Stadt Kempten (Allgäu)

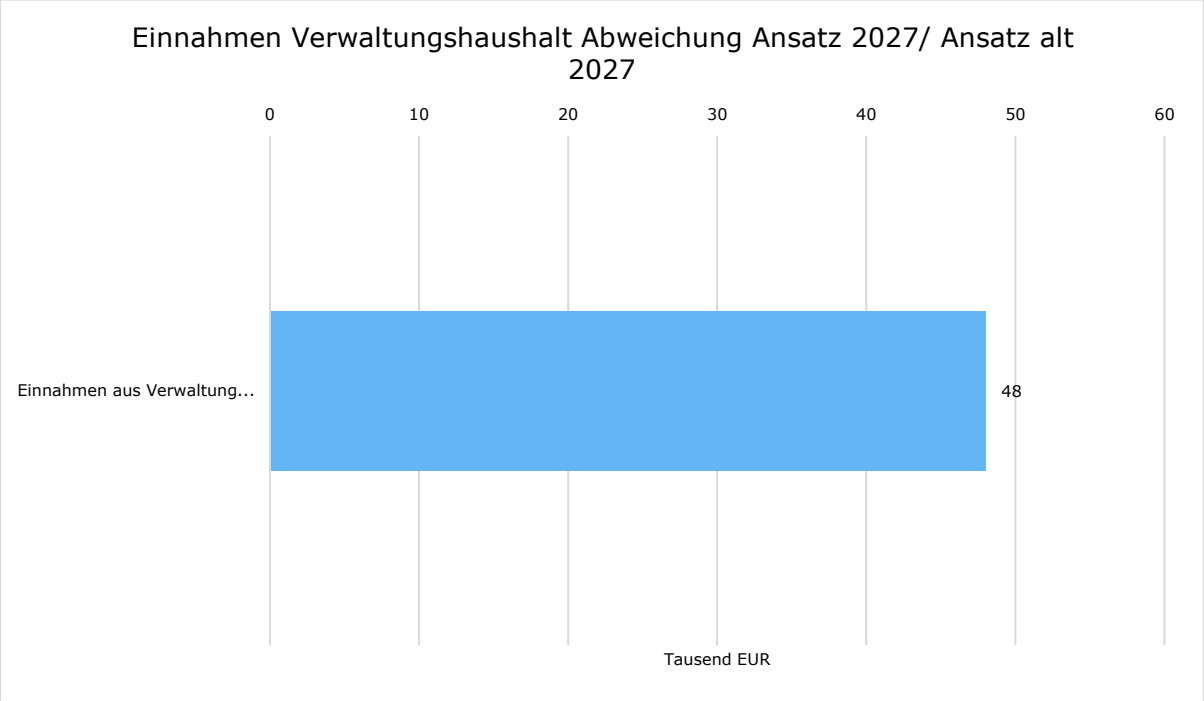
Amt für Gebäudewirtschaft

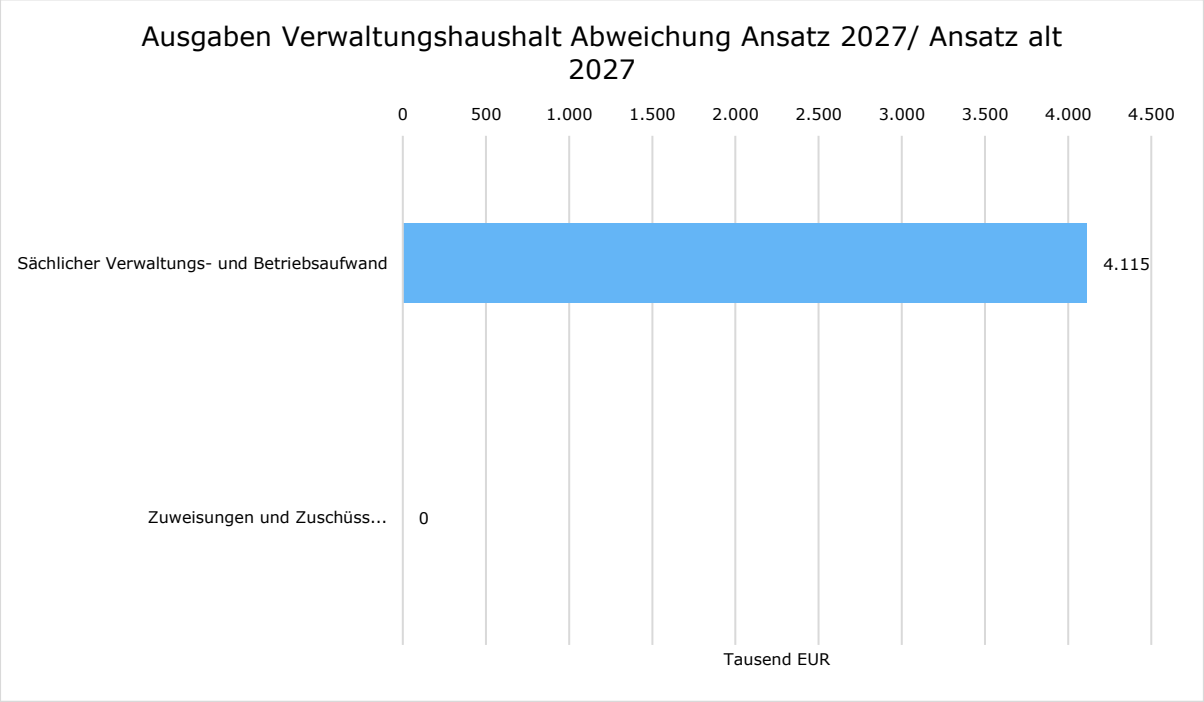
Budgetbericht

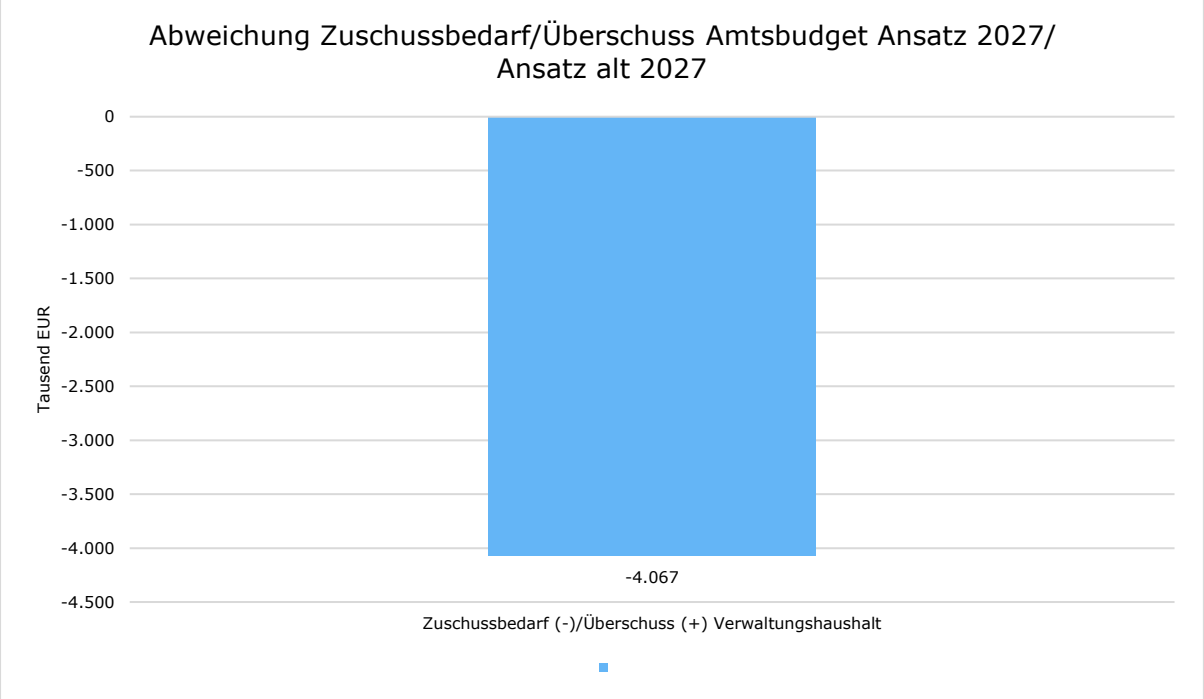
2027

1 Allgemeine Angaben zum Amtsbudget

1.1 Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/ Ansatz alt 2027



