



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 07.11.2012	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.11.2012	Vorberatung	
Werksausschuss GML	20.11.2012	Entscheidung	

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2012

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2012 zur Kenntnis.

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. Nachtragswirtschaftsplanes 2012 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 2012 wurden im Erfolgsplan
 die Erträge auf 12.463.340,00 EURO
 die Aufwendungen auf 13.141.270,00 EURO
 festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2012 mit 9/12 der Planzahlen ist zu erkennen, dass bisher die veranschlagten Erträge insgesamt eingegangen sind. Diese Kennzahl ergibt sich allerdings aus Mehrerträgen aufgrund von Jahresbuchungen, z. B. im Bereich der Mieteinnahmen im Gebäudebestand, bei der Vermietung von Stellplätzen, sowie der Veranschlagung von Umlagen und verschiedenen Mindererträgen. Solche sind unter anderem bei den aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen laufenden Erträgen zu verzeichnen. Beide Positionen werden erst im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss vollständig bebucht.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 35 % bis zum 30. September 2012 (Vorjahr 33 %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 3 Mio. EURO (Vorjahr 2,8 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 412 tEURO (Vorjahr 366 tEURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 2,2 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 lediglich 48,76 % (Vorjahr 28,01 %) der Planvorgabe verausgabt. Dies ist im Vergleich zu den Vorjahren ein durchaus üblicher Wert, da viele der Leistungen des Bauunterhaltes bereits beauftragt oder erbracht wurden, hierfür allerdings noch keine Rechnungsstellung erfolgt ist. Dieses Missverhältnis wird sich im Rahmen des Jahresabschlusses durch die Rechnungsabgrenzung berichtigen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass zur Begrenzung des ausgewiesenen Planverlustes derzeit durch die Werkleitung ein restriktiver Umgang mit der Vergabe von regulären Bauunterhaltsarbeiten angeordnet wurde, um diesem Verlust entgegen zu wirken.

Auch die Personalaufwendungen liegen um rund 370 tEURO unter dem Vergleichswert. Zum einen fehlen hier noch die Aufwendungen für die Angestelltenvergütungen, da diese nachträglich zu entrichten sind. Zum anderen müssen zum Jahresabschluss bei dieser Position noch Rückstellungen für Beihilfe- und Pensionsansprüche gebildet werden, so dass zu erwarten ist, dass die Ansatzbeträge erreicht werden.

Weitere wesentliche Minderaufwendungen im Gesamterfolgsplan (mehr als 10.000 EURO Abweichung zum Plansoll) sind bei folgenden Positionen festzustellen:

- Bewirtschaftungskosten des Gebäudebestandes	102.994 EURO
- Verwaltungskosten Personal Stadteilservice	20.959 EURO
- Buchungskosten und Jahresabschlusskosten	12.500 EURO
- Datenverarbeitung	19.093 EURO
- Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Aufwen.	74.931 EURO

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

- Verwaltungskostenbeitrag (Jahres-VZ)	15.250 EURO
- Mietaufwand (teilw. Jahresanweisung)	45.938 EURO
- Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	28.579 EURO
- Zinsaufwendungen (Jahresanweisung)	202.603 EURO

Die übrigen Minder-/Mehraufwendungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Aufwandspositionen bis zu 10 tEURO und sind aus der Anlage zu entnehmen.

In der Sparte Wohnhausbesitz wurden bisher Unterhaltungsmaßnahmen mit einem Betrag von rund 200.000 EURO gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung stattfinden konnte. Insbesondere handelt es sich um folgende Wohnungen:

- Guldengewann 35, EG rechts
- Cornichonstraße 19, linke Seite
- Reinstraße 27, EG rechts
- Bismarckstraße 26, EG
- Rheinstraße 27, 1. OG links
- Cornichonstraße 45, Sanierung Treppenhaus
- Pestalozzistraße 6, 1. OG links
- Cornichonstraße 25 a, 2. OG links

Insgesamt werden im Erfolgsplan die Bemühung deutlich, dass durch die Werkleitung bei beeinflussbaren Positionen versucht wurde, dem geplanten Verlust von insgesamt 508.447,50 EURO entgegenzuwirken. Alle Aufwandpositionen wurden nochmals auf ihre zwingende Erfordernis geprüft.

b) Gesamtvermögensplan des Gebäudemanagements

Die geplanten baulichen Maßnahmen wurden bis auf wenige Ausnahmen bereits begonnen. Hierüber wurde bereits in der Werksausschusssitzung am 15. August 2012 durch die Werkleitung informiert. 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 lediglich 51,51 % der Ausgaben verbucht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der in den Sommerferien abgewickelten Maßnahmen in der Buchhaltung bisher noch keinen Niederschlag gefunden haben und auch in der 2. Jahreshälfte noch viele Maßnahmen angegangen wurden.

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

- *Generalsanierung der BBS*
Verfahren derzeit bis zur Entscheidung des Landes über eine Förderung ausgesetzt, so dass im Nachtrag der Mittelansatz reduziert werden konnte. Auch der vorzeitige Maßnahmenbeginn wurde hier noch nicht genehmigt. Dies hängt noch von der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Ludwigshafen im Zusammenhang mit der Amoklagenprävention ab. Inzwischen wurde allerdings die Architektenauswahl in einem europaweiten Verfahren getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Leistungen noch bis zur Genehmigungsplanung ausgeführt werden können.
- *Haus der Jugend*
Maßnahme ist angelaufen und wird planmäßig weitergeführt. Allerdings ist dort noch die Sanierung weiterer Bereiche im Erdgeschoss für die Unterbringung des Seniorenbüros hinzugekommen. Die hierbei zu berücksichtigenden denkmalrechtlichen Vorgaben sind sehr zeitaufwendig.
- *ESG, Modernisierung*
Maßnahme läuft nach einigen Verzögerungen nun wieder planmäßig und wird mit dem Einbau der Fenster in der Turnhalle bis zum Ende des Jahres abgeschlossen sein.
- *Ersatzsporthallenneubau*
siehe gesonderte Vorlage
- *Schule im Fort, Modernisierung*
Die Maßnahme wurde nach den Sommerferien abgeschlossen.
- *MSG, Biomassefeuerung*
Sehr schwierige Maßnahmen, da die alten Bestandspläne mit der Örtlichkeit nicht übereinstimmen und damit größere Unterfangungen und Umplanungen notwendig waren. Trotzdem sind die Arbeiten im Zeitplan. Derzeit läuft bereits der Testbetrieb der Anlage.
- *Kita Mörzheim, Umbau*
Arbeiten haben begonnen und laufen derzeit planmäßig
- *Hauptfeuerwache, FEZ und Feuerwehr Dammheim, neue Unterbringung*
Konnte bisher noch nicht in Angriff genommen werden.

Im laufenden Jahr musste zudem noch der Schlussverwendungsnachweis für die Generalmodernisierung des Schulzentrums Ost erstellt werden. Die hierzu erforderlichen Arbeiten waren aufgrund der langen Modernisierungsdauer und des hohen Finanzvolumens sehr umfangreich und benötigten nach Abschluss der eigentlichen Bautätigkeit nochmals ein größeres Zeitvolumen.

Weiterhin wurde durch das Gebäudemanagement die Projektsteuerung für die Baumaßnahme der neuen Kindertagesstätte „Wilde 13“ betrieben.

Im Bereich der Modernisierung des Wohnhausbesitzes läuft derzeit die Sanierung des Gebäudes Block 3 und Block 5 in der Cornichonstraße mit den Dacharbeiten, dem Einbau der Fenster, den Wärmedämmverbundarbeiten und den sonstigen Maßnahmen. Bisher wurden hierbei 654.071,80 EURO verausgabt. Weiterhin wurden durch verschiedene Heizungsmodernisierungen im Bereich der

Betriebs- und Geschäftsausstattung bereits Mittel in Höhe von rd. 50.000 EURO gebunden, welche jedoch erst zu Auszahlungen in Höhe von 8.008,14 EURO geführt haben. .

In diesem Zusammenhang wurde in den nachfolgenden Wohnungen Gasetagenheizung eingebaut:

- Guldengewann 35, EG rechts
- Cornichonstraße 19, EG, I. OG, II. OG linke Seite
- Rheinstraße 27, EG rechts
- Bismarckstraße 26, EG

Weiterhin wurden die nachfolgenden Objekte mit Gaseinzelöfen ausgerüstet:

- Rheinstraße 27, DG
- Vogesenstraße 26, DG
- Guldengewann 36, II. OG

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

Trotz der bereits im Frühjahr erfolgten Kreditaufnahme von 1,4 Mio. EURO ergibt sich derzeit im Gesamtvermögensplan eine Unterdeckung in Höhe von rund 811 tEURO. Der Grund hierfür ist, dass die Eigenfinanzierung aus den erwirtschafteten Abschreibungen noch nicht gebucht wurde und auch eine Veranschlagung der Eigenmittel im Wohnhausbesitz noch nicht erfolgte.

Anlagen:

Auswertung Zwischenbericht 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--