

Bericht zu Prioritätenliste 2023 für das Gebäudemanagement

PRIORITÄTENLISTE 2023, RÜCKBLICK 2021/2022

BESCHLUSSLAGE:

Grundlage für die Prioritätenliste ist der Beschluss des Stadtrats vom 23.10.2018 unter der Drucksache Nr.: 326/2018.

Mit der Prioritätenliste 2023 wird über den aktuellen Sachstand (Stand 09.11. 2022) zu den Projekten berichtet und die Priorität für das Haushaltsjahr 2023 festgelegt.

ÜBERSICHT ÜBER DIE PRIORITÄTENLISTE 2023 (ANLAGE 2)

In der Anlage 2 sind insgesamt **277 Projekte** aufgeführt.

Davon konnten **25 Projekte** in 2021 und **20 Projekte** in 2022 umgesetzt werden

15 Projekte sind **im Bau** und können voraussichtlich noch **im Jahr 2022 abgeschlossen** werden.

17 Projekte sind **im Bau** und sollen in den Folgejahren abgeschlossen werden.

48 Projekte sind **in Bearbeitung**¹ und sollen in den Folgejahren abgeschlossen werden.

REIHENFOLGE IN DER PRIORITÄTENLISTE

Alle aktuellen Projekte ab 5.000 € werden in der Prioritätenliste dargestellt.

Projekte, die **in Bau** sind, haben die Priorität 1 und werden der Prioritätenliste vorangestellt.

Alle anderen Projekte werden in der Reihenfolge ihrer Bewertung aufgeführt und erhalten eine fortlaufende Prioritätennummer.

PROJEKTE

In der Prioritätenliste sind enthalten:

- **Investitionen im Finanzhaushalt,**
meist mehrjährige Neu- und Erweiterungsbauten oder große Sanierungen,
- **Unterhaltsmaßnahmen im Ergebnishaushalt**
haben meist einen geringeren Finanz- und Arbeitsumfang und können schneller umgesetzt werden. So werden Unterhaltsmaßnahmen mit höheren Nummern auf der Prioritätenliste durchgeführt, wenn in den betreffenden Sachgebieten Kapazitäten frei sind.

Die Arbeit mit den Projekten ist vielen Änderungen unterworfen. Der Umgang mit den Änderungen wird nachfolgend dokumentiert.

- **Untergrenze für Prioritätenliste**
Projekte werden nun erst ab einem Betrag von 5.000 € in die Prioritätenliste aufgenommen. Ab diesem Wert bedarf es einer Mittelfreigabe (und somit Projektfreigabe) durch den Oberbürgermeister.
- **Neue dringende Projekte im laufenden Jahr**
Im laufenden Betrieb kommen dringende und unabweisbare Maßnahme hinzu (z.B. Sanie-

¹ Vorbereitung und Abschluss Architekten-/Ingenieurverträge, Durchführen der Planungsleistungen LPh 1-4, Vorbereiten evtl. Zuschussanträge etc.

rung von marodem Entwässerungskanal). Auch ist es zum Teil erforderlich, auf neue Entwicklungen oder Beschlüsse des Stadtrates kurzfristig zu reagieren. Diese neuen dringenden Projekte werden oft sofort begonnen. Die Projekte werden in der Ergebnisliste mit der Begründung für deren Dringlichkeit dokumentiert.

- **Weitere neue Projekte**

Weitere Wünsche für neue Projekte werden gesammelt, in die Prioritätenliste aufgenommen, bewertet und für die Folgejahre eingeplant.

- **Änderung der Bewertung eines Projekts**

Die Bewertung von Projekten wird nur bei wesentlichen Änderungen durchgeführt. Die Änderungen werden in der Prioritätenliste dokumentiert.

KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

Die Kriterien für die Bewertung wurde im Jahr 2020 um den Punkt **Energetischer Sanierungsbedarf** erweitert. Hier fließt die Arbeit aus dem Energiebericht des Klimaschutzmanagers beim Gebäudemanagement mit ein. Damit erhalten Maßnahmen des Klimaschutzes durch energetischen Sanierung von Gebäuden die gleiche Bedeutung wie die finanzielle Förderung des Projekts.

Die übrigen Bewertungen werden nochmals aufgelistet.

