

Drucksache Nr.: 326/2018

Dezernat I
Federführend: Fachbereich 1
Anlagen:
Az.: FB 1;Gü

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	18.10.2018	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	23.10.2018	Ö	zur Beschlussfassung

Prioritätenliste für das Gebäudemanagement

Antrag:

1. Der Stadtrat nimmt die als Anlage beigefügte Prioritätenliste zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat hält die von der Verwaltung erarbeiteten Kriterien, die der Prioritätenliste zugrunde liegen und dieser Drucksache ebenfalls beigefügt sind, für nachvollziehbar und zutreffend. Sie sollen auch für die zukünftig hinzu kommenden Projektwünsche grundsätzlich angewendet werden.
3. Der Stadtrat ist sich darüber bewusst, dass das Gebäudemanagement aufgrund des Umfangs der Prioritätenliste aktuell nicht in der Lage ist, alle darin aufgeführten Projekte zeitnah umzusetzen. Nach Einschätzung der Verwaltung bedarf die Abarbeitung eines voraussichtlichen Zeitraumes von mindestens 4 Jahren. Es werden dabei auch sinnvolle und notwendige Maßnahmen zunächst auf der Warteliste verbleiben müssen.
4. Der Stadtrat behält sich das ausdrückliche Recht vor, Projekten, die er mit Mehrheit beschließt, ggf. auch abweichend von den Kriterien der Verwaltung eine eigene Priorität zuzuerkennen, mit der zwangsläufigen Folge, dass sich Maßnahmen, die sich in der Priorität davor befunden haben, nach hinten verschieben.

Begründung:

Das Gebäudemanagement der Stadt steht aktuell vor seiner bisher größten Herausforderung. Es hat rund 210 städtische Immobilien, die in ganz unterschiedlichem baulichen Zustand sind, zu betreuen. Es gibt in nicht wenigen Objekten einen erheblichen Reparatur- und Sanierungsbedarf. Hinzu kommen Neubaunotwendigkeiten, beispielsweise bei der Feuerwehr, Wohnungsangeboten für Geflüchtete oder Kitas. Personaltechnisch ist das Gebäudemanagement gerade in der jüngeren Vergangenheit von einigen schweren Krankheitsfällen betroffen. Hinzu kommt, dass uns Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die besser zahlende freie Wirtschaft verlassen haben, mit der wir entgelttechnisch nicht konkurrieren können. Es wird für uns immer schwerer, geeignetes neues technisches Personal zu finden. Dies geht auch den Verwaltungen im Umkreis nicht anders. Aktuell ist unser Personalbestand im Gebäudemanagement einigermaßen zufriedenstellend. Die stellenplantechnischen Anpassungen für 2019 sind gerade in Vorbereitung. Eine weitere Personalverstärkung ist in der Prüfung. Hinzu kommt, dass wir dort eine ganze Reihe neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unseren Reihen haben die sich erst noch orientieren müssen und mit den, in der öffentlichen Verwaltung geltenden, bürokratischen Vorschriften

vertraut werden müssen. Was die Nachwuchsgewinnung anbelangt, wollen wir in 2019 einen neuen Weg beschreiten und Duale Studenten für den Beruf des Bauingenieurs sowohl im Hochbau wie auch im Tiefbau selbst ausbilden. Mit der Hochschule in Kaiserslautern haben wir eine kooperierende Einrichtung gefunden. Eine entsprechende Rahmenvereinbarung ist bei der Personalabteilung in Vorbereitung.

Das Gebäudemanagement hat seit 1. Oktober 2018 in Folge einer Organisationsuntersuchung eine Struktur mit drei Sachgebieten – Bauprojekte, Bauunterhalt und Gebäudetechnik. Zur Verstärkung der Verwaltung im Gebäudemanagement setzen wir – zumindest für eine zwei- bis dreijährige Einführungs- und Übergangsphase – einen erfahrenen Beamten aus der Hauptabteilung dort ein. Wir versprechen uns davon eine Verbesserung, weil die Ingenieure und Techniker sich dann stärker auf ihre ureigenen Aufgaben (Planen und Bauen) konzentrieren können. Die Kommunikation soll in den Bereichen in- und extern unterstützt werden.

Neben der Vielzahl an Projekten und der personellen Situation kommt, was die Erledigungsgeschwindigkeit betrifft, noch hinzu, dass wir seit einiger Zeit mit Sorge beobachten, dass die von uns angefragten Büros Kapazitätsprobleme melden und uns teilweise nur zeitverzögert, teilweise auch gar nicht mehr bedienen können. Ähnlich geht es uns bei Ausschreibungen und Preisangeboten bei Fachfirmen. Auch diese sind oft inzwischen an der Grenze ihrer Kapazität bzw. haben diese bereits überschritten. Wir hatten schon einige Ausschreibungen in jüngster Vergangenheit, auf die wir kein einziges Angebot bekommen haben.

Trotz aller Problematik ist es mitnichten so, dass wir keine Projekte oder Maßnahmen erledigen bzw. zum Abschluss bringen können. Interessehalber ist dieser Vorlage deswegen eine aktuelle Übersicht aus dem Sommer dieses Jahres über die laufenden Projekte des Gebäudemanagements beigelegt.

