

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 2961

der Abgeordneten Axel Vogel und Ursula Nonnenmacher

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Drucksache 5/7455

Einsparpotentiale der Gesamtnutzungskosten durch Einführung eines zentralen Gebäudemanagements der öffentlichen Liegenschaften im Land Brandenburg (BLB)

Wortlaut der Kleinen Anfrage 2961 vom 12.06.2013:

Einleitung

Durch die Gründung des BLB im Jahre 2006 sollten die Gesamtnutzungskosten der landeseigenen Liegenschaften gesenkt und Anreize dafür geschaffen werden, dass die Ressorts und ihre Geschäftsbereiche Grund- und Immobilienvermögen nur im unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch nehmen. Insbesondere der Vermögensverzehr, der durch Abnutzung eintritt, sollte so erstmals erfasst werden. In einer Pressemitteilung der Landesregierung hieß es dazu seiner Zeit: „Die mit dem Vermieter-Mieter-Modell zu erreichende transparente sowie verursacher- und periodengerechte Zuordnung sämtlicher Kosten in Verbindung mit der Eigentümerrolle des BLB und der Kundenrolle der Ressorts wird bereits mittelfristig zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der Liegenschaftsressourcen führen. Insbesondere sind Verbesserungen bei der Bewirtschaftung und Substanzerhaltung zu erwarten. Zudem erhalten die Nutzer einen Anreiz, ihren Flächenbedarf unter wirtschaftlichen Aspekten zu überprüfen und zu optimieren.“ Für die erfolgreiche Etablierung eines solchen „Facilitymanagements“ in öffentlichen Verwaltungen werden in der Regel 3 bis 7 Jahre veranschlagt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass jetzt Aussagen darüber gemacht werden können, ob die mit der Gründung des BLB verfolgten Ziele bislang erreicht werden konnten. Seit Juli 2011 liegt außerdem eine energetische Analyse der Bestandsimmobilien, die sich im wirtschaftlichen Eigentum des Brandenburgischen Landesbetriebs für Liegenschaften und Bauen (BLB) befinden vor. Entsprechend der Energiestrategie 2030 des Landes sollen diese Ergebnisse nutzbar gemacht werden, um Energieeinsparungen zu erzielen. Die zu diesem Zweck vorzunehmenden, Energieeffizienz steigernden Optimierungsmaßnahmen sollten der Vorbildfunktion des öffentlichen Raums bestmöglich Rechnung tragen und einen nachhaltigen Beitrag zur Sanierung des Landeshaushaltes beitragen.

Wir fragen daher die Landesregierung:

1. Wie erfolgt die verursacher- und periodengerechte Zuordnung sämtlicher Kosten für Mieter von BLB Immobilien derzeit?
2. Ist es durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Modells zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der Liegenschaftsressourcen insgesamt gekommen (bitte begründen)?

Datum des Eingangs: 11.07.2013 / Ausgegeben: 16.07.2013

3. Welche Anreize haben die Nutzer von BLB-Immobilien ihr Verhalten in Bezug auf den Flächenbedarf und den Energieverbrauch zu optimieren?
4. Wie hat sich das Nutzerverhalten in Bezug auf den Flächenbedarf und den Energieverbrauch in den einzelnen Ressorts durch das Vermieter-Mieter-Modell jeweils verändert?
5. Steht der BLB mit seinen Dienstleistungen im Wettbewerb mit privaten Anbietern (z.B. bei der Reinigung oder dem Wachschatz)?
6. Wann wird eine Prioritätenliste für die energetische Sanierung von Landesbestandsimmobilien vorliegen, welche die kosteneffektivsten Energieeinsparungspotenziale identifiziert?
7. Wie überwacht der Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen die Verbrauchsdaten der Bestandsimmobilien um Einsparpotenziale zeitnah erkennen und Entscheidungen für energetische Verbesserungsmaßnahmen erkennen zu können?
8. Wie bewertet die Landesregierung den Stand des Energiemanagements beim Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen?
9. Welche Energieeinsparziele für die Landesbestandsimmobilien gibt es?
10. Welche Maßnahmen schlägt die Landesregierung vor, um den Nutzern der Landesbestandsimmobilien Anreize zum Energiesparen zu geben?
11. In welcher Weise werden die Analysen, Planungen, Investitionen, Prognosen und Ergebnisse des Energiemanagements veröffentlicht? (Gemeint sind Kosten, Ziele und Verbräuche)
12. Plant die Landesregierung die eigenen Erfahrungen beim Gebäudeenergiemanagement anderen Gebietskörperschaften weiter zu geben? Wenn ja, in welcher Weise, wenn nein, warum nicht?

