

Produkt	8010000000	Gebäudewirtschaft
Produktbereich	8000000000	Gebäude- und Liegenschaftsbetrieb
Verantwortlich	Michael Brede	

Strategische Ziele

Vermeidung von Reparaturstaus zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit, Verringerung der Betriebskosten, zeitnahe Beseitigung von Mängeln, Vermeidung von Leerständen, optimale Vermietung und Verpachtung

Operative Ziele

Abschluss der Umsetzung des Eigenreinigungskonzeptes durch die Übernahme des kirchlichen Reinigungspersonals der von der Kirche betriebenen Kindertagesstätten

Fortführung der Vorbereitung der Ausschreibung von Rahmenverträgen

Vorbereitung/Planung der Nachnutzung für das Gebäude Georgstraße 22 (Posthof)

Standortsuche und Vorbereitung der Planung für den Neubau eines Kindergartens als Ersatz für die mobilen Einrichtungen

Auswertung des Feuerwehrbedarfsplanes im Hinblick auf die Umsetzung von baulichen Maßnahmen bei den Feuerwehrhäusern einschließlich Fortführung der Planung für den Neubau des Feuerwehrgebäudes Langendamm

Arbeitszeitanteile nach Besoldungs- und Entgeltgruppen

	2015	2016	2017
A 11	0,63	0,63	0,77
Entgeltgruppe 12	0,60	0,60	0,60
Entgeltgruppe 11	0,02	0,02	0,02
Entgeltgruppe 10	3,77	4,17	4,07
Entgeltgruppe 9	0,02	0,02	0,02
Entgeltgruppe 8	2,09	1,59	0,42
Entgeltgruppe 6	3,42	2,82	2,86
Entgeltgruppe 5	7,92	10,75	11,05
Entgeltgruppe 3	0,50	0,50	0,50
Entgeltgruppe 2	1,46	1,46	1,46
Entgeltgruppe 2a	0,45	0,00	0,00
Entgeltgruppe 1	19,35	30,54	23,97
Summe Arbeitszeitanteile	40,21	53,08	45,72

Erläuterungen

In den rd. 1.800.000,00 € für die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sind neben den Bewirtschaftungskosten die folgenden Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und der baulichen Unterhaltung enthalten:

Allgemeine Bauliche Unterhaltung 600.000,00 €

Kennzahlen

	Ist 2015	Ist 2016	Plan 2017	Ist 2017
Maßnahmen des lfd. Unterhaltes	1.250,00	0,00	1.000,00	1.325
Kosten der Reparaturen im Rahmen der baulichen Unterhaltung	409.308,98	405.401,86	600.000,00	562.622,10

Finanzdaten	Ist 2016	Plan 2017	Ist 2017	Abweichung absolut	Erläuterung
Auflösungserträge aus Sonderposten	66.509,07	66.300,00	60.834,82	-5.465,18	
öffentlich-rechtliche Entgelte	9.413,66	9.200,00	9.584,00	384,00	
privatrechtliche Entgelte	347.566,74	317.100,00	318.090,52	990,52	
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	24.369,14	27.700,00	36.076,36	8.376,36	
aktivierte Eigenleistungen		75.800,00		-75.800,00	
sonstige ordentliche Erlöse	65.486,73	100,00	23.025,37	22.925,37	
<u>ordentliche Erlöse</u>	<u>513.345,34</u>	<u>496.200,00</u>	<u>447.611,07</u>	<u>-48.588,93</u>	
Aufwendungen für aktives Personal	1.721.508,35	1.915.100,00	1.834.123,37	-80.976,63	
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	1.581.529,21	2.214.300,00	2.023.072,13	-191.227,87	
Abschreibungen	334.863,50	334.800,00	350.083,52	15.283,52	
Transferaufwendungen	20.550,00	20.600,00	20.550,00	-50,00	
sonstige ordentliche Aufwendungen	15.388,28	34.400,00	50.719,62	16.319,62	
<u>ordentliche Aufwendungen</u>	<u>3.673.839,34</u>	<u>4.519.200,00</u>	<u>4.278.548,64</u>	<u>-240.651,36</u>	
<u>ordentliches Ergebnis</u>	<u>-3.160.494,00</u>	<u>-4.023.000,00</u>	<u>-3.830.937,57</u>	<u>192.062,43</u>	
außerordentliche Erlöse					

