



Sitzungsvorlage

Nr.:	134/2006
ausgefertigt am:	08.05.2006
Fachamt:	interner Servicebetrieb
zu beteiligende Gremien:	– Ausschuss für Hochbau, Strassen und Verkehr

Bericht über die im Haushaltsjahr 2005 in den einzelnen Liegenschaften verbauten Bauunterhaltungsmittel

Ziel:

Ziel des Landkreises Cuxhaven ist es, die kreiseigenen Gebäude in einem ordnungsgemäßen, baulichen Zustand zu halten. Die bauliche Substanz und die Funktionalität der Gebäude sind zu bewahren bzw. wieder herzustellen. Dabei sind aktuelle technische, sicherheitstechnische und funktionale Standards einzubeziehen.

Bericht:

Im Erfolgsplan des Wirtschaftsplanes für das Haushaltsjahr 2005 wurden für die bauliche Unterhaltung aller kreiseigenen Liegenschaften zunächst Haushaltsmittel in Höhe von 2.871.700 € bereitgestellt, die auf Grund der Haushaltssperre im Nachtrag um 200.000 € auf 2.621.700 € reduziert wurden. Die Berechnung Bauunterhaltungsmittel erfolgt anhand von Richtwerten auf der Grundlage der Wiederbeschaffungswerte der Liegenschaften. Der Richtwert der Bauunterhaltungsmittel wird entsprechend der in der Sitzung des Ausschusses für Hochbau, Straßen und Verkehr am 18.02.1999 getroffenen Festlegungen mit 0,65 % des Wiederbeschaffungswertes veranschlagt. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde der so ermittelte Ansatz bereits um 100.000 € gekürzt.

In der Anlage 1 sind die im Haushaltsjahr 2005 für die Bauunterhaltung der einzelnen Liegenschaften tatsächlich aufgewendeten Haushaltsmittel und die Abweichung gegenüber dem nach dem Wiederbeschaffungswert zugrunde gelegten Ansatz dargestellt.

Im Haushaltsjahr 2005 sind danach neben den denkmalgeschützten Gebäuden, die aufgrund ihrer besonderen Anforderungen einen hohen Bauunterhaltungsaufwand aufweisen, auffallend hohe Bauunterhaltungsaufwendungen bei der Straßenmeisterei Dorum, dem Schulzentrum Otterndorf, der Seeparkschule, der Sonderschule Schiffdorf und dem Mietwohngebäude (Im Park 3) in Cadenberge angefallen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Richtwert in Höhe von 0,65 % der Wiederbeschaffungswerte eine Grundlage bildet für die Bemessung der im langfristigen Durchschnitt erforderlichen Bauunterhaltungsmittel. Die tatsächlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung sind abhängig von den jeweils in den einzelnen Objekten anstehenden Einzelmaßnahmen. Bezogen auf die einzelnen Objekte können die Kosten deshalb von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich sein.

In der Nebenstelle in Bremerhaven wurde im Wirtschaftsjahr 2005 zusätzlich zu den vorhandenen Einrichtungen (Zulassungsstelle, Zahlstelle, Gesundheitsamt) eine Außenstelle des Amtes finanzielle Hilfen angesiedelt. Zu diesem Zweck mussten Umbauarbeiten mit einem Aufwand von rd. 20.000 € durchgeführt werden.

Bei der Straßenmeisterei in Dorum wurde 2005 eine Dachsanierung mit Kosten in Höhe von 16.000 € durchgeführt. Allein durch diese Maßnahme war der Richtwert von 9.800 € bereits weit überschritten.

Bei der Seeparkschule wurde mit einem Kostenvolumen von 30.000 € der Sportboden saniert. Ca. 15.000 € wurden aufgewendet für die Sanierung des Sporthallendaches. Außerdem mussten erhebliche Umbauarbeiten am Warmwassersystem mit einem Kostenvolumen von 28.000 € vorgenommen werden, um die Gefahr einer Legionellenbildung zu verhindern.

An der Sonderschule in Schiffdorf wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen

von 100.000 € durchgeführt. Neben der Sanierung des Hausmeisterhauses (35.000 €) wurden die Heizungsverteilung (12.000 €) und die Regelanlage (10.000 €) erneuert. Außerdem wurden WC-Anlagen (12.000 €) saniert und Fensteranlagen (15.000 €) ausgetauscht.

Am Schulzentrum Lamstedt ist für rd. 40.000 € eine Dachsanierung durchgeführt worden.

Im Schulzentrum Otterndorf wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von rd. 135.000 € durchgeführt. Rd. 65.000 € sind angefallen für die Sanierung einer Heizungsanlage. Für die Sanierung von Pflasterflächen wurden rd. 25.000 € aufgewendet, rd. 25.000 € für Bodenbelagsarbeiten, 20.000 € für Malerarbeiten und rd. 20.000 € für die Sanierung des Hausmeisterhauses.

