



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 13.10.2015	Bericht	2015/277
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Haushaltsplan 2016 / Fachdienst 35 - Gebäudewirtschaft

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	09.11.2015	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
Ö	25.11.2015	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen

Anlage/n:

6 Übersichten der Haushaltsansätze der Gebäudewirtschaft

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

Sachlage:

Mit Vorlage 2015/251 des Finanzmanagements vom 06.10.2015 haben die Kreistagsabgeordneten den Haushaltsplanentwurf und das Investitionsprogramm für das Haushaltsjahr 2016 erhalten. Dieser Haushaltsplanentwurf enthält auf den Seiten 81 - 85 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 5 - 9 des Haushaltsplanentwurfs.

Die Produktziele stehen direkt unter der Produktbeschreibung. Die vereinbarte Strategie zur nachhaltigen und Wert erhaltenden Sanierung und Unterhaltung der kreiseigenen Gebäude wird weiter umgesetzt. Von den dafür bereitgestellten Mitteln werden mindestens 95 % für die Sanierung und Modernisierung der Schulen eingesetzt. Die Aufwendungen für die Bewirtschaftung der kreiseigenen Liegenschaften (Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müll, Reinigung, Versicherung) werden auf 19,38 Euro je m² Bruttogeschossfläche (BGF) festgeschrieben. Die Fremdreinigungsleistungen werden unter Berücksichtigung von angemessenen Qualitätskriterien zum 01.08.2016 neu vergeben.

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 2016 einen Zuschussbedarf von 10.039.200 Euro aus. Gegenüber dem diesjährigen Ansatz erhöht sich der Zuschussbedarf um 659.900 Euro bzw. 7,04 %.

Die Einnahmeerwartung verbessert sich um 37.400 Euro gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind neben Anpassungen an die tatsächlichen Rechnungsergebnisse insbesondere Kostenerstattungen für die Unterbringung von Asylbewerbern in einem ehemaligen Hausmeisterwohnhaus sowie Erbpachtzahlungen für die Nutzung einer Teilfläche eines Schulgrundstücks für die Errichtung von Asylbewerberunterkünften.

Demgegenüber steht eine Ergebnisverschlechterung um 697.300 Euro bei den ordentlichen Aufwendungen.

Davon entfallen 135.000 Euro auf gestiegene Aufwendungen für aktives Personal. Diese liegen neben den zu berücksichtigenden Tarifsteigerungen vor allem in der Schaffung von 1,5 neuen Stellen für die Einstellung von Eigenreinigungskräften zur Umstellung der Fremdreinigung auf Eigenreinigung am Schulstandort Dahlenburg begründet.

Der Bauunterhaltungsetat wurde gegenüber dem Vorjahr, in dem der verabredete Ansatz von 1 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes im Zuge der Haushaltsberatungen um 100.000 Euro gekürzt worden ist, um 300.000 Euro aufgestockt und liegt jetzt bei 1,05 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes. Davon sind 200.000 Euro für die Auflage eines energetischen Sanierungsprogrammes reserviert. Damit sollen erste Maßnahmen aus den im Zuge des Klimaschutz-Teilprojekts „Klimaschutz in den Liegenschaften des Landkreises Lüneburg“ erarbeiteten energetischen Gebäudeanalysen, die dem Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen in seiner letzten Sitzung vorgestellt worden sind, umgesetzt werden.

Seitens der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) wird zur Mittelbemessung für die laufende reine Bauunterhaltung - d.h. ohne die Pflege der Außenanlagen, die beim Landkreis Lüneburg ebenfalls aus diesem Etat finanziert wird - ein Richtwert von 1,2 % des Gebäudewiederbeschaffungszeitwertes empfohlen. Dieser Richtwert wird bei den jetzt für 2016 angemeldeten Bauunterhaltungsmitteln von insgesamt 3.300.000 Euro noch immer um rund 485.000 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 erfasste Sanierungsbedarf summiert sich aktuell auf 39.564.300 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** beigelegt.

Bei den Mieten und Pachten ist unterm Strich eine Ergebnisverschlechterung von 16.100 Euro festzustellen. Hier werden Minderausgaben durch Eigentumsübernahme gemieteter Mobilklassen durch Mehrausgaben für die Anmietung von Unterrichtsräumen für die Berufsbildenden Schulen III aufgezehrt.

Der Bewirtschaftungsetat erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 239.400 Euro bzw. 6,68 %. Dies entspricht einem neuen Quadratmeteransatz von 19,38 Euro. Einsparungen durch die erfolgreiche Teilnahme an der zentralen KWL-Erdgasausschreibung in Höhe von rund 75.000 Euro werden durch Preissteigerungen bei Wasser, Abwasser und Abfall wieder aufgezehrt.