außerordentliche Aufwendungen	6.650,01		3.078,35	3.078,35	
außerordentliches Ergebnis	<u>-6.650,01</u>		<u>-3.078,35</u>	<u>-3.078,35</u>	
Jahresergebnis (Überschuss(+)/Fehlbetrag(-))	<u>-3.167.144,01</u>	<u>-4.023.000,00</u>	<u>-3.834.015,92</u>	<u>188.984,08</u>	
Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	3.660.166,04	3.627.600,00	4.084.707,57	457.107,57	
Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	57.781,56	49.100,00	56.059,01	6.959,01	
Saldo aus internen Leistungsbeziehungen	<u>3.602.384,48</u>	<u>3.578.500,00</u>	<u>4.028.648,56</u>	<u>450.148,56</u>	
Ergebnis unter Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen	<u>435.240,47</u>	<u>-444.500,00</u>	<u>194.632,64</u>	<u>639.132,64</u>	

Bericht

Im Stellenplan 2017 wurden die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Eigenreinigungskonzept weiter umzusetzen. Es erfolgten weitere Umstellungen von der Fremd- zur Eigenreinigung durch die Einstellung von Reinigungskräften. Es ist vorgesehen, dass das Theater auf dem Hornwerk ab dem I. Quartal 2018 mit eigenem Personal zu reinigen. Die Einstellung von zwei Gebäudereinigern erfolgte ebenfalls. Die Übernahme des kirchlichen Reinigungspersonals der von der Kirche betreuten Kindertagesstätten wurde aufgrund der unterschiedlichen tariflichen Eingruppierungen der Reinigungskräfte zunächst verschoben. Hier sind noch weitere Gespräche mit den Vertretern der Kirche erforderlich.

Die Vorbereitung der Ausschreibung von Rahmenverträgen musste nochmals verschoben werden. Zunächst ist die Besetzung der Sachgebietsleiter im technischen Bereich erforderlich, voraussichtlich in 2018 abgeschlossen werden kann.

Die Vorbereitung/Planung der Nachnutzung für das Gebäude Georgstraße 22 (Posthof) musste in 2017 zurückgestellt werden. Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat mit Beschluss vom 12.12.2017 die Beauftragung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) beschlossen. Die Nachnutzung des Gebäudes soll als Einzelmaßnahme im Erneuerungskonzept bzw. in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Berichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ entwickelt bzw. aufgestellt werden.

Die Standortsuche für den Neubau eines Kindergartens als Ersatz für die mobilen Einrichtungen in der Mußriede in Zusammenarbeit mit dem FB 5 hat sich in 2017 verzögert. Die Festlegung des Standortes erfolgt daher erst in 2018.

Die Auswertung des Feuerwehrbedarfsplanes ist in Abstimmung mit dem FB 3 erfolgt. Erste Maßnahmen wurden in den Finanzplan 2018 bis 2021 aufgenommen. Die Fortführung der Planung für den Neubau des Feuerwehrgebäudes Langendamm musste aus personellen Gründen verschoben werden. Die für die weitere Bearbeitung vorgesehene Mitarbeiterin kommt erst 2018 aus ihrer Elternzeit zurück.

Das Produkt 80100 –Gebäudewirtschaft - erfasst alle Maßnahmen, die die bebauten Grundstücke betreffen, mit Ausnahme der BgAs (z. B. Theater) und der angemieteten Objekte. Bei der Kennzahl „Kosten der Reparaturen im Rahmen der baulichen Unterhaltung“ wurden die Kosten für die dem FB 8 zugeordneten Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

Die privatrechtlichen Entgelte umfassen die folgenden Einnahmekostenarten:

- Mieten
- Dienstwohnungsvergütung
- Vermischte Einnahmen
- Erstattungen für Schadensfälle (Versicherung und KSA)
- Stromkostenersatz

Der vorgesehene Ansatz in Höhe von 317.100,00 € wurde im Ergebnis mit 318.090,52 € um 990,52 € übertroffen.

Bei den Kostenerstattungen und Kostenumlagen ergaben sich Mehreinnahmen in Höhe von 8.376,36 €. Diese ergaben sich u. a. durch die Erstattung von Versicherungsbeträgen.

Bei den aktivierten Eigenleistungen werden die HOAI - Anteile der Ingenieure für die vorgesehenen Baumaßnahmen erfasst. Der Ansatz beinhaltet dies für alle ursprünglich vorgesehenen Maßnahmen. Durch die Verschiebung und Streichung von Maßnahmen konnte eine Aktivierung der Eigenleistungen nicht vorgenommen werden.

Bei den Rückstellungen (Instandhaltungsmaßnahmen aus den Vorjahren) ergaben sich Einsparungen, die ertragswirksam aufgelöst wurden und zu Mehreinnahmen in Höhe von 23.022,53 € bei den sonstigen ordentlichen Erlösen führten.

Die Änderung bei den Aufwendungen für aktives Personal hat sich u. a. aufgrund Verschiebung der Einstellung des Gebäudereinigers ergeben. Darüber hinaus wurden Personalkostenanteile des Fachbereichsleiters in den Fachbereich 6 verschoben.

Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen umfassen u. a. die Bewirtschaftungskosten (Strom, Wasser, Heizung, Reinigung), öffentliche Beiträge (Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllgebühren), Mieten und Pachten für die von der Stadt gepachteten Flächen, Wartungs- und Prüfungskosten, Unterhaltung der Grundstücke einschließlich der im Ergebnishaushalt als Einzelmaßnahmen veranschlagten Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Versicherungen. In diesem Bereich ergaben sich Minderausgaben in Höhe von 191.227,87 €.

Die Minderaufwendungen entfallen überwiegend auf die folgenden Kostengruppen:

Unterhaltung der Gebäude und Grundstücke	- 72.377,90 €
Heizungskosten	- 125.467,10 €
Reinigungskosten	- 25.074,18 €
Bewirtschaftungskosten	- 17.855,81 €
öffentliche Abgaben (Straßenreinigung)	- 8.884,12 €
öffentliche Abgaben (Abfallbeseitigung)	- 6.211,03 €
Versicherungen	- 14.422,55 €

Demgegenüber standen u.a. die folgenden Mehraufwendungen:

Stromkosten	+ 82.691,60 €
Wartungskosten	+ 5.198,44 €

Die erhebliche Kostenreduzierung bei den Heizungskosten ist im Wesentlichen auf den milden Winter und auf den Austausch der älteren Heizungsanlagen in der Vergangenheit und den damit verbundenen geringeren Verbräuchen zurückzuführen. Darüber hinaus wurden bei den Heizungskosten die Guthaben aus dem Vorjahr als Rotabsetzung bei den Aufwendungen gebucht.

Die Kostenreduzierung bei den Reinigungskosten ist darauf zurückzuführen, dass zum einen weniger fremd Sonderreinigungen (z. B. Fensterreinigung) durchgeführt und zum anderen die Fremdreinigung durch die Eigenreinigung ersetzt wurde.

Bei den sonstigen ordentlichen Aufwendungen ergaben sich Mehrrausgaben bei den Kosten für Gutachten und Prüflabor.

Die Erträge aus den internen Leistungsbeziehungen beinhalten die internen Mieten, Nebenkosten und Serviceleistungen, die der FB 8 mit den anderen Fachbereichen abrechnet. Daneben werden auch die Verrechnungsleistungen aus dem Produkt Betriebswirtschaft hier erfasst.

Die Mieten setzen sich wie folgt zusammen:

- Instandhaltung (bauliche Unterhaltung)
- Verwaltungskostenanteil
- Abschreibungen (nur beim Rathaus)

Die Nebenkosten setzen sich im Wesentlichen aus den Bewirtschaftungskosten wie folgt zusammen:

- Reinigungspersonal
- Reinigungsmaterial
- Hausmeisterkosten
- Strom, Wasser, Heizung
- Gebäude- und Inventarversicherung
- Öffentliche Abgaben (Grundsteuer, Straßenreinigung, Abfallbeseitigung)
- Wartungsgebühren und Kabelanschluss

Mit den Fachbereichen werden die tatsächlich angefallenen Aufwendungen abgerechnet. Sowohl die Aufwendungen für die Mieten als auch für die Nebenkosten fielen höher als der ursprünglich vorgesehene Ansatz im Produkthaushalt aus, so dass die Erstattungen der jeweiligen Fachbereiche entsprechend höher ausfielen. Es ergaben sich daher Mehreinnahmen bei den Mieten in Höhe von 245.695,64 € und bei den Nebenkosten in Höhe von 217.176,23 €.