

Haushaltsplan 2018 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

## **Produkt/e:**

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

## **Beratungsfolge**

**Status Datum Gremium**

Ö 24.10.2017 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Ö 14.11.2017 Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

## **Anlage/n:**

6 Übersichten Haushaltsansätze Gebäudewirtschaft

## **Beschlussvorschlag:**

Berichtsvorlage - keine Beschlussfassung erforderlich

## **Sachlage:**

Mit Vorlage 2017/314 des Finanzmanagements erhalten die Kreistagsabgeordneten den Verwaltungsentwurf der Haushaltssatzung und des Investitionsprogramms des Landkreises Lüneburg für das Haushaltsjahr 2018. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen werden die einzelnen Produkte in den jeweils zuständigen Fachausschüssen vorgestellt. Im Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen wird dies in der nächsten Sitzung, am 24.10.2017, der Fall sein.

Bis zur übernächsten Sitzung, die für den 14.11.2017 terminiert ist, besteht anschließend noch die Möglichkeit, Anträge zum Haushalt einzubringen. Die Beratungsergebnisse können so noch in die Beschlussempfehlung für den Kreisausschuss und den Kreistag einfließen.

Der Teilhaushalt der Gebäudewirtschaft mit dem zugeordneten Produkt „Liegenschaftsverwaltung / Gebäudemanagement“ ist auf den Seiten 90 bis 94 des Haushaltsplanentwurfs abgebildet.

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 7 bis 13 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 2018 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 2018 einen Zuschussbedarf von 11.708.100 Euro aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz erhöht sich der Zuschussbedarf um 655.400 Euro bzw. 5,93 %.

Die Summe der ordentlichen Erträge verbessert sich geringfügig um 7.200 Euro gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber steht eine Ergebnisverschlechterung um 662.600 Euro bei den ordentlichen Aufwendungen.

Ursächlich sind die Anhebung des Bauunterhaltungsetats, der im laufenden Jahr um 400.000 Euro gekürzt worden war, sowie die Wiederaufnahme eines gesonderten Ansatzes für die gezielte energetische Sanierung in Höhe von 200.000 Euro. Dazu kommen erhöhte Personalaufwendungen aufgrund von Tarifsteigerungen von 66.100 Euro.

Der Bauunterhaltungsetat liegt jetzt mit 3.800.000 Euro bei 1,154 % 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 aktuellen Wiederbeschaffungszeitwert für die kreiseigenen Gebäude von 329.419.277 Euro rund 3.953.000 Euro. Dieser Richtwert wird bei der aktuellen Ansatzplanung noch um rund 153.000 Euro unterschritten. Der in den Sanierungslisten dokumentierte Sanierungsbedarf summiert sich aktuell auf 41.229.800 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. Nach der derzeitigen Ansatzplanung werden 96,09 % der angemeldeten Mittel für die Sanierung der kreiseigenen Schulen eingesetzt. 31,78 % entfallen auf Maßnahmen der Dringlichkeitsstufen 4 und 5 (Substanz- und Funktionsverbesserungen sowie Modernisierungs- und Schönheitsmaßnahmen). Übersichten der Verteilung der Bauunterhaltungsmittel sind als **Anlagen 2 bis 4** beigefügt.

Der Bewirtschaftungsetat erhöht sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Flächenzuwächsen um 3.900 Euro. Der Quadratmeteransatz bleibt auf 19,38 Euro festgeschrieben. Die Ansätze für Wasser, Abfall und Heizung konnten reduziert werden, während die Ansätze für Strom, Reinigung und Versicherung erhöht werden mussten. Nähere Erläuterungen hierzu werden im Ausschuss vorgetragen.

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 für die Anteile energetischer Gebäudesanierung um Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungspaket (KIP I) und für das neu aufgenommenen Sanierungsprogramm für die drei Berufsbildenden Schulen um Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsprogramm II (KIP II) ergänzt.