Das Gebäudereinigerhandwerk rechnet in 2016 mit einer Tarifierhöhung von 5 %. Diese Erhöhung der Lohnkosten wird 1:1 an die Kunden weitergegeben. Für die bestehenden Fremdreinigungsverträge errechnen sich daraus Mehrkosten 50.000 €. Daneben sind die Fremdreinigungsleistungen zum 01.08.2016 neu auszuschreiben. Dabei sollen bei der Auswertung der Angebote mit dem Ziel eines dauernden Werteeerhalts des Gebäudebestands und der Gewährleistung sozialer Arbeitsbedingungen für die eingesetzten Reinigungskräfte auch Qualitätskriterien berücksichtigt werden. Dies sind insbesondere die angesetzten täglichen Reinigungszeiten und die jeweiligen Qualitätssicherungskonzepte der Bieter. Zuschlagskriterium ist damit nicht mehr ausschließlich der Preis. Nach den hier vorliegenden Erfahrungen müssen dafür Mehrkosten von ca. 30 % kalkuliert werden. Diese Mehrkosten wurden bei der Ansatzplanung für die Fremdreinigungsleistungen bereits berücksichtigt. Bei einem Reinigungssetat von rund 1.200.000 Euro belaufen sich diese für die 5 Monate nach der Vergabe auf rund 150.000 €. Hieraus erklärt sich die Erhöhung des Reinigungsansatzes um rund 200.000 Euro.

Den Schwerpunkt der Arbeit in der Gebäudewirtschaft wird auch im nächsten Jahr wieder die 2007 begonnene Umsetzung des Programms zur Sanierung der kreiseigenen Schulen bilden. Für 2016 sind hierfür 3 Mio. Euro an folgenden Schulen eingepplant:

- | | |
|---|----------------|
| • Gymnasium Oedeme Hauptgebäude | 150.000 Euro |
| • Gymnasium Oedeme Süd (Trakt 4) | 2.000.000 Euro |
| • Schulzentrum Scharnebeck (Nordflügel) | 750.000 Euro |
| • Oberschule Bardowick (Schlussrate) | 100.000 Euro |

Dazu kommen in den Schulen folgende Investitionen, die aus der Kreisschulbaukasse (KSBK) finanziert werden:

- | | |
|---|--------------|
| • Schulen allgemein, zentraler Ansatz zur Umsetzung der Inklusion | 500.000 Euro |
| • Berufsbildende Schulen – Errichtung Schulsporthalle | 500.000 Euro |
| • Schulzentrum Embsen, Errichtung IGS | 400.000 Euro |
| • BBS III, Umbau und Neuausstattung Großküche | 150.000 Euro |
| • Schulzentrum Oedeme, Einrichtung Sanierungsbereiche | 100.000 Euro |
| • IGS Embsen, Erstausrüstung Mobiliar u. a. | 100.000 Euro |
| • BBS II, Umbau Bauhalle in KFZ-Werkstatt | 80.000 Euro |
| • BBS III, Umbau NTW-Bereich (2. Bauabschnitt) | 50.000 Euro |
| • Schulzentrum Oedeme, Lager für Außensportgeräte | 20.000 Euro |

Insgesamt sollen im nächsten Jahr 1.900.000 Euro für Bau- und Ausstattungsmaßnahmen in den Schulen aus der Kreisschulbaukasse investiert werden.

Als sonstige Investitionen sind 50.000 Euro für den Einbau von Büroräumen im Dachgeschoss des Gebäudes 6 der Kreisverwaltung und 35.000 Euro für den Erwerb eines Kommunaltraktors mit Anbaugeräten für das Schulzentrum Bleckede in den Haushalt eingestellt. Dazu kommen 50.000 Euro für die Beschaffung beweglicher Vermögensgegenstände und 20.000 Euro für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen. Dem Ansatz für die Ersatzbeschaffung bei Schadensfällen stehen entsprechende

Einnahmeerwartungen aus Versicherungsleistungen und Schadenersatzansprüchen gegenüber. Eine Zusammenstellung der Mittelanmeldungen im Investitionshaushalt 2016 findet sich in **Anlage 5**.

In der **Anlage 6** sind die in 2016 geplanten Baumaßnahmen noch einmal zusammengefasst dargestellt. Insgesamt beläuft sich das von der Verwaltung umzusetzende Investitionsvolumen im nächsten Jahr auf 8.355.200 Euro. Davon entfallen 7.922.500 Euro auf die kreiseigenen Schulen.

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