

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0149/WP15
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	29.10.2008
		Verfasser:	E 26/00
Gebäudemanagement der Stadt Aachen			
Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2009			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
25.11.2008	BAGbMAnhörung/Empfehlung		
10.12.2008	Rat	Entscheidung	

Finanzielle Auswirkungen:

- siehe Erläuterungen -

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2009 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen unter folgendem Vorbehalt zu beschließen:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaltes 2009 der Stadt gefassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

- 2.) Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Vorschlag des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2009 unter folgendem Vorbehalt:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaltes 2009 der Stadt gefassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

Erläuterungen:

Wirtschaftsplan 2009

Gebäudemanagement der Stadt Aachen

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2009:

Allgemeine Erläuterungen zur Entwicklung der Einmalzahlung

Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich die Einmalzahlung des Haushaltes an das Gebäudemanagement um insgesamt ca. 2.664.000 Euro:

- Erhöhung der Einmalzahlung	866.000 Euro
- <u>In weiterer Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells:</u>	
Erstattung von Kostenmieten für die Theatergebäude	1.143.000 Euro
Erstattung der Kostenmiete und BK für die Bibliothek durch den Kulturbetrieb	655.000 Euro

Ohne Verlagerungen bzw. den für 2009 neuen Ausweis von Zahlungen anderer Eigenbetriebe an das Gebäudemanagement unter „Internen Erträgen“ beträgt die Einmalzahlung der Stadt an den E 26 rd. 30,74 Mio. Euro.

Die Mehrbelastungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich im Wesentlichen durch:

- Preissteigerungen im Energiebereich (Strom, Heizenergie) von insgesamt ca. 1,5 Mio. Euro
- Rückgang der aktivierungsfähigen Eigenleistungen um 400.000 Euro
- Anstieg der Personalkosten um rd. 600.000 Euro, im Wesentlichen aufgrund von tariflichen Erhöhungen (ca. 300.000 Euro), Besetzung in 2008 nicht besetzter Stellen (ca. 100.000 Euro), Mehrbelastung aufgrund von Altersteilzeitvereinbarungen (ca. 50.000 Euro) und befristeter Einstellungen für Projekte (ca. 150.000 Euro)
- Ausschreibung von Winterdienst - in Vorjahren durch E 18 durchgeführt - 170.000 Euro

Zum Sachstand der Erfüllung der Rahmenvereinbarung zwischen dem Oberbürgermeister und dem Gebäudemanagement

Die Rahmenvereinbarung vom Januar 2004 gilt zum Ende 2008 im Hinblick auf die insgesamt zu realisierenden Einsparungen bei den Sach- und Personalkosten als erfüllt. Im Bereich der Sachkosten wurden - über die vereinbarten Einsparungen hinausgehende - erhebliche Einsparungen erbracht.

Neben einer Reduzierung von Ansätzen im Wirtschaftsplan, z.B. in den Bereichen Grundbesitzabgaben, Reinigung und Versicherungen, wurden folgende Ausschüttungen an den Haushalt vorgenommen:

- Ausschüttung 2006:	2,19 Mio. Euro
- Ausschüttung 2007:	1,30 Mio. Euro
- Ausschüttung 2008:	<u>1,30 Mio. Euro</u>
Summe der Ausschüttungen 2004-2008:	4,79 Mio. Euro

Die Gewinnrücklage hat – unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Zuführung aus dem Jahr 2007 – aktuell noch einen Stand von 4,47 Mio. Euro.

Auch für das Haushaltsjahr 2009 ist eine Ausschüttung aus Rücklagen an den Haushalt vorgesehen.

Vollzeitstellen und damit verbunden Personalkosten wurden ebenfalls in erheblichem Umfang abgebaut. Die Stellenübersicht der Einrichtung enthielt bei Gründung 187,5 Vollzeitstellen, für 2009 sind es noch 160,5 Vollzeitstellen. Das bedeutet einen Abbau von 27 Vollzeitstellen, obwohl neue Aufgaben übernommen (Zentrales Beschaffungsmanagement, 3 VZ-Stellen) und Stellen aus anderen Bereichen verlagert wurden (Personalwesen von FB 11, 1 VZ-Stelle, Personalabrechnung von FB11, 0,5 Stelle, Personal von E 18, 2,5 Stellen).

