

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0135
Datum:	27.10.2014
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	29.10.2014

Bereich/Az:
Zentrales Immobilienmanagement / 65

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Schule und Sport	12.11.2014	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen	13.11.2014	öffentlich
Rat	19.11.2014	öffentlich

Betreff

Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen
Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger Aufwendungen/Auszahlungen im Haushaltsjahr 2014

Produkte

001-011-002 Unterhaltung und Betrieb von Gebäuden

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1: Ausschuss für Schule und Sport

Die in der Sachdarstellung erläuterten Entwicklungen zu den Aufwendungen / Auszahlungen im Produkt 001 011 002 für die Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Dem Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen sowie dem Rat wird empfohlen, der Leistung der dazu im Haushaltsjahr 2014 erforderlichen überplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen in Gesamthöhe von 630.000 € zuzustimmen.

Beschlussvorschlag 2: Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen und Rat

Gemäß § 83 Abs. 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Buchstabe h GO NRW wird der Leistung von überplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr 2014 beim Produktsachkonto 001 011 002 – 5211000 / 7211000 “Unterhaltung und Betrieb von Gebäuden – Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen“ in Gesamthöhe von 630.000 € zugestimmt.

Das unabweisbare Bedürfnis wird anerkannt.

Die Deckung erfolgt aus folgenden Produktsachkonten:

- 001 011 002 – 4411050 / 6411050 „Unterhaltung und Betrieb von Gebäuden – Betriebskosten vermieteter Objekte“, prognostizierte Mehrerträge / -einzahlungen **23.700 €**,
- 001 011 002 – 4591300 / 6591300 „Unterhaltung und Betrieb von Gebäuden – Andere sonstige ordentliche Erträge“, Mehrerträge / -einzahlungen **58.500 €**,
- 001 011 001 – 4411000 / 6411000 „Bereitstellung von Gebäuden – Mieten und Pachten“, prognostizierte Mehrerträge / -einzahlungen **3.500 €**,
- 001 012 001 – 4411000/ 6411000 „Zentrales Liegenschaftsmanagement – Mieten und Pachten“, prognostizierte Mehrerträge / -einzahlungen **24.000 €**
- 016 001 001 – 5517000 / 7517000 „Allgemeine Finanzwirtschaft – Zinsaufwendungen (Kreditinstitute)“, Minderaufwendungen **520.300 €**.

In Vertretung

gez. Winkler

Sachdarstellung:

Aus dem Ansatz des Kontos 5211000 wird die sogenannte „laufende Gebäudeunterhaltung“ getragen. Das sind die Aufwendungen, die sowohl zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs als auch zum Werterhalt der Gebäude notwendig sind. Sowohl aus Gründen der Haushaltsführung (Höhe der bereitgestellten Mittel und bis vor wenigen Jahren wiederholten vorläufigen Haushaltsführung) sowie der Umsetzung der verschiedenen Förderprogramme werden mindestens seit 2001 überwiegend nur die Aufwendungen getätigt, die zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs erforderlich sind. Der hieraus resultierende Unterhaltungsstau führt nunmehr dazu, dass über alle Objekte hinweg die Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs deutlich ansteigen. Insbesondere im Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär fallen verstärkt Reparaturen an, die zeitlich nicht geschoben werden können. Das Gleiche gilt für Brandschutzmaßnahmen, hygienische Maßnahmen oder die Gebäudehülle. Der nach KGSt erforderliche Ansatz in der Gebäudeunterhaltung beträgt rund 2,8 Mio. € jährlich. Die verschiedenen Förderprogramme haben den Sanierungsstau hinsichtlich der sanierten Objekte zwar deutlich entspannt. Der Sanierungsstau der übrigen Objekte ist allerdings weiter angestiegen. Zudem wurde im Rahmen der Untersuchungen gemäß Trinkwasserverordnung an verschiedenen Objekten ein zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf festgestellt. Wenngleich die Trinkwasserqualität nicht zu beanstanden war, waren und sind zeitnah Maßnahmen umzusetzen, um diese Qualität auch in Zukunft gewährleisten zu können. In diesem Zusammenhang war wiederholt festzustellen, dass die Substanz an den betroffenen Objekten meist so schlecht ist, dass bei Lokalisierung der gesuchten Schadstellen bereits die in Kürze als nächstes auftretenden Schwachstellen sichtbar wurden. Hierbei handelt es sich in der Regel nicht um minderwertige Qualität oder verdeckte Mängel, sondern um Bauteile, deren Lebensdauer nunmehr erreicht oder bereits deutlich überschritten ist. Das Gleiche gilt sinngemäß auch für die Grundleitungen, von denen bisher nur ein geringer Teil saniert werden konnte.

