

Budgetbericht 2023

Verwaltungshaushalt

für das Amt:

69	Amt für Gebäudewirtschaft
(Amts-Nr.)	(Amtsbezeichnung)

690	Zentrale Verwaltung
691	Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.
692	Schulen, KiTa, Sport, Jugend
693	Kultur- und Funktionsgebäude
694	BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof
(Budget-Nr.)	(Bezeichnung)

1. Allgemeine Angaben zum Amtsbudget

1.1 Budgetvolumen des Amtsbudgets

	Ansätze 2023	Nachrichtl. Ansätze 2022
	-in Euro -	-in Euro-
Einnahmen.....	2.859.600	2.786.000
Ausgaben.....	12.848.600	12.223.000
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	-9.989.000	-9.437.000

1.2 Personalplanungskosten

	2023	Nachrichtl. 2022
	-in Euro -	-in Euro-
Ausgaben.....	5.523.344	5.261.344

1.3 Budgetvolumen für die einzelnen Abteilungs- bzw. Unterbudgets:

Ansätze 2023	Nachrichtl. Ansätze 2022
-in Euro -	-in Euro-

Nr.:	690	Bezeichnung:	Zentrale Verwaltung
-------------	-----	---------------------	---------------------

Einnahmen.....	44.000	69.000
Ausgaben.....	14.200	13.200
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	29.800	55.800

Nr.:	691	Bezeichnung:	Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.
-------------	-----	---------------------	---------------------------------------

Einnahmen.....	147.200	148.800
Ausgaben.....	3.117.100	2.794.600
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	-2.969.900	-2.645.800

Ansätze 2023	Nachrichtl. Ansätze 2022
-in Euro -	-in Euro-

Nr.:	692	Bezeichnung:	Schulen, KiTa, Sport, Jugend
-------------	-----	---------------------	------------------------------

Einnahmen.....	1.964.600	1.911.700
Ausgaben.....	7.023.700	7.162.800
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	-5.059.100	-5.251.100

Nr.:	693	Bezeichnung:	Kultur- und Funktionsgebäude
-------------	-----	---------------------	------------------------------

Einnahmen.....	393.600	404.200
Ausgaben.....	1.280.100	1.141.100
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	-886.500	-736.900

Nr.:	694	Bezeichnung:	BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof
-------------	-----	---------------------	------------------------------------

Einnahmen.....	310.200	252.300
Ausgaben.....	1.413.500	1.111.300
Zuschussbedarf (-) / Überschuss	-1.103.300	-859.000

2. Bedeutung und Auswirkungen der strategischen Ziele des Stadtrates für den Aufgabenvollzug und die Haushaltswirtschaft des Amtes

(kurze und prägnante Darstellung!)

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat sich bis zum Jahr 2030 fünf strategische Ziele gesetzt, deren Umsetzung der gesamten Stadtverwaltung und damit auch dem Amt 69, Amt für Gebäudewirtschaft, obliegt.

„Wirtschaftsstandort stärken“

Um diesem Ziel zu entsprechen, werden vom Amt für Gebäudewirtschaft bei der Auftragsvergabe, sofern eine gleichwertige Leistung gegeben und zu erwarten ist, lokale und regionale Dienstleister bevorzugt ausgewählt.

„Stärkung der Finanzkraft“

Die zum Unterhalt der Gebäude notwendigen Maßnahmen werden durch das Amt für Gebäudewirtschaft u. a. nach Effizienz-Gesichtspunkten geplant und umgesetzt. Es wird auf eine dauerhafte und nachhaltige Nutzungsmöglichkeit der Gebäude geachtet. Festgestellte Mängel werden im Bauunterhalt, sofern möglich, zeitnah beseitigt, um umfangreichere Maßnahmen in der Zukunft zu verhindern. Die Auswahl der beauftragten Firmen bei allen Maßnahmen wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aus den vorher abgefragten Angeboten getroffen.

„Zusammenleben aktiv gestalten“

Dieses Ziel beschreibt v. a. die Förderung von Kindern, Jugendlichen und Sport. An der Umsetzung dieses Zieles wirkt das Amt für Gebäudewirtschaft v. a. mit seinen umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen von Schulen, KiTas und Sportstätten der Stadt Kempten (Allgäu) mit. Dieser Bereich stellt hinsichtlich des Haushaltsvolumens und der mit der Bewirtschaftung der Gebäude und Umsetzung der Projekte verbundenen Aufgaben den bei weitem größten Schwerpunkt im Amt 69 dar.