Die ab 2009 noch vorhandenen 22 Vollzeitstellen im Reinigungsbereich sollen sozial verträglich abgebaut werden.

Im Nicht-Reinigungsbereich konnten seit Betriebsgründung 12 Vollzeitstellen abgebaut werden. Die laut Rahmenvereinbarung noch abzubauenen 6 Vollzeitstellen können nicht abgebaut werden, da sowohl der Aufgabenumfang im Gebäudemanagement als auch die Anforderungen an den Betrieb zugenommen haben und sich somit die Rahmenbedingungen geändert haben.

Aktuell bestätigt der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt, das das Gebäudemanagement im Vergleich zu 23 anderen mittleren bis großen Kommunen den mit Abstand geringsten Personalaufwand aufweist, Basisjahr 2006. Seit 2006 sind noch weitere 7 Vollzeitstellen abgebaut worden.

Die Einsparungsvereinbarung aus der Rahmenvereinbarung gilt jedoch insgesamt als erfüllt aufgrund der erheblichen Einsparungen im Bereich der Sachkosten, siehe dazu Ausführungen auf Seite 3.

Somit verbleiben im Gebäudemanagement - beim derzeitigen Aufgabenumfang - dauerhaft insgesamt 138,5 Vollzeitstellen von ursprünglich 187,5 bei Eigenbetriebsgründung.

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

In weiterer Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells werden für 2009 die Mietzahlungen des Kulturbetriebes ergänzt um den Bereich der Bibliothek und des Theaters für die beiden Theatergebäude. Die Einmalzahlung des Haushaltes an das Gebäudemanagement sinkt in gleicher Höhe, so dass es weder in den Wirtschaftsplänen der Eigenbetriebe noch im Haushalt zu einer Mehrbelastung durch diesen detaillierten Ausweis von Kostenmieten kommt.

In der Rahmenvereinbarung wurde weiterhin auch der Vergleich mit anderen Anbietern vereinbart und die Schaffung von Transparenz über gebäudewirtschaftliche Daten.

Neben der aktiven Teilnahme des Gebäudemanagements am IKO-Netz für den Bereich Schulen und ab November 2008 voraussichtlich am IKO-Netz für alle Gebäude wurde im Rahmen der überörtlichen Prüfung der Gemeindeprüfungsanstalt der E 26 im Vergleich von 23 Kommunen geprüft.

Das Gebäudemanagement stellt in weiten Teilen die kommunalen Benchmarks. Weiterhin wurden die Qualität der vorhandenen Daten und das Berichtswesen als vorbildlich eingestuft.

1. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2009 (Anlage 1)

Die Einmalzahlung der Stadt an das Gebäudemanagement ergibt sich - wie in Vorjahren - als Differenz zwischen den Aufwendungen und Erträgen.

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

Die Abschreibungen werden dem Betrieb künftig nur noch in geringem Umfang erstattet, was zu erheblichen Jahresfehlbeträgen führen wird. 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 2008 erhöhen sich diese insgesamt um rd. 146.000 Euro.

Interne Erträge

Mieten und Betriebskostenerstattungen von Internen

Gegenüber dem Planwert aus 2008 erhöhen sich diese insgesamt um rd. 1,8 Mio. Euro durch die Aufnahme der Bibliothek in den Kulturbetrieb und somit in das bestehende Vermieter-Mieter-Modell und der Aufnahme der Theatergebäude. Kostenmieten für die Gebäude Theaterplatz und Hubertusstraße wurden ermittelt mit insgesamt ca. 1,143 Mio. Euro per anno.

Diese Verlagerungen sind für die Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe und den Haushalt neutral, im gleichen Umfang verringert sich Einmalzahlung der Stadt an das Gebäudemanagement.

Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge resultieren 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 gehen leicht zurück. In entsprechender Höhe verringern sich auch die Aufwendungen.

Aktiviert Eigenleistungen

Diese sinken für 2009 um 400.000 Euro aufgrund der Nicht-Aktivierungsfähigkeit bei verschiedenen anstehenden Maßnahmen.

Erstattung 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 haushaltsneutral, die Mittel fließen in gleicher Höhe an den Haushalt zurück.

Die Abschreibungen werden dem Betrieb ab dem Haushaltsjahr 2008 nicht mehr erstattet, weil der Haushalt derzeit nicht in der Lage dazu ist. Ab dem Jahr 2009 werden 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.

Einmalzahlung der Stadt

Diese steigt insgesamt zum Vorjahr um ca. 2,9 Mio. Euro, siehe Ausführungen auf Seite 3.

B. Aufwand

Im Folgenden werden wesentliche Veränderungen der Ansätze 2009 zum Planwert des Vorjahres 2008 erläutert.

Bewirtschaftungskosten

Diese steigen saldiert um rd. 1,45 Mio. Euro an. Steigerungen ergeben sich insbesondere im Bereich der Heiz- und Stromkosten.

Die Verbrauchswerte stellen jedoch in weiten Teilen laut aktuellem Bericht der GPA den interkommunalen Benchmark dar oder positionieren sich nahe an diesem, so dass die anstehenden Preissteigerungen nicht durch weitere Verbrauchsoptimierung kompensiert werden können.

Für 2009 ist - somit das zweite Jahr in Folge - im Saldo ein leichter Rückgang der bewirtschafteten Flächen durch Aufgabe von Objekten zu verzeichnen. Diesem wurde Rechnung getragen durch einen Abzug von ca. 70.000 Euro bei den Bewirtschaftungskosten.

Für den Bereich des in 2008 zum Gebäudemanagement verlagerten Winterdienstes sind nach systematischer Erfassung der aufzunehmenden Gebäude und Ausschreibung 170.000 Euro - anstelle der verlagerten 30.000 Euro - zu berücksichtigen.

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 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 Aufstockungen der Mittel für Bauunterhaltung aus realisierten Einsparungen vorgenommen.

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

Serviceleistungen für die Stadt

Diese Aufwendungen steigen im Vergleich zum Wirtschaftsplan 2008 an, hier insbesondere im Bereich der Anmietungen, unter anderem aufgrund von Anmietungen für den Schulbereich und aufgrund einer Anmietung für die allgemeine Verwaltung.

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

Betrieblicher Aufwand Gebäudemanagement

Diese Aufwendungen bleiben im Bereich zum Vorjahr stabil.

Personalaufwand E 26

Von 2008 auf 2009 werden insgesamt 3 Vollzeitstellen abgebaut, davon 2,5 Vollzeitstellen im Reinigungsbereich und 0,5 im Nicht-Reinigungsbereich.

Der Personalaufwand steigt - trotz des weiteren Stellenabbaus – aus folgenden Gründen im Saldo um rd. 600.000 Euro:

TVöD (Stufenaufstiege, Leistungsentgelt, Strukturausgleich), Tarifierhöhung um 2,9% ab 01.01.2009, Bildung von Rückstellungen für Alterszeitzeit, erforderliche Doppelbesetzung von Stellen aufgrund von ATZ, befristete Einstellungen aufgrund von Projekten (z.B. Restabwicklung Offene Ganztagschule, Schulmensen, Route Charlemagne) und Besetzung von in 2008 unbesetzten Stellen (1 Vollzeitstelle im Post-Boten-Pforten Bereich, eine Ingenieurstelle). Allein die tariflich bedingten Steigerungen inkl. Stufenaufstiege machen rd. 300.000 Euro aus.

Für Projektaufgaben wurden 2,5 Mitarbeiter/innen befristet für ein oder zwei Jahre eingestellt, da das Gebäudemanagement im Bereich Planung / Projekte (Neu-, Um- und Erweiterungsbau) - mit Ausnahme in der Projektsteuerung - über keinen fest eingestellten Personalstamm verfügt.

EDV-Budget

Das Budget kann leicht nach unten gesenkt werden.

Einführung von CAFM / SAP

In 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 benötigt 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 2009 folgen.

Zinsaufwand

Im Rahmen des Jahresabschlusses 2007 fand eine umfangreiche Anpassung der Werte der Eröffnungsbilanz und somit eine Vermögenskorrektur statt. Dementsprechend wurde auch das ausgereichte Gesellschafterdarlehen um 50% reduziert. Aus diesem Grund sinkt in 2009 der Zinsaufwand - trotz kaum noch stattfindender Tilgung aufgrund der neueren Vereinbarungen - erläutert unter dem Punkt Erstattung von Abschreibungen.

Zwischensumme Ergebnis = sog. operatives Jahresergebnis des Gebäudemanagement

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

Jahresergebnis unter Berücksichtigung von Abschreibungen

Dem Betrieb werden ab 2009 nur geringe Teile der Abschreibungen erstattet, somit ergibt sich voraussichtlich ein Jahresverlust aus nicht erstatteter Abschreibung in Höhe von rd. 14,98 Mio. Euro.

2. Erläuterungen zum mehrjährigen Erfolgsplan (Anlage 2)

Getroffene Annahmen für 2010 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

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

3. Erläuterungen zum Vermögensplan 2009 (Anlage 3)

Hier wurde der Entwurf des Haushaltsplanes 2009 zugrunde gelegt.

4. Erläuterung zum Finanzplan (Anlage 4)

Bei den Investitionen und Zuschüssen wird der Entwurf des städtischen Haushaltes (Finanzplan / Investitionsprogramm) als Basis zugrunde gelegt.

Zusätzlich getroffene Annahmen:

- Zinsen für neues Gesellschafterdarlehen für 2009 und Folgejahre 4,355 %
- Tilgung von Darlehen nur noch in Höhe der durch den Haushalt erstatteten Abschreibung

5. Erläuterungen zum Vermögens- und Investitionsplan (Anlage 5)

Dieser ist wie in Vorjahren 1:1 an den Entwurf Haushaltsplan 2009 angelehnt und soll bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan mit folgendem Vorbehalt versehen werden:

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit den im Entwurf des Vermögenshaushaltes 2009 der Stadt erfassten und durch den Eigenbetrieb durchzuführenden Maßnahmen. Die Ergebnisse der noch nicht abgeschlossenen politischen Beratung werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet“

6. Erläuterungen zur Stellenübersicht (Anlage 6)

Die Zahl der Vollzeitstellen im Bereich der Beschäftigten (ehemals Arbeiter und Angestellte) vermindert sich um 2,5 Stellen, der Bereich der Beamten um 0,5 Stellen.

Insgesamt enthält die Stellenübersicht im Vergleich zum Vorjahr 3 Vollzeitstellen weniger.

Risikofaktoren für den Betrieb und somit für den Haushalt in 2009

Nicht in den Erfolgsplan 2009 aufgenommen wurden allgemeine Preissteigerungen.

Weiterhin verbleiben Risiken im Bereich der Energiekosten/ -verbräuche. Im Bereich der Energiekosten wurde vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation nicht von den Preissteigerungen der letzten Jahre ausgegangen, sondern die sich Ende Oktober 2008 abzeichnende Entspannung bei der Prognose für 2009 berücksichtigt. In Kombination mit weiteren den Verbrauch senkenden Maßnahmen wurden somit von der ursprünglichen Prognose 300.000 Euro in Abzug gebracht.

Aufgrund der hohen Ausschüttungen der Gewinnrücklage an den Haushalt verbleibt dort zur Abdeckung der genannten Risiken ein nur reduzierter Betrag. Weiterhin wird die Gewinnrücklage bereits ab dem Wirtschaftsjahr 2008 nicht mehr erhöht werden können, da Abschreibungen dem Betrieb nicht mehr erstattet werden und es somit zu einem planmäßigen Verlustausweis führt. Einsparungen im laufenden Jahr reduzieren somit nur die ausgewiesenen Verluste.

Anlage/n:

1. Erfolgsplan
2. Mehrjähriger Erfolgsplan
3. Vermögensplan
4. Finanzplan
5. Vermögensplan detailliert
6. Stellenübersicht