

Vorlage	Vorlage-Nr: E 26/0202/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.08.2020 Verfasser: E 26/00	
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:		
Zweiter Quartalsbericht 2020 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.09.2020	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den zweiten Quartalsbericht 2020 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen zur Kenntnis.

Zweiter Quartalsbericht 2020

Gebäudemanagement

der Stadt Aachen

Erläuterungen

Es ergeben sich aufgrund der aktuellen Situation (Auswirkungen der Pandemie bzw. Präventionsmaßnahmen) veränderte Rahmenbedingungen und erhebliche Änderungen bei der Ausführung der Wirtschaftsplanung 2020. Über diese wurden die Mitglieder des Betriebsausschusses u.a. mit Schreiben vom 10.08.2020 vorab informiert.

Erläuterungen zur Erfolgsplanung (Anlage 1)

Der Erfolgsplan ist wie folgt gegliedert:

- | | |
|-----------|---|
| 1. Spalte | Von Betriebsausschuss und Rat ursprünglich beschlossene Werte für das Jahr 2020 |
| 2. Spalte | Anpassungen an die nachträglichen Veränderungen durch den Haushaltsplan |
| 3. Spalte | Buchungs-Stand zum 30.06.2020 |
| 4. Spalte | Prognose zum 31.12.2020 |
| 5. Spalte | Abweichung (Spalte 4 zu 2) |

A) Erläuterungen zu den Ertragspositionen

Externe Erträge

Im Bereich der externen Erträge ergeben sich saldiert höhere Erträge. Die Auswirkungen der Pandemie sind in der Prognose bereits berücksichtigt. Im Ertragsbereich sind diese Auswirkungen mit voraussichtlich lediglich rd. - 15 T EUR zu veranschlagen.

Städteregion Fremdverwaltung

Die Erträge aus der Bewirtschaftung für die Städteregion (Zeile 7) und die damit verbundenen Arbeiten und Aufwendungen erhöhen sich um rd. 756 T EUR.

Intern

Es ergeben sich erhebliche Ertragsveränderungen, die auf geänderte Aufwandspositionen zurückzuführen sind, z.B. erhöhte Erträge für die Durchführung konsumtiver Maßnahmen im Rahmen des Programms „Gute Schule 2020“ und erhöhter Aufwand bei den Serviceleistungen für verschiedene Fachbereiche mit korrespondierendem Ertrag (Kostenerstattung).

Zur transparenten Darstellung der durch den E 26 insgesamt zu verarbeitenden Mittel, aber auch zur Vorbereitung auf die elektronische Rechnung (Auftraggeber = Rechnungsempfänger) werden in 2020 erstmalig auch die Rechnungen verbucht, die bislang nach fachlicher Prüfung durch den Betrieb zur unmittelbaren Anweisung an die Dienststellen weiter geleitet wurden.

Insgesamt wird deutlich, dass mit einer Prognose von rd. 3,65 Mio. Euro (Zeile 23) die Anzahl der Dienstleistungen und somit der damit verbundene Aufwand erheblich ist.

Direkte Verrechnung mit dem Haushalt

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

Aktivierter Eigenleistung

Diese wird nicht in der prognostizierten Höhe erreichbar sein. Ursächlich hierfür sind insbesondere verschiedene größere Maßnahmen im Investitionsbereich, die sich noch nicht in der baulichen Umsetzungsphase befinden. Auch werden verstärkt Maßnahmen im konsumtiven Bereich durchgeführt, die nicht mit aktivierter Eigenleistung gebucht werden können (u.a. konsumtive Maßnahmen im Programm "Gute Schule 2020" und Dienstleistungen für anderen Bereiche, siehe Erläuterungen oben). Diese Ergebnisverschlechterung korrespondiert nicht mit Aufwandspositionen und wirkt sich somit unmittelbar auf das operative Ergebnis aus.

Periodenfremde Erträge

Hier sind zum Stichtag rd. 332 T EUR zu verzeichnen, im Wesentlichen aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen.

Zusammenfassung zur Ertragsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Erträge erheblich im Vergleich zur Planung um rd. 4,2 Mio. EUR. Die deutliche Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Kostenerstattung für bislang nicht ausgewiesenen Dienstleistungen und höhere Erträge aus Dienstleistungen für die Städteregion zurück zu führen.

B) Erläuterungen zu den Aufwandspositionen

Bewirtschaftungsaufwand

Es ergeben sich insbesondere im Bereich der Reinigungsausgaben erhebliche Mehrausgaben aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (Pandemie bzw. Präventionsmaßnahmen).

Der sonstige Bewirtschaftungsaufwand (Zeile 46) erhöht sich erheblich um den Bereich der Dienstleistungen für andere Bereiche; dem stehen Erstattungen in gleicher Höhe gegenüber.

Auch der Bewirtschaftungsaufwand für die Städteregion erhöht sich deutlich.

Instandhaltung

Auch hier ergibt sich ein höherer Aufwand durch die Umsetzung von konsumtiven Maßnahmen im Rahmen der Förderung „Gute Schule 2020“ und durch Dienstleistungen, z.B. im Bereich der Anmietungen für den FB 56, verbunden mit Instandhaltungsverpflichtungen. Dem stehen Kostenerstattungen / Erträge in gleicher Höhe gegenüber.

Serviceleistungen für die Stadt

Diese verändern sich in den einzelnen ausgewiesenen Positionen und bewirken in der Summe einen weiteren Anstieg der Aufwendungen in diesem Bereich. Im Regelfall erfolgen in gleicher Höhe Erstattungen bzw. stehen diesen auch Ertragspositionen gegenüber.

Personalaufwand

In 2020 ergibt sich saldiert 220 T EUR zusätzlicher Personal - Aufwand im Vergleich zum Ansatz in der Wirtschaftsplanung. Zum einen konnten nahezu alle Stellen der Stellenübersicht 2020 besetzt werden; zum anderen stehen unterjährig nicht besetzten Stellen bzw. Entfall der Lohnfortzahlung zusätzliche - vorerst befristete - unterjährige Beschäftigungsverhältnisse gegenüber.

DV-Budget

Mehraufwendungen sind im Rahmen der Pandemie zwingend erforderlich, u.a. für VPN - Anschlüsse zur Gewährleistung von mobiler Arbeit. Andere zusätzliche Aufwendungen, z.B. für die Durchführung von Videokonferenzen, kommen noch dazu, sind jedoch derzeit noch nicht in genauer Höhe kalkulierbar.

Die konsequente Umstellung auf Notebooks wird sich im investiven Bereich auswirken: Kosten in 2020 rd. 50 T Euro, in 2021 rd. 150 T Euro.

Periodenfremde Aufwendungen

Diese liegen zum Stand 30.06.2020 bei 151 T EUR.

Zusammenfassung zur Aufwandsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Aufwendungen aus den oben genannten Gründen erheblich um rd. 4,9 Mio. EUR.

Resumee 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 2020 bei rd. 66,5 Mio. Euro.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2020 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen im Vergleich zur Wirtschaftsplanung in Höhe von - 732 T EUR.

Der aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Prävention) erforderliche Mehraufwand beträgt voraussichtlich mindestens 756 T Euro für das Jahr 2020. Darin enthalten ist zusätzlicher Aufwand insbesondere für die Gebäudereinigung, aber auch für Sicherheits- und Pfortendienste und - in deutlich geringerem Umfang - Aufwand im Bereich der DV-Ausgaben zur Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit des Betriebes.

Der ausgewiesene prognostizierte erhöhte operative Verlust erfordert gemäß Wertgrenzen des § 15 Absatz 3 a) der Betriebssatzung keine Veränderung der Wirtschaftsplanung. Die Entwicklung bis zum Jahresende bleibt abzuwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auch für die Wirtschaftsplanung 2021 und Folgejahre entsprechender zusätzlicher Aufwand zu berücksichtigen ist.

C) Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.06.2020 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 87)

Zum 30.06.2020 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 61 Mio. EUR zuzüglich rd. 23,7 Mio. EUR Investitionszuschüsse zum 30.06.2020 30,2 % im Bereich der Investitionsmittel und 28,6 % im Bereich der Investitionszuschüsse verfügt.

Der Umsetzungsstand in Prozent ist dabei 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

Bereits im Rahmen der Berichterstattung zum ersten Quartal wurde eine Verlagerung in Höhe von 200 T EUR von der Position „U3-Ausbaumaßnahmen“ zum „Neubau Stettiner Straße“ vorgenommen. Es ergibt sich Mehrbedarf beim Ersatz-Neubau der viergruppigen Einrichtung, die in 2020 fertiggestellt wird. In der Vorlage zum Baubeschluss von Oktober 2017 wurde u.a. noch eine nur 2 % Indexsteigerung (in der Folge 6 %, angepasst an die tatsächliche Preisentwicklung) budgetwirksam einbezogen und weder Varianz noch Risiken budgetwirksam berücksichtigt.

Im zweiten Quartal wurden weitere Verlagerungen vorgenommen: so ergibt sich Mehrbedarf im Bereich der OGS-Maßnahmen, u.a. bei der Hanbrucher Straße. Eine weitere Verlagerung wurde gemäß Vorlage und Beschlusslage zum Neubau Grundschule Reimser Straße (Bildchen) aus der Position 5. Gesamtschule in Höhe von 500.000 vorgenommen.

