

Gebäudemanagement

Wirtschaftsplan 2010 – Vorbericht

1. Vorbemerkungen

Der Fachbereich Gebäudemanagement hat seine Tätigkeit als Nettoregiebetrieb zum 01.01.2001 aufgenommen.

Der Betrieb bewirtschaftet ein bilanziertes Gebäudevermögen mit einem Buchwert von ca. 0,87 Mrd. € (ohne Grundstücke) und einer Gebäudefläche von ca. 1,1 Mio. m², davon ca. 137.000 m² angemietet.

Fast 68,4 % der Betriebsfläche entfallen auf Schulen, die restlichen Flächen verteilen sich auf Kindertagesstätten, Feuerwehrgebäude, Freizeitheime, Jugendzentren und Verwaltungsgebäude.

Das Gebäudemanagement tritt außerdem für die anderen Fachbereiche als städtischer Vertragspartner gegenüber Vermietern auf. Er bewirtschaftet zurzeit ca. 125 Mietobjekte. Der Mietaufwand wird für das Planjahr mit rd. 14 Mio. € prognostiziert.

Neben allen Bauaufgaben im eigenen Bestand übernimmt der Fachbereich Gebäudemanagement diese Aufgaben auch für die städtischen Gebäude (u.a. Museen, Bäder und Betriebshöfe), die ihm vermögensrechtlich nicht zugeordnet sind. Diese Aufgaben lagen im Jahr 2008 vom Gesamtumsatz der investiven baulichen Maßnahmen bei einem Anteil von ca. 27 %.

2. Erfolgsplan

Der Fachbereich weist wie in den Vorjahren ein negatives Planergebnis aus, weil der Abschreibungsaufwand nicht vollständig über die Nutzungsentgelte finanziert wird und die Nutzungsentgelte selbst auf den Wert des Jahres 2009 eingefroren wurden.

Das negative Gesamtergebnis wird bilanziell gegen die freie Rücklage gebucht und ausgeglichen.

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Jahr 2010 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 8 Mio. € festgesetzt.

Der Ansatz der Nebenkosten setzt sich aus restriktiven und gleichzeitig maßvollen Budgetansätzen zusammen.

Für die bauliche Unterhaltung wurde ein Gesamtbedarf von über 19 Mio. € ermittelt. Dieser Ansatz soll mittelfristig durch jährliche Steigerungen erreicht werden. Für 2010 ist eine Steigerung von 1,5 Mio. € auf 10,0 Mio. € geplant.

Im Personalansatz sind die Kosten für außerplanmäßige Stellen enthalten, die für die Umsetzung des Konjunkturprogramms II eingestellt sind.

Wird der Jahresverlust von -14.131.400 € um Sondereffekte bereinigt, ergibt sich ein Verlust von -13.931.400 €. Dabei wurden bei der Darstellung des bereinigten Jahresabschlusses 800.000 € für die Belastung der Planungskosten ÖPP (Position 9d) und 600.000 € für die Entlastung aus den Transferkosten ÖPP (Position 1e) herausgerechnet. Diese Punkte wurden auch bei der Berechnung der Nutzungsentgelte nicht berücksichtigt.

3. Vermögensplan

Schwerpunkte im Vermögensplan sind die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturprogramms II, des Schul- und Kitasanierungsprogramms (134 Mio. €), und des Investitionsprogramms „Ausbau der Kinderbetreuung für unter Dreijährige für den Zeitraum 2008 bis 2013“.

Die Wirtschaftspläne 2008 und 2009 wurden ohne Einschränkungen genehmigt. Die Quote der Netto-Neuverschuldung-Null wurde aufgrund der Erfahrungen, die im Zusammenhang mit den von der Landesebene erwarteten Investitionen im Konjunkturprogramm II stehen, auf das für die Umsetzung des geplanten Sanierungsprogramms notwendige Maß angepasst.

Gleichzeitig wird im Rahmen eines Projektes „Rekommunalisierung“ ein Wirtschaftlichkeitsvergleich von Maßnahmen in Eigenfertigung und extern vergebenen Aufträgen erstellt.

Wegen der Vorlaufzeiten für die in 2009 und 2010 vorbereiteten Baumaßnahmen wurden für diese Investitionen Verpflichtungsermächtigungen im Umfang von 31,15 Mio. € eingestellt.

4. Finanzplanung

In der Finanzplanung wird von realistischen Steigerungssätzen für die Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden ausgegangen. Diese beruhen auf den Erfahrungen der Vorjahre und bereits bekannten Preisentwicklungen.