Insgesamt sind für 2018 im Schulbausanierungsprogramm 3.370.000 Euro an folgenden Schulen eingeplant:

- Schulzentrum Scharnebeck (Sporthalle) 1.400.000 Euro
- Berufsbildende Schulen (BBS I, II, III) 1.400.000 Euro
- Gymnasium Oedeme (UG Hauptgebäude letzter BA) 370.000 Euro
- Schulzentrum Oedeme (Sportbereich, Lehrschwimmbecken) 200.000 Euro

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

- Schulen allgemein; zentraler Ansatz zur Umsetzung der Inklusion 500.000 Euro
- Kurt-Löwenstein-Schule in Bleckede; Erneuerung Lehrküche 10.000 Euro
- Förderschule am Knieberg, Erneuerung Lehrküche 15.000 Euro
- IGS Embsen, Errichtung Gesamtschule 1.000.000 Euro
- IGS Embsen, Einrichtung Gesamtschule 100.000 Euro
- Schulzentrum Oedeme, Einrichtung Sanierungsbereiche 50.000 Euro

- Gymnasium Oedeme, Erweiterung G9-Abitur (Planungsansatz)  
200.000 Euro
- Gymnasium Oedeme, Erweiterung Fahrradständer  
Euro 10.000
- SZ Scharnebeck; Erweiterung G9-Abitur (Bauansatz)  
Euro 2.000.000
- Berufsbildende Schulen; Errichtung Schulsporthalle  
Euro 500.000
- BBS II, Erneuerung Lehrküche  
Euro 20.000
- BBS II, Einrichtung Lernzentrum  
Euro 30.000
- BBS II, Umbau Schweißwerkstatt  
Euro 30.000
- BBS III; Ersatzbau Gewächshaus mit AUR (Bauansatz)  
400.000 Euro
- BBS III; Neuausstattung Gastronomieküche (Planungsansatz)  
200.000 Euro

Insgesamt sollen danach im nächsten Jahr 5.065.000 Euro für Bau- und Ausstattungsmaßnahmen in den kreiseigenen Schulen aus der KSBK investiert 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. Dazu kommt, dass aufgrund der derzeitigen Baupreisentwicklung mit Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr von durchschnittlich 30 %, über die bereits wiederholt im Ausschuss berichtet wurde, die Finanzplanungsansätze insbesondere für die geplanten Erweiterungsbauten in Scharnebeck und Oedeme deutlich nach oben korrigiert werden mussten.

Als sonstige Investitionen sind 80.000 Euro für die Erweiterung einer Remise auf dem Gelände der Feuerwehrtechnischen Zentrale (FTZ) in Scharnebeck, 12.000 Euro für die Erneuerung eines Fahrradständers bei der Kreisverwaltung, 20.000 Euro für die Beschaffung beweglicher Vermögensgegenstände und 10.000 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 2018, aufgeschlüsselt nach KSBK-Maßnahmen, Schulbausanierungsprogramm und sonstigen Investitionen, findet sich in **Anlage 5**.

Zusätzlich beabsichtigt die Verwaltung im Zuge der Jahresrechnung 2017 in einer Größenordnung von 4 Mio. Euro Rückstellungen im Bauunterhalt für unterlassene Instandhaltung zu bilden, die innerhalb der nächsten 3 Jahre aufzulösen sind.

In der **Anlage 6** sind die in 2018 geplanten Baumaßnahmen und ihre Finanzierung noch einmal zusammengefasst dargestellt. Aufgenommen ist dort auch die Verwendung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung. 3 Mio. Euro sind an verschiedenen Schulstandorten für eine Auflösung in 2018 eingeplant. 1 Mio. € sollen 2019 für die Sanierung der Berufsbildenden Schulen aufgelöst werden. Insgesamt beläuft sich das von der Verwaltung umzusetzende Bauvolumen im nächsten Jahr auf 15.557.200 Euro. Davon entfallen 14.933.000 Euro auf die kreiseigenen Schulen.

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