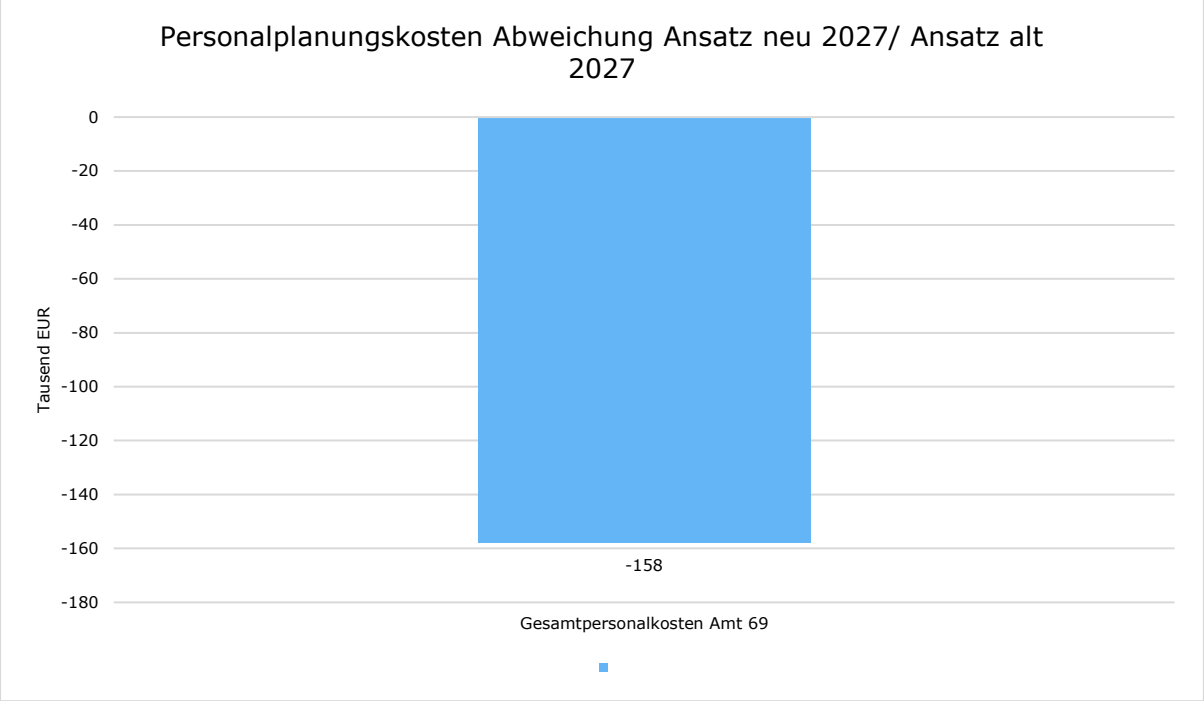




Budgetvolumen Amtsbudgets

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	1.219.800	1.171.600	48.200 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	19.013.600	14.898.600	4.115.000 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-17.793.800**	