



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 121/24

Sachbearbeitung:
Gabriele Barnert
Hubertus Borrmann
Cindy Roettgermann
Datum:
19.04.2024

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	02.05.2024	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	15.05.2024	ÖFFENTLICH

Betreff: Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
Beschluss über überplanmäßige Ausgaben im Jahr 2023
Bezug SEK:

Bezug: Haushaltsbeschluss 2023 Vorl.Nr. 442/22

Beschlussvorschlag:

Die überplanmäßigen Ausgaben des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft für das Jahr 2023 in Höhe von rd. 3,4 Mio. Euro werden genehmigt.
Die überplanmäßigen Ausgaben von 1 Mio. Euro, für „Strategische Gebäudesanierungen“, im Haushaltsplan 2023 investiv veranschlagt, haushaltsrechtlich konsumtiv verbucht, werden genehmigt.

Die Deckung erfolgt aus überplanmäßigen Zuweisungen des TH 90 Allgemeine Finanzwirtschaft und Mehreinnahmen an Gebühren des TH 57 Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport.

Sachverhalt/Begründung:

Die konsumtiven Ausgaben des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft betragen im Jahr 2023 rd. 33 Mio. Euro. Die prognostizierten und im Haushalt veranschlagten Mittel in Höhe von rd. 28,6 Mio. Euro waren nicht ausreichend. Im Wesentlichen wurden mehr Mittel als veranschlagt bei den Sachkonten „Gebäudeunterhalt“, „Mieten und Pachten“, „Fremdreinigung“ sowie „Sonstige Sach- und Dienstleistungen“ benötigt.

Zu Sachkonto „Gebäudeunterhalt“:

Im Jahr 2023 ist das Sachkonto „Gebäudeunterhalt“ (42110000) um 3.127.327 Euro überschritten worden. Für diese Überschreitung gibt es mehrere Ursachen, die nachfolgend erläutert werden:

1.) Strategische Gebäudesanierung ist im konsumtiven Haushalt abzubilden:

Im Investitionshaushalt 2023 waren 1 Million Euro auf der Position „Strategische Gebäudesanierungen“ für energetische Verbesserungen des Gebäudebestandes eingestellt. Aus haushaltsrechtlichen Gründen mussten diese Maßnahmen jedoch im konsumtiven Haushalt abgerechnet werden. Den konsumtiv verbuchten Überschreitungen stehen entsprechende Haushaltsreste im Investitionshaushalt gegenüber. Die Überziehung reduziert sich daher um 1 Million Euro.

Im Rahmen der „Strategischen Gebäudesanierung“ wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Erneuerung der Fenster, Erneuerung und Dämmung des Flachdaches sowie Dämmung der Hoffassade des Verwaltungsgebäudes in der Oberen Marktstraße 3
- Anschluss der Heizungsanlagen an das Fernwärmenetz sowie Erneuerung der Mess- und Regeltechnik an der Hirschbergschule inkl. Sporthalle
- Anschluss der Heizungsanlagen an das Fernwärmenetz bei der Rundsporthalle, der Doppelsporthalle am Bildungszentrum West und an der Hauptfeuerwache Marienstraße 22
- Erneuerung und Dämmung des Daches in der Kindertageseinrichtung im Häslenweg
- Fensteraustausch in der Hirschbergschule
- Dachsanierung mit Dämmung sowie Fensteraustausch der Wohnungen in der Uferstraße 65

2.) Beschlossene Großprojekte mit investivem und konsumtivem Anteil:

Seit der Umstellung auf das neue „kommunale Haushalts- und Rechnungswesen“ (NKHR) im Jahr 2014 sind insbesondere beim Bauen im Bestand auch größere Umbauten – ohne Nutzungsänderungen – entweder komplett oder mit hohem Anteil konsumtiv zu verbuchen.

Die haushaltsrechtlichen Vorgaben, dass nur noch Generalsanierungen investiv abgebildet werden können, führt dazu, dass mehr Maßnahmen im konsumtiven Haushalt umgesetzt werden müssen.

Dieser Aspekt wird bislang bei den Haushaltsansätzen im Gebäudeunterhalt nicht angemessen berücksichtigt.

Bei vielen Sanierungen im Bestand kommt zu dem investiven Anteil auch ein großer konsumtiver Teil hinzu, welcher seit 2014 über das „normale“ Gebäudeunterhaltsbudget konsumtiv abgewickelt werden musste.

