

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 332/2025

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bewilligung von überplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen für das Haushaltsjahr 2025 im Produkt 01.01.13 - "Technisches Immobilienmanagement"

Datum 19.11.25	Geschäftszeichen FB 330	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 330 - techn. Immobilienmanagement		Beteiligte Fachbereiche: FB 111, G I
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Hauptausschuss	20.11.2025	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	27.11.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Im Produkt 01.01.13 – „Technisches Immobilienmanagement“ werden für das Haushaltsjahr 2025 überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen in Höhe von insgesamt 1.886.100,00 EUR bewilligt. Die überplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen teilen sich wie folgt auf die nachstehend aufgeführten Haushaltsstellen/Posten auf:

Haushaltsstelle 01.01.13.	
521505 – Bauunterhaltung	566.000,--
521520 – Wartung technischer Anlagen	127.000,--
521601 – Instandhaltung des Infrastrukturvermögens	19.000,--
524110 – Energie und Wasser	285.500,--
524110 – sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke / baul. Anlagen	192.600,--
543160 – Sachverständigen-, Gerichts- u.ä. Kosten	21.000,--
543190 – Sonstige Geschäftsaufwendungen	185.000,--
0314.785100 – Hochbauinvest. FWGH Linderhausen	490.000,--
Gesamt:	1.886.100,--

Sachverhalt:

Die für den Betrieb der bebauten Grundstücke (z. B. Verwaltungsgebäude, Schulen) anfallenden konsumtiven Aufwendungen werden von dem Fachbereich 330 (Technisches Immobilienmanagement) im Produkt 01.01.13 über verschiedene Haushaltsstellen abgewickelt. Da im Rahmen der Etatplanungen die zukünftig tatsächlich anfallenden Kosten nicht exakt planbar sind und aus unterschiedlichen Gründen immer Schwankungen unterworfen sind (z. B. unvorhersehbare Schadensereignisse), sind die wesentlichsten Haushaltsstellen seit jeher in einem sog. Deckungskreis mit der Nr. 101132 zusammengefasst. Hierdurch wird über das Instrument der gegenseitigen Deckungsfähigkeit der Haushaltsansätze auch bei

notwendigen Ansatzüberschreitungen auf einzelnen Haushaltsstellen im Laufe des Haushaltsjahres weiterhin die Liquidität des Fachbereichs sichergestellt.

Die Beantragung zusätzlicher Haushaltsmittel ist damit erst dann erforderlich (in der Regel zum Jahresende), wenn sich abzeichnet, dass das noch zur Verfügung stehende Restbudget des Deckungskreises nicht ausreichen wird, um die noch bis zum Jahresende zu erwartenden Zahlungsverpflichtungen zu decken.

So verhält es sich aktuell zum Zeitpunkt der Vorbereitung dieser Vorlage (12.11.2025). Nach der Finanzsoftware des Fachbereichs „Finanzen“ (mps) hat der vorerwähnte Deckungskreis keine verfügbaren Mittel mehr. Um auch die Aufwendungen des Jahres 2025 bis zum Jahresende finanzieren zu können, ist zwingend die Bewilligung von zusätzlichen Haushaltsmittel erforderlich.

Die Notwendigkeit zur Beantragung weiterer Haushaltsmittel zum Jahresende zeichnete sich bereits im Controllingbericht zum 30.09.2025 ab.

Um die Liquidität des Fachbereichs 330 für das Haushaltsjahr 2025 in den nächsten Wochen sicherzustellen, wurde anhand vorliegender Erfahrungswerte bzw. im Wege der Schätzung eine Prognose erstellt, wie hoch der noch benötigte Mittelbedarf auf einzelnen Haushaltsstellen des betreffenden Deckungskreises 101132 sein wird. Insgesamt haben sich folgende Beträge ergeben, die als überplanmäßige Mittel bereitgestellt werden müssten:

Haushaltsstelle 01.01.13.	
a) 521505 – Bauunterhaltung	566.000,--
b) 521520 – Wartung technischer Anlagen	127.000,--
c) 521601 – Instandhaltung des Infrastrukturvermögens	19.000,--
d) 524110 – Energie und Wasser	285.500,--
e) 524110 – sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke / baul. Anlagen	192.600,--
f) 543160 – Sachverständigen-, Gerichts- u.ä. Kosten	21.000,--
g) 543190 – Sonstige Geschäftsaufwendungen	185.000,--
h) 0314.785100 – Hochbauinvest. FWGH Linderhausen	490.000,--
Gesamt:	1.886.100,--

Zu a) - 01.01.13.521505 - "Bauunterhaltung"

