

Datum: 29.08.2006

Az.: be-mitt

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	13.09.2006

Betreff:

Bewirtschaftungskosten für den kommunalen Grundstücks- und Gebäudebestand 2005

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

Der Bürgermeister In Vertretung Mecklenbrauck Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Heermann	Sachbearbeiter Becker	
----------------------------	------------------------------	--

Sachdarstellung:

Die Bewirtschaftung der kommunalen Liegenschaften und Gebäude rückt bei der Betrachtung möglicher Sparpotentiale im Haushalt der Stadt Bergkamen zunehmend stärker ins Blickfeld. So stellen die Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes nach den Personalausgaben einen der größten Ausgabenblöcke des Verwaltungshaushaltes dar. Der jährliche Bewirtschaftungsaufwand eines Gebäudes liegt in der Regel zwischen 10 und 20 % der gesamten Investitionskosten. Nach wenigen Jahren können die Betriebskosten die Summe übersteigen, die einst für den Bau des Gebäudes aufgebracht worden sind. Berechnungen zeigen, dass – über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes verteilt – die Errichtung des Bauwerkes 1/3, der Betrieb und der Energieverbrauch dagegen 2/3 der Kosten verursachen. Dies zeigt, welche Kostensenkungsmöglichkeiten denkbar sind und welcher ökonomische Stellenwert einer rationellen Gebäudebewirtschaftung beizumessen ist.

Das Amt für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft hat die Aufgabe, den kommunalen Gebäudebestand, die öffentlichen Anlagen sowie die angemieteten Liegenschaften ganzheitlich zu betreuen. Dies bedeutet einerseits eine optimale und langfristige Werterhaltung der Objekte, andererseits eine möglichst wirtschaftliche Betriebsführung ohne einen wesentlichen Komfortverlust für die Gebäudenutzer. Nur wenn die funktionalen und kostenmäßigen Hintergründe bekannt sind, kann eine kosten- und nutzungsoptimierte Bewirtschaftung für die Zukunft gewährleistet werden.

Nachfolgend werden die Bewirtschaftungskosten, aufgeteilt in Energie- und Wasserkosten, Kosten für die bauliche Unterhaltung, Kosten für die sonstige Objektbewirtschaftung sowie Miet- und Pachteinnahmen des kommunalen Gebäudebestandes der Stadt Bergkamen aufgearbeitet und ausgewertet. Der Vorlage beigefügten Tabelle (siehe Anlage 1) können die angefallenen Kosten der Jahre 2004 und 2005 entnommen werden. Des Weiteren wird die Entwicklung der Bewirtschaftungskosten, aufgeteilt nach unterschiedlichen Kostenarten, für den Zeitraum 2001 bis 2005 dargestellt (siehe Anlage 2).

Für die Ermittlung der Objektbewirtschaftungskosten werden, ausgenommen der verbrauchsabhängigen Energie- und Wasserkosten, die Beträge aus der städtischen Kostenrechnung herangezogen. Da die Aufarbeitung der Kosten bzw. Einnahmen durch Mieten und Pachten für das jeweilige Kalenderjahr aufgrund von Guthaben und Nachzahlungen zu aufwendig ist, werden diese ebenfalls der Kostenrechnung entnommen. Personalkosten werden innerhalb dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Wie auch in den Jahren zuvor werden zusätzlich zu den absoluten Kosten auch spezifische Kosten (€/m²/Jahr) für die unterschiedlichen Gebäude aufgeführt. Sie erlauben zwar nur einen groben Vergleich von Gebäuden gleicher Art und Nutzung, können jedoch zur Aufstellung von Prioritätenlisten hinsichtlich des Handlungsbedarfes sowie als Entscheidungshilfe zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen herangezogen werden. Darüber hinaus erlauben spezifische Werte interkommunale Vergleiche. Bei der Betrachtung der spezifischen Gebäudekosten muss allerdings beachtet werden, dass in verschiedenen Gebäuden Mietwohnungen vorhanden sind, die eine Vergleichbarkeit mit Gebäuden 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 die Kosten für Heizenergie, Strom und Wasser verbrauchsabhängig sind, werden sie unabhängig von den Abrechnungsmodalitäten der Versorgungsunternehmen, zeit- und witterungsbereinigt sowie losgelöst von den übrigen Bewirtschaftungskosten dargestellt.

Im Verbrauchsjahr 2005 entstanden für Energie und Wasser Kosten in Höhe von insgesamt **1.731.621 €** Gegenüber dem Vorjahr sind somit die Kosten um **104.941 € (6,45 %)** gestiegen.

