

Mitteilungsvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 23.01.2018	Drucksachen-Nr. 2018/021
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Technischer und Umweltausschuss	↓ Sitzungsart öffentlich	↓ Sitzungstermin/e 19.02.2018
---	-----------------------------	----------------------------------

Tagesordnungspunkt 1.8

**Haushalt 2018 - Planung zur Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen
Erläuterungen**

Sachverhalt

In der Sitzung des Technischen und Umweltausschusses am 15. Januar 2018 wurde die Planung für die Unterhaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Haushalt 2018 vorbereitet.

1. „Eckwert Bauunterhalt“

Seit dem Haushaltsjahr 2016 gilt der „Eckwert Bauunterhalt“ als Richtwert/Obergrenze für die durchzuführenden Unterhaltungsmaßnahmen an Schul- und Verwaltungsgebäuden im Landkreis Konstanz.

Bezüglich der Ermittlung der Höhe des „Eckwertes Bauunterhalt“ (ohne Sondereffekte, z. B. Asyl) hat der Kreistag am 27. Juli 2015 folgenden Beschluss gefasst:

„Festlegung des Bauunterhaltes (in Anlehnung an die Empfehlung der KGSt) in Höhe von max. bis zu 1,2 % der Wiederbeschaffungszeitwerte der im Eigentum des Landkreises befindlichen Gebäude zzgl. 60% dieses Wertes für den angemieteten prozentualen Anteil an Schul- und Verwaltungsfläche des Landkreises.“

Der danach ermittelte Betrag für die **Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen (KA 4211 0000)** für den **Haushalt 2018** liegt bei **3,39 Mio. EUR**.

Wie auf Anfrage aus dem Gremium zugesagt, soll die Berechnung auf der Grundlage der Wiederbeschaffungszeitwerte erläutert werden, welche für die Festsetzung des Bauunterhalts heran gezogen wird.

Im Zuge der Umstellung des Finanzwesens auf das NHKR im Jahr 2010 wurden die Vermögenswerte des Landkreises, insbesondere auch die Liegenschaften in der Eröffnungsbilanz erfasst. Dazu wurden vorab die Herstellungskosten (AHK) bzw. der ursprüngliche Kaufpreis einer Immobilie ermittelt.

Die Herstellungskosten (AHK) eines Objektes können sodann mit Hilfe des Baupreisindex auf das jeweils zu betrachtende Haushaltsjahr hochgerechnet werden. Daraus ergeben sich

die aktuellen Wiederbeschaffungszeitwerte. Die Summe der Wiederbeschaffungszeitwerte aller Liegenschaften des Landkreises (außer Asyl) beläuft sich für das Jahr 2018 auf rd. 282,6 Mio. EUR.

Auf der Grundlage dieser Werte wird sodann gemäß o. g. Beschluss vom 27. Juli 2015 der Eckwert für den Bauunterhalt ermittelt.

Der Faktor von 1,2 % ist ein Erfahrungswert, der von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) empfohlen wird und sich seit 1984 bewährt hat. Dieses vereinfachte KGSt-Verfahren stellte sich bei einer durchschnittlichen Durchmischung eines Gebäudebestandes im Rahmen einer Dissertation aus dem Jahre 2008 als realitätsnah heraus.

Auf dieser Grundlage ergibt sich durch Multiplikation der Summe der Wiederbeschaffungszeitwerte von 282,5 Mio. EUR mit dem Faktor 1,2% der Betrag für den Bauunterhalt der kreiseigenen Liegenschaften von 3,39 Mio. EUR.

Alternativ dazu würde das Bemessungsverfahren mit Gewichtung in Kombination mit einem Zuschlag ab dem 4. Lebensjahrzehnt eine differenziertere Betrachtung erlauben. Das Verfahren ist jedoch deutlich aufwändiger; es ist davon auszugehen, dass sich die Ansätze bei Anwendung dieses Verfahrens erhöhen würden.

Neben den eigenen Liegenschaften hat der Landkreis verschiedene Objekte angemietet; teilweise ist hier vereinbart, dass der Landkreis in vollem Umfang für die bauliche Unterhaltung der Gebäude zuständig ist (z. B. Gesundheits- und Versorgungsamt, Scheffelstraße in Radolfzell). Aus diesem Grund wurde im Jahr 2015 zusammen mit der Kämmerei festgelegt, dass auch dafür ein Ansatz definiert werden muss.

