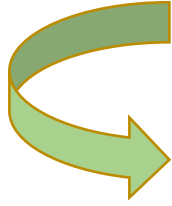


Haushaltskonsolidierungskonzept der Gemeinde Eichwalde



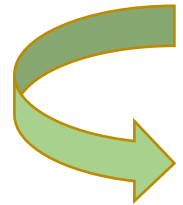
Aufgabenschwerpunkte der Bauverwaltung:

1. Erstellung eines Immobilienkonzepts
2. Energetische Sanierung kommunaler Gebäude
3. Priorisierung energetischer Maßnahmen mit kurzer Amortisation
4. Energiemanagement für kommunale Gebäude, Verbrauchsmonitoring
5. Überprüfung von Instandsetzungen/Renovierungen
6. Reduzierung externer Dienstleistungen durch Bündelung oder Eigenleistung
7. Standardisierung bei Beschaffung (Rahmenverträge, Sammelausschreibungen)
8. Überprüfung der Erbbaupacht
9. Überprüfung der Mieten
10. Kalkulation der Nutzungsentgelte für kommunale Einrichtungen
11. Kalkulation der Friedhofsgebühren



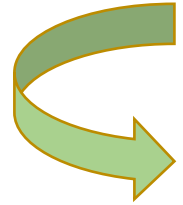
Was setzt die Bauverwaltung bereits um bzw. ist in Planung:

1. Erstellung eines **Immobilienkonzepts** → Ziel: Fertigstellung im III. Quartal 2026
2. Energetische **Sanierung kommunaler Gebäude** → Wirtschaftlichkeitsbetrachtung muss verbessert werden
3. **Priorisierung energetischer Maßnahmen** mit kurzer Amortisation → Priorisierung erfolgt bereits in der HH-Planung; Problem: keine investiven Maßnahmen
4. **Energiemanagement für kommunale Gebäude, Verbrauchsmonitoring** → erfolgt bereits in den einzelnen Sachgebieten Gebäudemanagement und Tiefbau
5. **Überprüfung von Instandsetzungen/Renovierungen** → Priorisierung erfolgt bereits in der HH-Planung, Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht ist ein wichtiger Aspekt in der Planung



Was setzt die Bauverwaltung bereits um bzw. ist in Planung:

- 6. Reduzierung externer Dienstleistungen durch Bündelung oder Eigenleistung →**
Beauftragung von Planungsleistungen oder externen Dienstleistern wurden bereits reduziert (bspw. Baumkontrolle, Baumpflanzung, bei der Erarbeitung von Leistungsverzeichnisse von kleineren Maßnahmen im Hoch- und Tiefbau)
keine Umsetzung: Einhaltung der Prüfungsvorschriften für Technische Anlagen und Ausstattungen
- 7. Standardisierung bei Beschaffung**
 - Rahmenvertrag für Straßen- und Gehweginstandhaltung
 - Rahmenvertrag über die Unterhaltung der Straßenbeleuchtung
 - gemeinsame Ausschreibung für Strom- und Gaslieferung über den LDS
 - Ausschreibung der Reinigungsdienstleistung für alle kommunal genutzten Objekte
- 8. Überprüfung der Erbbaupacht** – Anpassung der Erbbaupacht erfolgte in 2025, Vertragsregelungen sind maßgebend
- 9. Überprüfung der Mieten** - Anpassung der Mieten erfolgte in 2025, Vertragsregelungen sind maßgebend, Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind zu beachten



Was setzt die Bauverwaltung bereits um bzw. ist in Planung:

- 10. Kalkulation der Nutzungsentgelte** für kommunale Einrichtungen → Überarbeitung der Satzung über die Nutzung öffentlicher Räume und Sportanlagen der Gemeinde Eichwalde (KSA) erfolgte in 2025, in 2027 erneute Kalkulation; Anpassung Dauernutzungsvertrag
- 11. Kalkulation der Friedhofsgebühren** → Überarbeitung der Friedhofsgebührensatzung (WUFO) → Ziel: Fertigstellung im IV. Quartal 2026