Das Investitionsvolumen wird im Planungszeitraum auch von neuen PPP-Projekten beeinflusst. So ist die Finanzierung der Sanierung des Gebäudes der Volkshochschule in der Position 6d - kreditähnliche Rechtsgeschäfte ab 2012 geplant. Im Rahmen des Ausbaus von Krabbelgruppen sollen sieben neue Kindertagesstätten (gem. Planungsstand für das Jahr 2009 waren es sechs) gebaut werden. Wie bereits im Vorjahr beschrieben ist vorgesehen, diese im Paket über ein ÖPP-Verfahren zu realisieren.

Parallel zu den ÖPP-Projekten wird der Fachbereich Gebäudemanagement die konventionell finanzierten Investitionen für Gebäudesanierungen auf dem jetzigen Niveau halten (und die bauliche Unterhaltung anpassen), um den Substanzerhalt des Vermögens sicher zu stellen. Dies ist auch aus wirtschaftlichen Erwägungen sinnvoll, um zusätzliche Kostensteigerungen bei den Sanierungen durch verzögerte bauliche Unterhaltung zu vermeiden.

5. Stellenübersicht

Die Gesamtzahl der Beschäftigten und Beamten beträgt gegenüber dem Jahr 2009 mit 195,28 Stellen in 2010 190,78 Stellen.

6. Ausblick

Das Sanierungsprogramm für Schulen und Kindertagesstätten soll im Jahr 2010 fortgesetzt werden. Der Fachbereich wird zeitnah vorschlagen, welche weiteren Schulen und Kitas in das Programm aufgenommen werden sollen.

Weiterhin wird durch ein aktives Flächen- und Objektmanagement das Ziel der Flächeneinsparung und damit der Kostensenkung verfolgt.

Erfolgsplan FB Gebäudemanagement 2010

Erfolgsplan FB Gebäudemanagement 2010						
	Rechnung 2008*	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
1. Umsatzerlöse aus Gebäudebewirtschaftung	84.703.200	90.519.700	89.107.090	100.999.800	104.418.800	106.730.800
a) Nutzungsentgelte	62.322.600	65.416.390	65.416.390	76.092.900	80.361.800	82.095.600
b) Nebenkosten	21.067.600	20.869.310	22.161.700	22.563.900	23.128.000	23.706.200
c) Mieten	401.000	450.000	429.000	429.000	429.000	429.000
d) sonstige Einnahmen	912.000	924.000	500.000	500.000	500.000	500.000
e) Transferkosten ÖPP	0	2.860.000	600.000	1.414.000	0	0
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen oder unfertigen Erzeugnissen	0	0	0	0	0	0
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.000.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
4. Sonstige betriebliche Erträge	12.800.000	2.700.000	200.000	5.200.000	200.000	200.000
davon Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0	0	0	0
5. Summe betriebliche Erträge (1 bis 4)	98.503.200	94.419.700	90.507.090	107.399.800	105.818.800	108.130.800
6. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	42.097.800	43.283.010	47.433.900	51.674.600	54.693.100	56.199.100
a) Nebenkosten	21.067.600	20.869.310	22.161.700	22.563.900	23.128.000	23.706.200
b) Mieten für angemietete Gebäude	11.700.000	12.700.000	14.027.900	14.834.300	15.324.400	15.458.400
c) bauliche Unterhaltung	8.039.600	8.500.000	10.000.000	11.000.000	12.000.000	13.000.000
d) kreditähnliche Rechtsgeschäfte	564.600	783.700	864.300	2.956.400	3.980.700	3.774.500
e) Bewertung Grund- und Gebäudevermögen	40.000	0	0	0	0	0
f) Nichtinvestive Energieeinsparprojekte	486.000	430.000	380.000	320.000	260.000	260.000
g) Energiepässe	200.000	0	0	0	0	0
7. Personalaufwand	11.447.200	12.287.500	13.022.400	13.151.900	13.282.600	13.414.600
a) Gehälter und Bezüge	8.537.000	9.148.900	9.700.100	9.797.200	9.895.200	9.994.200
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.845.600	3.049.700	3.233.400	3.265.800	3.298.500	3.331.500
c) Leistungsanreizentgelt	64.600	88.900	88.900	88.900	88.900	88.900
8. Abschreibungen	22.650.000	23.995.900	24.514.200	24.914.200	24.583.100	25.033.100
a) auf immaterielle Vermögensgüter (VG) und Sachanlagen davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB davon nach § 254 HGB						
b) auf VG des Umlaufvermögens, soweit über der üblichen AfA davon nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB davon nach § 254 HGB						
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.142.200	2.626.400	3.144.700	2.635.300	2.659.100	2.682.100
a) Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklageanteil	1.298.900	1.491.500	1.680.500	1.697.400	1.714.400	1.731.600
b) allgemeine betriebliche Aufwendungen	523.300	534.900	380.000	320.000	260.000	260.000
c) Verwaltungskosten anderer Fachbereiche	1.320.000	600.000	800.000	267.000	267.000	266.000
10. Betriebsergebnis (5 bis 9)	19.166.000	12.226.890	2.391.890	15.023.800	10.600.900	10.801.900
11. Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
12. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzierungsvermögens	0	0	0	0	0	0
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	250.000	500.000	250.000	300.000	350.000	400.000
davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
14. AfA auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	0	0	0	0	0
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	16.747.200	17.081.790	16.773.290	17.100.000	18.200.000	18.900.000
davon an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0
16. Finanzergebnis (11 bis 15)	-16.497.200	-16.581.790	-16.523.290	-16.800.000	-17.850.000	-18.500.000
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (10+16)	2.668.800	-4.354.900	-14.131.400	-1.776.200	-7.249.100	-7.698.100
18. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen	0	0	0	0	0	0
19. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0	0	0	0
20. Außerordentliche Erträge	0	0	0	0	0	0
21. Außerordentliche Aufwendungen	28.244.100	7.812.500	0	34.107.714	0	0
22. Außerordentliches Ergebnis (18 bis 21)	-28.244.100	-7.812.500	0	-34.107.714	0	0
23. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0
24. Sonstige Steuern	0	0	0	0	0	0
25. Jahresgewinn / Jahresverlust [17+ (22 bis 24)]	-25.575.300	-12.167.400	-14.131.400	-35.883.914	-7.249.100	-7.698.100