Der Vergleich der Jahreskosten 2004 und 2005 zeigt, dass nach durchgeführter Witterungs- und Zeitbereinigung die Unterschiede bei den meisten Objekten im Bereich der Energiepreissteigerung liegen. Die Gründe für die gestiegenen Gesamtkosten sind somit nicht auf Mehrkosten bei einzelnen Objekten, sondern auf die allgemeine Energiepreissteigerung zurückzuführen. Detaillierte Informationen zur Entwicklung der Energie- und Wasserverbräuche, den damit einhergehenden Kosten sowie der spezifischen Verbrauchskennwerte der Jahre 1995 und 2001 bis 2005 können dem in Kürze erscheinenden **Energiebericht 2006** der Stadt Bergkamen entnommen werden.

Nachfolgend sind beispielhaft einige Objekte aufgeführt, bei denen die Abweichungen nicht durch die allgemeine Preissteigerung oder durch witterungsbedingte sowie nutzungsorientierte Einflüsse erklärt werden können:

- Schillerschule:
Die Kostensteigerung von 36,4 % gegenüber dem Verbrauchsjahr 2004 kann im Wesentlichen auf eine nicht ordnungsgemäße Funktion der Heizungsregelung sowie der Lüftungsanlage der Turnhalle zurückgeführt werden. Zwischenzeitlich konnten die Probleme im Rahmen der Gewährleistung der neuen Heizungsanlage behoben werden.
- Römerberghalle:
Die Steigerung der Energie- und Wasserkosten um 19,4 % im Jahr 2005 kann durch einen Defekt im Wärmeverteilungssystem erklärt werden.
- Jugendheim Rünthe:
Ein Rohrbruch in der Kellerzuleitung zum Jugendheim sowie die Ausrichtung des Hafenfestes sind die Ursache für den gestiegenen Wasserverbrauch und die damit einhergehende Kostensteigerung.
- Asylbewerberunterkünfte Fritz-Husemann-Str. 23, Erich-Ollenhauer-Str., Werner Straße sowie Obdachlosenunterkunft Königslandwehr:
Die Kostensteigerungen bzw. -reduzierungen bei den o. g. Objekten sind auf eine variierende Belegung der Objekte zurückzuführen.
- Nordbergstadion (einschl. Wohnhaus „Am Stadion 5a“):
Die Ursache für die Zunahme der Kosten in Höhe von 36,8 % im Jahr 2005 ist ein erneuter Wasserrohrbruch.
- Hauptfriedhof:
Die Kostensteigerung in Höhe von 42,60 % in 2005 ist im Wesentlichen auf einen Wasserrohrbruch im Bereich der Außen-WC-Anlage zurückzuführen.

Bauliche Unterhaltung

Innerhalb der Kostenrechnung werden die Kosten der baulichen Unterhaltung entsprechend der Kalenderjahre aufgeführt, so dass sie übernommen werden können. Demnach beliefen sich die Gesamtkosten für die bauliche Unterhaltung im Jahr 2005 auf **1.265.091 €** Gegenüber dem Vorjahr sind somit die Kosten um **157.061 € (14,17 %)** gestiegen.

Die bauliche Unterhaltung von Gebäuden setzt sich zusammen aus der ständigen Wartung, der Instandhaltung und Pflege sowohl der bauphysikalischen Substanz als auch der gesamten Anlagentechnik eines Objektes. Die damit verbundenen Kosten verschiedener Jahre sind allerdings nicht miteinander vergleichbar, da es sich einerseits um nicht

vorhersehbare, kurzfristig entstehende Kosten und andererseits um Kosten für größere Instandsetzungsmaßnahmen handelt.

Wie auch in den letzten Jahren ist der Anteil der vorausschauenden Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Gesamtaufkommen für die bauliche Unterhaltung aufgrund der defizitären Haushaltssituation der Stadt Bergkamen immer weiter reduziert worden. Eine verschleppte bauliche Instandhaltung führt zu erheblichen Bauschäden und anlagentechnischen Mängeln, deren Beseitigung die Kosten einer vorausschauenden Instandhaltung um ein Vielfaches übersteigt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch diese Vorgehensweise ein Sanierungsstau entsteht, der mittel- bis langfristig zu einer Wertverminderung des kommunalen Gebäudebestandes führt.

