

Amt 69

Amt für Gebäudewirtschaft

VWH

Beratungsentwurf Verwaltungshaushalt
zum kommunalen Haushalt 2024 – 2027 ff.



Gliederung

1. Verwaltungshaushalt 2024 - Überblick
2. Ursachen der Kostensteigerungen
3. Instandhaltung (Bauunterhalt und Technisches Objektmanagement)
4. Allgemeiner Gebäudezustand
5. Konsequenzen

Verwaltungshaushalt 2024 - Überblick

Wesentliche Aufgaben im VwHH

- Gewährleistung eines sicheren, vorschriftskonformen und nachhaltigen Gebäudebetriebs
- Gebäudeverwaltung und Wahrnehmung der Eigentümereigenschaft
- Betreiberverantwortung und Verkehrssicherungspflicht
- Erhalt der Bausubstanz und der Gebäudeinfrastruktur von eigenen und angemieteten Gebäuden
- Bereitstellung der vom jeweiligen Nutzer geforderten Infrastruktur (Eigentümer-Mieter-Modell)
- Flächen- und Mietmanagement
- Abschluss von Rahmenverträgen

Aufbau des Amtsbudgets

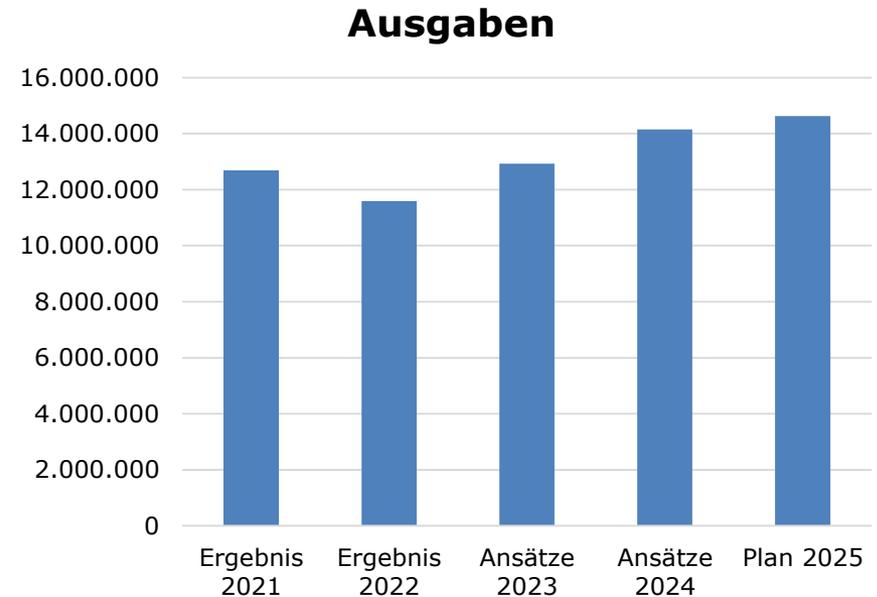
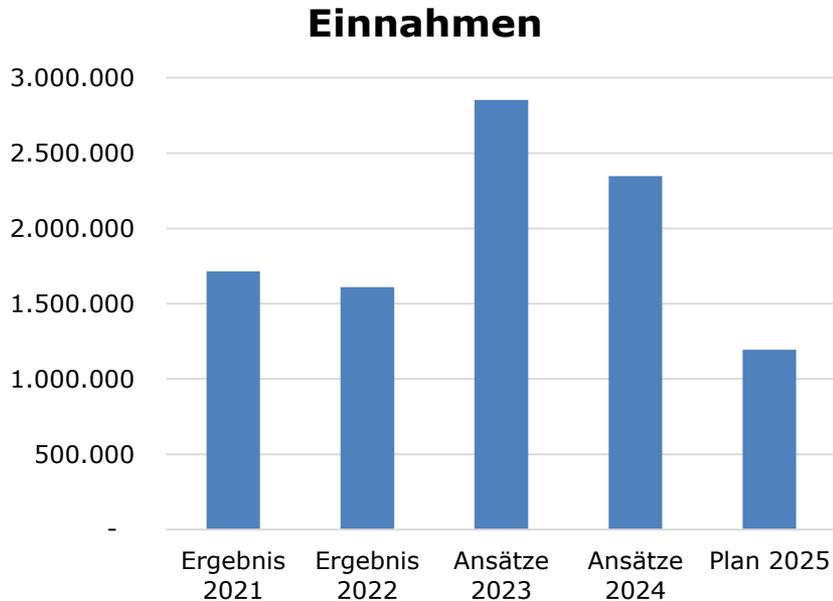


Budgetbericht 2024 (in EUR)

	69	690	691	692	693	694	695
	Amt für Gebäude- wirtschaft	Zentrale Verwaltung	Verwaltungs- gebäude, Friedhöfe, etc.	Schulen, KiTa, Sport, Jugend	Kultur und Funktions- gebäude	Feuer- wehr, Betriebs- hof, BSG	BgA Energie- gewin- nung
Einnahmen	2.348.200	44.000	149.600	1.486.700	390.900	277.000	0
Ausgaben	14.148.800	40.700	2.781.100	8.278.400	1.202.100	1.841.500	5.000
Zuschuss	-11.800.600	+3.300	-2.631.500	-6.791.700	-811.200	-1.564.500	-5.000

Stand: Haushaltsplanung bei Druck im Oktober 2023

Entwicklung des Amtsbudgets 2021 – 2024 (in EUR)

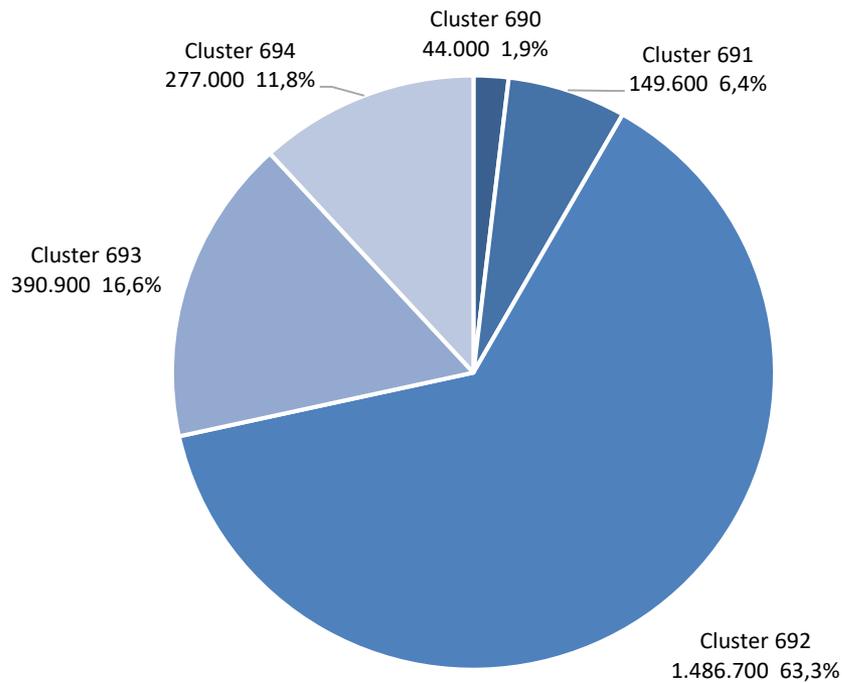


sinkende Einnahmen (17,7 %) aufgrund Verzicht auf interne Verrechnungen mit Amt 54 für Nutzung der Sporthallen durch Vereine (-464.000 EUR)

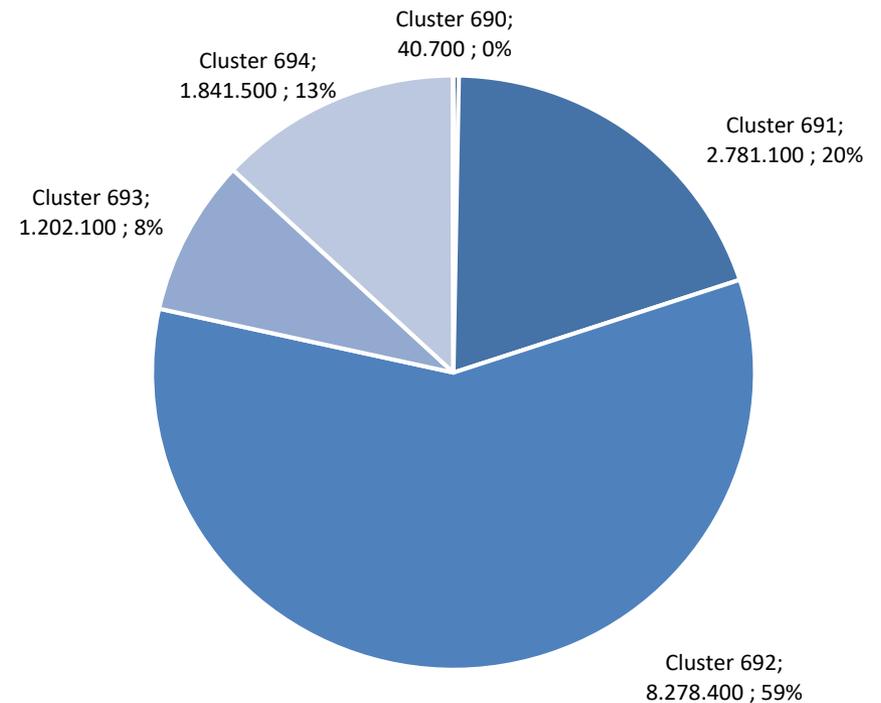
steigende Ausgaben (9,4 %) aufgrund höherer Ansätze für die Reinigung und Wartung

Aufteilung nach Clustern (in EUR)

Einnahmen



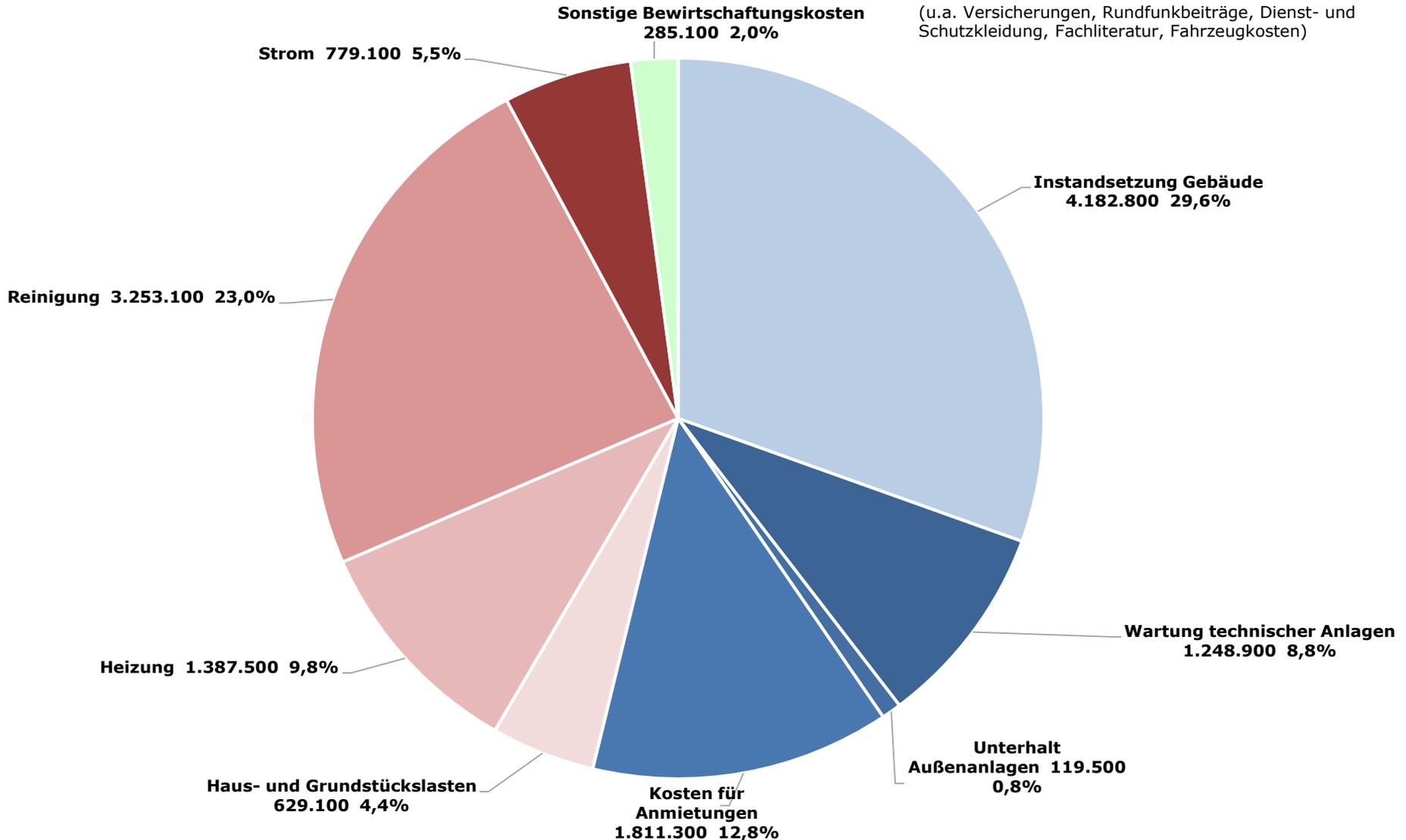
Ausgaben



Ausgabenentwicklung (in EUR)

Beschreibung	Ansatz 2020	Ansatz 2024	Veränderung
Instandsetzung Gebäude	5.289.100	4.182.800	- 21 %
Wartung technischer Anlagen	454.600	1.248.900	175 %
Unterhalt Außenanlagen	78.300	119.500	53 %
Kosten für Anmietungen	1.499.800	1.811.300	21 %
Haus- und Grundstückslasten	541.700	629.100	16 %
Heizung	948.900	1.387.500	46 %
Reinigung	2.160.600	3.253.100	51 %
Strom	828.200	779.100	- 6 %
Sonstige Bewirtschaftungskosten	260.200	285.100	10 %
Ausgaben gesamt	12.463.400	14.148.800	14 %

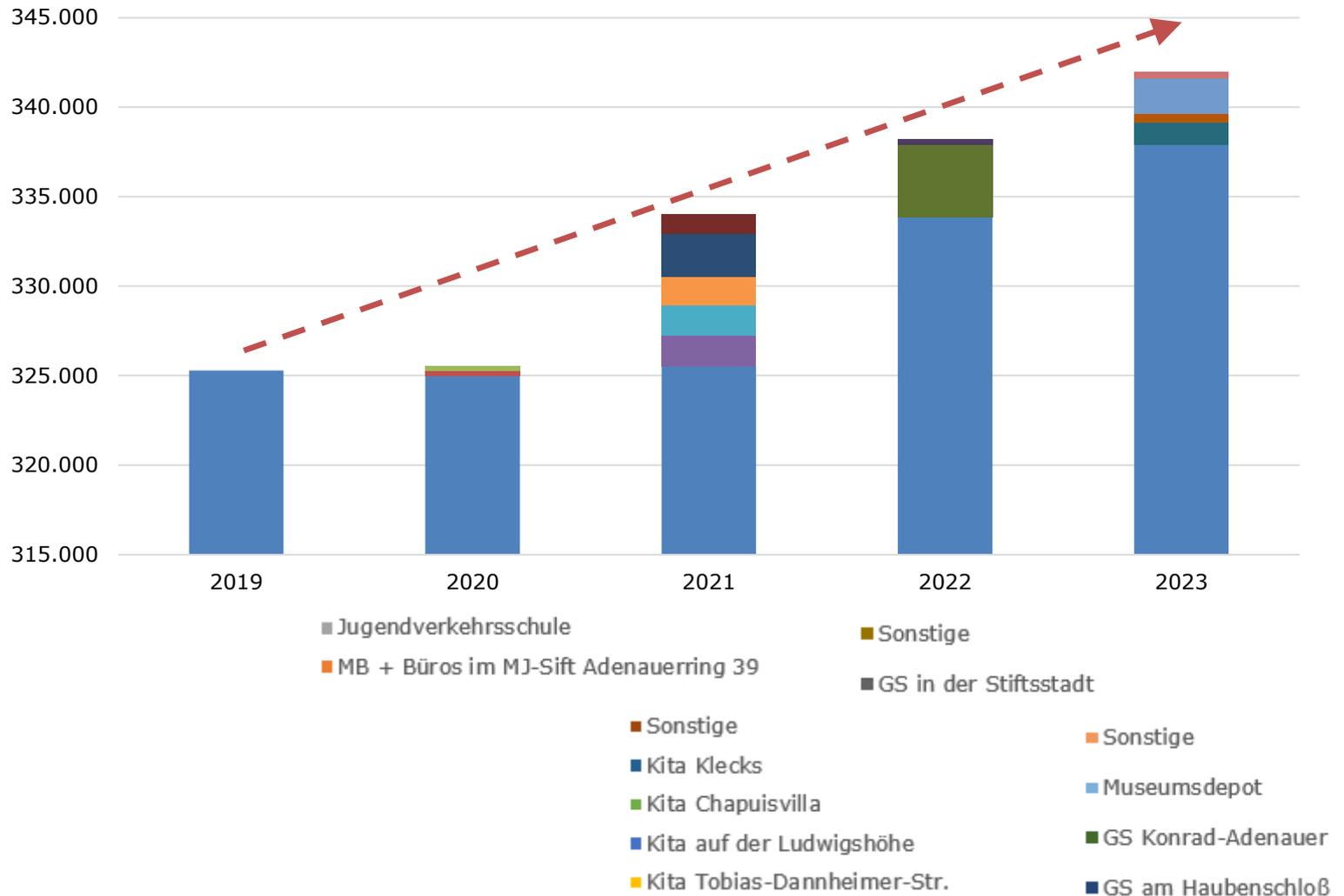
Aufteilung nach Ausgabepositionen (in EUR)



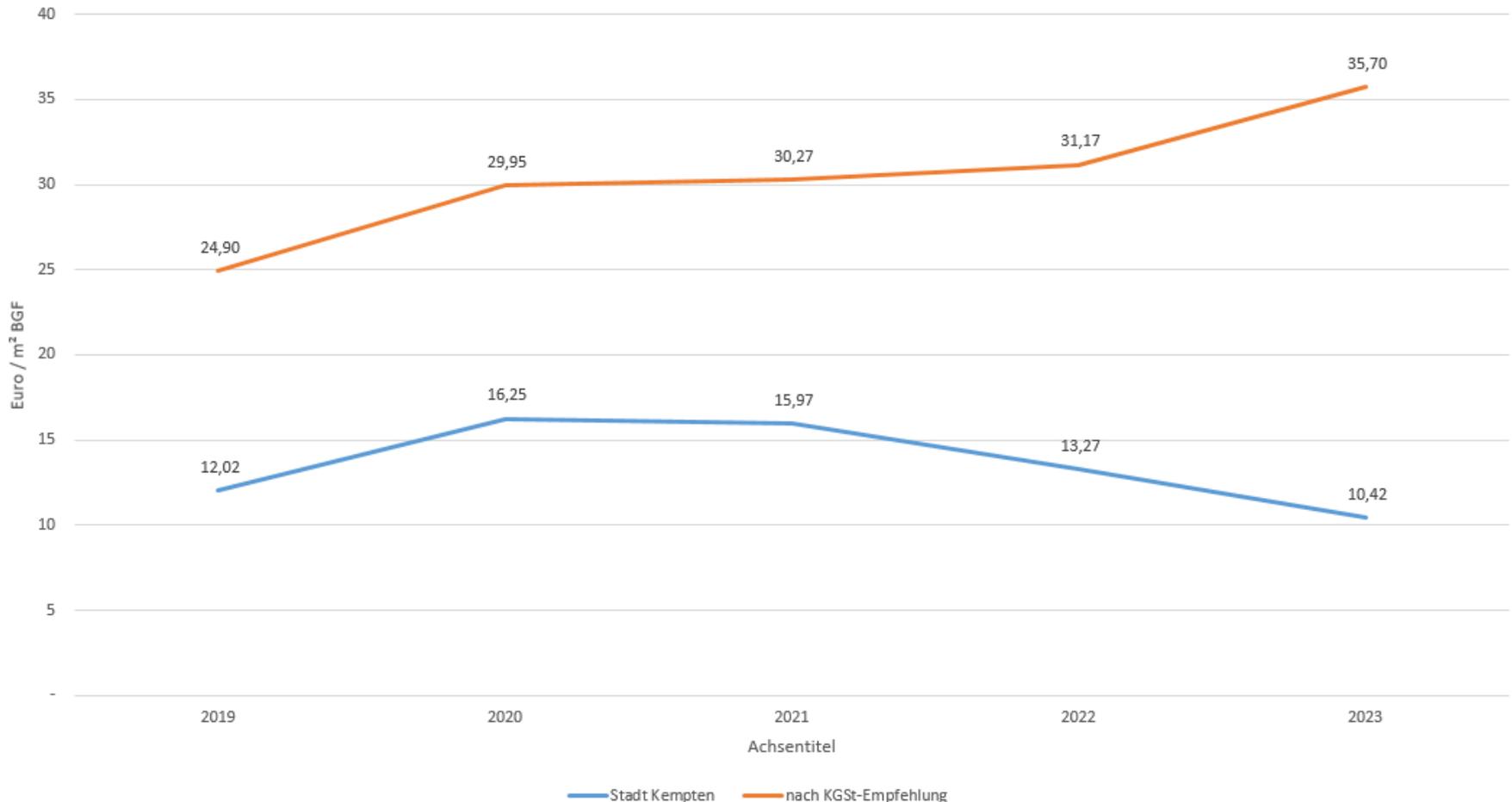
Ursachen der Kostensteigerungen

Flächenmehrung 2019 - 2023

Bruttogeschossfläche (BGF) in m²

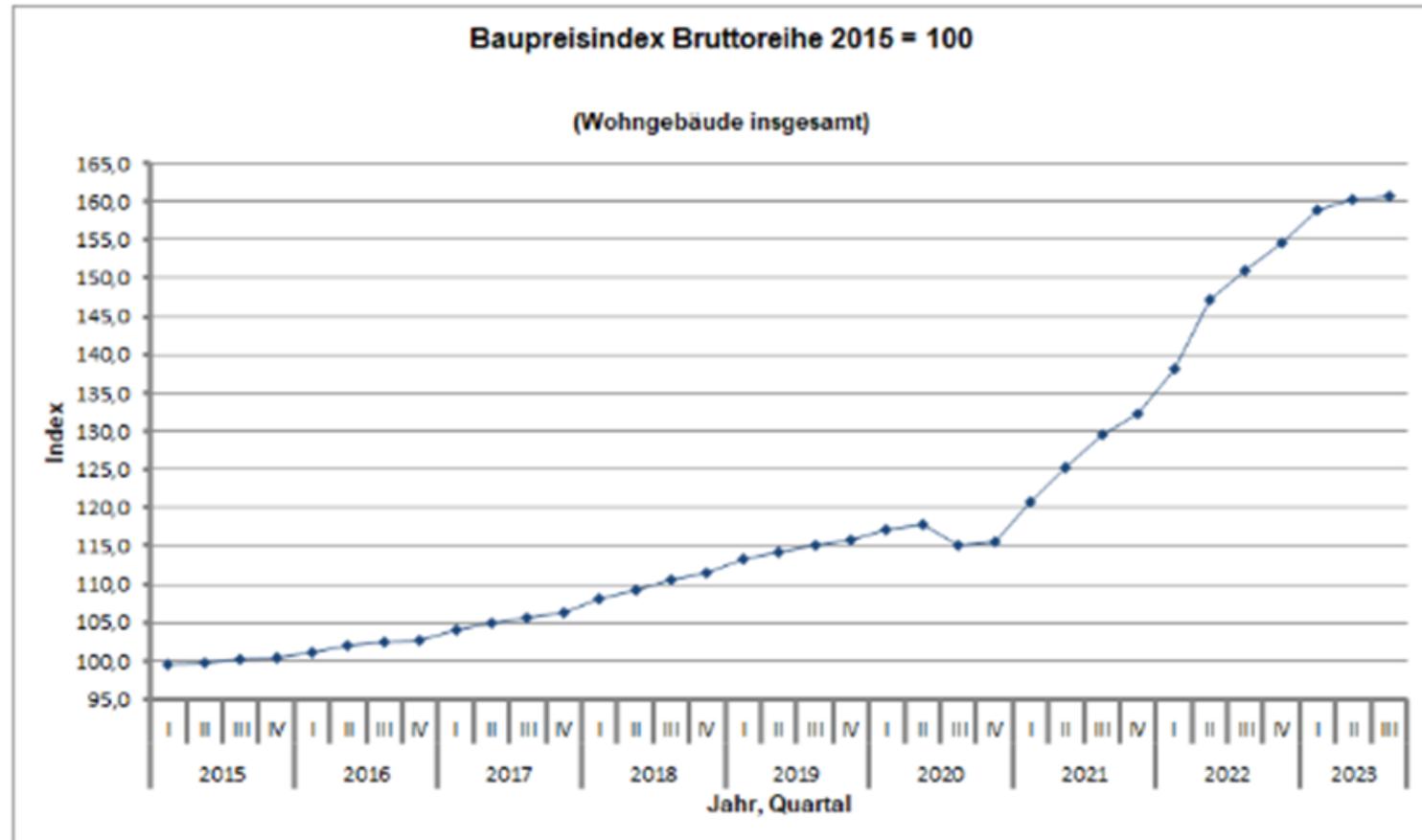


Instandhaltungsansätze 2019 - 2023 Stadt Kempten vs. KGSt-Empfehlung (Euro / m² BGF)



Allgemeine Baukostenentwicklung (seit 2015)

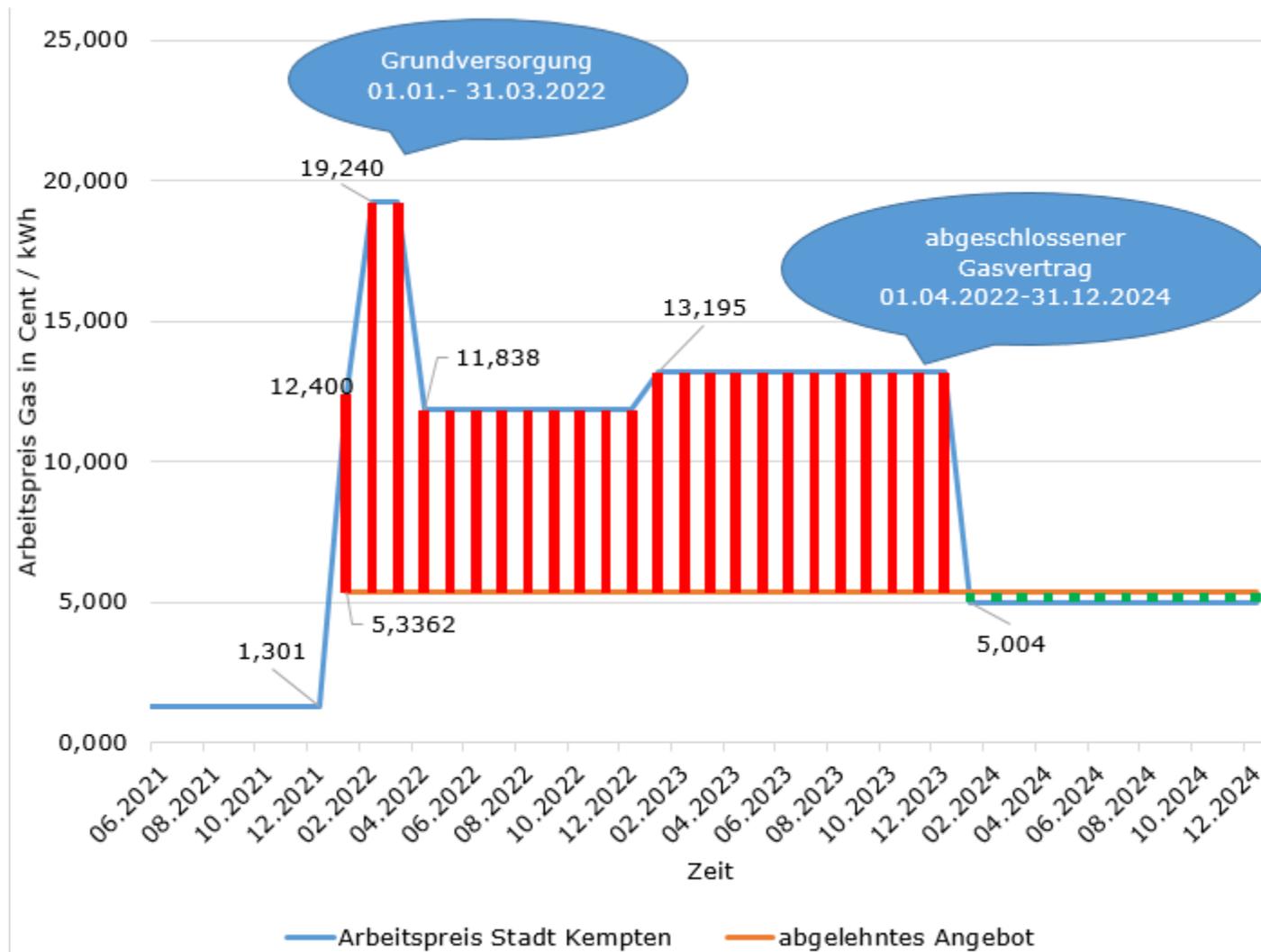
Grafische Darstellung der Indexreihe



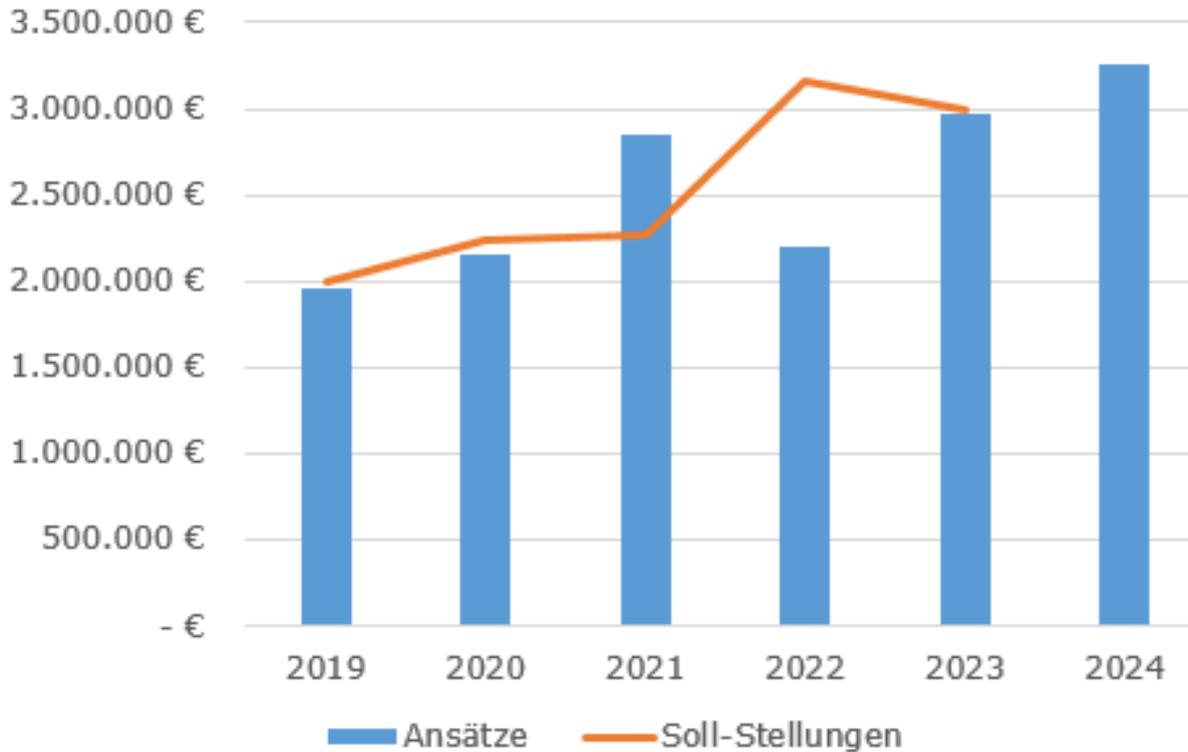
Baupreisindex grafisch dargestellt, Indexreihe seit 2015

Quelle: Statistisches Bundesamt

Gaspreis 2021 - 2024



Reinigungskosten 2019 - 2024



Ziele der Reinigung

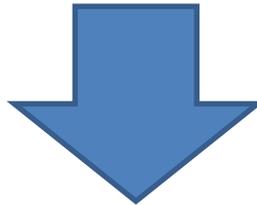
- Optik
- Schmutzentfernung
- Hygiene
- Pflege
- Werterhalt

Ursachen der Kostensteigerungen

- Flächenmehrung
- Tarif- und Mindestloohnerhöhungen
- Ersatz städtischer Reinigungskräfte durch externen Dienstleister (SKS)

Perspektive

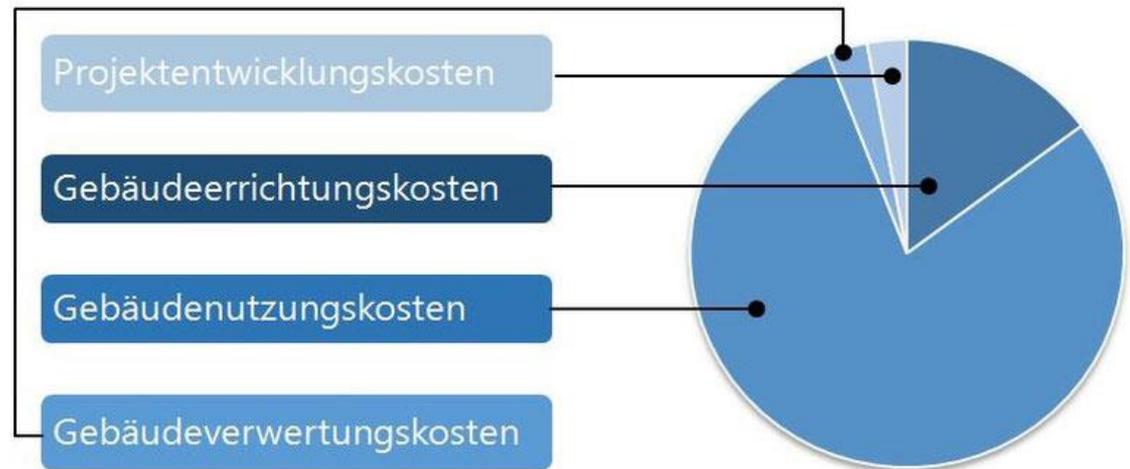
- zunehmender Gebäudebestand
- steigende Bewirtschaftungskosten aufgrund allgemeiner Preissteigerungen
- steigende Lohn- und Materialkosten
- Unsicherheiten auf den Rohstoffmärkten (Klima- u. Gaskrise)
- kontinuierliche Verschlechterung des Zustands der Bestandsimmobilien
- kontinuierliche Verschärfung von gesetzlichen Vorgaben zum Betrieb von Gebäuden



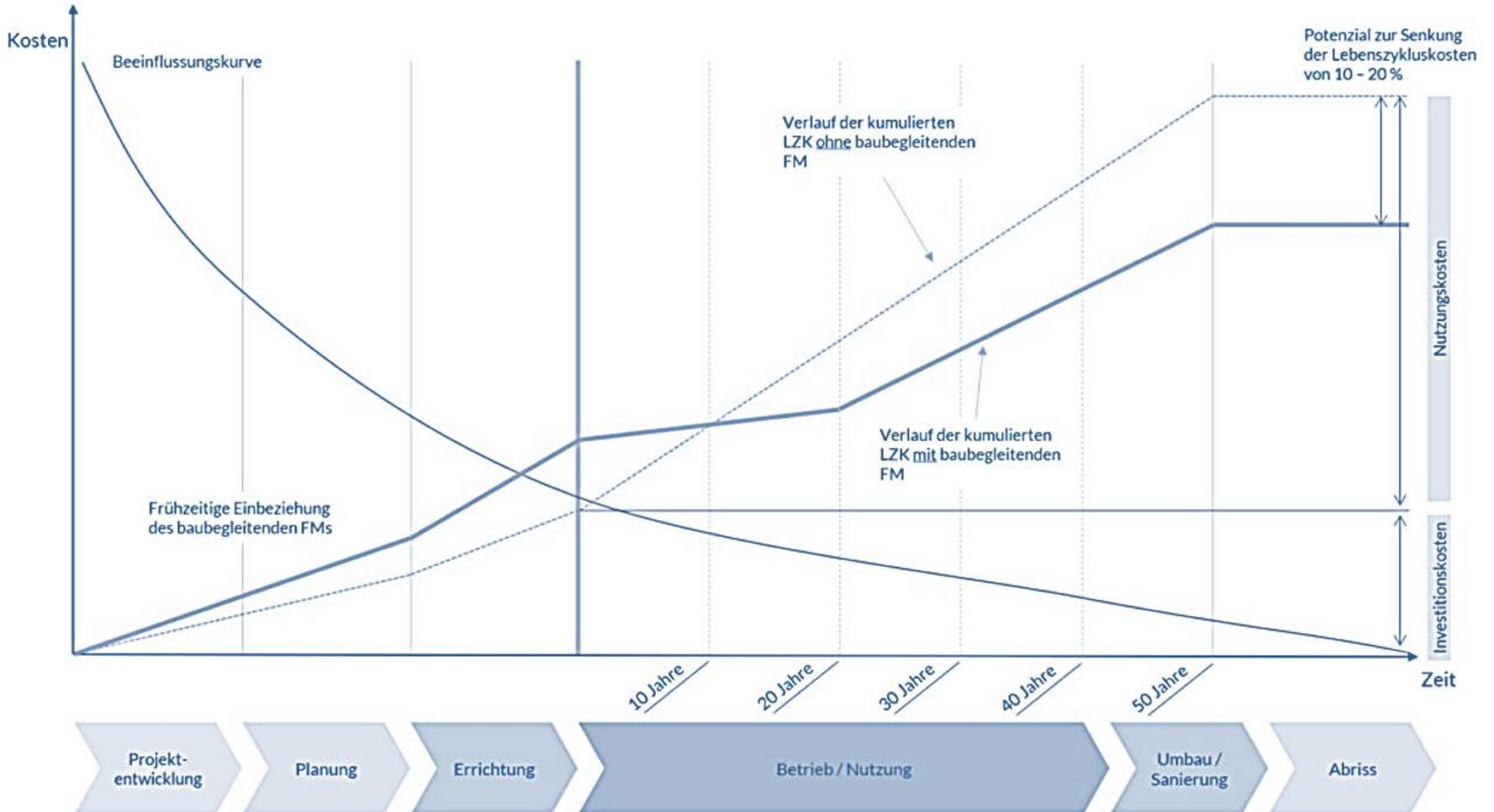
Es ist davon auszugehen, dass der absolute Zuschussbedarf des Amts für Gebäudewirtschaft in den kommenden Jahren weiter steigen wird.

Instandhaltung (Bauunterhalt und Technisches Objektmanagement)

Gebäudekosten

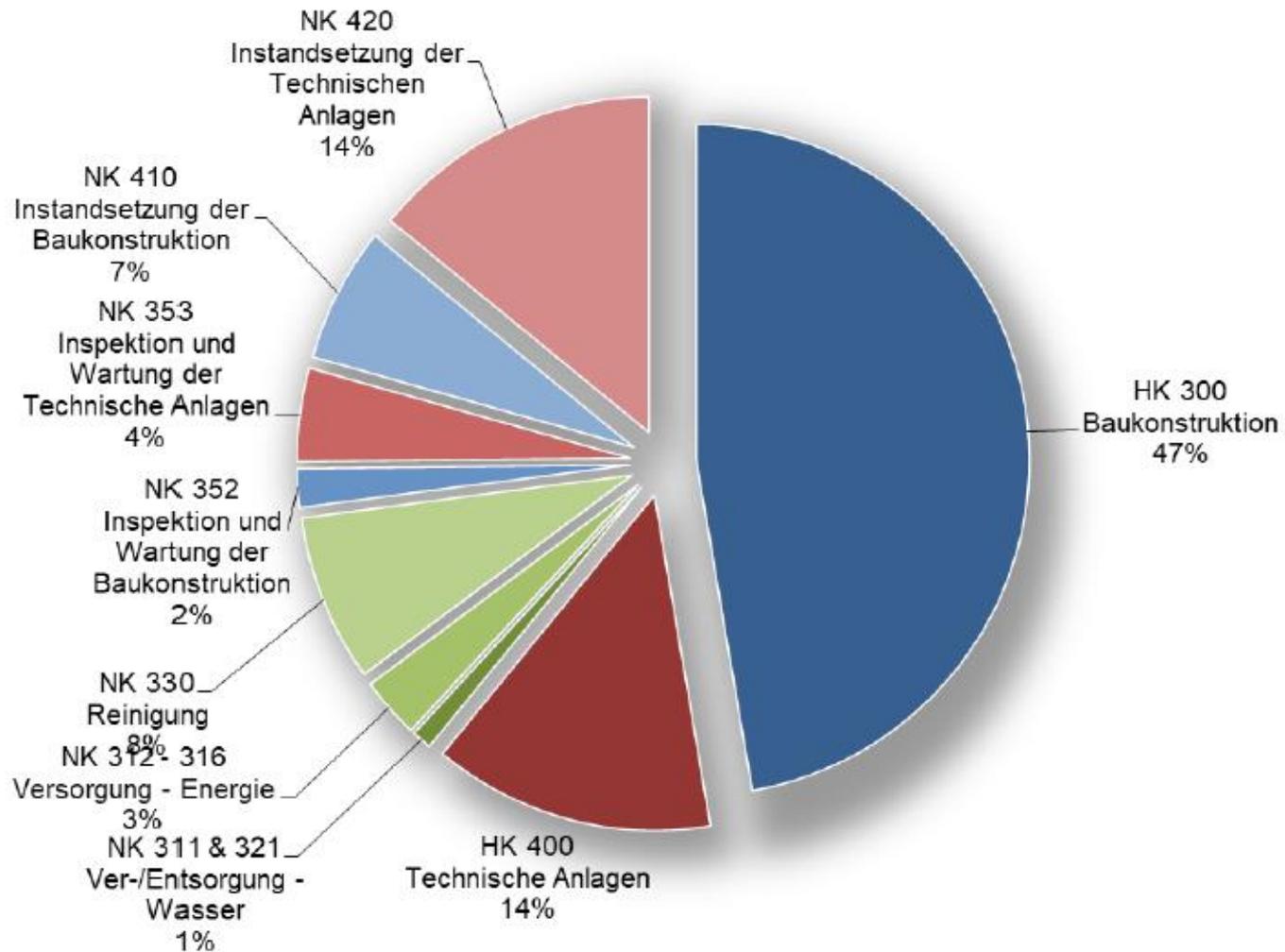


Lebenszykluskosten

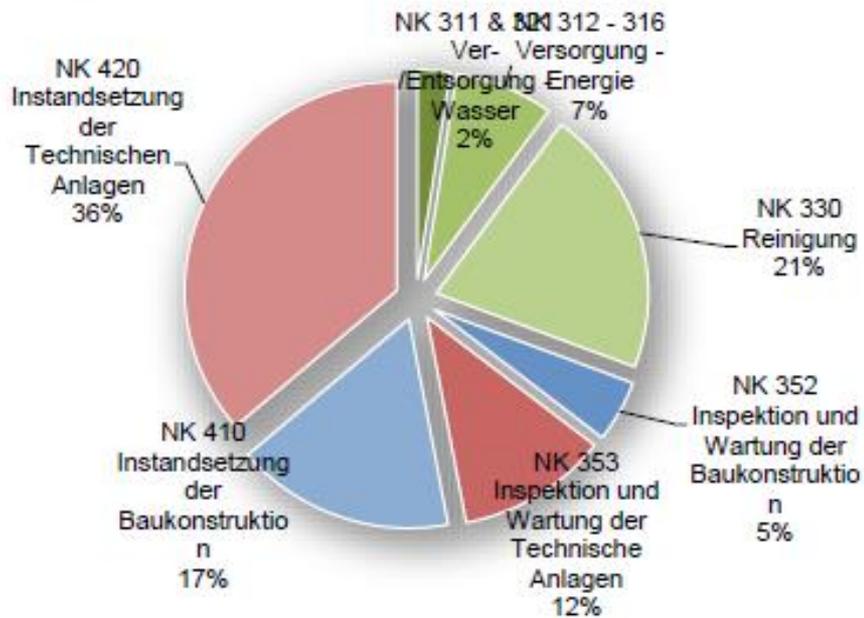


Einfluss des baubegleitenden FM auf die Lebenszykluskosten, Quelle: Preuß/Schöne – Real Estate und Facility Management (2010)

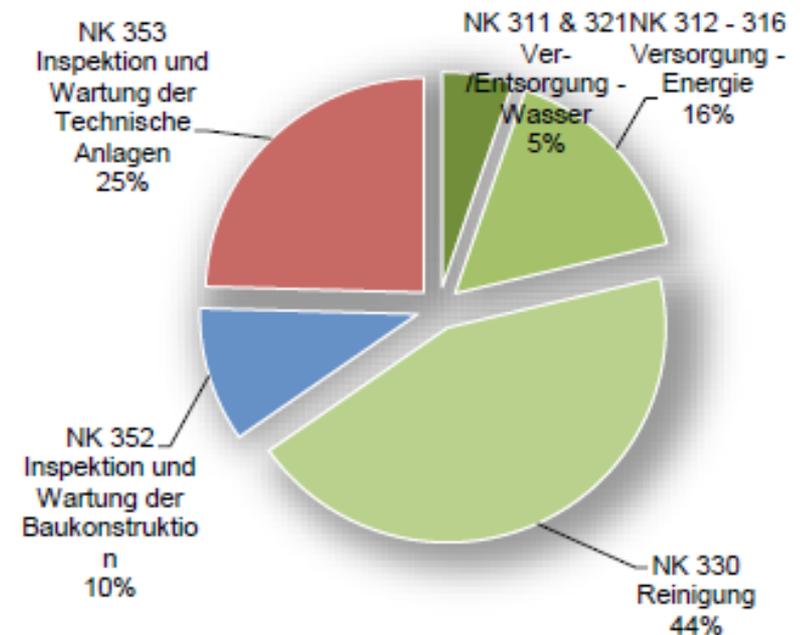
Lebenszykluskosten - 10. Grundschule am Aybühlweg



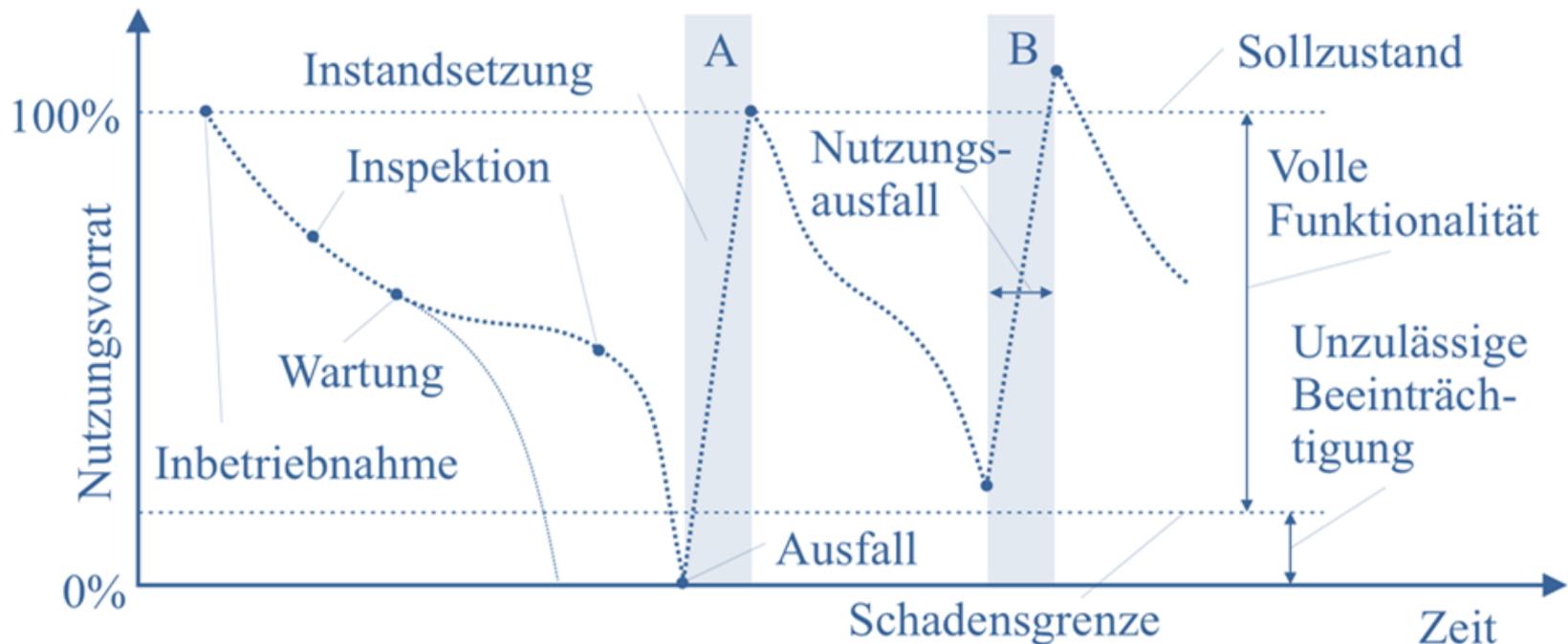
Nutzungskosten



Betriebskosten



Aufgaben der Instandhaltung (DIN 31051)



- **Vorsorge** dafür, dass der Abbau des Nutzungsvorrates während der nutzbaren Lebenszeit durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich gehalten wird, d.h. Wartung, Maßnahmen zur Bewahrung des Sollzustandes
- **Erkennen**, wie und warum der Abbau fortschreitet, d.h. Inspektion, Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes
- eingetretenen Abbau wieder **ausgleichen**, den Nutzungsvorrat wieder auffüllen, d.h. Instandsetzung, Maßnahme zur Wiederherstellung des Sollzustandes

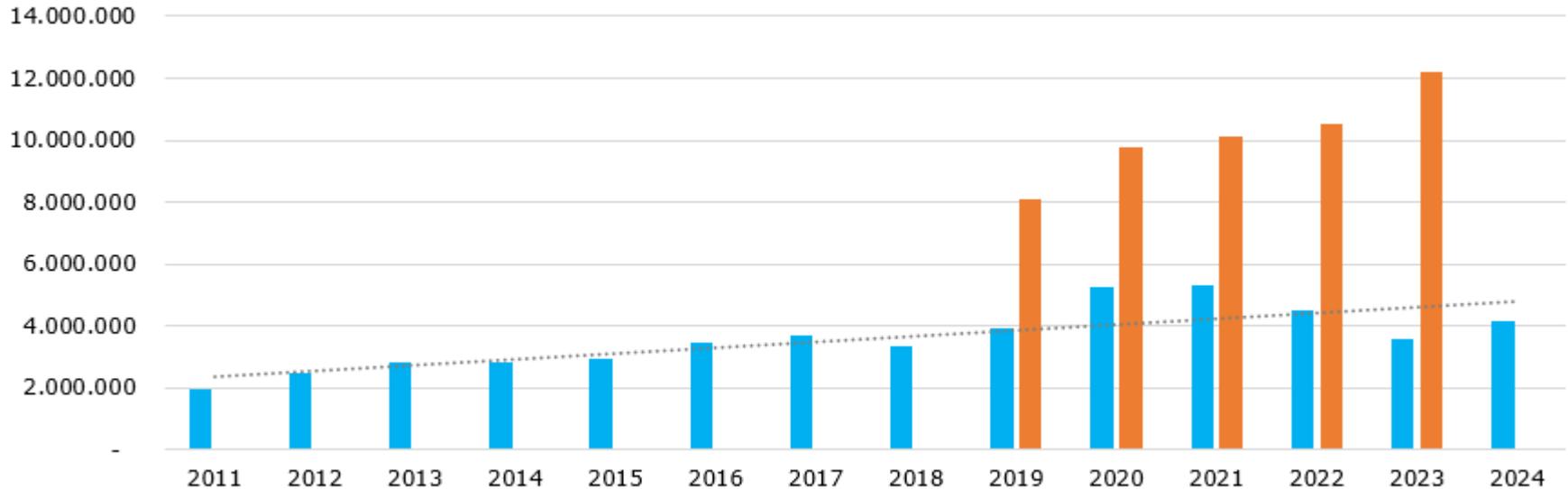
Erforderlicher Instandhaltungsaufwand

Vergleich tatsächlicher vs. erforderlicher Instandhaltungsansatz

Gebäudevermögen
ca. 814 Mio. EUR

erforderliche Mittel für den
Werterhalt: mind. 1,5 % p.a.
(Empfehlung nach KGSt)

**Jährlicher
Erhaltungsaufwand
12 Mio. EUR**

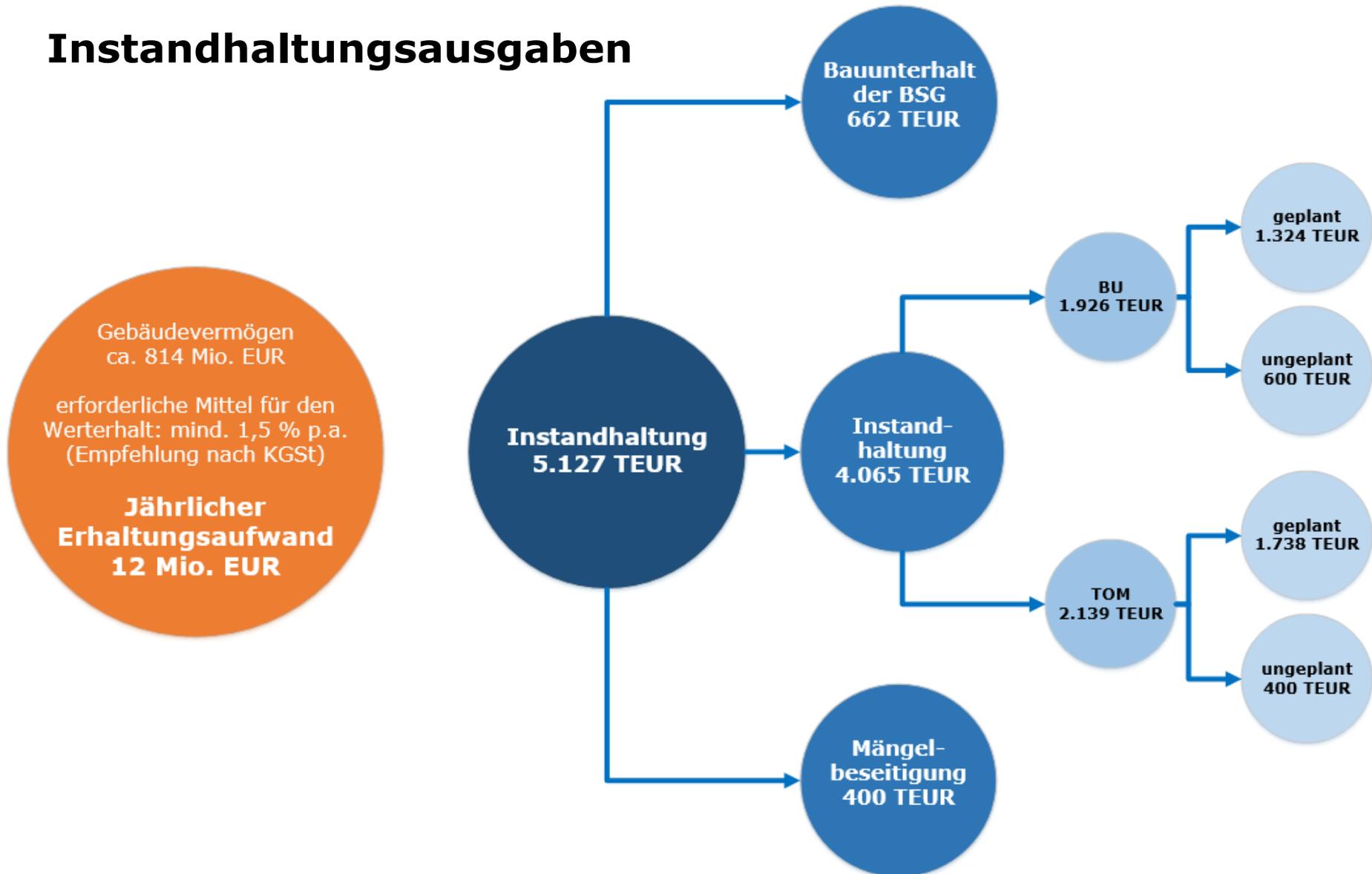


Instandhaltungsansatz Stadt Kempten (Allgäu)
Empfehlung nach KGSt

Instandhaltung: Vorgehen in 2024

- Priorisierung: **sicherheitsrelevante Maßnahmen**
insb. Unterbindung von massiven Bauwerksschädigungen,
Sicherstellung von Brandschutz, Standsicherheit und Arbeitssicherheit
- **keine** Qualitätsverbesserungen (z.B. Akustikdecken, Infrastruktur
Digitalisierung Schulen)
- **keine** „Schönheitsmaßnahmen“ (Wandanstriche, neue Böden, etc.)

