

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau

Beteiligungsbericht 2008 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 Vermögensgegenstände ergänzt. Die Betriebssatzung wurde noch zwei weitere Male mit einer Kapitalherabsetzung des Wohnhausbesitzes in Höhe der ausstehenden Einlage zum 1. Januar 2008 und zum 4. Mai 2009 mit einer befristeten Entscheidungsübertragung an die Werkleitung geändert.

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, Schule, 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 weiterhin die 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 gesehen 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 11 Mitgliedern, seit dem 8. September 2009 aus 12 Mitgliedern, zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2008 war erneut geprägt durch die pauschale Erstattung der Stadtverwaltung Landau in Höhe von 8,35 Mio. EURO als äquivalent für eine noch zu ermittelnde Kostenmiete der städtisch genutzten Liegenschaften. Diese Position machte 88 % der Gesamterträge des Gebäudemanagements aus. Hierdurch wurde das GML in die Lage versetzt, die Leistungen des Bauunterhaltes durchzuführen und die Kosten für die Bewirtschaftung zu optimieren.

Der Jahresabschluss 2008 schließt mit einem Gesamtverlust in Höhe von – 143.932,14 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand in Höhe von 272.430,06 EURO und einem Verlust im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 416.362,20 EURO. Ursächlich hierfür ist im „Wohnhausbesitz“ die durch den Stadtrat beschlossene Übertragung der Rücklagemittel für die Birnbachsiedlung in Höhe von 652.000 EURO an den „Gebäudebestand“. Im Betriebszweig „Gebäudebestand“ sind weiterhin verantwortlich die höhere Abschreibung durch den Wertezugang der Betriebsvorrichtungen sowie die Sonderabschreibung der Rundsporthalle. Ohne diese Sonderfaktoren wäre ein annähernd gleiches Ergebnis wie im Jahr 2007 erreichbar gewesen.

Im Investitionsplan konnte trotz der Umsetzung von rund 89 % der für 2008 geplanten Investitionen auf die vorgesehene originäre Kreditaufnahme von 2.485.600 EURO verzichtet werden. Dies war allerdings nur durch eine Aufnahme von Kassenkrediten in Höhe von 1.205.537,24 EURO möglich. Diese Finanzierung wurde aufgrund des sehr günstigen Zinsniveaus im kurzfristigen Bereich als Zwischenfinanzierung gewählt.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2008 geprägt durch die Weiterführung der Schulsanierung, die Herstellung von Nahwärmeverbünden, den Umbau von Kindergärten und die Modernisierung von Wohnungen.

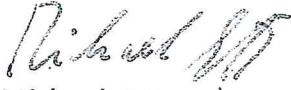
Gerade für den Bereich der Schulen konnten mit der Weiterführung der Modernisierung des Schulzentrums Ost, der Grundschule Wollmesheimer Höhe sowie der Lehrwerkstätten der Berufsbildenden Schule Erfolge erzielt werden.

Auch ökologisch konnte im Jahr 2008 mit der Inbetriebnahme des Nahwärmeverbundes Otto-Hahn-Gymnasium/Rathaus/Pestalozzi-Grundschule/Sozialamt eine weitere Maßnahme zur Nutzung von regenerativen Energiequellen und zur Vermeidung von CO₂-Belastungen umgesetzt werden. Hierdurch sollten sich für die Zukunft weitere Kostenverringerungen gerade bei den Bewirtschaftungskosten erzielen lassen.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2008 insgesamt durchschnittlich 52 Personen beschäftigt, wovon 35 Personen als Hausmeister oder Reinigungskräfte eingesetzt waren.

Insgesamt betrachtet, kann die Lage des Eigenbetriebes aufgrund der Umlagefinanzierung durch die Stadtverwaltung Landau weiterhin als stabil und gesichert bezeichnet werden. Im Berichtsjahr gab es daher keinen Anlass, die bisherige Bewertung zu ändern.

Landau in der Pfalz, 9. Oktober 2009
Gebäudemanagement Landau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Götz', with a stylized flourish at the end.

Michael Götz
Werkleiter