

Große Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Sanierungsstau in öffentlichen Gebäuden

Im Rahmen des nicht ständigen Ausschusses „Umsetzung der Föderalismuskommission in Bremen“ räumte die Finanzsenatorin in Antwort auf eine Berichtsbite der Fraktion DIE LINKE ein, dass Bremen aufgrund seiner extremen Haushaltssituation in der Vergangenheit und aktuell nicht in der Lage sei, „alle anstehenden Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erhaltungsmaßnahmen zeitnah und in dem aus fachlicher Sicht sinnvollen Rahmen zu realisieren“.

Das auch dem Ressort wohl bewusste Problem dabei ist, dass kurzfristig notwendige Mittel zum Bauunterhalt und zur Sanierung von aufgetretenen Schäden an öffentlicher Infrastruktur „geschoben“ werden können. Mittelfristig führt dies jedoch dazu, dass die Schäden an der Infrastruktur überproportional wachsen. Auf lange Sicht führen ein unzureichender Bauunterhalt und eine ungenügende Instandsetzung damit zu höheren Gesamtkosten. Aufgrund des vom Senat eingeschlagenen „Sanierungspfades“ ist aber nicht damit zu rechnen, dass in den nächsten Jahren zusätzliche Mittel in den Erhalt und die Wiederherstellung der öffentlichen Infrastruktur investiert werden sollen. Damit steht zu befürchten, dass mehr und mehr öffentliche Gebäude teilweise oder auch völlig unbenutzbar werden. Durch fehlende Kontinuität von Bauunterhalt und Instandsetzung wird so ein Sachzwang erzeugt, der zu einer Entwertung und schlussendlich zu einer Privatisierung öffentlichen Eigentums führt, einhergehend mit langfristigen Mietausgaben.

Diese Anfrage hat zum Ziel, einen umfassenden Überblick über den gesamten Sanierungsstau der öffentlichen Immobilien und über die Diskrepanz zwischen dem notwendigen und dem tatsächlich aufgewendeten Mitteleinsatz für Bauunterhalt und Sanierung zu erhalten.

Bauunterhalt: Bei den Fragen zum Bauunterhalt nehmen wir Bezug auf die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt). Die KGSt hat anerkannte Richtlinien zur Kalkulation des auskömmlichen Bauunterhalts öffentlicher Gebäude entwickelt. Das „vereinfachte Bemessungsverfahren“ geht davon aus, dass pro Jahr 1,2 % des Wiederbeschaffungszeitwertes aller Gebäude als Bauunterhalt aufgewendet werden müssen. Im „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ können zusätzliche Faktoren für Technikanteil, Gebäudealter u. ä. berücksichtigt werden.

Sanierungsstau: Bezüglich des Sanierungsstaus bei öffentlichen Gebäuden teilte der Senat auf die eingangs angeführte Anfrage der Fraktion DIE LINKE im nicht ständigen Ausschuss mit, dass eine definitive systematische Ermittlung des Sanierungsstaus bislang nicht stattgefunden hätte und wegen des erheblichen Aufwands auch nicht beabsichtigt sei. Eine spätere Nachfrage im Haushalts- und Finanzausschuss ergab, dass dem Finanzressort auch keine Liste derjenigen Sanierungsmaßnahmen vorliege, welche in den aktuellen Gebäudesanierungsprogrammen keine Berücksichtigung gefunden hätten. Allerdings sei bei Immobilien Bremen (IB) selbstverständlich bekannt, welche weiteren Bedarfe an Gebäudesanierung perspektivisch noch bestehen.

Wir fragen den Senat:

I. Bauunterhalt

1. Wie hoch ist der Wiederbeschaffungszeitwert der bremischen Immobilien im Sondervermögen Immobilien und Technik? Welcher Betrag ist nach dem

einfachen KGSt-Bemessungsmodell jährlich zum auskömmlichen Bauunterhalt aufzuwenden?

