

**Beschlussvorlage**

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 21.12.2017	Drucksachen-Nr. <b>2017/295</b>
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	22.01.2018
Kreistag	öffentlich	29.01.2018

**Tagesordnungspunkt 2.2.1**

**Kreishaushalt 2018;  
Teilhaushalt 5 (Innere Verwaltung/Amt für Hochbau und Gebäudemanagement)**

**Beschlussvorschlag**

**Dem Kreistag wird empfohlen, dem Entwurf des Teilhaushaltes 5 (Haushalt 2018) für den Bereich 5.112 Hochbau und Gebäudemanagement entsprechend dem Ergebnis der Vorberatungen zuzustimmen.**

## **Sachverhalt**

Seit 2016 werden die Teilhaushalte in den zuständigen Ausschüssen vorberaten.

### **Teilhaushalt 5 wird zuständigkeithalber im Verwaltungs- und Finanzausschuss beraten.**

Wie in der Vergangenheit wurde das finanzielle Volumen für die baulichen Maßnahmen an den Kreisschulen, welche in der Prioritätenliste zur Umsetzung im Folgejahr geplant sind, im Kultur- und Schulausschuss vorberaten.

Der Technische und Umweltausschuss ist grundsätzlich zuständig für die Vergaben von Bauleistungen ab einem Auftragswert von 125 TEUR und bis zu 1 Mio. EUR.

Aus diesem Grund wurde die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen an den Liegenschaften des Landkreises sowie den Unterkünften im Bereich Asyl für den Haushalt 2018 im Technischen und Umweltausschuss vorberaten.

Die Vorberatungen im Kultur- und Schulausschuss sowie im Technischen und Umweltausschuss finden am 15.01.2018 statt, so dass deren Ergebnisse hier für den Verwaltungs- und Finanzausschuss nicht mehr aufgenommen werden können. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Die im Finanzplan veranschlagten Investitionen sind ausführlich in **Anlage 1** erläutert.

## **Ergebnishaushalt 2018**

### **Haushaltstechnische Organisation im Bereich Hochbau und Gebäudemanagement**

Im Amt für Hochbau und Gebäudemanagement werden alle Gebäude, d.h. Verwaltungsgebäude, angemietete Räume, Schulen sowie Gemeinschafts- und Notunterkünfte im THH 5 / Produktgruppe 1124 geplant und verbucht.

Das zentrale Gebäudemanagement stellt die Objekte zur Nutzung bereit und erbringt die erforderlichen Leistungen für deren Bewirtschaftung und bauliche Unterhaltung. Gleichzeitig werden entsprechende Mieten und Nutzungsentgelte sowie Nebenkosten zentral vereinbart.

Für die Schulen werden alle Aufwendungen und Erträge über die Gebäudekostenumlage (ILV, Kostenart 92112010) an die Schulprodukte verrechnet – die Kosten „fehlen“ somit im ordentlichen Ergebnis im THH 2, jedoch besteht Kostenvollständigkeit im Nettoressourcenbedarf des THH 2. Die Schulprodukte im THH 5 werden im Nettoressourcenbedarf folglich auf 0 EUR „abgeräumt“.

Die gleiche Verrechnung (ILV, Kostenart 92112010) erfolgt mit Kosten, welche andere Produkte, wie z.B. die Gemeinschaftsunterkünfte im THH 3 betreffen.

Für alle Verwaltungs- und Büroräume, die keiner externen Nutzung unterliegen, werden die insgesamt anfallenden Aufwendungen im Rahmen der internen Leistungsverrechnung auf die jeweiligen Nutzer umgelegt.

Je nachdem, welche Aufwendungen für den Bauunterhalt in die Kalkulation eingeflossen sind, können sich hier starke Schwankungen ergeben. Dies schlägt sich auch im veranschlagten Nettoressourcenbedarf/-überschuss der Produktgruppe nieder.