Berechnungsgrundlage ist zunächst der Flächenanteil der angemieteten Objekte an den Gesamtflächen (ohne Asyl). Dieser beläuft sich nach Anmietung der neuen Räume im Max-Areal in Konstanz auf 9,73 %. Da der Aufwand jedoch im Schnitt für die angemieteten Objekte geringer ist als bei den eigenen Liegenschaften, wurde festgelegt, hier lediglich 60 % in Ansatz zu bringen.

Die Berechnung erfolgte auf dieser Grundlage für den Haushalt 2016 wie folgt:

Summe der Wiederbeschaffungszeitwerte x 1,2 % = Bauunterhalt für Kreisliegenschaften (A)

Betrag Bauunterhalt Kreisliegenschaften (A) x 9,73 % Flächenanteil x 60 % = Bauunterhalt Anmietungen (B)

Summe Bauunterhalt (A) + (B) = Haushaltsansatz im Entwurf des HH-Planes

Ansatz für 2016: (A) 2,92 Mio. EUR + (B) 170 TEUR = 3,09 Mio. EUR

Für das Jahr 2017 wurde ein Wiederbeschaffungszeitwert von insgesamt 267 Mio. EUR durch die Kämmerei ermittelt; daraus ergibt sich ein Ansatz für die eigenen Liegenschaften in Höhe von 3,02 Mio. EUR.

Für 2018 wurde ein Wiederbeschaffungszeitwert von insgesamt 282,6 Mio. EUR zugrunde gelegt; daraus ergibt sich ein Ansatz für den Bauunterhalt in Höhe von 3,39 Mio. EUR.

Der Anteil für die angemieteten Objekte war in den Ansätzen 2017 und 2018 nicht enthalten, soll aber zukünftig aus oben genannten Gründen wieder berücksichtigt werden.

2. Abgrenzung zwischen allgemeinem Bauunterhalt und Maßnahmen im Ergebnishaushalt

In den Prioritätenlisten sind unter Priorität 1 in jedem Jahr die „Reparaturen zur Wert- und Bausubstanzerhaltung“ eingeplant; hier sind insbesondere bei den großen beruflichen Schulen auch Ansätze von mehr als 50 TEUR / Jahr veranschlagt.

Im Zuge der Vorberatungen für den Haushalt 2018 wurde die Frage gestellt, was sich hinter diesen pauschalen Beträgen verbirgt.

Mit diesen Mitteln wird eine Vielzahl von Maßnahmen abgewickelt, die nicht im Einzelnen planbar sind, sich unterjährig ergeben und für den Erhalt der Bausubstanz oder der Betriebsbereitschaft eines Gebäudes erforderlich sind

Die Festlegung der Beträge für die "Reparaturen zur Wert-/Bausubstanzerhaltung" ergibt sich aus Erfahrungswerten. Je nachdem was in einem Jahr anfällt, gibt es hier dennoch Schwankungen, d. h. dass manche Ansätze nicht ausgeschöpft werden, andere aber auch überschritten werden können.

In **Anlage 2** ist dazu exemplarisch eine Übersicht der Robert-Gerwig-Schule aus dem Jahr 2017 beigefügt. Für Reparaturen zur Wert- und Bausubstanzerhaltung waren im Haushalt 2017 Mittel in Höhe von 85 TEUR veranschlagt. Es wurden 80 Einzelaufträge vergeben; insgesamt wurden 105 TEUR für den allgemeinen Bauunterhalt an der Robert-Gerwig-Schule bewirtschaftet.

Einzelne Maßnahmen mit einem Volumen über 50 TEUR sind in den Prioritätenlisten auch einzeln aufgeführt und benannt, z. B. im Haushalt 2018 die Dachsanierung an der Hohentwiel-Gewerbeschule, Bau A mit 190 TEUR.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Anlagen

Anlage 1 - Übersicht Wiederbeschaffungszeitwerte und Berechnung Eckwert 2018

Anlage 2 - Robert-Gerwig-Schule, Reparaturen zur Wert- und Bausubstanzerhaltung 2017

Anlage 3 - Übersicht angemietete Dienstgebäude