

## **Erläuterungen zum Erfolgsplan 2008**

Der Erfolgsplan des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) umfasst alle voraussehbaren Erträge (Erlöse) und Aufwendungen.

Das Gliederungsschema der Erfolgspläne wurde wie in 2007 aus Transparenzgründen um die Position „Umsatzerlöse aus Zuweisungen und Zuwendungen der öffentlichen Hand“ erweitert. Hierbei handelt es sich um die Zuweisungen der LH MD für Maßnahmen der Hochbauunterhaltung, der Unterhaltung der Grünanlagen und der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht.

### **1. Umsatzerlöse**

**29.027.464 EUR**

(Vorjahr: 29.434.666 EUR)

Die Umsatzerlöse wurden mit Ausnahme der von den städtischen Einrichtungen (einschließlich Eigenbetriebe) zu entrichtenden Nutzungsentgelte auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen sowie der voraussichtlichen Kosten für Instandhaltungen geplant. Mietsteigerungen wurden für den Planzeitraum nicht angesetzt.

Die Ermittlung der Nutzungsentgelte erfolgte in Analogie des Verfahrens für die Wirtschaftsplanung 2007 in Form einer Kostenverteilung in vereinfachter Form indirekt auf Grundlage der den einzelnen Bereichen zugeordneten Berechnungsflächen.

Das heißt:

1. Die Personalkosten werden nach den Strukturbereichen (Geschäftsbereiche, Abteilungen u.s.w.) des Eb KGm differenziert und danach den Rubriken „Nutzer Stadt in stadteigenen Objekten“, „Nutzer Stadt in stadtfremden Objekten“, „Dritte in stadteigenen Objekten“, „Dritte in stadtfremden Objekten“ sowie „Überlassungen an Dritte“ zugeordnet.
2. Für die vom Eb KGm zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Immobilien werden die Nettogeschossflächen dieser Immobilien ebenfalls den unter 1. bezeichneten Rubriken zugeordnet. Die Flächenart „Nettogeschossfläche“ umfasst nicht nur Büroräume, sondern auch Verkehrsflächen, Räume für Elektroanlagen u. s. w..
3. Anhand der unter 2. beschriebenen Flächenzuordnung erfolgt dann die Personalkostenverteilung (Umlage) nach dem Verteilerschlüssel qm Nettogeschossfläche. Für die Aufteilung der Personalkosten für Hausmeister „Schulen“, Hausmeister „Verwaltung“ und Pförtner wurden unter Beibehaltung des Verteilerschlüssels in der Flächenzuordnung die Gebäude herangezogen, bei denen tatsächlich Hausmeister- bzw. Pförtnerdienstleistungen erbracht werden, um so der Tatsache Rechnung zu tragen, dass nicht für alle Gebäude Hausmeister- und Pförtnerdienstleistungen greifen. Es erfolgt aber keine direkte objektbezogene Kostenzuordnung. Ausgenommen von der vorbeschriebenen Personalkostenumlage sind die Personalkosten des Geschäftsbereiches „Hochbauinvestitionen“, da diese nicht umlagefähig sind.
4. Als Verteilungsschlüssel für Sachkosten des Eb KGm wurden die den Rubriken zugeordneten Personalaufwendungen zugrunde gelegt.

Zu beachten ist, dass der Flächenschlüssel, der als Verteilerschlüssel herangezogen wird, zum Planungszeitpunkt, d. h. stichtagbezogen, aktualisiert wird. Liegenschaftsbezogene Veränderungen, die zu diesem Stichtag feststehen z. B. durch SR-Beschluss oder abgeschlossenem Kaufvertrag o. Ä. und dem Eb KGm vorliegen, werden hierbei für den Planungszeitraum be-

rücksichtigt und fließen dementsprechend in die Berechnung der Nutzungsentgelte, die einmal jährlich und zwar zum Planungszeitpunkt neu zu berechnen sind, ein. Die Übersicht über die zugrunde gelegten Flächen mit Stand Juni 2007 ist der Anlage 1.1.2. zu entnehmen.

Weiterhin ist zu beachten, dass ab dem Jahr 2008 Mehraufwendungen für die Geschäftsbesorgung städtischer Ämter/Fachbereiche in Höhe von insgesamt 38.300,00 € zu berücksichtigen sind. Die Erhöhung begründet sich in der neu zu berücksichtigenden Leistungsverrechnung mit dem Hochbauamt, hier Zentrale Vergabestelle VOB, in Höhe von 94.700 €. Die Summe der Mehraufwendungen resultiert aus der Berücksichtigung der Aufwandsreduzierung der übrigen geschäftsbesorgenden Ämter/Fachbereiche. Die Übersicht über die Leistungsverrechnungen der Jahre 2007 und 2008 ist der Anlage 1.1.3. zu entnehmen.

