

Az.: 820

Stellungnahme der Werkleitung zum Antrag Bündnis 90/Die Grünen zum Haushalt 2010

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2009 wird durch die Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion beantragt, dass die Aufwendungskonten der Ergebnisrechnung des Gebäudemanagements Landau für den allgemeinen Bauunterhalt und für die Bewirtschaftungskosten nach den Kostenfaktoren weiter konkretisiert werden.

Weiterhin soll die Leitung des Gebäudemanagements zukünftig Zielvereinbarungen für einsparende Maßnahmen auf diesen Konten vorlegen.

Hierzu kann von Seiten des Gebäudemanagements wie folgt Stellung genommen werden:

Die im Antrag genannten Regelungen zur Zielvereinbarung gelten grundsätzlich lediglich für die Doppik.

Das Gebäudemanagement Landau ist jedoch ein Eigenbetrieb für den gemäß § 20 der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung die Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung und des dritten Buches des Handelsgesetzbuches über Buchführung und Inventar Anwendung finden.

Eine Verpflichtung zur Einführung von Zielvereinbarungen ist somit nicht gegeben und auch im Bereich der Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten nur schwer umsetzbar.

Eine direkte Beeinflussbarkeit der Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten durch das Gebäudemanagement Landau ist nur dann möglich, wenn:

- durch Investitionen energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden,
- durch neue Ausschreibungen Kosteneinsparungen in der Reinigung, im Energiebezug, usw., erzielt werden können
- durch umfassende Sanierungsmaßnahmen Sanierungsstau abgebaut und damit erhöhte Unterhaltskosten gedämpft werden können.

Diese Positionen werden aber jeweils in den Wirtschaftsplanberatungen und dann im Einzelnen in den Werksausschusssitzungen behandelt.

Das Gebäudemanagement Landau kann gerade im Hinblick auf die Kosten für Heizung, Wasser und Strom lediglich an die Nutzer der Gebäude appellieren und Vorschläge zur Energieeinsparung geben. Die Umsetzung ist jedoch nur sehr schwer zu überwachen.

Vor diesem Hintergrund wurden z. B. mit einigen Schulen Energieeinsparverträge abgeschlossen, um ein monetäres Anreizsystem zur Energieeinsparung zu schaffen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang jedoch die Filterung von tatsächlichen managementbedingten Einsparungen, da meistens zeitgleich auch energiesparende Maßnahmen durch das GML erfolgen.

Derzeit erfolgt die Erstattung dieser Aufwendungen durch eine pauschale und ungenaue Zuweisung der Stadt Landau. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Haushaltsberatungen 2010 angeregt, dass das GML für das Jahr 2011 das Mieter-Vermieter-Verhältnis umsetzen soll. Über die Ausgestaltungen dieses Verhältnisses wird in den nächsten Monaten noch zu beraten sein (Abrechnungseinheiten, Höhe des Unterhaltes, usw.). In diesem Zusammenhang wird sich jedoch das Bild und die Darstellung der Erstattungen an das GML grundlegend ändern und die entstehenden Kosten auch bei den Produkten zuordenbar.

Nachdem das GML aber gerade die Positionen des Bauunterhaltes und der Bewirtschaftung für erläuterungsbedürftig hält, wurde bereits als Anhang zum Erfolgsplan eine Aufspaltung dieser

Positionen vorgenommen. Als Unterteilung wurden hierbei die Gebäudegruppen herangezogen, z. B. Ortsverwaltungen, Verwaltungsgebäude, Schulen, usw.

Durch den Antragsteller wird nun eine weitere Aufteilung des allgemeinen Bauunterhaltes sowie der Bewirtschaftungskosten im Rahmen der Planung nach den Kostenfaktoren gefordert.

Eine weitere Aufteilung des allgemeinen Bauunterhaltes ist jedoch aus der Sicht des Unterzeichners nicht mehr möglich. Der allgemeine Bauunterhalt zeichnet sich dadurch aus, dass es sich hier im wesentlichen um nicht planbare und voraussehbare Schäden und Instandhaltungen handelt. Die Summe ermittelt sich aus den Erfahrungswerten vorangegangener Jahre. Größere und geplante Maßnahmen des Bauunterhaltes werden speziell ausgewiesen und im Rahmen der Planung angegeben. Allenfalls könnte durch einen Vergleich mit dem durch die Abschreibungen ausgedrückten Werteverzehr festgestellt werden, dass die Aufwendungen für den allgemeinen Bauunterhalt noch viel zu gering angesetzt wurden (vgl. Gesamtabschreibungen 2,5 Mio. EURO zu Gesamtunterhalt 1,95 Mio. EURO).

Sofern trotzdem eine weitere Unterteilung des allgemeinen Bauunterhalts erfolgen sollte, wären hierzu auch die Kostenfaktoren festzulegen.

Auch im Bereich der Bewirtschaftungskosten wurde eine weitergehende Unterteilung nach den Gebäudegruppen vorgenommen, wobei auf eine Aufteilung auf die einzelnen Gebäude verzichtet wurde.

Grundsätzlich wäre es nach dem Kontenplan 2008 des Gebäudemanagements Landau möglich, diese Bewirtschaftungskosten (Kontenart 522) nun nochmals wie nachfolgend aufzugliedern:

522			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
	522100		Kosten Werksgebühren
		522110	Strom
		522120	Wasser
	522200		Kosten Tiefbaugebühren
		522210	Müllentsorgung, Abwasser
		522220	Oberflächenentwässerung, Straßenreinigung
	522300		Kosten der Beheizung (Heizmaterial, Wartung, Schornsteinfeger)
	522400		Kosten für Hausmeister/Hausmeisterdienste
	522500		Kosten der Warmwasserversorgung (Heizmaterial, Wartung, Steinfeger)
	522600		Kosten der Hausreinigung
		522610	Reinigungskosten
		522620	Hygieneartikel
		522630	Entrümpelungen
		522640	Reinigung der Bürgersteige
		522650	Winterdienst
	522700		Kosten der Ungezieferbekämpfung
	522800		Kosten der Außenanlagen
	522900		sonstige Kosten der Hausbewirtschaftung

Im Rahmen der Haushaltsplanung halten wir dies aber nicht für sinnvoll, da die dann zeitaufwendig aus der Rechnung des Vorjahres ermittelten Werte ohnehin nur Anhaltspunkte darstellen. Ein Erkenntnisgewinn kann aus unserer Sicht im Planungsstadium nicht erreicht werden.

Verschiebungen innerhalb des Wirtschaftsjahres sind gem. § 16 Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung zulässig und benötigen keiner weiteren Zustimmung, sofern diese nicht erfolgsgefährdend sind. Dann erst ist die Zustimmung des Werksausschusses einzuholen.

Sofern Auswertungen hierzu erwünscht sind oder Vergleiche gezogen werden sollen, können diese aus der Kostenrechnung des Gebäudemanagements Landau im Rahmen der Rechnungsergebnisse mit tatsächlich geleisteten Beträgen (Ist-Zahlungen) und wenn gewünscht für jedes Gebäude dargestellt werden. Allerdings ist es hierfür sinnvoll, wenn zumindest 2 Jahresabschlüsse mit dem gleichen Kontenplan erfolgt sind. Der derzeit gültige Kontenplan wurde nach dem ersten Betriebsjahr nochmals grundlegend verändert, so dass zur Zeit lediglich ein Rechnungsergebnis hierzu vorliegt.

Landau in der Pfalz, 11. Dezember 2009
Gebäudemanagement Landau

Michael Götz