

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau

Beteiligungsbericht 2010 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.

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 12 Mitgliedern zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2010 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 87 % der Gesamtumsatzerlöse des Gebäudemanagements aus. Hierdurch wurde das GML in die Lage versetzt, die Leistungen des Bauunterhaltes durchzuführen, die Kosten für die Bewirtschaftung und die Personalkosten zu begleichen sowie über die Abschreibungsbeträge auch Finanzmittel zur Reinvestition zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2010 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 278.300 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand“ in Höhe von 53.214,35 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 225.085,65 EURO. Ursächlich hierfür ist, dass, aufgrund des im Betriebszweig „Gebäudebestand“ ausgewiesenen Planverlusts in Höhe von 1,14 Mio. EURO, bei allen beeinflussbaren Positionen massiv gegengesteuert wurde. Weiterhin konnten durch die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen sowie durch verstärkte Eigenleistungen Erträge ausgewiesen werden, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte im Jahr 2010 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von 1,17 Mio. EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2010 insgesamt 87 % der veranschlagten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Hierfür mussten jedoch lediglich 68 % der veranschlagten Mittel in Anspruch genommen werden, da in vielen Ausschreibungsbereichen für das Gebäudemanagement Landau sehr günstige Ergebnisse erzielt werden konnten. Größere Veränderungen zu Lasten des Jahres 2011 ergaben sich bei der Generalmodernisierung der Grundschule Wollmesheimer Höhe und der Verfahrensänderung im Bereich des Ersatzsporthallenneubaus. In den Bereichen der Fachbereichssanierungen der Schulen sowie bei der Modernisierung des Hauses der Jugend waren sehr günstige Ausschreibungsergebnisse am Markt zu erzielen.

Im zurückliegenden Jahr 2010 musste daher die veranschlagte Kreditaufnahmeermächtigung zur Finanzierung der investiven Maßnahmen in Höhe von 2.469.700 EURO nur durch eine Kreditaufnahme in Höhe von 1,718 Mio. EURO in Anspruch genommen werden. Hiervon entfallen auf Vorfinanzierungen durch das Land Rheinland-Pfalz im Zusammenhang mit dem Konjunkturpaket II insgesamt 18.000 EURO.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2010 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen sowie die Modernisierung des Hauses der Jugend. Im Bereich der Modernisierungen der Wohnungen wurde ein Programm für die energetische Ertüchtigung von 5 Wohnblocks mit mehr als einem Drittel der städtischen Wohnungen entwickelt, welches ab 2011 umgesetzt wird.

Im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm II des Landes Rheinland-Pfalz konnten für den Bereich der Schulen neben der Verbesserung des baulichen Zustandes erneut energetische Fortschritte erzielt werden. Weiterhin wurden auch wieder naturwissenschaftliche Fachbereiche an moderne Lehrmethoden angepasst. Insgesamt wurden mit der Mehrzahl der abgeschlossenen Projekte wieder deutliche Erfolge zur CO²-Einsparung erzielt, so dass durch die geringeren Verbräuche auch die Betriebskosten positiv beeinflusst wurden.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2010 insgesamt durchschnittlich 54 Personen beschäftigt, wovon 37 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Die Lage des Eigenbetriebes kann, aufgrund der Umlagefinanzierung durch die Stadtverwaltung Landau, weiterhin als stabil und gesichert bezeichnet werden. Nachdem nun aber bereits mehrfach ein Planverlust ausgewiesen wurde, müsste die Umlagefinanzierung aus der Sicht der Werkleitung angepasst und weiterentwickelt werden, um nicht in jedem Jahr notwendigen Bauunterhalt zu Lasten der Gebäudesubstanz zu verschieben. Im Berichtsjahr gab es trotzdem keinen Anlass, die bisherige Bewertung zu ändern.

Landau in der Pfalz, 5. Oktober 2011
Gebäudemanagement Landau

Michael Götz
Werkleiter