

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0047/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:		Status:	öffentlich
		AZ:	
		Datum:	28.10.2005
		Verfasser:	
<b>Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2006</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
22.11.2005	BAGbM	Anhörung/Empfehlung	
07.12.2005	Rat	Entscheidung	

**Finanzielle Auswirkungen:**

siehe Erläuterungen

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2006 unter folgendem Vorbehalt zu beschließen:

Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2006 der Stadt Aachen erfassten, und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.

Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt weiterhin die Auflösung der Gewinnrücklage aus 2004 in Höhe von 2.635.700 Euro zur Entlastung des städtischen Haushaltes in 2006.

2. Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses den Wirtschaftsplan 2006 unter folgendem Vorbehalt:

Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2006 der Stadt Aachen erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.

Der Rat der Stadt beschließt weiterhin auf Empfehlung des Betriebsausschusses die Auflösung der Gewinnrücklage aus 2004 in Höhe von 2.635.700 Euro zur Entlastung des städtischen Haushaltes in 2006.

**Erläuterungen:**

# **Wirtschaftsplan**

## **Gebäudemanagement der Stadt Aachen**

### **Wirtschaftsjahr 2006**

# Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2006

## A Erträge

### 1. Erträge von Externen

Diese bleiben in etwa stabil im Vergleich zum Vorjahr. Die zurückgehenden Mieteinnahmen und Erstattungen von Nebenkosten (z.B. Auszug der Regio IT aus der Lagerhausstraße, Beendigung des Pachtverhältnis VFA in der Metzgerstraße) werden durch steigende Erträge in anderen Bereichen größtenteils aufgefangen.

### 2. Erträge von Internen

Diese gehen im Vergleich zu 2005 leicht zurück; dies liegt u.a. an der voraussichtlichen Aufgabe von Räumen in der Lagerhausstraße durch eine kostenrechnende Einrichtung (Kanäle). Im Bereich der Hausdruckerei findet eine Anpassung an die Erfahrungswerte der ersten beiden Geschäftsjahre statt.

### 3. Direkte Verrechnung mit dem Haushalt

Diese wurden stark nach unten korrigiert aufgrund überhöhter Ansätze (z.B. Wasser für Pumpstationen) aber auch aufgrund von realisierten Einsparungen, z.B. Aufgabe von Anmietungen (z.B. Theaterstraße, Kita Boxgraben). Der Rückgang dieser internen Verrechnungen/Einnahmen spiegelt sich im städtischen Haushalt wieder, d.h. auch dort können die direkten Zahlungen an den E 26 von 2005 auf 2006 haushaltsentlastend abgesenkt werden.

### 4. Aktivierte Eigenleistungen

Diese werden in 2006 erstmalig planmäßig berücksichtigt aufgrund der Erfahrungswerte in den beiden Vorjahren. Für aktivierte Eigenleistungen besteht Aktivierungspflicht. Um diesen Betrag sinkt jährlich der betriebliche Aufwand; aktivierte Eigenleistungen erhöhen bei den jeweiligen baulichen Maßnahmen den Gebäudewert und können über Darlehen bzw. den Vermögensplan finanziert werden.

### 5. Sonstige Erstattungen durch die Stadt

Vereinbarungsgemäß werden die Aufwendungen für Abschreibung, Zinsen, Gesellschafterdarlehen und Verwaltungskostenbeitrag von der Stadt erstattet. Dies ist haushaltsneutral, die Mittel fließen wieder an den Haushalt in gleicher Höhe zurück.

Die Abschreibungen und Zinsen werden in den kommenden Jahren kontinuierlich steigen und spiegeln somit den betriebswirtschaftlichen Ressourcenverbrauch der städtischen Immobilien wieder.

