



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 11.10.2010	Aktenzeichen: 820-L		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.11.2010	Vorberatung	
Werksausschuss GML	24.11.2010	Entscheidung	

### **Betreff:**

Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau zum 30. September 2010

### **Beschlussvorschlag:**

Der Werksausschuss nimmt den Zwischenbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 30. September 2010 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 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 2010 wurden im Erfolgsplan  
 die Erträge auf 11.103.250 EURO  
 die Aufwendungen auf 12.240.550 EURO  
 festgesetzt.

Nach der beigefügten Gegenüberstellung der vorliegenden IST-Zahlen zum 30. September 2010 mit 9/12 der Planzahlen ist zu erkennen, dass bisher lediglich 90,59 % der Erträge eingegangen sind. Diese Kennzahl setzt sich zusammen aus Mehrerträgen aufgrund von Jahresbuchungen, z. B. im Bereich der Mieteinnahmen des Wohnhausbesitzes, den Stellplatzeinnahmen und bei den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Mindererträgen bei einigen Konten.

Mindererträge sind bei den Erträgen aus Umlagen zu verzeichnen, da hier aufgrund des Verfahrens der ESW und des EWL in vielen Fällen erst im 2. Halbjahr die Betriebskosten abgerechnet werden. Weiterhin sind Mindererträge bei den aktivierten Eigenleistungen und den sonstigen laufenden Erträgen zu verzeichnen. Beide Positionen werden erst im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss bebucht.

Die Einzelzahlen können der beiliegenden Anlage entnommen werden.

Die Gesamtaufwendungen zeigen im Vergleich der Planzahlen zu den IST-Zahlen Minderaufwendungen von rund 30 % bis zum 30. September 2010 (Vorjahr 27 % zum 31. August 2009). Diese setzen sich zusammen aus Minderaufwendungen in Höhe von rund 2,3 Mio. EURO beim

Betriebszweig Gebäudebestand und rund 408.000 EURO beim Betriebszweig Wohnhausbesitz.

Gründe hierfür sind die noch nicht verbuchten Abschreibungsbeträge in Höhe von insgesamt 2,58 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 der Sparte Gebäudebestand. Hier wurden bisher lediglich 60,19 % (Vorjahr 57,77 % zum 31.08.) der Planvorgabe verausgabt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass viele der Leistungen bereits beauftragt oder erbracht wurden, hierfür aber noch keine Rechnungsstellung erfolgt ist. Dieses Missverhältnis ist im Rahmen des Jahresabschlusses durch die Rechnungsabgrenzung zu berichtigen.

Weiterhin liegen auch die Personalaufwendungen um rund 460.000 EURO unter dem Vergleichswert. Zum einen fehlen hier noch die Aufwendungen für die Angestelltenvergütungen, da diese nachträglich zu entrichten sind. Zum anderen müssen zum Jahresabschluss bei dieser Position noch Rückstellungen für Urlaubs-, Überstunden 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:

- Verwaltungskosten Personal Stadteilservice	26.230,00 EURO
- Buchungskosten und Jahresabschlusskosten	12.500,00 EURO
- Sachverständigen, Gerichts- und ähnliche Aufwen.	66.478,09 EURO
- Prüfungskosten	18.750,00 EURO
- sonstige Beiträge	39.000,00 EURO
- Verluste aus dem Abgang von Umlaufvermögen	71.392,50 EURO

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

- Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	68.737,90 EURO
- Mietaufwand (Jahresanweisung)	146.783,55 EURO
- Gebäudeversicherung (Jahresanweisung)	23.849,23 EURO
- Zinsaufwendungen (Jahresanweisung)	225.673,11 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 240.000 EURO gebucht. Hiermit wurden neben den allgemeinen Unterhaltsarbeiten auch verschiedene Wohnungen wieder saniert, so dass eine Neuvermietung stattfinden konnte. Hierbei handelt es sich um folgende Wohnungen:

- Cornichonstraße 45, 1. OG rechts
- Jostweg 8, 2. OG links
- Bornheimer Weg 25, DG links
- Cornichonstraße 47, 1. OG rechts
- Am Bürgergraben 13
- Vogesenstraße 26, 1. OG rechts
- Pestalozzistraße 10, 1. OG rechts
- Pestalozzistraße 6, EG rechts
- Cornichonstraße 15 EG links
- Rheinstäße 32, Einbau eines WC
- Am Bürgergraben 21

Insgesamt ist im Erfolgsplan die Bemühung zu erkennen, dass durch die Werkleitung erneut bei beeinflussbaren Positionen versucht wurde, den geplanten Verlust von insgesamt 1.137.300 EURO entgegenzuwirken. Alle Aufwandpositionen wurden nochmals auf Ihre zwingende 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 49,52 % der Ausgaben verbucht. Hierbei ist zu beachten, dass eine Vielzahl der in den Sommerferien abgewickelten Maßnahmen in der Buchhaltung bisher noch keinen Niederschlag gefunden haben.

