

Produkt:	
Federführung:	FB 65 Immobilienmanagement
Bearbeiter/in:	Herr Lidke
Datum:	22.01.2024

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Lampertheim	29.01.2024	
Stadtverordnetenversammlung	16.02.2024	

Beantwortung einer Anfrage des Stadtverordneten Simon Nachhaltigkeit

Sachdarstellung:

Stadtv. Simon möchte gerne eine Information erhalten, wie die Verwaltung sicherstellt, dass die Gebäude, die sich in ihrem Eigentum befinden, so gepflegt werden, dass sie den Status der bekannten Problemimmobilien nicht erreichen.

Der Fachbereich Immobilienmanagement hat mit der Vorlage (2021/388) Portfoliobericht entsprechend der städtischen Liegenschaften hinsichtlich ihres Sanierungs- und Modernisierungstaus bewertet. In diesem Bericht wurden außerdem die verschiedenen Strategien aufgezeigt. In Anbetracht des immensen Sanierungsstaus hat sich der Fachbereich Immobilienmanagement entschlossen den Weg der Bestandsreduktion zugehen, um Mittel für die Sanierung der verbleibenden Gebäude zu generieren

Mit der Vorlage (2022/254) wurden diese notwendigen Investitionsvolumen dargestellt für die Liegenschaften. Dabei waren die Wohngebäude in dieser Darstellung noch nicht enthalten. Auf Grundlage der Betrachtung mit Hilfe der Methode Epiqr wurden dabei Beträge für Notinstandhaltung in Höhe von 1.563.800 Euro und planmäßige Instandhaltung in Höhe von 7.924.660 Euro ermittelt.

Mit der Vorlage 2023/4 Betreiberhaftung, Energiesparverordnung, Klimaschutz und Verwendung der reduzierten Mittel für Sach- und Dienstleistungen im Fachbereich Immobilienmanagement hat der Fachbereich Immobilienmanagement darauf hingewiesen, dass auch für die gesetzlich vorgeschriebenen Wartungen und Prüfungen keine ausreichenden Mittel vorhanden sind.

Die nicht ausreichenden Mittel sowie weitere gesetzliche Auflagen, die begrenzten Personalressourcen in den Fachbereichen Immobilienmanagement und den Technischen Betriebsdiensten führten dazu, dass gerade solche Erhaltungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden konnten. Diese Situation ist der in anderen hessischen Gebietskörperschaften vergleichbar, wie eine Nachfrage beim Hessischen Städtetag und in der Arbeitsgemeinschaft Hochbauämter zeigte.

Bedingt durch die fehlenden Personalressourcen auch bei den privaten Unternehmen ist gerade das Angebot von kleineren Instandsetzungsarbeiten (z. B. Streichen von Fenstern) zurückgefahren worden bzw. die Preise sind unverhältnismäßig hoch.

Aus den aufgeführten Gründen ist der Fachbereich Immobilienmanagement und in Bezug zu den Ausführungen im Portfolio Managementbericht dazu übergegangen, entsprechende

Gebäude aus dem Bestand zu veräußern, um Mittel für Erhaltungsmaßnahmen bei den verbleibenden Gebäuden einsetzen zu können.

Die städtischen Gremien werden um Kenntnisnahme gebeten.

Herr Lidke

Fachbereichsleitung Immobilienmanagement

Herr Störmer

Bürgermeister