Landratsamt
Biberach

Vorbericht

Vorlage Nr. 24-001-2013

Ziffer 7 der Tagesordnung
VF-01-2013

Dezernat 2
Amt für Liegenschaften und Gebäude
Holger Thiessen

Verwaltungs- und Finanzausschuss
öffentlich am 15.03.2013

Kreiseigene Gebäude, Instandhaltungskosten und Sanierungskonzept 2013 bis 2017

Beschlussvorschlag:

Dem Gremium wird zur Beschlussfassung vorgeschlagen,

a) den Vorbericht zur Kenntnis zu nehmen;

b) die Haushaltsmittel im Rahmen der Möglichkeiten der entsprechenden Haushalte bereit zu stellen.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Der Landkreis Biberach ist Eigentümer einer Vielzahl von Gebäuden. Die Gebäude stellen erhebliche Vermögenswerte dar. Diese Werte gilt es zu erhalten. Damit es nicht zu einem Substanzverlust der Vermögenswerte kommt, müssen die Gebäude laufend sachgerecht instand gehalten werden.

Bei den Gebäuden des Landkreises handelt es sich insbesondere um die Schulen in der Trägerschaft des Landkreises, die Verwaltungsgebäude und die kreiseigenen Wohnungen. Eine Aufstellung der Gebäude ist beigefügt (siehe Anlage 1). Die Gebäude des Museumsdorfes Kürnbach sind in der Aufstellung nicht enthalten, da für diese Gebäude andere Maßstäbe gelten.

Um die kreiseigenen Gebäude auf dem vorhandenen Niveau zu erhalten, ist es erforderlich, Haushaltsmittel in ausreichender Höhe zur Instandhaltung der Gebäude bereit zu stellen. Ziel sollte es sein, durch eine Verstetigung der jährlichen Instandhaltungskosten stärkere Schwankungen in der Haushaltsplanung zu vermeiden. Auch, wenn dies nicht in jedem Jahr möglich sein wird, da es immer wieder Maßnahmen gibt, für die größere Einzelbeträge bereit gestellt werden müssen (z.B. Sanierung der Aula am Kreisgymnasium). Im Mehrjahresschnitt sollten sich die Schwankungen allerdings ausgleichen.

2. Ermittlung der Höhe der Instandhaltungskosten

Zur Ermittlung der Höhe der jährlichen Instandhaltungskosten gibt es unterschiedliche Berechnungsmethoden. Die KGST (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) empfiehlt in ihren Berichten 9/1984 bzw. 7/2009 die folgenden zwei Berechnungsmethoden:

Wiederbeschaffungszeitwert x 1,2 %
Wiederbeschaffungszeitwert x 1,2 % x Gewichtung

Beim Bemessungsverfahren mit Gewichtung werden die Einflussgrößen Gebäudealter, Technikanteil und nutzungsabhängiger Verschleiß als weitere Berechnungsbestandteile in Form von Gewichtungsfaktoren berücksichtigt.

Bei den Gebäuden des Landkreises Biberach kann man in der Gesamtheit von einem durchschnittlichen Gebäudebestand sprechen. Besonderheiten bei einzelnen Gebäuden werden in Summe dank der größeren Anzahl an Gebäuden und der unterschiedlichen Altersstruktur wieder ausgeglichen. Auf das aufwändige Bemessungsverfahren mit Gewichtung kann nach Ansicht der Verwaltung deshalb verzichtet werden. Es wird daher das Bemessungsverfahren ohne Gewichtung empfohlen.

In den Berechnungsmethoden sind die Kosten für die Pflege der Grünanlagen und für den Winterdienst nicht berücksichtigt.

3. Berechnung der Instandhaltungskosten

Auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der Preisindizes für die Bauwirtschaft ergibt sich ein Wiederbeschaffungszeitwert für die kreiseigenen Gebäude. Wird dieser mit dem Richtwert der KGST von 1,2 % multipliziert, ergeben sich daraus die jährlichen Instandhaltungskosten, die erforderlich sind, um die Gebäudesubstanz in dem Zustand zu erhalten, in dem sie ursprünglich errichtet wurde.

Für die kreiseigenen Gebäude inkl. Parkplatzanlagen ergeben sich nach dieser Berechnungsmethode für das 2013 notwendige Instandhaltungskosten in Höhe von insgesamt **rd. 2.895.000 €** (siehe Anlage 1).

4. Instandhaltungskosten für 2013 - 2017

Im Landkreis wurden in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Gebäuden neu errichtet bzw. komplett saniert:

Landwirtschaftsamt Biberach, Neubau
Landratsamt Biberach, Rollinstraße 18, Sanierung
Landratsamt Biberach, Rollinstraße 9, Sanierung Altbau
Schwarzbach-Schule Biberach, Neubau und Teilsanierung Altbau
Kreisgymnasium Riedlingen - Sporthalle, Sanierung
Kilian-von-Steiner-Schule Laupheim, Neubau und Sanierung Altbau

Auch wurden einige kostenintensive Maßnahmen umgesetzt (z.B. Erneuerung Wärmeerzeugung am Kreis-Berufsschulzentrum Biberach und Kreisgymnasium Riedlingen). Da der Instandhaltungsaufwand für neu errichtete oder komplett sanierte Gebäude in den ersten Betriebsjahren deutlich geringer ist als in späteren Betriebsjahren, kann der in Ziffer 3 errechnete Betrag für die Instandhaltungskosten der kreiseigenen Gebäude nach Ansicht der Verwaltung reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der errechneten Instandhaltungskosten sowie der oben aufgeführten Neubauten und sanierten Gebäude wird empfohlen, für die Jahre 2013 – 2017 folgende Beträge als Instandhaltungskosten für die kreiseigenen Gebäude einschließlich Parkplatzanlagen im Haushalt vorzusehen:

2013	1.684.700 €
2014	2.292.400 €
2015	2.343.200 €
2016	2.510.300 €
2017	2.115.000 €

In den Beträgen sind die Kosten für die Pflege der Grünanlagen und für den Winterdienst berücksichtigt. Es fehlen die Unterhaltungskosten für angemietete Gebäude (z.B. Straßenmeistereien, Vermessungsamt oder Übergangswohnheime) und die Gebäude des Museumsdorfs Kürnbach.

5. Sanierungskonzept

Um einen Überblick zu erhalten, welche Maßnahmen in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen, wurden in der beigefügten Anlage 2 alle geplanten größeren Unterhaltungsmaßnahmen aufgelistet. Zur finanziellen Einordnung wurde für jede Maßnahme eine erste grobe Kostenschätzung vorgenommen. Außerdem wurden die Maßnahmen nach dem Jahr der geplanten Umsetzung eingeordnet. Die Liste beinhaltet alle Maßnahmen, die derzeit absehbar sind. Es ist allerdings denkbar, dass Maßnahmen noch nachträglich aufgenommen werden müssen und sich dadurch Verschiebungen in der zeitlichen Umsetzung ergeben.

Anlagen 2