



Sitzungsvorlage
820/270/2019

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 21.10.2019	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.11.2019	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	05.12.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2019

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2019 zur Kenntnis und stimmt diesem zu.

Begründung:

Gem. § 21 Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung hat die Werkleitung des Gebäudemanagements Landau den Oberbürgermeister und den Werksausschuss spätestens zum 30. September über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Entwicklung des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten.

In der Anlage wurden daher die Ansätze des 1. Nachtragswirtschaftsplans 2019 mit den in der Finanzbuchhaltung erfassten Beträgen verglichen und dargestellt.

Zur Erhöhung der Aussagekraft dieser Zahlen sollen nachfolgend noch einige Erläuterungen gegeben werden.

a) Gesamterfolgsplan des Gebäudemanagements

Im 1. Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2019 wurden im Erfolgsplan die Erträge auf 15.071.770,00 EURO
die Aufwendungen auf 17.143.970,00 EURO festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2019 mit 9/12 der Planzahlen ist zu erkennen, dass bisher die veranschlagten Umsatzerlöse weitgehend eingegangen sind. Mindererträge sind unter anderem bei den aktivierten Eigenleistungen, den sonstigen laufenden Erträgen und den nicht zahlungswirksamen ordentlichen Erträgen zu verzeichnen. Diese Positionen werden überwiegend erst im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss gebucht. Aktuell ist daher eine Ertragsquote von 90,03 % (Vorjahr 87,04 %) zu verzeichnen.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 44 % bis zum 30. September 2019 (Vorjahr rund 42 %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 5,1 Mio. EURO (Vorjahr 4,41 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 606.000 EURO

(Vorjahr 560.000 EURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 3,697 Mio. EURO, welche erst im Zuge der Jahresrechnung erfasst werden.

Wesentliche Unterschiede im Vergleich der 9/12-Planzahlen zum Buchungsstand ergeben sich bei den Unterhaltungskosten. Hier wurden bisher im Betriebszweig Gebäudebestand lediglich 49,43 % (Vorjahr 57,06 %) der Planvorgabe verausgabt. Dies ist im Vergleich zu den weiteren Vorjahren ein etwas geringerer Wert, da die Summe der veranschlagten Bauunterhaltsleistungen extrem gestiegen ist. Vor dem Hintergrund, dass viele der Leistungen im ersten Halbjahr ausgeschrieben und dann auch vergeben werden mussten, wurden jedoch viele der Leistungen des Bauunterhaltes bereits beauftragt oder erbracht. Die Rechnungsstellung ist hierfür allerdings noch nicht erfolgt und damit auch nicht verbucht. Das bestehende Missverhältnis wird sich bis zum Jahresabschluss durch die Rechnungsabgrenzung noch weiter berichtigen.

In der Sparte Wohnhausbesitz wurden bisher Unterhaltungsmaßnahmen mit einem Betrag von rund 209.000 EURO (67,07 %) gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung oder Verbesserungen im Bestand stattfinden konnten.

Auch die Personalaufwendungen liegen um rund 468.000 EURO unter dem Vergleichswert. Hier müssen zum Jahresabschluss bei dieser Position noch Rückstellungen für Beihilfe- und Pensionsansprüche gebildet werden, so dass zu erwarten ist, dass die Ansatzbeträge weitgehend erreicht werden.

Weitere wesentliche Minderaufwendungen im Gesamterfolgsplan (mehr als 10.000 EURO Abweichung zum Plansoll) sind bei folgenden Positionen festzustellen:

Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes	770.984 EURO
Verwaltungskostenerstattung Personal	11.670 EURO
Mietaufwendungen	40.324 EURO
Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen	65.653 EURO
Prüfungskosten	12.000 EURO
Zinsaufwendungen	31.175 EURO

Mehraufwendungen in einem Umfang über 10.000 EURO im Vergleich zu den Vergleichszahlen sind bei folgenden Positionen festzustellen:

Sonstige Hausbewirtschaftung (neue Zuordnung)	14.204 EURO
Verwaltungskostenbeitrag (Jahresanweisung)	64.100 EURO
Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	26.589 EURO

Die übrigen Minder-/Mehraufwendungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Aufwandspositionen bis zu 10.000 EURO und sind aus der Anlage zu entnehmen.

Insgesamt ist zum Erfolgsplan festzustellen, dass die bisherigen Teilergebnisse 2019 weitgehend mit den Ergebnissen der Vorjahre vergleichbar sind. Durch die Werkleitung wurden bereits Maßnahmen eingeleitet, um dem ausgewiesenen Plandefizit von 2,072 Mio. EURO entgegen zu wirken. Alle Aufwandspositionen wurden vor diesem Hintergrund nochmals auf ihr zwingendes Erfordernis geprüft.

b) Gesamtvermögensplan des Gebäudemanagements

Die geplanten baulichen Maßnahmen wurden, sofern die formalen Voraussetzungen vorlagen, bereits begonnen. Nachdem eine Vielzahl der Projekte jedoch noch nicht abgeschlossen ist, konnten bisher nur geringe Ausgaben in der Buchhaltung abgebildet werden. Vor diesem Hintergrund wurde zum Vergleichswert mit 9/12 des Ansatzes bisher 52,54 % (Vorjahr 31,25 %) der Ausgaben verbucht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der in den Sommerferien abgewickelten oder begonnenen Maßnahmen in der Buchhaltung bisher noch keinen Niederschlag gefunden haben und auch in der 2. Jahreshälfte (Herbstferien) noch Maßnahmen angegangen wurden.

Um einen kurzen Überblick zu geben, wird nachfolgend der derzeitige Sachstand der größeren Projekte mitgeteilt:

- Berufsbildende Schule, Generalmodernisierung

Für die Weiterführung der Generalmodernisierung sind in 2019 insgesamt 2.015.000 EURO vorgesehen. Bis zum 30.09.2019 konnte mit den Arbeiten in der Aula sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich begonnen werden. Aktuell werden die Fassadenplatten im Außenbereich angebracht. Die für 2019 vorgesehenen Arbeiten inkl. des Einbaus der Lüftungsanlage sollen bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Bisher sind dort erst 100.117,84 EURO verausgabt.

- Modernisierung Wohnhausbesitz

Für die Weiterführung der Modernisierung des Wohnhausbesitzes in der Cornichonstraße sind im Wirtschaftsplan 2019 Mittel in Höhe von 470.000 EURO veranschlagt. Hiervon konnten durch Maßnahmen für die Wohnungen im Block 5 (Wohnungen Guldengewann 35 und Beethovenstraße 18) insgesamt 118.677,43 EURO verausgabt werden.

- ESG Modernisierung

Für die elektrische Modernisierung des ESG-Gebäudes sind im Jahr 2019 insgesamt Mittel in Höhe von 97.000 EURO vorgesehen. In den Sommerferien wurde in diesem Zusammenhang die elektrischen Leitungen im Obergeschoss in die Klassenräume verlegt, eine neue Unterverteilung gesetzt und eine neue Deckenverkleidung in den Gängen eingebaut. Die Herbstferien werden dazu genutzt, dort auch noch Verkofferungsarbeiten in den Klassensälen vorzunehmen. Bis zum Stichtag wurden hierfür Kosten in Höhe von 27.980,54 EURO gebucht.

- Sporthalle West

Hierfür stehen 2019 insgesamt 3.620.00 EURO zur Verfügung. Die Arbeiten für die Herstellung der neuen Sporthalle sind in vollem Gang. Aktuell erfolgen die Arbeiten für den Innenausbau mit den Sanitärinstallationen, den Wandbekleidungen und den Bodenarbeiten. Ziel ist es die Halle bis zum Jahresende 2019 insgesamt herzustellen. Bis zum Stichtag wurden hierfür Kosten in Höhe von 1.260.254,86 EURO gebucht.

- Grundschule Dammheim

Der Anbau an der Grundschule Dammheim wurde im März 2019 zur Nutzung durch die Schulgemeinschaft übergeben. Derzeit stehen noch Arbeiten im Außenbereich, wie z. B. das Anbringen der Sockelbereichsplatten an. Im Jahr 2019 sind hierfür nochmals Kosten in Höhe 118.000 EURO eingeplant, wovon bisher 52.808,17 EURO angefallen sind.

- Kita Ponyhof

Für die Fertigstellung der neuen Kindertagesstätte Ponyhof steht in 2019 ein Ansatz in Höhe von 578.000 EURO zur Verfügung. Die Kita konnte im Mai 2019 an die neuen

Nutzer übergeben werden. Bisher sind hierfür 518.248,09 EURO in der Buchhaltung verbucht.

- Grundschule Süd

Für die Kapazitätserweiterung um 2 Säle und eine dauerhafte Mensa wurden im Wirtschaftsplan 2019 1.506.000 EURO eingestellt. Inzwischen wurde der Anbau vollständig errichtet, so dass derzeit der Innenausbau stattfindet. Zeitgleich wurde auch mit den Arbeiten im Außenbereich begonnen, so dass eine Fertigstellung in den Wochen nach den Herbstferien möglich sein sollte. Für diese Maßnahme wurden bisher 883.175,52 EURO verausgabt.

- DGH Mörzheim, Anbau

Im Jahr 2019 stehen für die Planungsleistungen zu dieser Maßnahme insgesamt 200.000 EURO zur Verfügung. Bisher erfolgten die Planungsleistungen für die Vorplanung mit der Abstimmung im Ortsbeirat. Aktuell laufen die Arbeiten für die Entwurfsplanung und die Erstellung des Förderantrages. Der Ausgabenstand für diese Arbeiten beläuft sich auf 13.000 EURO.

- Max-Slevogt-Gymnasium, Fachbereich Chemie

Für die Modernisierung des Fachbereiches Chemie stehen im Wirtschaftsplan 2019 330.000 EURO zur Verfügung. Die baulichen Arbeiten hierzu wurden begonnen. Allerdings wurde trotz mehrfacher Ausschreibung bisher kein Angebot für die notwendige Fachausstattung mit absenkbaaren Deckenmediensystemen erhalten, so dass die letztendliche Herstellung dieses Gewerkes in das Frühjahr 2020 verschoben wird. Das Gebäudemanagement erwartet, dass zu diesem Zeitraum dann Kapazitäten bei den Unternehmen frei sind und daher auch ein Angebot eingehen wird. Bis zum 30.09.2019 sind hierfür Mittel in Höhe von 12.660,00 EURO verausgabt worden.

- Wohnungsneubau

Im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements stehen für den Beginn der Errichtung der beiden Wohngebäude im Jahr 2019 insgesamt 845.000 EURO zur Verfügung. Mit den Arbeiten an den beiden neuen Wohngebäuden im Guldengewann wurde begonnen. Bei beiden Gebäuden wird derzeit der Rohbau errichtet. Bisher sind hierfür Kosten in Höhe von 170.383,11 EURO verbucht.

- Öffentliche Toilette Messplatz

Im Wirtschaftsplan 2019 stehen hierfür 270.000 EURO zur Verfügung. Die für die Herstellung erforderlichen Abbrucharbeiten wurden bereits vorgenommen. Aktuell läuft die Ausschreibung für die Toilettenmodule, welche noch bis zum Jahresende errichtet werden sollen. Kostenstand bisher ist 148,97 EURO.

- Grundschülerweiterungen Grundschule Thomas-Nast, Wollmesheimer Höhe und Queichheim

Die Planungsarbeiten für diese Grundschülerweiterungen wurden bis zum Ende der Abstimmungen mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion zurückgestellt. Bis zum Ende des Jahres sollen jedoch weitere Planungsleistungen vorangetrieben werden, so dass eine Förderantragstellung Mitte 2020 erfolgen kann. Kosten sind hierfür bisher noch keine angefallen.

DGH Godramstein, Pflasterung des Vorbereiches

Für die Pflasterung des Vorbereiches am Dorfgemeinschaftshaus Godramstein stehen insgesamt 30.000 EURO zur Verfügung. Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und werden derzeit auch ausgeführt. Kosten sind hierfür erst 1.142,49 EURO zu verbuchen.

Für die Maßnahmen an der Nordringschule steht das Kickoff-Gespräch mit der Schulleitung noch aus.

Ein Vergleich der IST-Zahlen mit den 9/12-Planzahlen kann der Anlage entnommen werden.

Aktuell zeichnet sich ab, dass die vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von 3.267.650 EURO voraussichtlich nicht vollständig benötigt wird. Im Betriebszweig Gebäudebestand besteht jedoch zum 30.09.2019 eine Unterdeckung von 249.411,33 EURO. Diese kann durch den Bestand an liquiden Mitteln des Betriebszweiges Wohnhausbesitz noch gedeckt werden.

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2019

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Zwischenabschluss zum 30.09.2019

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--