Ferner zudem ist zu beachten, dass die Leistungen des Betriebsärztlichen Dienstes eventuell an Dritte zu vergeben sind. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden für die zu sichernde Grundversorgung 7.000 EUR geplant. Diese werden im Erfolgsplan der Aufwandsposition " Sonstige soziale Leistungen / Betriebsärztlicher Dienst / sonstige Verbrauchsmittel" zugeordnet.

Des Weiteren ist neu die Leistungsverrechnung des Bauordnungsamtes zu berücksichtigen, die mit 50.000 € eingeschätzt wird. Diese Aufwendungen fließen nicht in die Umlage zur Ermittlung der Nutzungsentgelte ein, sondern werden als Sachkosten dem „Übrigen Bereich“ zugeordnet, da es sich hier um Kosten handelt, die unmittelbar der Investitionsdurchführung zuzuordnen sind.

Im Bereich der Personalaufwendungen kommt es zu Mehraufwendungen, die sich im Wesentlichen wie folgt begründen:

- Berücksichtigung des Leistungsentgeltes nach § 18 VKA TVöD in Höhe von 1 % des Grundgehaltes des Vorjahres
- Angleichung der Entgeltgruppen bis EG 9 auf 100 %.

Die mit der Beschlussfassung zur Eigenbetriebsbildung des Kommunalen Gebäudemanagements vorgesehenen Stelleneinsparungen werden entsprechend umgesetzt.

Die Übersicht über nutzer- und gebäudebezogene Nutzungsentgelte ist der Anlage 1.1.4. zu entnehmen. Aus Transparenzgründen wurden die Nutzungsentgelte, die gegenüber den Ämter/Fachbereichen und gegenüber den Eigenbetrieben erhoben werden im Erfolgsplan getrennt ausgewiesen.

Die Höhe der Erträge aus Vorauszahlungen für Betriebs- und Nebenkosten aus dem städtischen Bereich wurde im ersten Schritt auf der Grundlage der Betriebskostenabrechnung 2006 gebäude- und nutzerbezogen ermittelt, wobei hier ausschließlich Aufwandskosten des Jahres 2006, ohne Berücksichtigung der Jahresrechnungen über die Medien aus den Vorjahren zum Tragen kommen. Im zweiten Schritt wurde für die Ermittlung der Planrichtwerte für 2008 auf der Basis der Abrechnungswerte 2006 die Veränderung der Umsatzsteuer ab 01.01.2007 (von 16 % auf 19%) sowie die zum Zeitpunkt der Planung bekannten Kostensteigerungen für „Wärme“ (15 %) und für Gebühren und Abgaben (4,62 %) berücksichtigt.

Die Zuweisungen Hochbauunterhaltung, Unterhaltung Grünanlagen sowie Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht entsprechen den hierfür geplanten Kosten (siehe Punkt 2).

## **2. Aufwendungen**

**31.844.822 EUR**

(Vorjahr: 32.249.044 EUR)

Der Vorjahreswert entspricht dem Planansatz des Erfolgsplanes 2007. Die Veränderung der Zuordnung der Telefonistinnen vom KGm zum FB 32 ab 01.01.2007 wurde berücksichtigt, d. h. die Personalaufwendungen wurden entsprechend reduziert.

a) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.707.954 EUR
(Vorjahr:	21.384.968 EUR)

Grundlage der geplanten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen bilden im Wesentlichen die geplanten Betriebs- und Nebenkosten sowohl für den stadteigenen Bereich, einschließlich der Kosten für Leerstandsverwaltung nach DA 03/03 als auch für den angemieteten Bereich sowie die geplanten Kosten für Instandhaltungen (siehe auch Ausführungen unter Punkt 1). Die Übersicht über die gebäudebezogene Planung Hochbauunterhaltung ist der Anlage 1.1.5 zu entnehmen, die Übersicht über die standortbezogene Planung Unterhaltung Grünanlagen der Anlage 1.1.6., die Übersicht über die Planung Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht (Leistungen des EB SFM) der Anlage 1.1.7.

b) Personalaufwand	9.981.443 EUR
(Vorjahr:	9.675.914 EUR
	siehe Anmerkungen unter 2.)

