

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 09.11.2017

Immobilienwirtschaft in Weiterstadt; Anfrage der Fraktionen von SPD und FWW Beantwortung der Anfrage

Die Anfrage der Fraktionen von SPD und FWW vom 18. September 2017 wird wie folgt beantwortet:

1. *Gibt es eine Übersicht über alle Gebäude inkl. dem Sanierungs-/Instandhaltungsbedarf, dem damit verbundenen Finanzbedarf und können diese Infos zur Verfügung gestellt werden?*

Eine Gesamtübersicht über alle Gebäude aus der der Sanierungs-/Instandhaltungsbedarf hervor geht, liegt nicht vor. Mit der Rückführung von KIS in die Kernverwaltung ist dies jedoch beabsichtigt.

Bisher wurden die kurz- mittel- und langfristigen Sanierungsmaßnahmen in der Anlage Finanzplan – Investitionsprogramm des Wirtschaftsplanes KIS ausgewiesen.

2. *Gibt es eine Übersicht der städtischen Gebäude, in der tabellarisch die (Raum-) Auslastung, die Betriebskosten und die Nutzungsentgelte enthalten sind? Gibt es eine Kosten-Nutzen- bzw. Rentabilitätsrechnung für jedes Gebäude?*

Eine Übersicht über die Auslastung (Nutzerstunden, Betriebskosten und Miet-Nutzergelder) für die Bürgerhäuser, Sporthallen, Schloss Braunshardt und das Hallenbad liegt vor.

3. *Welche Grundstücke und Liegenschaften sind grundsätzlich veräußerbar und würden auch einen angemessenen Preis erzielen? Gibt es hierzu eine aktualisierte Liste und Ideen, was mit derartigen Gebäude zu tun ist?*

In den zurückliegenden Wirtschaftsjahren wurden die veräußerbaren Grundstücke und Gebäude wie z.B. Wohnhaus Darmstädter Str. 92, Verwaltungsgebäude Otto-Wels Str. 1 und 1 A, Darmstädter Str. 20, Mühlstraße 11 A und das Grundstück Ludwigstr. 43 verkauft. Darüber hinaus gibt es einen Grundsatzbeschluss zur Veräußerung der alten Schlossschule in Gräfenhausen.

Derzeit verfügt die Stadt über ein veräußerbares Grundstück im Stadtteil Gräfenhausen mit 700 m² (Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Flurstück 598/4). Die genaue Lage ist aus dem beiliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ersichtlich.

Darüber hinaus, könnte der Campingplatz am Steinrodsee in Erbbaupacht an das derzeitige Pächterehepaar vergeben werden. Die ab dem Haushaltsjahr 2018 ff.

Drucksache 10/0349/1

notwendigen Instandsetzungs- und Investitionsmaßnahmen von ca. 200.000,00 EURO bis 250.000,00 EURO würden dann durch den Erbbaurechtsnehmer getragen. In den nächsten Wochen wird ein zwischen dem Pächterehepaar und der Stadt abgestimmter Erbbaurechtsvertragsentwurf vorbereitet und den städtischen Gremien zu Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

4. *Wie sinnvoll und wie viel Aufwand wäre es, eine dreistufige Bewertungskategorie (Ampel) für jedes Gebäude und die darin enthaltene Technik + Bausubstanz (Mauerwerk, Decken, Maler/Verputzarbeiten, Sanitäranlagen, Heizung, Lüftung, Elektro, Brandschutz, Kanal etc) einzuführen?*

Grundsätzlich wird von Seiten der Verwaltung eine Objektbewertung (Gebäudetechnik und Bausubstanz) als sinnvoll erachtet. Da bei einer Vielzahl von Gebäuden keine bzw. unzureichende Bestandsunterlagen vorliegen, müssen die erforderlichen Bewertungsdaten „händisch“ ermittelt und erfasst werden. Diese Arbeiten stellen je nach Gebäude einen erheblichen Zeitaufwand da und sollen nach Rückführung von KIS in den kommenden Jahren sukzessive durchgeführt werden.

5. *In welchem Bearbeitungsstand befinden sich die Anträge der Kooperation hier besonders die Anträge mit vorzulegenden Abwicklungsplänen zu den großen Immobilienprojekten (Bürgerhäuser, Feuerwehr), können Teilergebnisse bereits zur Verfügung gestellt werden?*

Siehe Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung Drucksache 10/0205/3 für die Sitzung vom 24. August 2017 „Sachstandsbericht zum Umsetzung von anstehenden größeren Projekten (Sanierung/Neubauten)“

6. *Wie schätzen KIS und die Technische Verwaltung ihren Personalbestand im Hinblick auf die aktuellen und bevorstehenden Aufgaben und Großprojekte ein? Was wäre der ideale Personalbestand bzw. wo und für welche Themenfelder wäre noch zusätzliches Personal notwendig? Welche Probleme könnte es geben / gibt es bei der Akquisition von Personal? Wie hoch ist die Auslastung der Mitarbeiter? Können kurzfristig reinkommende Projekte zeitnah abgewickelt werden oder geben das die Kapazitäten in der Regel nicht her?*

Wie mit der Drucksache 10/0205/3 „Sachstandsbericht zum Umsetzung von anstehenden größeren Projekten (Sanierung/Neubauten)“ berichtet, ist die Technische Verwaltung derzeit extrem gefordert. Vor diesem Hintergrund wurde eine zusätzliche Stelle im Bereich Hochbau / Bauunterhaltung geschaffen. Neben der Neuorganisation des Gebäudemanagements finden auch Personalwechsel statt. Mit den ausgewählten Kräften wird jedoch davon ausgegangen, dass auch weiterhin alle erforderlichen Arbeiten in einer angemessenen Zeit durchgeführt werden können.

7. *Gibt es eine Abwicklungs- und/oder Immobiliensoftware, mit der die Verwaltung die anstehenden Aufgaben effizient planen kann und gleichzeitig Klein-Aufträge z.B. an den Bauhof verwalten kann? Wenn ja, können dort die Sportvereine und andere Immobiliennutzer angedockt werden, um Eingabe zu machen und den Bearbeitungsstand der Aufträge, die sie betreffen zu sehen?*

Die Verwaltung arbeitet u.a. hinsichtlich zur Abwicklung von anstehenden Aufgaben und

Drucksache 10/0349/1

Arbeitsaufträge mit Gebäudemanagementsoftware Speedikon. Über dieses Programm sollen auch künftig sofern die personellen Voraussetzungen geschaffen wurden, die gebäudebezogenen Daten sowie die Wartungen und die Instandhaltungsarbeiten gesteuert werden

8. *Wie ist die Verwaltung hinsichtlich der Digitalisierung (z.B. Building Information Modeling / BIM) im Bau- und Immobiliensektor aufgestellt? Wie hoch wären die Effizienzgewinne, wenn derartige Tools und Software eingesetzt werden? Gibt es hierzu eine langfristige Strategie?*

Aus Sicht der Verwaltung werden für Bestandsgebäude bei den zum größten Teil keine verwertbaren Bestandspläne und Unterlagen vorliegen sowohl der Erfassungs- als auch der Pflegeaufwand als sehr hoch bzw. nicht realisierbar eingeschätzt. Neben den erforderlichen personellen Ressourcen ist auch die Anschaffung von entsprechender Hard- und Software erforderlich. Bei ca. 60 Gebäudeimmobilien sind daher der Kosten-Nutzenaufwand bzw. der Effizienzgewinn fraglich. Im Übrigen lassen sich aus Sicht der Verwaltung die immobilienbezogenen Steuerungsprozesse über die Gebäudemanagementsoftware Speedikon organisierten. Siehe hierzu Punkt 7 der Beantwortung.

9. *Welche Ideen und Konzepte gibt es für das Schloss Braunshardt, um das Gebäude rentabler zu machen und/oder eine Förderung höherer Ebenen zu erhalten? Wie sieht hier der Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf in den nächsten 5-10 Jahren aus und wie wirkt sich das auf andere Projekte aus?*

Die Räumlichkeiten des Schlosses Braunshardt werden derzeit in erster Linie für private Familienfeierlichkeiten genutzt. Der Versuch, auch Firmenevents (Seminare usw.) zu etalieren scheitert meist an der Größe und an dem Zuschnitt der Räumlichkeiten. Im Schloss Braunshardt finden jährlich ca. 180 Veranstaltungen statt. Eine Ausweitung der Veranstaltungen führt zwangsläufig zu einem höheren Instandhaltungsaufwand der historischen Räumlichkeiten.

Der Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand für die nächsten 5-10 Jahre wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf ca. 460.000,00 € (50 TEURO Heizung, 10 TEURO, Malerarbeiten Klappläden, 400 TEURO Fenster, Türen) beziffert.

10. *Wie ist der Sachstand bzgl. des Energieberichtes aus der letzten Legislatur (DS IX/ 147)? Welche darin enthaltenen Projekte sind erledigt und ist eine Neuauflage des Berichtes seitens der Verwaltung geplant?*

Der vorliegende Energiebericht 11/2011 hat in weiten Teilen nach wie vor seine Gültigkeit. Aus zeitlichen und organisatorischen Gründen wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, eine Fortschreibung des Energieberichtes nach erfolgreicher Rückführung des Eigenbetriebes in die Kernverwaltung vorzunehmen.

11. *Wie können Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten transparenter bzw. besser nach Außen und an die Nutzer kommuniziert werden? Hat die Verwaltung hier Ideen / Vorschläge?*

In der Vergangenheit wurden die Gebäudenutzer, Mieter etc. rechtzeitig über anstehende Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen informiert. Bei größeren Maßnahmen wurden und werden die Gebäudenutzer über die Bauzeiten und die ggf. auftretenden Einschränkungen informiert. Zudem werden die Maßnahmen mit den Nutzern der Bürgerhäuser in den Projektbeiräten abgestimmt.

12. *Wie können weitere Finanzmittel für Gebäude akquiriert werden? Gibt es Fördermittel seitens der EU, die bisher noch nicht Anspruch genommen wurden, weil die Antragsbedingungen womöglich zu kompliziert sind?*

Von Seiten der Verwaltung wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bei allen Maßnahmen geprüft, ob Fördermittel abgerufen werden können. Hierbei steht die Verwaltung insbesondere mit der WI Bank und der KfW in Kontakt.

13. *Wie sieht die Situation im Gewerbegebiet West aus? Gibt es noch Grundstücke, wie hoch sind derzeitigen Rücklagen bei der HLG, wann wollen wir diese Rücklagen abrechnen?*

Die Rücklagen belaufen sich auf 9 Mio. EURO. Der Wert der noch veräußerbaren Grundstücke mit 18.000 m² beläuft sich auf ca. 3,1 Mio. EURO. Im Zusammenhang mit der Einbringung des Haushaltes 2018 wird es einen Vorschlag zur Verwendung dieser Mittel geben.

14. *Gibt es schon konkrete Pläne, wie die Reintegration von KIS in der Praxis aussieht und welche konkreten Maßnahmen damit verbunden sind?*

Mit den Unterlagen zur Stadtverordnetenversammlung am 9. November 2017 wird ein neues Organigramm zur Verfügung gestellt. Alle weiteren Maßnahmen sind bereits in der Umsetzung. Das Revisionsamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg hat sich bereit erklärt, diesen Prozess zu begleiten.

Ralf Möller
Bürgermeister