

Datum: 22.08.2007

Az.: be-mitt

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Haupt- und Finanzausschuss	19.09.2007

Betreff:

Bewirtschaftungskosten für den kommunalen Grundstücks- und Gebäudebestand 2006

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Stellvertr. Amtsleiter Brauner	Sachbearbeiter Becker	
---------------------------------------	------------------------------	--

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

Wie auch im vergangenen Jahr werden nachfolgend die Objektbewirtschaftungskosten, die Kosten für die bauliche Unterhaltung sowie die Miet- und Pachteinahmen des kommunalen Gebäudebestandes der Stadt Bergkamen aufgearbeitet und ausgewertet. Die angefallenen Kosten der Jahre 2005 und 2006 können, aufgeteilt nach den verschiedenen Produkten des Amtes für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft sowie nach unterschiedlichen Gebäude- und Grundstücksarten, der Vorlage beigefügten Tabelle (siehe Anlage 1) entnommen werden. Darüber hinaus wird die Entwicklung der Objektbewirtschaftungskosten nach unterschiedlichen Kostenarten 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.

Neben den absoluten Kosten werden die spezifischen Kosten (€/m²/Jahr) für die verschiedenen Gebäude dargestellt. Sie erlauben zwar nur einen groben Vergleich von Gebäuden identischer Art und Nutzung, können jedoch zur Aufstellung von Prioritätenlisten hinsichtlich des Handlungsbedarfes sowie als Entscheidungshilfe zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. bei Veränderungen innerhalb der Gebäudebewirtschaftung, herangezogen werden. Bei der Betrachtung der spezifischen Gebäudekosten muss allerdings beachtet werden, dass bei 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 2006 entstanden für Energie und Wasser Kosten in Höhe von insgesamt **1.897.377 €** Gegenüber dem Vorjahr sind somit die Kosten um **165.756 € (9,57 %)** gestiegen.

Die Durchführung der Witterungs- und Zeitbereinigung der Energieverbräuche und -kosten zeigt, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre für den Betrachtungszeitraum 2005/2006 fortgesetzt wird. Demnach sind die gestiegenen Gesamtkosten 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 2007** 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:

- Preinschule:
Die Kostensteigerung von 25 % gegenüber dem Verbrauchsjahr 2005 kann im Wesentlichen auf eine nicht ordnungsgemäße Funktion der Heizungsregelung sowie der thermischen Solaranlage zurückgeführt werden. Zwischenzeitlich konnten die Probleme behoben werden.
- Schillerschule
Die Kostenreduzierung von 22 % (7.947 €) ist auf die Umsetzung des Energiekonzeptes im Jahr 2005 zurückzuführen
- Asylbewerberunterkünfte Fritz-Husemann-Str. 23 und 24 sowie betreutes Wohnen Am Wiehagen 36 und Amselstr. 20:
Die Kostensteigerungen bzw. -reduzierungen bei den o. g. Objekten sind auf eine variierende Belegung der Objekte zurückzuführen.
- Turnhalle Mitte:
Die Zunahme der Gesamtenergie- und Wasserkosten um 23,5 % ist auf einen erheblichen gestiegenen Stromverbrauch zurückzuführen. Die Ursache konnte bisher noch nicht ermittelt werden.
- Umkleide Sportplatz Weddinghofen
Die Kostensteigerung in Höhe von 56,2 % im Jahr 2006 ist im Wesentlichen auf einen Wasserrohrbruch zurückzuführen. Darüber hinaus kann die Steigerung mit der Erweiterung des Gebäudes (Clubraum einschl. Küche) zusammenhängen.
- Nordbergstadion (einschl. Wohnhaus „Am Stadion 5a“):
Die Ursache für die Zunahme der Kosten in Höhe von 79 % im Jahr 2006 ist ein erneuter Wasserrohrbruch im Bereich der Zuleitung zur AWO..
- Hauptfriedhof:
Die Kostensteigerung in Höhe von 47,8 % (3.787 €) im Jahr 2006 ist im Wesentlichen auf einen Defekt der Heizungsregelung zurückzuführen.
- Baubetriebshof:
Die Grund für die Zunahme der Gesamtenergiekosten in Höhe von 22,6 % ist auf eine Steigerung des Heizenergieverbrauches zurückzuführen. Die Ursache war ein defekter Heizungsanlage die Ende 2006 ausgetauscht wurde

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 2006 auf **1.141.273 €**. Gegenüber dem Vorjahr konnten somit die Kosten um **123.818 € (9,79 %)** reduziert werden.

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.

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 2005 und 2006 auf Baumaßnahmen zurückgeht:

- Rathaus und Ratstrakt
Bedingt durch den Einzug der ARGE ins Rathaus wurden umfangreiche Umbauarbeiten erforderlich. Darüber hinaus wurde die Installation einer neuen Klimaanlage für die ADV unumgänglich.
- Feuerwehr Mitte:
Im Jahr 2006 wurden aufgrund eines Heizungsschadens umfangreiche Arbeiten in der Heizzentrale erforderlich.
- Feuerwehr Weddinghofen:
Durch einen Rohrbruch der Abwasserleitung im Erdreich wurden umfangreiche Reparaturarbeiten erforderlich.
- Schillerschule:
Im Kellergeschoss der Schule wurde zusätzlich ein neuer Klassenraum eingerichtet
- Städtisches Gymnasium:
Im Rahmen der PCB-Sanierung wurden im Jahr 2005 verschiedene Maßnahmen der Wiederherstellung bzw. Renovierung innerhalb der baulichen Unterhaltung finanziert.
- Willy-Brandt-Gesamtschule:
Für das Forum der Gesamtschule wurde in 2006 eine umfangreiche Dachreparatur erforderlich.
- Stadtmuseum:
In dem o. g. Objekt wurden 2006 eine Erweiterung der Lüftungsanlage durchgeführt.
- Treffpunkt:
In der o.g. Einrichtung wurden im Jahr 2006 zahlreiche Fenster und Heizkörper erneuert.
- Umkleide Sportplatz Weddinghofen
Im Jahr 2006 wurden in der Heizzentrale des o.g. Objekts ein neuer Warmwasserspeicher und ein neuer Brenner installiert.
- Baubetriebshof:
Nach Ausfall des Heizungskessels Ende 2006 wurde die Installation einer neuen Heizungszentrale erforderlich.
- Wohnhaus „Am Stadion 5“
Im Rahmen eines Mieterwechsels wurde in 2006 die Sanierung einer kompletten Wohnung erforderlich.

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 2006 insgesamt **2.704.719 €** aufgebracht werden. Gegenüber dem Jahr 2005 konnten die Kosten um **144.150 € (- 5,06 %)** reduziert werden.

Gesamtbewirtschaftungskosten

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

5.743.369 €

Gegenüber dem Vorjahr (5.845.581 €) verringerten sich somit die Kosten um **102.212 €**. Das entspricht einer Kostenreduzierung von **1,75 %**.

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 2006 insgesamt **608.065 €**. Sie konnten gegenüber dem Jahr 2005 um **28.833 € (4,98 %)** gesteigert werden. Die Ausgaben für Mieten und Pachten beliefen sich für den gleichen Zeitraum auf **505.218 €** und sind somit gegenüber dem Vorjahr um **7.443 € (1,50 %)** gestiegen.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Vorlage Drucksache Nr. 9/1029 zur Kenntnis.