

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0004/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 24.11.2009 Verfasser:									
Wirtschaftsplan 2010 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15.12.2009</td> <td>BAGbMAnhörung/Empfehlung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>16.12.2009</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	15.12.2009	BAGbMAnhörung/Empfehlung		16.12.2009	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
15.12.2009	BAGbMAnhörung/Empfehlung									
16.12.2009	Rat	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2010 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt zu schließen:

" Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind - da noch kein Entwurf für den Vermögenshaushalt 2010 vorliegt - identisch mit den im Vermögenshaushalt 2009 beschlossenen Maßnahmen. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2010 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet"

Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Vorschlag des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2010 unter folgendem Vorbehalt:

" Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind - da noch kein Entwurf für den Vermögenshaushalt 2010 vorliegt - identisch mit den im Vermögenshaushalt 2009 beschlossenen Maßnahmen. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2010 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet"

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahme:

Investitionskosten

_____ _€

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ €

b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor?

ja/nein

c. Wenn bei **a.** nein: Deckung?

Maßnahme:

_____ _€

d. Zuschüsse

_____ _€

Folgekosten

Aufwand

Personalkosten

_____ _€

Sachkosten

_____ _€

Abschreibung

_____ _€

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ _€

b. Wenn bei **a.** nein: Deckung?

Maßnahme:

_____ _€

c. Zuschüsse

_____ _€

Konsumtiv

a. Im Haushalt?

ja/nein

_____ €

b. Konsolidierung?

ja/nein

_____ €

c. Personalkosten

_____ _€

d. Sachkosten _____
_€

e. Wenn bei a. nein: Deckung?

Maßnahme _____

f. Dauer _____ Jahre _____

g. Zuschüsse _____
_€

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2010

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Erläuterungen zur Entwicklung der Einmalzahlung

Im Vergleich zum Vorjahr verändert sich die Einmalzahlung des Haushaltes an den E 26 wie folgt:

1. Ohne Berücksichtigung der Veränderungen durch die Städteregion:

Absenkung der Einmalzahlung um ca. 1,29 Mio Euro auf ca. 27,92 Mio Euro

Die deutliche Verringerung der Einmalzahlung im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen durch:

- Preisrückgänge im Energiebereich (Strom, Heizenergie)
- Berücksichtigung von energetischen Maßnahmen (z.B. KP II)
- Rückgang der Personalkosten
- Ausschreibung von Versicherungsleistungen bzw. günstiger Schadensverlauf in Vorjahren

2. Mit Berücksichtigung der neutralen Veränderungen durch die Städteregion:

2.1 Auflösung des Schulzweckverbands

Es entfallen externe Erträge im Wirtschaftsplan durch die Auflösung des Schulzweckverbands in Höhe von ca. 5,77Mio Euro; dadurch erhöht sich die Einmalzahlung an den E 26 entsprechend. Diese erhöht sich somit rechnerisch – ohne weitere Veränderungen durch die Städteregion (siehe 2.2) - auf rd. 33,69 Mio Euro.

Dies ist jedoch haushaltsneutral, da diese Ausgaben an anderer Stelle im Haushalt entfallen (Erstattungen an den Schulzweckverband).

2.2 Gründung der Städteregion

Es ergeben sich im Wirtschaftsplan durch die Gründung der Städteregion bzw. die getroffenen Vereinbarungen neue Erträge, durch die sich die Einmalzahlung wieder absenkt.

Erträge fließen zum einen für die Betreuungsleistungen des E 26 der übertragenen Gebäude, zum anderen aus der Erstattung von Betriebskosten und Bauunterhaltung dieser Gebäude.

Weiterhin mietet die Städteregion Büroflächen in Verwaltungsgebäuden und zahlt

hierfür anteilige Miet- und Betriebskosten. Auch die Schule in der Von-Coels-Straße inkl. Turnhalle wird der Städteregion vereinbarungsgemäß vermietet.

Durch diese zusätzlichen Erträge aus der Städteregion senkt sich die Einmalzahlung um ca. 4,28 Mio Euro von ca. 33,69 Mio auf 29,41 Mio Euro.

Weiterhin entfallen Zinsen (ca. 1,66 Mio Euro) und Abschreibungen (ca. 2,28 Mio Euro) für die übertragenen Gebäude, die jedoch bei der Berechnung der Einmalzahlung keine Berücksichtigung finden. Sie entlasten den Haushalt jedoch ebenfalls: bei der Zinszahlung durch geringere Erstattungen an den E 26, bei der Abschreibung durch geringere ausgewiesene Verluste im E 26 und somit spiegelbildlich im NKF-Haushalt.