* vorläufig

Die Ansätze sind übertragbar gemäß § 19 Gemeindehaushaltsverordnung

Mehreinnahmen in den Hauptgruppen 1 und 13 berechtigen zu Mehrausgaben bei den Hauptgruppen 6,7 und 9. Die Ansätze der Hauptgruppen 6,7,8,9 und 15 sind gegenseitig deckungsfähig

Ausgaben des Vermögensplanes							Verpflichtungsermächtigungen				
		Gesamtsumme	Ansatz 2009	Ansatz 2010	Ansatz 2011	Ansatz 2012	Ansatz 2013	zu Lasten 2011	zu Lasten 2012	zu Lasten 2013	Gesamt
1 Investitionen FBGM	*	251.842.100	70.461.800	40.740.000	51.063.750	45.062.200	44.514.350	26.800.000	4.350.000		31.150.000
1.1 Verwaltungsgebäude											
010.06-01 VwG Neues Rathaus, Trammplatz 2 - Erneuerung Schrägaufzug		0	0	0	0	0	0				
010.09-01 VwG Neues Rathaus, Trammplatz 2 - Brandschutzmaßnahmen/energetische Sanierung		4.000.000	500.000	1.500.000	1.000.000	1.000.000	0	500.000	500.000		1.000.000
1.2 Feuerwehrgebäude											
131.01-01 Feuerwache 3, Jordanstr. 34 a-Sanierungsmaßnahmen		0	0	0	0	0	0				
131.07-01 Feuerwache 2, Auf der Klappenburg 3-Neubau Rettungskompetenzzentrum		1.700.000	1.300.000	400.000	0	0	0				
131.10-01 Feuerwache 4, Nenndorfer Chaussee 5 - Sanierung Dach/Fassade		1.400.000		50.000	1.000.000	350.000		400.000	350.000		750.000
1.3 Schulen											
2SB 08-01 Schulen-Sanierungsmaßnahmen		135.500.000	29.700.000	21.400.000	28.700.000	27.200.000	28.500.000	20.000.000	3.000.000		23.000.000
2 SB 08-02 Schulen-Baumaßnahmen/Strukturveränderung		9.600.000	1.450.000	2.900.000	2.150.000	1.650.000	1.450.000	1.000.000	500.000		1.500.000
1.4 sonstige Schulen											
333.06-01 Musikschule-Verlagerung der Musikschule		0	0	0	0	0	0				
292.09-01 Schulbiologiezentrum Burg, Optimierung Heizzentrale		120.000	120.000	0	0	0	0				
1.5 Bildungseinrichtungen											
350.08-01 Alice-Salomon-Schule-Umbau/Sanierung für VHS u. Kulturtreff		2.660.000	2.500.000	160.000	0	0	0				
350.10-01 Alice-Salomon-Schule Sporthalle ***		1.436.000	0	766.100	334.950	191.400	143.550				
1.6 Kindertagesstätten											
4 SB.08-01 Kitas-Sanierungsmaßnahmen		25.500.000	5.500.000	3.300.000	5.400.000	5.300.000	6.000.000	2.900.000			2.900.000
4 SB.08-02 Kitas -Baumaßnahmen/Strukturveränderung	**	9.608.000	1.108.000	2.200.000	2.100.000	2.100.000	2.100.000	2.000.000			2.000.000
1.7 Allgemeines											
NSB.08-01 Allgemeines-Teilsanierung/Sicherheit/Schadstoff		25.468.100	4.933.800	5.113.900	5.028.800	5.420.800	4.970.800				
NSB.10-01 Klimaschutzaktionsprogramm/Optimierung Heizzentralen		1.600.000	0	400.000	400.000	400.000	400.000				
NSB.08-02 Allgemeines-Baumaßnahmen/Strukturveränderung		10.200.000	500.000	2.500.000	4.900.000	1.400.000	900.000				
NSB.02-04 Baumaßnahmen/Barrierefreiheit		250.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000				