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

- **Generalsanierung Schulzentrum Ost**  
Die noch vorhandenen Restarbeiten wurden erneut im Wege der Ersatzvornahme ausgeschrieben und sollen bis zum Ende des Jahres abgearbeitet werden.
- **Schulzentrum Ost, Fachbereich Chemie**  
Die Maßnahme ist inzwischen abgeschlossen und die Unterrichtsräume werden durch die Schüler bereits benutzt.
- **Berufsbildende Schule, Außensanierung**  
Aufgrund der Verzögerungen und der Neuausschreibung der Aufträge wurden bisher nur die Betonsanierungsarbeiten sowie die Verglasungsarbeiten in den Treppenhäusern abgeschlossen. Mit Beginn der Herbstferien wird der Einbau der neuen Klassensaalfenster vorbereitet und diese dann sukzessive eingebaut. Die eigentlichen Fassadenarbeiten werden dann weitestgehend erst im nächsten Jahr ausgeführt.
- **Berufsbildende Schule, Generalmodernisierung**  
Die Weiterführung dieser Maßnahme ist in weiten Teilen abhängig von einer Förderzusage des Landes Rheinland-Pfalz. In diesem Jahr sollen daher nur noch die dringend notwendigen Arbeiten zur Sicherung des Dachbereiches am kaufmännischen Trakt abgearbeitet werden. Die Durchführung des VOF-Verfahrens für die weiteren Modernisierungsmaßnahmen wurde bis zu einer Entscheidung über die Förderung zurückgestellt.
- **Turnhalle Queichheim, Modernisierung**  
Die Arbeiten in der Halle sind inzwischen abgeschlossen. Zum Abschluss der Maßnahme erfolgt nun noch der Austausch von 2 Hallentüren, der Einbau einer neuen Heizungsanlage sowie der Austausch der Sanitärinstallationen in den Duschbereichen.
- **Haus der Jugend, Modernisierung**  
Die Sanierung der Außenfassade wurde mit der Erstellung des Gerüsts begonnen. Die Fenster wurden beauftragt und werden voraussichtlich bis zum November 2010 eingebaut. Mit den Außenputzarbeiten wird Mitte Oktober 2010 begonnen. Diese werden je nach Witterung bis Anfang Dezember 2010 abgeschlossen. Zeitgleich wird auch die Dämmung der obersten Geschossdecke vorgenommen sowie ein Rauchabzug im Treppenhaus des Umweltamtes eingebaut.
- **Grundschule Wollmesheimer Höhe, Modernisierung**  
Bis nach den Sommerferien wurde die Außenfassade des Erweiterungsbaus neu hergerichtet und neue Fenster eingebaut. Hierbei wurde auch eine neue und zeitgemäße Dämmung angebracht. Seit dem neuen Schuljahr erfolgen die Arbeiten an der Turnhalle. Dort wurde der Dachbereich erneuert, neue Fenster eingebaut und eine Wärmedämmung an der Außenfassade angebracht. Im Halleninneren wurde die Deckenverkleidung gesichert und die alten Gaseinzelstrahler abmontiert. Die Halle wird zukünftig über Deckenstrahlplatten mit der Zentralheizungsanlage beheizt.  
Im nächsten Jahr ist in beiden Gebäuden dann der Abschluss der Baumaßnahmen mit der Innensanierung vorgesehen.