Zum Sachstand der Erfüllung der Rahmenvereinbarung zwischen Oberbürgermeister und E 26

Die vom Rat der Stadt beschlossene Rahmenvereinbarung vom Januar 2004 gilt seit Ende 2008 im Hinblick auf die insgesamt zu realisierenden Einsparungen bei den Sach- und Personalkosten als erfüllt.

Neben einer erheblichen Reduzierung von Ansätzen im Wirtschaftsplan - z.B. in den Bereichen Grundbesitzabgaben, Personal, Reinigung und Versicherungen - wurden zusätzlich in den Jahren 2004 bis 2008 Ausschüttungen von Ergebnisverbesserungen in Höhe von insgesamt 8,84 Mio Euro an den Haushalt vorgenommen.

Für das Jahr 2010 kann keine Ausschüttung mehr an den Haushalt vorgenommen werden, da dem Betrieb seit dem Wirtschaftsjahr 2008 die Abschreibungen nicht mehr oder nur noch in geringem Umfang erstattet werden und somit Verluste in Höhe der nicht erstatteten Abschreibung ausgewiesen werden.

Vollzeitstellen wurden in erheblichem Umfang abgebaut. Die Stellenübersicht der Einrichtung enthielt bei Gründung 187,5 Vollzeitstellen, für 2010 sind es noch 158,5 Vollzeitstellen. Das bedeutet einen Abbau von 29 Vollzeitstellen, obwohl neue Aufgaben übernommen und Stellen aus anderen Bereichen verlagert wurden (z.B. Personalwesen vom FB 11 1 VZ-Stelle, Personalabrechnung vom FB 11 0,5 Stelle, Personal von E 18 2,5 Stellen).

Die ab 2010 noch vorhandenen 19,5 Vollzeitstellen im Reinigungsbereich sollen weiterhin sozial verträglich abgebaut werden. Somit verbleiben im E 26 - beim derzeitigen Aufgabenumfang - dauerhaft insgesamt 139 Vollzeitstellen von ursprünglich 187,5.

Auch die sonstigen Vereinbarungen aus der Rahmenvereinbarung sind entweder abgeschlossen oder in der Bearbeitung.

In der Rahmenvereinbarung wurde unter anderem der Vergleich mit anderen Anbietern vereinbart und die Schaffung von Transparenz über gebäudewirtschaftliche Daten. Neben der aktiven Teilnahme des E 26 am IKO-Netz für den Bereich Schulen und aktuell am IKO-Netz für alle Gebäude wurde im Rahmen der überörtlichen Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt (GPA NRW) der E 26 im Vergleich von 23 Kommunen geprüft.

Im Ergebnis der GPA stellt der E 26 in weiten Teilen die kommunalen Benchmarks. Weiterhin wurden die Qualität der vorhandenen Daten und das Berichtswesen als vorbildlich eingestuft.

1. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2010 (Anlage 1)

Die Einmalzahlung der Stadt an den E 26 ergibt sich als Differenz zwischen den Aufwendungen und den direkt dem Betrieb zuzuordnenden Erträgen.

Ausgenommen von dieser Saldierung sind Zinsen und der Verwaltungskostenbeitrag, die haushaltsneutral sind und separat ausgewiesen und erstattet werden.

Ausgenommen sind seit dem Jahr 2008 auch die Abschreibungen, die dem Betrieb künftig nur noch in geringem Umfang erstattet werden, was zu erheblichen Jahresfehlbeträgen führt. Die Hintergründe wurden bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanaufstellung für 2008 erläutert.

A. Erträge

Im Folgenden werden die wesentlichen Veränderungen zum Planwert des Vorjahres erläutert.

Erträge von Externen

Mieten und Betriebskosten von Externen

Gegenüber dem Planwert aus 2009 verändern sich diese durch echten Rückgang bei den externen Erträgen (z.B. Aufgabe von Wohnungen/Dienstwohnungen, Wegfall der Pachteinnahmen Zweistromland) und neutralen Vorgängen, wie z.B. Auflösung des Schulzweckverbandes auf der einen und Gründung der Städteregion bzw. Übernahme von Aufgaben für die Städteregion auf der anderen Seite.

Die Vorgänge Auflösung Schulzweckverband und Gründung Städteregion sind zwischen Wirtschaftsplan und Haushalt der Stadt insgesamt neutral, siehe dazu die ausführlichen Erläuterungen zur Entwicklung der Einmalzahlung.

Erstattet werden dem E 26 - neben den Betriebskosten der übertragenen Gebäude - auch die Betreuungsleistungen, dies sind bei 102.731 qm BGF multipliziert mit den aktuell kalkulierten Betreuungskosten von 5,17 Euro pro qm insgesamt 531.000 Euro.

Bei der Position Parkraum entfallen die Erträge aus dem Bereich Mitarbeiterparken, die durch Übernahme der Aufgabe durch den FB 11 im Haushalt veranschlagt sind, dies ist für den Haushalt neutral.

Interne Erträge

Mieten und Betriebskostenerstattungen von Internen

Gegenüber dem Planwert aus 2009 erhöhen sich diese leicht.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge resultieren teilweise aus der Auflösung erhaltener Anzahlungen zur Einführung von CAFM. Der Rat der Stadt Aachen hat bei Gründung des Betriebes beschlossen, dass ab 2004 jährlich 250.000 Euro für die Einführung von CAFM zur Verfügung gestellt werden. Das Projekt konnte aufgrund anderer Prioritäten erst in 2007 begonnen werden. Für das Projekt stehen die in Vorjahren nicht verausgabten Mittel zur Verfügung.

Direkte Verrechnungen mit dem Haushalt

Diese Einnahmen steigen leicht an, in gleicher Höhe steigt auch der Aufwand.

Die Veränderungen durch die erforderlichen Auslagerungen des Gebäudes Katschhof sind hier noch nicht berücksichtigt, sind jedoch für den Betrieb ergebnisneutral, da sie 1:1 erstattet werden.

Aktivierete Eigenleistungen

Diese liegen im Vergleich zum Vorjahr konstant bei rund 700.000 Euro.

Erstattung von Abschreibung, Zinsen und Verwaltungskostenbeitrag

Die Aufwendungen für Zinsen für das Gesellschafterdarlehen und für den Verwaltungskostenbeitrag werden zusätzlich zur Einmalzahlung („normaler Zuschuss“) von der Stadt erstattet. Dies ist haushalts-neutral, die Mittel fließen in gleicher Höhe an den Haushalt zurück.

Die Abschreibungen werden dem Betrieb seit dem Haushaltsjahr 2008 nicht mehr bzw. nur noch in geringem Umfang erstattet, weil der Haushalt derzeit nicht in der Lage dazu ist. Ab dem Jahr 2009 wurden 500.000 Euro - tendenziell steigend - für jährliche Abschreibungen dem Betrieb erstattet, in gleicher Höhe nimmt der Betrieb die Tilgung von an ihn ausgereichte Gesellschafterdarlehen wieder auf. Im Jahr 2010 werden dem Betrieb 1 Mio Euro der entstandenen Abschreibung erstattet, so dass sich unter Berücksichtigung der Auflösung von Sonderposten ein planmäßiger Verlust von ca. 12,65 Mio Euro ergibt.

Einmalzahlung der Stadt

Siehe dazu die ausführlichen Ausführungen oben.

B. Aufwand

Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen der Ansätze 2010 zum Planwert des Vorjahres 2009 erläutert.

Bewirtschaftungskosten

Diese sinken insgesamt um ca. 820.000 Euro.

Beim Strom ist ein deutlicher Rückgang zu erwarten aufgrund von besseren Konditionen im Vergleich zum Vorjahr.

Die Auswirkungen der geänderten Preisentwicklung und von energetischen Sanierungen (z.B. auch im Rahmen des KP II) auf den Energieverbrauch wurden bei den Heizkosten berücksichtigt. Weiterhin berücksichtigt wurden die Reduzierungen bei den Bewirtschaftungskosten des Verwaltungsgebäudes Katschhof während der Auslagerungsphase.

Die Versicherungskosten sinken aufgrund von verbesserten Konditionen durch Neuausschreibung und günstigen Schadensverlauf in Vorjahren.

Im Bereich der Fremdreinigung steigen die Kosten durch Abbau von Eigenreinigung, zu erwartenden tariflichen Steigerungen im Gebäudereinigerhandwerk und punktueller Leistungsanhebung (z.B. jährliche Grundreinigungen).

Nicht enthalten bei den Bewirtschaftungskosten sind vereinbarungsgemäß die Bewirtschaftungskosten für das Haus der Identität und Integration, die derzeit nicht qualifiziert geschätzt werden können und bis zur Fertigstellung des Objektes und Klärung der Frage des Bedarfsträgers und Hausverwalters aus dem städtischen Haushalt finanziert werden.

Im Bewirtschaftungsaufwand enthalten bzw. nicht separat ausgewiesen ist der Bewirtschaftungsaufwand für die übertragenen Gebäude an die Städteregion in Höhe von insgesamt 1,95 Mio Euro (siehe dazu die korrespondierenden Ertragspositionen).

Bauunterhaltung

Die Betriebsleitung hatte in Vorjahren vorgeschlagen, den Ansatz jährlich zu erhöhen, bis der Richtwert nach KGSt erreicht ist.

In der Rahmenvereinbarung mit dem Oberbürgermeister aus dem Jahr 2004 wurde vor dem Hintergrund der nicht auskömmlichen Mittel für die Bauunterhaltung vereinbart, dass Teile der realisierten Einsparungen zur Aufstockung der Bauunterhaltung verwendet werden sollen, um auch im Bereich der nicht-schulischen Gebäude mittel- bis langfristig den Unterhaltungsstau abzubauen und um Sonderabschreibungen zu vermeiden. Für die Vorjahre wurden somit Aufstockungen der Mittel für Bauunterhaltung aus realisierten Einsparungen vorgenommen.

Die Mittel für Bauunterhaltung werden ab 2009 zur Entlastung des Haushalts vereinbarungsgemäß nicht bzw. nur noch pauschal um 1,5 % (Preissteigerungen) aufgestockt. Ab 2010 stehen jedoch im Investitionsprogramm jährlich 2 Mio Euro zur Verfügung, um auch in einem nicht-schulischen Reparaturprogramm den Unterhaltungsstau abzubauen.

Aufgestockt wurde für 2010 weiterhin für die Zugänge der Theatergebäude in der Bauunterhaltung des E 26 ein Betrag von 100.000 Euro per anno, da diese bislang nicht durch den E 26 sondern durch das Theater unterhalten wurden.

Für die Objekte der Städteregion wurde ein Ansatz von 610.000 Euro für Bauunterhaltung ermittelt unter Anwendung der ursprünglich mit dem Kreis im Hinblick auf den Schulzweckverband vereinbarten Schlüssel für Unterhaltung (0,7% der Restbuchwerte).

Serviceleistungen für die Stadt

Diese Aufwendungen sinken im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2009, hier insbesondere im Bereich der Anmietungen, durch eine andere Verbuchung der Anmietungen von Kindergärten nach dem sog. Richterischer Modell.

Die Anmietungskosten für die Auslagerungen aus dem Gebäude Katschhof sind hier noch nicht berücksichtigt.

Die Versicherungskosten sinken nach Neuausschreibung.

Im Bereich Telekommunikation steigen die Kosten trotz sinkender Gebühren aufgrund der Zunahme von Handys, der zunehmenden Anzahl von Telefonanschlüssen - insbesondere im schulischen Bereich - und zusätzlicher Kosten im Bereich Call Aachen.

Betrieblicher Aufwand Gebäudemanagement

Diese Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig: dies liegt insbesondere daran, dass für 2010 im Bereich der Datenerfassung und Pflege die Erfassung weiterer steuerungsrelevanter Daten vorbereitet wird; erst ab 2011 soll mit einer Erfassung z.B. von technischen Anlagen begonnen werden. Diese ist jedoch vorab zu strukturieren und durch eine geeignete DV-Lösung zu unterstützen.

Personalaufwand im E 26

Der Personalaufwand sinkt im Vergleich zum Vorjahr um ca. 300.000 Euro durch den Abbau von Vollzeitstellen, das Ausscheiden älterer - nach BAT bezahlter Kräfte - und Ersatz jüngerer - nach TVöD bezahlter - Mitarbeiter/innen und durch Auslaufen von Zahlungen für Altersteilzeit.

Im Personalaufwand enthalten sind Mitarbeiter/innen, die keine Stelle innehaben, sondern für die Abwicklung von Projekten (KP II, Mensen, OGS) befristet eingestellt sind, da der E 26 im Bereich der Planung – mit Ausnahme der Projektsteuerung – über keinen fest eingestellten Personalstamm verfügt.

Weiterhin enthalten sind Vertretungskosten für die Ausfälle von städtischen Pfortnern.

EDV-Budget

Dieses erhöht sich leicht aufgrund steigender Produktpreise der Regio IT.

Einführung von CAFM / SAP

Im Jahr 2007 wurde die Einführung eines CAFM-Systems begonnen, um den Anforderungen an ein professionelles und wirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen umfassend gerecht werden zu können. Die Softwareunterstützung wird benötigte zur Umsetzung des Vermieter - Mieter- Modells, in Vorbereitung auf die Städteregion (Dienstleistung für Städteregion), zur Sicherstellung gesetzlicher Vorgaben und zur weiteren Optimierung des betrieblichen Risikomanagements. Der Wirtschaftsprüfer hat in seinen Prüfbemerkungen zum Jahresabschluss 2005 bereits darauf hingewiesen, dass aus verschiedenen Gründen eine Optimierung der DV-Unterstützung erforderlich ist, insbesondere auch im kaufmännischen Bereich.

Begonnen wurde der Umstieg auf SAP, verschiedene Module gelangten zum 01.01.2008 zum Einsatz, weitere Module müssen im Laufe des Jahres 2010 folgen.

Zinsaufwand

Dieser sinkt im Vergleich zum Vorjahr deutlich aufgrund der Übertragung von Vermögenswerten in Höhe von rd. 76,94 Mio Euro zum Schulzweckverband. Vereinbarungsgemäß werden bei der Entnahme 50% gegen das Eigenkapital und 50 % gegen ausgereichtes Gesellschafterdarlehen gerechnet.

Erhöhend auf den Zinsaufwand wirkt sich aus, dass der E 26 nur noch in der Höhe der erstatteten Abschreibung Darlehen tilgen kann und somit die Zinsbelastung steigt.

Zinsen Richterlicher Modell

Es handelt sich hierbei um ein Mietkauf-Modell, für das Zinsaufwand entsteht.

Verwaltungskostenbeitrag

Dieser wird jährlich durch FB 20 ermittelt und dem Betrieb mitgeteilt.

Zwischensumme Ergebnis = sog. operatives Jahresergebnis des E 26

Dieses ist ausgeglichen und im Erfolgsplan als Zwischensumme somit mit Null ausgewiesen.

Jahresergebnis unter Berücksichtigung von Abschreibungen

Dem Betrieb werden im Jahr 2010 lediglich 1 Mio Euro der Abschreibungen erstattet, somit ergibt sich voraussichtlich ein Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung in Höhe von rd. 12,65 Mio Euro.

Dieser liegt deutlich unter dem ausgewiesenen Verlust des Vorjahres, da durch die Vermögensübertragung auf die Städteregion rd. 2,28 Mio Euro Abschreibungen im Wirtschaftsplan entfallen.

Es werden andererseits auch Sonderposten in Höhe von rd. 14,1 Mio Euro bzw. deren Erträge aus der Auflösung in Höhe von rd. 430 T Euro per anno verlagert.

2. Erläuterungen zur mittelfristigen Ergebnisplanung (Anlage 2)

Getroffene Annahmen für 2011 und Folgejahre, angelehnt an die Werte der Haushaltsplanung:

- Preissteigerung bei den Aufwendungen von 1,5 % per anno
- Tariflich bedingte Steigerung beim Personalaufwand um 1,0 % per anno
- Steigerungen bei Teilen der Erträge (insbesondere für die Erstattung von Betriebskosten) um 1,5 %

Diese Annahmen entsprechen den Annahmen der Haushaltsplanung, jedoch u.U. nicht der Realität, beispielhaft genannt sind hier die Preissteigerungen im Energiebereich in den letzten Jahren.

3. Erläuterungen zum Vermögens- und Investitionsplan (Anlage 3.1 und 3.2)

Dieser kann nicht wie in Vorjahren 1:1 an den Entwurf Haushaltsplan 2010 angelehnt werden, da der Entwurf noch nicht vorliegt. Grundlage ist derzeit der genehmigte Haushaltsplan 2009, die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2010 wird mit folgendem Vorbehalt versehen werden:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Haushaltsplan 2009 der Stadt für Folgejahre erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung zum

Haushalt 2010 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet“

Auf dieser Basis wird dann die Finanzplanung für 2010 und Folgejahre erstellt.

4. Erläuterungen zur Stellenübersicht (Anlage 4)

Die Zahl der Vollzeitstellen im Bereich der Beschäftigten (ehemals Arbeiter und Angestellte) erhöht sich um 1 Stelle, im Bereich der Beamten vermindert sie sich um 3 Stellen.

Insgesamt enthält die Stellenübersicht somit im Vergleich zum Vorjahr 2 Vollzeitstellen weniger.

Anlage/n:

1. Erfolgsplan
2. Mittelfristige Ergebnisplanung
3. Vermögensplanung (Basis Haushaltsplan 2009)
 - 3.1 Vermögensplan
 - 3.2 Investitionsprogramm
4. Stellenübersicht