



3. Erläuterungen zum Erfolgsplan der GWF für das Jahr 2006

Kurzzusammenfassung:

Auf der Ausgabenseite sind 4 Hauptkostenblöcke zu budgetieren (alle Veränderungen beziehen sich auf den Wirtschaftsplan 2005):

1. Einnahmen

1.1 Einnahmen aus Mieter-Vermieter-Modell

Mieteinnahmen aus Mieter-Vermieter-Modell für alle städtischen Flächen ca. 16,8 Mio.

1.2. Sonstige Verwaltungs- und Betriebseinnahmen

Der Einnahmeansatz für **Mieten** (z.B. Lebenshilfe), **Parkplatzentgelte** und **Dienstwohnungsvergütungen** liegt für 2006 bei 0,5 Mio. €.

Einnahmensteigerung um **0,2 Mio. €**

Verrechnungseinnahmen Vermögenshaushalt

Für interne Planungen durch den technischen Bereich werden für 2006 0,5 Mio. angesetzt.

Einnahmesteigerung um **0,3 Mio. €**

2. Ausgaben

2.1 Personalausgaben

Personalkosten	Bereiche	Mio €
Beschäftigte GWF	Technische, kaufmännische und infrastruktureller Mitarbeiter	9,0

Senkung der Personalausgaben um **ca. 0,4 Mio. €**.

2.2 Bauunterhalt

Für den Unterhalt der städtischen Gebäude sind folgende Ausgaben geplant:

Bauunterhalt	Erläuterung	Mio €
Brandschutzmaßnahmen		0,25
Allgemeiner Bauunterhalt		1,6
Allgemeiner techn. Bauunterhalt		0,6
Gesamt		2,45

Bekämpfung des Instandhaltungs- und Sanierungsstaus und dadurch Mehrkosten in Höhe von ca. **0,3 Mio. €**

2.3 Mietausgaben

Für Mietausgaben (z.B. Ämtergebäude Süd, Königsstr. 112-114, Wirtschaftsrathaus) fallen Kosten in Höhe von 1,8 Mio. € an.

Kostensteigerungen um **ca. 0,7 Mio. €** v.a. durch den Bezug des technischen Rathauses.

2.4 Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen:

Im diesem Bereich sind ca. 5,1 Mio. Ausgaben mit folgender Aufteilung geplant.

Haus- und Grundstückslasten	Erläuterung	Mio €
Strom, Gas, Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Müll, Winterdienst, Heizungskosten	für Schulen, Amtsgebäude, Kindergärten, Horte etc. s.o.	2,5 1,8
Eigen- und Fremdreinigung	Reinigungsmittel, Fremdfirmen	0,7
Öffentliche Bedürfnisanstalten	Reinigung	0,1
Gesamt		5,1

Kostensteigerung durch mehr Flächen, steigende Energiepreise und Ausweitung der Fremdreinigung von ca. **0,5 Mio €**.

2.5 Verlustvortrag

Für 2005 ist die Gebäudewirtschaft mit einem Verlust von ca. 2,5 Mio. € belastet.

4. Zusammenfassung und Ausblick:

Die starken Kostenerhöhungen im Bereich **Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen** und **Mietkosten** konnten nur begrenzt durch Einnahmenerhöhungen und Kostensenkungen im Personalbereich ausgeglichen werden.

In 2006 besteht erstmals die Möglichkeit eines Vergleichs mit 2005. Dies führt zusammen mit der Aufteilung aller Kosten auf Kostenstellen und Kostenträger zu einer Verbesserung der Kostentransparenz.

B) Ausführliche Erläuterungen

1. Einnahmen:

zu 1.1 Einnahmen aus Mieter-Vermieter-Modell

Die 2004 erstmals durchgeführte interne Leistungsverrechnung wird von den Schulobjekten auf alle von GWF betreuten Flächen ausgedehnt. Die Kämmerei hat für 2005 ca. 16,8 Mio. € für die Gebäudenutzer eingestellt. Zum Ausgleich der Gesamtkosten fehlen ca. 400.000 €, die in 2006 nicht mehr berücksichtigt werden können. Die „pauschalierten Verrechnungsentgelte der Stadt“ werden durch die vollständige Verrechnung weitgehend entfallen und durch eine erste „Gesamtmiete“ der Gebäudenutzer ersetzt. Diese Miete wird dann Schritt für Schritt verfeinert.