Grundlage der Ansätze für Personalaufwendungen in den Planungszeiträumen bildet die Entwicklung der Stellenpläne des Eb KGm. Die im Zusammenhang mit der Eigenbetriebsbildung ausgewiesenen Stelleneinsparungen werden dabei konsequent umgesetzt.

Für den Planungszeitraum sind Mehraufwendungen zu berücksichtigen, die sich im wesentlichen aus der Berücksichtigung des Leistungsentgeltes nach § 18 TVöD in Höhe von 1 % des Grundgehaltes des Vorjahres und aus der Angleichung der Entgeltgruppen bis EG 9 auf 100 % ergeben. Zudem sind Veränderungen auf der Grundlage des Tarifvertrages zur Überleitung der Beschäftigten der kommunalen Arbeitgeber in den TVöD und zur Regelung des Übergangsrechts (§ 8 TVÜ-VKA vom 13.09.2005 - Bewährungs- und Fallgruppenaufstiege) zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind nach handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen auf Grund der in den Planungsjahren in der Beschäftigungsphase entstehenden Erfüllungsrückstände zu berücksichtigen. Hierfür wird folgendes Berechnungsschema durch den Eb KGm (in Abstimmung mit einem Wirtschaftsprüfungunternehmen) angewandt:

#### Personalkostenplanansatz der Stelle lt. FB 01

- ./.
  - ./.
  - +
  - +/-
- gezahlte Aufstockungsbeträge zum Altersteilzeitentgelt und zu den Beiträgen zur Rentenversicherung (Inanspruchnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit – Aufstockungsbeträge)
- in der Ruhephase gezahlte Altersteilzeitentgelte inkl. Arbeitgeberanteilen zu den Sozialabgaben und ZVK-Beiträgen (Inanspruchnahme der Rückstellungen für Altersteilzeit – Erfüllungsrückstand)
- in der Beschäftigungszeit „erdiente“ und noch nicht zur Auszahlung gelangte Altersteilzeitentgelte inkl. Arbeitgeberanteilen zu den Sozialabgaben und ZVK-Beiträgen (Zuführung zu den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen – Erfüllungsrückstände)
- geplante Personalkosten in Abhängigkeit von der Entscheidung, ob die Stelle wiederbesetzt wird oder nicht.
-

= geplanter Personalaufwand pro Stelle mit Stelleninhaber mit ATZ

---

---

c) Abschreibungen 59.404 EUR  
(Vorjahr: 63.469 EUR)

Die Planansätze betreffen die planmäßigen Abschreibungen für die dem Eb KGm zugeordneten Vermögensgegenstände sowie die Abschreibungen auf die im Planzeitraum anzuschaffenden Wirtschaftsgüter.

Anzumerken ist hier, dass der Eigenbetrieb einen jährlichen Zuschuss für Zinsen und Tilgung für Aufwendungen für die dem Eb KGm übertragene Restschuld aus der Übertragung des Anlagevermögens von der Stadt erhalten sollte (DS0241/06 – Eigenbetriebsbildung KGm). Entsprechend Mitteilung des FB 02 zur Planung 2008 ist die Tilgungsrate ab 2008 aus den Abschreibungen zu finanzieren und wird nicht mehr bezuschusst. Damit vermindert sich zwangsläufig der vorgesehene Ansatz für Investitionen des Eb KGm um den Betrag der Tilgungsleistung.

d) Sonstige betriebliche Aufwendungen 1.054.947 EUR  
(Vorjahr: 1.119.565 EUR)

Unter dieser Position werden alle sächlichen Verwaltungskosten des Eb KGm ausgewiesen. Die Ansätze orientieren sich an dem Vorjahreswert bzw. an Hochrechnungswerten für 2007 bzw. beruhen auf vertraglichen Vereinbarungen. Im Besonderen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Punkt 1 zu den Leistungsverrechnungen mit den Organisationseinheiten hingewiesen.

e) Zinsen und ähnliche Aufwendungen 1.074 EUR  
(Vorjahr: 0 EUR)

Zum Zeitpunkt der Wirtschaftsplanung 2007 (Vorjahr) lag der Wert für den Zins für die an den EB KGm übertragene Restschuld noch nicht vor. Entsprechend der Meldung des FB 02 beträgt dieser 1.159 EUR. Der Ansatz für 2008 entspricht dem Wert lt. Zins- und Tilgungsplan des FB 02. Der Zins wird als Zuschuss von der Stadt bereit gestellt und von daher sind die Auswirkungen ergebnisneutral.