

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0140/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	31.10.2018
		Verfasser:	E 26/00
<b>Dritter Quartalsbericht 2018 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
27.11.2018	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den 3. Quartalsbericht 2018 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen zur Kenntnis.

Er stimmt gemäß § 15 Absatz 4 b) der Betriebssatzung i.V. mit § 16 Abs. 5 Satz 2 der EigVO NRW einer Verlagerung innerhalb des Vermögensplans in Höhe von 720.000 EUR zu.

**Erläuterungen:**

# **Dritter Quartalsbericht 2018**

## **Gebäudemanagement**

### **der Stadt Aachen**

## **Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)**

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

- |           |   |
|-----------|---|
| 1. Spalte | Von Betriebsausschuss und Rat ursprünglich beschlossene Werte für das Jahr 2018 |
| 2. Spalte | Anpassungen an die nachträglichen Veränderungen durch den Haushaltsplan         |
| 3. Spalte | Buchungs-Stand zum 30.09.2018   |
| 4. Spalte | Prognose zum 31.12.2018   |
| 5. Spalte | Abweichung (Spalte 4 zu 2)  |

## **Erläuterungen zu den Ertragspositionen**

Im Bereich der Miet- und Betriebskostenerstattungen von Externen ergeben sich deutlich höhere Erträge über die bereits im Rahmen der bisherigen Berichterstattung für 2018 genannten Zahlen hinaus.

Im Bereich der direkten Verrechnungen ergeben sich ebenfalls höhere Erträge, die jedoch i.d.R. mit zusätzlichen korrespondierenden Aufwandspositionen verbunden sind, beispielsweise für konsumtive Instandhaltungs-Maßnahmen im Rahmen des Programms Gute Schule 2020.

## **Erläuterungen zu den Aufwandspositionen**

Die Bewirtschaftungsausgaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand um rd.112.000 Euro niedriger als ursprünglich geplant ausfallen. Unter anderem liegen zwischenzeitlich auch die Korrekturbescheide im Bereich der Grundbesitzabgaben vor.

Serviceleistungen für die Stadt werden in deutlich höherem Umfang als ursprünglich geplant geleistet. Dem stehen korrespondierende Erträge in gleicher Höhe gegenüber, da die Ausgaben durch die jeweiligen Bedarfsträger erstattet werden.

Im Bereich der Instandhaltung werden voraussichtlich rund 700.000 Euro über dem ursprünglichen Ansatz für konsumtive Maßnahmen in der Instandhaltung im Rahmen des Programms Gute Schule 2020 (Sanierung WC-Anlage; Innenmodernisierung) verausgabt werden. Diese sind gedeckt über zusätzliche Erträge/Fördermittel, die im Haushalt des Fachbereiches Kinder, Jugend und Schule (FB 45) zur Verfügung stehen und in gleicher Höhe als zusätzlicher Ertrag in Zeile 23 des Wirtschaftsplans aufgenommen wurden.

Die im zweiten Quartalsbericht 2018 prognostizierten höheren Gesamtaufwendungen aufgrund von ungeplanten Instandhaltungsmaßnahmen werden voraussichtlich in 2018 saldiert nicht erforderlich werden, da Aufträge über die zentrale Störannahme zurück gegangen sind und größere geplante Instandhaltungen aus Kapazitätsgründen in das Folgejahr geschoben werden müssen.

Der Aufwand in dem Bereich „sonstige Dienstleistungen“ erhöht sich wie bereits im Rahmen der bisherigen Berichterstattung aufgeführt aufgrund einer zwischenzeitlich stattgefundenen Ausweitung des Sicherheitsdienstes.

Im Bereich der Personalkosten wird der Planwert unterschritten: nicht durchgängig besetzte Planstellen, unterjährige Arbeitszeitreduzierungen und/oder Entfall der Entgeltfortzahlung gleichen die Zusatzausgaben für Verträge mit Werkstudenten mehr als aus.

