



Beschlussvorlage 2015/178	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 20, Finanzreferat
	Verfasser(in)	Stadt Friedberg

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	23.06.2015	öffentlich

Städtisches Immobilienkonzept: Vorstellung der Bestandsanalyse

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Bestandsanalyse der Verwaltung hinsichtlich Nutzung, Gebäudeunterhaltskosten sowie Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an den städtischen Immobilien zur Kenntnis.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Ausgangslage/Auftrag

Das Finanzreferat wurde beauftragt, in Vorbereitung eines ganzheitlichen städtischen Immobilienkonzeptes, das die zukünftige Ausrichtung der Nutzung und des Bestandes des städtischen Immobilienportfolios festlegen soll, eine Bestandsanalyse hinsichtlich der Anzahl und Art der vorhandenen städtischen Gebäude, deren Nutzung sowie deren laufenden Kosten für ihren Betrieb und Gebäudeunterhalt zu erstellen.

Aussagen zur Nutzung/Nutzungsvielfalt

Die in der Aufstellung dargelegten Angaben zur Nutzung beziehen sich auf die gegenwärtige Nutzungsart, den Nutzer/Nutzergruppe sowie die dem jeweiligen Nutzer/Nutzergruppe überlassenen Räume/Flächen. Zudem ist noch aufgeführt, inwieweit Miete bzw. Nebenkosten entsprechend der gültigen Beschlusslage des Stadtrates vom 11. Februar 1995 verrechnet werden.

Aussagen zum geleisteten/notwendigen Gebäudeunterhalt

Die dargestellten anfallenden Betriebskosten erfassen die klassischen Betriebskosten für Ver- und Entsorgung (Wasser, Kanal, Müll, Strom, Heizung, Grundabgaben, Kaminkehrer etc.). Die tatsächlichen Aufwendungen für die (internen) Hausreinigungs- und Hausmeisterdienste sowie das erforderliche Objektmanagement sind dabei nicht beinhaltet. Die Kosten des laufenden Gebäudeunterhaltes umfassen somit die Kosten für die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Baukonstruktion, Außenanlagen sowie betriebstechnischen Anlagen.

Hinsichtlich der Gebäudeunterhaltskosten wird zunächst ein Vergleich zwischen den tatsächlichen Aufwendungen der Stadt Friedberg für den Gebäudeunterhalt (Durchschnittswert 2010 – 2013 p.a.) sowie den Sollaufwendungen bzw. den durchschnittlich üblichen Sollaufwendungen im laufenden Gebäudeunterhalt gemäß BKI 2014/2015 (**BauKostenIndex**) getroffen. Die BKI-Nutzungskosten „Gebäude“ stellen statistische Kennwerte von Betriebs- und Instandsetzungskosten dar, die vom Institut für Bauökonomie der Universität Stuttgart seit 2008 an Bestandsimmobilien erhoben werden.

Die größtenteils Unterschreitung der tatsächlichen Ausgaben der Stadt Friedberg im Vergleich zu den Sollausgaben gemäß BKI ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass an den städtischen Immobilien in Ermangelung der erforderlichen Personalkapazitäten im Rahmen des laufenden Bauunterhalts fast ausschließlich nur Instandsetzung/Reparaturmaßnahmen erfolgen, aber keine umfassende und vollumfängliche notwendige Instandhaltung betrieben werden kann. Die Instandhaltung erfolgt fast ausschließlich nur im Bereich der betriebs- und sicherheitstechnischen Anlagen, da hier vom Gesetzgeber unter anderem Wartung, wiederkehrende Sachkundigen- bzw. Sachverständigenprüfungen etc. gefordert werden, um die erforderlichen Betriebserlaubnisse zu erlangen. Die mangelnde Instandhaltung führt bekanntermaßen mittel- bzw. langfristig zu erhöhtem Sanierungsbedarf und gegebenenfalls auch zu Substanzverlust.