**-13.727.000**	**-4.066.800** ↘

1.2 Personalplanungskosten

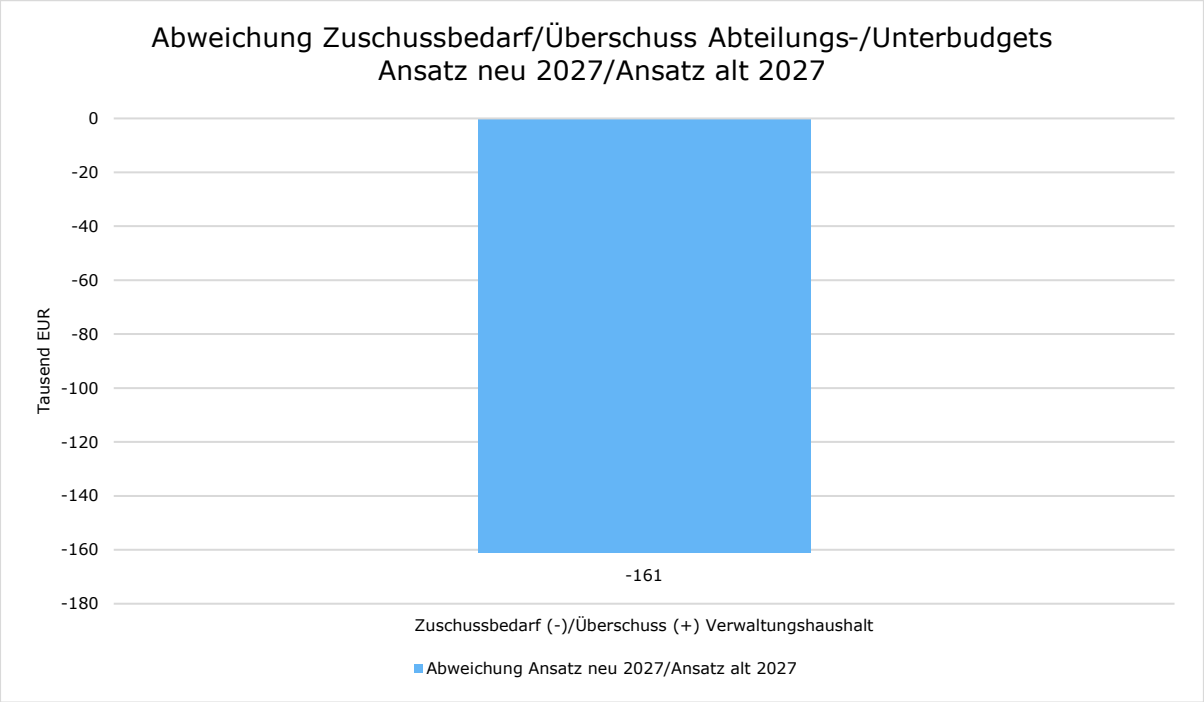


Personalplanungskosten Abweichung Ansatz neu 2027/ Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Gesamtpersonalkosten Amt 69	3.912.900	4.070.600	-157.700 ↘