HH-Planung 2026; Produkte der Bauverwaltung

| Produkt | Bezeichnung | Ziel der Einsparung |
|---------|---|---------------------|
| 11102 | Zentrale Dienste | 2.740,00 € |
| 11106 | Liegenschaftsmanagement | 445,00 € |
| 12601 | Brandschutz | 0,00 € |
| 21101 | Bildungsstandort | 0,00 € |
| 25201 | Heimatarchiv | 0,00 € |
| 27201 | Gemeindebibliothek | 0,00 € |
| 28401 | Kulturzentrum Alte Feuerwache | 0,00 € |
| 36501 | Kita Haus der kleinen Strolche | 2.166,00 € |
| 36503 | Kita Pinoccio | 1.928,00 € |
| 36601 | Jugendarbeit | 0,00 € |
| 42401 | Eichenparkstadion | 3.060,00 € |
| 42403 | Badewiese | 15.615,00 € |
| 51101 | Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen | 0,00 € |
| 52201 | kommunale Mietimmobilien | 6.700,00 € |
| 53301 | Friedhof | 3.720,00 € |
| 54101 | Gemeindestraßen | 13.625,00 € |
| 55101 | öffentliche Grün- und Spielanlagen | 0,00 € |
| 55102 | Betriebshof | 530,00 € |
| 57301 | Bürgertreff | 0,00 € |
| | Summe | 50.529,00 € |

Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit → Freigabe des Planansatzes in den Konten: nur 90 %;

Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und der rechtlichen Vorschriften

keine Reduzierung in den Bewirtschaftungskonten 5241 insbes. bei IB

keine weitere Reduzierung bei den Unterhaltungskonten, die bereits durch Kürzung im Rahmen der HH-Planung betroffen waren

Priorisierung der Unterhaltungsmaßnahmen in den kommunalen Objekten/ in Gemeindestraßen und öffentlichen Plätzen

Entscheidung über Beauftragung der Security auf der Badewiese 15.000 €

Entscheidung über Mietvertrag Lila Treff in der HH-Planung für das Jahr 2028

Umsetzung der Maßnahmen/ Erwartung:

- Die konkrete Benennung der Leistungskürzung in den einzelnen Unterhaltungsmaßnahmen ist nicht umsetzbar, außer: keine Beauftragung der Security für die Bewachung der Badewiese.
- Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, der Pflicht zum Erhalt der Technischen Anlagen, Pflicht zur Einhaltung des Brandschutzes ... usw. muss sichergestellt werden.
- Die geplanten Einzelmaßnahmen in den Konten sind zu prüfen und in der Umsetzung zu priorisieren.

Allgemein / übergreifend

HINWEIS: GEMEINSAMES AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN FÜR STROM- UND GASLIEFERUNG ÜBER DEN LDS, AUSSCHREIBUNG FÜR REINIGUNGSLEISTUNG ÜBER ALLE OBJEKTE DER GEMEINDE

- Was bedeutet das / ist das in Planung oder bereits Realität?

Antwort: Der Landkreis Dahme-Spreewald führt die Ausschreibung für die Strom- und Gaslieferung durch. Der LDS fragt rechtzeitig vor Ablauf der Vertragslaufzeit die Kommunen an, ob ein Interesse besteht. Die Gemeinden arbeiten dem LDS die abgefragten Parameter (Verbräuche) zu. Die Gemeinden schließen dann mit dem Anbieter des wirtschaftlichsten Angebots einen Vertrag ab.

Die Bauverwaltung hat für die Durchführung der Reinigungsleistungen in allen kommunal genutzten Objekten ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt.

- Sind diese Verträge einsehbar?

Antwort: Ja.

- Nach meinem Empfinden sind die Liegenschaft dauerhaft überheizt und schlecht regelbar! Die neuen WC-Anlagen in der Grundschule haben Thermostatventile die nicht blockiert sind. Diese stehen dauerhaft voll auf - die WC-Anlagen sind abends deutlich über 24°C beheizt. Die Turnhalle in der Grundschule ist von jedermann einfach über einen zugänglichen Thermostaten nach Belieben zu heizen. Dieses Thema setzt sich fort über Villa Mosaik, AFW – wurde bereits im UKBR angemahnt.

Antwort: Grundsätzlich sind wir hier auf ein angemessenes und verantwortungsvolles Nutzerverhalten angewiesen. Wir werden dennoch Möglichkeiten prüfen.