Erstattung für verauslagte Ausgaben:

Die Gebäudewirtschaft ist im Bereich Hauslasten zentraler Dienstleister für die Stadt. So werden für das TfA (z.B. Stromkosten für Pumpen), GrfA (z.B. Strom und Wasserkosten für Parks) und JgA (Mieten für Jugendeinrichtungen) die entsprechenden Rechnungen in Höhe von ca. 453.958 € an infra bezahlt und an die zuständigen Fachdienststellen mit einem Gemeinkostenzuschlag weiterverrechnet. Durch diese zentrale Bearbeitung werden die Fachdienststellen entlastet. Weiter ist darin die Verrechnung von Hausmeisterüberstunden in Höhe von ca. 260.000 € an das Sportamt enthalten.

zu 1.2 Übrige Verwaltungs- und Betriebseinnahmen:

Die Erhöhung der Einnahmen im Vergleich zum Vorjahr setzt sich auch im Jahr 2006 weiter fort und ist begründet durch:

- **Eigenplanungsleistungen:**

Die Verrechnung von Eigenplanungsleistungen der Bau- und Haustechnik sollen 2006 um 335.000 € (ca. 297 %) auf ca. 505.000 € steigen. Damit werden die eigenen Planungsleistungen als Einnahme in Wirtschaftsplan berücksichtigt. Zukünftig sollen im Rahmen von Auftraggeber/Auftragnehmer Beziehungen verstärkt auch „Schubladenplanungen“ verrechnet werden

- **Mieteinnahmenerhöhung** um ca. 180.000 € u.a. durch Untervermietung der Mietflächen an Hartz IV. Dieser Erhöhung der Einnahmen steht ein Aufwand in gleicher Höhe an den Vermieter gegenüber.

- Die **Parkplatzentgelte** für städtischen Mitarbeiter als auch für sonstige Vermietungen von Parkplätzen sollen um ca. 25.000 € (47 %) auf ca. 79.600 € steigen

- aus der Verpachtung von städtischen Dächern für Solaranlagen sollen ca. 18.000 € eingenommen werden
- Die Einnahmen für **Dienstwohnungen** gehen um ca. 7.000 € zurück, da 2 Dienstwohnungen derzeit nicht vermietet und 3 aufgelassen worden sind.
- Die Einnahmen aus der **Fremdreinigung der Friedhofstoiletten** waren zu hoch angesetzt und werden deshalb um ca. 10.000 € reduziert.

2. Ausgaben:

zu 2.1 Personalaufwand:

Durch die weitere Umsetzung des Reinigungskonzepts 2003 und der damit verbundenen Stelleneinsparungen in Verbindung mit knapper kalkulierten Personalkosten durch die Kämmerei, konnten, trotz der zusätzlich genehmigten Planstellen aus dem Stadtratsbeschluss vom 27.07.2005, die Personalkosten für 2006 um ca. 400.000 € auf ca. **9.000.000 €** reduziert werden.

zu 2.2. Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen:

Für 2006 werden für die Fortsetzung dringend durchzuführender Brandschutzmaßnahmen wiederum **250.000 €** eingestellt.

Die Substanzerhaltung der städtischen Gebäude ist eine zentrale Aufgabe der GWF. Die hierzu erforderlichen Mittel liegen deutlich unter den 1,2 % der Gebäudewerte. Aus diesem Grund wurden die Ansätze sowohl im allgemeinen Bauunterhalt als auch im technischen Bauunterhalt um jeweils 15 % erhöht. Die Erhöhung beträgt insgesamt **ca. 289.000 €**. Im Gegenzug dazu werden die Maßnahmen der Kesselsanierung in diesem Jahr abgeschlossen, so dass der Ansatz für 2005 von **160.000 €** in 2006 nicht mehr anfällt, was die Gesamtsteigerung um den Differenzbetrag reduziert.

Zu 2.3 Mieten und Pachten:

Bei den Mietausgaben für 2006 ist eine beträchtliche Steigerung zu verzeichnen.

Durch den geplanten Bezug des technischen Rathauses fallen für 2006 Miet- und Nebenkosten sowie Zustiftung der Stadt Aufwendungen in Höhe von ca. **549.000 €** an.

Durch die Anmietung des Objektes Kurgartenstr. 37 für die ARGE Hartz IV (incl. eines ab 2006 zusätzlich angemieteten Stockwerks) entstehen im Jahr 2006 Mietaufwendungen i.H. v. **208.000 €**. Diesen Aufwendungen stehen Mieteinnahmen in derselben Höhe gegenüber.