Nachfolgend werden Objekte aufgeführt, bei denen die Abweichung der Kosten für die bauliche Unterhaltung zwischen den Jahren 2004 und 2005 auf Baumaßnahmen zurückgeht:

- Overberger Schule und Pestalozzischule:
Infolge von Rohrbrüchen in den Heizzentralen der Schulen wurden im Jahr 2005 umfassende Arbeiten zur Erneuerung der Leitung sowie die Behebung der Wasserschäden erforderlich.
- Pfalzschule:
Im Jahr 2005 wurden aufgrund eines Heizungsschadens umfangreiche Arbeiten in der Heizzentrale der Schule erforderlich.
- Freiherr-vom-Stein-Realschule:
Im Jahr 2005 wurden in der Schule ein neuer Klassenraum sowie eine neue Lehrküche eingerichtet.
- Albert-Schweitzer-Sonderschule:
Für die Beseitigung von Brandschutzmängeln wurden in der Einrichtung umfangreiche Arbeiten unumgänglich.
- Willy-Brandt-Gesamtschule:
In der Abteilung 5 – 7 der Gesamtschule wurde in 2005 das Lehrerzimmer umgebaut und neu eingerichtet.
- Städtisches Gymnasium:
Im Rahmen der PCB-Sanierung wurden verschiedene Maßnahmen der Wiederherstellung bzw. Renovierung innerhalb der baulichen Unterhaltung finanziert.
- Kindergarten „Kamer Heide“:
In dem o. g. Objekt wurden 2005 zwei Waschräume überarbeitet und Warmwasseranschlüsse installiert.
- Kindergarten „Im Sundern 7“:
In der o.g. Einrichtung wurden im Jahr 2005 Waschräume erneuert.
- Kindergarten „Eichendorffstr. 23“:
Erneuerung von Fenstern sowie damit einhergehende Renovierungsarbeiten (z.B. Anstrich der jeweiligen Gruppenräume).
- Turnhalle Rünthe:
Zur Trennung der WC-Anlage vom noch vorhandenen Drei-Kammer-System wurden Kanal- bzw. Kanalanschlussarbeiten erforderlich.

- Doppelturnhalle Overberge:
Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an der Lüftungsanlage sowie der Einbau einer neuen ELA-Anlage (Beschallungsanlage) wurden in 2005 durchgeführt.
- Nordbergstadion (einschl. Wohnhaus „Am Stadion 5a“):
Infolge eines Rohrbruches im Jahr 2005 wurden umfangreiche Arbeiten zur Erneuerung der Leitungen erforderlich. Auf dem Sportplatz wurde ein neuer Wasseranschluss (einschl. Schacht) erstellt.
- Wohnhaus „Am Stadion 5“:
Bedingt durch eine defekte Abwasserleitung mussten umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sowie eine Teilerneuerung der Grundleitung veranlasst werden.

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

Für die sonstige Bewirtschaftung des kommunalen Gebäudebestandes mussten im Jahr 2005 insgesamt **2.848.869 €** aufgebracht werden. Gegenüber dem Jahr 2004 konnten die Kosten um **134.858 € (- 4,52 %)** reduziert werden. Die Einsparung ist im Wesentlichen auf die Neuausschreibung der Reinigungsleistungen für die Willy-Brandt-Gesamtschule zurückzuführen.

Gesamtbewirtschaftungskosten

Die reinen Bewirtschaftungskosten der kommunalen Gebäude und Grundstücke, ohne Personal-, Miet- und Pachtkosten, betragen im Haushaltsjahr 2005 insgesamt

5.845.580 €

Gegenüber dem Vorjahr (5.718.437 €) stiegen somit die Kosten um **127.143 €**. Das entspricht einer Kostensteigerung von **2,22 %**.

Miet- und Pachteinnahmen

Den Objektbewirtschaftungskosten stehen Erlöse, vor allem aus der Vermietung und Verpachtung städtischer Wohnungen bzw. Grundstücke gegenüber. Auf eine Zuordnung der Miet- und Pachteinnahmen zu einzelnen Objekten wird aus datenschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Die Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen betragen im Jahr 2005 insgesamt **579.232 €**. Sie konnten gegenüber dem Jahr 2004 um **7.563 € (1,32 %)** gesteigert werden. Die Ausgaben für Mieten und Pachten beliefen sich für den gleichen Zeitraum auf **497.775 €** und konnten somit gegenüber dem Vorjahr um **11.795 € (2,31 %)** gesenkt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Vorlage Druckssache Nr. 9/0729 zur Kenntnis.