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister der Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wie erfolgt die verursacher- und periodengerechte Zuordnung sämtlicher Kosten für Mieter von BLB Immobilien derzeit?

zu Frage 1: Grundlage für eine verursacher- und periodengerechte Zuordnung von Kosten ist eine Erfassung der gesamten Bewirtschaftungskosten durch den Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB). Verbrauchsabhängige Kosten werden dabei soweit möglich durch entsprechende Messeinrichtungen erfasst. Hinzu kommen alle im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Liegenschaft stehenden Kosten (einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen und Investitionen), die der jeweiligen „Mieteinheit“, zugeordnet werden. Grundlage der Kostenzuordnung sind dann die zwischen dem jeweiligen Nutzer eines Objektes (Mieter) und dem BLB (Vermieter) abgeschlossenen Einzelnutzungsvereinbarungen (ENV), in denen basierend auf die tatsächlich in Anspruch genommenen Fläche (Nettogrundfläche (NGF) in m²) flächenbezogene Mietansätze vereinbart werden. Über die je „Mieteinheit“ entstandenen Kosten erfolgt durch den BLB spätestens zum Ende eines Jahres eine Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr.

Frage 2: Ist es durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Modells zu einer wirtschaftlicheren Nutzung der Liegenschaftsressourcen insgesamt gekommen (bitte begründen)?

zu Frage 2: Die bisherigen Auswertungen des BLB lassen deutliche Effizienzsteigerungen bezüglich der Nutzung der Liegenschaften erkennen. Nach ersten überschlä-

gigen Berechnungen des BLB aus Juni 2010, d.h. ein Jahr, nachdem das Gros der Ressortliegenschaften in das wirtschaftliche Eigentum übernommen war, konnte das Gesamtvolumen für alle liegenschafts- und baubezogenen Ausgaben im Haushalt in der Zeit seit Errichtung des BLB bis zum Jahr 2010 um rd. 1,5 Mio € p. a. reduziert werden. Bei den Betriebs- und Nebenkosten ist es u. a. durch die Bündelung der Zuständigkeit beim BLB gelungen, die Ausgaben trotz allgemeiner Preiserhöhungen nahezu konstant zu gestalten. Lediglich der Flächenverbrauch ist trotz reduzierter Personalzahlen bisher noch nicht signifikant zurückgegangen. Hierzu ist jedoch zu bemerken, dass ein geringeres Personal-Soll in einer Dienststelle nicht unmittelbar zu einem Leerstand führt. Begleitend bedarf es zudem organisatorischer Maßnahmen bis freie Flächen einer oder mehrerer Dienststellen beispielsweise so gebündelt werden können, dass daraus wieder vermietbare Einheiten gebildet werden können. Zu bedenken ist hier, dass Leerstände in landeseigenen Gebäuden nur in Abhängigkeit der Nachfragesituation auf dem Markt anderweitig vermietet werden können und dass der Landeshaushalt bis dahin weiter belastet wird. Eine andere Möglichkeit ist, mehrere Dienststellen gemeinsam in einem größeren Objekt zu konzentrieren, um die dabei frei gezogenen Liegenschaften vermarkten zu können. Es zeichnet sich schon jetzt ab, dass insbesondere die Effekte der Flächenreduzierungen in der Regel nur mittel- bis langfristig realisierbar sein werden. Als unverzichtbares Instrument dafür wird die haushalterische Anerkennung der Raumbedarfspläne der Nutzer, die Grundlage jeglicher Unterbringungsplanungen und damit unverzichtbare Sollgröße bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Unterbringung ist, seit vergangenem Jahr wieder vom Ministerium der Finanzen wahrgenommen.