Hinzu kommen verschiedene Maßnahmen, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Maßnahme	EUR
Mehrkosten Dachsanierung TH Westhofen	47.000
Wasserschaden TH Westhofen	136.000
Prüfung der ortsveränderlichen Betriebsmittel	71.000
Sanierung Bodenbeläge Rathaus II	42.000
Trennvorhänge Sporthalle Gänsewinkel (Brandschutz)	35.000
Einrichtung von Probestellen gem. Trinkwasserverordnung und Vorsorgemaßnahmen / Aufrechterhaltung der Trinkwasserqualität	130.000
Kleinmaßnahmen an div. Objekten (Sanierungsstau)	157.000
Reparatur Grundleitungen SZ Nord-West (noch nicht abschließend)	22.000
Rauchmelder KiTas	20.000
Umnutzung KiGa Villigst II	60.000
Herrichtung Turnhalle Schule an der Ruhr zur Unterbringung von Flüchtlingen	20.000
gesamt	740.000

Diese zusätzlichen Aufwendungen / Auszahlungen waren / sind aufgrund rechtlicher Verpflichtungen und / oder zur Aufrechterhaltung des Betriebes zwingend erforderlich und somit unabweisbar.

Die bisher im Deckungskreis abgeschätzten Einsparungen, insbesondere beim Konto 5432400 Fremdleistungen, können letztlich nicht in der beabsichtigten Höhe herangezogen werden, da einerseits im Bereich Fremdreinigung deutlich mehr externe Vertretungen für die Eigenreinigungskräfte zu Mehrkosten von ca. 80.000 € geführt haben und andererseits ca. 25.000 € Mehrkosten für externe Ingenieurleistungen angefallen sind. Dies führt in Verbindung mit den Kosten für die Unterbringung der Flüchtlinge und den Kosten für die Reparatur der Leitungen und Grundleitungen dazu, dass nunmehr ein Mehraufwand von rund 630.000 € erforderlich ist.

Die prognostizierte Abwicklung der Aufwendungen innerhalb des Produktes 001 011 002 stellt sich aktuell wie folgt dar (ohne Abwicklungskonten aus Rückstellungen):

Konto	Bezeichnung	Ansatz EUR	Prognose EUR	Mehraufwand EUR	Minder- aufwand EUR
5211000	Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen	1.587.000	2.327.000	740.000	
5221000	Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens	2.500	2.455		45
5241000	Bewirtschaftung von Grundstücken und baulichen Anlagen	2.514.800	2.546.800	32.000	
5255000	Unterhaltung des sonstigen beweglichen Vermögens	3.500	3.500	0	
5317000	Zuweisungen / Zuschüsse für lfd. Zwecke (private Unternehmen)	8.900	8.900	0	
5411100	Schutz- und Dienstkleidung	3.000	1.600		1.400
5422000	Mieten und Pachten	16.000	12.981		3.019
5431000	Geschäftsaufwendungen	11.200	6.000		5.200
5431700	Porto- und Fernmeldegebühren	6.700	6.000		700
5431715	Kabelanschlussgebühren	300	1.519	1.219	
5432100	Kosten der Datenverarbeitung	18.700	18.800	100	
5432400	Fremdleistungen	978.100	868.100		110.000
5442000	Versicherungsbeiträge	133.000	110.000		23.000
			Gesamt	773.319	143.364
			verbleibender Mehraufwand	629.955	

Da die beschriebene Situation zum aufgelaufenen Sanierungsstau auch im nächsten Jahr weiter bestehen wird, ist auch für 2015 mit einer Überschreitung des Ansatzes zu rechnen. Ob und in welcher Höhe dies der Fall sein wird, hängt maßgeblich davon ab, ob bis dahin die notwendigen Beschlüsse vorliegen, welche städtischen Gebäude auch zukünftig benötigt werden.

Finanzielle und haushaltsmäßige Auswirkungen einschließlich Folgekosten:

Die in der Tabelle dargestellten Mehraufwendungen in Gesamthöhe von 773.319 € können innerhalb des Produktes 001 011 002 im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit gem. § 21 Abs. 1 GemHVO NRW i. V. m. § 8 Ziffer 1.1 der Haushaltssatzung für das Jahr 2014 durch die ebenfalls dargestellten Minderaufwendungen bis zu einem Betrag von 143.364 € kompensiert werden. Darüber hinaus ist die Bereitstellung überplanmäßiger Mittel i. H. v. ≈630.000 € erforderlich. Eine Teildeckung hierfür erfolgt aus den bereits verbuchten bzw. prognostizierten Mehrerträgen der in der Zuständigkeit des Zentralen Immobilienmanagements liegenden Produkte. Eine weitere Deckung erfolgt aus Minderaufwendungen bei den Zinsaufwendungen, da dieser Ansatz nicht in seiner geplanten Höhe benötigt wird. Die Abwicklung in der Finanzrechnung erfolgt gleichermaßen.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 83 Abs. 1 i. V. m. § 41 Abs. 1 Buchstabe h GO NRW ist für die Genehmigung dieser überplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen der Rat der Stadt Schwerte zuständig.