

Vorlage	Vorlage-Nr: E 26/0065/WP17	
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement	Status: öffentlich	
Beteiligte Dienststelle/n:	AZ:	
	Datum: 03.11.2016	
	Verfasser: E 26/00	
Dritter Quartalsbericht 2016 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen		
Beratungsfolge:	TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz
29.11.2016	BAGbM	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den 3. Quartalsbericht 2016 des Gebäudemanagements zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Dritter Quartalsbericht 2016

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Erläuterungen

Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

1. Spalte Von Betriebsausschuss und Rat ursprünglich beschlossene Werte für das Jahr 2016
2. Spalte Anpassungen an die nachträglichen Veränderungen durch den Haushaltsplan
3. Spalte Buchungs-Stand zum 30.09.2016
4. Spalte Prognose zum 31.12.2016
5. Spalte Abweichung (Spalte 4 zu 2)

A. Erläuterungen zu den Ertragspositionen

Im Bereich der externen Erträge ergeben sich voraussichtlich höhere Erträge von insgesamt rd. 147.000 Euro. Es entfallen dort die Mieterträge durch den Auszug des Chemischen Untersuchungsamtes aus dem Blücherplatz. Der Auszug hat zwischenzeitlich auch stattgefunden. Es entfallen somit im Wirtschaftsplan erhebliche Mieterträge und Betriebskostenerstattungen, die sich im Aufwandsbereich nicht oder nur geringfügig verringern. Hinzu kommen jedoch Erträge aus der Vermietung der KiTas Talbotstraße und Eintrachtstraße.

Die Vermietung von Teilen des Areals der Schule Händelstraße im zweiten Halbjahr 2016 an eine Privatschule (Bericht aus dem ersten Quartal 2016) kommt nicht zum Tragen. Voraussichtlich wird jedoch eine Vermietung zu Ausbildungszwecken ab März 2017 zum Tragen kommen; einen entsprechenden Beschluss hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss bereits gefasst.

Veränderungen im Bereich der Kostenmiete der StädteRegion Aachen haben sich aufgrund Veränderungen im Bereich der Überlassung von Büros in der Hackländerstraße 1 ergeben.

Bei den internen Erträgen ergeben sich geringere Erträge in Höhe von rd. 130.000 Euro, unter anderem durch die Beendigung von Anmietungs-Verträgen für unterschiedliche Bedarfsträger, denen Reduzierungen im Aufwandsbereich in gleicher Höhe entgegenstehen.

Die direkten Verrechnungen mit dem Haushalt fallen mit rd. 2,2 Mio. Euro höher aus als ursprünglich geplant. Hintergrund sind die Anmietungen für den Fachbereich Soziales (FB 50) im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung. Diesen Erträgen stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber, da die zusätzlichen Anmietungskosten dem Wirtschaftsplan aus dem Haushalt erstattet werden.

Erstattungen für die Überlassung städtischer Gebäude als Notunterkünfte des Landes (Zeilen 24 und 25) werden aufgrund der aktuellen Entwicklung voraussichtlich in Höhe von rd. 388.000 Euro nicht zum Tragen kommen. Die negativen Auswirkungen auf das operative Ergebnis können aber aufgefangen werden, so dass sich das geplante positive operative Ergebnis nicht verschlechtert.

Periodenfremder Ertrag hat sich in Höhe von rd. 137.000 Euro ergeben.

B. Erläuterungen zu den Aufwandspositionen

Die Bewirtschaftungsausgaben ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand um rd. 400.000 Euro niedriger als ursprünglich geplant. Insbesondere im Bereich Heizenergie ergibt sich nach aktuellem Kenntnisstand zum Jahresende ein deutlich niedrigerer Aufwand. Höhere Aufwendungen, z.B. im Bereich Gebäudeversicherung und beim sonstigen Aufwand, können somit aufgefangen werden.

Serviceleistungen für die Stadt werden in deutlich höheren Umfang (rd. + 2,6 Mio. Euro) als ursprünglich geplant geleistet, insbesondere im Bereich der externen Anmietungen im Auftrag für unterschiedliche Fachbereiche. Dem stehen korrespondierende Erträge für die geleisteten Ausgaben (Miete, Betriebskosten, Instandhaltung) in gleicher Höhe gegenüber, da die Ausgaben i.d.R. durch die jeweiligen Bedarfsträger erstattet werden.

Aktuell werden rd. 420 Wohnungen für den FB 50 angemietet, dazu kommen diverse Gewerbeimmobilien und Immobilien des Landes.

Im Bereich der Gutachten, Planungen, Sachverständige ergeben sich höhere Aufwendungen

Im Bereich der Personalkosten fallen im Vergleich zur Ursprungskalkulation keine absehbaren Minder- oder Mehrausgaben an.

Periodenfremder Aufwand hat sich in Höhe von rd. 88.000 Euro ergeben.

Resümee

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2016 das operative Ergebnis um rd. 46.000 Euro verbessernde Veränderungen. In der Folge verbessert sich somit auch das Jahresergebnis in dieser Größenordnung.

C. Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.09.2016 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 80)

Zum 30.09.2016 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rd. 69,46 Mio. Euro zuzüglich rd. 6,65 Mio. Euro Investitionszuschüsse rd. 39,42 Mio. Euro verfügt. Dies entspricht einem Bearbeitungsstand von ca. 56,7 % (51,8 % unter Berücksichtigung der zu verarbeitenden Zuschüsse)

Für die Maßnahme Umbau Bezirksamt Richterich wurden 25 T Euro aus bezirklichen Mitteln zusätzlich zur Verfügung gestellt.

Mittelverlagerungen haben bereits im ersten Quartal 2016 in erheblichem Umfang in Abstimmung mit dem FB 50 und der Finanzsteuerung (FB 20) unter Beteiligung von Sozial- und Finanzausschuss im Bereich der Maßnahmen zur Flüchtlingsunterbringung stattgefunden.

Zur Finanzierung eine Photovoltaik-Anlage bei der KiTa Sandhäuschen - und somit Realisierung der ersten Niedrigenergie-KiTa - wurden Verlagerungen aus in 2016 nicht benötigten betrieblichen Mitteln vorgenommen.

Im Rahmen dieses Projekts sollen u.a. Erfahrungen für die EU-Richtlinie ab 2019 gesammelt werden. Diese schreibt vor, dass alle Neubauvorhaben öffentlicher Bauherren im neuen Null-, Niedrigst- und Plusenergiestandard, kurz NN+E-Standard, errichtet werden müssen. Die Anlage ist am 15.8. ans Netz gegangen.

Neu hinzugekommen ist die Maßnahme „Ersatzbau KGS Bildchen“ mit außerplanmäßigen Mitteln in Höhe von 210.000 Euro (Verlagerung in Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule -FB 45- und der Finanzsteuerung –FB 20- aus den Mitteln für OGS).

Den Nutzern nach erfolgter Sanierung oder Neu-, Um- und Erweiterungsbau in 2016 übergeben wurden bis dato i. W. die Einrichtungen:

- Kita Talbotstraße
- Kita Aachener Straße
- Kita Düppelstraße
- Turnhalle Marktstraße
- Vierte Gesamtschule
- Bürgerservice in der Hackländerstraße
- Bezirksamt Eilendorf
- Standorte mobiler Wohneinheiten in der Adenauerallee und Parkplatz Dr. Leo Löwenstein-Kaserne

Im zweiten Halbjahr stehen i. W. zur Übergabe an die Nutzer an:

- Depot Talstraße
- Turnhalle Vierte Gesamtschule
- Flüchtlingsunterkunft Tempelhofer Straße
- Kita Reimserstraße

Route Charlemagne (Zeilen 81)

Die bereits verfügbaren Mittel (Spalte 8) übersteigen nicht die Mittel, die insgesamt für bauliche Maßnahmen und somit den Wirtschaftsplan vorgesehen sind.

Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen

Insgesamt sind durch den Betrieb rd. 582 T Euro zusätzlich zu verarbeiten, die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Resümee

Auch in 2016 verbleibt es bei einem als sehr hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen. Die Abwicklung in 2016 verläuft im Wesentlichen planmäßig. Nicht planmäßig abgearbeitet werden die Mittel im Reparaturprogramm für außerschulische Verwaltungsgebäude. Dies ist unter Anderem anderen Prioritäten geschuldet gewesen, die durch den Betrieb im gesamtstädtischen Interesse wahrgenommen wurden.

D. Entwicklung der durch den Betrieb zu betreuenden Flächen

Der Aufwand in der Gebäudewirtschaft - Personal- und Sachaufwand - hängt in hohem Maße von den zu bewirtschaftenden Flächen ab. Aus diesem Grund gehört die Betrachtung der Fläche zu den strategischen Größen in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung.

Die zu bewirtschaftenden Flächen sind in den letzten Jahren im Saldo kontinuierlich gestiegen. Verkäufe von Gebäuden in einigen Nutzungsbereichen haben den Anstieg in anderen Bereichen nicht kompensieren können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen nach Nutzungskategorien im Jahr 2015 und im 1., 2. und 3. Quartal 2016.

In der Zeit von 2014 bis Ende 2015 sind die Flächen um insgesamt 32.390 m² BGF gestiegen; in 2016 bislang um insgesamt weitere 34.426 m².

Flächenentwicklung 3. Quartal 2016

Nutzungskategorie	BGF 31.12.2015	BGF 31.03.2016	BGF 30.06.2016	BGF 30.09.2016	Differenz zum vorh. Quartal
Außenanlagen	125	125	125	125	0
Schulen	514.647	514.647	514.647	508.734	-5.913
Kulturelle und musische Zwecke	138.622	138.622	138.622	138.622	0
Verwaltungsgebäude	149.448	149.448	149.448	149.448	0
Wohnbauten/Gemeinschaftsstätten	141.887	173.122	176.117	182.690	6.573
Werkstätten, Lagergebäude	80.817	81.333	81.333	80.817	-516
Kindertagesstätten	64.296	64.296	64.296	68.481	4.185
Sportbauten	62.330	62.009	62.009	62.009	0
Gebäude anderer Art	30.022	30.022	30.022	30.022	0
Bereitschaftsdienste	30.052	30.052	30.052	30.052	0
Weiterbildungseinrichtungen	10.962	10.962	10.962	10.479	-483
Gebäude für Lehre und Forschung	4.063	4.063	4.063	4.063	0
Bauwerke für techn. Zwecke	63	63	63	63	0
Summe BGF	1.227.334	1.258.764	1.261.760	1.265.605	3.846

Resümee

Der Betrieb hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Flächenbestand und künftigen Flächenbedarf der verschiedenen Nutzer und somit auf die letztlich zu betreuenden Flächen.

Bei Neubauprojekten wird nach Möglichkeit gemeinsam mit den Nutzern auf die Umsetzung flächenoptimierter Gebäude geachtet.

Bei Anmietungen wird ebenfalls unter anderem auf wirtschaftliche Flächenrelationen (z.B. Verhältnis von Nutz- / Verkehrsfläche) geachtet - so dies im Rahmen der erforderlichen Bedarfsdeckung möglich ist.

Anlage/n:

Anlage 1 – Erfolgsplan zum Stand 30.09.2016

Anlage 2 – Vermögensplan zum Stand 30.09.2016

Anlage 3 – BGF- Bestand nach Nutzungskategorien