1.3 Budgetvolumen für die einzelnen Abteilungs- bzw. Unterbudgets:

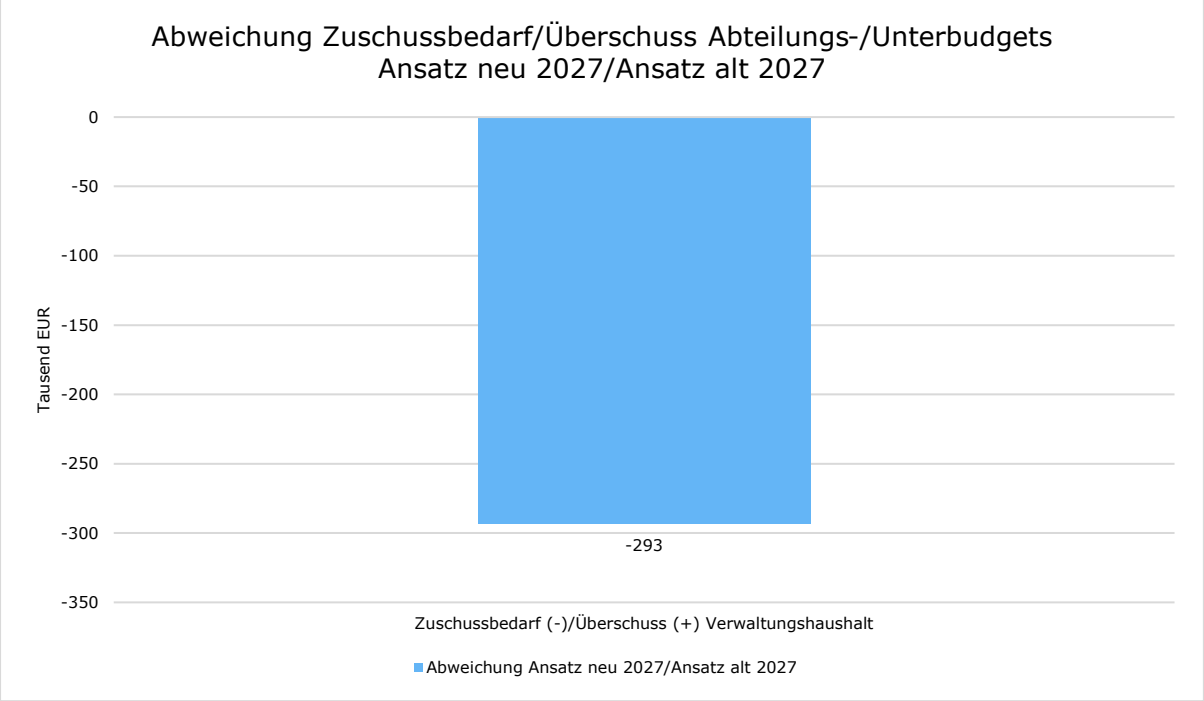
690 - Zentrale Verwaltung



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	49.000,00	49.000,00	0,00 →
Ausgaben Verwaltungshaushalt	171.000,00	10.300,00	160.700,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-122.000,00**	**38.700,00**	**-160.700,00** ↘

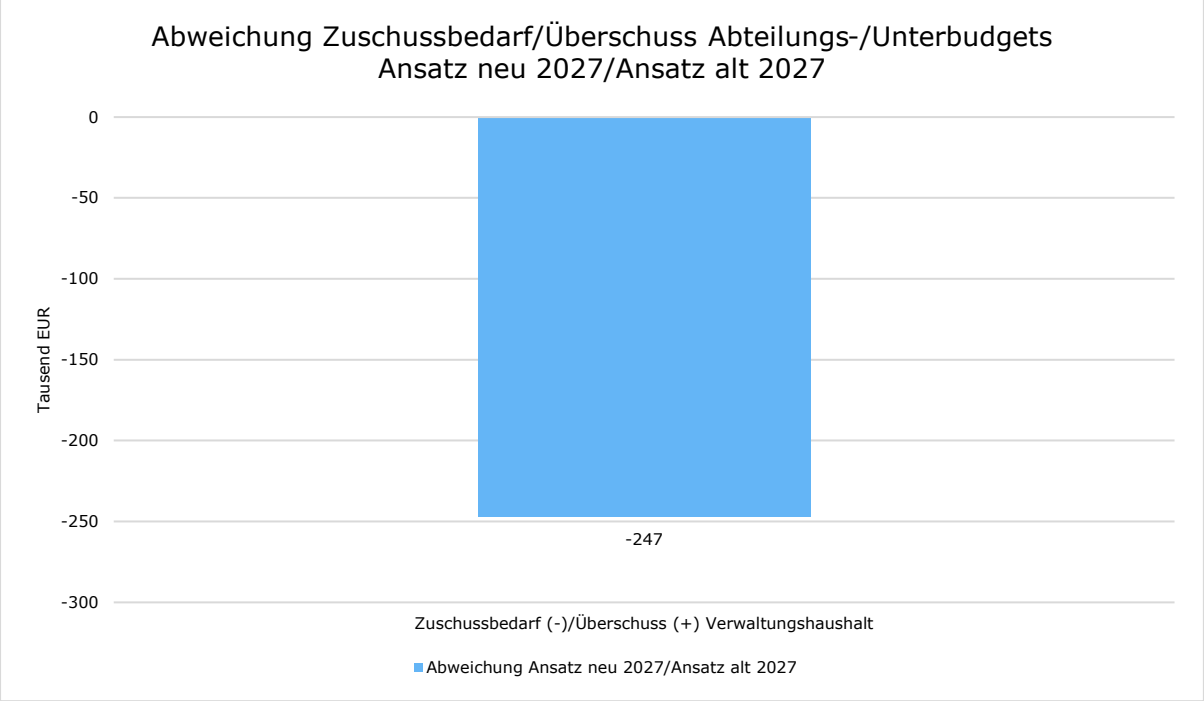
691 - Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	161.400,00	158.400,00	3.000,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	3.039.200,00	2.743.400,00	295.800,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-2.877.800,00**	**-2.585.000,00**	**-292.800,00** ↘

