

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:

Beratung zum Haushalt 2025/26 im Baudezernat - Fachbereich Gebäudewirtschaft

Beratungsfolge:

| Öffentl. Status | Sitzungs- datum | Gremium |
|--------------------|--------------------|--|
| Ö | 25.11.2024 | Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung |

Sachverhalt:

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft verwaltet rund 300 Gebäude auf 230 Liegenschaften mit dazugehörigen Außenanlagen (u.a. Schulen, Kindertagesstätten, Stadtteilhäuser, Verwaltungsgebäude, Rats- und Jugendbücherei) sowie unbebaute städtische Liegenschaften. Aufgabe ist zum einen die Verwaltung des Gebäude- und Flächenbestandes und zum anderen die optimale Bewirtschaftung. Die Bewirtschaftung umfasst die eigenen und angemieteten Gebäude.

Die technischen Abteilungen sind zuständig sowohl für die Sicherstellung von Wartungs-, Instandhaltungsarbeiten und der Bauunterhaltung als auch für die Durchführung der Neu-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie für die gebäudespezifische Betreiberverantwortung.

Als Dienstleistungseinheit betreffen die vom Fachbereich Gebäudewirtschaft verwalteten Finanzmittel nicht nur die Teilhaushalte des Baudezernats, sondern die der gesamten Stadtverwaltung. Die in den diversen Teilhaushalten angesprochenen – und vom Fachbereich Gebäudewirtschaft betreuten – Kostenarten sowie die Aufteilung der Kosten auf die Gebäudegruppen werden in der Sitzung des Ausschusses präsentiert und können sowohl der Anlage 1 als auch dem Haushaltsentwurf entnommen werden.

Der Ergebnishaushalt des Fachbereichs Gebäudewirtschaft umfasst im Wesentlichen die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zur baulichen Unterhaltung und zur Bewirtschaftung der Gebäude im städtischen Eigentum bzw. in städtischer Nutzung. Hierzu gehören u.a. die Aufwendungen für Mieten, Energieversorgung, Bauunterhaltung, Reinigung sowie die Grundabgaben und Versicherungsbeiträge.

Zu den Erträgen gehören u.a. die Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung und Gestattungen sowie die Entgelte für die Nutzung der städtischen Parkhäuser und die Erstattungen des Landkreises für die Aufwendungen der Gemeinschaftsunterkünfte zur Unterbringung Geflüchteter.

Haushaltsjahr 2025

Für das Haushaltsjahr 2025 errechnet sich ein Aufwandsvolumen von 29,57 Mio. € (2024: 35,12 Mio. €). Dem gegenüber stehen Erträge in Höhe von 5,64 Mio.€ (2024: 5,71 Mio. €). Somit verbleibt ein Netto-Aufwandsvolumen im Ergebnishaushalt von 23,93 Mio. € (2024: 29,71 Mio. €).

Das geplante Investitionsvolumen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft beträgt für das Jahr 2025 insgesamt 19,57 Mio. € (2024: 19,5 Mio. €). Das Investitionsvolumen 2025 berücksichtigt auch die Neuveranschlagung von Haushaltsausgaberesten, sollten diese ohne Neuanschaffung nicht mehr in das Jahr 2025 übertragbar sein.

Insgesamt errechnet sich für das Haushaltsjahr 2025 ein Gesamtausgabebudget, bestehend aus den Aufwendungen des Ergebnishaushalts und den geplanten Investitionen, von insgesamt 49,14 Mio. € (2024: 54,62 Mio. €), welches vom Fachbereich Gebäudewirtschaft bewirtschaftet wird.

Haushaltsjahr 2026

Für das Haushaltsjahr 2026 errechnet sich ein Aufwandsvolumen von 27,89 Mio. € (2025: 29,57 Mio. €). Dem gegenüber stehen Erträge in Höhe von 5,64 Mio.€ (2025: 5,64 Mio. €). Somit verbleibt ein Netto-Aufwandsvolumen im Ergebnishaushalt von 22,3 Mio. € (2025: 23,93 Mio. €). Zu berücksichtigen ist, dass die Planung für einen Ausgabezeitraum in 1,5 Jahren eine gewisse Unschärfe mit sich bringt.

Das geplante Investitionsvolumen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft beträgt für das Jahr 2026 insgesamt 22,925 Mio. € (2025: 18,48 Mio. €). Das Investitionsvolumen 2026 berücksichtigt die Neuveranschlagung von Haushaltsausgaberesten, sollten diese ohne Neuanschaffung nicht mehr in das Jahr 2026 übertragbar sein.

Insgesamt errechnet sich für das Haushaltsjahr 2026 ein Gesamtausgabebudget, bestehend aus den Aufwendungen des Ergebnishaushalts und den geplanten Investitionen, von insgesamt 50,815 Mio. € (2025: 49,14 Mio. €), welches vom Fachbereich Gebäudewirtschaft bewirtschaftet wird.

Die Ansätze des Fachbereichs Gebäudewirtschaft werden in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung ausführlich erläutert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Bau- und Sanierungsvorhaben nur bei entsprechenden personellen Kapazitäten innerhalb der vorgesehenen Zeitplanung umgesetzt werden können. Bei der Projektumsetzung nehmen die Bau- und Sanierungsvorhaben an Schul- und Kita-Liegenschaften einen besonders großen Anteil ein. Anschließend folgen Maßnahmen an Verwaltungsgebäuden sowie sonstiger Infrastruktur. Dabei werden sicherheitsrelevante Bedarfe vorrangig bearbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Umsetzung von Maßnahmen, für die Zuwendungen von Bund oder Land gewährt werden, sofern hierbei Umsetzungsfristen zu beachten sind.