Durch die allumfassende Aufgabenzuweisung an das Gebäudemanagement, sämtliche Hochbaumaßnahmen inklusive von Sanierungen (z.B. Theresia-Gerhardinger-Grundschule, Stadthalle, usw.) und Neubauten (z.B. Museumsdepot) der gesamten Stadt abzudecken, führt aufgrund der begrenzten personellen Ressourcen zu einer ausschließlichen Priorisierung zulasten des klassischen Bauunterhaltes. Die intern erbrachten Projektmanagement- sowie Projektsteuerungsaufgaben (Termine, Kosten, Qualität, Koordination Projektbeteiligte etc.), nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben (Aufgabenstellung/Projektziele, Vergabe- und Vertragswesen, Einholung Genehmigungen/Beschlüsse/Zuschüsse, Zahlungsverkehr etc.) sowie Konzeption und Abwicklung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen übersteigen bei einem entsprechenden Honorarvergleich die eigenen Personalkosten. Daraus ist eindeutig ersichtlich, dass nicht nur die Organisationsstruktur der Abteilung sehr hocheffizient ist, sondern auch die Aufgabenzuweisung die Belastungsgrenze eindeutig erreicht hat.

Eine sinnvolle Anschaffung einer geeigneten (FM-)Software sollte mittelfristig angestrebt werden, jedoch ist die Investition, deren Anschaffungskosten im höheren fünfstelligen Bereich liegen, im Lichte des dadurch erzielbaren Nutzens zu sehen. Analog der Situation der Baumkontrolle ist zu vermuten, dass der erhöhte Nutzen mit erhöhten Personalkapazitäten einhergeht und die dauerhafte Qualitätssteigerung einen dauerhaften Finanzeinsatz erfordert. Weder für die Anschaffung des Tools, den Betrieb (Datenerfassung und Datenpflege), noch für die dann tatsächlich erforderlichen (Unterhalts-) Maßnahmen sind derzeit ausreichend Mittel im städtischen Haushalt vorgesehen.

Auch die anstehende Einführung eines Kommunalen Energiemanagements (KEM) ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Die Bestellung eines Energiemanagers ist bereits Bestandteil des Energienutzungsplans. Derzeit liefert das Gebäudemanagement jedoch bereits jährliche Energieberichte und stellt heute schon seine Bewirtschaftung der Liegenschaften auf die hieraus gezogenen Erkenntnisse ab.

Aussagen zum Modernisierungs-/Sanierungsbedarf

Mittels eines Ampelsystems wurde versucht, grobüberschlägig darzustellen, in welchem Status sich die jeweiligen Gebäude gegenwärtig befinden bzw. in welchen Bereichen zur Herstellung eines zeitgemäßen sowie vorschriftenkonformen Standards investiert werden muss.

Aus der aufgeführten Ampelfunktion (Rot=dringender Sanierungsbedarf, Gelb=Sanierungs-/Modernisierungsbedarf aufgrund Alter/Abnutzung zur Herstellung zeitgemäßem Status, Grün= derzeit keine Maßnahmen erforderlich/erkennbar) ist ablesbar, dass zum einen ein nicht unerheblicher Handlungsbedarf bereits in der Prioritätsstufe „Rot“ besteht, zum anderen hierfür keine Mittel in der städtischen Finanzplanung vorgesehen sind bzw. werden wohl aufgrund der zu erwartenden Höhe auch nicht zeitnah dargestellt werden können.



Weiteres Vorgehen

Die zukünftige Ausrichtung des gegenwärtigen Immobilienbestandes erfordert eine intensive politische Diskussion und Entscheidung. Die Bestandsanalyse der Verwaltung stellt hierbei nur eine erste Entscheidungs- und Diskussionsgrundlage dar.

Das politische Gremium muss festlegen,

- welches Gebäude für welche städtische Nutzung weiterhin oder neu zur Verfügung gestellt wird, und
- welche Gebäude weiterhin im städtischen Bestand gehalten werden, sowie
- in welcher Priorität und Zeitschiene die anstehende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden in der Finanzplanung realisiert werden.

Das angestrebte Ziel sollte die Stärkung des städtischen Immobilienbesitzes und die Überführung in ein zukunftsfähiges Portfolio sein.