Für die Restabwicklung bereits erteilter Aufträge bzw. noch zu beauftragende Arbeiten beläuft sich die Kostenprognose bis zum Jahresende auf rd. 566.000,-- EUR. Hierin enthalten sind u.a. die Mehrkosten für die Erneuerung der Lüftungsanlage Grundschule Ländchenweg (EUR 175.000,00), der Pausenhofüberdachung der Grundschule Ländchenweg (EUR 60.000,00) und die Dachsanierung der KiTa Mühlenweg (EUR 60.000,00). Die Gesamtkosten dieser Projekte werden den Wert der bereits gebildeten Rückstellungen um die vorgenannten Beträge überschreiten. Um den Etat in 2026 nicht zu belasten, werden die noch bestehenden Rückstellungen in das Jahr 2026 übertragen und entsprechend gebucht. Die nicht in den Rückstellungen enthaltenen Mehraufwendungen werden im Jahr 2025 über die HHSt 01.01.13.521505 Bauunterhaltung beglichen. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind noch

auflaufende unabweisbare Instandhaltungen (EUR 188.000,00), wie die Reparatur einer Außentreppe, die Teilsanierung eines Schulhofes als auch die Erneuerung von Schließanlagen für 6 Gebäude an diversen städtischen Gebäuden erforderlich. Dieser Mehrbedarf ist einerseits in den Abweichungen bei einzelnen Baumaßnahmen zwischen den Kostenschätzungen zum Zeitpunkt der Etatplanung und den tatsächlichen Kosten zum Zeitpunkt der Bauausführung begründet. Die Baumaterialpreise befinden sich nach den Erhöhungen in den Jahren 2022 und 2023 weiterhin auf einem sehr hohen Niveau und geben auch im Jahr 2025 den Ausschlag. Darüber hinaus lässt sich auch die Gesamthöhe der im Laufe eines Jahres entstehenden unvorhersehbaren Reparaturen nur bedingt im Rahmen der Etatplanung einschätzen. Letztlich haben auch die in 2025 notwendigen, aber im Etatansatz nicht vorgesehenen Baumaßnahmen vor allem in den alten Schulgebäuden und Kindertageseinrichtungen (Sanierungsstau) zu dem jetzt errechneten Mehrbedarf geführt.

Zu b) - 01.01.13.521520 - "Wartung technischer Anlagen von Gebäuden"

Die Haushaltsstelle ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits überbucht. Aus Erfahrungswerten der Haushaltsjahre 2023 und 2024 und der vorgenommenen Kalkulation bis zum Jahresende, ist davon auszugehen, dass bis zum 31.12.2025 Wartungskosten in Höhe von 127.000,00 EUR anfallen werden. Die Überschreitung resultiert aus zeitlichen Verschiebungen und hinzugekommenen Wartungsverträgen im Rahmen der Betreiberverantwortlichkeit. Die Wartungsaufträge für die technischen Geräte in den neuen Gebäuden sind wesentlich umfangreicher und in Folge dessen kostenintensiver als in den alten Liegenschaften. Zum einen erklärt sich der Anstieg durch die modernere Technik und zum anderen durch die gestiegene Anzahl von technischen Gebäudeelementen. Insgesamt wird aus diesen Gründen eine Haushaltsüberschreitung in Höhe von 127.000,00 EUR beantragt.

Zu c) - 01.01.13.521601 - "Instandhaltung des Infrastrukturvermögens"

Die Haushaltsstelle ist mit 12.000,00 EUR überbucht. Die Überschreitung resultiert im Wesentlichen durch ungeplante Kosten der Beschädigung des Kanalsystems aufgrund von erforderlichen Erdarbeiten für das neue Feuerwehrgerätehaus in Linderhausen. Diese außerplanmäßigen Kosten, die an den externen Verursacher weiterbelastet werden, belaufen sich auf 19.000,00 EUR und erklären die Überschreitung.

Zu d) - 01.01.13.524110 - "Energie und Wasser"

Auf der Haushaltsstelle stehen zum jetzigen Zeitpunkt Mittel i.H.v. rd. 92.500,00 EUR zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Planung bis zum Jahresende werden zusätzliche Mittel i.H.v. 285.500,00 EUR benötigt. Der Mehrbedarf erklärt sich durch die noch abzurechnenden Energiekosten bis 12/2025 als auch durch die, im Jahr 2025 für die Jahre 2024, eingereichten Toleranzabrechnungen der AVU. Die Toleranzabrechnungen ergeben sich aus den Vertragsvereinbarungen mit der AVU die während der Energiekrise in den Jahren 2022 ff. gefasst wurden, hierbei ist geregelt, dass bestimmte Abnahmemengen von Seiten der AVU vorausgesetzt werden. Bei Nichterfüllung dieser Abnahmemengen erfolgen die vorgenannten Toleranzabrechnungen. Die Höhe der Toleranzabrechnungen war im Vorfeld nicht planbar.

