Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
820/226/2017

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 03.11.2017	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand Werksausschuss GML	04.12.2017 12.12.2017	Vorberatung N Entscheidung Ö	

Betreff:

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2017

Beschlussvorschlag:
Der Werksausschuss stimmt dem Zwischenbericht des Gebäudemanagement Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2017 zu.

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 2017 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 2017 wurden im Erfolgsplan
die Erträge auf 13.722.000,00 EURO
die Aufwendungen auf 15.344.270,00 EURO
festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2017 mit 9/12 der Planzahlen ist zu erkennen, dass bisher die veranschlagten Umsatzerlöse insgesamt eingegangen sind. Mindererträge sind unter anderem bei den aktivierten Eigenleistungen und den nicht zahlungswirksamen ordentlichen Erträgen zu verzeichnen. Diese Positionen werden erst im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss gebucht. Aktuell ist daher eine Ertragsquote von 92,30% (Vorjahr 90,20 %) zu verzeichnen.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 40 % bis zum 30. September 2017 (Vorjahr rund 45% %). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 4,06 Mio. EURO (Vorjahr 4,6 Mio. EURO) beim Betriebszweig Gebäudebestand und rund 571.000

EURO (Vorjahr 534.000 EURO) beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Hauptursache hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 3,232 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 im Betriebszweig Gebäudebestand lediglich 51,12 % (Vorjahr 42,41 %) der Planvorgabe verausgabt. Dies ist im Vergleich zu den weiteren Vorjahren ein durchaus üblicher Wert, da viele der Leistungen des Bauunterhaltes bereits beauftragt oder erbracht wurden, hierfür allerdings noch keine Rechnungsstellung erfolgt ist. Nachdem die Genehmigung des Wirtschaftsplanes durch die Aufsichtsbehörde in diesem Jahr bereits Ende Januar vorlag, konnte hierdurch bereits frühzeitiger mit dem Planvollzug begonnen werden. Das trotzdem bestehende Missverhältnis wird sich bis zum Jahresabschlusses durch die Rechnungsabgrenzung noch weiter berichtigen.

In der Sparte Wohnhausbesitz wurden bisher Unterhaltungsmaßnahmen mit einem Betrag von rund 179.000 EURO (59,52 %) gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung oder Verbesserungen im Bestand stattfinden konnten.

Auch die Personalaufwendungen liegen um rund 411.000 EURO unter dem Vergleichswert. Hier 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	500.248 EURO
Datenverarbeitung	11.506 EURO
Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Aufwendungen	52.736 EURO
Prüfungskosten	23.320 EURO
sonstige Rechte und Dienste	30.690 EURO
sonstige Beiträge	34.930 EURO
Zinsaufwendungen	26.139 EURO

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

Mieten und Pachten	95.376 EURO
Verwaltungskostenbeitrag (Jahresvorauszahlung)	16.700 EURO
Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	33.668 EURO

Die übrigen Minder-/Mehraufwendungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Aufwandspositionen bis zu 10.000 EURO und sind aus der Anlage zu entnehmen.

Insgesamt ist zum Erfolgsplan festzustellen, dass die bisherigen Teilergebnisse 2017 mit den Ergebnissen der Vorjahre annähernd vergleichbar sind. Durch die Werkleitung müssen jedoch Maßnahmen getroffen werden, um dem ausgewiesenen Plandefizit von 1,622 Mio. EURO entgegen zu wirken. Alle Aufwandspositionen wurden vor diesem Hintergrund nochmals auf ihr zwingendes Erfordernis geprüft.

b) Gesamtvermögensplan des Gebäudemanagements

Die geplanten baulichen Maßnahmen wurden, sofern die formalen Voraussetzungen vorlagen, 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 35,92 % (Vorjahr 32,88 %) der Ausgaben verbucht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der in den Sommerferien abgewickelten oder begonnenen Maßnahmen in der Buchhaltung bisher noch keinen Niederschlag gefunden haben und auch in der 2. Jahreshälfte (Herbstferien) noch Maßnahmen angegangen wurden.

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

- Berufsbildende Schule, Generalmodernisierung

Für die Weiterführung der Generalmodernisierung sind in 2017 insgesamt 1,735 Mio. EURO vorgesehen. Bis zum Ende der Sommerferien konnten alle Unterrichts- und Arbeitsräume des kaufmännischen Traktes saniert und damit mit neuen Bodenbelägen, Akustikdecken, LED-Beleuchtung, usw., versehen werden. Aktuell erfolgen Arbeiten in den Fluren und den Treppenhäusern und zeitgleich der Einbau eines Aufzugsschachtes und der Umbau der WC-Bereiche in allen Geschossen. Bisher sind dort erst 582.762,70 EURO verausgabt.

