

<b>Produkt</b>	8010000000	Gebäudewirtschaft
Produktbereich	80	Gebäude- und Liegenschaftsbetrieb
Verantwortlich	Michael Brede	

**Strategische Ziele**

Vermeidung von Reparaturstaus zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit, Verringerung der Betriebskosten, zeitnahe Beseitigung von Mängeln

**Operative Ziele**

- Vorbereitung einer Entscheidung zum weiteren Verfahren nach Vorlage der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Abschluss des Neubaus der Krippe St. Michael
- Fortführung und Abschluss der Maßnahmen im Rahmen des KP II einschließlich der Verwendungsnachweise
- Fortführung und Abschluss der Maßnahmen bei den Krippenbauten einschließlich der Verwendungsnachweise
- Vorlage des Zwischenberichtes über die Einführung der 1. Stufe des Eigenreinigungskonzeptes sowie Vorbereitung einer Entscheidung im Hinblick auf die Fortführung des Konzeptes

**Kennzahlen**

	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011	Ist 2011
Maßnahmen des lfd. Unterhaltes	1.013	1.053	1.000	1.120
Kosten der Reparaturen im Rahmen der baulichen Unterhaltung	381.329,15	476.305,68	1.103.800,00	1.079.025,02

Finanzdaten	Ist 2009	Ist 2010	Plan 2011	Ist 2011	Abweichung	
					absolut	%
Zuwendungen und allgemeine Umlagen	500,00					
Auflösungserträge aus Sonderposten	44.345,16	43.105,21	44.200,00	46.926,47	2.726,47	6,17
öffentlich-rechtliche Entgelte	9.874,44	6.568,00	12.000,00	8.074,00	-3.926,00	-32,72
privatrechtliche Entgelte	399.704,77	341.185,39	258.900,00	292.626,12	33.726,12	13,03
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	8.698,22	7.854,03	2.600,00	29.315,84	26.715,84	1.027,53
aktivierte Eigenleistungen			30.000,00		-30.000,00	
sonstige ordentliche Erlöse	4.115,77	3.271,93	1.000,00	2.714,57	1.714,57	171,46
<b><u>ordentliche Erlöse</u></b>	<b><u>467.238,36</u></b>	<b><u>401.984,56</u></b>	<b><u>348.700,00</u></b>	<b><u>379.657,00</u></b>	<b><u>30.957,00</u></b>	<b><u>8,88</u></b>
Aufwendungen für aktives Personal	1.014.991,35	1.138.545,54	1.354.800,00	1.251.941,27	-102.858,73	-7,59
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	1.380.870,10	2.163.950,67	2.807.000,00	2.578.635,20	-228.364,80	-8,14
Abschreibungen	314.099,92	311.308,86	313.700,00	315.455,15	1.755,15	0,56
Transferaufwendungen	15.750,00	15.750,00	15.800,00	15.750,00	-50,00	-0,32
sonstige ordentliche Aufwendungen	19.272,41	24.374,86	17.800,00	21.963,26	4.163,26	23,39
<b><u>ordentliche Aufwendungen</u></b>	<b><u>2.744.983,78</u></b>	<b><u>3.653.929,93</u></b>	<b><u>4.509.100,00</u></b>	<b><u>4.183.744,88</u></b>	<b><u>-325.355,12</u></b>	<b><u>-7,22</u></b>
<b><u>ordentliches Ergebnis</u></b>	<b><u>-2.277.745,42</u></b>	<b><u>-3.251.945,37</u></b>	<b><u>-4.160.400,00</u></b>	<b><u>-3.804.087,88</u></b>	<b><u>356.312,12</u></b>	<b><u>-8,56</u></b>
außerordentliche Erlöse		89.360,05		8.622,11	8.622,11	
außerordentliche Aufwendungen	2.693,61	36.652,66		53.398,48	53.398,48	
<b><u>außerordentliches Ergebnis</u></b>	<b><u>-2.693,61</u></b>	<b><u>52.707,39</u></b>		<b><u>-44.776,37</u></b>	<b><u>-44.776,37</u></b>	
<b><u>Jahresergebnis (Überschuss+)/Fehlbetrag(-)</u></b>	<b><u>-2.280.439,03</u></b>	<b><u>-3.199.237,98</u></b>	<b><u>-4.160.400,00</u></b>	<b><u>-3.848.864,25</u></b>	<b><u>311.535,75</u></b>	<b><u>-7,49</u></b>
Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	2.814.414,22	3.644.137,67	4.364.500,00	4.067.159,22	-297.340,78	-6,81
Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	67.574,01	59.692,44	96.300,00	89.085,91	-7.214,09	-7,49
<b>Saldo aus internen Leistungsbeziehungen</b>	<b>2.746.840,21</b>	<b>3.584.445,23</b>	<b>4.268.200,00</b>	<b>3.978.073,31</b>	<b>-290.126,69</b>	<b>-6,80</b>
<b>Ergebnis unter Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen</b>	<b>466.401,18</b>	<b>385.207,25</b>	<b>107.800,00</b>	<b>129.209,06</b>	<b>21.409,06</b>	<b>19,86</b>

**Bericht**

Das Produkt 80100 –Gebäudewirtschaft - erfasst alle Maßnahmen, die die bebauten Grundstücke betreffen, mit Ausnahme der BgAs und der angemieteten Objekte. Bei den Kennzahl „Kosten der Reparaturen im Rahmen der baulichen Unterhaltung“ wurden die Kosten für die Rathaussanierung und die Umbaukosten der TUI zu Büroräumen berücksichtigt.

Bei den Auflösungserträgen für Sonderposten handelt es sich um Zuschüsse für Maßnahmen der vergangenen Jahre (z. B. Zahlungen aus der Kreisschulbaukasse, Zuschüsse des Landes für Vogelers Haus und den Fresenhof, Städtebauförderungsmittel für den Wesersaal), die wie die Objekte abgeschrieben werden. Hinzugekommen sind die Zuschüsse aus dem KP II für die öffentlichen Toiletten, so dass sich ein höherer Betrag ergibt.

Die öffentlich-rechtlichen Erträge enthalten die Benutzungsentgelte für das Fahrraddepot sowie Verwaltungsgebühren einschl. Gebühren für die Ausschreibungsunterlagen. Der Minderertrag ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund der Regelungen hinsichtlich der Auftragsvergaben nach dem Konjunkturprogramm verstärkt beschränkte Ausschreibungen durchgeführt worden. Dies führt dazu, dass kein Geld für die Ausschreibungsunterlagen von den Bietern gefordert werden konnte.

Die privatrechtlichen Entgelte umfassen die folgenden Einnahmekostenarten:

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

Insgesamt ergaben sich in diesem Bereich Mehreinnahmen in Höhe von 33.726,12 €. Davon entfallen 27.759,56 € auf die Zahlungen für Schadensfälle sowie rd. 6.200,00 € auf die Mieten.

Bei den Kostenerstattungen und Kostenumlagen ergaben sich Mehreinnahmen in Höhe von 26.715,84 €. Davon entfielen 21.687,05 € auf die Abrechnung der Mieten, Nebenkosten und Serviceleistungen mit der Holding Stadt Nienburg/Weser GmbH. Daneben ergaben sich Erstattungen von Versicherungsbeträgen in Höhe von 3.453,90 € sowie sonstige Erstattungen in Höhe von 1.572,39 €.

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.

Die sonstigen ordentlichen Erträge umfassen auch Stundungszinsen. Die Mehreinnahmen resultieren u. a. aus den Stundungen von Erbauzinsen.

Der Zeitraum für die erste Stufe des Eigenreinigungskonzeptes wurde bis zum 31.12.2012 verlängert, so dass sich entsprechende Minderausgaben bei den Aufwendungen für aktives Personal ergaben. Weiterhin erfolgte eine personelle Abordnung eines Mitarbeiters zur Bäder GmbH, so dass sich die Personalkosten entsprechend reduziert haben.

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 sowie die Versicherungen. In diesem Bereich ergaben sich Minderausgaben in Höhe von 228.364,80 €.

Die Minderaufwendungen entfallen überwiegend auf die folgenden Kostengruppen:

Unterhaltung der Gebäude und Grundstücke	- 11.056,86 €
Kosten der Alarmanlagen	- 1.794,96 €
Umbau TUI zu Büroräumen	- 5.668,16 €
Wartungs- und Prüfungskosten	- 16.825,87 €
Leasing von Reinigungsmaschinen	- 8.000,00 €
Öffentliche Abgaben (Abfallbeseitigung)	- 16.022,48 €
Stromkosten	- 7.700,22 €
Heizungskosten	- 98.260,27 €
Wasserkosten	- 8.033,32 €

Reinigungskosten	- 44.684,22 €
Bewirtschaftungskosten (Reinigungsmaterial)	- 16.378,03 €
Demgegenüber standen u .a. die folgenden Mehraufwendungen:	
EDV Hard- und Software	+ 1.520,94 €
Öffentliche Abgaben	+ 3.574,36 €
Versicherungen	+ 3.664,57 €

Die erhebliche Kostenreduzierung bei den Heizkosten ist zum einen auf den milden Winter und zum anderen auf den Austausch der älteren Heizungsanlagen zurückzuführen.