### Resümee Ertragsentwicklung

Insgesamt gehen die Erträge leicht zurück und erhöhen somit die Einmalzahlung der Stadt, die sich durch Saldierung der Erträge und der Aufwendungen ergibt. Dies resultiert insbesondere aus der Anpassung und Korrektur der direkten Verrechnungen mit dem Haushalt. Dort können die Ansätze entsprechend abgesenkt werden, insgesamt ist dies für den Haushalt somit neutral.

## **B Aufwand**

### **1. Bewirtschaftungskosten**

Diese steigen aufgrund der weiteren massiven Preissteigerungen im Energiebereich im Saldo deutlich an. Auch in den Bereichen Telekommunikation (Zahl der Anschlüsse und Call Aachen) und Gebäudeversicherung (Anpassung der Versicherungswerte nach erfolgter Vermögensbewertung) ergeben sich Steigerungen.

Flächenmehrungen (z.B. Turnhallen, schulische Erweiterungsbauten, OGS) und Intensivierung der Nutzung (z.B. OGS) ziehen zusätzliche Aufwendungen (Reinigung, GBA, Heizenergie) nach sich.

Die realisierten erheblichen Einsparungen in den Bereichen Reinigung, Grundbesitzabgaben und sonstige Bewirtschaftungskosten (insgesamt 754.400 Euro) können diese Kostensteigerungen nicht vollständig auffangen.

### **2. Bauunterhaltung**

Eine Steigerung ergibt sich durch die saldierten Flächenzugänge, die künftig zusätzlich unterhalten werden müssen (Berechnung lt. KGSt-Empfehlung, 1,2 % der Herstellungskosten).

Die Herstellungskosten der Objekte im Sondervermögen und der sonstigen städtischen Objekte, die durch E 26 unterhalten werden, liegen bei ca. 1.290.000.000 Euro. Laut KGSt wären somit ca. 15,5 Mio. Euro jährlich für die Bauunterhaltung zur Verfügung zu stellen. Tatsächlich stehen nur ca. 6,4 Mio. Euro zur Verfügung

In der aktuellen Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister wurde vor dem Hintergrund der nicht auskömmlichen Mittel für die Bauunterhaltung vereinbart, dass Teile der realisierten Einsparungen verwendet werden sollen, um die Bauunterhaltung aufzustocken um auch im Bereich der nicht-schulischen Gebäude mittel- bis langfristig den Unterhaltungsstau abbauen zu können.

Die Betriebsleitung schlägt vor, ab 2006 567.000 Euro mehr für die Bauunterhaltung vorzusehen. Dies ist – trotz der desolaten Haushaltssituation – sinnvoll, um in den Folgejahren Sonderabschreibungen und somit Vermögensverluste zu vermeiden.

### **3. Aufwendungen für die Stadt**

Diese Aufwendungen gehen zurück (z.B. Wegfall Sicherheitsdienst Gebäude Bahnhofplatz).

### **4. Sonstiger betrieblicher Aufwand Gebäudemanagement**

Diese Aufwendungen gehen um 37.800 Euro zurück (z.B. Reduzierung Geschäftsbedarf, Datenerfassung).

## 5. Personalaufwand

Dieser steigt im Saldo um 139.800 Euro an aus folgenden – nicht beeinflussbaren - Gründen: Sanierungsgeld der RZVK (ca. 100.000 Euro), Anstieg des Versorgungsanteils für Beamte (ca.14.000 Euro), Rückkehr von 6 zur Zeit beurlaubten oder abgeordneten Mitarbeitern (gesetzlicher Anspruch, ca. 120.000 Euro; diese sind zwar in der Stellenübersicht, aber nicht im Budget der Vorjahre enthalten), Verpflichtung zur Bildung von Rückstellungen für Alterszeitzeit (ca. 25.000 Euro).

Auch hier konnten durch weitere Stelleneinsparungen die negativen Auswirkungen deutlich abgemildert werden. So können von 2005 auf 2006:

- 3 Vollzeitstellen im Bereich der Angestellten
- 4 Vollzeitstellen im Bereich der Arbeiter abgebaut werden

Haushaltsneutral verlagert wurden vom E 18 1,5 Stellen für die Wartefrauen/Toiletten Katschhof, so dass im Saldo bei den Arbeitern 2,5 VZ-Stellen im Stellenplan weniger veranschlagt sind.