Im Bereich der Verpflichtungsermächtigungen wird diese in Abstimmung mit der Finanzsteuerung von der Maßnahme Kita Eibenweg zur Position KommInvFöG € in Höhe von 873.000 EUR verlagert. Aus wirtschaftlichen Gründen werden bei den Maßnahmen Sanierung Schulzentrum Laurensberg und Inda-Gymnasium Ausschreibungen gebündelt und entsprechende Bestellobligos bereits in 2020 erforderlich. In Höhe des städtischen Eigenanteils werden diese durch Verlagerung der Verpflichtungsermächtigung gedeckt.

Des Weiteren erfolgte eine Mittelverlagerung aus dem Haushalt zum Erwerb von Containern - vorerst für die Zeit der Sanierung des Inda – Gymnasiums vorgesehen - in Höhe 1.000.000 EUR.

Route Charlemagne (Zeilen 88)

Es handelt sich um die kaufmännische Restabwicklung der Maßnahme.

Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche

Durch den Betrieb ist die Maßnahme „Sanierung Spielcasino Monheimsallee (Neues Kurhaus) als Dienstleistung für den Eurogress zu erbringen. Hier beträgt der Bearbeitungsstand der bislang für die Maßnahme zur Verfügung gestellten Mittel 44,72 %.

Darüber hinaus sind durch den Betrieb weitere rd. 5,5 Mio. EUR zu verarbeiten (Anlage 2a), die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt der Umsetzungsstand zum 30.06.2020 35,4 %.

Nach wie vor finden nicht alle Dienstleistungen des Gebäudemanagements und die dafür erforderlichen Personalkapazitäten ihren Niederschlag in den umzusetzenden Mitteln der Wirtschaftsplanung.

Die Niederlegung des Parkhauses Büchel wird vom E 26 betreut und die entsprechenden Verfahren und Vergaben durchgeführt; nach fachlicher Prüfung durch den Betrieb werden die Rechnungen unmittelbar durch die Stadtentwicklungsgesellschaft ausbezahlt. Diese Dienstleistung bindet Kapazitäten, die somit nicht in den Zahlen der Wirtschaftsplanung und Berichterstattung enthalten sind.

Beispielhaft genannt seien auch umfangreiche Voruntersuchungen im Auftrag von anderen Fachbereichen (z.B. in den Bereichen Kindertagesstätten, im Bereich OGS und für Feuerwehrvorhaben) und Varianten-Untersuchungen, durch die erhebliche personelle Kapazitäten gebunden wurden.

Resümee

Auch in 2020 verbleibt es bei einem als hoch einzustufenden zu verarbeitenden Investitionsvolumen und vielfältigen Zusatzaufgaben. Eine deutliche Erhöhung des umgesetzten Volumens wird sich in den Folgejahren bemerkbar machen, da verschiedene große Maßnahmen ab dem 2. Halbjahr 2020 in die mehrjährige konkrete bauliche Umsetzung gelangen.

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. In den letzten Jahren sind die Flächen kontinuierlich gestiegen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Flächen nach Nutzungskategorien im zweiten Quartal 2020.

Flächenentwicklung 2. Quartal 2020

Nutzungskategorie	BGF 31.12.2019	BGF 31.12.2019	BGF 31.03.2020	BGF 30.06.2020	Differenz zum vorh. Quartal	Entwicklun g 2020 gesamt
1 Schulen	520.307	520.307	520.307	519.803	-504	-504
2 Wohnbauten/Gemeinschaftsstä	162.070	144.542	144.030	143.823	-207	-719
3 Kulturelle und musische Zwecke	158.978	158.807	158.807	158.807	0	0
4 Verwaltungsgebäude	145.135	145.135	145.135	146.735	1.600	1.600
5 Werkstätten, Lagergebäude	83.928	84.010	84.010	83.267	-743	-743
6 Kindertagesstätten	68.613	73.600	73.600	73.600	0	0
7 Sportbauten	62.169	62.169	62.169	62.169	0	0
8 Gebäude anderer Art	37.051	37.468	37.318	37.318	0	-150
9 Bereitschaftsdienste	30.305	30.860	30.860	30.860	0	0
10 Weiterbildungseinrichtungen	10.479	10.479	10.479	10.479	0	0
11 Gebäude für Lehre und Forschu	4.063	4.063	4.063	4.063	0	0
12 Bauwerke für techn. Zwecke	63	63	63	63	0	0
13 Einrichtungen auf Grundstücken	-	1	1	1	0	0
Summe BGF	1.283.161	1.271.503	1.270.842	1.270.988	650	-12

Anlage 1 – Erfolgsplan zum Stand 30.06.2020

Anlage 2 – Vermögensplan zum Stand 30.06.2020

Anlage 2a – Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche

Anlage 3 – Deckblatt Finanzsteuerung