

Beschlussvorlage

Amt für Bautechnik

Vorlage-Nr.:

2023/0038

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	25.09.2023	öffentlich

Genehmigung überplanmäßiger Ausgaben im Gebäudeunterhalt 2022

Kurzfassung:

Die Mittel im Gebäudeunterhalt 2022 wurden überschritten.

Beschlussvorschlag:

Der Umschichtung der Mittel wird im Nachgang zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
	<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag	<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	Diverse	Kostenstelle:	
Kostenträger:	Diverse	Kostenträger	
Sachkonto:	4211000	Sachkonto:	
<input checked="" type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung	Siehe BV.	Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	
<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:		voraussichtl. Höhe:	
<input type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Elena Schaible	04.09.2023	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	14.08.2023	Zustimmung			
Ingo Bergmann	14.09.2023	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Die Mittel in der Gebäudeunterhaltung 2022 wurden überschritten.

Die Mittelanmeldung für 2022 sah einen Betrag von rund 933.000 Euro vor. Es werden hinsichtlich der finanziellen Mittel und der personellen Möglichkeiten generell momentan nur noch absolut dringliche, nicht aufschiebbare Reparaturen, sowie die Abarbeitung von Brand- und Arbeitsschutzmängeln beauftragt.

Im Dezember 2022 waren die vorgesehenen Mittel erschöpft.

In Summe liegt der Abrechnungsbetrag bei 1.244.200 Euro [gerundet, Stand 07.08.2023].

Um im Einzel-/Ausnahmefall noch Rechnungen auf 2022 buchen zu können, wird vorgeschlagen das Budget im Nachgang von 933.000 Euro um rund 317.000 Euro auf 1.250.000 Euro zu erhöhen.

Hinweis:

Auch Schadensfälle werden auf den Gebäudeunterhalt gebucht, jedoch werden die zugehörigen Versicherungserstattungen nicht im Gebäudeunterhalt gebucht und verändern somit dieses Rechnungsergebnis nicht.

Auf Grundlage der Buchungen in 2022 gingen oder gehen noch Erstattungen in Höhe von rund 60.000 Euro ein.

Vergleich mit den Rechnungsergebnissen aus den Vorjahren [gerundet]:

Rechnungsergebnis 2022	1.244.000 Euro (plus ca. 15.000-20.000 Euro siehe unten *Anmerkung*)
Rechnungsergebnis 2021	1.095.000 Euro
Rechnungsergebnis 2020	815.000 Euro (plus ca. 215.000 Euro siehe unten *Anmerkung*)
Rechnungsergebnis 2019	830.000 Euro

Seit Herbst 2019 werden Rechnungen im Gebäudeunterhalt gekennzeichnet, um bei den künftigen Haushalsmittelanmeldungen nachvollziehbarere Zahlen vorliegen zu haben. Außerplanmäßige Reparaturen können jedoch nur mit einem gewissen Unsicherheitsfaktor kalkuliert werden.

Anmerkung

Seit 2022 werden – rückwirkend – nach Bilanzierungsleitfaden auch weitere Dinge in den Gebäudeunterhalt gebucht, so beispielsweise Voruntersuchungen (Wettbewerb) zu Baumaßnahmen, Abbrüche von Gebäuden oder auch die Erstausrüstung sofern im Einzelfall (bspw. WC-Bürsten, Seifenspender) unter 800 Euro. Ebenso werden hier Gebäudeaufnahmen durch das Landratsamt oder Feuerwehr-Einsätze gebucht. Diese Buchungen haben keinen Einfluss auf die Substanz der städtischen Bestandsgebäude (Gebäudeerhalt), daher wird versucht diese separat zu kategorisieren.

Dieser Betrag belief sich in 2022 auf rund 15.000 – 20.000 Euro.

Es war angedacht diese Beschlussvorlage im Februar im Gremium einzubringen. Durch rückwirkende Prüfungen und notwendige Umbuchungen, sowie auch durch personelle Engpässe und die hohe Arbeitsbelastung hat sich dies allerdings bis zur jetzigen Sitzung hingezogen.

Nicht geplante größere Ausgaben im Gebäudeunterhalt 2022: (Auflistung in Summe ca. 450.000 Euro)

- Rottumhalle Wasserschaden, kein Versicherungsfall, 17.000 Euro
- Obersulmetingen, Feuerwehr, Tore defekt (sicherheitsrelevant), 15.000 Euro
- Feuerwehr Laupheim, Tore defekt (sicherheitsrelevant), 6.500 Euro
- Feuerwehr Laupheim, Wasserschaden Duschen, kein Versicherungsfall, 16.000 Euro
- Schlüsselverluste an diverse Liegenschaften (nur teilweise Versicherungsfälle) ca. 20.000 Euro
- Gebäude Kinderstühle Rissanierung mit statischer Beurteilung, ca. 15.000 Euro
- Mehrzweckhalle Reparatur MSR-Technik, sowie Reinigung Lüftungsgerät in Summe 26.000 Euro, aufgeteilt auf 2022 (4.000 Euro) und 2023 (22.000 Euro)
- Rathaus interne Raumanpassungen ca. 22.000 Euro
- Jugendhaus Austausch von Türen (Einbruch, Vandalismus kein Versicherungsfall) ca. 8.000 Euro
- Weldenstraße 12/1 Fassadensanierung Feuchteschaden Restzahlung in 2022 ca. 10.000 Euro
- Baustetten Schule, Kanalsanierung ca. 10.000 Euro
- Baustetten, Feuerwehr, Dachreparaturen ca. 8.500 Euro
- Baustetten, Schule/Lehrschwimmbecken, Restzahlungen Sanierung ca. 55.000 Euro
- Umbuchungen von Finanzhaushalt in Ergebnishaushalt:
 - Umbau König-Wilhelm-Straße 14: ca. 15.000 Euro / Umbuchungsdatum 19.04.2023
 - Dauerausstellung Musuem: ca. 132.000 Euro / Umbuchungsdatum 20.07.2023
 - Schadensfall Sporthalle Bihlafingen ca. 48.500 Euro (in 2022 gebucht; siehe *Hinweis* oben)