Aufgrund des umzusetzenden Volumens im Bereich Neu-, Um- und Erweiterungsbau wurden aktuell 2 Mitarbeiter im Bereich der Bauherrenvertretung/Projektsteuerung von Großprojekten überplanmäßig und befristet eingestellt. Im Wirtschaftsplan 2019 wurden für diesen Zweck 2 Stellen eingeplant, da die Beschäftigung für die Laufzeit der Projekte und somit über mehrere Jahre erfolgt (städtischer Grundsatz: bei Einstellung von mehr als einem Jahr erfolgt eine Stelleneinrichtung/-ausweis).

Im Bereich CAFM-System wurde die Weiterentwicklung im Berichtsjahr verstärkt angestoßen und soll aus Gründen des betrieblichen Risikomanagements forciert werden: die derzeit im Einsatz befindlichen Eigenentwicklungen müssen durch eine marktgängige Lösung abgelöst werden. Dem Betriebsausschuss wird dazu in separaten Vorlagen berichtet werden.

Die Zinsaufwendungen für KiTas im sog. Richterlicher Modell sinken aufgrund von günstigeren Kreditkonditionen.

## **Resumee**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2018 das operative ergebnisverbessernde Veränderungen in Höhe von rd. 399.700 Euro. In Folge dessen verbessert sich auch das Jahresergebnis in dieser Größenordnung.

## **Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)**

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.09.2018 ausgewertet.

### **Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 84)**

Zum 30.09.2018 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 61,5 Mio. EUR zuzüglich 23,9 Mio. EUR Investitionszuschüsse rund 28,6 % im Bereich der Investitionsmittel und 26,4 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der prozentuale Bearbeitungsstand wird aktuell beeinflusst von einigen noch nicht in der Ausführung befindlichen Vorhaben. So bei noch bestehendem politischen Beratungs-/Entscheidungsbedarf ( z.B. Neues Kurhaus), bei Vorhaben, die sich noch in der Planungsphase / Vorbereitung befinden (u.a. Erweiterungsbau Lagerhausstraße; verschiedene KiTa-Neubauten und größere Maßnahmen im Rahmen des Programms Gute Schule 2020) und bei den im Bereich der Flüchtlingsunterbringung nicht benötigten, jedoch in erheblicher Höhe zur Verfügung stehenden Mittel.

Im dritten Quartalsbericht 2018 wird eine neue Verlagerung ausgewiesen: so werden von der Position U3-Ausmaßnahmen (Zeile 55) nicht verausgabte Mittel in Höhe von 720.000 EUR zu der Position U3 Betreuung gem. KomInFögG (Zeile 63) verlagert, da die Maßnahme Kita Kollenbruch mit bislang 3.926.640 Euro laut aktueller Kostenhochrechnung deutlich über der seinerzeitigen Kostenberechnung liegt.

Die Mehrausgaben sind - wie in der Sitzung des Betriebsausschusses am 25.09.2018 dargestellt - im Wesentlichen der aktuellen Marktlage (Auslastung der Unternehmen und Entwicklung Preisniveau) geschuldet. So lagen insbesondere der Trockenbau, aber auch Dachdecker-, Fassaden- und Schlosserarbeiten deutlich über den ursprünglich angenommenen Werten. Aufhebungen von Ausschreibungen hätten voraussichtlich keine besseren Ergebnisse erbracht, jedoch zu Baustillstand (mit weiteren negativen Folgen für Kosten und Bauzeiten) geführt.

Hinzu kamen nicht in der Kostenberechnung enthaltene Aufwendungen für die Entsorgung von belastetem Bodenmaterial.

In der Kostenberechnung wurde seinerzeit lediglich eine Preissteigerung von 2 % berücksichtigt, die tatsächlichen Steigerungen liegen jedoch derzeit deutlich über dieser Annahme.