Frage 3: Welche Anreize haben die Nutzer von BLB-Immobilien ihr Verhalten in Bezug auf den Flächenbedarf und den Energieverbrauch zu optimieren?

zu Frage 3: Derzeit gibt es keine diesbezüglichen spezifischen Anreizsysteme.

Frage 4: Wie hat sich das Nutzerverhalten in Bezug auf den Flächenbedarf und den Energieverbrauch in den einzelnen Ressorts durch das Vermieter-Mieter-Modell jeweils verändert?

zu Frage 4: Die mit dem VMM verbundene transparente sowie verursacher- und periodengerechte Zuordnung der Kosten hat bezüglich des Flächenbedarfes dazu geführt, dass Nutzer entbehrliche, in der Regel über dem genehmigten Raumbedarfsplan (=Soll) liegende Flächen verstärkt zur Abgabe ins Allgemeine Grundvermögen des Landes anzeigen. Ob diese Entwicklung allein auf ein gestiegenes Kostenbewusstsein der Nutzer zurückgeführt werden kann, ist fraglich. Teilweise sind strukturelle bzw. organisatorische Veränderungen oder Personalabbau bei den Nutzern Grund dafür, Flächen an den BLB zurück zu geben. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch die von den Nutzern zurück gegebenen Flächen das Land bis zu deren Verwertung finanziell und verwaltungsmäßig belasten. Aktuell ist festzustellen, dass der Gesamt-Flächenbedarf des Landes trotz der Rücknahme entbehrlicher Flächen von den Nutzern einerseits und einem aktiven Verwertungsgeschäft des BLB andererseits bisher noch nicht signifikant verringert werden konnte. Während ein Personalabbau und die damit einhergehende Flächenreduzierung automatisch zur Reduzierung von Energieverbräuchen führen (leerstehende Objekte werden in der Regel nur notbewirtschaftet), können verlässliche Angaben zur Reduzierung des Energieverbrauchs in Bezug auf das Nutzerverhalten bisher noch nicht gemacht werden. Die nunmehr vorhandene Transparenz bezüglich der Verbräuche der einzelnen Nutzer

nutzt der BLB dafür, die nutzerspezifischen Daten mit den Dienststellen auszuwerten und diese Hinweise zu konkreten Optimierungspotenzialen zu geben. Hierzu wurde im Jahr 2012 erstmals bei den Finanzämtern ein nutzergruppenbezogenes Benchmarking praktiziert, das auf andere Bereiche der Landesverwaltung (u. a. Gerichte) ausgeweitet werden soll.

Frage 5: Steht der BLB mit seinen Dienstleistungen im Wettbewerb mit privaten Anbietern (z.B. bei der Reinigung oder dem Wachschatz)?

zu Frage 5: Der BLB steht nicht mit privaten Anbietern von Dienstleistungen in Konkurrenz. Er beauftragt vielmehr für den Großteil der liegenschaftsbezogenen Dienstleistungen private Unternehmen.

Frage 6: Wann wird eine Prioritätenliste für die energetische Sanierung von Landesbestandsimmobilien vorliegen, welche die kosteneffektivsten Energieeinsparungspotenziale identifiziert?

zu Frage 6: Ein detaillierter energetischer Sanierungsfahrplan soll bis Ende des IV. Quartals 2013 vorliegen. Er wird nicht nur geeignete Effizienzmaßnahmen benennen, sondern auch eine Priorisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen enthalten.

Frage 7: Wie überwacht der Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen die Verbrauchsdaten der Bestandsimmobilien um Einsparpotenziale zeitnah erkennen und Entscheidungen für energetische Verbesserungsmaßnahmen erkennen zu können?

zu Frage 7: Die Energieverbräuche der Liegenschaften bzw. der Gebäude werden von den jeweiligen Objektverantwortlichen des BLB an den vorhandenen Messeinrichtungen abgelesen und anschließend in dem sogenannten Energie-Medien-Informationen-System (EMIS) erfasst. Künftig soll das erfolgreich eingeführte nutzergruppenspezifische Benchmarking, bei dem Liegenschaften mit gleichen Verwaltungsfunktionen miteinander verglichen werden, weiter ausgebaut werden. Die Auswertung der EMIS-Daten und die Ergebnisse des Benchmarking bilden für den BLB die Grundlage seiner Entscheidungsprozesse. Darüber hinaus werden, insbesondere in den Landesbehördenzentren, intelligente Systeme zur Energieeinsparung (Gebäudeleittechnik-GLT) installiert, durch die eine effizientere Energienutzung automatisch gesteuert werden kann.