**Aus diesem Grund beziehen sich die Erläuterungen im Folgenden auf das ordentliche Ergebnis.**

**Insgesamt stellt sich die Organisationseinheit 1124 im THH 5 Ergebnishaushalt wie folgt dar:**

## Übersicht Schulen und Verwaltungsgebäude

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
*** Anteilige ordentliche Erträge	-1.885.138,09	-1.273.989,92	-1.143.178,86
** Anteilige ordentliche Aufwendungen	11.965.640,02	12.406.537,02	13.358.432,46
**** Anteiliges ordentliches Ergebnis	10.080.501,93	11.132.547,10	12.215.253,60
***** <b>Veranschlag. Aufwands/Ertragsüberschuss</b>	<b>10.080.501,93</b>	<b>11.132.547,10</b>	<b>12.215.253,60</b>

## Übersicht Unterkünfte im Bereich Asyl (Sonderrechnung)

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
*** Anteilige ordentliche Erträge	-6.330.703,78	-70.000,00	-125.731,24
** Anteilige ordentliche Aufwendungen	11.539.069,20	12.761.906,99	10.220.828,07
**** Anteiliges ordentliches Ergebnis	5.208.365,42	12.691.906,99	10.095.096,83
***** <b>Veranschlag. Aufwands/Ertragsüberschuss</b>	<b>5.208.365,42</b>	<b>12.691.906,99</b>	<b>10.095.096,83</b>

## Übersicht gesamt 2018

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
*** Anteilige ordentliche Erträge	-8.215.841,87	-1.343.989,92	-1.268.910,10
** Anteilige ordentliche Aufwendungen	23.504.709,22	25.168.444,01	23.579.260,53
**** Anteiliges ordentliches Ergebnis	15.288.867,35	23.824.454,09	22.310.350,43
***** <b>Veranschlag. Aufwands/Ertragsüberschuss</b>	<b>15.288.867,35</b>	<b>23.824.454,09</b>	<b>22.310.350,43</b>

Aufgrund rückläufiger Zuweisungszahlen ab 2016 konnten die Planansätze bereits für das Jahr 2017 im Bereich Asyl reduziert und an die aktuellen Prognosen angepasst werden. Für das Jahr 2018 können die Planansätze um weitere rd. 2,5 Mio. EUR reduziert werden

Im Bereich der **ordentlichen Erträge** hat der Bereich Asyl keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtsituation. Hier erfolgt lediglich die Verrechnung der Mietaufwendungen mit dem Untermieter im Bereich der Unterkünfte für unbegleitete minderjährige Asylbewerber (UMA). In den Erträgen bei den kreiseigenen Liegenschaften sind Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen, öffentlich-rechtliche (Benutzungsgebühren) und privatrechtliche Entgelte (Mieten und Pachten, Parkraumbewirtschaftung), Kostenerstattungen und sonstige ordentliche Erträge erfasst.

Die **ordentlichen Aufwendungen** setzen sich aus den Personalaufwendungen, den Sach- und Dienstleistungen, den planmäßigen Abschreibungen (z.B. BSZ Radolfzell, GU Worblingerstraße in Singen) und den sonstigen ordentlichen Aufwendungen zusammen.

Für Abschreibungen sind im Haushalt 2018 insgesamt rd. 6,55 Mio. EUR veranschlagt; davon rd. 3,33 Mio. EUR im Bereich Asyl. Weiter erhöht sich der Abschreibungsbetrag, da der dritte Bauabschnitt – das Werkstattgebäude – am BSZ Radolfzell nach seiner Fertigstellung im September 2017 aktiviert wurde.

Daneben verursachen die Sach- und Dienstleistungen den größten Anteil an den ordentlichen Aufwendungen; darin sind neben dem Bauunterhalt u.a. auch die Pflege der Außenanlagen, Gebäudewartung sowie Bewirtschaftungskosten enthalten.

