

Stadt Bergkamen
Dezernat III

Drucksache Nr. 8/1841-00
A. f. Grundstücks- u. Gebäudewirtschaft

Datum: 18.09.2003

Az.: be-bs

Mitteilungsvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	15.10.2003

Betreff:

Bewirtschaftungskosten für den kommunalen Grundstücks- und Gebäudebestand 2002

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister
In Vertretung

Mecklenbrauck
Erster Beigeordneter

Amtsleiter

Heermann

Sachbearbeiter

Becker

Sachdarstellung:

Erstmals werden die Objektbewirtschaftungskosten, die Kosten für die bauliche Unterhaltung sowie die Miet- und Pachteinahmen des kommunalen Gebäudebestandes der Stadt Bergkamen durch das Amt für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft und nicht wie bisher durch das Fachdezernat Innere Verwaltung aufgearbeitet und ausgewertet. Die angefallenen Kosten der Jahre 2001 und 2002 können, aufgeteilt nach den verschiedenen Produkten des Amtes sowie nach unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksarten, der dieser Vorlage beigefügten Tabelle entnommen werden (siehe Anlage).

Bei den Objektbewirtschaftungskosten werden, bis auf die verbrauchsabhängigen Kosten für Energie und Wasser, alle in der Kostenrechnung aufgeführten Beträge übernommen. Da die Aufarbeitung der Kosten bzw. Einnahmen durch Mieten und Pachten für das jeweilige Kalenderjahr aufgrund von Guthaben und Nachzahlungen zu aufwändig ist, werden diese ebenfalls aus der Kostenrechnung übernommen. Personalkosten werden nicht berücksichtigt.

Eine weitere Neuerung ist die Ermittlung der **spezifischen Gebäudekosten**. Sie geben die spezifischen Jahreskosten eines Objektes, bezogen auf eine einheitliche Bezugsgröße – in der Regel ein Flächenmaß (hier: Nettogrundfläche) –, an. Hierdurch ist ein grober Vergleich von Gebäuden identischer Art und Nutzung hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten möglich. Ferner können Prioritätenlisten hinsichtlich des Handlungsbedarfes innerhalb des kommunalen Gebäudebestandes aufgestellt werden und der Nachweis von Kosteneinsparungen nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen bzw. Veränderungen bei der Bewirtschaftung erbracht werden. Darüber hinaus sind bei einheitlichen Berechnungsverfahren interkommunale Vergleiche möglich. Bei dem Vergleich der spezifischen Kosten muss allerdings berücksichtigt werden, dass bei verschiedenen Objekten Mietwohnungen vorhanden sind, die eine Vergleichbarkeit mit Objekten ohne Mietwohnungen nicht zulassen, da von den Mietern Bewirtschaftungskosten erstattet werden. Auch die unterschiedlichen Maßnahmen der baulichen Unterhaltung erschweren den Vergleich.

Energie- und Wasserkosten

Da innerhalb der Kostenrechnung die verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heiz-, Strom- und Wasserkosten, nicht entsprechend des tatsächlichen Verbrauchsjahres bzw. Kalenderjahres aufgeführt werden, werden diese erstmals unabhängig von Abrechnungsmodalitäten, zeitbereinigt und getrennt von den sonstigen Bewirtschaftungskosten dargestellt. Die Kosten für Energie und Wasser im Gebäudebestand der Stadt Bergkamen betrugen im Jahr 2002 insgesamt **1.645.722 €**. Sie konnten somit gegenüber dem Jahr 2001 um **42.129 € (-2,5 %)** reduziert werden.

Die objektbezogene Betrachtung zeigt, dass nach durchgeführter Bereinigung zwischen den Jahreskosten 2001 und 2002 keine nennenswerten Abweichungen vorliegen. Nachfolgend sind einige Objekte aufgeführt, bei denen die Abweichungen nicht durch witterungsbedingte und/oder nutzungsorientierte Einflüsse erklärt werden können:

Feuerwehrgerätehaus Weddinghofen:

Bedingt durch eine in 2002 durchgeführte Baumaßnahme (Anbau eines Schulungsraums) kam es zu erhöhten Strom- (36,20 %) und Wasserkosten (15,58%).