In 2011 wurden die Reinigungskosten für die Fremdreinigung und die Kosten für die Materialbeschaffung auf verschiedenen Produktkonten gebucht. Die Kostenreduzierung bei den Reinigungskosten ist darauf zurückzuführen, dass weniger Sonderreinigungen (z. B. Fensterreinigung) durchgeführt wurden. Durch die Verlängerung der ersten Stufe des Eigenreinigungskonzeptes ergaben sich entsprechende Einsparungen bei der Materialbeschaffung, da die Erstausrüstung weiterer Reinigungskräfte entfiel.

Bei den sonstigen ordentlichen Aufwendungen ergaben sich Mehrkosten bei den Sachverständigen-, Gerichts- und ähnliche Kosten sowie bei den Kosten für Gutachten und Prüflabors.

Die außerordentlichen Erlöse in Höhe von 8.622,11 € ergeben sich aus Ersatzleistungen für Schadensfälle die 2010 entstanden aber erst 2011 abgerechnet wurden.

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 53.398,48 € sind die Aufwendungen für Unterhaltung der Gebäude und Grundstücke und Stromkosten, die 2010 entstanden, aber erst 2011 abgerechnet wurden (periodenfremde Aufwendungen).

Die Erträge aus den internen Leistungsbeziehungen sind insgesamt um 297.340,78 € niedriger ausgefallen. Die internen Mieten sind dabei um 124.841,85 € und die Nebenkosten um 151.596,03 € niedriger ausgefallen. Bestandteil der Miete ist auch die bauliche Unterhaltung. Die Kosten der notwendigen Sanierung des Rathauses, die auf die Nutzer umgelegt werden, lagen niedriger als geschätzt und führten zu den entsprechenden Mindereinnahmen.

Bei den Nebenkosten werden die tatsächlichen Kosten aus dem Bereich der Sach- und Dienstleistungen erstattet. In diesem Bereich ergaben sich erhebliche Einsparungen, so dass auch die Erstattungsbeträge niedriger ausgefallen sind.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Übertragung gebäudewirtschaftlicher Aufgaben wurde von der DKC Deka Kommunal Consult GmbH in 2011 weiter bearbeitet. Das Ergebnis der Untersuchung wird erst in 2012 vorliegen.

In 2011 wurde der Krippenneubau St. Michael weiter fortgeführt. Die Inbetriebnahme der Krippe erfolgt Anfang 2012. Die Krippen Alpheide, Düsseldorfer Straße und Dobben wurden fertig gestellt. Die entsprechenden Verwendungsnachweise wurden fristgerecht bei der Landesschulbehörde eingereicht. Die Prüfung der Verwendungsnachweise durch die Landesschulbehörde ist jedoch noch nicht abschließend erfolgt.

Die vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen des Konjunkturpaketes II wurden 2011 fertig gestellt. Die Verwendungsnachweise wurden fristgerecht in die Datenbank eingepflegt. Zwischenzeitlich haben alle 19 Maßnahmen nach Abschlussprüfung beim Bund den Ampelstatus „grün“ erhalten, d. h. es gab keine Beanstandungen. Die Fördermittel wurden vollständig abgerufen, die Planzahlen und Termine eingehalten.

Der Zwischenbericht über die Einführung der 1. Stufe des Eigenreinigungskonzeptes wurde dem Rat der Stadt Nienburg in seiner Sitzung am 21.06.2011 vorgelegt. Der Zeitraum der ersten Stufe des Eigenreinigungskonzeptes wurde bis zum 31.07.2012 verlängert. Unter Berücksichtigung der bis dahin vorliegenden Erfahrungen und Ergebnisse sollte Anfang 2012 eine endgültige Entscheidung über die Fortführung und die Umstellung von Fremd- in Eigenreinigung in anderen städtischen Gebäuden getroffen werden.