Beim Schulzentrum Lamstedt wurde mit Kosten von rd. 40.000 € eine Dachsanierung durchgeführt.

Das Mietwohngebäude „Im Park 3“ in Cadenberge musste im Jahr 2004 gründlich renoviert werden, damit das Gebäude neu vermietet werden konnte. Restarbeiten sind noch in 2005 durchgeführt worden. Aufgrund des geringen Richtwertes ist auch bei relativ geringem Aufwand prozentual bereits eine hohe Überschreitung des Richtwertes gegeben.

Aufgrund der aufgeführten Sanierungsmaßnahmen sind in den genannten Objekten im Jahr 2005 insgesamt sehr hohe Kosten angefallen.

Wegen der Schwankungen der jährlichen Ausgaben für die Bauunterhaltung in den einzelnen Objekten lässt erst ein mehrjähriger Vergleich der tatsächlichen angefallenen Ausgaben Rückschlüsse auf den baulichen Zustand einzelner Objekte zu. In Anlage 2 sind deshalb die tatsächlich aufgewendeten Mittel der Jahre 2001 bis 2005 im Verhältnis zu den nach Richtwert ermittelten Ansätzen dargestellt. Diese Aufstellung, die auf fünf Jahre fortgeschrieben wird, zeigt, dass vor allem die denkmalgeschützten Gebäude z. T. einen überdurchschnittlich hohen Unterhaltungsaufwand verursachen.

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden liegen die tatsächlichen Ausgaben bei fünf weiteren Objekten mit Ausgaben von durchschnittlich mehr als 160 % deutlich über dem Richtwert.

- Beim Mietwohngebäude „Im Park 3“ in Cadenberge sind in 2004 und 2005 aus den o. g. Gründen erhöhte Ausgaben angefallen..
- Bei der Sonderschule Dorum wird – wie bereits oben dargelegt – in den letzten Jahren ein Unterhaltungsstau abgearbeitet, wobei erschwerend hinzukommt, dass der nach dem Richtwert bemessene Ansatz mit 14.600,00 € relativ gering ist. In 2005 ist das Rechnungsergebnis auf 142,22% des Richtwertes gesunken.
- Beim Schulzentrum Otterndorf mit durchschnittlich 236,60 % liegen die tatsächlichen Ausgaben dauerhaft überdurchschnittlich hoch. Die Gründe wurden bereits in der Erläuterung zum letzten Bericht dargelegt.
- Beim Gymnasium Warstade wurden 2004 die Heizungsanlage und ein Teil der Fenster erneuert. Aufgrund dieser Sanierungsmaßnahmen sind 2004 insgesamt hohe Ausgaben für das Objekt angefallen. Die Maßnahmen waren aufgrund des Alters des Gebäudes (Baujahr 1958) erforderlich. Im Wirtschaftsjahr 2005 ist der Unterhaltungsaufwand auf 117,72 % des Richtwertes gesunken.
- Bei der Seeparkschule Debstedt musste in den letzten Jahren ein erheblicher Unterhaltungsstau abgearbeitet werden. Die Gründe wurden in der Erläuterung zum letzten Bericht dargelegt. Nachdem der Aufwand dann im Jahr 2004 zunächst gesenkt werden konnte, sind im Jahr 2005 aufgrund der o.g. Maßnahmen erneut erhöhte Kosten angefallen.

Analyse:

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Haushaltsmittel in Höhe von 0,65% der Wiederbeschaffungswerte eine ordnungsgemäße Bauunterhaltung der kreiseigenen Gebäude ermöglichen. Die KGST erachtet für dieses Leistungsspektrum ohne Berücksichtigung der Kosten für Grundsanierungen einen Richtwert von 0,8 % für notwendig, inclusive Grundsanierungen beträgt der Richtwert 1,2 %.

Beim Landkreis Cuxhaven werden mit den bereitgestellten Mitteln in Höhe von 0,65% der Wiederbeschaffungswerte sowohl die notwendigen Wartungs- und Reparaturmaßnahmen und die im Rahmen einer vorausschauenden Bauunterhaltung wirtschaftlich sinnvollen Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schutz- und Pflegemaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus werden mit den zur Verfügung stehenden Mitteln auch Grundinstandsetzungen durchgeführt, die zur Erneuerung abgängiger Anlagen notwendig werden und die regelmäßig verbunden sind mit der Anpassung an heutige Standards.

Das Rechnungsergebnis im Berichtszeitraum ist um 289.059,15 € niedriger als der Richtwert. Das liegt daran, dass als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung die Bauunterhaltungsmittel um 100.000 € und im Rahmen der Haushaltssperre um weitere 200.000 € gekürzt wurden, so dass tatsächlich 300.000 € weniger zur Verfügung standen.

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen

In Vertretung

Jochimsen