## Sach- und Dienstleistungen

### Sach- und Dienstleistungen Schulen und Verwaltungsgebäude

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
42110000 Unterh. Grundst. und bauli.Anlage	3.444.232,79	2.881.000,00	3.390.000,00
42310000 Mieten inklusive Nebenkosten und	829.649,85	822.088,92	776.747,92
** Aufwand Energie	1.173.526,35	1.401.950,00	1.372.600,00
42410007 Aufwand für Gebäudereinigung	816.225,24	1.090.350,00	1.154.800,00
* <b>Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen</b>	<b>7.365.429,81</b>	<b>7.411.873,56</b>	<b>8.087.275,64</b>

### Sach- und Dienstleistungen Unterkünfte im Bereich Asyl (Sonderrechnung)

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
42110000 Unterh. Grundst. und bauli.Anlage	1.079.016,64	1.632.000,00	962.000,00
42310000 Mieten inklusive Nebenkosten und	3.802.740,34	3.717.873,80	2.596.496,00
** Aufwand Energie	1.542.276,26	1.745.500,00	1.104.400,00
42410007 Aufwand für Gebäudereinigung	1.992,15	0,00	0,00
* <b>Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen</b>	<b>7.893.836,55</b>	<b>8.993.698,04</b>	<b>6.300.852,80</b>

### Sach- und Dienstleistungen gesamt 2018

Erträge und Aufwendungen	Ergebnis 2016	Ansatz 2017	Ansatz 2018
42110000 Unterh. Grundst. und bauli.Anlage	4.523.249,43	4.513.000,00	4.352.000,00
42310000 Mieten inklusive Nebenkosten und	4.632.390,19	4.539.962,72	3.373.243,92
** Aufwand Energie	2.715.802,61	3.147.450,00	2.477.000,00
42410007 Aufwand für Gebäudereinigung	818.217,39	1.090.350,00	1.154.800,00
* <b>Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen</b>	<b>15.259.266,36</b>	<b>16.405.571,60</b>	<b>14.388.128,44</b>

Aufgrund der weiterhin rückläufigen Zugangszahlen können die Ansätze im Jahr 2018 um weitere rd. 2,7 Mio. EUR reduziert und an die aktuellen Prognosen angepasst werden.

Im Bereich der kreiseigenen Liegenschaften sind die größten Veränderungen auf den neuen Ansatz für den geplanten Bauunterhalt, höhere Aufwendungen für die Wartung sowie die Gebäudereinigung zurückzuführen.

Die größten Faktoren im Bereich der ordentlichen Aufwendungen werden im Einzelnen erläutert:

#### Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen (KA 4211 0000)

##### Schulen und Verwaltungsgebäude

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

Bezüglich der Ermittlung der Höhe des „Eckwertes Bauunterhalt“ (ohne Sondereffekte, z. B. Asyl) hat der Kreistag am 27.07.2015 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 Anla-**

**gen (KA 4211 0000) für den Haushalt 2018 liegt bei 3,39 Mio. EUR.**

Die Maßnahmen zur Bauunterhaltung basieren auf Prioritätenlisten, die sich an den Prioritäten des Zentralen Gebäudemanagements unter Einbeziehung der Anregungen der jeweiligen Nutzer orientiert.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Eckwert in Höhe von 3,39 Mio. EUR schlägt die Verwaltung vor, die Maßnahmen der Prioritäten 1 bis 3 zu realisieren. Daraus ergibt sich folgende Verteilung:

**Eckwert Bauunterhalt für 2018: 3,39 Mio. EUR**

davon Schulen: 2,02 Mio. EUR

davon Verwaltungsgebäude: 1,37 Mio. EUR

Im Entwurf für den Haushalt 2017 waren für den Bauunterhalt gemäß Eckwert 3,2 Mio. EUR eingeplant. Gemäß Beschlussfassung im Kreistag am 30.01.2017 wurden im Haushalt 2017 Mittel in Höhe von rd. 2,88 Mio. EUR veranschlagt, davon 1,85 Mio. EUR für Schulen und 1,03 Mio. EUR für Verwaltungsgebäude.

In den Vorjahren waren für den Bauunterhalt an den Liegenschaften des Landkreises (einschl. angemietete Objekte und 2 Gemeinschaftsunterkünfte) jeweils rd. 4 bis 4,5 Mio. EUR eingeplant worden.

### **Unterkünfte im Bereich Asyl**

Im Bereich Asyl sind im Entwurf des Haushaltsplans für 2018 weitere 962 TEUR für die Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen eingeplant.