PRÜFUNG ORTSVERÄNDERLICHE GERÄTE

- Erfolgt diese Prüfung durch eine externe Firma oder sind die Hausmeister geschult?

Antwort: Die regelmäßige Prüfung der ortsveränderlichen E-Geräte wird über eine externe Firma getätigt.

- Sind die Prüffristen per Gefährdungsbeurteilung an die Nutzung angepasst? Die starren jährlichen Prüffristen gibt es bereits seit Jahren nicht mehr.

Antwort: Die Prüffristen hängen von den Fehlerquoten ab und werden dementsprechend angepasst. So erfolgt zum Beispiel in den Kitas, der Schule und dem Hort die Prüfung in der Regel aller 24 Monate und nur bei einer Fehlerquote <2% in einem kürzeren Intervall. Geräte in den Werkstätten (Betriebshof) bzw. der Feuerwehr oder auch die Weihnachtsbeleuchtung werden hingegen jährlich geprüft.

PRÜFUNG ORTSFESTE E-ANLAGEN

- Diese erfolgt in der Regel nur alle 4 Jahre. Sind die ausgewiesenen Kosten über diese 4 Jahre anteilig verteilt, oder wie ist das zu lesen?

Antwort: Die Kosten für die Prüfungen werden in dem Jahr, in dem die Prüfung erfolgen muss, geplant.

PRÜFUNG FEUERLÖSCHER

- Diese erfolgt in der Regel nur alle 2 Jahre. Sind die ausgewiesenen Kosten über diese 2 Jahre anteilig verteilt, oder wie ist das zu lesen?

Antwort: Die Kosten für die Prüfungen werden in dem Jahr, in dem die Prüfung erfolgen muss, geplant.

STROMKOSTEN STRAßENBELEUCHTUNG

Die Stromkosten sind seit dem Winterhoch von 2022/23 im Bundesdurchschnitt wieder gesunken. Wieso ist hier eine starke Erhöhung der Kosten für die Straßenbeleuchtung in Eichwalde seit 2023 zu sehen? Eine Wirksamkeit der Umstellung auf LED-Beleuchtung ist hier nicht sichtbar? Die Wartungskosten für die Straßenbeleuchtung durch SE sind stark gestiegen. Wie ist das erklärbar? Wird das regelmäßig neu ausgeschrieben?

Antwort: Die Ausschreibung der elektrischen Energie für die Jahre 2024-2026 erfolgte über den Landkreis Dahme Spreewald, an der sich die Gemeinde Eichwalde beteiligt. In 2026 erfolgt eine neue Ausschreibung durch den LDS. Die schwankenden Steuern und Umlagen wie Stromsteuer, Netzentgeltumlage usw. beeinflussen die Stromkosten. Eine Aufstellung des Stromverbrauches in kWh von 2025 zu 2024 ergab eine Reduzierung um 16.600 kWh.

Bei der Erneuerung der Straßenbeleuchtung in der Schillerstraße wurden 4 Leuchten demontiert und 9 Leuchten neu aufgestellt, um eine gleichmäßige Lichtverteilung in der Straße zu erhalten, bei der Herderstraße sind 3 alte gegen 8 neue Leuchten montiert worden. Der Stromverbrauch hat sich durch die erhöhte Anzahl der Leuchten bei diesen Maßnahmen nicht verändert. Ein Faktor für den variierenden Stromverbrauch ist auch das Wetter, bei vielen trüben Tagen mit bedecktem Himmel wird die Straßenbeleuchtung über die Dämmerungsschalter früher am Abend eingeschaltet und später am Morgen ausgeschaltet, bei Schnee wie jetzt oder an Sonnentagen verschieben sich diese Zeiten etwas. Durch unterschiedliche Faktoren ist eine genaue Vorhersage der einzuplanenden Kosten schwierig, es wird ein Durchschnittswert angesetzt.

HAUSMEISTER

○ Die Personalkosten für die Hausmeister wurden bereits im KSA diskutiert. Wie viele Hausmeister gibt es eigentlich?

Antwort: Es sind insgesamt 6 Hausmeister, die im Team arbeiten.