1.8 Investitionen Konjunkturprogramm II		22.800.000	22.800.000	0	0	0	0				
2 allg. Ausstattung											
2.1 Büro- / Geschäftsausstattung		249.700	49.200	49.900	50.200	50.200	50.200				
2.2 DV-Ausstattung		0	0	0	0	0	0				
2.3 Maschinen und Werkzeuge		200.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000				
Gesamt:		252.291.800	70.551.000	40.829.900	51.153.950	45.152.400	44.604.550				
Zuführung zu Investitionsrücklagen		0	0	0	0	0	0				
Tilgung von Krediten		55.098.700	6.744.400	8.433.800	11.323.200	14.031.100	14.566.200				
davon für kreditähnliche Rechtsgesch.		11.527.200	839.200	1.053.400	2.563.900	3.471.000	3.599.700				
Ausgaben insgesamt:		307.390.500	77.295.400	49.263.700	62.477.150	59.183.500	59.170.750				
Einnahmen des Vermögensplanes											
1 Veräußerung von Sachanlagen		7.500.000	2.500.000	0	5.000.000	0	0				
2 Abschreibungen		77.656.800	14.881.000	10.582.800	16.991.000	17.601.000	17.601.000				
3 Zuweisungen / Zuschüsse Dritter		9.667.000	2.470.000	1.847.100	1.894.950	1.751.400	1.703.550				
3a Zuweisungen / Zuschüsse Konjunkturprogramm II		18.060.000	18.060.000	0	0	0	0				
4 Entnahme aus Investitionsrücklage		0	0	0	0	0	0				
5 Sonstige Finanzierungform		0	0	0	0	0	0				
6 Kreditaufnahme		189.766.700	34.644.400	36.833.800	38.591.200	39.831.100	39.866.200				
6a Kreditaufnahme Eigenanteil Konjunkturprogramm I		4.740.000	4.740.000	0	0	0	0				
Einnahmen insgesamt:		307.390.500	77.295.400	49.263.700	62.477.150	59.183.500	59.170.750				

* Die einzelnen Vorhaben des Investitionsprogramms werden für gegenseitig deckungsfähig erklärt.

** Einschließlich Fördermittel U3 von ca. 0,5 Mio. €

*** Einschließlich Fördermittel Investitionspakt

Überführung von Stellen in den Erfolgsplan Gebäudemanagement

Stellenübersicht 2010 - Fachbereich Gebäudemanagement (OE 19)

2010	
Beschäftigte Entgeltgruppe	Stellen
E 15	4,00
E 14	4,00
E 13	20,00
E 12	38,00
E 11	31,50
E 10	6,00
E 09	25,00
E 08	14,00
E 07	6,00
E 06	14,50
E 05	3,00
E 04	2,00
E 03	2,00
Summe Beschäftigte	170,00

2009		
Beschäftigte Entgeltgruppe	Stellen	zur Zeit besetzt Stichtag 31.05.09
E 15	5,00	5,00
E 14	4,00	4,00
E 13	19,00	19,00
E 12	38,00	37,00
E 11	31,50	30,50
E 10	6,00	5,50
E 9	23,00	21,50
E 8	14,00	14,00
E 7	6,00	6,00
E 6	14,50	14,50
E 5	3,00	3,00
E 4	2,00	2,00
E 3	2,00	2,00
Summe Beschäftigte	168,00	164,00

Die Gesamtzahl der Beamtenstellen beträgt
im Wirtschaftsjahr 2010 voraussichtlich **20,78**

Die Gesamtzahl der Beschäftigten- und Beamtenstellen
beträgt im Wirtschaftsjahr 2010 voraussichtlich **190,78**
wie im Wirtschaftsjahr 2009

Befristet beschäftigte Arbeitskräfte werden außerplanmäßig geführt und sind nicht Bestandteil des Stellenplans.