„Kultur und Tourismus fördern“

Durch die Umsetzung zahlreicher Instandhaltungsmaßnahmen des Amtes für Gebäudewirtschaft an Kulturbauten (z. B. in den Kemptner Museen und Lagerstätten,

im Archäologischen Park Cambodunum, etc.), werden dem Kulturamt geeignete Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt.

„Klima, Umwelt, Mobilität – nachhaltig planen und handeln“

Dieses Ziel wird durch folgende Maßnahmen unterstützt:

- Nach der energetischen Untersuchung der städtischen Liegenschaften und dem Auf- sowie Ausbau des kommunalen Energiemanagements zur Optimierung der technischen Anlagen wurde eine Prioritätenliste zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen erstellt. Die Umsetzung erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit einer anstehenden Sanierung. Bei kleineren Reparaturmaßnahmen werden energietechnische Einsparungen, wo immer möglich, umgehend umgesetzt. Zuletzt wird, wo immer es möglich und sinnvoll ist, eine möglichst nachhaltige Technik verbaut.
- Der Bezug von 100 % Strom aus erneuerbaren Energien und damit Verbesserung der CO₂-Bilanz wird fortgesetzt. Weiterhin wird in den kommenden Jahren die eigene Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen ausgebaut. Die entsprechende Analyse wurde im Stadtrat 2020 vorgestellt und wird in den kommenden Jahren umgesetzt. Ein entsprechendes Betreibermodell existiert derzeit jedoch noch nicht.
- Mittels einer mittelfristigen Implementierung einer nachhaltigen Planung der Gebäudeinstandhaltung soll eine kosteneffiziente Bewirtschaftung der Bestandsgebäude mit möglichst wirtschaftlichen Betriebskosten sichergestellt werden.

3. Aussagen über den Stand des Budgetvollzuges 2022

(inkl. bereits eingetretene oder bis zum Jahresende zu erwartende bedeutsame Abweichungen bei Einnahmen und Ausgaben)

Die aktuelle wirtschaftliche Gesamtsituation wirkt sich im Amt für Gebäudewirtschaft vollumfänglich aus: Beginnend mit der Flüchtlingswelle der ukrainischen Kriegsflüchtlinge haben sich die Aufgabenstellungen fundamental verändert: Erstes Ziel war die Bereitstellung der geforderten Unterbringungsmöglichkeiten. Zu diesem Zweck wurden rund ein Viertel der amtsweiten Kapazitäten an Personal aus allen Bereichen dieser Aufgabe zur Verfügung gestellt. Aufgrund der ungeplanten Ausgaben für die Ertüchtigung von Flüchtlingsunterkünften wurde der Ansatz auf der entsprechenden HHSt. deutlich überschritten. Andererseits konnten durch die Abordnung von Personal zahlreiche geplante Maßnahmen im Bauunterhalt nicht umgesetzt werden.

Zudem wirken sich weitere Entwicklungen erheblich auf den Haushalt aus:

- Die allgemeine Inflation treibt insgesamt die Preise. So sind bspw. im Reinigungsbereich Preissteigerungen von 10 % und mehr in den letzten Jahren Normalität geworden.
- Auch im Instandhaltungsbereich wird die Gesamtsituation zunehmend angespannter. Einerseits ist die Verfügbarkeit von Firmen zunehmend schwieriger. Immer häufiger werden keine oder nur wenige Angebote abgegeben. Weiteres Problem ist die Verfügbarkeit von Materialien. Dadurch wird es zunehmend schwieriger, Leistungen zu vergleichbaren Preisen wie in der Vergangenheit zu erhalten.
- Bei der Heizung wirkt sich der neue Rahmenvertrag Gas der Stadt Kempten erheblich aus: So ist es in der ersten Ausschreibung nicht gelungen, vergleichbare Ausschreibungsergebnisse wie bei der letzten Ausschreibung 2019 zu erzielen. Die

vom Stadtrat geforderte, erneute Ausschreibung führte auch zu keinen niedrigeren Ergebnissen. Dadurch sind die Ansätze für Heizungsausgaben in 2023 teilweise deutlich überschritten.

Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die bestehenden Ansatzüberziehungen aus amtsinternen Mitteln gedeckt werden können und keine Ringüberschreitung zum Jahresende 2022 besteht.

