

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau - Eigenbetrieb

Beteiligungsbericht 2021 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 Vermögensgegenständen 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. Mit Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 14. Februar 2012 wurde diese Entscheidungsübertragung unbefristet verlängert.

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 verbundene 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 (2 Zugänge, 2 Abgänge) 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 hauptamtlichen Beigeordneten, 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 15 gewählten Mitgliedern zzgl. der Beschäftigtenvertreter gemäß § 90 LPersVG und dem Vorsitzenden zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2021 war ertragsseitig bestimmungsgemäß geprägt durch die Kostenmiete, welche das Gebäudemanagement Landau im Rahmen des eingeführten Mieter-Vermieter-Verhältnisses vom Einrichtungsträger erhält. Diese Ertragsposition wurde auf das Basisjahr 2010 kalkuliert und inzwischen mehrfach fortgeschrieben. Sie ermöglicht auch eine sachgerechte Aufteilung der Erstattungsleistungen auf Mieterträge und Betriebskosten. Die Mieterträge durch die Stadtverwaltung betrugen 9.041.000 EURO und stellen damit rund 59,98 % der Gesamtumsatzerlöse des Gebäudemanagements Landau dar. Hierdurch wird das GML in die Lage versetzt, einen Großteil der Leistungen des Bauunterhaltes sowie der Personalkosten zu begleichen und über die Abschreibungsbeträge auch Finanzmittel zur Reinvestition oder zur Vermeidung von Kreditaufnahmen zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2021 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 1.064.733,44 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand“ in Höhe von 874.327,53 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 190.405,91 EURO. Im Rahmen der Planausführung ist es damit gelungen, den im Gesamtwirtschaftsplan ausgewiesenen Fehlbedarf auszugleichen und das Jahr 2021 mit einem Gewinn abzuschließen. Dieses Ziel konnte wie auch in den vergangenen Jahren nur erreicht werden, da durch Verschiebung von Projekten des Bauunterhaltes sowie durch die anhaltend günstigen Betriebskosten nicht alle Aufwendungsansätze vollständig in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus war es im Jahr 2021 wieder möglich, durch Eigenleistungen Erträge auszuweisen, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte damit im Jahr 2021 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss (cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von rd. 1.064.000 EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2021 nicht alle Maßnahmen oder veranschlagten Projekte planmäßig angegangen werden. Dies ist unter anderem der Personalfluktuaton, der Aufgabenfülle und der Corona bedingt schwierigen Lage der Auftragsvergabe im Bausegment zuzuschreiben. Die finanzielle Umsetzungsquote im Verhältnis zum Haushaltsansatz beträgt insgesamt 67,39 %. Veränderungen zu Lasten des Jahres 2022 ergaben sich bei der Alten Schule Mörzheim, Wohnungsneubau Haardtstraße, Anbau Feuerwehrgerätehaus Wollmesheim, Grundschulen Thomas Nast, Wollmesheimer Höhe und Queichheim, Vereinsheime Nußdorf und Godramstein, Toilettenanlage Ostpark sowie Kindergarten Beethovenstraße Erweiterung (wesentliche Positionen des Nachtrages). Bei vielen dieser Maßnahmen mussten Leistungen mehrfach ausgeschrieben werden, da keine oder nur überhöhte Angebote eingingen. Bei einigen dieser Maßnahmen wurde von der Möglichkeit, Haushaltsreste in Höhe von insgesamt 276.600 EURO (Sanierung Dorfgemeinschaftshaus Wollmesheim, Barrierefreiheit; Sporthalle am Jahnsportplatz; Innensanierung Block 5 (Beethovenstr. 18 - Guldengewann 35 Cornichon 47+49)) zu bilden, Gebrauch gemacht.

Zur Finanzierung der zuvor genannten Investitionen musste im Jahr 2021 die genehmigte Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 5.945.900,00 EURO nicht vollständig in Anspruch genommen werden. Es wurde ein Förderdarlehen bei der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit einem Wert von 364.000 EURO

aufgenommen. Weiterhin wurde ein Investitionskredit in Höhe von 2.800.000,00 EURO bei der Stadt Landau aufgenommen. Weitere Aufnahmen oder Umschuldungen erfolgten nicht.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2021 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen und Schulerweiterungen, Kindergartenerweiterungen, den Neubau einer neuen öffentlichen Toilettenanlage sowie Feuerwehrerweiterungen und neuer Wohnungsbau.

Im Zusammenhang mit diesen Modernisierungen wurden neben der Verbesserung des baulichen Zustandes auch wieder energetische Fortschritte erzielt, so dass durch die geringeren Verbräuche auch die Betriebskosten positiv beeinflusst werden sollen. Auch sollte es möglich sein, hierdurch eine signifikante Verringerung der CO²-Belastung herbeizuführen und somit dem Gedanken des Umwelt- und Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2021 insgesamt durchschnittlich 65 Personen auf 53,38 Stellen (Planansatz 53,88) beschäftigt, wovon 41 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Für die Werkleitung wurden im Jahr 2021 Gesamtbezüge inkl. Versorgungsumlage, Versorgungsrücklage und Beihilfe in Höhe von 72.673,32 EURO aufgewendet.

Die Lage des Eigenbetriebes kann, aufgrund der Finanzierung über das Mieter-Vermieter-Verhältnis, als stabil und gesichert bezeichnet werden. Insgesamt wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 1,907 % erzielt.

Das Hauptziel des Betriebes stellt auch zukünftig die Intensivierung des Bauunterhaltes dar, um die Gebäudesubstanz besser zu erhalten und damit auch die Betriebskosten weiter zu senken.

Landau in der Pfalz, 11. August 2022
Gebäudemanagement Landau

Stephan Hirth
Werkleiter