Im Jahr 2017 waren 1,813 Mio. EUR eingeplant, darin enthalten waren u.a. 500 TEUR für die Einrichtung von neuen Unterkünften.

Für das Jahr 2018 wurde aufgrund der aktuellen Zugangssituation kein Planansatz für die Einrichtung neuer Unterkünfte gebildet. Derzeit befinden sich noch zwei Notunterkünfte in Betrieb (Tennishalle Dettingen und Herrenlandstraße Radolfzell); die Leichtbauhallen wurden in 2017 geräumt und abgebaut.

Eingeplant sind lediglich die baulichen Maßnahmen, die für den Betrieb der vorhandenen Unterkünfte erforderlich sind.

Für das Objekt in Gottmadingen sind keine Mittel für bauliche Maßnahmen geplant; auch für den Rückbau von Objekten sind keine Mittel veranschlagt worden, da die Entwicklung hier noch nicht absehbar ist.

### **KA 4211 0002 – Gebäudewartung**

Der Ansatz für die Gebäudewartung erhöht sich gegenüber den Vorjahren aufgrund der Fertigstellung der Werkstatt am Berufsschulzentrum Radolfzell sowie der Kostensteigerung angesichts der gestiegenen Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen um rd. 80 TEUR auf insgesamt rd. 300 TEUR.

### **KA 4231 0000 – Mieten inkl. Nebenkosten und Pachten**

Durch den Wegfall der Räume im Rathaus in Singen für das Jobcenter reduzieren sich die Aufwendungen für Miete und Nebenkosten.

Im Bereich **Asyl** reduzieren sich die Mietkosten im Jahr 2018 um rd. 1,1 Mio. EUR. Grund hierfür sind die abgebauten Leichtbauhallen und weitere auslaufende Mietverhältnisse; Neuanmietungen sind nicht vorgesehen.

### **KA 4241 0001 bis 4241 0004 – Energiekosten (Strom, Gas, Öl und Holz)**

Bei den kreiseigenen Liegenschaften ergibt sich im Jahr 2018 für die Energiekosten eine

Reduzierung in Höhe von rd. 29 TEUR; diese resultiert im Wesentlichen in neu abgeschlossenen Verträgen zur Gaslieferung mit günstigeren Konditionen.

Im Bereich **Asyl** konnten die Ansätze im Bereich Energie aufgrund der Erfahrungen aus den Vorjahren sowie aufgrund bereits aufgelöster Unterkünfte um rd. 820 TEUR reduziert werden. Es sind keine Ansätze für neue Objekte veranschlagt.

Da die Kosten im Bereich der Wärmeversorgung in starkem Maße von der Witterung abhängig sind, sind u. U. erhebliche Schwankungen möglich.

### **KA 4241 0007 - Gebäudereinigung**

Bei den kreiseigenen Liegenschaften ist die Steigerung der Aufwendungen um rd. 64 TEUR auf rd. 1,15 Mio. EUR auf Anpassungen im Tarifvertrag bzw. auf Anpassungen des Auftragsumfangs (Werkstatt am BSZ Radolfzell, BT D) der externen Dienstleister zurückzuführen, sowie auf die Kosten für die geplante Neuausschreibung.

Bei der Kostenart Gebäudereinigung spielt der Bereich **Asyl** keine Rolle, da die Reinigung der Unterkünfte durch die Bewohner selbst erledigt wird.

### **KA 47100000 - Abschreibungen**

Für Abschreibungen sind im Haushalt 2018 insgesamt rd. 6,55 Mio. EUR veranschlagt; davon rd. 3,33 Mio. EUR im Bereich Asyl und rd. 3,22 Mio. EUR im Bereich Schulen und Verwaltungsgebäude. Im Bereich Asyl werden die Kosten für investive Baumaßnahmen, Beschaffungen und Herstellungsaufwand (nach Mietereinbautenerlass) abgeschrieben; die jeweilige Nutzungsdauer entspricht der Mietvertragslaufzeit des einzelnen Objekts.

