Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister –		**Drucksache** **DS0327/10** **Öffentlichkeitsstatus** öffentlich	**Datum** 12.07.2010
Eigenbetrieb OB	**EB KGM**		

Beratungsfolge	**Sitzung** **Tag**	**Behandlung**	**Zuständigkeit**
Der Oberbürgermeister	17.08.2010	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	14.09.2010	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.10.2010	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen **FB 02**	**Beteiligung des**	**Ja**	**Nein**
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

1. Der Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement wird den Anlagen I entsprechend wie folgt festgesetzt und beschlossen:

1.1. Im Bereich des Erfolgsplanes 2011 mit einem Jahresfehlbetrag (Betriebskostenzuschuss) in Höhe 2.260.443 €, Aufwendungen in Höhe von 26.960.884 € und Erlöse in Höhe von 24.700.441 €.

Die finanziellen Verpflichtungen der LH MD 2011 gegenüber dem Eb KGm bestehen im Wesentlichen wie folgt:

- Zahlung eines Zuschuss zur laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.870.748 €
- Zuweisungen für Hochbauunterhaltung, Graffiti, Grünpflege, Verkehrssicherungspflicht (Leistungen SFM) ohne Anteil Eb KGm in Höhe von 5.342.716 €
- sonstige Zuweisungen (einschließlich Nutzungsentgelt für Eb KGm, Nutzungsentgelt und Betriebs- und Nebenkosten für Leerstandsverwaltung, Zinszuschuss) in Höhe von 389.695 €

Darüber hinaus ist die Landeshauptstadt Magdeburg verpflichtet, Altersteilzeitzahlungen für Beschäftigte zu leisten, die noch aktiv sind, deren Verträge jedoch vor dem 01.01.2007 geschlossen wurden. Bei Eigenbetriebsbildung wurden dem Eb KGm die Rückstellungen für Aufstockungsbeträge und bis zum 31.12.2006 zu bildende Erfüllungsrückstellungen nicht übertragen, sodass die Zahlungspflicht der LH MD in Jahresscheiben abzurufen ist.
Für das Wirtschaftsjahr 2011 beträgt diese Zahlungspflicht 338.594 €.

Im Weiteren realisiert der Eigenbetrieb über seine Geschäftstätigkeit folgende Erlöse:

- Nutzungsentgelte Stadt (ohne Eb und Leerstand) 7.566.565 €
- Nutzungsentgelte anderer Eb 114.655 €.

1.2. Im Bereich des Vermögensplanes 2011 mit einem Einnahme- und Ausgabevolumen in Höhe von 776.563,00 €.

1.3. Mit einem Höchstbetrag der Kassenkredite von 1.500.000,00 €.

2. Die mittelfristige Finanzplanung 2012 bis 2014 wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		**Pflichtaufgabe**	JA	X	NEIN	

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
JA		HHK-Nr.:		NEIN	X

Maßnahmebeginn	**Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan**			
2011	**Erfolgsplan**		**Vermögensplan**	

Wirtschaftsplan 2011 ff und Anlage – Finanzielle Auswirkungen auf die LH MD

Erfolgsplan 20..				
Ertrag				
Sachkonto	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon: veranschlagt**	**Mehr- bzw. Minderertrag**
Summe:				
Aufwand				
Sachkonto	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon: veranschlagt**	**Mehr- bzw. Minderaufwand**
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..					
Ertrag					
Jahr	**Sachkonto**	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon veranschlagt**	**Mehr-bzw. Minderertrag**
20..					
Summe:					
Aufwand					
Jahr	**Sachkonto**	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon veranschlagt**	**Mehr-bzw. Minderaufwand**
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..				
Einnahmen				
Sachkonto	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon: veranschlagt**	**Mehr- bzw. Mindereinnahmen**
Summe:				
Ausgaben				
Sachkonto	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon: veranschlagt**	**Mehr- bzw. Minderausgaben**
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	**Sachkonto**	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon veranschlagt**	**Mehr-bzw. Mindereinnahmen**
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	**Sachkonto**	**Bezeichnung**	**EUR**	**davon veranschlagt**	**Mehr-bzw. Minderausgaben**
20..					
Summe:					