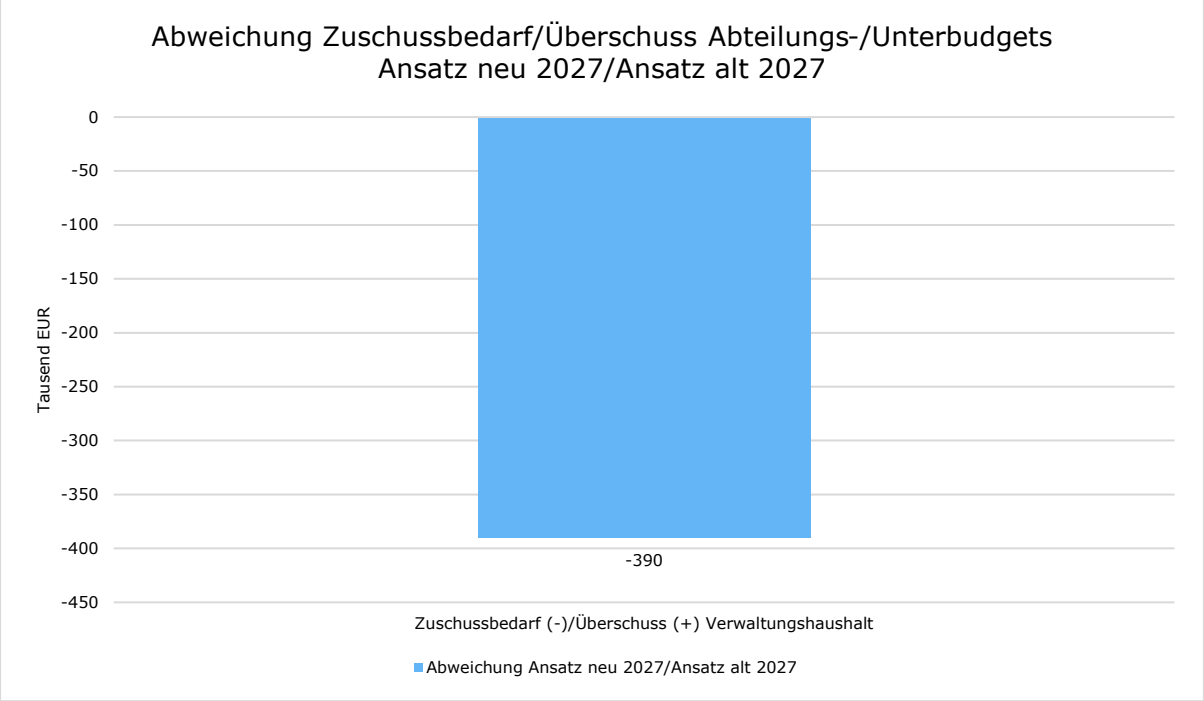
692 - Schulen, KiTa, Sport, Jugend



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	313.800,00	282.900,00	30.900,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	6.324.700,00	6.046.700,00	278.000,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-6.010.900,00**	**-5.763.800,00**	**-247.100,00** ↘

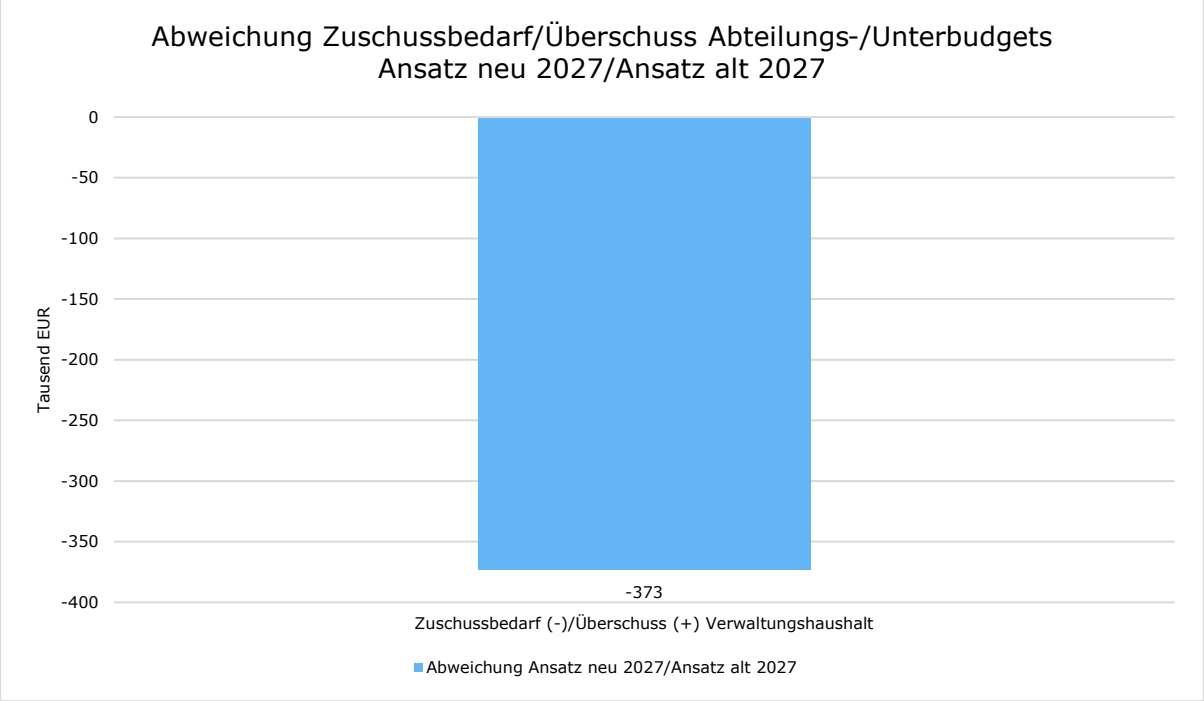
693 - Kultur- und Funktionsgebäude



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	413.200,00	404.900,00	8.300,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.209.000,00	810.500,00	398.500,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-795.800,00**	**-405.600,00**	**-390.200,00** ↘