Jahnschule:

Die Reduzierung der Energie- und Wasserkosten um 26,32 % gegenüber 2001 ist einerseits auf die Umsetzung des ganzheitlichen Energiekonzeptes und andererseits auf die Außerbetriebnahme des Lehrschwimmbeckens zurückzuführen.

Preinschule:

In der Preinschule wurde im Jahr 2001 auf Grundlage einer Contracting-Maßnahme mit den Gemeinschaftsstadtwerken Kamen-Bönen-Bergkamen ein Energiekonzept realisiert. Der enthaltene Bereitstellungspreis im Jahre 2002 wird künftig im Vermögenshaushalt dargestellt, da es sich um Investitionskosten handelt, die normalerweise aus dem Vermögenshaushalt bestritten werden. Diese wurden im Jahr 2002 aus dem Verwaltungshaushalt gezahlt.

Schillerschule:

Die Kostenreduzierung um 21,03 % gegenüber dem Jahr 2001 ist im Wesentlichen auf die Instandsetzung der Lüftungsanlage in der Unterstation der Turnhalle zurückzuführen.

Realschule Oberaden:

Durch die Einrichtung einer Energiespar-AG kann zumindest ein Teil der Verringerung der Energie- und Wasserkosten um 15,80 % erklärt werden.

Asylbewerberunterkunft Königslandwehr und Rünther Straße:

Die Kostensteigerung bei den o. g. Asylbewerberunterkünften ist auf eine variierende Belegung der Objekte zurückzuführen.

Jugendheim Rünthe, Kindergarten „Im Sundern“, Umkleiden Sportplatz Weddinghofen und Stadion Rünthe-West:

Die Kostenreduzierung im Jahr 2002 bei den o. g. Objekten kommt in erster Linie durch Wasserrohrbrüche im Jahr 2001 zustande.

Bauliche Unterhaltung

Da innerhalb der Kostenrechnung die Kosten für die bauliche Unterhaltung entsprechend der Kalenderjahre aufgeführt sind können sie übernommen werden. Demnach beliefen sich die Gesamtkosten für die bauliche Unterhaltung im Jahr 2002 auf **1.014.340 €**. Gegenüber dem Jahr 2001 konnten somit die Kosten um **52.088 € (- 4,88 %)** reduziert werden.

Die bauliche Unterhaltung von Gebäuden und Grundstücken setzt sich zusammen aus der ständigen Wartung, Instandhaltung und Pflege sowohl der bauphysikalischen Substanz als auch der gesamten Anlagentechnik des Objektes. Die damit einhergehenden Kosten verschiedener Jahre können nicht miteinander verglichen werden, da es sich zum einen um nicht vorhersehbare, kurzfristig entstehende Kosten (z. B. Notreparaturen) oder zum anderen um Kosten für größere Sanierungsmaßnahmen handelt.

Wie bereits in den Vorjahren ist der Anteil der vorbeugenden Instandhaltung bzw. Sanierungsmaßnahmen am Gesamtaufkommen für die bauliche Unterhaltung, aufgrund der aktuellen Haushaltssituation der Stadt Bergkamen, immer weiter reduziert worden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Vorgehensweise mittel- und langfristig zu einer Wertverminderung des kommunalen Gebäudebestandes führt.

Nachfolgend werden Objekte aufgeführt, bei denen die Abweichungen der Kosten für die bauliche Unterhaltung zwischen den Jahren 2001 und 2002 durch größere Baumaßnahmen erklärt werden kann:

Albert-Schweitzer-Sonderschule:

Im Jahr 2002 wurde im Kellergeschoss der Schule ein neuer zusätzlicher Klassenraum eingerichtet.

