

| Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: | Vorlage-Nr: E 26/0002/WP18 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.11.2020 Verfasser: E 26/00 | | | | | | |
|--|--|---------------|---------|---------------|------------|-------------------------------------|---------------|
| Dritter Quartalsbericht 2020 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen | | | | | | | |
| Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 667 376 696">Datum</th> <th data-bbox="384 667 954 696">Gremium</th> <th data-bbox="962 667 1369 696">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 701 376 730">08.12.2020</td> <td data-bbox="384 701 954 730">Betriebsausschuss Gebäudemanagement</td> <td data-bbox="962 701 1369 730">Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 08.12.2020 | Betriebsausschuss Gebäudemanagement | Kenntnisnahme |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 08.12.2020 | Betriebsausschuss Gebäudemanagement | Kenntnisnahme | | | | | |

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen:

Dritter 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 zuletzt mit Schreiben vom 28.10.2020 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 30.09.2020
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 - soweit bereits absehbar - in der Prognose bereits berücksichtigt.

Städteregion Fremdverwaltung

Die Erträge aus der Bewirtschaftung für die Städteregion (Zeile 7) und die damit verbundenen Arbeiten und Aufwendungen erhöhen sich um rd. 928 T Euro.

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. 5,24 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.

Aktiviert 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. 396 T Euro zu verzeichnen, im Wesentlichen aus dem Bereich der Betriebskostenabrechnungen.

Zusammenfassung zur Ertragsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Erträge erheblich im Vergleich zur Planung um rd. 6,1 Mio. Euro. 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).

Die Mehrausgaben im Bereich der Heizenergie durch verstärktes Lüften in städtischen Gebäuden werden auf rd. € 383.000,- Euro geschätzt.

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 Euro 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 hinzu.

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

Periodenfremde Aufwendungen

Diese liegen zum Stand 30.09.2020 bei 277 T Euro.

Zusammenfassung zur Aufwandsentwicklung

Insgesamt erhöhen sich die Aufwendungen aus den oben genannten Gründen erheblich um rd. 7,4 Mio. Euro.

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. 68 Mio. Euro.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2020 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen im Vergleich zur Wirtschaftsplanung in Höhe von rd. 1,3 Mio. EUR.

Der aufgrund der aktuellen Situation (Corona-Prävention) erforderliche Mehraufwand beträgt voraussichtlich mindestens 1,1 Mio. 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 Betriebsatzung keine Veränderung der Wirtschaftsplanung.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass auch für die Wirtschaftsplanung 2021 und Folgejahre entsprechender zusätzlicher Aufwand - insbesondere im Bereich der Gebäudereinigung- zu berücksichtigen ist.

C) Erläuterungen zur Vermögensplanung (Anlage 2)

Der Buchungsstand der Maßnahmen wurde mit Datum zum 30.09.2020 ausgewertet.

Neue und Fortführungsmaßnahmen im Wirtschaftsplan (Zeilen 1 bis 88)

Zum 30.09.2020 sind von den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln in Höhe von rund 60,7 Mio. Euro zuzüglich rd. 23,0 Mio. Euro Investitionszuschüsse 37,8 % im Bereich der Investitionsmittel und 64,7 % 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 Euro 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 Euro vorgenommen.

Im Bereich der Verpflichtungsermächtigungen wurde in Abstimmung mit der Finanzsteuerung diese von der Maßnahme Kita Eibenweg zur Position KommInvFöG € in Höhe von 873.000 Euro verlagert. Aus wirtschaftlichen Gründen werden bei den Maßnahmen Sanierung Schulzentrum Laurensberg und Inda-Gymnasium Ausschreibungen gebündelt und entsprechende Ermächtigungen (Bestellobligos) bereits in 2020 erforderlich. In Höhe des städtischen Eigenanteils werden diese durch Verlagerung der Verpflichtungsermächtigung gedeckt. In Höhe des Förderanteils werden in den Bestellobligos Minus-Beträge ausgewiesen, da die Inanspruchnahme ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen war, was jedoch förderunschädlich ist.

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 Euro.

Im dritten Quartal wurden weitere Verlagerungen vorgenommen: die im zweiten Quartal vorgenommene Verlagerung zum Neubau Grundschule Reimser Straße (Bildchen) wurde gemäß neuer Verfügung des Finanzdezernates zurückgenommen. Eine Verlagerung in Höhe von 70.000 Euro wurde aus dem U3-Kita-Programm zur Maßnahme In den Küpperbenden vorgenommen. Darüber hinaus sind außerplanmäßige Mittel aus dem Haushalt für das Gerätehaus Richterich „Ertüchtigung Tore“ in Höhe von 22.500 Euro zur Verfügung gestellt worden.

Route Charlemagne (Zeilen 89)

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 49,0 %.

Darüber hinaus sind durch den Betrieb weitere rd. 5,5 Mio. Euro zu verarbeiten (Anlage 2a), die aus Mitteln anderer eigenbetriebsähnlicher Einrichtungen oder Fachbereichen zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt der Umsetzungsstand zum 30.09.2020 40,3 %.

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 Feuerwehrovorhaben) 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 dritten Quartal 2020.

Flächenentwicklung 3. Quartal 2020

| Nutzungskategorie | BGF 31.12.2018 | BGF 31.12.2019 | BGF 31.03.2020 | BGF 30.06.2020 | BGF 30.09.2020 | Differenz zum vorh. Quartal | Entwicklung 2020 gesamt |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1 Schulen | 520.307 | 520.307 | 520.307 | 519.803 | 519.803 | 0 | -504 |
| 2 Wohnbauten/Gemeinschaftsstätti | 162.070 | 144.542 | 144.030 | 143.823 | 144.348 | 525 | -194 |
| 3 Kulturelle und musische Zwecke | 158.978 | 158.807 | 158.807 | 158.807 | 158.807 | 0 | 0 |
| 4 Verwaltungsgebäude | 145.135 | 145.135 | 145.135 | 146.735 | 148.685 | 1.950 | 3.550 |
| 5 Werkstätten, Lagergebäude | 83.928 | 84.010 | 84.010 | 83.267 | 83.267 | 0 | -743 |
| 6 Kindertagesstätten | 68.613 | 73.600 | 73.600 | 73.600 | 73.600 | 0 | 0 |
| 7 Sportbauten | 62.169 | 62.169 | 62.169 | 62.169 | 62.169 | 0 | 0 |
| 8 Gebäude anderer Art | 37.051 | 37.468 | 37.318 | 37.318 | 37.318 | 0 | -150 |
| 9 Bereitschaftsdienste | 30.305 | 30.860 | 30.860 | 30.860 | 30.860 | 0 | 0 |
| 10 Weiterbildungseinrichtungen | 10.479 | 10.479 | 10.479 | 10.479 | 10.479 | 0 | 0 |
| 11 Gebäude für Lehre und Forschung | 4.063 | 4.063 | 4.063 | 4.063 | 4.063 | 0 | 0 |
| 12 Bauwerke für techn. Zwecke | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 | 0 | 0 |
| 13 Einrichtungen auf Grundstücken | - | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Summe BGF | 1.283.161 | 1.271.503 | 1.270.842 | 1.270.988 | 1.273.463 | 2.475 | 2.463 |

Anlage/n:

Anlage 1 – Erfolgsplan zum Stand 30.09.2020

Anlage 2 – Vermögensplan zum Stand 30.09.2020

Anlage 2a – Maßnahmen für andere eigenbetriebsähnliche Einrichtungen und Fachbereiche

Anlage 3 – Deckblatt Finanzsteuerung

