



Sitzungsvorlage 820/144/2014

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 29.10.2014	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	17.11.2014	Vorberatung	N
Werksausschuss GML	26.11.2014	Entscheidung	Ö

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2014

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2014 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 2014 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 2014 wurden im Erfolgsplan
 die Erträge auf 13.919.000,00 EURO
 die Aufwendungen auf 13.657.355,00 EURO
 festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2014 mit 9/12 der Planzahlen ist zu erkennen, dass bisher die veranschlagen Erträge insgesamt eingegangen sind. Mindererträge sind unter anderem bei den aktivierten Eigenleistungen und den nicht zahlungswirksamen ordentlichen Erträgen zu verzeichnen. Beide Positionen werden erst im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss bebucht. Weiterhin wurden auch die erwarteten Erträge aus Veräußerungen der Vogesenstraße 74 sowie der Baugrundstücke im Bürgergraben noch nicht gebucht, so dass bisher eine Quote von 84 % (Vorjahr 88 %) vereinnahmt wurde.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 36 % bis zum 30. September 2014 (Vorjahr 33 %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 3,1 Mio. EURO (Vorjahr 2,9 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 622 tEURO (Vorjahr 349 tEURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt

2,77 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 61,90 % (Vorjahr 50,75 %) 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. Gerade im Bereich des Bürgergrabens wurden bisher noch keine Aufwendungen gebucht, da die Bauarbeiten dort erst im September 2014 begonnen wurden und somit noch keine Rechnungen vorliegen.

Auch die Personalaufwendungen liegen um rund 372 tEURO unter dem Vergleichswert. Zum einen fehlen hier noch die Aufwendungen für die Angestelltenvergütungen im Monat September 14, 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	509.144 EURO
- Verwaltungskosten Personal Stadtteilservice	22.308 EURO
- Buchungskosten und Jahresabschlusskosten	12.750 EURO
- Datenverarbeitung	14.846 EURO
- Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Aufwen.	84.460 EURO
- sonstige Beiträge	61.573 EURO

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

- Mietaufwand (teilw. Jahresanweisung)	158.459 EURO
- Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	32.758 EURO
- Zinsaufwendungen (Jahresanweisung)	153.257 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 291 tEURO gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung oder Verbesserungen im Bestand stattfinden konnten. Insbesondere handelt es sich um folgende Wohnungen oder Maßnahmen:

- Cornichonstraße 45, EG rechts
- Guldengewann 35, II. OG links
- Jostweg 10, III. OG rechts
- Pestalozzistraße 8, I. OG rechts
- Vogesenstraße 41, I. OG links
- Am Bürgergraben 27 und 28
- Rheinstraße 32, EG rechts
- Waffenstraße 2, EG rechts
- Vogesenstraße 41 – 45, Außengelände
- Cornichonstraße 23 – 25 b, Sprechanlage

Weiterhin wurden die Treppenhäuser bei folgenden Objekten instand gesetzt:

- Cornichonstraße 23
- Cornichonstraße 45

und das Gebäude Rheinstraße 32 außen instandgesetzt sowie das Außengelände neu angelegt.

Insgesamt ist zum Erfolgsplan festzustellen, dass die bisherigen Teilergebnisse 2014 mit den Ergebnissen der Vorjahre vergleichbar sind. Durch die Einführung des Vermieter-Mieter-Modells wurde das Gebäudemanagement in die Lage versetzt, alle notwendigen Projekte und Vorhaben auch anzugehen. Trotzdem ist das Bemühen erkennbar, dass bei beeinflussbaren Positionen versucht wird, dem geplanten Verlust in Höhe von 261.645 EURO entgegenzuwirken. Alle Aufwandspositionen wurden nochmals auf ihr zwingendes Erfordernis geprüft.

b) Gesamtvermögensplan des Gebäudemanagements

Die geplanten baulichen Maßnahmen wurden bis auf wenige Ausnahmen bereits begonnen. 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 54 % der Ausgaben verbucht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der in den Sommerferien abgewickelten Maßnahmen in der Buchhaltung bisher noch keinen Niederschlag gefunden hat und auch in der 2. Jahreshälfte (Herbstferien) noch viele Maßnahmen angegangen wurden.

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

- *Sporthallenneubau an der BBS*
Für diese Maßnahme stehen im Wirtschaftsplan 2014 Mittel in Höhe von 1.684.000 EURO zur Verfügung. Der derzeitige Verfahrensstand lässt erwarten, dass dieser Betrag in diesem Jahr auch vollständig verausgabt wird. Derzeit sind Ausgaben von 977.992 EURO gebucht. In diesem Jahr erfolgte bisher die Fertigstellung des gedeckten Rohbaus. Derzeit laufen die Installations-, Metallbau- und Putzarbeiten.
- *Generalsanierung der BBS*
Bei dieser Maßnahme handelt es sich lediglich noch um Restarbeiten der Modernisierungsmaßnahme aus dem Jahr 2013. Hierbei sollen die Außenanlagen an der Ostseite, der Windfang sowie die Innenverkleidungen der Fenster noch hergestellt werden.
- *Haus der Jugend*
Der letzte und schwierigste Bauabschnitt der Modernisierung des Hauses der Jugend im Erdgeschoss ist planmäßig angelaufen. Die Hauptarbeiten mit der kompletten Neuherstellung des Toilettenbereiches werden bis Ende Oktober 2014 abgeschlossen sein. Im Anschluss an die Veranstaltung „Haus der Sinne“ im November 2014 werden die Arbeiten durch den Neuanstrich des Stockwerkes abgeschlossen.
- *Horstring Grundschule, Sporthalle*
In den letzten Wochen wurden dort der komplette Umkleide und Sanitärbereich in den Rohbauzustand versetzt und die Installationen erneuert. Hierbei wurde auch eine Optimierung der Räume vorgenommen. Zum Abschluss dieses Abschnittes stehen nun noch die Verbindungsflure sowie ein Abstellraum bis zum Ende des Jahres an.
- *Schulzentrum Ost, Umbaumaßnahme*
In den Sommerferien fanden im Schulzentrum Ost die dringendsten Umbauarbeiten für den Unterricht in der Sekundarstufe I statt. Diese Arbeiten sind inzwischen abgeschlossen. Für das nächste Jahr sind nun die Errichtung der Mensa sowie die Herstellung der Amoklagenalarmierung vorgesehen.
- *Schule im Fort, Modernisierung*
Die Modernisierungsarbeiten in der Schule im Fort wurden in den Sommerferien mit der Herstellung der neuen Außenfassade (Fenster und Betonsanierung) am Bauteil D fortgesetzt. Bis auf die Arbeiten am Sockel sind diese auch bereits vollständig abgeschlossen.
- *Grundschule Queichheim*

In den Sommerferien wurde das Rückgebäude der Grundschule Queichheim modernisiert. Es wurden neue Fenster eingebaut, die Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und auch der Dachboden mit einer Dämmung versehen.

- *MSG, Fachbereich Bio*

In den Sommerferien wurden die noch nicht sanierten Unterrichtsräume des Fachbereichs Biologie modernisiert und für das neue Deckenmediensystem vorbereitet. Dieses wird in den Herbstferien eingebaut, so dass nun der gesamte Fachbereich modernisiert wurde.

- *Erschließung des Bürgergrabens*

Mit den Arbeiten für die Erschließung des 1. Bauabschnitts im Bürgergraben wurde Ende September 2014 begonnen. Sofern die Witterung es zulässt, wird dieser Abschnitt bis zum Ende des Jahres beendet werden.

- *Rechenzentrum der Stadt Landau*

Nachdem für diese Maßnahme Mitte Oktober der Bewilligungsbescheid des Landes Rheinland-Pfalz eingegangen ist, wurden inzwischen die Ausschreibungsunterlagen versandt. Sofern es die Witterung zulässt soll mit den Arbeiten vor Ort bis Ende des Jahres begonnen werden.

Im laufenden Jahr mussten zudem noch die Zwischenverwendungsnachweise für die Modernisierungen in der Cornichonstraße erstellt werden. Die hierzu erforderlichen Arbeiten sind aufgrund der Anforderungen des Zuschussgebers sehr umfangreich und benötigten nach Abschluss der eigentlichen Bautätigkeit nochmals ein größeres Zeitvolumen.

Der Wiederaufbau der Pflanzgartenhütte sowie die Einhausung der Treppe bei der Integrierten Leitstelle werden in diesem Jahr voraussichtlich nicht mehr angegangen werden. Für die Pflanzgartenhütte fehlen derzeit noch Vorarbeiten durch den Forst und bei der Integrierten Leitstelle sollen zuerst noch andere Möglichkeiten geprüft werden.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes wurden durch verschiedene Heizungsmodernisierungen bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung bereits Mittel in Höhe von rd. 40 tEURO gebunden, welche jedoch erst zu Auszahlungen in Höhe von 16.069,55 EURO geführt haben.

In diesem Zusammenhang wurden mit den Sanierungsarbeiten in den nachfolgenden Wohnungen auch Gasetagenheizung eingebaut:

- Jostweg 10, III. OG rechts
- Vogesenstraße 41, I. OG links
- Waffenstraße 2, EG rechts

Weiterhin wurden die nachfolgenden Objekte mit Gaseinzelöfen ausgerüstet:

- Pestalozzistraße 8, I. OG rechts
- Cornichonstraße 15, EG rechts
- Cornichonstraße 45, EG links
- Jostweg 10, EG rechts

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

Derzeit besteht im Gesamtvermögensplan eine Unterdeckung von rund 375 tEURO. Durch die Buchung der Abschreibungen als Eigenfinanzierungsmittel sowie durch weitere Mittelabrufe von zugesagten Landesmitteln zeichnet sich ab, dass die veranschlagte Kreditaufnahmemöglichkeit in Höhe von 2.547.447 EURO voraussichtlich nur mit bis zu 1,5 Mio. EURO in Anspruch genommen werden muss. Eine endgültige Aussage hierzu kann erst mit den Jahresabschlussarbeiten 2014 getroffen werden.

Auswirkung:
Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja ☐/Nein ☐

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja ☐/Nein ☐

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja ☐/Nein ☐

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja ☐/Nein ☐

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja ☐/Nein ☐

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Auswertung Zwischenbericht 2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--	--