Für folgende beschlossene Großprojekte wurden daher im Haushaltsjahr 2023

insgesamt rd. 900.000 Euro konsumtive Mittel benötigt:

- Brandschutzsanierung Verwaltungsgebäude Wilhelmstraße 1 – 5
- Sanierung Stadtbad für Jugendtreff
- Sanierung und Umnutzung des Untergeschosses für die Filmakademie im alten Stadtbad
- Sanierung Villa Ulmer für Kindernest
- Fassaden- und Dachdämmung und Fensteraustausch Obere Marktstraße 3

3.) Haushaltskonsolidierung:

In den Jahren 2020 und 2021 wurden auf Grund finanzieller Einschränkungen durch die Pandemie deutlich weniger Mittel veranschlagt. Geplante Maßnahmen im Gebäudeunterhalt mussten zurückgestellt werden. Seit 2022 konnte ein Teil der zurückgestellten Maßnahmen aufgearbeitet werden. Dafür wurden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft zum Haushalt 2023 ursprünglich 7 Mio. Euro angemeldet. Es konnten jedoch nur 6 Mio. Euro bereitgestellt werden.

4.) Baupreissteigerungen:

In den letzten Jahren sind die Baupreise überproportional gestiegen. Seit der Pandemie im Jahr 2020 betrug die Preissteigerungsrate gemäß statistischem Bundesamt rd. 46 %. Die erheblichen Preissteigerungen fanden in den Haushaltsansätzen seit 2020 keine Berücksichtigung. Im Ergebnis bedeutet dies, dass sich die dafür zu beauftragende Bauleistung erheblich reduziert. Die Mittel sind nicht mehr auskömmlich, um Reparaturen und Sanierungen in der Form zu finanzieren, dass Betrieb und Werterhalt des Gebäudebestandes gesichert sind.

5.) Erhöhung der Gebäudeflächen:

Die zu betreuende Gebäudefläche ist im Jahr 2023 um rd. 15.000 m² gestiegen. Dies lag überwiegend an den neuen Objekten zur Unterbringung von Geflüchteten sowie dem Neubau der Fuchshofschule. Der Anteil der Unterhaltungsaufwendungen bei Gebäuden für Geflüchtete ist im Jahr 2023 um 342.000 Euro auf nun insgesamt 890.000 Euro gestiegen.

6.) Haushaltsansatz:

Um den laufenden Gebäudeunterhalt zu kalkulieren, orientieren sich Städte und Gemeinden an den Empfehlungen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGST).

Diese empfiehlt 1,2 Prozent des Gebäudeversicherungswertes anzusetzen. Der Versicherungswert für die städtischen Gebäude in Ludwigsburg lag im Jahr 2023 bei 993.425 Millionen Euro.

Dies würde einen Ansatz für den Gebäudeunterhalt in Höhe von knapp **12 Millionen Euro** bedeuten.

Fazit Budget Gebäudeunterhalt

Die Entwicklung der Rechnungsergebnisse des Gebäudeunterhaltes:

2019	2020	2021	2022	2023
8.770.015 Euro	4.712.572 Euro	5.805.977 Euro	6.275.767 Euro	9.127.327 Euro

Im Jahr 2019 sind 8,77 Millionen Euro in den Bauunterhalt geflossen. In den Folgejahren 2020 bis 2022 sind die Aufwendungen deutlich zurückgeführt worden, nur das Notwendigste wurde behoben.

Der Sanierungsstau und die zusätzlichen Aufgaben wie Anschlussunterbringung und größere konsumtive Sanierungsprojekte, sowie die erheblichen Baupreissteigerungen führten in der Summe zu den Überschreitungen des Budgets im Haushaltsjahr 2023.

Das Rechnungsergebnis 2023 von rd. 9 Millionen Euro, abzüglich der Baupreissteigerung seit 2019 von rd. 46 %, liegt im Vergleich zum Ergebnis von 2019 rechnerisch bei lediglich 6,2 Millionen Euro, also über 2 Millionen Euro unter dem Rechnungsergebnis des letzten „regulären“ Haushaltsjahres 2019 mit 8,7 Mio. Euro vor der Pandemie.

Der Ansatz Gebäudeunterhalt für den Haushalt 2024 liegt mit 6,8 Millionen Euro ebenfalls deutlich unter einem angemessenen Betrag und ist nur durch weiteres Verschieben von dringenden Maßnahmen einzuhalten.