Nicht veranschlagte Investitionsbedarfe

Die Anlage über die nicht veranschlagten Investitionsbedarfe zeigt Maßnahmen auf, die aufgrund mangelnder finanzieller Möglichkeiten und der Definition von Eckwerten in der Haushaltsplanung keine Berücksichtigung finden und somit nach derzeitigem Stand nicht umsetzbar erscheinen. Zudem werden neben den notwendigen Finanzmitteln auch die personellen Ressourcen benötigt.

Unterhaltung des Gebäudebestandes

Trotz eines immerwährend hohen Investitionsniveaus und zahlreichen Neubau und Sanierungsvorhaben der letzten Jahre unterliegt der Gebäudebestand einer baualters- und nutzungsbedingten Abnutzung. Verschleiß und technische Überalterung sind die Folgen. Beides wird durch den hohen Nutzungsdruck in den Gebäuden intensiviert. Hinzu kommen noch energetische Sanierungsbedarfe, um einen adäquaten Beitrag zur Klimawende beizutragen und auch künftige Energiekosten zu reduzieren. Des weiteren entstehen neue Anforderungen durch z.B. Brandschutzvorschriften, Inklusionsanforderungen oder nutzungsspezifische Erfordernisse.

Innerhalb des Fachbereichs Gebäudewirtschaft kümmert sich ein technisches Sachgebiet um die Sicherstellung der Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten sowie um die Bauunterhaltung. Das Sachgebiet ist mit 4 Stellen für den Hochbau besetzt. Bei rd. 300 Gebäuden errechnet sich derzeit eine Fallquote von durchschnittlich 75 Gebäuden je Hochbau-Ingenieur:in/Techniker. Die haustechnischen Anlagen aller 300 Gebäude werden von 3 Technikern betreut. Aufgrund des hohen Betreuungsaufwandes durch Baualter und Nutzungsdruck und der zahlreichen und vielfältigen Prüf- und Kontrollpflichten sind die vorhandenen Personalkapazitäten für eine kontinuierliche Instandhaltung nicht ausreichend. Dies führte bereits in den vergangenen Jahren zu einem erheblichen Sanierungsstau, welcher sich bei gleicher personeller Ausstattung nicht beheben lässt.

Aktuell werden die Sanierungsbedarfe systematisch zusammengestellt. Dazu wurden Checklisten sowie Prüfabläufe festgelegt und vor 2 Jahren wurde mit den jährlichen Gebäudebegehungen begonnen. Für genauere Risikobewertungen (z.B. von elektrotechnischen Anlagen) werden Sachverständigenprüfungen und Brandschutzkonzepte beauftragt.

Hinzu kommen Erkenntnisse aus energetischen Untersuchungsberichten oder Audits.

Dieser bauliche und technische Sanierungsbedarf wird mit den Nutzungsanforderungen abgeglichen.

Dieser Prozess wird unter Berücksichtigung der Personalressourcen noch ca. 2 weitere Jahre andauern bis eine dokumentierte und mit Kennzahlen hinterlegte Analyse abgeschlossen ist.

Darüber hinaus werden weiterhin – unabhängig von den übrigen Prüfindervallen für bestimmte technische Anlagen – jährliche Gebäudeprüfungen durchgeführt zur Sicherstellung der Betreiberpflichten.

Eine Software zur Dokumentation und Unterstützung der Kontrollabläufe steht der Abteilung derzeit noch nicht zur Verfügung.

Entsprechende Finanzmittel für eine Softwareunterstützung sind durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft über das Ressort IT-Ausstattung angemeldet und bedürfen der haushaltsrechtlichen Genehmigung.

Ebenso wurden zwei zusätzliche Vollzeit-Stellen für den Stellenplan 2025 beantragt, um das Team zu verstärken und die notwendigen baulichen Instandsetzungen koordinieren zu können.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

| | Ziel | Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-) | Erläuterung der Auswirkungen |
|---|---|--|------------------------------|
| 1 | Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15) | | |
| 2 | Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11) | | |
| 3 | Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7) | | |
| 4 | Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12) | | |
| 5 | Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3) | | |
| 6 | Hochwertige Bildung (SDG 4) | | |
| 7 | Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10) | | |
| 8 | Wirtschaftswachstum (SDG 8) | | |
| 9 | Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9) | | |

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ _____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage:

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Haushaltsplanentwurf 2025/2026

2025: investiv 19,57 Mio. €; konsumtiv 29,57 Mio. €

2026: investiv 22,95 Mio. €; konsumtiv 27,89 Mio. €

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja: Inhalt der Haushaltsberatung

Teilhaushalt / Kostenstelle: diverse

Produkt / Kostenträger: diverse

Haushaltsjahr: 2025 ff.

e) mögliche Einnahmen:

Die Einnahmeerwartung insbesondere aus KSBK und Finanzvertrag lagen zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vor.

Anlagen:

Anlage 1 – Ergebnishaushalt 2025- Aufteilung nach Gebäudegruppen und Kostenarten

Anlage 2 – Ergebnishaushalt 2026- Aufteilung nach Gebäudegruppen und Kostenarten

Anlage 2 – Investitionsprogramm 2025/26 – Fachbereich Gebäudewirtschaft

Anlage 4 – Übersicht nicht veranschlagter Investitionsvorhaben

Beschlussvorschlag:

Der Haushaltsplanentwurf 2025/ 26 für die durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft bewirtschafteten Teilfinanz- und Teilergebnispläne wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

Fachbereich 2 - Finanzen

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

DEZERNAT V

Fachbereich 5b - Familie und Bildung

05S - Sport

Bereich 53 - Frühkindliche Bildung und Betreuung

Bereich 54 - Integration und Teilhabe

Bereich 55 - Schulen

Bereich 41 - Kultur

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service