

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau

Beteiligungsbericht 2012 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 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 zzgl. der Beschäftigtenvertreter gemäß § 90 LPersVG zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2012 war erstmals geprägt durch das zum Jahresbeginn eingeführte Mieter-Vermieter-Verhältnis mit der Stadt Landau. Die hierdurch erzielten Erträge ersetzten die bisherige pauschale Erstattung. Die zugrundeliegenden Mietpreise wurden als Kostenmiete auf das Basisjahr 2010 kalkuliert. Somit war es nun erstmals möglich eine Aufteilung der Erstattungsleitungen auf Mieterträge und für die entstandenen Betriebskosten vorzunehmen. Die Mieterträge durch die Stadtverwaltung betragen 7.550.811,03 EURO und stellen damit 60 % 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 zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2012 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 1.024.356,50 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand in Höhe von 882.529,38 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 141.827,12 EURO. Im Rahmen der Planausführung ist es damit erneut gelungen, den ausgewiesenen Planverlust in Höhe von 677.930,00 EURO zu vermeiden. Dieses Ziel wurde erreicht, da bei allen beeinflussbaren Positionen gegengesteuert wurde. Weiterhin ursächlich für dieses Ergebnis ist, dass aufgrund von personellen Engpässen und witterungsbedingten Verzögerungen nicht alle vorgesehenen Projekte und Maßnahmen des Bauunterhaltes auch abgearbeitet werden konnten. Daneben war es auch im Jahr 2012 wieder möglich, durch verstärkte Eigenleistungen Erträge auszuweisen, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte im Jahr 2012 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss (cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von 3,612 Mio. EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2012 insgesamt 94 % der veranschlagten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Hierfür mussten jedoch lediglich 78 % der veranschlagten Mittel in Anspruch genommen werden, da in vielen Ausschreibungsbereichen für das Gebäudemanagement Landau sehr günstige Ergebnisse erzielt werden konnten. Veränderungen zu Lasten des Jahres 2012 ergaben sich bei der Modernisierung der Feuerwehreinsatzzentrale in der Hauptfeuerwache, bei den Planungsleistungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Dammheim sowie bei der Ersatzporthalle an der Rundsporthalle.

Nachdem auch die Ausfinanzierung der Investitionen des Wirtschaftsjahres 2011 zu Beginn des Jahres 2012 erfolgt, wurden im vergangenen Jahr insgesamt Kredite in Höhe von 1.968.813 EURO aufgenommen. Neben einem Kommunaldarlehen in Höhe von 1,4 Mio. EURO handelt es sich noch um weitere zinslose Vorfinanzierungen aus dem Konjunkturprogramm II in Höhe von 569 tEURO.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2012 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 auch 202 fortgeführt wurde.

Im Zusammenhang mit diesen Schulmodernisierungen wurden neben der Verbesserung des baulichen Zustandes auch wieder energetische Fortschritte erzielt, so dass durch die geringeren Verbräuche auch die Betriebskosten positiv beeinflusst wurden. Auch eine Entlastung der Umwelt konnte mit dem weiteren Umstieg auf erneuerbare Energien erreicht werden.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2012 insgesamt durchschnittlich 58 Personen beschäftigt, wovon 40 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Die Lage des Eigenbetriebes kann, aufgrund der Finanzierung über das Mieter-Vermieter-Verhältnis weiterhin als stabil und gesichert bezeichnet werden. Ziel muss es nun noch sein, den Bauunterhalt weiter zu intensivieren, um die Gebäudesubstanz besser zu erhalten.

Landau in der Pfalz, 27. September 2013
Gebäudemanagement Landau

Michael Götz
Werkleiter