Zu Sachkonto „Mieten und Pachten“

Im Jahr 2023 ist das Sachkonto „Mieten und Pachten“ (42310010) um 1.070.949 Euro überzogen worden. Für den Haushalt 2023 wurde bei dem Sachkonto für Anmietungen zwar ein Budget um nicht bekannte, weitere Anmietungen erhöht, welches aber immer noch für die dann über 100 angemieteten Wohnungen und Häuser der Anschlussunterbringung nicht ausreichend war. Die größeren Standorte „Karlshöhe“ und „Krauthof“ waren zum Zeitpunkt der Haushaltsmittelmeldung noch nicht bekannt. Die Mehrausgaben konnten erfreulicherweise um 235.185 Euro durch ungeplante Mieteinnahmen gemindert werden.

Die Entwicklung des Sachkontos „Mieten und Pachten“:

RE 2020	RE 2021	RE 2022	Ansatz 2023	RE 2023
4.257.363 Euro	4.375.879 Euro	5.810.775 Euro	5.800.000 Euro	6.870.950 Euro

Für den Haushalt 2024 besteht ein Budget für Anmietungen von insgesamt 8.300.000 Euro. Bei dem Haushaltsansatz 2024 wurden die voraussichtlichen Anmietungskosten für Modulbauten für 2 Standorte eingestellt. Die Verwaltung geht davon aus, dass für 2024 insgesamt ca. 7 Millionen Euro für Anmietungen benötigt werden, da die 2

Modulbauten im Jahr 2024 nicht umgesetzt werden müssen.

Zu Sachkonto „Fremdreinigung“

Das Sachkonto der „Fremdreinigung“ (42410080) wurde um 305.529 Euro überzogen. Einer der Gründe hierfür waren deutlich höhere Tariflohnerhöhungen, welche zum Zeitpunkt der Mittelmeldungen im Jahr 2022 nicht absehbar waren.

Da der Tariflohn im Reinigungsgewerbe schon immer über dem Mindestlohn liegt und der Mindestlohn zum 1. Oktober 2022 erhöht wurde, hat sich die Erhöhung des Tariflohnes im Reinigungsgewerbe im Jahr 2023 mit fast 9,5 Prozent auf diesem Sachkonto deutlich bemerkbar gemacht.

In den Vorjahren wurden Tariflohnerhöhungen von ca. 2,5 Prozent kalkuliert. Das Budget für Fremdreinigung war für 2023 mit 3 Millionen Euro angesetzt.

Die Entwicklung des Sachkontos „Fremdreinigung“:

RE 2020	RE 2021	RE 2022	Ansatz 2023	RE 2023
1.970.396 Euro	2.388.042 Euro	3.033.129 Euro	3.000.000 Euro	3.305.529 Euro

Für den Haushalt 2024 besteht ein Budget für Fremdreinigung von insgesamt 3.300.000 Euro. Der Tariflohn ist im Jahr 2024 von 13 Euro / Stunde auf 13,50 Euro gestiegen. Die Verwaltung geht davon aus, dass für 2024 insgesamt 3.400.000 Euro für Fremdreinigung erforderlich werden. Aktuell werden 88 Prozent der städtischen Gebäude über Firmen gereinigt. Die anderen 12 Prozent werden noch von städtischen Mitarbeitenden gereinigt.

Für Sonderreinigungen (z.B. nach Veranstaltungen) werden jährlich ca. 150.000 Euro sowie für Vertretungsreinigungen der städtischen Mitarbeitenden bei (Urlaub und Krankheit) ca. 120.000 Euro benötigt. Die Glasreinigung beträgt jährlich ca. 85.000 Euro.

Zu Sachkonto „Sonstige Sach- und Dienstleistungen“

Im Jahr 2023 ist das Sachkonto „Sach- und Dienstleistungen“ (42910000) um 211.566 Euro überzogen worden. Unter diesem Sachkonto werden verschiedene Dienstleistungen verbucht. Der Schwerpunkt sind die Reinigungen der Schmutzfangmatten (angemietete Matten) in den städtischen Gebäuden, der Winterdienst an Gebäuden, welche nicht von den Technischen Diensten Ludwigsburg ausgeführt werden, sowie die vorgeschriebenen regelmäßigen Überprüfungen von Trinkwasserqualität in städtischen Gebäuden.

Des Weiteren werden auf dem Sachkonto Messkosten der PV-Anlagen sowie Dienstleistungsrechnungen von Abrechnungsunternehmen (z.B. ISTA, Minol etc.) gebucht. Im Jahr 2023 wurden zudem die Planungsleistungen für das VgV-Verfahren und der Wettbewerb für die geplante Kinder-Tageseinrichtung in Oßweil „Am Hirschgraben“ (178.000 Euro) dort verbucht. Bis zum Baubeschluss sind solche Planungsleistungen noch konsumtiv zu verbuchen. Diese Sondereffekte führen im Jahr 2023 zusätzlich zu Überschreitungen des Sachkontos.

Um eine bessere Übersicht im Haushalt über diese verschiedenen Dienstleistungen zu bekommen, wurden für den Haushalt 2024 für die Reinigung der Schmutzfangmatten sowie für den Winterdienst separate Sachkonten eingerichtet. Dies führt zu einer besseren Transparenz der Dienstleistungen.

Die Entwicklung des Sachkontos „Sach- und Dienstleistungen“:

RE 2020	RE 2021	RE 2022	Ansatz 2023	RE 2023
120.718 Euro	101.342 Euro	117.620 Euro	100.000 Euro	311.566 Euro

Für den Haushalt 2024 wurden für das Sachkonto 140.000 Euro vorgesehen. Bei den nun neuen, zusätzlichen Sachkonten Schmutzfangmatten (42410170) wurden 16.000 Euro und für den Winterdienst (42410160) wurden 55.000 Euro vorgesehen. Insgesamt stehen somit 211.000 Euro zur Verfügung.

Deckung

Für den Ausgleich des Defizits können Mittel aus dem Bereich Allgemeine Finanzwirtschaft verwendet werden, da die Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich im Profitcenter 6110 im Jahr 2023 höher als geplant ausgefallen sind. Des Weiteren hat die Stadt Ludwigsburg im vergangenen Jahr mehr Geflüchtete aufgenommen, als ursprünglich für die Haushaltsanmeldung angenommen wurde. Dies führte auf der einen Seite zu überplanmäßigen Mehreinnahmen bei den Benutzungsgebühren im Teilhaushalt Gesellschaftliche Teilhabe, Soziales und Sport, als auch im Gegenzug zu überplanmäßigem Aufwand im Bereich Miete (vgl. oben Punkt Sachkonto „Mieten und Pachten“) und Gebäudeunterhaltung (vgl. oben Punkt Sachkonto „Gebäudeunterhalt“) beim Teilhaushalt Hochbau und Gebäudewirtschaft. Diese Mehreinnahmen im Profitcenter 314007 Anschlussunterbringung werden verursachungsgerecht zur Deckung herangezogen.

Ausblick:

Durch die Auswirkungen von Pandemie und Krieg der letzten Jahre haben sich Planung und Steuerung der Mittelbewirtschaftung erheblich erschwert. So sind nach Überschreitungen des Haushalts 2019, in den Jahren 2020 und 2021 rd. 3,4 Millionen Euro zurückgegeben worden. Der dadurch entstandene Investitionsstau führt maßgeblich zu Mehrbedarf in den Folgejahren.

Um den beschriebenen finanztechnischen Verschiebungen vom investiven in den konsumtiven Haushalt Rechnung zu tragen und die Gremien zukünftig regelmäßig über den Mittelabfluss im Bauunterhalt in Kenntnis zu setzen, wird die Verwaltung im Zuge INKAS (Investitions-Kapazitäts-Steuerung) auch über den konsumtiven Haushalt Bericht erstatten.

Für die kommenden Jahre sind die finanziellen Möglichkeiten aufgrund der strukturellen Unterfinanzierung des Haushalts weiterhin sehr eingeschränkt. Das spiegelt sich sowohl in den Budgetplanungen als auch in den laufenden Konsolidierungsbemühungen wider.

Klares Ziel ist es, wie in der Vergangenheit auch, mit den Haushaltansätzen auszukommen und Überschreitungen zu vermeiden. Zur besseren Übersicht und

Kontrolle wird die Struktur der Sachkonten weiter angepasst und die einzelnen Maßnahmen werden noch stärker priorisiert. Der Mittelabfluss wird noch genauer über das Steuerungsprogramm CAFM (Computer-Aided Facility Management) verfolgt, indem die Bereiche stärker in einzelne Maßnahmen heruntergebrochen werden.

Mit besserer Überwachung lässt sich das Überziehen der Budgets leichter vermeiden. Das lindert allerdings auch nur das Symptom. Die Ursache, der Widerspruch, mit weniger Mitteln mehr Gebäude und Flächen betreiben zu wollen, lässt sich nur durch Aufgabenkritik und Reduzierung von Leistung auflösen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20



LUDWIGSBURG

NOTIZEN