

Az.: 820

Gebäudemanagement Landau

Beteiligungsbericht 2014 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 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 13 gewählten Mitgliedern zzgl. der Beschäftigtenvertreter gemäß § 90 LPersVG und dem Vorsitzenden zusammen.

Das Gebäudemanagement Landau hält keine eigenen Beteiligungen.

Der finanzielle Geschäftsverlauf des Wirtschaftsjahres 2014 war erneut 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 betrugen 7.461.356,30 EURO und stellen damit rund 65 % 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 2014 schließt mit einem Gesamtgewinn in Höhe von 1.687.860,18 EURO ab. Dieser setzt sich zusammen aus einem Gewinn im Betriebszweig „Gebäudebestand in Höhe von 952.700,69 EURO und einem Gewinn im Betriebszweig „Wohnhausbesitz“ in Höhe von 735.159,49 EURO. Im Rahmen der Planausführung ist es damit gelungen, den im Gesamtwirtschaftsplan ausgewiesenen Überschuss noch weiter zu verbessern. Dieses Ziel konnte nur erreicht werden, da durch Verschiebung von Projekten des Bauunterhaltes sowie durch die witterungsbedingt günstigen Betriebskosten nicht alle Aufwendungsansätze vollständig in Anspruch genommen wurden. Zusätzlich konnten auch wieder einige Erträge durch die Veräußerung von Grundstücken verbucht werden. Auch war es im Jahr 2014 wieder möglich, durch Eigenleistungen Erträge auszuweisen, welche jedoch keinen Zahlungsfluss zur Folge hatten. Insgesamt konnte im Jahr 2014 im Erfolgsplan ein Liquiditätsüberschuss (cash flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit) zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von 3,737 Mio. EURO erwirtschaftet werden.

Im Investitionsplan konnten im Jahr 2014 bis auf zwei kleinere Maßnahmen alle veranschlagten Projekte angegangen und weitestgehend auch umgesetzt werden. Die finanzielle Umsetzungsquote beträgt im Verhältnis zum Haushaltsansatz insgesamt 80,04 %. Veränderungen zu Lasten des Jahres 2015 ergaben sich beim Sporthallenneubau an der Berufsbildenden Schule und beim Neubau des Rechenzentrums der Stadt Landau. Von der Möglichkeit Haushaltsreste zu bilden wurde in diesem Zusammenhang jedoch keinen Gebrauch gemacht. Die benötigten Mittel wurden erneut im Wirtschaftsplan 2015 in Ansatz gebracht.

Zur Finanzierung der zuvor genannten Investitionen musste im Jahr 2014 die genehmigte Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 2.547.447 EURO nicht in Anspruch genommen werden.

Insgesamt waren die Investitionen des Jahres 2014 geprägt durch die Weiterführung der Schulmodernisierungen, die Neubauten einer Sporthalle bei der Berufsbildenden Schule sowie eines Rechenzentrums, die Modernisierung des Hauses der Jugend und die Erschließung im Bürgergraben. 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 2014 mit einem Ausgabereist aus 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 werden sollen. Auch sollte es möglich sein, hierdurch eine signifikante Verringerung der CO²-Belastung herbeizuführen.

Beim Eigenbetrieb waren im Jahr 2014 insgesamt durchschnittlich 57 Personen beschäftigt, wovon 36 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. Insgesamt wurde eine Eigenkapitalrentabilität von 3,4 % erzielt.

Das Hauptziel des Betriebes stellt auch zukünftig die Intensivierung des Bauunterhaltes dar, um die Gebäudesubstanz besser zu erhalten und damit auch die Betriebskosten weiter zu senken.

Landau in der Pfalz, 3. August 2015
Gebäudemanagement Landau



Michael Götz
Werkleiter