Kategorie	Gewichtung	Bewertung
Einstufung nach		• Kategorien A – G - jeweils 3-5 Stufen • Unterschiedliche Gewichtungsfaktoren (GF) je Kategorie • Ermittlung eines Prio-Werts durch Aufsummierung der Werte aus der jeweiligen Multiplikation der Einzelwerte aus den Kategorien mit den Gewichtungsfaktoren
A. Bedeutung des Objekts für Betrieb	GF 3	4 = Für Aufrechterhaltung des Betriebs unbedingt erforderlich (= unverzichtbar) 3 = Für Betriebsabläufe notwendig; nur mit großem Aufwand ersetzbar (= wichtig) 2 = Nutzung wäre für Betriebsablauf wünschenswert (= weniger wichtig) 0 = wird für den Betrieb nicht benötigt (= verzichtbar)
B. Eintrittswahrscheinlichkeit	GF 2	4 = Schaden ist bereits eingetreten oder steht unmittelbar bevor 3 = Schadenseintritt ist innerhalb der nächsten 12 Monate zu erwarten 2 = Schadenseintritt ist innerhalb der nächsten 24 Monate zu erwarten 1 = Schadenseintritt ist erst mittelbar zu erwarten 0 = Schadenseintritt ist nicht zu erwarten
C. Schadenspotenzial - Nutzung des Objekts	GF 2	4 = Nutzung nicht mehr möglich 3 = eingeschränkte Nutzung nur mit großem Aufwand aufrecht zu erhalten 2 = Nutzung noch eingeschränkt möglich 0 = Nutzung weiterhin möglich
D. Schadenspotenzial – Gefahr	GF 3	4 = Nachweisliche konkrete Gefahr; kein Zuwarten möglich 3 = Gefahreintritt steht kurz bevor; Zuwarten nur noch kurzfristig möglich 2 = baldiger Gefahreintritt erkennbar; Zuwarten noch möglich 0 = Keine Gefahr
E. Aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich	GF 1	3 = Gebäude steht unter Schutz 2 = Gebäude ist denkmalwürdig 0 = Gebäude steht nicht unter Schutz
F. Förderung EU/Bund/Land in Aussicht bzw. bewilligt	GF 3	4 = über 70 Prozent 3 = bis 70 Prozent 2 = bis 50 Prozent 1 = bis 25 Prozent 0 = Keine Förderung
G. Energetischer Sanierungsbedarf aus dem Energiebericht	GF 3	4 = hoher energetischer Sanierungsbedarf (Einsparpotential über 40%) 3 = mittlerer energetischer Sanierungsbedarf (Einsparpotential über 25%) 2 = geringer energetischer Sanierungsbedarf (Einsparpotential über 10%) 0 = Keine energetische Maßnahme

UMSETZUNG DER PROJEKTE

In der Drucksache Nr.: 326/2018 hat der Stadtrat folgendes festgestellt:

3. *Der Stadtrat ist sich darüber bewusst, dass das Gebäudemanagement aufgrund des Umfanges 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.*

Neben der Übersicht über die einzelnen Projekte ist auch das gesamte Volumen der Prioritätenliste zu betrachten.

Rückblick 2021

Das Jahr 2021 war ebenso wie das Vorjahr von den Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie geprägt. Dies hatte nicht nur zur Folge, dass weiterhin die Kontakte zeitweise reduziert wurden, sondern führte auch zu gestörten Lieferketten mit der Folge von Lieferengpässen für Materialien. Erschwerend kam hinzu, dass sich die Lage im Handwerksgewerbe durch Fachkräftemangel und hohe Auslastung zuspitzte. Dies führte zur Verteuerung der Bauprojekte und zur Verlangsamung des geplanten Baufortschritts.

Insgesamt standen für Bauvorhaben in 2021 rund 17,1 Mio. € zur Verfügung. Davon waren 13,25 Mio. € für Investitionen (Anlagen im Bau sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung) und 3,85 Mio. € im laufenden Haushalt (Unterhaltsarbeiten) vorgesehen. Während bei den Unterhaltsarbeiten der Ansatz mit 3,23 Mio. € größtenteils in Anspruch genommen werden konnte, war dies bei den Investitionen mit etwas über 4,0 Mio. € nur ein Bruchteil. Aus diesem Grund wurde auch eine Summe von fast 7,5 Mio. € in das Haushaltsjahr 2022 übertragen.

Die Verzögerung der Investitionsprojekte hatte verschiedene Ursachen, wie längere Wartezeiten hinsichtlich Bewilligung der Fördermittel, Änderung des Bebauungsplans, Abstimmungen mit verschiedenen Beteiligten etc. Für die Projekte, die z.B. über das Konjunkturprogramm KI 3.02 gefördert werden (u. a. Energetische Sanierung GS Gimmeldingen, Sanierung WC-Anlagen KKG) waren seitens des Fördermittelgebers mehrere Nachweise bzw. Berechnungen gefordert, die in der Ausarbeitung personal- und zeitintensiv waren. Da die Fördermittelzusage erst Ende 2021 erfolgte, konnte auch erst ab diesem Zeitpunkt mit den einzelnen Projekten begonnen werden.

Zwischenstand Oktober 2022

Im Jahr 2022 stehen inklusive der Haushaltsreste Mittel in Höhe von insgesamt 23,1 Mio. € für Baumaßnahmen zur Verfügung. Dieser Betrag teilt sich in 19,0 Mio. € für Investitionen und 4,1 Mio. € für Unterhaltsarbeiten auf. Dabei ist die Meldung für den Nachtragshaushalt noch nicht berücksichtigt, weil dieser zwar beschlossen, aber noch nicht durch die Aufsichtsbehörde genehmigt ist.

Dieses Jahr sind die Auswirkungen durch die Lieferschwierigkeiten weiterhin spürbar, die sich im Vergleich zum letzten Jahr verschärft haben, sodass es dadurch weiterhin zu Verzögerungen von einzelnen Baumaßnahmen kommt. Ein weiterer und neuer Grund, der zu Auswirkungen auf die Zahl der Projekte und die Arbeitsauslastung im Gebäudemanagement führte, ist der Angriff Russlands auf die Ukraine. Es mussten sehr kurzfristig einzelne Wohnungen sowie größere Flüchtlingsunterkünfte für geflohene Menschen aus der Ukraine hergerichtet und weiterhin im Unterhalt betreut werden.

Des Weiteren hat dieser Krieg auch Auswirkungen auf die Energieversorgung. Dabei sind die gestiegenen Kosten eine große Belastung. Diese Mehrkosten machen sich nicht nur bei den Energiepreisen zum Heizen bemerkbar, sondern auch in fast allen anderen Bereichen. Vor allem im Baugewerbe sind die Kosten deutlich angezogen und liegen weit über der Inflationsrate von rund 10%.

Zusätzlich kommen Maßnahmen aus dem Verwaltungsstab „Energiekrise“ bzw. dem Arbeitskreis „Kommunale Infrastruktur“ hinzu, die sehr zeit- und personalintensiv sind.

Der Ansatz für Unterhaltsarbeiten mit knapp 3,8 Mio. € wurde somit zum größten Teil bereits in Anspruch genommen. Zur Finanzierung wurden im Nachtragshaushalt ein Mehrbedarf von 1,25 Mio. € angemeldet.

Bei den Investitionen wurde mit 6,8 Mio. € bislang nur ein Teil benötigt und hat verschiedene Gründe. Ein großer Anteil der Gesamtsumme ist für die Anschaffung und den Einbau der RLT-Anlagen vorgesehen. Da diese Maßnahme in 2022 aus Gründen der unbesetzten Stellen nicht umgesetzt wird, wurden die Mittel im Nachtragshaushalt nahezu vollständig gestrichen. Weitere Baumaßnahmen bedürfen einer umfangreicheren Planung (z. B. Umbau Verwaltungsgebäude Konrad-Adenauer-Straße 10), was zur Verlagerung des Baubeginns in das Jahr 2023 führt. So wurde im Nachtragshaushalt der Ansatz für Investitionsmaßnahmen um rund 5,0 Mio. € reduziert.

Die Ausgaben liegen derzeit hinter den Zahlen der Vorjahre. Es befinden sich jedoch noch viele Projekte in der Umsetzung, so dass ein Ergebnis knapp unter dem Vorjahr erwartet wird.

Die Besetzung der zusätzlichen oder frei gewordenen Stellen im Stellenplan 2022 gestaltete sich dieses Jahr als sehr problematisch. Die befristeten Stellen für das Projekt „RLT-Anlagen“ konnten trotz mehrfacher Ausschreibungen nicht besetzt werden. Auch die Stellenausschreibung für den Energieberater musste mehrfach wiederholt werden. Derzeit sind im Gebäudemanagement fünf unbesetzte Stellen. Für zwei Stellen konnten ab 01.01.2023 geeignete Bewerber gefunden werden. Ein Bewerber hat jedoch vor Vertragsunterzeichnung seine Bewerbung zurückgezogen. Die Besetzung von freien Stellen mit qualifiziertem Personal erweist sich aufgrund der guten Wirtschaftslage im Baubereich als extrem schwierig; oft gehen nur ein oder zwei Bewerbungen ein.

Blick auf 2023 und die Folgejahre

Für nächstes Jahr ist bei den Baukosten im Vergleich zu den Vorjahren eine starke Steigerung zu erwarten. Zum einen wurden in den letzten beiden Jahren viele Maßnahmen geplant, die in 2023 (und in den Folgejahren) umgesetzt werden. Zum anderen ist ein Ende der Inflation nicht abzusehen, sodass mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist.

Für das Jahr 2023 sind für Baumaßnahmen Haushaltsmittel von etwa 25,8 Mio. € angemeldet worden. Der Anteil für Investitionen beträgt 19,2 Mio. € und für Unterhaltsarbeiten 6,6 Mio. €. Dazu kommen noch zu erwartende 4 bis 5 Mio. € an Haushaltsresten aus 2022. Mit diesen ergibt sich ein Finanzvolumen zwischen 23 und 24 Mio. €.

Finanzplanung 2024 und 2025

In der mittelfristigen Finanzplanung sind für

2024 ca. 17,1 Mio. € (davon 11,8 Mio. € Investitionen und 5,3 Mio. € Unterhaltsarbeiten)

2025 ca. 17,5 Mio. € (davon 12,4 Mio. € Investitionen und 5,1 Mio. € Unterhaltsarbeiten) vorgesehen.

Das geplante Volumen der Projekte in den nächsten Jahren steigt durch den Baubedarf an den Kitas und Sanierungsbedarf in den Schulen sowie anderen städtischen Gebäuden deutlich an. Die personellen Ressourcen müssen an die steigenden Anforderungen angepasst werden, um der steigenden Projektanzahl gerecht zu werden. Die Aufnahme von neuen Projekten, die nicht der Betreiberverantwortung oder der Sicherstellung von Pflichtaufgaben dienen, sollten kritischer hinterfragt und abgewogen werden.

Die Stadt Neustadt verfügt bereits jetzt über einen Eigenbestand von über **200 Gebäuden**.² Das bedeutet bei voll besetzten Stellen 22 Gebäude pro Mitarbeiter im Bereich des Bauunterhalts (720) und 29 Gebäude pro Mitarbeiter im Bereich der Gebäudetechnik (730). Hinzu kommen die angemieteten Gebäude, die je nach Mietvertragsgestaltung Unterhalts- und Sanierungsaufwand generieren.

Die städtischen Gebäude weisen einen erhöhten Sanierungsstau auf, der zur stetigen Steigerung im Bauunterhalt führt. Zu den in der Prioritätenliste genannten umgesetzten, sich im Bau und in

² Fast die Hälfte davon kommt aus dem Pflichtaufgabenbereich wie Schulen, Kindertagesstätten, Feuerwehrgerätehäuser, Friedhofs- und Verwaltungsgebäude.

Bearbeitung befindlichen Bauprojekten ab 5.000 € kommt noch jedes Jahr eine Vielzahl an geplanten und ungeplanten Kleinbaumaßnahmen unter 5000 € hinzu. Die Auswertung des beim Gebäudemanagement eingesetzten Ticketsystems (welches leider noch nicht konsequent von allen Gebäudenutzern in Anspruch genommen wird) ergab für das Jahr 2022 rund 1.000 Tickets. Hinzu kommen noch zahlreiche E-Mails und Anrufe der Gebäudenutzer.

Somit wurde für den **Stellenplan 2023** ein weiterer Personalbedarf angemeldet, um die vorliegenden Projekte umsetzen zu können und um die Elternzeitvertretungskräfte an die Verwaltung zu binden. Auch die beschlossenen Klimaschutzziele und daraus resultierenden Aufgaben und Projekte im Gebäudemanagement erfordert eine Stellenmehrung im fachlichen aber auch im verwaltungstechnischen bzw. organisatorischen Bereich.

WEITERE PROJEKTE DURCH FÖRDERGELDER

Der Bund und das Land stellen oft kurzfristig weitere Fördergelder (z.B. der Digital-Pakt Schule, Sonderprogramm Sportförderung, Investitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung,...) bereit, die kurzfristig aufgegriffen werden müssen. Diese Projekte müssen im laufenden Jahr in die Prioritätenliste aufgenommen werden. Das Projektvolumen steigt dadurch weiter und hat zur Folge, dass aufgrund der Personalkapazität andere geplante Projekte erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können.