Willy-Brandt-Gesamtschule:

In der Gesamtschule wurde eine Komplettsanierung des Eingangsbereiches der Abteilung 5-7 durchgeführt sowie eine WC-Anlage erneuert.

Pestalozzischule:

Im Kellergeschoss der Pestalozzischule wurde 2002 eine neue Lehrküche eingerichtet.

Friedrichsberghalle:

Im Jahr 2002 erfolgte an der Dreifachsporthalle eine umfangreiche Reparatur der Dacheindeckung.

Jugendheim Oberaden:

Infolge eines Rohrbruchs der Wasserzuleitung im Jahr 2002 wurden umfangreiche Reparaturarbeiten sowie die Installation eines neuen Druckminderers erforderlich.

Umkleide Sportplatz Weddinghofen:

Aufgrund von Feuchtigkeitsschäden musste im Jahr 2002 an der Nordseite des Umkleidegebäudes das Mauerwerk des Kellergeschosses neu abgedichtet werden.

Wohnhaus Am Stadion 5:

Nach Einzug neuer Mieter im Jahr 2001 wurde eine Erneuerung bzw. eine Sanierung der Wohnung (Bad, Küche, WC) notwendig.

Sonstige Bewirtschaftungskosten

Wesentlicher Bestandteil der Gesamtbewirtschaftungskosten des kommunalen Gebäudebestandes sind die sonstigen Bewirtschaftungskosten. Zu ihnen gehören:

- Wartung/Miete von Fernsprech-, Uhren und Sirenenanlagen
- Grundbesitzabgaben
- Gebäude-/Inventarversicherungen
- Reinigungsmittel
- Reinigung durch Firmen
- Kehrgebühren
- Telefon-/GEZ-Gebühren
- Miet-/Pachtkosten (bei angemieteten Objekten)

Bei den Bewirtschaftungskosten für unbebaute Grundstücke handelt es sich im Wesentlichen um die Grundbesitzabgaben und Versicherungsbeiträge.

Für die sonstige Bewirtschaftung des kommunalen Gebäudebestandes mussten im Jahr 2002 insgesamt **3.263.915 €** aufgebracht werden. Gegenüber dem Jahr 2001 stiegen somit die Kosten um **32.636 € (1,01 %)**.

Da für die Kostenarten Wartung/Miete von Fernsprech-, Uhren- und Sirenenanlagen sowie Telefon-/GEZ-Gebühren und Gebäude-/Inventarversicherungen im Rahmen der geänderten Zuständigkeit Neuaufteilungen bzw. Neuuzuordnungen notwendig wurden, ist ein Vergleich der sonstigen Bewirtschaftungskosten der Jahre 2001 und 2002 nicht bzw. nur bedingt möglich. Eine sinnvolle Gegenüberstellung wird daher erst in den Folgejahren möglich sein.

Gesamtbewirtschaftungskosten

Die reinen Bewirtschaftungskosten der kommunalen Gebäude und Grundstücke, ohne Personalkosten betrugen im Haushaltsjahr 2002 insgesamt

5.923.977 €.

Gegenüber dem Vorjahr (5.985.558 €) konnten somit die Kosten um **61.581 €** reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang der Kosten um **1,03 %**.

Miet- und Pachteinnahmen

Den Kosten der Objektbewirtschaftung stehen Erlöse, vor allem aus der Vermietung und Verpachtung städtischer Wohnungen bzw. Grundstücken, gegenüber. Auf eine Zuordnung der Miet- und Pachteinnahmen zu einzelnen Objekten wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Die Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen betrugen im Jahr 2002 insgesamt **480.566 €**. Sie konnten gegenüber dem Jahr 2001 um **32.031 € (7,14 %)** gesteigert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Bergkamen nimmt von der Vorlage Drucksache Nr. 8/1841-00 Kenntnis.