

KT-Drucks. Nr. 115/2017

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Thorsten Jakob
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
t.jakob@lrabb.de

02.05.2017

Immobilienstrategie für kreiseigene Liegenschaften: Konzept und Vergabeentscheidung

Anlage: Immobilienstrategie

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Beschlussfassung

16.05.2017
öffentlich

II. Beschlussantrag

1. Die Schritte 1 bis 4 zur Entwicklung einer Immobilienstrategie für kreiseigene Liegenschaften entsprechend der Konzeption vom 03.05.2017 (Anlage 1) werden umgesetzt.
2. Die in Anlage 1 beschriebene Erfassung und Bewertung der Gebäudezustände (Schritt 2) sowie die Unterstützungsleistungen bei der Strategieerarbeitung werden ausgeschrieben. Die erforderlichen überplanmäßigen Aufwendungen i.H.v. bis zu 600.000 € werden genehmigt.

III. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Immobilienbestand des Landkreises Böblingen umfasst (ohne Eigenbetriebe und ohne die Flüchtlingsunterkünfte aus den Jahren 2015 ff.) 88 Gebäude mit einer Brutto-Geschossfläche (BGF) von insgesamt 268.500 qm. Mit einem Versicherungswert von rd. 518 Mio. € stellen sie einen beträchtlichen Wert dar.

Die überwiegende Anzahl dieser Immobilien wurde in den 1960er/70er Jahren, teilweise auch in den 1980er Jahren erbaut. Um die notwendige Funktionalität zu gewährleisten, stehen meist nach 20-30 Jahren Nutzungsdauer größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an. Diese wurden in den letzten Jahren allerdings nicht oder nur sehr vereinzelt durchgeführt. Meist beschränkten sich die Instandhaltungen ausgehend von den zur Verfügung stehenden Mitteln auf reaktive Einzelmaßnahmen zur Abdeckung eines akuten Bedarfs, was langfristig zu einem Substanzverlust geführt hat und die umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht ersetzen konnte.

Darüber hinaus wurde bisher nicht die Grundsatzentscheidung getroffen, für solche umfassenderen und dementsprechend aufwendigeren Maßnahmen finanziell vorzusorgen. Es fehlt ein langfristig ausgerichtetes Finanzkonzept zur Sicherung des dauerhaften Werterhalts einschließlich Finanzierungssicherstellung.

Im Sinne eines ganzheitlichen und zukunftsorientierten Gebäudemanagements ist es daher sinnvoll, die aufgelaufenen und zukünftig notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf die zukünftigen Nutzungsanforderungen auszurichten und in einer Immobilienstrategie zu bündeln. Dieses Vorhaben greift auch Antrag Nr. 8 vom 12.11.2014 der Freien Wähler zum Haushalt 2015 auf.

2. Konzeption, Vorbereitung und Umsetzung der Immobilienstrategie

In Anlage 1 ist der aktuelle Stand Konzeption der Immobilienstrategie für die kreiseigenen Liegenschaften beigefügt. Das Dokument wird in den nächsten Monaten entsprechend wachsen und in seiner vollständigen Fassung Grundlage für den ausstehenden Strategiebeschluss sein. Es beschreibt die Ausgangslage und Zielsetzung sowie die erforderlichen Schritte für die umfassende und zukunftsgerichtete Analyse und Bewertung des Portfolios. Zur Immobilienstrategie gehören auch die Digitalisierung der Sachbearbeitung und Datenhaltung sowie eine langfristige Finanzierungsstrategie. Zur Erarbeitung dieser Eckpunkte sind auch die Ergebnisse aus den Schritten 2 und 3 heranzuziehen.

Diese Schritte, insbesondere die Bewertung des Ist-Zustands (einschließlich Sanierungsstau) der Liegenschaften, sind nun anzugehen. Entsprechend der Vorberatung zur Haushaltssatzung 2017 in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschuss vom 29.11.2016 soll die Bewertung mit externer Unterstützung angegangen werden. Die

Grundlagen dieser Ausschreibung ergeben sich aus der Beschreibung des entsprechenden Schrittes 2 in der Anlage.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Wie im Rahmen der Vorberatung zur Haushaltssatzung 2017 (Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses vom 29.11.2016) dargelegt, sind Aufwendungen i.H.v. 2,50 €/qm für die Bewertung des Sanierungszustands der Liegenschaften einschließlich Strategieunterstützung anzunehmen. Ausgehend von 268.500 qm Bruttogeschossfläche ergibt sich eine hochgerechnete Auftragssumme von 675.000 € für die Ausschreibung. Darüber hinaus sind für die Projektbegleitung 125.000 € veranschlagt worden, von denen bereits etwa 25% in Aufträgen gebunden sind.

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2017 (KT-Drucksache 111/2016) wurde der Antrag der Verwaltung zur Bereitstellung von 800.000 € für die Gesamtmaßnahme im Ergebnishaushalt 2017 auf 200.000 € reduziert. In der Begründung zu dieser Entscheidung wurde darauf verwiesen, dass Mittel in der erforderlichen Höhe nach Vorlage einer detaillierten Konzeption als überplanmäßige Aufwendungen bewilligt werden können.

Dieser Antrag wird seitens der Verwaltung entsprechend der in der Sitzung vom 29.11.2016 vorgestellten zeitlichen Planung nun gestellt. Anders als bei anderen Aufwendungen des THH 13 ist eine Aufrechnung mit Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung nicht angezeigt. Die Deckung ist daher aus allgemeinen Haushaltsmitteln vorzusehen.



Roland Bernhard