Eine Kostenvarianz (die auch beim Planungsstand Entwurfsplanung anzunehmen ist), wird bislang nachrichtlich in Vorlagen erwähnt, jedoch nicht budgetwirksam berücksichtigt.

Eine Deckung der Mehrausgaben kann innerhalb des Wirtschaftsplans hergestellt werden. Die erforderliche Verlagerung bedarf gemäß § 15 Absatz 4 b) der Betriebssatzung i.V. mit § 16 Abs. 5 Satz 2 der EigVO der Zustimmung des Betriebsausschusses, da sie über 10 % des Ansatzes und über 100.000 EUR liegt.

Die weitere Verlagerung betrifft die Maßnahme Umbau Mozartstraße (Zeile 10), hier werden € 90.000,- für Betriebsausstattung an den städtischen Haushalt zurückverlagert, um dort aktiviert zu werden.

### **Route Charlemagne (Zeilen 85)**

Die bereits verfügbaren Mittel (Spalte 8) übersteigen nicht die Mittel, die insgesamt für bauliche Maßnahmen und somit den Wirtschaftsplan vorgesehen sind. Es handelt sich aktuell um die kaufmännische Restabwicklung der Maßnahme.

### **Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche**

Insgesamt sind durch den Betrieb rd. 1,5 Mio. EUR zu verarbeiten, die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden.

### **Resümee**

Auch in 2018 verbleibt es bei einem als sehr hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen und vielfältigen Zusatzaufgaben.

## Entwicklung der durch den Betrieb zu betreuenden Flächen

Der Aufwand in der Gebäudewirtschaft (Sach- und Personalaufwand) hängt in hohem Maße von den zu betreuenden / zu bewirtschaftenden Flächen ab. Aus diesem Grund gehört die Betrachtung der Entwicklung der Flächen zu den strategischen Größen in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung.

In den letzten Jahren sind die Flächen kontinuierlich gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen nach Nutzungskategorien im dritten Quartal 2018, in dem saldiert ein Flächenzugang zu verzeichnen ist.

Nutzungskategorie	BGF 31.12.201 6	BGF 31.12.201 7	BGF 15.03.2018	BGF 30.06.2018	BGF 30.09.2018	Differenz zum vorh. Quartal	Entwick- lung 2018 gesamt
Außenanlagen	125	-	-	-	-	0	0
Schulen	520.008	520.301	520.301	520.307	520.307	0	6
Kulturelle und musische Zwecke	140.150	149.612	149.612	149.612	149.612	0	0
Verwaltungsgebäude	149.476	148.534	148.534	151.755	153.116	1.361	4.582
Wohnbauten/Gemeinschaftsstätten	185.833	168.961	169.922	167.287	167.160	-127	-1.801
Werkstätten, Lagergebäude	80.817	80.640	80.640	79.932	83.153	3.221	2.513
Kindertagesstätten	67.814	69.478	69.478	68.701	68.733	32	-745
Sportbauten	62.009	62.169	62.169	62.169	62.169	0	0
Gebäude anderer Art	30.022	37.050	37.050	37.051	37.051	0	1
Bereitschaftsdienste	30.052	30.462	30.462	30.462	30.462	0	0
Weiterbildungseinrichtungen	10.479	10.479	10.479	10.479	10.479	0	0
Gebäude für Lehre und Forschung	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	0	0
Einrichtungen auf Grundstücken	-	-	-	1	1	0	1
Bauwerke für techn. Zwecke	63	63	63	63	63	0	0
<b>Summe BGF</b>	<b>1.280.912</b>	<b>1.281.813</b>	<b>1.282.774</b>	<b>1.281.883</b>	<b>1.286.368</b>	<b>4.487</b>	<b>4.557</b>

### Anlage/n:

Anlage 1 – Erfolgsplan zum Stand 30.09.2018

Anlage 2 – Vermögensplan zum Stand 30.09.2018

Anlage 3 – BGF-Bestand nach Nutzungskategorien 3. Quartal 2018