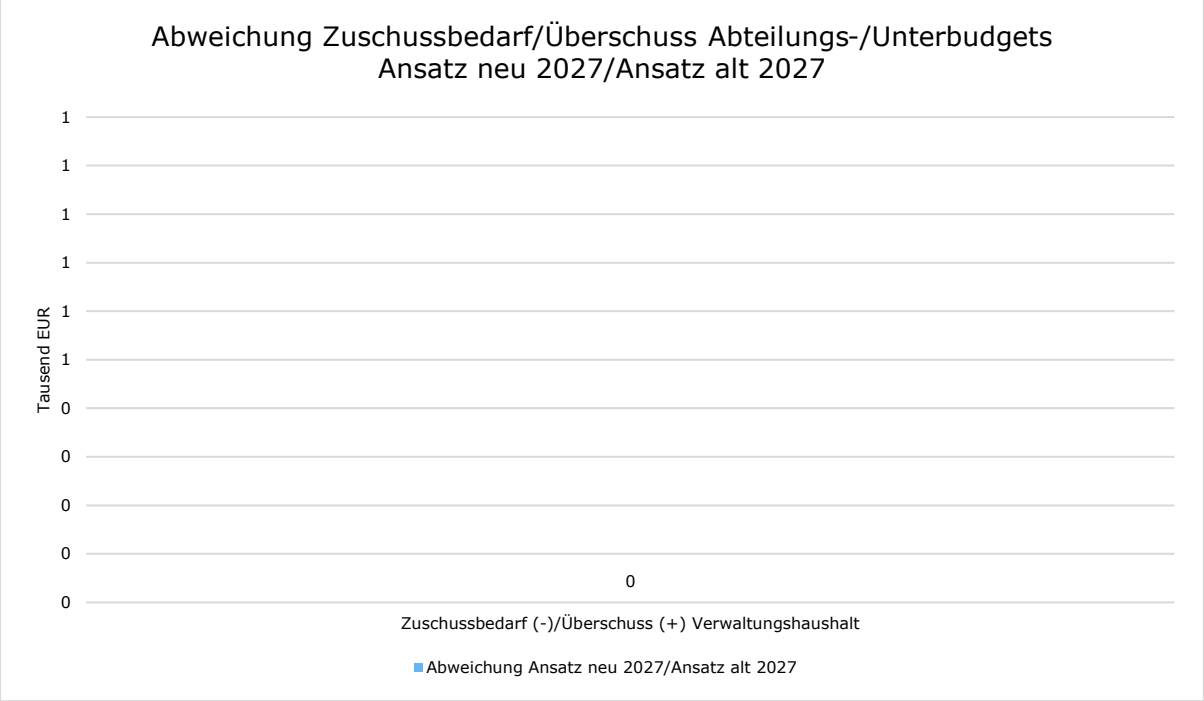
694 - BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Einnahmen Verwaltungshaushalt	282.400,00	276.400,00	6.000,00 ↗
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.730.300,00	1.351.600,00	378.700,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-1.447.900,00**	**-1.075.200,00**	**-372.700,00** ↘