Zu e) - 01.01.13.524190 - "sonstige Bewirtschaftung der Grundstücke / baul. Anlagen"

Die Haushaltsstelle ist bereits mit 2.500,00 EUR überbucht. Ein wesentlicher Teil der Haushaltsüberschreitung resultiert aus der, Umbuchung der Interimskosten (186.600,00 EUR) zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses Linderhausen. Im Rahmen der buchhalterischen Würdigung wurde festgestellt, dass entgegen der ersten Annahme diese Kosten nicht als investiv zu bewerten sind. In Folge dessen muss nun unterjährig eine Umbuchung von der investiven Haushaltstelle 01.01.13/0314.785100 zur konsumtiven HHSt 01.01.13.524190 in Höhe von EUR 186.600,00 erfolgen. Diese Kosten wurden aus den vorgenannten Gründen in der Etatplanung nicht berücksichtigt.

Zu f) - 01.01.13.543160 - "Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Kosten"

Die Haushaltsstelle ist nach heutigem Stand mit rd. 5.000,-- EUR überbucht. Bis zum Jahresende fallen zusätzlich noch Sachverständiger- und Rechtsanwaltskosten von rd. 16.000,-- EUR an. Die insgesamt zusätzlich benötigten Finanzmittel errechnen sich folglich auf rd. 21.000,-- EUR. Dieser Mehrbedarf erklärt sich im Wesentlichen durch nichtplanbare juristische Unterstützungen bei dem Großbauprojekt Rathaus als auch aufgrund von Sachverständigenleistungen bei Bauprojekten wie z.B. Rissbeurteilungen an Schulhöfen. Weiterhin kamen Beratungsleistungen für die nicht im Etatansatz berücksichtigten Kosten des ESC Projektes hinzu.

Zu g) - 01.01.13.543190 - "Sonstige Geschäftsaufwendungen"

Die Haushaltsstelle ist mit rd. 172.000,-- EUR überbucht. Bis zum Jahresende fallen gem. Schätzung noch Kosten 13.000,-- EUR an. Die Haushaltsüberschreitung beläuft sich in Summe auf 185.000,-- EUR. Der Mehrbedarf erklärt sich zu 96 % aus den Auszahlungen an die Bieter des ESC Projektes (178.500,-- EUR). Im Rahmen der Etatplanung für den Doppelhaushalt 2024/2025 wurden für das Jahr 2024 die anstehenden Auszahlungen berücksichtigt. Es wurde davon ausgegangen, dass das Bieterverfahren im Jahr 2024 beendet ist. Die Beendigung des Bieterverfahrens erfolgte aber erst im HHJ 2025. Die Mittel standen in 2025 nicht mehr zur Verfügung, daher mussten die fälligen Auszahlungen über den Deckungskreis beglichen werden, wodurch dieser zusätzlich belastet wurde.

Zu h) - 01.01.13/0314.785100 - "Hochbauinvestitionen Gebäude (Feuerwehrgerätehaus Linderhausen) Lindenbergr. 78, 80 "

Auf der Haushaltsstelle standen zu Beginn des Jahres 2025 Mittel von rd. 2.032.400,-- EUR zur Verfügung. Die bereits durch erteilte Aufträge gebundenen Mittel belaufen sich auf 1.392.200,-- EUR. Bis zum Jahresende 2025 fallen zusätzliche Aufträge und Ausgaben für kommende Rechnungen i.H.v. rd. 1.130.200,-- EUR an. Hierbei handelt es sich unter anderem um die Beauftragung der Rohbauarbeiten. Um die Fortsetzung des Projektes zu gewährleisten werden im HHJ weitere Mittel von 490.000,-- EUR benötigt.

Zusammenfassend wird daher vorgeschlagen, den vorstehend erläuterten zusätzlichen Mittelbedarf für das Jahr 2025 in Höhe von insgesamt 1.886.100,-- EUR durch die Bewilligung von Haushaltsüberschreitungen gemäß vorbeschriebener Aufteilung sicherzustellen. In Relation zu den gesamten ordentlichen Aufwendungen des Fachbereichs 330 im Produkt 01.01.13 im Etat 2025 von 7.100.247,-- EUR entspricht der konsumtive Teil der Überschreitung (1.396.100,-- EUR) einem Anteil von rd. 19,7 %.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Darstellungen im Sachverhalt

Deckungsvorschlag:

Der konsumtive Mehraufwand i.H.v. EUR 1.396.100,-- muss im weiteren Verlauf des Haushaltsjahres 2025 noch erwirtschaftet werden.

Die Mehrauszahlungen im investiven Bereich in Höhe von 490.000 € bei der HHST 01.01.13/0314.785100 werden wie folgt gedeckt:

Haushaltsstelle	
Minderaufwendungen:	
01.01.13/0052.785110 - Weitere Hochbauinvest. Gustav-Heinemann-Schule	490.000,--
Gesamt:	490.000,--

Auswirkungen auf das Klima:

☒ neutrale Auswirkungen

☐ positive Auswirkungen

☐ negative Auswirkungen

Begründung:

Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Schweinsberg