Beschlussvorlage BV 363/2022 (TA)

Energiemanagement in den Gebäuden des Landkreises - Optimierte Energiekonzepte und Sanierungsfahrpläne

Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Technischer Ausschuss – Beschluss –	11.04.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1) die Maßnahmen des priorisierten Sanierungsfahrplanes in den nächsten Jahren einzuplanen.
2) durch das Büro IMAKA die für die Umsetzung der Sanierungen erforderlichen Personalkapazitäten, mit der Priorität der externen Vergabe und dem Ziel möglichst wirtschaftlich zu handeln, ermitteln zu lassen.
3) die finanziell und personell erforderlichen Ressourcen im Haushaltsplanentwurf 2023 und der mittelfristigen Finanzplanung zur Beratung im Kreistag vorzusehen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Keine ☒ Ja

Fachamt: Immobilienmanagement

Anlagen: 1) Zielplanung für die Unterhaltung der Gebäude und Grundstücke 2022
2) Sanierungsfahrplan Kreissporthalle Freudenstadt
3) Beschlussvorlage 351/2022 (TA)

Zum TOP eingeladen: Pascal Burkhardt, Leiter Immobilienmanagement

---

I. Worum geht es?

Auf Grund der beachtlichen wirtschaftlichen und personellen Folgen des Maßnahmenvolumens wurde die Verwaltung auf Grundlage der BV 351/2022 in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 14. Februar 2022 beauftragt, die Zusammenhänge bei den Aufgaben der Gebäudeunterhaltung noch ausführlicher darzustellen. Dabei soll auf die Möglichkeiten der externen Vergabe von Bau- und Architektenleistungen besonders eingegangen werden.

II. Sachverhalt

1. Aufgaben des Immobilienmanagements

Das Immobilienmanagement betreut folgende Aufgaben:

Bauunterhaltung, Planung und Durchführung von Um- und Erweiterungsbauten, Genehmigungsverfahren und Vergabethemen, Baugesuche, Archivierung und Dokumentation, Bewirtschaftung der Außenanlagen und Schneeräumdienst, Umzüge und Koordination von Hausdiensten, Kosten-, Budget- und Fördergeldplanung, Energetische und nachhaltige Konzeptplanungen (EEA, Energieagentur in Horb und DGNB), Lebenszyklusplanungen, Energetisches Handlungspapier, Gebäudereinigung (Eigen- und Fremdreinigung), Verkehrssicherungspflicht, Reparaturarbeiten, Gärtnerische Tätigkeiten, Baumkontrollen, Maler- Putz- und Stukkateurarbeiten, Hilfsdienste, Konzeption, Ausschreibung und Vergabe von Energieliefer- und Dienstleistungsverträgen sowie Dienstleistungskonzessionen, Kaufmännisches Vertragswesen inkl. Zuarbeit Rechtsamt, Grundstücksverkehr (Gebäude, Kreisstraßen, Vereinbarungen nach § 52 ff. FlurbG, Baulandumlegung, Eigentümerfunktion im Grundbuch), Marktstammdatenregister und EEG/KWK – Direktvermarktung, Schlüssel- und Schließanlagenverwaltung, Interne und externe Nutzungsanfragen (Räume, Parkplatz, Sporthallen, Schwimmbäder) einschließlich etwaiger Kostenrechnungen.

2. Personalausstattung

Die Entscheidung, ob Maßnahmen von eigenem oder externem Personal durchgeführt werden, basiert auf der Grundlage der Personalbemessung durch IMAKA aus dem Jahr 2014. Dabei wird davon ausgegangen, dass Neu-, An- und Umbaumaßnahmen im Umfang von 2 bis 2,5 Mio. € pro Vollzeitstelle (Architekt oder Bautechniker) betreut werden können. Im Bereich der Bauunterhaltsmaßnahmen wurde der Ansatz pro Vollzeitstelle mit 750.000 € festgelegt.
Zum Vergleich: Die Zielplanung 2022 (Anlage 1) enthält Bauunterhaltungsmaßnahmen i. H. v. 2.000.000 € und investive Baumaßnahmen im Finanzhaushalt i. H. v. 2.400.000 €. Dies ergibt nach diesem Schlüssel vier Vollzeitstellen. Aktuell stehen 2,7 Stellen für Architekten (davon 1,0 für den Amtsleiter)

und 1 Stelle für einen Bautechniker, die bisher noch nicht besetzt werden konnte, zur Verfügung.

Auf Grund der sehr aufwendigen Vergabestruktur werden im Bauunterhalt nur bei größeren Maßnahmen ab ca. 250.000 € externe Fachingenieure bzw. Architekten beauftragt. Dies ist durch die enorme Baukostensteigerung in den letzten Jahren immer häufiger der Fall. Da die Vergütung des externen Architekten vom Gegenstandswert abhängt, sind auch diese Kosten entsprechend gestiegen. Bei den investiven Maßnahmen wird der Großteil (in 2022 ca. 2,2 Mio. Euro) extern vergeben.