Eigenbetrieb	Bearbeiter Frau Kobow
Eigenbetriebsleiter	Herr Ulrich i.V. Fr. Kobow

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	**Eb KGm**	**Pflichtaufgabe**	X	ja		nein

Produkt Nr.	**Haushaltskonsolidierungsmaßnahme**				
11118000		ja, Nr.		X	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	**Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt**				
2011	**JA**	**X**	**NEIN**		

Wirtschaftsplan 2011 ff des Eb KGm – Siehe Anlage

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt
Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	**Euro**	**Kostenstelle**	**Sachkonto**	**davon**	
				veranschlagt	**Bedarf**
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung
Investitionsnummer:
Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert

- ☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
- ☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
  - ☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
  - ☐ Anlage Kostenberechnung
- ☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
  - ☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
  - ☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:	
Buchwert in €:	
Datum Inbetriebnahme:	

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20…					

Federführendes/r Amt / FB	Unterschrift
Beigeordnete/r	Unterschrift

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2010

Begründung:

Der Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebes Kommunales Gebäudemanagement (Eb KGm) – bestehend aus Erfolgs- und Vermögensplanung für die Jahre 2011 und 2012 bis 2014 sowie die Stellenübersicht für das Planjahr 2011 – wurde gemäß § 16 des Gesetzes über die kommunalen Eigenbetriebe im Land Sachsen-Anhalt (EigBG LSA) aufgestellt.

Der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement ist ein auf das Facility Management spezialisiertes städtisches Dienstleistungsunternehmen. Schwerpunktmäßig beziehen sich die Geschäftstätigkeiten des Eb KGm auf die Sicherung der bedarfsgerechten Unterbringung der städtischen Verwaltungseinheiten einschließlich aller für die Hausbewirtschaftung zu erbringenden Leistungen (z. B. für die Versorgung mit Strom und Wärme oder Reinigungs- und Pflegemaßnahmen u.s.w.), auf die Maßnahmen der Instandhaltung / Instandsetzung der Gebäude und baulichen Anlagen als auch der Grün- und Außenpflege sowie auf die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion bei Investitionsmaßnahmen der LH MD. Darüber hinaus werden Vertragsverhältnisse gegenüber Dritten (externe Mieter, freie Träger) betreut und auch für andere städtische Eigenbetriebe und Gesellschaften Dienstleistungen erbracht.

Von Bedeutung ist, dass gegenüber den städtischen Struktureinheiten sowie Eigenbetrieben keine Mieten erhoben werden, sondern Nutzungsentgelte. Die Berechnung der Nutzungsentgelte erfolgt durch Umlage der entsprechenden Personal- und Sachkosten des Eb KGm nach dem Flächenschlüssel (Nettogrundfläche) der genutzten Gebäude- und Raumeinheiten, für Hausmeister- sowie Pförtnerdienstleistungen wurde zusätzlich die objektbezogene Leistungserbringung berücksichtigt.
Ferner ist von Bedeutung, dass die Personal- und Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der satzungsgemäßen Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für sämtliche in der Landeshauptstadt Magdeburg zu tätigenden Hochbauinvestitionen entstehen, nicht umzulegen sind und folglich nicht in die Umlageberechnungen zur Ermittlung von Nutzungsentgelten einfließen, sondern in den Zuschussbedarf. Darüber hinaus führen Beschlusslagen des Stadtrates und seiner politischen Gremien dazu, dass Personal- und Sachaufwendungen nicht refinanziert werden können. So z. B. bei Leihverhältnissen mit freien Trägern, denen die Liegenschaften und Gebäude unentgeltlich, d. h. ohne Erhebung einer Grundmiete oder eines Nutzungsentgeltes, überlassen werden, was zur Ertragsminderung beim Eigenbetrieb KGm führt.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftsplanung 2011 ff hat der Tarifabschluss 2010/2011. Hiernach waren im Wesentlichen die Entgeltsteigerung in 2010 um 1,2 %, im Januar 2011 um 0,6 % und im August 2011 um weitere 0,5 % zu berücksichtigen. Hinzu kommt eine Einmalzahlung von 240 € im Jahr 2011 sowie der Ausbau des Volumens der leistungsorientierten Bezahlung bis 2013 auf 2 %. Durch die Aufrechterhaltung von Einstellungsstopps bzw. Wiederbesetzungssperren sowie weitere Stellenstreichungen hat der Eb KGm die tariflichen Auswirkungen kompensieren können.
Aufgrund des im Vorfeld bereits nachhaltig wirkenden Tarifabschlusses 2008/2009 (vgl. Wirtschaftsplan 2009 des Eb KGm) werden die folgenden Darstellungen zu verschiedenen Kostenentwicklungen bereits ab 2009 vorgenommen.