- Modernisierung Wohnhausbesitz

Für die Weiterführung der Modernisierung des Wohnhausbesitzes in der Cornichonstraße sind im Wirtschaftsplan 2017 Mittel in Höhe von 360.000 EURO veranschlagt. Hiervon konnten durch Maßnahmen am Gebäudeblock 1 in der Cornichonstraße bisher 55.017,75 EURO verausgabt werden. Aufträge wurden bereits für 335.904,66 EURO vergeben.

- Neubau Asylbewerberunterkunft

Maßnahme wurde in 2016 abgeschlossen. Für danach zu erfolgenden Vermessungsarbeiten wurden im Wirtschaftsplan 2017 noch 2.000 EURO eingestellt.

- Schule im Fort, Modernisierung

In 2017 ist die energetische Sanierung der Dacheindeckungen für die Gebäudeteile D, E, F, H und J geplant. Bis zu den Herbstferien wurden dort eine neue Dachdämmung mit Dachabdichtung eingebaut. Zudem wurden in der Sporthalle neue Fenster an der Nordseite, neue Prallwände, ein neuer Sportboden und Sonnenschutz auf der Südseite eingebaut. Mit der Eröffnung der sanierten Halle kann Ende November 2017 gerechnet werden. Die Maßnahme wird über das Förderprogramm KI 3.0 sowohl mit Bundes- als auch mit Landesmitteln gefördert. Der Bewilligungsbescheid liegt mittlerweile in Höhe von 883.800 € vor. Für die Dachsanierungen wurde bisher ein Betrag von 255.992,38 € gebucht. Im Wirtschaftsplan sind für diese Modernisierungen für das Jahr 2017 746.000 € eingeplant.

- ESG, Modernisierung

Mit einem Betrag von 970.000 EURO erfolgt in 2017 der 2. Bauabschnitt der Energetischen Fassadensanierung an der Nord- und Westfassade des ESG. Die Arbeiten sind im Zeitplan und sollen bis zum Ende des Jahres abgeschlossen werden. Bisher sind hierfür in 2017 Kosten in Höhe von 459.293,66 EURO angefallen. Für diese Maßnahme liegt aktuell der Bewilligungsbescheid des Landes Rheinland-Pfalz nach dem KI 3.0-Förderprogramm in Höhe von insgesamt 2.142.900 EURO vor.

- Sporthalle West
Hierfür stehen 2017 insgesamt 200.000 EURO zur Verfügung. Durch die bisherigen Planungsarbeiten sind in 2017 aktuell Kosten in Höhe von 81.703,57 EURO entstanden. Für diese Maßnahme wurden der Bauantrag eingereicht, die Ausführungsplanung erstellt und die Ausschreibungsunterlagen erstellt. Nachdem hierfür noch kein Bewilligungsbescheid des Landes Rheinland-Pfalz vorliegt, wurde diese Maßnahme vorerst gestoppt, so dass mit einem tatsächlichen Baubeginn voraussichtlich erst im Frühjahr 2018 gerechnet werden kann.

- Kita Innenstadt
Für die Kita Süd wurden inzwischen die Förderantragsunterlagen erstellt und Bauantragsunterlagen bearbeitet. Der Geländeankauf wurde durchgeführt, so dass diese Maßnahme 2017 angegangen werden kann. Im Wirtschaftsplan 2017 sind hierfür 300.000 EURO veranschlagt, aktuell wurden 2017 Kosten in Höhe von 21.092,81 EURO für Gutachten und Planung gebucht. Nach der Umplanung auf eine 4-gruppige Einrichtung fehlen auch bei dieser Maßnahme noch der Bewilligungsbescheid sowie die Baugenehmigung. Der Baubeginn hierfür ist noch in 2017 geplant.

- Grundschule Dammheim
Für die Kapazitätserweiterung wurden im Wirtschaftsplan 2017 50.000 EURO bereitgestellt. Bisher wurden in 2017 für Baugenehmigung und Baugrunderkundung 2.657,46 EURO ausgegeben. Nach Eingang des Bewilligungsbescheides soll mit den Arbeiten in 2018 unverzüglich begonnen werden.

- Grundschule Süd
Für die Kapazitätserweiterung um 2 Säle und eine dauerhafte Mensa wurden im Wirtschaftsplan 2017 40.000 EURO eingestellt. Ein Förderantrag wurde in 2017 eingereicht. Die Maßnahme soll 2018 ausgeführt werden.

Die Ausstattung der Schulen mit Smart-Boards ist in 2017 mit weiteren rund 71.000 EURO erfolgt.

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

Aktuell zeichnet sich ab, dass die vorgesehene Kreditermächtigung in Höhe von 1.323.000 EURO voraussichtlich nicht vollständig benötigt wird. Im Betriebszweig Gebäudebestand besteht zum 30.09.2017 eine Unterdeckung von 376.457,47 EURO. Diese kann noch durch den Bestand an liquiden Mitteln des Betriebszweiges Wohnhausbesitz gedeckt werden.

Auswirkungen:

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:
Zwischenbericht 2017

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: