

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0134/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 11.08.2023
		Verfasser/in: E 26/00
Zweiter Quartalsbericht 2023 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.09.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss nimmt den zweiten Quartalsbericht 2023 zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Zweiter Quartalsbericht 2023

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde – mit Ausnahme des Investitionsbereichs – vom Betriebsausschuss am 29.11.2022 beraten und am 14.12.2022 vom Rat beschlossen. Auf der Basis des abschließend politisch beschlossenen Haushaltsplans für 2023 wurde der Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

1. Angepasster Plan an die nachträglichen Veränderungen im Haushalt
2. Buchungs-Stand zum 30.06.2023
3. Prognose zum 31.12.2023
4. Abweichung (Spalte 3 zu 1)

Erläuterungen zu den Ertragspositionen

Externe Erträge

Im Bereich der externen Erträge ergeben sich saldiert Mindererträge in Höhe von 59 T EUR.

Städteregion Vermietung

Es ergibt sich eine Ertragsveränderung bei den Betriebskosten in Höhe von 20 T EUR.

Intern

Es ergeben sich Ertragsveränderungen in der Position „Sonstige Erträge aus Kostenerstattung“, die mit den entsprechenden Aufwandspositionen korrespondieren.

Direkte Verrechnung mit dem Haushalt

Auch hier ergibt sich eine höhere Erstattung, der in gleicher Höhe zusätzlicher Aufwand gegenübersteht.

Periodenfremde Erträge

Hier sind zum Stichtag rd. 160 T EUR Erträge zu verzeichnen, im Wesentlichen aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen.

Zusammenfassung zur Ertragsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Erträge im Vergleich zur Planung um rd. 4.798 T EUR. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf Erträge zurück zu führen, denen korrespondierenden höheren Aufwendungen gegenüberstehen und somit ergebnisneutral sind.

Erläuterungen zu den Aufwandspositionen

Bewirtschaftungsaufwand

Es ergeben sich insbesondere im Bereich der sonstigen Bewirtschaftungsaufwendungen und Pflege Außenanlagen Mehrausgaben in Höhe von insgesamt rund 412 T EUR.

Derzeit ist eine valide Prognose im Bereich der Energiekosten nicht möglich. Die Entwicklung wird im Rahmen der weiteren Quartalsberichterstattungen fortgesetzt.

Instandhaltungsaufwand

Es ergeben sich im Bereich des Instandhaltungsaufwands Mehrausgaben in Höhe von 547 T EUR. Im Wesentlichen stehen den Aufwendungen entsprechend höhere Kostenerstattungen / Erträge gegenüber. Des Weiteren schlägt sich auch im Instandhaltungsbereich der Baupreisindex nieder.

Serviceleistungen für die Stadt

Die Aufwandserhöhungen bei den Serviceleistungen für die Stadt resultieren im Wesentlichen auf höhere Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine. Den Aufwendungen stehen in gleicher Höhe Kostenerstattungen / Erträge gegenüber.

Personalaufwand

Im zweiten Quartal sind die realen Auswirkungen der gemäß Tarifvereinbarung zu erfolgenden Tarifsteigerungen nicht dargestellt, da voraussichtliche Einsparungen (Vakanzen, spätere Nachbesetzungen) als mögliche Gegenfinanzierung herangezogen werden können. Im Rahmen der dritten Quartalsberichtserstattung erfolgt die Darstellung der weiteren Entwicklung.

Periodenfremde Aufwendungen

Diese liegen zum Stand 30.06.2023 bei 111 T EUR.

Zusammenfassung zur Aufwandsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Aufwendungen um rd. 5.484 T EUR.

Resümee Erfolgsplan

Das insgesamt durch den Betrieb umzusetzende Volumen im konsumtiven Bereich – ohne Abschreibungen und Zinsen und bereinigt um den Verwaltungskostenbeitrag – ist im Laufe der Jahre kontinuierlich und teilweise erheblich gestiegen und liegt in 2023 bei rd. 79,4 Mio. EUR (Vorjahr 74,3 Mio. EUR).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2023 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen in Höhe von 689 T EUR. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf die im Plan 2023 nicht einkalkulierten Aufwendungen für die Pflege der Außenanlagen und Reduzierung der externen Mieterträge bzw. Mehraufwendungen im Bereich der Instandhaltung.

Somit verschlechtert sich voraussichtlich das operative Jahresergebnis auf rd. – 2,87 Mio. EUR und das Jahresergebnis insgesamt auf rd. – 15,07 Mio. EUR. Im Vergleich zur Prognose zum Vorjahreszeitraum ergibt sich eine Veränderung in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Die Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung Ukraine entstehen, sind für den Wirtschaftsplan neutral, da sie in gleicher Höhe dem Betrieb erstattet werden.

Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.06.2023 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 80)

Zum 31.03.2023 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 85,91 Mio. EUR zuzüglich rd. 15,48 Mio. EUR Investitionszuschüsse (insgesamt 101,39 Mio. EUR) 19,06 % im Bereich der Investitionsmittel und 6,48 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der Umsetzungsstand in Prozent ist nur bedingt aussagekräftig, da in größerem Umfang bei Maßnahmen Mittel zur Verfügung im Haushalt und somit Wirtschaftsplan stehen, jedoch aus verschiedenen Gründen noch nicht verausgabt werden können:

- teilweise fehlen die Grundlagen, um Planungen beginnen zu können (z.B. Grundstücksfrage und/oder Bedarf unklar) oder die Maßnahmen bedürfen weiterer Klärung aufgrund von neuen Erkenntnissen, u.a. Überlegungen zur Durchführung im Rahmen von Investorenmodellen, Umstellung der Umsetzungsverfahren u.ä.; diese werden in den jeweiligen Berichten mit „ruht“ gekennzeichnet
- Maßnahmen in erheblichem Umfang befinden sich noch in den Planungsphasen, der maßgebliche Mittelabfluss tritt mit zeitlicher Verzögerung während der Bauphase ein

Im zweiten Quartalsbericht wurde gemäß Ratsbeschluss eine überplanmäßige Mittelbereitstellung für die Maßnahme „Sanierung des Forsthauses Grüne Eiche“ in Höhe von 180 T EUR vorgenommen. Gemäß Verfügung des Fachbereichs Finanzsteuerung wurde eine Verlagerung in Höhe von 55 T EUR aus der Maßnahme „Um- und Anbauten städt. Kitas U3“ in den städtischen Haushalt (Kita-Ausbau städt. Außenspielgelände) veranlasst.

Revitalisierung Neues Kurhaus

Durch den Betrieb ist die Maßnahme in Dienstleistung für den Eurogress zu erbringen. Hier beträgt der Bearbeitungsstand der bislang für die Maßnahme zur Verfügung gestellten Mittel 48,9 %.

Für die in 2023 zur Verfügung gestellte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 14,25 Mio. EUR beträgt der Bearbeitungsstand 12,3 %.

Zusätzliche energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK)

Eine Besonderheit und nicht im Haushalt 2022 und Folgejahren hinterlegt stellen die Sondermittel für energetische Sanierungen dar. Durch den Finanzausschuss in der Sitzung vom 02.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, die dem Wirtschaftsplan in Vorjahren zweckgebunden für Maßnahmen im Zusammenhang mit Verwaltungsgebäuden zur Verfügung gestellten 9,2 Mio. Euro nunmehr auch für energetische Sanierungen im Rahmen des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) verwenden zu können.

Unter der Annahme, dass die 9,2 Mio. EUR ausschließlich für diesen neuen Zweck verwendet werden sollen, ist vor dem Hintergrund eines realistischen Umsetzungszeitraums von einer mehrjährigen Umsetzung in verschiedenen Einzelmaßnahmen auszugehen. Entsprechende Verlagerungen zu den Einzelmaßnahmen werden vorgenommen.

Für 2023 steht der fortgeschriebene Ansatz aus Vorjahren in Höhe von 8,33 Mio. EUR zur Verfügung.

Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche (Anlage 2a)

Darüber hinaus sind durch den Betrieb weitere rd. 14,50 Mio. EUR zu verarbeiten, die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt der Umsetzungsstand zum 30.06.2023 26,10 %.

Nach wie vor finden nicht alle Dienstleistungen des Gebäudemanagements und die dafür erforderlichen Personalkapazitäten ihren Niederschlag in den umzusetzenden Mitteln der Wirtschaftsplanung. Beispielhaft genannt seien umfangreiche Voruntersuchungen im Auftrag von anderen Fachbereichen (z.B. in den Bereichen Kindertagesstätten, im Bereich OGS und für Feuerwehrovorhaben), Nutzerwünsche und Varianten-Untersuchungen, durch die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden wurden.

Resümee

In 2023 verbleibt es bei einem als hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen und vielfältigen Zusatzaufgaben - insbesondere hinsichtlich der Steuerung der zahlreichen Krisen am Bau.

Entwicklung der durch den Betrieb zu betreuenden Flächen

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

Zum 31.12.2022 liegt die Summe der zu betreuenden Flächen bei 1.325.733 m² (31.12.2021: € 1.274.653 m²). Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus zahlreichen Anmietungen für die Flüchtlingsunterbringung „Ukraine“ und Anmietung von Verwaltungsflächen.
Der Bestand zum 30.06.2023 beträgt 1.335.015 m².

Anlage/n:

Anlage 1 – Erfolgsplan zum Stand 30.06.2023

Anlage 2 – Vermögensplan zum Stand 30.06.2023

Anlage 2a– Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche

Anlage 3 – Deckblatt Finanzsteuerung