Die Entwicklung der Stellenbemessung (Abb. 1) und der Personalaufwendungen (Abb. 2) des Eb KGm von 2009 bis voraussichtlich 2014 unter Berücksichtigung der sukzessiven Umsetzungsprozesse des PPP-Schulprogramms der LH MD, hier die Betriebsübergänge für Hausmeister betreffend, stellt sich wie folgt dar:

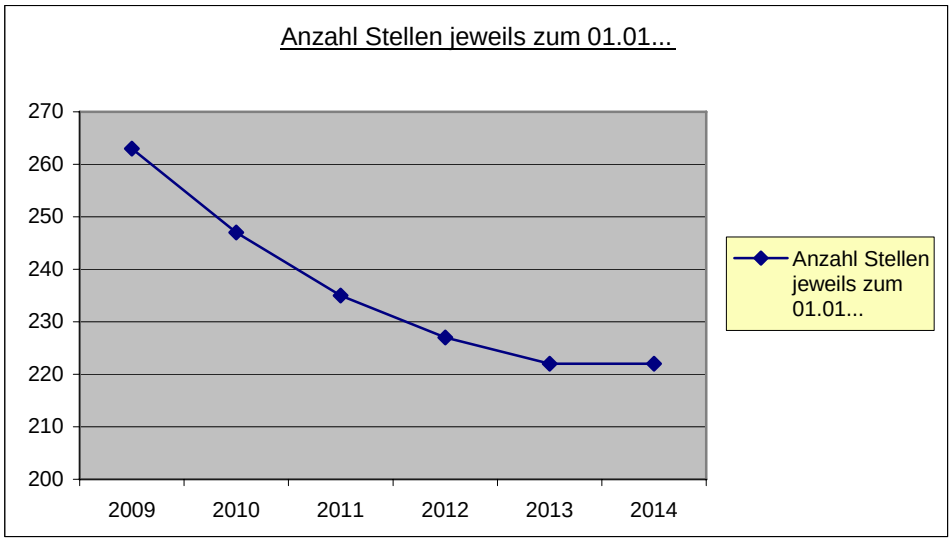

Abb. 1

Vom Zeitpunkt der Gründung des Kommunalen Gebäudemanagements 2003 bis zum Ende des Jahres 2009 hat der Eigenbetrieb trotz zwischenzeitlicher Zuführung von 46 Stellen durch Umstrukturierungen des Hochbauamtes und Gebäudemanagements bereits eine Stellenreduzierung um insgesamt 33,4 % nachhaltig umgesetzt.

