

**Az.: 820**

## **Gebäudemanagement Landau**

### **Beteiligungsbericht 2009 zum Haushalt gem. § 86 Abs. 3 in Verbindung mit § 90 Abs. 2 GemO**

Das Gebäudemanagement Landau wird als Eigenbetrieb der Stadt Landau in der Pfalz gemäß den Bestimmungen der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung vom 5. Oktober 1999 (GVBl. S. 373) geführt. Die Betriebssatzung des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb (GML) wurde am 19. Dezember 2006 durch den Stadtrat beschlossen und im Amtsblatt am 21. Dezember 2006 bekannt gemacht. Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 2008 wurde rückwirkend zum 1. Januar 2008 der Betriebszweck des Eigenbetriebes durch Satzung um die Unterhaltung und Beschaffung von Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände ergänzt. Die Betriebssatzung wurde noch drei weitere Male mit einer Kapitalherabsetzung des Wohnhausbesitzes in Höhe der ausstehenden Einlage zum 1. Januar 2008 und zum 4. Mai 2009 sowie zum 28.09.2010 mit einer befristeten Entscheidungsübertragung an die Werkleitung geändert.

Beim Eigenbetrieb wurden zwei in der Wirtschaftsführung getrennte Betriebszweige, „Gebäudebestand“ und „Wohnhausbesitz“, eingerichtet.

Gegenstand des Unternehmens ist es

- a) den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- b) Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden, die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, zu erwerben und zu bewirtschaften,
- c) die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen zu errichten, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu unterhalten,
- d) die mit der Deckung des Raumbedarfes der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen zu treffen.
- e) die Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände in den Gebäuden des Betriebes zu beschaffen und zu unterhalten.

Das GML kann dabei alle seinen Betriebszweck fördernden und ihn wirtschaftlich berührenden Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.

Damit ist Gegenstand des Unternehmens im Wesentlichen eine nicht wirtschaftliche Betätigung nach § 85 Abs. 3 Nr. 7 GemO zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde. Die Verwaltung und Betreuung der rund 90 Wohnliegenschaften können hierzu als Annextätigkeit angesehen werden.

Für das GML, welches gemäß § 86 Abs. 1 GemO als Sondervermögen der Stadt Landau in der Pfalz geführt wird, wurde eine Sonderkasse eingerichtet. Träger ist die Stadt Landau in der Pfalz.

Als Organe des Eigenbetriebes wurden neben dem Stadtrat und dem Oberbürgermeister, als Dezernenten nach dem Dezernatsverteilungsplan, gemäß den Bestimmungen der EigAnVO ein Werksausschuss gebildet und ein Werkleiter bestimmt. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Landau setzt sich dieser

Werksausschuss aus 11 Mitgliedern, seit dem 8. September 2009 aus 12 Mitgliedern, zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2009 war erneut geprägt durch die pauschale Erstattung der Stadtverwaltung Landau in Höhe von 8,6 Mio. EURO als äquivalent für eine noch zu ermittelnde Kostenmiete der städtisch genutzten Liegenschaften. Diese Position machte 88 % der Gesamterträge des Gebäudemanagements aus. Hierdurch wurde das GML in die Lage versetzt, die Leistungen des Bauunterhaltes durchzuführen, die Kosten für die Bewirtschaftung zu begleichen und über die Abschreibungsbeträge auch Finanzmittel zur Reinvestition zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2009 schließt mit einem Gesamtverlust in Höhe von – 49.961,63 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Verlust im Betriebszweig „Gebäudebestand in Höhe von 150.486,83 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 100.525,20 EURO. Ursächlich hierfür ist im „Gebäudebestand“ der in der Planung ausgewiesene Verlust in Höhe von 920 tEURO der trotz sparsamster Bewirtschaftung im Jahresverlauf nicht vollständig ausgeglichen werden konnte. Nachdem aber aus den Vorjahren in dieser Sparte ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.395.131,39 EURO vorhanden ist, kann dieser Verlust vollständig ausgeglichen werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2009 insgesamt 85 % der veranschlagten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Größere Veränderungen ergaben sich bei der Dachsanierung der Grundschule Horstring sowie den Spielgeräten bei der Pestalozzi Grundschule und beim Dorfgemeinschaftshaus Mörlheim, welche witterungsbedingt weitestgehend ins neue Jahr verschoben werden mussten. Im zurückliegenden Jahr 2009 mussten nun erstmals auch Kredite zur Finanzierung der investiven Maßnahmen in Höhe von 2.067.700 EURO aufgenommen werden. Hierdurch wurden neben der Ausfinanzierung der Investitionen auch die aus dem Jahr 2008 zur kurzfristigen Zwischenfinanzierung aufgenommenen Kredite zur Liquiditätssicherung in Höhe von 1.205.537,24 EURO ausgeglichen.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2009 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen, den Umbau von Kindergärten, die Errichtung der Integrierten Leitstelle Südpfalz sowie die Modernisierung von Wohnungen. Bei den Wohnungsmodernisierungen wurden auch Untersuchungen angestellt, welche Investitionen für ein Nullheizkosten-Wohngebäude (Warmmietmodell) notwendig wären.

Im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Landes Rheinland-Pfalz konnten für den Bereich der Schulen auch energetische Fortschritte erzielt werden. Daneben wurden auch wieder naturwissenschaftliche Fachbereiche an moderne Lehrmethoden angepasst und Sanitärbereiche erneuert. Mit den Umbaumaßnahmen in der Villa Mahla konnten die baulichen Voraussetzungen für die erste kommunale Kindertagesstätte geschaffen werden.

Insgesamt wurden mit der Mehrzahl der abgeschlossenen Projekte wieder deutliche Erfolge zur CO<sup>2</sup>-Einsparung erzielt, so dass durch die geringeren Verbräuche auch die Betriebskosten positiv beeinflusst wurden.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2009 insgesamt durchschnittlich 53 Personen beschäftigt, wovon 36 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Insgesamt betrachtet, kann die Lage des Eigenbetriebes aufgrund der Umlagefinanzierung durch die Stadtverwaltung Landau weiterhin als stabil und gesichert bezeichnet werden. Nachdem nun aber bereits mehrfach ein Planverlust ausgewiesen wurde, müsste diese Umlagefinanzierung aus der Sicht der Werkleitung angepasst werden, um alle notwendigen Arbeiten zu finanzieren. Im Berichtsjahr gab es trotzdem keinen Anlass, die bisherige Bewertung zu ändern.

Landau in der Pfalz, 18. Oktober 2010  
Gebäudemanagement Landau

Michael Götz  
Werkleiter