Schule und Hort: 2 Hausmeister,

Villa Mosaik und Radeland: 1 Hausmeister,

Kitas Pinocchio/Haus der kleinen Strolche/Zwergenstübchen: 1 Hausmeister,

Rathaus/ Feuerwehrgerätehaus/ Bibliothek/ Alte Feuerwache /Heimatarchiv/ Lila Treff/ August-Bebel-Allee 4/ Badewiese WC: 2 Hausmeister

○ Wodurch sind jährliche Kosten für Arbeitskleidung für Hausmeister von 2200 € erklärbar?

•**Antwort:** Die Beschaffung von Arbeitskleidung erfolgt unter Berücksichtigung von Arbeitsschutzaspekten und einem integrierten Gesundheitsmanagement.

PV-ANLAGE FAHRRADPARKHAUS

- Gibt es diese überhaupt?

Antwort: Auf dem Dach des Fahrradparkhauses wurde eine PV-Anlage installiert.

KOMMUNALE MIETOBJEKTE

- Was verbirgt sich hinter der "Verwalterpauschale"? Wird diese Dienstleistung regelmäßig neu ausgeschrieben? Können die Instandhaltungspauschalen für die einzelnen Objekte auf €/m² Objektfläche umgerechnet werden? Wie ist eine Anpassung der Mieten anhand der jetzt auch für Eichwalde geltenden Mietpreisbremse überhaupt möglich?

Antwort: Die Verwalterpauschale beinhaltet die Vertragsverwaltung (Führen von Mieterakten und Pächterakten, Vertragsrecht, kaufmännische Vertragsverwaltung), Allgemeine Verwaltung (Vergabe der Miet-/ Pachteinheit, Versicherung), die Technische Verwaltung (Wartung und Instandsetzung) und Buchführung.

Die Verwalterpauschale unterteilt sich in vermietete Wohneinheit/Monat und verpachtete Pachteinheit.

BADEWIESE

- Abrechnung Strom Angler taucht 2026 erstmals auf. Bedeutet das, das der Strom bislang an den Anglerverein verschenkt wurde?

Antwort: Die Strom- und Wasserkosten werden jedes Jahr dem Anglerverein in Rechnung gestellt. In den vergangenen Jahre sind diese auf ein anderes Konto gebucht worden.

EICHENPARKSTADION

- Der IB-Unterhalt hat sich gegenüber 2025 fast verdreifacht. Wie ist das zu erklären?

Antwort: Die Antwort bezieht sich auf das Produktkonto 42401.52210000. Es werden in 2026 die Rasengeneration, die Reinigung der Laufbahn sowie die Linierung durchgeführt. Diese Maßnahmen werden alle 2 Jahre durchgeführt. Das Konto IB – Unterhaltung 42401.52110021 verdreifacht sich nicht.

SCHULE

- Der IB-Unterhalt der Schule verdoppelt sich in 2026 gegenüber 2025. Das wird auf die Instandsetzungen an der Notbeleuchtung, der BMZ und der Rauchmelder zurückzuführen sein? Das sollte dann aber in 2027 ff. wieder stark sinken?

Antwort: Die Hauptpositionen im Konto 5211002 IB-Unterhaltung sind in 2026 wie richtig angemerkt die Sicherheitsbeleuchtung sowie der Austausch der Rauchmelder. Die Erneuerung der Brandmeldezentrale haben wir in dem Ansatz 2026 nicht mehr mit drin und erstmal in die Folgejahre geschoben. In 2027 fallen dann z.B. zyklisch stattdessen nach aktueller Planung die Erneuerung des Fallschutzes, Sachverständigenprüfung BMA sowie die Erneuerung der Brandmeldezentrale an. Dennoch gehen wir von einer Reduzierung in 2027 aus.

- IB-Bewirtschaftung / Reinigung, Gas etc. / der Schule steigt stark. Aus welchem Einzelposten resultiert das? Zum Vergleich sinkt die IB-Bewirtschaftung der Villa Mosaik im gleichen Zeitraum, an den Verträgen kann es also nicht liegen!

Antwort: Maßgeblich resultiert die Erhöhung aus den gestiegenen Kosten für Heizenergie.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!