Die notwendige Personalausstattung wurde in einer Organisationsuntersuchung der Firma IMAKA in den Jahren 2014 und 2015 ermittelt und im Mai 2016 vom Kreistag festgelegt. Seit 2016 ist das Immobilienmanagement ein eigenes Amt innerhalb des Dezernats I. Seitdem haben sich zahlreiche Veränderungen ergeben. Hierbei sind v.a. neben Bestandsmehrungen auch die energetischen und klimapolitischen Anforderungen an die Gebäudewirtschaft zu nennen.
Trotz zusätzlicher Aufgaben, komplexeren Vergabeverfahren, Erweiterung und Anmietungen von Gebäuden und beachtlicher Budgetsteigerungen (siehe Anlage 1) wurde die Personalausstattung seither nicht angepasst. Für eine aktualisierte Personalbedarfsbemessung mit der Priorität der externen Vergabe und dem Ziel, möglichst wirtschaftlich zu handeln, liegt ein Angebot der Firma IMAKA mit Kosten in Höhe von 10.000 – 15.000 € netto vor.

3. Vorgehensweise bei größeren Baumaßnahmen

Als Beispiel zur Komplexität von Vergabeverfahren dient die Maßnahme im Zuge des kommunalen Sanierungsfonds in den Beruflichen Schulen in Horb.
Auf Grund des Volumens von 2.200.000 € muss die Objektplanungsleistung europaweit in einem offenen Verfahren nach VgV ausgeschrieben werden (Dauer ca. 8 - 12 Wochen). Nach Beauftragung eines Planers kann mit den Leistungen der HOAI begonnen werden (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Kostenschätzung usw.).
Bei weiterer Feststellung von benötigten Fachplanerleistungen über dem Schwellenwert von 75.000 € müssen diese ebenfalls mit dem geeigneten Vergabeverfahren (öffentlich oder europaweit) ausgeschrieben werden. Zur Erstellung dieser Vergabeunterlagen benötigt es einen hohen Grad an Fachwissen und die Dauer der Verfahren verzögern den Beginn einer Baumaßnahme um ca. 4 bis 6 Monate. Zudem erschwert die ausgelastete aktuelle Marktsituation durch aufwendige vorgegebene Vergabeverfahren überhaupt ein Objektplanungsangebot zu bekommen. In solchen Fällen war der enorme Zeit- und Personalaufwand am Schluss umsonst.

4. Zusätzlicher Sanierungsbedarf aufgrund des Iecos-Gutachtens

Zum Erhalt und zur kontinuierlichen Nutzung der Liegenschaften wurde vom Büro Iecos ein zusätzlicher finanzieller Mehrbedarf von ca. 27 Millionen € in den nächsten zehn Jahren festgestellt. Der Mehrbedarf von 2,7 Millionen € im Jahr gliedert sich dabei in Aufwendungen von ca. 700.000 € im Ergebnishaushalt und ca. 2.000.000 € im Finanzhaushalt.

Der Mehrbedarf bezieht sich ausschließlich auf Maßnahmen, die anderweitig nicht mehr kompensiert werden können (schadhafte Gebäudehülle und defekte Anlagentechnik). Darüber hinaus müssen sicherheitsrelevante Themen wie Elektrosicherheit, Brandschutz und Trinkwasserhygiene dringend umgesetzt werden.

Die Sanierungsvorschläge der Firma Iecos sind sehr detailliert ausgearbeitet. Exemplarisch ist der Sanierungsfahrplan für die Kreissporthalle Freudenstadt in der Anlage 2 beigefügt. Hier werden ausführlich die Grundlagen und Ergebnisse des Büros Iecos erläutert.

III. Begründung des Beschlussvorschlags

Durch die Erstellung des Sanierungsfahrplanes wurde ein erheblicher Sanierungsstau festgestellt (siehe BV 351/2022). Die in den nächsten 10 Jahren nicht mehr durch einfache Reparaturen kompensierbaren Maßnahmen (schadhafte Gebäudehülle und defekte Anlagentechnik) erfordern einen zusätzlichen Kostenaufwand von ca. 2,7 Mio. € pro Jahr.
Ein weiteres Hinausschieben würde zu Stilllegungen von Anlagentechnik und starker Nutzungsbeeinträchtigung der Gebäude führen bzw. im Falle akuter Ertüchtigung wesentlich höhere Kosten verursachen.
Ob die vorgesehenen Maßnahmen mit dem vorhandenen Personal bei externer Vergabe von Leistungen wo immer dies möglich ist, in dem notwendigen Zeitraum durchgeführt werden können, sollte von einem externen Gutachter (IMAKA) ermittelt werden.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Bei einer Umsetzung des Iecos-Gutachtens steigt der jährliche Finanzierungsbedarf für Bauunterhaltung im Ergebnishaushalt und Sanierungsmaßnahmen im Finanzhaushalt um jährlich insgesamt ca. 2,7 Mio €.
Ein Gutachten zur notwendigen Personalausstattung im Bereich der Architekten / Bauingenieure und Bautechniker kostet rund 10.000 €. Dieser Betrag kann durch Einsparungen an anderer Stelle im Budget des Amtes finanziert werden.