

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau

Beteiligungsbericht 2013 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 verbundene 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 Annexstätigkeit 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 2013 war geprägt durch das eingeführte Mieter-Vermieter-Verhältnis mit der Stadt Landau. Die hierdurch erzielten Erträge ersetzen die zuvor gewährte pauschale Erstattung. Die zugrundeliegenden Mietpreise wurden als Kostenmiete auf das Basisjahr 2010 kalkuliert, sodass es nun möglich ist, eine Aufteilung der Erstattungsleistungen auf Mieterträge und Betriebskosten vorzunehmen. Die Mieterträge durch die Stadtverwaltung betragen 7.488.040,60 EURO und stellen damit rund 66 % 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 oder zur Vermeidung von Kreditaufnahmen zu erwirtschaften.

Der Jahresabschluss 2013 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 1.135.142,19 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand in Höhe von 1.051.347,44 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 83.794,75 EURO. Im Rahmen der Planausführung ist es damit erneut gelungen, den im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Ausgleich zu verbessern. Dieses Ziel konnte nur erreicht werden, da 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 2013 wieder möglich, durch Eigenleistungen Erträge auszuweisen, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte im Jahr 2013 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss (cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von 4,582 Mio. EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2013 bis auf eine Maßnahme alle veranschlagten Maßnahmen angegangen und weitestgehend auch umgesetzt werden. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt im Verhältnis zum Haushaltsansatz insgesamt 70,95 %. Veränderungen zu Lasten des Jahres 2014 ergaben sich beim Sporthallenneubau an der Berufsbildenden Schule, der Generalmodernisierung der Berufsbildenden Schule sowie bei den Modernisierungen im Wohnhausbesitz. Für diese drei Maßnahmen wurde von der Möglichkeit der Bildung eines Haushaltsrestes in Höhe von insgesamt 562.000 EURO Gebrauch gemacht. Im Jahr 2013 wurden mit den Planungsleistungen zum Rechenzentrum und den Umbaumaßnahmen im Schulzentrum Ost zwei Maßnahmen über den Wirtschaftsplan hinaus angegangen.

Zur Finanzierung der zuvor genannten Investitionen musste im Jahr 2013 die genehmigte Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 1.115.215 EURO nicht in Anspruch genommen werden.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2013 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen, die Modernisierung des Hauses der Jugend und die Neuausrichtung im Bereich der Sporthallen. Bei der Modernisierung der Wohnungen des Wohnhausbesitzes wurde ein Programm für die energetische Ertüchtigung von 5 Wohnblocks mit mehr als einem Drittel der städtischen Wohnungen entwickelt, welches auch 2013 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 war es möglich, hierdurch erneut eine signifikante Verringerung der CO²-Belastung herbeizuführen.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2013 insgesamt durchschnittlich 57 Personen beschäftigt, wovon 37 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Die Lage des Eigenbetriebes kann, aufgrund der Finanzierung über das Mieter-Vermieter-Verhältnis, als stabil und gesichert bezeichnet werden. Das Hauptziel des Betriebes stellt auch zukünftig die Intensivierung des Bauunterhaltes dar, damit die Gebäudesubstanz besser erhalten und damit auch die Betriebskosten gesenkt werden können.

Landau in der Pfalz, 21. Juli 2014
Gebäudemanagement Landau



Michael Götz
Werkleiter