Instandhaltungsausgaben



Geplante Maßnahmen - Auszug

Bezeichnung	Maßnahme	Umsetzung im Verwaltungshaushalt 2024
Diverse Objekte	Austausch von Brandmeldern in Lüftungsanlagen (Austausch aufgrund von 8 Jahre-	10.000 €
Stadtarchiv	Brandschutztechnische Instandsetzungen 2.Teilmaßnahme (Bau)	25.000 €
alle Objekte Verwaltung	LST-Röhren werden nicht mehr verkauft, Umstellung auf LED	30.000 €
Hauptverwaltung	BMA Ertüchtigung	200.000 €
Hauptverwaltung	Mängelbeseitigung Elektro nach E-Check	50.000 €
Feuerwehrhof Rottachstr.	Erneuerung des Fußbodens in der Prüfwerkstatt (Mangel aus Sicherheitsbegehung)	30.000 €
Feuerwehrhof Rottachstr.	Gebäude C - Fenstererneuerung (Schimmelbildung in Wohnräumen)	25.000 €
GS an der Sutt	Nachrüstung von Handfeuermelder (Mängelbeseitigung SPRÜV)	25.000 €
GS Heiligkreuz	Mängelbehebung E-Check	15.000 €
GS Heiligkreuz	E-Verteilung im EG brandschutztechnisch einhausen	10.000 €
Gustav-Stresemann-GS	Erneuerung und Anpassung der Haupteingangstüren, inkl. Windfangtüren (Fluchtweg)	25.000 €
MS bei der Hofmühle	Mängelbehebung Brandschutz nach Prioritätenliste, 4.Teilabschnitt	10.000 €
Robert-Schuman-MS	GLT - PC Erneuerung aufgrund IT Sicherheit und Betriebssicherheit	30.000 €
MS auf dem Lindenberg	BMA SprüfV Mängel	30.000 €
MS auf dem Lindenberg	Erneuerung RWA	10.000 €
MS Wittelsbacherschule	Turnhalle: Erneuerung der Duscharmaturen, Frischwasserstation	70.000 €
MS Wittelsbacherschule	Erneuerung der ELA (Ausfallrisiko hoch, keine Ersatzteile mehr erhältlich)	40.000 €
Städtische Realschule	Sheddachbau : Brandschutz-Instandsetzung, 2. Teilmaßnahme	10.000 €
Staatliche Realschule	Erneuerung GLT - PC aufgrund IT - Sicherheit	30.000 €
Staatliche Realschule	Instandsetzungen von Rauch- und Brandschutztüren	12.000 €
Allgäu-Gymnasium	MSR-Erneuerung Hauptheizungsraum	100.000 €
Allgäu-Gymnasium	Sanierung und Erneuerung 8 Lichtkuppeln im Zusammenhang mit Flachdachsanie rung	45.000 €
Allgäu-Gymnasium	Mängelbeseitigung bei BMA (SprüfV)	10.000 €
Allgäu-Gymnasium	Sporthalle 1: Brandschutzbeschichtung Stahltragwerk überaltert (Mängelbericht)	85.000 €
Carl-von-Linde-Gymnasium	Untere Turnhalle: 8 neue Lichtkuppeln mit Durchsturzsicherungen	16.000 €
Carl-von-Linde-Gymnasium	Sanierung Duschen (sehr häufige Störungen und Legionellenproblematik)	25.000 €
Marstall	Erweiterung BMA gemäß Brandschutzkonzept, Erneuerung Elektroverteilungen	15.000 €
Depot	Erweiterung BMA	10.000 €
Kunsthalle, Kulturamt, Stadtkapelle	Erneuerung EMA	25.000 €
Betriebshof Bauhof	Mängelbehebung Elektroverteilung Werkstatt (E-Check)	15.000 €
Schwaigwieschule - Volkshochschule	Notsicherungsmaßnahmen (Fußpunkte Sparren bei Gauben durchgefault)	100.000 €

Allgäu-Gymnasium Kempten, Sporthalle 1

Geplante Maßnahme in 2024:

- Brandschutzbeschichtung Stahltragwerk (85.000 EUR)

Gestrichene Maßnahmen aufgrund Konsolidierung:

- Sanierung Flachdach auf Sporthallengang (20.000 EUR)
- Erneuerung Dachbahn (70.000 EUR)
- Kiesschüttung (6.000 EUR)
- Erneuerung Sporthallenboden aufgrund Wasserschaden aus 2020 (80.000 EUR)
- Abdichtung Außenwand, Fundamente Westseite aufgrund Wasserschaden in 2020 (100.000 EUR)

Allgäu-Gymnasium Kempten



Allgäu-Gymnasium Kempten, Sporthalle 1
Undichtigkeiten Flachdach

Allgemeiner Gebäudezustand

Fassaden



Wittelsbacherschule
abgesprengter Putz an
Voluten und Gesimsen



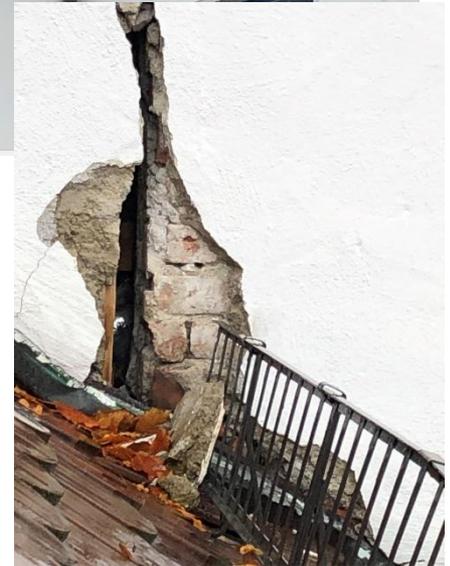
Fürstenschule
abgesprengter Putz an Voluten
und Gesimsen



Fassaden



KiGa im Wiesengrund
Putzabplatzungen Fassade



VHS Kempten
Abriss der Mauerwerksscheibe

Fenster



**Grundschule an der
Fürstenstraße**
angefaulte Fensterrahmen



**Mittelschule auf dem
Lindenberg**
kaputte Fensterrahmen



Grundschule Nord
Dachkuppelfenster

Rohrleitungen



Gerhardinger Haus
Defekte Abwasser- und
Oberflächenwasserleitungen

Grundschule Nord
Abwasserleitung



Durchfeuchtung



KiTa Flohkiste
Schimmelbildung

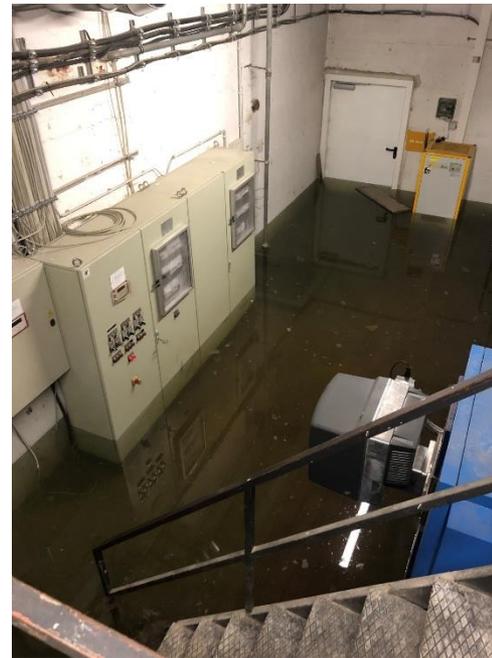
Durchfeuchtung und überalterte Technik



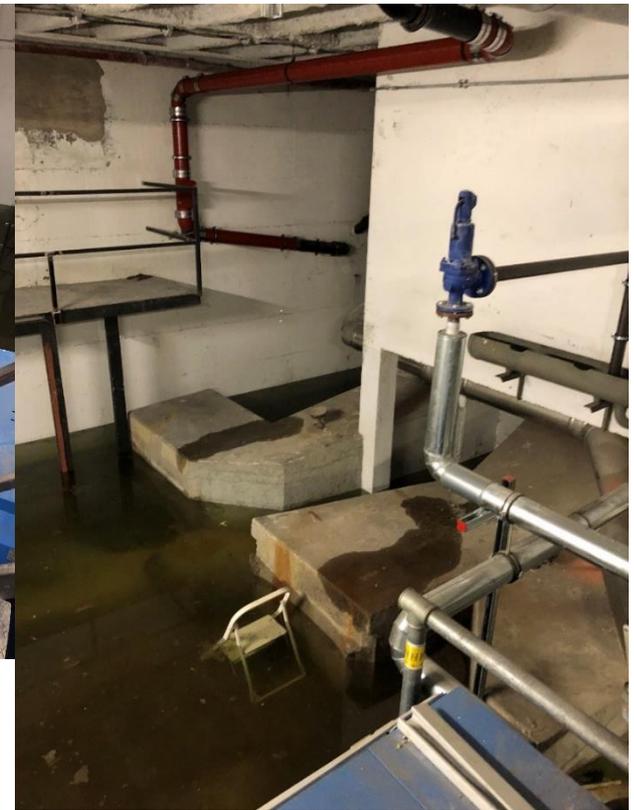
Verwaltungsgebäude, Rathausplatz 18-22
Heizungsanlage



Überaltete Technik



Robert-Schuman-Mittelschule
Ausfall Hebeanlage



Feuerwehr Hauptwache Kempten
Wasserleitungen
defekte Deckenleuchten

Überalterte Gebäudeteile



**Mittelschule auf dem
Lindenberg**
Eingangstreppe



Bauliche Schäden



Dreifachsporthalle an der Westendstraße
Sporthallenboden und Flachdach

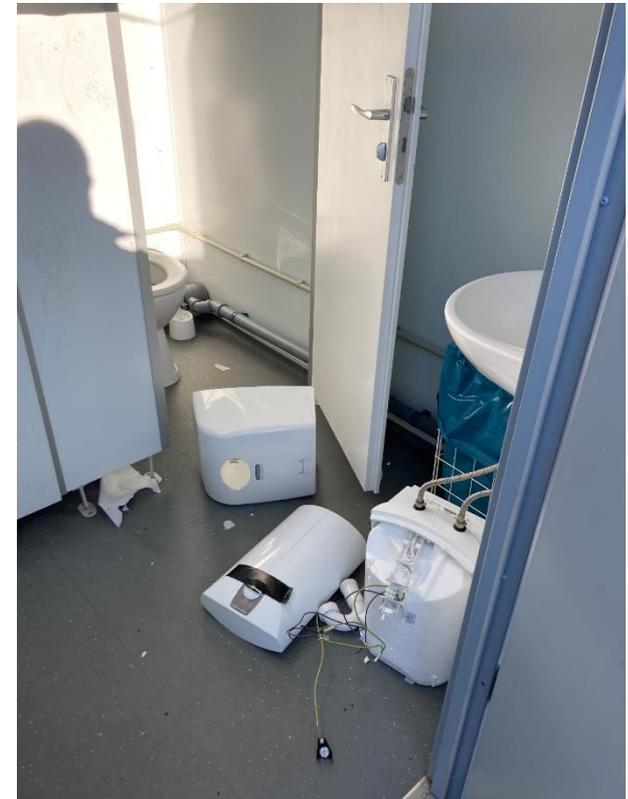


Vandalismus



Burghalde

Zerstörung von Sanitäröbjekten, Türen, etc.



WC Container Rottachstraße

Zerstörung von Sanitäröbjekten

Vandalismus



Mittelschule auf dem Lindenberg
Lehrereingang



Legionellen

1. Carl-von-Linde Gymnasium
2. Allgäu-Gymnasium
3. Gerhardinger Haus
4. Grundschule am Haubenschloss
5. Feuerwehr Hauptwache
6. Grundschule am Lindenberg
7. Hildegardis-Gymnasium
8. Agnes-Wyssach-Schule (Koloniezahl, keine Legio)
9. KiTa Leubas (Kolonie, Pseudos, keine Legio)
10. Sportanlage Seggers (erneutes Problem)
11. KiTa Kieselstein (dezentral)
12. Turnhalle Heiligkreuz (bestehendes Problem)
13. Seniorenbetreuung Altstadt (Haustechniker ist informiert, Nachbeprobung ist beauftragt)
14. Robert-Schuman-Schule (bestehendes Problem, Filter von Wartung installiert)

Es liegen noch nicht alle Laborergebnisse vor!

 **Oberallgäu**
LANDRATSAMT

691	691.1	691.2	
69	Stadt Kempten (Allgäu)		rück
69	15. Nov. 2023		
W/P	Amt für Gebäudewirtschaft		Bec.
692	692.1	692.2	692.3

Landratsamt Oberallgäu • Oberallgäuer Platz 2 • 87527 Sonthofen

Stadt Kempten
Amt für Gebäudewirtschaft
Rathausplatz 22
87435 Kempten

Stadt Kempten (ALLGÄU)
Poststempel
15. NOV. 2023

Gesundheitsamt
Überwachung und Vollzug
SG 31 - Leg. Aktenzeichen
Herr Sorger Sachbearbeiter
08322/612-776 Tel. Durchwahl
08322/612-521 Fax
K 18 Zimmer
trinkwasserdaten@ira-oa.bayern.de E-Mail

Sonthofen, 14.11.2023

Objekt: Mehlistr. 4, 87435 Kempten

Technischer Maßnahmenwert nach TrinkwV Anlage 3, Teil II)
Parameter Legionella spec.: 1.000 KBE/100 ml

Sehr geehrte Damen und Herren,

in mindestens einer der Trinkwasserproben Ihrer Hausinstallation wurde durch Untersuchungsbefund des Labors SGS vom 10.11.2023 für den **Parameter Legionella species ein Wert von 200 KBE/100 ml** festgestellt.

Es handelt sich bei diesem/diesen Wert/en um eine sogenannte **hohe Kontamination** nach der Bewertung des Regelwerkes der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - „Trinkwasser - Regel Arbeitsblatt W 551/April 2004“.

Vorgelegt haben Sie uns eine **orientierende Untersuchung** gemäß Tabelle 1a des Arbeitsblatts, wonach Sie nun wie folgt vorgehen müssen.

Sie haben umgehend eine weitergehende Untersuchung durchführen zu lassen. Ein Sanierungserfordernis ist abhängig vom Ergebnis der weitergehenden Untersuchung.

Lassen Sie dem Gesundheitsamt das Ergebnis der weitergehenden Untersuchung zeitnah zukommen.

Den betroffenen Verbrauchern haben Sie die Informationen über die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse unverzüglich und in geeigneter Form bekanntzumachen (§ 52 TrinkwV).

Weitere Maßnahmen bzw. Auflagen behält sich das Gesundheitsamt Oberallgäu ausdrücklich vor.

 Landratsamt Oberallgäu • Oberallgäuer Platz 2 • 87527 Sonthofen
☎ 08321 612-900 • ✉ 08321 612-369 • 📧 info@ira-oa.bayern.de
www.oberallgaeu.org

Bankverbindungen
Sparkasse Allgäu DE87 7335 0000 0000 0003 64
Allgäuer Volksbank eG DE 78 7339 0000 0000 5281 88
Raffaelsenbank KE-ÖA eG DE 76 7336 9620 0000 0001 08

Bindung von Arbeitskräften

Planung
Haushalt



geplante
Maßnahmen

Prüfung
Wartung

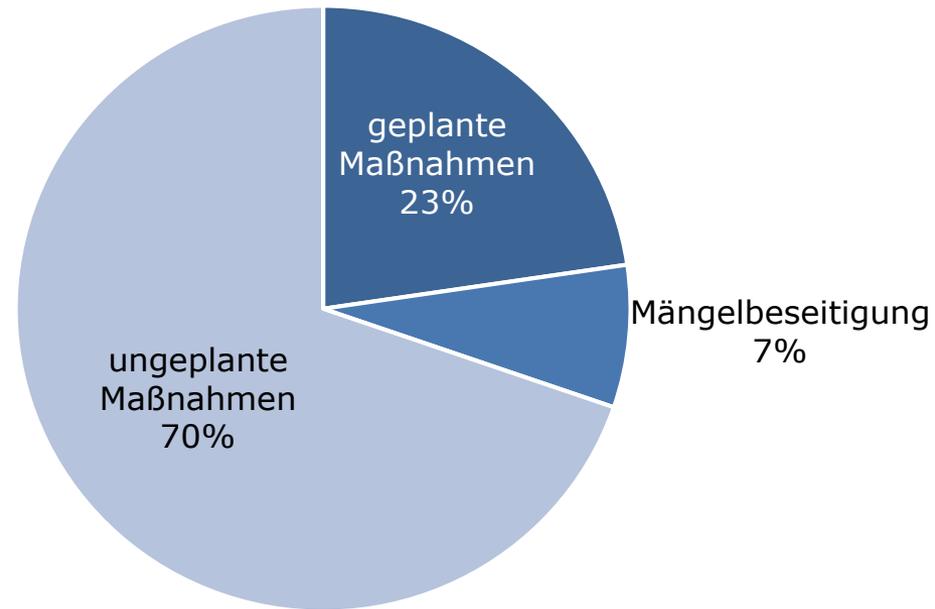


Mängel-
behebung

Fremdeinflüsse
Schäden



ungeplante
Baumaßnahmen



Aufgrund mangelnder Kapazität kann derzeit nur ein geringer Bruchteil der bei Wartungen und Prüfung festgestellten Mängel behoben werden! (Betreiberverantwortung)

Konsequenzen

Konsequenzen

Substanz- bzw. werterhaltender Gebäudeunterhalt ist in den städtischen Gebäuden mit den vorhandenen finanziellen und auch personellen Kapazitäten nicht möglich.

- Werteverzehr des Immobilienvermögens
 - systematischer Aufbau eines Instandhaltungsrückstaus
 - rechtssicherer Betrieb städtischer Liegenschaften kann nur bedingt gewährleistet werden
- **Haftungs- und Schadenseintrittsrisiko für die Stadt Kempten**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**