2. Welcher Betrag ist nach dem „Bemessungsverfahren mit Gewichtung“ jährlich für den auskömmlichen Bauunterhalt der bremischen Immobilien zu veranschlagen?
3. Welche Beträge sind für die öffentlichen Gebäude in den letzten 15 Jahren tatsächlich für Bauunterhalt aufgewendet worden (bitte auflisten nach Jahren)?
4. Welche Beträge für Bauunterhalt kann Immobilien Bremen in den kommenden Jahren aus den Echtsmieten aufwenden?
5. Beurteilt der Senat die Echtsmieten unter dem Gesichtspunkt der Antworten auf Frage 1 und gegebenenfalls 2 für auskömmlich?
6. Versetzt die Einnahme von Echtsmieten Immobilien Bremen nach Einschätzung des Senats in die Lage, die Vermieterpflichten in ausreichender Qualität und Quantität wahrzunehmen?
7. Inwiefern erhalten die Gebäudenutzer volle Mieterrechte? Haben sie beispielsweise das Recht auf Mietminderung für den Fall, dass bauliche Mängel vorliegen?

II. Sanierungsstau

8. Wie hoch wird der insgesamt bestehende Sanierungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden seitens Immobilien Bremen beziffert (wenn nicht genau ermittelbar, bitte ungefähre Größenordnung angeben)?
9. Wie verhält sich dieser Betrag größenordnungsmäßig zum Gesamtverkehrswert der bremischen Immobilien? Um welchen prozentualen Anteil würde der Verkehrswert der bremischen Immobilien steigen, wenn sämtliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wären? Welchen Wertverlust hat das öffentliche Eigentum an Immobilien in den letzten 15 Jahren durch den aufgelaufenen Sanierungsstau also erlitten?
10. In Bezug auf den Verkehrswert der bremischen Immobilien, wie hat sich der aufgelaufene Sanierungsbedarf in den letzten 15 Jahren entwickelt? Wenn er zugenommen hat, um welchen Faktor hat er etwa zugenommen?
11. Zu welchem Anteil ist diese eventuelle Zunahme auf nicht auskömmliche Aufwendungen für Bauunterhalt zurückzuführen? Anders gesagt: um welchen Anteil geringer wären die heutigen Sanierungsbedarfe, wenn der Bauunterhalt in den letzten 15 Jahren auskömmlich finanziert gewesen wäre? Welche Folgekosten (größenordnungsmäßig) haben die „eingesparten“ Mittel beim Bauunterhalt in den letzten 15 Jahren also generiert?
12. Welche jährlichen Ausgaben wurden innerhalb der vergangenen 15 Jahre für Gebäudesanierungen aufgewendet (bitte nach Jahr auflisten)?
13. Sieht der Senat angesichts des eingeschlagenen Haushaltssanierungspfades mittelfristig die Möglichkeit, genügend finanzielle Mittel einzusetzen, um den Sanierungsstau auf ein tragbares Niveau zu reduzieren?
14. Wenn nicht, mit welchem zunehmenden Wertverlust der öffentlichen Immobilien ist (analog zu Frage 9) in den kommenden Jahren zu rechnen?
15. Welche öffentlichen Gebäude sind aufgrund mangelnder Sanierungsaufwendungen zurzeit in ihrer Nutzung eingeschränkt oder unbenutzbar (bitte einzeln auflisten)? Welche dieser Gebäude konnten im Sanierungsprogramm 2011 nicht berücksichtigt werden?
16. Welche Immobilien wurden in den letzten 15 Jahren veräußert, weil ihre Sanierung für die Zwecke der öffentlichen Hand nicht mehr finanzierbar bzw. wirtschaftlich war? Welche dauerhaften Mietkosten hat dies für die Stadt nach sich gezogen?

Klaus-Rainer Rupp, Monique Troedel,
Peter Erlanson und Fraktion DIE LINKE