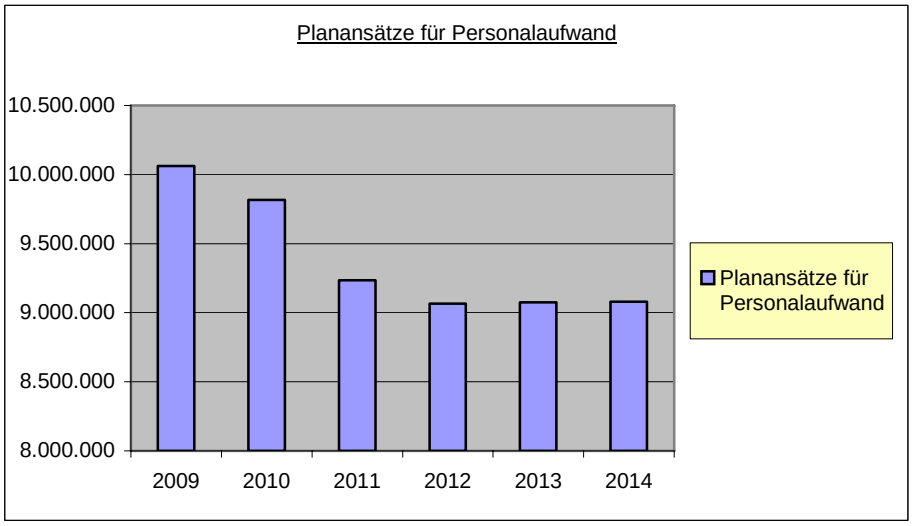

Abb. 2

Anhand der aufgezeigten Entwicklungen wird deutlich, dass der Eb KGm seinen eingeschlagenen Kurs der nachhaltigen Konsolidierung konsequent fortsetzt. Allerdings unterliegen die Möglichkeiten weiterer Einsparungen nunmehr Grenzen, da das Aufgabenspektrum des Eigenbetriebes sowohl in der Breite als auch in der Tiefe zunimmt und die Aufgaben in ihrer Vielfalt in hoher Qualität und mit der gebotenen Fach- und Sachkunde zu erfüllen sind.

Die Entwicklung der Personalaufwendungen des Eb KGm stellt eine maßgebliche Kostenkomponente der Nutzungsentgelte, die gegenüber den städtischen Bereichen erhoben werden, dar. Darüber hinaus fließen in die Berechnung der Nutzungsentgelte auch die Sachaufwendungen des Eb KGm ein. Auch hier gilt das Sparsamkeitsprinzip des Eigenbetriebes, wobei bei ausgewählten Kosten Veränderungen stattfinden, die durch den Eb KGm nicht beeinflussbar sind, so z. B. die Kosten für die Geschäftsbesorgungen der Ämter und Fachbereiche der LH MD.

Anzumerken ist, dass von Seiten der LH MD für die Leistungsverrechnungen für die Geschäftsbesorgungen der Ämter und Fachbereiche keine mittelfristigen Planwerte vorgegeben werden, sodass die für 2011 veranschlagten Planwerte der Höhe nach bis 2014 fortgeschrieben wurden.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Konsolidierungsmaßnahmen des Eb KGm und der Fortschreibung der Bestandsverwaltung der zu verwaltenden und zu bewirtschaftenden Immobilien stellt sich die Entwicklung der Nutzungsentgelte von 2009 bis voraussichtlich 2014 wie folgt dar (Abb. 3):

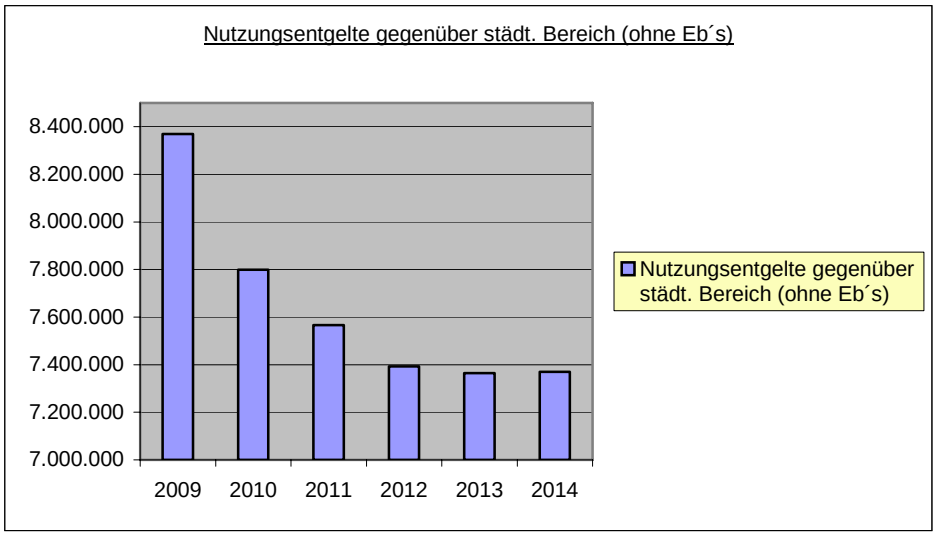

Abb. 3

Zu berücksichtigen ist, dass bis 2012 der Prozess der Umsetzung des PPP-Schulprogramms abgeschlossen sein wird. D. h. bis dahin werden insgesamt 20 städtische Schulanlagen umfassend saniert und anschließend in die 20-jährige Betreibung des Investors bzw. der Projektgesellschaften übergeben. Der Eb KGm hat im Weiteren die Verantwortung für das im Zusammenhang stehende Projektvertragsmanagement.

Eine weitere wesentliche wirtschaftliche Größe bilden die Betriebs- und Nebenkosten (Bewirtschaftungskosten). Für die Ermittlung der Planansätze bildeten zum Einen die Betriebskostenabrechnungswerte 2009 (vorläufige Ist-Werte 2009) die Basis. Zum Anderen wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten bzw. zu erwartenden Tarif- und Preissteigerungen berücksichtigt (siehe Erläuterungen zum Erfolgsplan 2011).
Ca. 65 % der gesamten Betriebs- und Nebenkosten entfallen auf die Medienkosten: Heizenergie, Strom, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, wobei wiederum der Kostenblock Heizenergie dominiert und der Preisentwicklung dieses Kostenblocks eine wesentliche Bedeutung zukommt. In der Anlage II wird dargestellt, in welcher Abhängigkeit die Wärmepreisentwicklung von der Entwicklung des Heizölpreises steht. Ferner unterliegen diese Planwerte dem Risiko der Entwicklung der klimatischen Bedingungen (Witterungsverhältnisse). Um den Heizenergieverbrauch verschiedener Jahre vergleichen zu können, werden die Energieverbräuche witterungsbereinigt. Hierzu werden die Gradtagszahlen bzw. die Heizgradtage eines Jahres ermittelt, in Relation mit dem langjährigen Mittelwert gesetzt und ein Klimakorrekturfaktor ermittelt.
Wird das langjährige Mittel als 100 %-Wert angesehen, kann mit den Jahreswerten auch die prozentuale Abweichung nach oben oder unten ausgerechnet werden:

	Heizgradttage	Prozentsatz gegenüber langjährigem Mittel
Langjähriges Mittel	2545	(100 %)
kältestes Jahr der letzten 20 Jahre - 1996	3045	120 %
wärmstes Jahr der letzten 20 Jahre - 2007	1879	74 %
Jahr 2008	2035	80 %
Jahr 2009	2180	86 %

Der Zuschussbedarf des Eigenbetriebes wird, wie eingangs ausgeführt, von nicht umlegbaren Kostenbestandteilen bestimmt. Die Entwicklung von 2009 bis voraussichtlich 2014 stellt sich wie folgt dar (Abb.4).

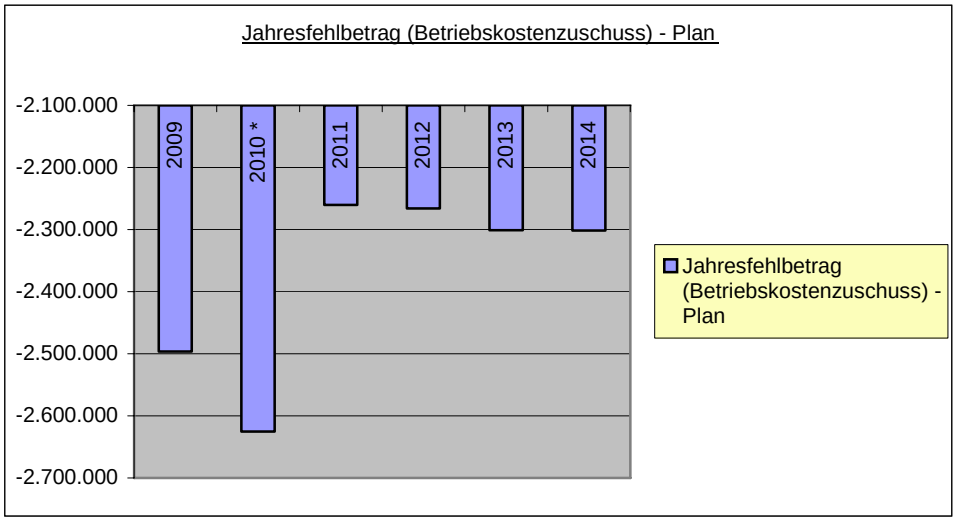

Abb. 4 - * Die Erhöhung des Zuschussbedarfes 2010 gegenüber 2009 war insbesondere der Erhöhung der Aufwendungen für die Leerstandsverwaltung sowie der Erhöhung ertragsmindernder Faktoren im Vermietungsbereich gegenüber Dritten geschuldet.

Ab 2011 werden die Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten für leer stehende Objekte im Erfolgsplan unter den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen, da auch die gegenüberstehenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung dieser unter „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ erfasst sind und somit eine vollständige erlös- und aufwandsseitige Veranschlagung der entsprechenden Planansätze gewährleistet wird.

Von dem für das Wirtschaftsjahr 2011 veranschlagten Jahresfehlbetrag beziehen sich ca. 84 % auf die Personal- und Sachaufwendungen für die Investitionstätigkeiten des Eb KGm für die LH MD. Hinsichtlich der zu veranschlagenden Größenordnung wurden die durch den Tarifabschluss 2010/2011 greifenden Erhöhungen durch die Einsparmaßnahmen des Eb KGm mehr als kompensiert. Inbegriffen sind auch die Veränderungen bei Sachaufwendungen z. B. für die Geschäftsbesorgung der Ämter und Fachbereiche und für Sachverständigen- und Gutachterkosten, die ebenfalls durch die Maßnahmen des Eb KGm kompensiert werden konnten. Weitere ca. 11 % entfallen auf die ertragsmindernden unentgeltlichen Überlassungen von Liegenschaften an freie Träger (Refinanzierungslücke), ca. 11 % auf die Nutzungsentgelte für leer stehende Objekte sowie des Eb KGm. Auch bei diesen Zuschussgrößen wirken sich die Konsolidierungsmaßnahmen des Eb KGm positiv aus.

Anlagen:

I.	Wirtschaftsplan 2011 (Deckblatt)
I. 1.	Erfolgsplan 2011
I. 2.	Erläuterungen zum Erfolgsplan 2011
I. 3.	Vermögensplan 2011
I. 4.	Stellenübersicht Eb KGm 2011
I. 4. 1.	Anlage kw-Vermerke PPP- Pakete 3 und 4
I. 5.	Mittelfristige Finanzplanung – Erfolgsplan 2012 – 2014
I. 6.	Mittelfristige Finanzplanung – Vermögensplan 2012 – 2014

Anlagen zum Wirtschaftsplan:

- Übersicht über zu verwaltende und zu bewirtschaftenden Liegenschaften	Anlage 1
- Übersicht über die nutzer- und gebäudebezogenen Nutzungsentgelte	Anlage 2
- Übersicht über die für den städtischen Bereich veranschlagten Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten	Anlage 3
- Übersicht über die gebäudebezogene Planung der Hochbauunterhaltung	Anlage 4
- Übersicht über die Planung der Grünpflege	Anlage 5
- Übersicht über die Planung der Einhaltung der Verkehrsicherungspflicht (Leistungen des SFM)	Anlage 6

II. Abhängigkeit Wärmepreisentwicklung (Schaubild)