## 6. DV-Budget

Dieses steigt an aufgrund von Preisanpassungen bei der Regio IT bzw. Anwendung eines neuen Verrechnungsschlüssels für die im Rechnungswesen eingesetzte Software (Erhöhung dort bereits in 2005 um rd. 45.000 Euro, in 2006 durch den Umstieg von E 18 auf SAP nochmals um ca. 12.000 Euro).

## 7. Beraterkosten

Können zurückgeführt werden; Aufbau von internem Know how und Abschluss der Vermögensbewertung.

## 8. Abschreibungen

Werden – bedingt durch jährliche Investitionen – jährlich ansteigen; dies ist jedoch durch gewählte Konstellation haushaltsneutral, da Tilgung in dieser Höhe erfolgen wird.

## 9. Zinsen für Gesellschafterdarlehen

Werden – bedingt durch jährliche Investitionen - jährlich ansteigen; hier gilt das zu Abschreibung ausgeführte.

## 10. Verwaltungskostenbeitrag

Auch dies ist haushaltsneutral ausgestaltet, wird der Stadt zurückerstattet.

## **Resümee Aufwendungen**

Der zusätzliche Aufwand – insbesondere im Bereich Energie – kann nicht durch die Konsolidierungsmaßnahmen aufgefangen werden, so dass sich die Aufwendungen im Saldo um 1.198.500 Euro gegenüber 2005 erhöhen. Davon abzuziehen sind allerdings 200.000 Euro, die sich im Haushalt bei den direkten Verrechnungen absenken, so dass saldiert eine Mehrbelastung des städtischen Haushaltes von 998.500 Euro entsteht.

Davon gehen 567.000 Euro auf die Rahmenvereinbarung bzw. auf den Vorschlag der Betriebsleitung zur Erhöhung der Mittel in der Bauunterhaltung zurück.

## **Entwicklung der Einmalzahlung der Stadt**

Während es in 2005 noch gelungen ist, die städtische Zahlung trotz erheblicher Energiepreissteigerungen und Übernahme zusätzlicher Aufgaben um 300.000 Euro zu verringern, gelingt dies aufgrund der massiven Preissteigerungen und sonstiger Veränderungen für 2006 nicht mehr.

Die pauschale Konsolidierung für 2006 von 290.000 Euro wurde für 2006 – anders als in den beiden Vorjahren – bereits innerhalb des Erfolgsplans (bei der Reinigung) berücksichtigt und kann nicht zusätzlich von der Einmalzahlung abgezogen werden.

Ohne Konsolidierung von 2005 auf 2006 wäre eine zusätzliche Mehrbelastung im Bereich der Sachkosten um 1.177.200 Euro, im Bereich der Personalkosten um 120.000 Euro entstanden.

## **Umsetzung der Rahmenvereinbarung**

Die Rahmenvereinbarung zwischen E 26 und OBM wird auch in 2006 erfüllt.

Im Bereich der Reinigung war die Zielgröße für 2006 insgesamt 6,4 Mio. Euro zzgl. der Sachkosten durch Privatisierung der Eigenreinigung (ca. 250.000 Euro) und somit bei 6,65 Mio Euro. Im Wirtschaftsplan wird dies für 2006 noch um ca. 390.000 Euro unterschritten, so dass hier auch die pauschale Vorgabe von 290.000 Euro für 2006 erreicht wird.

Eine weitere Konsolidierung findet insbesondere im Bereich Grundbesitzabgaben statt, aber auch in vielen anderen durch E 26 beeinflussbaren Bereichen.