- Thomas-Nast-Grundschule, Modernisierung  
Die Toilettensanierung in der Thomas-Nast-Grundschule ist bis auf die Vereinsbereiche im Keller abgeschlossen.
- Edurard-Spranger-Gymnasium, Modernisierung der Turnhalle  
Die für 2010 vorgesehene Modernisierung der Sanitärbereiche in der Turnhalle wurde begonnen. Sie soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.
- Horstring-Grundschule, Modernisierung  
Die für 2010 vorgesehene WC-Sanierung wurde inzwischen abgeschlossen.  
Weiterhin wurde bis auf kleinere Restarbeiten auch die über das Konjunkturpaket II geförderte Dachmodernisierung abgeschlossen.
- Haus Mahla, Umbau Kindergarten  
Der 2. Bauabschnitt dieser Maßnahme mit dem Ausbau des Dachgeschosses ist abgeschlossen.
- Spielplatz Mörlheim  
Die Maßnahme ist mit der Neueröffnung des Spielplatzes im September 2010 abgeschlossen worden. Im Oktober 2010 werden lediglich noch Restpflanzungen erfolgen.
- Berufsbildende Schule, Fachbereiche Chemie und Physik  
Die Maßnahme wird bis auf wenige Restarbeiten in den Herbstferien fertiggestellt.
- Schule im Fort, Fachbereiche Chemie und Computerraum  
Die Maßnahmen wurden bereits abgeschlossen.
- Grundschule Pestalozzi, neues Spielgerät  
Die Maßnahme ist abgeschlossen.
- Herstellung Nahwärmeverbund Nord  
Maßnahme ist bis auf Restarbeiten abgeschlossen.
- Ersatzsporthallenneubau, Planungsleistungen  
Die Planung wird erst beauftragt, wenn eine Entscheidung über die Förderung vorliegt.
- Kindertagesstätte Beethovenstraße, Umbaumaßnahme U 3  
Die Maßnahme wurde erst im Zusammenhang mit der Erstellung des Nachtrages im Wirtschaftsplan 2011 aufgenommen und soll nun in den nächsten Wochen umgesetzt werden.

Im laufenden Jahr mussten zudem für eine Vielzahl von geförderten Projekten die Schlussverwendungsnachweise erstellt werden. Die hierzu erforderlichen Arbeiten sind umfangreich und benötigen nach Abschluss der eigentlichen Bautätigkeit nochmals ein größeres Zeitvolumen.

Weiterhin wurde durch das Gebäudemanagement die Bauherrenvertretung im Auftrag der Liegenschaftsabteilung für das NTK und im Auftrag der Zooverwaltung für den Neubau der Zoogaststätte wahrgenommen.

Ob in diesem Jahr die veranschlagte Kreditaufnahmeermächtigung von 2.469.700 EURO benötigt wird, ist unter anderem auch von den weiteren Wetterbedingungen und den damit möglichen Außenbaumaßnahmen abhängig. Durch die Nichtbeauftragung des VOF-Verfahrens im Bereich der Generalsanierung der Berufsbildenden Schule sollte aber auf jeden Fall die Kreditaufnahmeermächtigung nicht ausgeschöpft werden.

Im Bereich des Wohnhausbesitzes werden derzeit noch keine Beträge in der Finanzbuchhaltung für

die Modernisierungen und die Betriebs- und Geschäftsausstattungen ausgewiesen. Die in diesem Bereich veranlassten Maßnahmen haben bisher noch zu keinem Rechnungseingang geführt, so dass eine Verbuchung noch nicht erfolgen konnte.

Nachfolgend soll daher kurz der derzeitige Stand der Arbeiten in den verschiedenen Wohnungen dargestellt werden:

Im Jahr 2010 wurden in der Mörlheimer Hauptstraße 21 zwei neue Bäder eingebaut und verschiedene weitere Arbeiten im Wert von 22.968,22 EURO ausgeführt.

Weiterhin wurden die nachfolgenden Objekte mit Gaseinzelöfen ausgerüstet:

- Cornichonstraße 15, EG links
- Cornichonstraße 21 b, I. OG rechts
- Cornichonstraße 25 b, DG
- Cornichonstraße 45, 1. OG rechts
- Cornichonstraße 47, 1. OG rechts
- Vogesenstraße 26, II. OG links und DG

Die Kosten hierfür belaufen sich auf insgesamt 15.000 EURO.

In der Pestalozzistraße 10 wurde in der Wohnung im Erdgeschoss links mit einem Betrag von 13.494,83 EURO eine Gasetagenheizung eingebaut.

Weitere Gasetagenheizungen sind für folgende Wohnungen in 2010 mit einem Kostenvolumen von 34.000 EURO noch geplant:

- Bismarckstraße 28, II. OG rechts
- Bismarckstraße 28, DG

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

Da die Eigenfinanzierung aus den erwirtschafteten Abschreibungen noch nicht gebucht wurde und entsprechend den Ausgaben bisher noch keine größeren Zuwendungen eingegangen sind, ergibt sich derzeit im Gesamtvermögensplan eine Unterdeckung in Höhe von rund 2 Mio. EURO.

**Anlagen:**

- 1. Zwischenbericht 2010

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

