Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
820/366/2023

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 18.10.2023	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Werksausschuss GML	23.10.2023 02.11.2023	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2023

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2023 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 der Vermögensplanes schriftlich zu unterrichten.

In der Anlage wurden daher die Ansätze des 1. Nachtragswirtschaftsplanes 2023 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 2023 wurden im Erfolgsplan

die Erträge auf 23.037.810 EURO
die Aufwendungen auf 23.037.810 EURO

festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2023 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 62,69 % (Vorjahr 73,52 %) zu verzeichnen.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 64 % bis zum 30. September 2023 (Vorjahr rund 55 %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 4,44 Mio. EURO (Vorjahr 6,32 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 877.000 EURO (Vorjahr 660.000 EURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz. Zudem ergaben sich beim Betriebszweig IT-Service Minderaufwendungen in Höhe rund 965.000 EURO.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 3,76 Mio. EURO, welche erst im Zuge der Jahresrechnung erfasst werden.

Wesentliche Unterschiede im Vergleich der 9/12 Planzahlen zum Buchungsstand ergeben sich bei den Unterhaltungsaufwendungen. Hier wurden bisher im Betriebszweig Gebäudebestand 72,9 % (Vorjahr 53,52 %) der Planvorgabe verausgabt. Hier müssen immer wieder einige Gewerke, z. B. Sanitärarbeiten, mehrfach ausgeschrieben oder sogar mangels Angeboten verschoben werden. Vor dem Hintergrund, dass trotzdem viele der Leistungen bereits im ersten Halbjahr ausgeschrieben und dann auch vergeben wurden, ist eine größere Anzahl der Maßnahmen des Bauunterhaltes bereits beauftragt oder erbracht. Die Rechnungsstellung ist hierfür allerdings noch nicht erfolgt und damit hat auch noch keine Verbuchung stattgefunden. Das Verhältnis wird sich daher bis zum Jahresabschluss durch die Rechnungsstellung noch weiter berichtigen.

In der Sparte Wohnhausbesitz wurden bisher Unterhaltungsmaßnahmen mit einem Betrag von rund 200.000 EURO gebucht. Dies sind 90 % der Planvorgabe. In 2023 mussten einige Wohnungen saniert werden, um Neuvermietungen zu ermöglichen. Weiterhin wurden einige Wohnungsabschlusstüren erneuert sowie Kellerböden betoniert. Zudem mussten größere Maßnahmen in Außenanlagen durchgeführt werden, so dass davon auszugehen ist, dass der veranschlagte Betrag im Jahr 2023 vollständig erreicht wird.

In der Sparte IT-Service wurden bisher Kosten für Dienstleistungen mit einem Betrag von rund 180.000 EURO gebucht. Dies entspricht rund 41 % der Planvorgabe. Hier konnten einige Dienstleistungen intern durch städtische Mitarbeiter abgedeckt werden.

Neben diesen Ansätzen liegen auch die Personalaufwendungen noch um rund 437.800 EURO unter dem Vergleichswert. Hier müssen zum Jahresabschluss bei diesen Positionen noch Rückstellungen für Beihilfen 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 den folgenden Positionen festzustellen:

Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes	1.447.800 EURO
Bewirtschaftungskosten des Wohnungsbestandes	252.000 EURO
Sachverständigen, Gerichts- und ähnlichen Aufwendungen	129.000 EURO
Prüfungskosten	15.000 EURO
Zinsaufwendungen	184.000 EURO

Mehraufwendungen in einem Umfang über 10.000 EURO im Vergleich zu den 9/12-Zahlen sind bei den folgenden Positionen festzustellen:

Verwaltungskostenbeitrag (Jahresanweisung)	87.000 EURO

Mietaufwendungen	64.950 EURO
Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	42.400 EURO
Sonstige Beiträge	31.500 EURO
Zinsaufwand	123.400 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 2023 in vielen Positionen den Vorjahren entsprechen. Durch die zuvor beschriebenen Problemstellungen in den Bereichen des Bauunterhaltes ist es allerdings erneut unwahrscheinlich, dass der dort veranschlagte Betrag auch tatsächlich erreicht wird.

b) Gesamtvermögensplan des Gebäudemanagements

Im Bereich der Maßnahmen des Vermögensplanes ist das Jahr 2023 bisher als sehr schwieriges Jahr zu bezeichnen. Die Umsetzung der veranschlagten und formal ausführbaren Maßnahmen setzt in diesem Jahr größere Kraftanstrengungen voraus. Bisher konnte daher erst ein geringer Prozentsatz von 41,14% (Vorjahr 45,65 %) im Vergleich zu den 9/12-Zahlen in der Buchhaltung abgebildet werden.

Natürlich ist es auch in diesem Jahr wieder so, dass Hauptarbeiten in den Sommerferien abgewickelt oder begonnen wurden, aber in der Buchhaltung noch keinen Niederschlag erfahren haben. Auch werden in der 2. Jahreshälfte natürlich noch Maßnahmen angegangen.

Trotzdem muss damit gerechnet werden, dass viele der Arbeiten des Jahres 2023 tatsächlich nicht zur Ausführung kommen werden und damit im Jahr 2024 erneut zu veranschlagen sind.

Ursache hierfür ist zum einen, dass bereits für die Beauftragung von externen Architekten- und Ingenieurleistungen ein längerer Zeitraum einzuplanen ist. Durch den Wegfall der Preisbindung der HOAI nach europarechtlicher Rechtsprechung müssen nun auch im Unterschwellenbereich Vergabeverfahren durchgeführt werden.

Weiterhin müssen auch und vor allem große Ausschreibungsverfahren in verschiedenen Gewerken mehrfach vorgenommen werden. Die aktuelle Situation auf dem Bausektor gab vielen Firmen in der ersten Jahreshälfte volle Auftragsbücher, sodass speziell bei den haustechnischen Gewerken, oft überhaupt keine Angebote vorgelegt wurden. Gehen Angebote ein, sind diese zum Teil überteuert und müssen als unangemessen ausgeschlossen und dann die Ausschreibungen wiederholt werden. Wie sich die derzeitige Lage entwickeln wird, ist noch nicht gänzlich absehbar, sondern wird sich erst in den weiteren Ausschreibungsergebnissen zeigen.

Werden Firmen für die Arbeiten gewonnen, kämpfen diese dann in den Ausbaugewerken mit Lieferengpässen von Baumaterialien, so dass die Bauzeitenpläne nicht mehr eingehalten werden können, die Nachfolgegewerke neu einzuplanen sind und sich damit die gesamte Laufzeit der Baumaßnahme verlängert.

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

- Berufsbildende Schule, Generalmodernisierung

Für die Weiterführung der Generalmodernisierung sind in 2023 insgesamt 2.727.000 EURO vorgesehen. Bis zum 30.09.2023 wurde die Aula und die Lüftungszentrale im kaufmännischen Trakt vollständig hergestellt.
Beim gewerblichen Trakt ist die Erneuerung der Fenster und Innenfensterbänke abgeschlossen, der neue Sonnenschutz eingebaut und die Verglasung der Treppenhäuser eingebaut. Die Erneuerung der Dacheindeckung wurde inkl. der statischen Ertüchtigung des Dachstuhls abgearbeitet und eine hocheffiziente Wärmedämmung mit vorgehängten Faserzementplatten hergestellt. Aktuell erfolgt die Innensanierung in 9 Unterrichtsräumen, welche bis Ende des Jahres fertig gestellt werden sollen. Bisher sind dort lediglich rund 259.904 EURO verausgabt.

- Modernisierung Wohnhausbesitz

Für die Weiterführung der Modernisierung des Wohnhausbesitzes in der Cornichonstraße sind im Wirtschaftsplan 2023 Mittel in Höhe von 150.000 EURO veranschlagt. Die Maßnahme konnte fertiggestellt werden. Derzeit sind Überlegungen über die Fortführung der Sanierungsmaßnahme und Architekturplanungen hierzu im Gange.

- ESG Modernisierung
Für die elektrische Modernisierung des ESG-Gebäudes sind im Jahr 2023 insgesamt Mittel in Höhe von 555.000 EURO vorgesehen. In den letzten Monaten wurden die Klassen- und Fachsäle des 2. OG baulich und elektrisch bis auf Restarbeiten fertiggestellt. Aktuell werden die Lautsprecher gesetzt, der Datenverteiler installiert und Nebenräume noch hergerichtet. Bis zum Stichtag wurden hierfür Kosten in Höhe von 209.500 EURO gebucht.
Die Maßnahme wird dieses Jahr abgeschlossen.

- Sporthalle West, Tribünenerweiterung
Hierfür stehen 2023 insgesamt 232.000 EURO zur Verfügung. Der ursprünglich geplante Tribünenanbau soll nicht ausgeführt werden. Stattdessen wurde ein eingeschossiger Anbau mit Verkaufsraum, Besprechungszimmer und Lagerfläche geplant. Zudem soll eine Überdachung im Außenbereich umgesetzt werden.
Hierfür wurde eine neue Planung angegangen. Sie befindet sich gerade im Entwurfsstadium.

- DGH Mörzheim, Anbau
Im Jahr 2023 stehen für diese Maßnahme insgesamt 800.000 EURO zur Verfügung. Aktuell werden die letzten Arbeiten des Innenausbaus sowie der Außenanlage fertiggestellt. Mit einer abschließenden Fertigstellung ist im Laufe des Oktobers 2023 zu rechnen.

- Neubau Feuerwehrhaus Wollmesheim
Im Wirtschaftsplan sind für diese Maßnahme in 2023 280.000 EURO vorgesehen. Die Maßnahme wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und der Feuerwehr feierlich übergeben.