In 2005/2006 können weitere Konsolidierungen im Bereich Personal umgesetzt werden. Die Zahl der Stellen geht im Vergleich zur Stellenübersicht 2005 saldiert um 5,5 Stellen zurück. Abgebaut wurden 7 Stellen, haushaltsneutral von E 18 verlagert wurden 1,5 Stellen.

## **Zur Umsetzung der sonstigen Vereinbarungen der Rahmenvereinbarung**

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| - Gebäudebewertung/Aufbau Anlagenbuchführung           | abgeschlossen                   |
| - Erhöhung der Mittel Bauunterhaltung aus Einsparungen | siehe Vorschlag Betriebsleitung |
| - Ermittlung Unterhaltungsstau alle Gebäude            | abgeschlossen                   |
| - Umsetzung Vermieter-Mieter-Modell                    | begonnen*                       |

### **\*Erläuterung**

Die ursprüngliche Umsetzungsplanung kann nicht eingehalten werden, da die Umsetzung sich wesentlich zeitaufwendiger gestaltet als ursprünglich angenommen, wichtige Voraussetzungen (Unterzähler) erst in 2005/2006 umgesetzt werden können und versucht wird, diese zusätzliche Aufgabe im Bestand bzw. ohne Stellen-/Personalkostenerhöhungen umzusetzen.

### **Risikofaktoren für den Betrieb und somit für den Haushalt in 2006:**

Noch nicht im Wirtschaftsplan 2006 enthalten, jedoch nicht unwahrscheinlich:

- MwSt-Erhöhung (bei Erhöhung auf 17% + 233.000 Euro, bei Erhöhung auf 18% + 458.000 Euro)
- weiter steigende Energiepreise
- Konjunkturell bedingter Anstieg der Baupreise

### **Erläuterungen zum mehrjährigen Erfolgsplan**

Getroffene Maßnahmen:

- Zinsen für Gesellschafterdarlehen gleich bleibend bei 4,4%
- Tilgung neuer Darlehen abgesenkt ab 2007, damit Tilgung nicht Abschreibung übersteigt
- Abschreibungen steigen aufgrund der Anlagenzugänge/keine Abgänge
- Sondertilgung in Höhe der Differenz Abschreibungen/planmäßige Tilgung
- Allg. Preissteigerung 1,775% (angelehnt an Erhöhung VKB durch A 20)
- Keine Steigerung der Bauunterhaltung
- Keine weitere Steigerung der Energiepreise
- Personalkosten können durch vereinbarten weiteren Abbau zumindest konstant gehalten werden

### **Resümee**

Die Kosten für die Gebäudewirtschaft werden in den Folgejahren weiter ansteigen. Um diesen Anstieg zu verlangsamen, müssten tiefgreifende Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, z.B.

Standardreduzierungen im Bereich Reinigung, Aufgabe von nicht unbedingt erforderlichen Gebäuden, Versicherungsverträge mit teilweiser Risikoübernahme durch die Stadt, Schaffung von Anreizen für Untervermietung von Gebäuden oder Erhöhung von Mieten für Vereine und sonstige externe Nutzer.

Das Gebäudemanagement wird dazu Vorschläge entwickeln; dies setzt allerdings einen intensiven Diskussionsprozess im Verwaltungsvorstand und in den politischen Gremien voraus und ist nicht kurzfristig umsetzbar.

### **Erläuterungen zum Vermögens- und Investitionsplan**

Dieser ist 1:1 an den Entwurf des Haushaltsplanes angelehnt und soll bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan – wie in den Vorjahren – mit folgendem Vorbehalt versehen werden:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2006 der Stadt erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den Vermögensplan eingearbeitet.“

**Anlage/n:**

1. Erfolgsplan 2006 (aggregiert)
2. Erfolgsplan 2006 (detailliert)
3. Erfolgsplan Entwicklung
4. Vermögensplan 2006
5. Finanzplan
6. Vermögensplan detailliert
7. Investitionsplan 2005 – 2009
8. Stellenübersicht 2006