4. Erläuterung der wesentlichen Einnahmenziele/Ausgabenziele bzw. der wesentlichen Aufgaben des Amtes

Wesentliche Aufgabe des Amtes für Gebäudewirtschaft ist die Bereitstellung der vom jeweiligen Nutzer benötigten Infrastruktur und die Sicherstellung eines sicheren, vorschriftskonformen und nachhaltigen Gebäudebetriebes. Zur vollumfänglichen Bewirtschaftung gehört auch, Einnahmen aus Mieten, verrechnete Kostenbeteiligungen sowie Förderungen aktuellen Entwicklungen entsprechend anzupassen und deren Eingang zu überwachen.

Im Zuge der Instandhaltungsplanung werden die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer, wo immer möglich, berücksichtigt. Im Rahmen des Energiemanagements werden Maßnahmen zur Umsetzung der städtischen Ziele vorgenommen und von kaufmännischer Seite eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung sichergestellt. Dies wird erreicht durch:

- Abschluss von Rahmenverträgen z. B. zum Energiebezug, zur Wartung technischer Anlagen und zur Gebäudebewirtschaftung (z. B. Beschaffung von Hygiene-Materialien)
- Gebäudeverwaltung und Wahrnehmung der Eigentümereigenschaft (insbesondere die Betreiberverantwortung) für alle städtischen Immobilien
- Erhalt der Bausubstanz und der Gebäudeinfrastruktur (Bauunterhalt) von eigenen und angemieteten Gebäuden durch rechtzeitige Überprüfungen und Instandsetzung von Schäden
- Abschluss und Vollzug der Mietverträge für eigene und angemietete Räume
- Beauftragung und Kontrolle der Ausführung von Hausmeisterservice, Winterdienst sowie Gebäudebewirtschaftung (inkl. Reinigung) in den verwalteten Liegenschaften
- Bereitstellung des erforderlichen Raumbedarfes für die gesamte Verwaltungsorganisation in städtischen Verwaltungsgebäuden einschließlich Anmietung neuer Immobilien und Büro- sowie Umzugsplanung
- Vollzug des Immobilienverwaltungsvertrages mit der BSG.

5. Erläuterung von Besonderheiten und Entwicklungen innerhalb des Amtsbudgets bzw. der Abteilungsbudgets 2023

(z. B. Schwerpunkte bei Einnahmen und Ausgaben, außerordentliche Maßnahmen, besondere Ausgabearten wie Bauunterhalt, Zuschüsse, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit, Beschaffungen, Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung etc.)

Es ist davon auszugehen, dass die kommenden Jahre nicht weniger herausfordernd werden als es bisher der Fall war. Dies zeigt sich auch im Haushalt 2023 des Amtes für Gebäudewirtschaft:

Einnahmeseitig steigen die Einnahmen über das Niveau von 2020 (2021 war ein einmaliger Sondereffekt durch die Veranschlagung der KIP-S-Sonderförderung) – dieses ist aber vor allem durch die neu anzusetzende Umsatzsteuer auf steuerbare Leistungen zu sehen. Zusätzlich werden in 2023 die erzielbaren Erlöse maximiert. Diese sind v. a. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Hier werden die Kaltmieten entsprechend der vertraglichen und gesetzlichen Grundlagen erhöht. Außerdem bestehen die Einnahmen zu einem erheblichen Teil aus internen Verrechnungen mit anderen Ämtern; insbes. mit dem Amt 54.3 über die Bereitstellung der Sporthallen für Vereine.

Ausgabenseitig bildet das Amt für Gebäudewirtschaft die unter Punkt 3 genannten Herausforderungen im Haushalt ab:

- Die Schaffung des Aufgabenbereiches „Wartung und Prüfung“ führt kontinuierlich zu einem verbesserten und betriebssicheren Gebäudebetrieb. In der Vergangenheit, vor Amtsgründung, wurde hier eine Vielzahl an empfehlenswerten oder gesetzlich vorgegebenen Maßnahmen nicht oder nur teilweise umgesetzt. Insbesondere musste festgestellt werden, dass bei zahlreichen Einrichtungen der alle drei Jahre gesetzlich vorgeschriebene e-Check bis dato noch nie durchgeführt wurde. Allein hierfür gibt das Amt für Gebäudewirtschaft pro Jahr rund 180.000 EUR gemäß Rahmenvertrag aus.
 - Darüber hinaus führen allgemeinen Preissteigerungen zu weiteren Ansatzserhöhungen der Wartungs-Haushaltsstellen.
- Die Kosten der Anmietungen steigen um rund 20 %. Hier macht sich die allgemeine Inflation bemerkbar, da die Vermieter die Mieten gem. den vertraglichen Regelungen regelmäßig erhöhen. Zudem werden seitens der Stadt Kempten weitere Räumlichkeiten angemietet. Hier sind bspw. die Miete für „Digital Lab“ in der Klostersteige, für „Smart City“ In der Brandstatt oder die Erweiterung des Digitalen Gründerzentrums um den Ölturm zu nennen.
- Die unter 3. genannten Punkte zur allgemeinen Entwicklung des Gaspreises und dem seit 01.04.2022 gültigen Rahmenvertrag der Stadt Kempten wirken sich bei den Ausgaben für die Beschaffung von Brennstoffen zur Beheizung und Warmwasserbereitung gravierend aus und führen zu deutlichen Ansatzserhöhungen für 2023 und folgende Jahre.
- Für die Reinigung müssen in der Planung 2023 ff. die höchsten Anpassungen vorgenommen werden. Dies ist zum einen in der wachsenden Zahl der Gebäude/Einrichtungen begründet. „Digital Lab“ in der Klostersteige, „Smart City“ In der Brandstatt und die Erweiterung des Digitalen Gründerzentrums um den Ölturm in der Keselstraße sowie die KiTa „Bunte Knöpfe“ im Vollbetrieb sind zu reinigen. Des Weiteren ist im September 2022 die „Grundschule in der Stiftsstadt“ im sog. grünen Kasten in der Fürstenstraße 19 in Betrieb gegangen.
 - Hierzu kommen die Preissteigerungen seitens der SKS. So werden allein zum 01.01.2023 die Kosten nach Mitteilung um 14 % (davon 12 % Lohnkostensteigerung aufgrund tarifvertraglicher Regelungen) erhöht. Ein weiterer Anstieg in 2024 ff ist hier sehr wahrscheinlich. Derzeit profitiert die Stadt Kempten (Allgäu) sowie die SKS GmbH bei der Beschaffung der Reinigungsmittel/-utensilien noch von günstigen Rahmenvertrags-konditionen. Der Vertrag endet zum 31.07.2023 und muss neu ausgeschrieben werden. Aufgrund der derzeitigen Preisentwicklungen kann von Mehrkosten von bis zu 50 % ausgegangen werden. Auf Produkte von Kimberly-Clark (Handtücher, Kosmetiktücher, Wischtücher, Seife, Desinfektionsmittel, Waschraumprodukte) wurde bereits zum 01.10.2022 ein temporärer Teuerungszuschlag in Höhe von 25 % angekündigt. Ebenfalls ist mit steigenden Lohnkosten zu rechnen, da fortwährend die Mindestlöhne und so auch die Löhne im Reinigungssektor steigen. Das Amt für Gebäudewirtschaft konnte durch die im Zuge der

Haushaltskonsolidierung gemachten Vorschläge für eine reduzierte Reinigung die Reinigungskosten um 200.000 EUR senken. Eine Reduzierung kann jedoch grundsätzlich nur teilweise die gestiegenen Preise auffangen. Aufgrund betriebsbedingter Anforderungen müssen gewisse Bereiche mit einem Mindestmaß gereinigt werden (z. B. KITAS, Grundschulen = tägliche Reinigung).

In der Summe ist daher davon auszugehen, dass der absolute Zuschussbedarf des Amtes für Gebäudewirtschaft in den kommenden Jahren weiter steigen wird, da

- der Gebäudebestand aufgrund der Projekte im Vermögenshaushalt zunehmen wird
- der Zustand der Bestandsimmobilien sich aufgrund der Instandhaltungspolitik der Vergangenheit kontinuierlich verschlechtert (= zunehmender Instandhaltungsrückstau, steigende Instandhaltungskosten zur Gewährleistung des Aufrechterhaltens des Betriebes)
- eine kontinuierliche Verschärfung von gesetzl. Vorgaben für den Betrieb von Gebäuden (Verkehrssicherungspflichten, Betreiberverantwortung, klimapolitische Ziele) zu beobachten ist
- die Bewirtschaftungskosten aufgrund allgemeiner Preissteigerungen sich erhöhen werden
- Unsicherheiten auf den Rohstoffmärkten sich auf die Bezugspreise voraussichtlich gravierend auswirken werden
- steigende Lohn- und Materialkosten bei externen Dienstleistern/Fachfirmen bereits zu beobachten und auch fortwährend zu erwarten sind.