Die dauerhaften Einsparungen in Höhe von **ca. 100.000 €** durch die Entmietung des **City-Centers** werden dann wirksam, wenn ein Nachmieter für diese Flächen gefunden ist. Wird kein Nachmieter gefunden, dann muss die Stadt die Miete bis

zum 31.03.2007 bezahlen. Erst dann geht die Belastung des Leerstandes bis zum Ende der Mietzeit auf die Sparkasse über.

Für die Königswarterstr. (ehemals durch GWF und TfA belegt) entfallen **ca. 102.000 €** an Miet- und Nebenkosten.

Insgesamt ist eine Aufwandssteigerung bei den Mietkosten von ca. **730.000 €** zu verzeichnen.

Eine Übersicht der Mietkosten ist aus **Anlage 1** ersichtlich.

2.4 Bewirtschaftung der bebauten Grundstücke und baulichen Anlagen, usw.:

Bei der Planung der einzelnen Ausgabepositionen in den Hauslasten standen im kameralen Haushalt aus dem vergangenen Jahr keine Einzelpositionen (z.B. für Strom, Gas, Fernwärme, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausmüll, Mietnebenkosten) zur Verfügung da die Einzelpositionen nicht aufgedrösel, sondern als Summe auf die einzelnen Unterabschnitte verteilt wurden. Aus diesem Grund fehlen uns hier Vergleichswerte aus dem Vorjahr für die Planung. Als Hilfsmittel wurden die abgerechneten Aufwendungen im kaufmännischen Rechnungswesen in diesem Jahr auf einen Jahreswert hochgerechnet.

Bei den Energiepreisen wird für 2006 von einer weiteren Steigerung der Preise um 10 % ausgegangen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Preissteigerung auf Basis der auch schon für 2005 deutlich gestiegenen Kosten berechnet wird. Für Strom und Heizung entsteht dadurch eine Kostensteigerung von **ca. 260.000 €**

Bei den Heizölkosten ist ein augenfälliger Rückgang zu verzeichnen, da die Berufsschule I auf Gas umgestellt wurde, und deshalb der Ölverbrauch deutlich reduziert werden konnte.

Reinigung

Eigenreinigung / Sachbedarf:

Durch die Ausweitung der Fremdreinigung ergeben sich weitere Einsparungen im Sachbedarf der Eigenreinigung die mit ca. **10.000 €** veranschlagt sind.

Kosten der Fremdreinigung:

Die Aufwendungen für die Fremdreinigung stiegen insb. durch die lt. Reinigungskonzept umzusetzende Fremdreinigung des technischen Rathauses um **ca. 64.000 €**

Für 2006 ist durch die Erhöhung der Grundsteuer eine weitere Zusatzbelastung der Hauslasten zu erwarten.

Dies führt insgesamt zu einer Aufwandssteigerung bei den Betriebskosten von **ca. 547.000 €** bei den Haus- und Grundstücklasten

Zu 2.5 Verlustvortrag

In der mittelfristigen Finanzplanung und im Erfolgsplan wurde der Fehlbetrag aus 2004 mit ca. 2.493.000 € übernommen. Gegenüber dem geplanten Ansatz im Wirtschaftsplan 2004 von 1.989.000 € hat sich das Ergebnis um ca. 504.000 € verschlechtert (siehe dazu Beschluss des Finanzausschusses vom 06.06.2005).

Sonstiges

Geschäftsausgaben

Die Einführung des kaufmännischen Rechnungswesens seitens der Kämmerei wird auf die Nutzer Entwässerung, GWF und Kämmerei jeweils zu einem Drittel aufgeteilt. Auf die GWF entfällt dadurch ein Anteil von ca. 100.000 €. Über die Verrechnung der gebäudewirtschaftlichen Leistungen im Rahmen der Gastschulbeiträge wird ein kleiner Teil dieser Kosten wieder refinanziert.

Post und Fernmeldegebühren

Die laufenden Ausgaben im Jahr 2005 werden die Ansätze deutlich übersteigen. Dies ist begründet u.a. durch eine weitere Ausweitung des Handyeinsatzes im Hausmeisterbereich. Möglicherweise waren die Ansätze für 2005 auch zu knapp kalkuliert.

Projekt fifty-fifty

Die Prämien für die Energieeinsparungen aus dem Projekt werden nicht mehr in den Hauslasten verbucht, sondern über eine eigene Kostenstelle, damit die angefallenen Kosten der einzelnen Gebäude nicht verzerrt werden (nur eine Teil der Prämien bezieht sich auf die tatsächlichen Einsparungen).