



Sitzungsvorlage
820/290/2020

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 09.11.2020	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	16.11.2020	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	26.11.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2020

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2020 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 2020 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 2020 wurden im Erfolgsplan die Erträge auf 15.541.800,00 EURO
die Aufwendungen auf 18.191.200,00 EURO festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2020 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 oder erst mit Eingang der Fördermittel gebucht. Aktuell ist daher eine Ertragsquote von 86,23 % (Vorjahr 90,03 %) zu verzeichnen.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 46 % bis zum 30. September 2020 (Vorjahr rund 44 %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 5,58 Mio.

EURO (Vorjahr 5,1 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 659.671 EURO (Vorjahr 606.000 EURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 3,578 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 38,61 % (Vorjahr 49,43 %) der Planvorgabe verausgabt. Dies ist im Vergleich zu den Vorjahren ein geringerer Wert. Eine Ursache ist, dass die Summe der veranschlagten Bauunterhaltsleistungen erneut gestiegen ist. Weiterhin macht sich auch die schwierige Lage mit vollen Auftragsbüchern der Handwerksbetriebe, das Corona bedingte Aussetzen von Ausschreibungen und vor allem die personelle Fluktuation beim Gebäudemanagement hier bemerkbar. Vor dem Hintergrund, dass viele der Leistungen im ersten Halbjahr ausgeschrieben und dann auch vergeben werden mussten, ist eine Vielzahl der Leistungen des Bauunterhaltes bereits beauftragt oder erbracht. Die Rechnungsstellung ist hierfür allerdings noch nicht erfolgt und damit hat auch noch keine Verbuchung stattgefunden. 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 188.000 EURO (52,61%) gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung oder Verbesserungen im Bestand stattfinden konnten. Auch dieser Wert liegt allerdings hinter den Vorjahreswerten. Auch dies ist den personellen Wechsel zuzuschreiben, da die Stelle des Bauunterhalters 6 Monate unbesetzt war.

Weiterhin liegen die Personalaufwendungen um rund 477.000 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	742.500 EURO
Verwaltungskostenerstattung Personal	32.900 EURO
Mietaufwendungen	36.000 EURO
Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen	101.300 EURO
Prüfungskosten	12.000 EURO
Zinsaufwendungen	40.000 EURO

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

Verwaltungskostenbeitrag (Jahresanweisung)	63.500 EURO
Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	32.800 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 2020 in vielen Positionen den Vorjahren entsprechen. Allerdings wurden im Bauunterhalt durch die zuvor beschriebenen Effekte bisher nur geringer Beträge verbucht. Insgesamt lässt dieses Bild aber bereits die Prognose zu, dass der bisher ausgewiesene Fehlbedarf von 2.649.400 EURO auch im Jahr 2020 weitgehend reduziert bzw. vollständig ausgeglichen werden kann.

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 49,80 % (Vorjahr 52,54 %) 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 2020 insgesamt 3.700.000 EURO vorgesehen. Bis zum 30.09.2020 wurde im kaufmännischen Trakt die Lüftungszentrale eingebaut. Aktuell erfolgt die Einregulierung und Inbetriebnahme. Die Restarbeiten am Gebäude erfolgen bis Ende des Jahres.

Beim gewerblichen Trakt wurden die Fenster und Innenfensterbänke Süd-, West- und Nordseite erneuert. Mit der Errichtung des außenliegenden Sonnenschutzes wurde ebenso wie mit der Herstellung der Wärmedämmung an der Fassade begonnen. Die Dacheindeckung wurde erneuert. Bisher sind dort rund 1.205.000 EURO verausgabt.

- Modernisierung Wohnhausbesitz

Für die Weiterführung der Modernisierung des Wohnhausbesitzes in der Cornichonstraße sind im Wirtschaftsplan 2020 Mittel in Höhe von 883.000 EURO veranschlagt. Hiervon konnten durch Maßnahmen für die Wohnungen im Block 5 (Wohnungen Cornichonstraße 47) insgesamt 349.000 EURO verausgabt werden.

- ESG Modernisierung

Für die elektrische Modernisierung des ESG-Gebäudes sind im Jahr 2020 insgesamt Mittel in Höhe von 272.000 EURO vorgesehen. In den letzten Monaten wurden die Klassen- und Fachsäle des 3. OG baulich und elektrisch fertiggestellt. Aktuell werden in den Flurbereichen die Leitungen verlegt und zugleich Leuchten, Steckdosen und Schalter getauscht. Bis zum Stichtag wurden hierfür Kosten in Höhe von 71.000 EURO gebucht.

- Sporthalle West

Hierfür stehen 2020 insgesamt 2.068.000 EURO zur Verfügung. Die Sporthalle konnte nach den Sommerferien zur Nutzung freigegeben werden. Aktuell läuft noch die Mängelbeseitigung und die Ausschreibung der Kunst am Bau. Zudem laufen derzeit die Planungen für die Erweiterung der Sporthalle inkl. der Erstellung der Unterlagen für den Förderantrag. Bis zum Stichtag wurden hierfür Kosten in Höhe von 816.000 EURO gebucht.

- Max-Slevogt-Gymnasium, Fachbereich Chemie

Für die Modernisierung des Fachbereiches Chemie stehen im Wirtschaftsplan 2020

225.000 EURO zur Verfügung. Der für 2020 vorgesehene Einbau des Deckenmediensystems ist inzwischen erfolgt, so dass die Maßnahme bis auf kleine Restarbeiten abgeschlossen ist. Bis zum 30.09.2020 sind hierfür Mittel in Höhe von 174.000 EURO verausgabt worden.

- DGH Wollmesheim, Barrierefreiheit

Im Wirtschaftsplan stehen für den Einbau eines Aufzuges im DGH Wollmesheim insgesamt 180.000 EURO zur Verfügung. Hierzu laufen aktuell die Rohbauarbeiten für den Aufzugsschacht sowie die Endarbeiten für die Sanierung des Damen-WC mit den Heizungs-, Sanität-, und Elektroarbeiten. Die Fertigstellung dieser Arbeiten ist für Dezember 2020 vorgesehen. Bisher ist hierfür ein Ausgabenstand von 36.000 EURO verbucht.

- DGH Mörzheim, Anbau

Im Jahr 2020 stehen für diese Maßnahme insgesamt 400.000 EURO zur Verfügung. Nachdem in den vergangenen Monaten der Bewilligungsbescheid des Landes eingegangen ist, wurden hierzu die Planungen wieder aufgenommen. Der Ausgabenstand für diese Arbeiten beläuft sich auf 1.000 EURO.

- Wohnungsneubau Guldengewann

Im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements stehen die Errichtung der beiden Wohngebäude im Guldengewann im Jahr 2020 insgesamt 1.296.000 EURO zur Verfügung. Die Arbeiten an den beiden Gebäuden sind inzwischen weitestgehend abgeschlossen. Aktuell laufen Restarbeiten und vor allem die Arbeiten an den Außenanlagen. Bisher sind Kosten in Höhe von 761.000 EURO verbucht.

- Wohnungsneubau Haardtstraße

Für den Wohnungsneubau Haardtstraße stehen im Jahr 2020 1.350.000 EURO zur Verfügung. Diese teilen sich auf in 1.120.000 EURO für den Grundstücksankauf und 150.000 EURO für Planungsleistungen. Das Grundstück wurde von der Stadt inzwischen erworben und auch der Planungsauftrag wurde an die Architekten vergeben, so dass derzeit die Entwurfsplanung erstellt wird. Der Ausgabenstand bei dieser Maßnahme beträgt derzeit 1.130.000 EURO.

- Öffentliche Toilette Messplatz

Im Wirtschaftsplan 2020 stehen hierfür 321.000 EURO zur Verfügung. Die Toilettenanlage konnte in den Sommermonaten in Betrieb genommen werden, so dass derzeit noch die Endabrechnung sowie der Schlussverwendungsnachweis aussteht. Kostenstand bisher ist 263.000 EURO.

- Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim

Im Wirtschaftsplan sind hierfür 50.000 EURO für Planungsleistungen veranschlagt. Die Planungsleistungen wurden extern vergeben. Bisher sind hierfür aber noch keine Kosten angefallen.

- Sporthalle West, PV-Anlage

Für die PV-Anlage auf der Sporthalle West stehen Finanzmittel in Höhe von 100.000 EURO zur Verfügung. Die Leistungen wurden ausgeschrieben und sollen bis Ende November 2020 ausgeführt werden. Bisher sind hierfür keine Kosten zu verzeichnen.

- Grundschulerweiterungen Grundschule Thomas-Nast, Wollmesheimer Höhe und Queichheim

Für diese Maßnahmen sind jeweils 200.000 EURO an Planungsleistungen veranschlagt. Inzwischen wurden die Zuschussanträge fristgerecht eingereicht. Für die Grundschule

Queichheim wurde die Aufstellung eines B-Planes veranlasst. Für alle Maßnahmen sind bisher Kosten von insgesamt 12.000 EURO verausgabt.

-Vereinsheim Nußdorf

Hierfür stehen 20.000 EURO als Planungsleistungen zur Verfügung. Durch eine Mehrfachbeauftragung wurde inzwischen ein Architekturbüro ermittelt, welches nun die Entwurfsplanung erstellt. Es wird dann der Förderantrag eingereicht, so dass der Vollzug im nächsten Jahr erfolgen kann. Bisher sind noch keine Kosten verbucht.

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

Weiterhin werden derzeit beim Gebäudemanagement noch folgende Projekte bearbeitet,

- OHG- Sanierung Fachbereich Chemie: hier hat das Anlaufgespräch stattgefunden, so dass nun die Planungen vorgenommen werden.

- Grundschule Süd: Im Zuge der Erweiterung steht noch die Kunst am Bau aus. Hierzu wurde das Verfahren gestartet.

- Paul-Moor-Schule: An dieser Schule soll das Bewegungsbad vollständig neu modernisiert werden. Hierzu wurden die Planungsleistungen für das Schulamt betreut und nun der Förderantrag eingereicht. Nach Genehmigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns werden die Ausschreibungen erfolgen.

- ESG, Erneuerung der Sportanlagen: Diese Maßnahme wird im Auftrag des Schulamtes betreut. Nachdem der Bewilligungsbescheid hierfür eingegangen ist, sollen nun die Ausschreibungen vorgenommen werden.

Aktuell zeichnet sich ab, dass die vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von 7.736.000 EURO voraussichtlich nicht vollständig benötigt wird. Im Betriebszweig Gebäudebestand besteht jedoch zum 30.09.2020 eine Unterdeckung von 215.254 EURO und im Wohnhausbesitz besteht eine Unterdeckung von 1.492.740 EURO. Diese Fehlbeträge werden derzeit über das Cash-Pool-Konto durch die Stadt Landau gedeckt. Im Laufe des Monats November soll eine Ausfinanzierung beim Gebäudemanagement angegangen werden.

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2020

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:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja / Nein
Begründung: Es handelt sich lediglich um einen finanzwirtschaftlichen Beschluss

Anlagen:

Zwischenabschluss zum 30. September 2020

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--