Frage 8: Wie bewertet die Landesregierung den Stand des Energiemanagements beim Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen?

zu Frage 8: Der Mitteilung des Landesrechnungshofes zur Prüfung des Energiemanagements im BLB ist zu entnehmen, dass beim BLB entscheidende Schritte zur Installation eines sachgerechten Energiemanagements bereits erfolgt sind. Die Einschätzung des LRH, dass dieser Prozess noch nicht abgeschlossen ist, wird im Wesentlichen geteilt. Der weitere Aus- bzw. Aufbau eines verbesserten Energiemanagements läuft. So erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Evaluierung im BLB organisatorische Umstrukturierungen mit dem Ziel, durch klare, eindeutige Aufgabenzuweisungen, eine Vermischung mit anderen, in der Regel technischen Aufgaben zu vermeiden.

Frage 9: Welche Energieeinsparziele für die Landesbestandsimmobilien gibt es?

zu Frage 9: Alle Energiesparziele des Landes Brandenburg sind in der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg definiert. In einem Katalog der strategischen Maßnahmen wurden für die Umsetzung der Energiestrategie 2030 Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche definiert und diese jeweils mit konkreten Projekten und strategischen Maßnahmen untersetzt. Ein Projekt im Rahmen der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand ist die Erstellung eines Aktionsplanes zur energetischen Optimierung der öffentlichen Liegenschaften im Land Brandenburg mit dem Ziel, eine quantitative Zielstellung zur Erhöhung der Energieeffizienz von öffentlichen Gebäuden zu erarbeiten.

Frage 10: Welche Maßnahmen schlägt die Landesregierung vor, um den Nutzern der Landesbestandsimmobilien Anreize zum Energiesparen zu geben?

zu Frage 10: Die Möglichkeiten, solche Anreize zu geben, sind von den potentiellen Einsparmöglichkeiten abhängig. Deshalb können erst im Ergebnis der Untersuchung zur energetischen Sanierung hierzu konkrete Angaben gemacht werden.

Frage 11: In welcher Weise werden die Analysen, Planungen, Investitionen, Prognosen und Ergebnisse des Energiemanagements veröffentlicht? (Gemeint sind Kosten, Ziele und Verbräuche)

zu Frage 11: Gegenwärtig erfolgen keine Veröffentlichungen.

Frage 12: Plant die Landesregierung die eigenen Erfahrungen beim Gebäudeenergiemanagement anderen Gebietskörperschaften weiter zu geben? Wenn ja, in welcher Weise, wenn nein, warum nicht?

zu Frage 12: Seit 2011 existiert eine Kooperationsvereinbarung des BLB mit der Zukunftsagentur Brandenburg (ZAB) zum Thema Energie-Contracting. Im Rahmen der darin geregelten Zusammenarbeit wurden bereits zwei Fachtagungen organisiert, an denen auch kommunale Vertreter teilgenommen haben. Diese Tagungen hatten vor allem die Weitergabe von praktischen Erfahrungen zum Inhalt. Weitere Tagungen werden folgen. Ein weiterer, erfolgreicher Workshop wurde vom Ministerium für Umwelt, Verbraucherschutz und Gesundheit zum Thema Photovoltaikanlagen veranstaltet, in dem die Erfahrungen der Mitwirkenden, u. a. des BLB, mit dieser Thematik vorgestellt und erörtert wurde. Diese Art der Informationsvermittlung und der Vernetzung hat sich aus Sicht der Landesregierung bewährt und soll auch künftig eine zentrale Rolle des diesbezüglichen Dialogs mit den Gebietskörperschaften spielen.