### **Finanzplan 2018**

Im Haushaltsentwurf für den Finanzplan 2018 sind folgende Investitionen eingeplant; ausführliche Erläuterungen dazu sind in Anlage 1 dargestellt.

### **Für den 3. Bauabschnitt am Berufsschulzentrum Radolfzell sind folgende Ansätze geplant:**

Neubau BSZ Radolfzell, 3. Bauabschnitt	900 TEUR	letzte Rate für Neubau
--	----------	------------------------

### **Weitere Investitionen im Bereich der Kreisliegenschaften:**

Zeppelin-Gewerbeschule Konstanz	50 TEUR	Planungsrate für Außentreppe + Aufzug (Brandschutz)
	51 TEUR	Erschließungsbeiträge
Neubau BSZ Konstanz	1,0 Mio. EUR	Planungskosten
	3,5 Mio. EUR	Grundstück
Umbau BSZ Radolfzell	300 TEUR	Baukosten
LRA Konstanz DG Benediktinerplatz	60 TEUR	Notstromaggregat
BHZ Radolfzell	150 TEUR	Notstromaggregat
	1,0 Mio. EUR	Planungs- und Baukosten

Insgesamt sind im Finanzplan 2018 für bauliche Maßnahmen an den Schulen und Verwaltungsgebäuden 3,25 Mio. EUR eingeplant (davon 900 TEUR für BSZ RZ 3. BA), für den Grunderwerb und Erschließungsbeiträge 3,551 Mio. EUR und weitere 274.500 EUR für Beschaffungen. Die Anschaffung einer FM-Software ist mit 60 TEUR im Bereich immaterielle

bewegliche Vermögensgegenstände eingeplant.

### **Investitionen im Bereich Asyl:**

Neubau GU Kasernenstr. Radolfzell	2,0 Mio. EUR	Baukosten
GU Line-Eid-Straße Konstanz	2,5 Mio. EUR	Baukosten
div. Herstellungsaufwand in Unterkünften	111 TEUR	Baukosten und Beschaffungen

In der Sitzung des Kreistags am 21.03.2016 wurde der Erwerb der Liegenschaft in der **Kasernenstraße in Radolfzell** beschlossen.

Im ehemaligen Casino wurden im Jahr 2016 bereits umfangreiche Investitionen getätigt, um das Gebäude nachhaltig als Unterkunft nutzen zu können. Die anderen Gebäude sind auf Grund ihres Alters in einem schlechten Zustand und verursachen deshalb einen hohen Aufwand im Bauunterhalt. Aus diesem Grund ist angedacht, die alten Gebäude sukzessive durch Neubauten zu ersetzen. Für einen ersten Neubau sind in 2018 2,0 Mio. EUR als Baukosten und 2019 weitere 1,5 Mio. EUR (als VE) veranschlagt.

Für den Neubau der GU Line-Eid-Straße in Konstanz sind im Jahr 2018 2,5 Mio. EUR für Baukosten veranschlagt. Im Jahr 2019 weitere 7,5 Mio. EUR für Baukosten, davon 7,5 Mio. EUR als VE.

In mehreren Unterkünften sind zudem verschiedene kleine Investitionen geplant. Dies betrifft die Unterkünfte in Konstanz, Steinstraße (Mülleinhausung), in Stockach, Goethestraße (Ergänzung Fluchttreppe), in Engen-Neuhausen, Bahnhofstraße (Vordächer), in Konstanz, Max-Stromeyer-Straße (Fahrradständer), in Mühlhausen-Ehingen, Im Kai (Außenanlagen), in Tengen-Wiechs, Brunnenstraße (SAT-Anlage), in Singen, Byk-Gulden-Straße (SAT-Anlage) und in Bodman, Kaiserpfalzstraße (SAT-Anlage). Diese Maßnahmen sind insgesamt mit 111 TEUR eingeplant.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Siehe Planzahlen

### **Anlagen**

Anlage 1 – Siehe Entwurf des Haushalts 2018 (Seite 456 – 478 und 543 – 576) - Innere Verwaltung/5.112 Amt für Hochbau und Gebäudemanagement