Abrechnungsübersicht:

GebU	2022	
	monatlich	Quartal
Sk 4211*		
Januar	97.890 €	
Februar	88.200 €	277.569 €
März	91.479 €	
April	124.210 €	
Mai	55.265 €	246.158 €
Juni	66.683 €	
Juli	35.838 €	
August	68.181 €	230.061 €
September	126.042 €	
Oktober	85.692 €	
November	139.854 €	490.396 €
Dezember	04.08.2023 1 264.850 €	
Budget	931.300 €	
Summe	1.244.184 €	
bisher/Schätz.	1 Umbu DA 132 TE	

Diese Übersicht ist in Bezug auf die Darstellung als Vergleich der letzten Jahre aufgrund der neu hinzukommenden Themen und rückwirkenden Buchungen nur bedingt aussagekräftig.

Der Gebäudeunterhalt setzte sich bisher in etwa zusammen aus:

- A. 260.000 – 280.000 Euro [Für 2024 rund 300.000 – 310.000 Euro]
Wartungs-/und Fixkosten
- B. 250.000 – 400.000 Euro [Für 2024 rund 400.000 – 450.000 Euro]
außerplanmäßige Reparaturen, Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen
- C. 250.000 – 450.000 Euro [Anmeldung 2023 + 2024 jeweils ca. 1.500.000 Euro]
planmäßige Reparaturen, Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen

*Hinweis: Mehr war bis dato personell nicht leistbar, jedoch eigentlich absolut notwendig.
Auf die entsprechenden nichtöffentlichen Beratungen wird hingewiesen.
Die Werte für 2024 wurden mit dem Baupreisindex hochkalkuliert und berücksichtigen
aktuelle Erfahrungswerte.*

Es werden hier jährlich rund 2.000 Rechnungen bearbeitet. Die monatlichen Ausgaben betragen etwa 95.000 Euro (Mittel aus den letzten 21 Monatswerten). Die Ausnahme bildet der Dezember, hier wird mit Beträgen von 135.000 – 250.000 Euro in der Regel mehr abgerechnet. Die monatlichen Ausgaben schwanken im Mittel zwischen rund 60.000 und 150.000 Euro.

A.

Dies sind hauptsächlich Wartungskosten für technische Anlagen. Manche Anlagen benötigen nicht jährlich eine Wartung oder Kontrolle (bspw. Blitzschutz), teilweise wird erst bei Beginn der Wartung der notwendige Aufwand sichtbar.

B.

Die außerplanmäßigen Reparaturen sind teilweise kleine Reparaturen, welche beispielsweise den Liegenschaftsleitungen oder den Hausmeistern auffallen. Zudem kommen hier auch Kleinreparaturen als Folgeaufträge bei Wartungen oder Materialkosten von Bauhofleistungen hinzu.

Des Weiteren fallen hier auch größere unvorhergesehene Unterhaltsmaßnahmen darunter, wie beispielsweise ein Heizungstausch, eine Flachdachsanieierung oder nicht versicherte Schadensfälle (bspw. Schädlingsbeseitigung).

C.

Dies sind die Dinge, welche im Haushalt angemeldet werden, zum aktuellen Zeitpunkt aus finanziellen Gründen nur technische Notwendigkeiten, sowie dringliche Belange des Brand- und Arbeitsschutzes.

Das Ziel besteht momentan darin die Sanierungsrückstände aufzuholen und den Bereich der außerplanmäßigen Reparaturen zu reduzieren.

Auf Grund der erwartbaren Personalerhöhung und des mittlerweile allseits anerkannten Sanierungsrückstaus werden höhere Beträge als bislang (bis 2022) eingestellt. Hier spielen zudem auch buchungstechnische Belange eine Rolle, wodurch einige Projekte die früher vollumfänglich im Finanzhaushalt gebucht wurden nun ganz oder teilweise im Ergebnishaushalt verortet sind.

Beispiel: Das Herrichten der Räume für die Dauerausstellung Museum wurde im Nachgang (Summe ca. 132.000 Euro) auf den Gebäudeunterhalt 12/2022 gebucht.

Die Abarbeitung der Mängel aus Brand- und Arbeitsschutzbegehungen schreitet weiter voran. Das Ziel besteht momentan darin, dies weiter strukturiert zu bearbeiten und parallel Sanierungsrückstände aufzuholen, um mittelfristig den Bereich der außerplanmäßigen Reparaturen zu reduzieren.

Deckung von 317.000 Euro:

132.000 Euro von: AUFW-THH2_AFB; Aufw-PG-1124	(Hochbau)
45.000 Euro von: AUFW-THH6_AFSPB; AUFW-PG-5110	(Stadtplanung und Baurecht)
50.000 Euro von: AUFW-THH2_VERWDEZ; AUFW-PG-5750	(Tourismus)
90.000 Euro von: AUFW-THH5_kiga freie; Aufw-KS365013	(KiTas/Schulen)

Anlagen:

-keine-