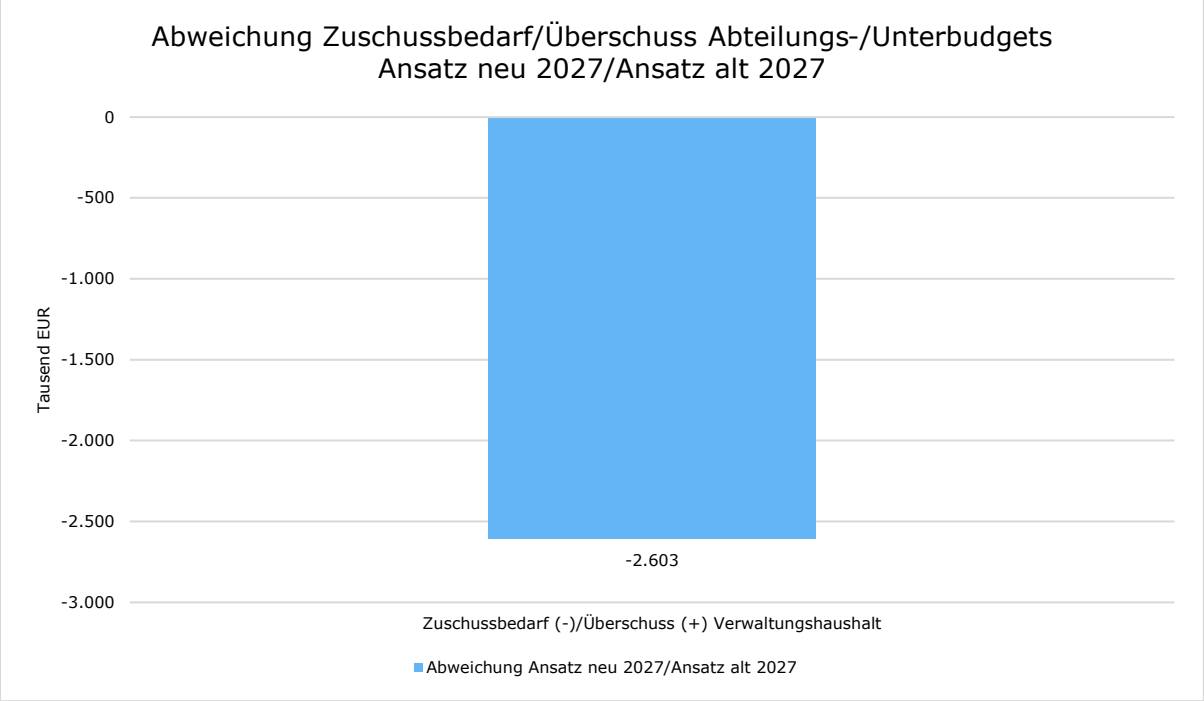
695 - BGA Energiegewinnung



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.800,00	1.400,00	400,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-1.800,00**	**-1.400,00**	**-400,00** ↘

696 - Instandhaltung



Zuschussbedarf/Überschuss Amtsbudget Abweichung Ansatz neu 2027/Ansatz alt 2027

	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Differenz
Ausgaben Verwaltungshaushalt	6.537.600,00	3.934.700,00	2.602.900,00 ↗
Zuschussbedarf (-)/Überschuss (+)	**-6.537.600,00**	**-3.934.700,00**	**-2.602.900,00** ↘

2 Bedeutung und Auswirkungen der strategischen Ziele

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 dieses Ziel zu erreichen, bevorzugt das Amt für Gebäudewirtschaft bei der Auftragsvergabe lokale und regionale Dienstleister, sofern diese eine gleichwertige Leistung erbringen und ihr Angebot wirtschaftlicher ist.

„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 finanziell und personell 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 umfasst u. 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, dem 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 Steuerungsoptimierung 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. Aktuell hat die Stadt Kempten 35 Dachflächen an fremde Dritte zur PV-Anlagen Nutzung verpachtet (35 Anlagen). Diese Anlagenverträge wurden in 2023 gekündigt mit dem Ziel, diese nach Möglichkeit in den städt. Gebrauch zu überführen. Die Installation weiterer neuer PV-Anlagen ist in Planung. Das Amt 69 übernimmt die Verwaltung der rein städtisch genutzten PV-Anlagen. Um den steuerlichen Anforderungen gerecht zu werden, wurde der Betrieb gewerblicher Art „Stadt Kempten (Allgäu) BgA Energiegewinnung" gegründet.

Mittels einer mittelfristigen Implementierung einer nachhaltigen Planung der Gebäudeinstandhaltung soll eine kosteneffiziente Bewirtschaftung der Bestandsgebäude mit möglichst wirtschaftlichen Betriebskosten sichergestellt werden.

3 Erläuterung der wesentlichen Einnahmen- /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 zu erheben, verrechnete Kostenbeteiligungen einzufordern sowie Förderungen den aktuellen Entwicklungen entsprechend anzupassen und deren Eingang zu überwachen.

Im Zuge der Instandhaltungsplanung werden die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer, sofern finanziell darstellbar und technisch sinnvoll, 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.
- 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

4 Größte Abweichungen innerhalb der einzelnen Abteilungs- bzw. Unterbudgets Ansatz neu 2027/ Ansatz alt 2027

690 - Zentrale Verwaltung

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	171.000	10.300	160.700 ↗
6011.5209 - GWG (Gebrauchsgüter HW-Team)	100.000	--	100.000 ↗
6011.6325 - Verbrauchsmaterial HW-Team	50.000	--	50.000 ↗

691 - Verwaltungsgebäude, Anmietungen, etc.

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	3.039.200	2.743.400	295.800 ↗
0681.5310 - Mieten für angemietete Verwaltungsräume	1.196.800	1.026.700	170.100 ↗
0681.5490 - Sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude	80.300	25.000	55.300 ↗

692 - Schulen, KiTa, Sport, Jugend

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	6.324.700	6.046.700	278.000 ↗
2110.5430 - Reinigungskosten	1.125.700	1.050.600	75.100 ↗
2110.5440 - Strom, Gas u.ä. -soweit nicht UGr. 5420-	201.500	260.900	-59.400 ↘
2352.5420 - Heizungskosten	110.800	206.700	-95.900 ↘
2352.5430 - Reinigungskosten	264.700	207.000	57.700 ↗
4642.5311 - Vorauszahlung Jahresbetriebskostenabrechnung BSG	217.200	150.000	67.200 ↗

693 - Kultur- und Funktionsgebäude

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.209.000	810.500	398.500 ↗
8801.5490 - Sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke und Gebäude	431.000	28.700	402.300 ↗

694 - BSG, Feuerwehr, Städt. Betriebshof

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	1.730.300	1.351.600	378.700 ↗

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
8801.5011 - Unterhalt eigener Gebäude durch BSG	835.000	450.000	385.000 ↗

695 - BGA Energiegewinnung

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung

696 - Instandhaltung

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
Ausgaben Verwaltungshaushalt	6.537.600	3.934.700	2.602.900 ↗
0681.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	382.500	155.900	226.600 ↗
2110.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	865.000	345.500	519.500 ↗
2110.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	292.300	183.100	109.200 ↗
2130.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	621.000	182.400	438.600 ↗
2201.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	133.000	55.700	77.300 ↗
2351.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	108.000	18.000	90.000 ↗
2352.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	91.700	37.600	54.100 ↗
2353.5030 - Unterhalt bautechnischer Anlagen	30.100	88.000	-57.900 ↘
3315.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	155.000	51.100	103.900 ↗
3521.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	26.400	94.400	-68.000 ↘
4641.5090 - Sonstiger Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken	52.000	2.000	50.000 ↗
4642.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	354.800	166.200	188.600 ↗
4642.5090 - Sonstiger Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken	122.500	53.000	69.500 ↗
4648.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	169.000	87.000	82.000 ↗

Bezeichnung	Ansatz neu 2027	Ansatz alt 2027	Abweichung
5821.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	29.800	121.600	-91.800 ↘
7711.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	144.000	68.400	75.600 ↗
8801.5010 - Unterhalt eigener Gebäude	470.500	156.000	314.500 ↗

5 Erläuterungen und Besonderheiten

Die Haushaltsplanung des Amtes für Gebäudewirtschaft erfolgt weiterhin unter schwierigen Rahmenbedingungen. Eine nachhaltige Entlastung der kommunalen Haushalte ist nicht eingetreten. Unsicherheiten an den Energie- und Rohstoffmärkten führen zu einer erschwerten Finanz- und Wirtschaftsplanung. Die Auswirkungen zeigen sich insbesondere in steigenden Kosten für Strom, Wärme, Wasser, Reinigung, Wartung und sonstige Dienstleistungen. Gleichzeitig verteuern sich Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, unter anderem durch höhere Preise für Baumaterialien, technische Anlagen und externe Planungsleistungen. Der bestehende Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf des kommunalen Gebäudebestands trifft damit auf begrenzte Haushaltsmittel und eine sinkende Verfügbarkeit spezialisierter Fachbetriebe am Markt.

Der insgesamt ermittelte Maßnahmenbedarf im Bereich des Bauunterhalts für das Jahr 2027 beläuft sich über den Verwaltungs- und Vermögenshaushalt auf insgesamt rund 30 Mio. EUR. Dieser Betrag betrifft ausschließlich die Stadt Kempten; die Stiftungsobjekte sind darin nicht berücksichtigt.

Der Bedarf verteilt sich mit etwa 42 % bzw. 12,6 Mio. EUR auf den Verwaltungshaushalt und mit etwa 58 % bzw. 17,4 Mio. EUR auf den Vermögenshaushalt.

Da aufgrund der Vorgaben des Amts für Finanzen nicht alle Maßnahmen umgesetzt und sämtliche Bedarfe gedeckt werden können, war seitens des Planungsteams ein erheblicher Aufwand erforderlich, um die Maßnahmen nach drei Prioritätsstufen zu bewerten:

- Priorität 1: Gefahrenabwehr, Verkehrssicherheit, Brandschutz und gesetzliche Verpflichtungen
- Priorität 2: Vermeidung größerer Folgeschäden, Sicherung des Betriebs, Erhalt kritischer technischer Anlagen sowie gegebenenfalls Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Priorität 3: Verbesserung der Nutzung, planbare Sanierungen, Komfortverbesserungen sowie gestalterische Maßnahmen ohne dringenden Handlungsbedarf

Maßnahmen der Priorität 3 können im Haushaltsjahr 2027 insgesamt nicht berücksichtigt werden. Auch bei den Maßnahmen der Priorität 2 mussten Abstriche vorgenommen werden. Von dem zuvor genannten Bedarf in Höhe von 12,6 Mio. EUR im Verwaltungshaushalt wurden im Rahmen der Haushaltsplanung rund 6,5 Mio. EUR als Haushaltsansatz berücksichtigt.

Zusätzliche Belastungen ergeben sich aus gesetzlichen und technischen Anforderungen, insbesondere im Bereich der Energieeffizienz, des Klimaschutzes und der Wärmeversorgung. Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz sowie aus Brand- und Arbeitsschutz, Barrierefreiheit und Betreiberverantwortung können weitere Planungs-, Investitions- und laufende Betriebskosten auslösen. Energetische Sanierungen versprechen zwar langfristige Einsparungen, erfordern jedoch zunächst erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen.

Vor diesem Hintergrund müssen die Haushaltsansätze des Amtes für Gebäudewirtschaft besonders sorgfältig und realistisch geplant werden. Neben den Vorjahreswerten sind aktuelle Preisentwicklungen, vertragliche Bindungen, gesetzliche Anforderungen, der Zustand der Gebäude sowie Risiken aus ungeplanten Reparaturen und zusätzlichen Energieaufwendungen zu berücksichtigen.