- Wohnungsneubau Haardtstraße
Für den Wohnungsneubau Haardtstraße stehen im Jahr 2023 4.150.000 EURO zur Verfügung. Für diese Maßnahme wurden die Fachingenieure und zahlreiche

Sonderingenieure beauftragt. Der Ausgabenstand bei dieser Maßnahme beträgt derzeit 1.646.000 EURO.
Aktuell sind die Rohbauarbeiten UG Bauteil A,B,C fertiggestellt. Aktuell laufen Arbeiten EG Bauteil A.

- Grundschule Thomas-Nast, Erweiterung
Im Wirtschaftsplan stehen hier Finanzmittel in Höhe von 3.022.000 EURO bereit. Der Ausgabenstand beträgt hier derzeit 799.000 € Die Maßnahme geht mit Verzögerung voran. Die Fertigstellung steht noch aus und wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 erfolgen.

- Grundschule Wollmesheimer Höhe, Erweiterung
Im Wirtschaftsplan stehen hierfür Finanzmittel in Höhe von 590.000 EURO zur Verfügung. Die Fertigstellung ist bis auf kleinere Restarbeiten erfolgt.

- Grundschule Queichheim, Erweiterung
Im Wirtschaftsplan stehen hierfür Finanzmittel in Höhe von 1.468.000 EURO zur Verfügung. Hier laufen derzeit die Ausbaugewerke. Der Ausgabenstand beträgt derzeit 350.500 EURO. Die Fertigstellung ist noch in 2023 geplant.

- OHG, Fachbereich Chemie
Hierfür stehen 150.000 EURO zur Verfügung. Für diese Maßnahme wurde der Förderantrag erarbeitet und eingereicht. Mit der Ausführung der Maßnahme wurde bereits begonnen und die Ausschreibungen laufen.

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

Weiterhin werden und wurden derzeit beim Gebäudemanagement noch folgende Projekte bearbeitet:

- *Prüfung und Begutachtung von möglichen Bestandsobjekten zur Unterbringung von geflüchteten Menschen*

- *Barrierefreier Ausbau der PVA*

- *Konzepterstellung und Planung der dauerhaften Unterbringung von geflüchteten Menschen*

- WC-Anlage „Am Rathaus":
Fertigstellung der Sanierung bis Ende des Jahres

-WC – Anlage Ostpark:
Die neue Anlage ist fertiggestellt und wird betrieben.

- Herstellung von PV-Anlagen
Die Herstellung von PV – Anlagen ist fester Bestandteil in den Wirtschaftsplänen. Derzeit werden die Anlagen auf den Gebäuden Friedrich-Ebert-Straße 5, Turnhalle Queichheim, Feuerwehrgebäude Wollmesheim und Nussdorf ausgeführt bzw. vorbereitet.

- Grundschule Dammheim, Erweiterung:
Hierfür wurde in Eigenleistung eine Planung erstellt und der Förderantrag eingereicht.
Das Büro Polychrom wurde mit der weiteren Planungsleistung beauftragt.

Der Bauantrag wurde eingereicht und die Werkplanung weiterbearbeitet. Die Baugenehmigung steht noch aus. Nach Eingang der Genehmigung sollen umgehend alle weiteren Maßnahmen begonnen werden.

- Paul-Moor-Schule:
An der Paul-Moor-Schule wurden Arbeiten für die Interimsunterbringung zur erforderlichen Durchführung der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten vorgenommen und fertiggestellt.

-Neubau Sportanlage Horstringschule, Jugendverkehrsschule, Schulungsgebäude:
Für den Bau des Schulungsgebäudes liegen der Förderbescheid sowie die Baugenehmigung vor. Aktuell läuft die Werkplanung unter anderem mit der Vorbereitung der Ausschreibungen. Mit der Ausführung der Baumaßnahme soll 2023 begonnen werden, ein großer Teil der Realisierung wird in 2024 erfolgen.

Aktuell zeichnet sich ab, dass vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Ausgangssituationen die vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von 16.390.000 EURO nicht vollständig benötigt wird. Hierfür wurden bis 30.09.2023 9.000.000 EURO in Anspruch genommen, wovon 1.000.000 EURO als Zwischenkredit von der Stadt Landau bereitgestellt wurde. Im Betriebszweig Gebäudebestand besteht zum 30.09.2023 eine Unterdeckung von 837.815,84 EURO und im Wohnhausbesitz eine Unterdeckung von 564.885,75 EURO. Der Betriebszweig IT-Service hat per 30.09.2023 eine Deckung in Höhe von 320.606,81 EURO. Die Fehlbeträge werden derzeit über das Cash-Pool-Konto durch die Stadt Landau gedeckt. Eine Ausfinanzierung wird zeitnah angegangen

Finanzielle Auswirkung:

Produktkonto: GML
Haushaltsjahr: 2023
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 x
Begründung: Es handelt sich lediglich um einen finanzwirtschaftlichen Beschluss.

Anlagen:

Zwischenbericht 2023 zum 30. September 2023

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: