

**Beratung und Beschlussempfehlung über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Instandsetzungen und Reparaturen an gemeindeeigenen Gebäuden sowie Straßen für die Haushaltsjahre 2024 - 2027**

<b>Beratungsablauf:</b>		
10.01.2023	Ausschuss für Bauen und Straßen	Vorbereitung
05.12.2023	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	Vorbereitung
14.12.2023	Verwaltungsausschuss	Vorbereitung
19.12.2023	Gemeinderat	Entscheidung

In der Gebäudeunterhaltung ist eine Reparatur und Instandsetzung der Gebäude grundsätzlich notwendig, um eine weitere Verschlechterung des Gebäudebestands zu verhindern.

Die Vielzahl der durchzuführenden Maßnahmen ergeben sich aus dem in der Vergangenheit entstandenen Unterhaltungsdefizit.

In der anliegenden Übersicht sind die geplanten Maßnahmen bezüglich der Unterhaltung der gemeindeeigenen Gebäude in den Haushaltsjahren 2024 bis 2027 enthalten.

Am 10.10.2023 sowie 18.10.2023 fanden mit dem Ausschuss für Bauen und Straßen Bereisungen der gemeindeeigenen Gebäude und Straßen statt. In der anliegenden Übersicht sind die Ergebnisse der Bereisungen abgebildet. Die in grüner Schrift aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen der Bereisungen als sinnvoll erachtet worden. Die Maßnahmen in roter Schrift sind im Rahmen der Bereisungen gestrichen/verschoben/im Ansatz verändert worden.

Mit dem Haushaltssicherungskonzept 2015 wurde beschlossen, zukünftig die Unterhaltungsaufwendungen zu deckeln. Die jährlichen Unterhaltungsmittel sollten auf der Basis der Durchschnittswerte der Jahre 2020-2022 (153.776,73 €) einschließlich einer Steigerungsrate von 3 % budgetiert werden. Für das Jahr 2024 ergäbe sich danach, dass in 2024 nicht mehr als 163.100 € für die Unterhaltung der gemeindeeigenen Gebäude veranschlagt werden sollten.

Die derzeitige Finanzplanung weist folgende Unterhaltungsansätze für die Gebäudeunterhaltung aus (**inkl. der grünen Maßnahmen aus den Bereisungen**):

**2024:** 235.700, - € (davon 97.300, - Euro allg. Unterhaltung);  
**2025:** 118.700, - € (davon 99.700, - Euro allg. Unterhaltung);  
**2026:** 132.600 - € (davon 98.600, - Euro allg. Unterhaltung);  
**2027:** 118.000, - € (davon 104.000, - Euro allg. Unterhaltung)

Abweichungen zu den Ansätzen einschließlich Steigerungsrate von 3 % (Stand jetzt):

Jahr	Ansatz einschl. Steigerungsrate	Bisheriger Plan- ansatz	Differenz
2024	163.100, - €	235.700, - €	+ 72.600, - €
2025	168.000, - €	118.700, - €	- 49.300, - €
2026	173.000, - €	132.600, - €	- 40.400, - €
2027	178.200, - €	118.000, - €	- 60.200, - €

Durch die Corona-Pandemie und die Folgen des anhaltenden Ukraine-Krieges sind erhebliche Preissteigerungen in allen Bereichen zu verzeichnen. Besonders schwer betroffen sind davon sämtliche bauliche Maßnahmen und auch Unterhaltungsmaßnahmen. Diese sind durch die steigenden Strom- und Gaspreise im vergangenen Jahr erheblich teurer geworden.

In Bezug auf die Bewirtschaftungsansätze ergeben sich für das Haushaltsjahr 2024 im Vergleich zum Jahr 2023 **massive** Steigerungen. Diese sind darauf zurückzuführen, dass die Strom- und Gasverträge für die Liegenschaften der Gemeinde Jade über die KWL alle 2 Jahre neu ausgeschrieben werden und somit nur eine Vertragslaufzeit von 2 Jahren aufweisen. Von den in 2022 und 2023 erfolgten Strom- und Gaspreissteigerungen war die Gemeinde aufgrund der laufenden Verträge nicht in dem Umfang betroffen, wie dies auf viele Privathaushalte zutraf. Für die Lieferjahre 2024 und 2025 sind jedoch im Jahr 2023 neue Ausschreibungen für den Strom- und Gasbezug über die KWL durchgeführt worden. Die Ergebnisse liegen seit dem 6. November vor und liegen deutlich über den Preisen, die im Rahmen der Ausschreibung im Jahr 2021 für die Jahre 2022 und 2023 angeboten wurden.

Im Ergebnis wird ab 2024 eine Verdopplung des Strompreises und eine ca. 2,4-fachung des Gaspreises eintreten.

Dem Preisanstieg steht der Haushaltsentwurf der Gemeinde Jade für das Jahr 2024 entgegen. Mehrfach ist im Rahmen der Vorstellung des Haushaltsplanentwurfes 2024 auf die finanzielle Situation der Gemeinde Jade hingewiesen worden, zuletzt in der öffentlichen Fachausschusssitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus am 02.11.2023. Dieser sieht einstimmig die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes und verweist die Prüfung von geeigneten Maßnahmen zur Verbesserung der Einnahmeseite und zur Senkung der Ausgaben durch erneute Prüfung aller beschlossenen Maßnahmen an die jeweiligen Fachausschüsse.

Die Maßnahmen bezüglich der Unterhaltung der gemeindeeigenen Gebäude sowie Straßen beeinflussen nur den Ergebnishaushalt, nicht die Aufnahme weiterer Darlehen.

**Aufgrund des vorgestellten Haushaltsentwurfes ist eine kritische Auseinandersetzung mit den in der anliegenden Übersicht dargestellten Maßnahmen unumgänglich.**

Zu einzelnen Maßnahmen bestand nach der Bereisung weiterer Erläuterungsbedarf bzw. sind in der Zwischenzeit an einigen Stellen von Seiten der Verwaltung weitere Anmerkungen notwendig:

### **Remise Jaderberg**

→ Maßnahme „Dacherneuerung“

Das Dach der gemeindeeigenen Remise in Jaderberg ist undicht. Das Mauerwerk weist jedoch noch keine Schäden auf. Im Haushalt 2023 sind für eine Erneuerung des Dachs Mittel i.H.v. 2.000€ bereitgestellt worden. Diese Mittel reichen bei Weitem nicht aus. Für den Haushalt 2024 sind daher 13.000 € für eine Dacherneuerung durch den Bauhof in die anliegende Liste aufgenommen worden. Im Rahmen der Bereisung ist dargestellt worden, dass sich das Gebäude in der Umgebung einer denkmalgeschützten ehemaligen Hoflage befindet. Die Remise selbst ist kein Baudenkmal, jedoch greift der Umgebungsschutz nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sämtliche Baumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Im Rahmen der Bereisungen ist vorgeschlagen worden, die alten Dachpfannen zu verkaufen, um damit Einnahmen zu erzielen. Das Dach sollte im Hinblick auf eine dauerhafte Erhaltung des Gebäudes (und ggf. einer späteren Nutzung als Jugendtreff) erneuert werden, dazu ist voraussichtlich auch ein neuer Dachstuhl erforderlich.

Um dem Umgebungsschutz gerecht zu werden, sollen Alu-Dachziegel in der bisherigen Optik gewählt werden.

Die Nutzung der Remise stellt sich wie folgt dar:

Gymnasium  
Jade

Bauhof, Feuerwehr Jaderberg, Hausmeisterin KiTa  
Jdb, Hausmeister GS Jdb + Sportplatz/-hallen Jdb



Zustand Dach:



Die Remise wird v.a. zum Unterstellen der Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung des Sportplatzes in Jaderberg sowie zum Unterstellen des Rasenmähers für die Grünflächenpflege (KiTa Jaderberg und Kleinflächen in den Siedlungen in Jaderberg) genutzt, da sich vor Ort jeweils keine geeigneten Unterstellmöglichkeiten befinden. Auch der Bauhof lagert dort im Winter verschiedene Geräte, z.B. die Wildkautbürste.



Bei einer Aufgabe der Remise muss insbesondere für die Maschinen zur Bewirtschaftung des Sportplatzes, aber auch für den Rasenmäher zur Grünflächenpflege eine geeignete alternative Unterstellmöglichkeit geschaffen werden. Eine Unterbringung auf dem Gelände des Bauhofes würde sich im Falle einer Aufgabe der Remise platzmäßig wohl realisieren lassen, damit wären sämtliche Unterstellkapazitäten auf dem Bauhofgelände jedoch ausgeschöpft. Dadurch würde sich auch der geschützte Arbeitsbereich (da überdacht und windstill) des Bauhofes reduzieren, der z.B. zum Streichen und zur Lagerung von Holzelementen o.ä. genutzt wird. Platzreserven wären damit aufgebraucht. Zudem sind dabei dann die Transportwege von Jade (Unterstand) zum jeweiligen Einsatzort (Jaderberg) zu bedenken.

Die untergestellten Gegenstände der Feuerwehr müssten im Feuerwehrgebäude untergebracht werden.

Zunächst war geplant, dass der Bauhof eine stellenweise Reparatur des Daches vornimmt. Bei dem vorliegenden Ausmaß der Schäden müsste aber vielmehr eine komplette Sanierung des Dachs (inkl. teilweisem Austausch des Dachstuhls) angedacht werden, um das Gebäude dauerhaft zu erhalten und wie im Rahmen der Bereisung vorgeschlagen ggf. später einmal einer anderen Nutzung zuzuführen. Es ist eine Kostenschätzung beigefügt, die von einer Ausführung durch eine entsprechende Fachfirma ausgeht (rd. 70.300€). Einzelne Positionen könnten durch den Bauhof ausgeführt werden. Neben der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wäre bei diesem Umfang der Maßnahme auch eine Baugenehmigung einzuholen. Zudem müsste überprüft werden, ob die Maßnahme dann noch eine Unterhaltungsmaßnahme darstellt oder bereits zum investiven Bereich zählen würde.

In Bezug auf das Gebäude „Remise“ muss eine Entscheidung getroffen werden, ob das Gebäude langfristig erhalten bleiben soll (dann wären entsprechende weitgehende bauliche Maßnahmen erforderlich).

#### **Kindergarten Mentzhausen:**

→ Maßnahme „Erneuerung Fußboden“

Im Rahmen der Bereisung ist der Auftrag an die Verwaltung erteilt worden, eine Gegenüberstellung bzw. einen Vergleich unterschiedlicher denkbarer neuer Fußböden vorzulegen. Ein solcher ist als Anlage beigefügt. Vorzugsweise sollte ein PVC-Bodenbelag gewählt werden. Dieser ist sowohl aus preislicher Sicht als auch im Hinblick auf die Geeignetheit für den Kindergartenbetrieb die beste Variante.

**Beschlussempfehlung:**

Der Ausschuss für Bauen und Straßen empfiehlt dem Rat der Gemeinde, im Ergebnishaushalt 2023 Mittel für die Unterhaltung der gemeindeeigenen Gebäude gemäß anliegender Liste bereitzustellen.