Das Thema Investitionsrückstände ist keines, das auf die Stadt Neustadt an der Weinstraße beschränkt wäre. Dies zeigt das diesjährige Kommunalpanel der Kreditanstalt für Wiederaufbau, welches sich schwerpunktmäßig hiermit befasst. Es kommt für die Kommunen in Deutschland auf eine Summe von rund 160 Milliarden Euro. Ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Auch die Gründe bzw. Treiber, die ausgemacht werden, sind uns nicht fremd und sehr gut auch auf uns übertragbar:

- ▶ das Zusammentreffen von Bevölkerungswachstum auf ausgelastete Infrastrukturen
- ▶ die steigenden Anforderungen im Kita- und Schulbereich
- ▶ die markanten Preissteigerungen im Baubereich
- ▶ die Personalnot bei qualifizierten Fachkräften in den Kommunen

Insbesondere die **eingeschränkten personellen Ressourcen** stellen laut KfW das am häufigsten und oft sogar zuerst genannte Investitionshemmnis dar. Die zuständigen Fachabteilungen in den Kommunen – sowohl im Hoch- wie im Tiefbau – kommen schlicht in dem Maß mit der Planung, Ausschreibung und Vergabe nicht voran, wie es notwendig wäre, um Maßnahmen umzusetzen. Für die Kommunen sei es inzwischen kaum noch möglich, qualifiziertes Personal zu rekrutieren, weil mit der Privatwirtschaft eine übermächtige und vor allem deutlich besser bezahlende Konkurrenz vorhanden sei. Ein immer wieder zu hörender Satz lautet: „Uns verlassen die besten Leute in die Privatwirtschaft, weil wir sie nicht ansatzweise angemessen bezahlen können.“

Ähnlich wie der Personalmangel schränke auch die **Kapazität der Bauwirtschaft** die Investitionsfähigkeit der Kommunen ein. Aufgrund voller Auftragsbücher beteiligen sich

immer weniger Firmen an kommunalen Ausschreibungen, die oft für die Firmen mit einem unglaublich hohen Bürokratieaufwand verbunden und deswegen ebenfalls wenig attraktiv sind.

Unterstrichen werde dies durch den oft sehr komplexen Ablauf bei der Fördermittelvergabe, die für die Kommunen die kurzfristige und zügige Planung sowie Umsetzung erschweren.

Im Hinblick auf die Preisentwicklung sei laut KfW ebenfalls sehr problematisch, dass **Förderprogramme** des Bundes bzw. der Länder **in allen Kommunen ähnliche Investitionen** auslösen, also alle sozusagen zur gleichen Zeit baulich investieren und somit die Preise erheblich steigen. Trotzdem müsse immer auf eine Wirtschaftlichkeit der Investition geachtet werden, was sich gelegentlich gegenseitig ausschließe. Erschwerend komme dann noch hinzu, dass die Fördermittelgeber eine Realisierung der Projekte mit einer relativ kurzen Frist versehen würden.

Unsicherheiten gebe es auch bei den **ständig wachsenden zusätzlichen Anforderungen im Baubereich**. Gesetzliche Regelungen und Standards würden immer weiter nach oben geschraubt.

Das Fazit, welches die KfW zieht, lässt sich in wenigen Sätzen etwa folgendermaßen zusammenfassen:

1. Ein Rückzug auf die lange Zeit gültige Formel:

Mehr Geld = Mehr Investitionen

greife nicht mehr.

2. Für die Verringerung der absehbar weiter wachsenden Investitionslücke brauche es eine Verbesserung der Rahmenbedingungen und insbesondere einen langen Atem.
3. Eine Problemlösung brauche einen Mix aus verschiedenen Maßnahmen, wie
 - einen gezielten Personalaufbau in den technischen Abteilungen, um Planungs- und Umsetzungskapazitäten zu schaffen,
 - eine attraktivere Ausgestaltung der öffentlichen Gehalts- und Tarifstrukturen,
 - eine Vereinfachung der Planungs- und Umsetzungsanforderungen, um eine erhöhte Effizienz der Verfahren und Abläufe zu schaffen.
4. Die Kommunen müssen ihre Infrastrukturbestände quantitativ und qualitativ zustandstechnisch erfassen, um kurz-, mittel- und langfristige Investitionen zu planen. Damit könnten vor Ort konkrete Maßnahmen zum Abbau der Investitionsrückstände diskutiert, zeitlich eingeordnet und geplant werden.
5. Die Förderpraxis von Bund und Ländern müsse überdacht werden. Die Kommunen benötigen mehr zweckgebundene Mittel durch Bund und Länder, insbesondere im Zusammenhang mit zunehmenden Aufgaben, die ohne Gegenfinanzierung übertragen werden, gerade im Bereich Schule und Kinderbetreuung.

Entscheidungen, die am besten vor Ort getroffen werden können, sollten auch dort entschieden und umgesetzt werden. Dies entspreche dem Kerngedanken der kommunalen Selbstverwaltung, der aber nur dann auch zukünftig Bestand haben könne, wenn den Städten (Gemeinden) und Landkreisen die notwendigen Ressourcen eingeräumt werden.

Neustadt an der Weinstraße, 10.10.2018

Oberbürgermeister