



3. Erläuterungen zum Erfolgsplan der GWF für das Jahr 2008

A) Kurzzusammenfassung:

Durch die notwendige Umstellung der Planung auf Basis der bebuchten Konten wurde die Planungsqualität deutlich verbessert.

1. ~~Einnahmen~~Erträge

1.1. ~~Sonstige Verwaltungs- und Betriebseinnahmen~~Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Pos.1a) des Erfolgsplans)

Der Einnahmeansatz für **Mieten** (z.B. Lebenshilfe), **Parkplatzentgelte** und **Dienstwohnungsvergütungen** liegt für 2007 bei 0,5-7 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio. €)

1.2 ~~Einnahmen aus Mieter-Vermieter-Modell~~Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (vereinfachtes Mieter-Vermieter-Modell) (Pos.1c) des Erfolgsplans)

a) Leistungsverrechnung an die Stadt Fürth

Mieteinnahmen Für 2008 werden aus Leistungsverrechnungen für Betreuungstätigkeit ~~aus Mieter-Vermieter-Modell~~ für alle städtischen von GWF betreuten Flächen **ca. 1717,82 Mio €**. als Erträge verbucht. Die Leistungen werden damit fast vollständig verrechnet.

b) Erlöse aus Betreuung Gebäudeneubau (Verrechnungseinnahmen Vermögenshaushalt)

Für interne Planungen durch den technischen Bereich werden für 2008 0,5-5 Mio € angesetzt. (Vorjahr 0,3 Mio. €).

Einnahmesteigerung Einnahmenerhöhung um **0,3-2 Mio. €**

2. AusgabenAufwendungen

2.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Pos.1a) des Erfolgsplans)

2.1.1 Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen:

Im diesem Bereich sind ca. 5,1 Mio € (Vorjahr 4,9 Mio. €) Ausgaben mit folgender Aufteilung geplant.

Haus- und Grundstückslasten	Erläuterung	Mio. €
Strom, Gas, Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Müll, Winterdienst, Eigen- und Fremdreinigung	für Schulen, Amtsgebäude, Kindergärten, Horte etc. Reinigungsmittel, Fremdfirmen	4,4 0,7
Gesamt		5,1

Die Ansatzserhöhung ist in erster Linie durch weitere Steigerungen der Energiepreise bei Strom- und Gaslieferung verursacht. Beide Verträge mit infra laufen zum Jahresende 2007 aus und werden z.Z. neu verhandelt.

2.1.2 Bauunterhalt

Für den Unterhalt der städtischen Gebäude sind folgende Ausgaben geplant:

Bauunterhalt	Erläuterung	Mio. €
<u>Brandchutzmaßnahmen</u> <u>Aufwendungen</u> aus Sicherheitsauflagen und Brandschutz		0,5
Allgemeiner Bauunterhalt		1,6 1,3
Allgemeiner techn. Bauunterhalt		0,6
Gesamt		2,4

Wegen Personalfuktuation wird der Bauunterhalt für 2008 deutlich reduziert.

2.1.3 Mietaufwendungen

Die Mietaufwendungen steigen auf **1,65 Mio. €** an (Vorjahr 1,57 Mio. €).

2.2 Personalaufwand (Pos.2 des Erfolgsplans)sgaben

<u>Personalaufwandkosten</u>	Bereiche	Mio. €
Beschäftigte GWF	Technische, kaufmännische und infrastruktureller Mitarbeiter	98,7

Durch die Umsetzung des Hausmeisterkonzepts können die Personalkosten weiter reduziert werden.

3. Zusammenfassung und Ausblick:

3.1 Erträge

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um ca. 66.000 € erhöht werden.

3.2 Aufwendungen

Bei **Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen** kommt es zu weiteren deutlichen Preissteigerungen bei den Energiekosten.

Der Bauunterhalt wird für 2008 wegen Personalwechsel reduziert.

Die Planungsgrundlage der GWF für 2008 ist der genehmigte Wirtschaftsplan 2007. Hier konnten trotz verschiedener Kostensteigerungen (z.B. Energiekosten ca. 150.000 €), Mieten Probebühne (ca. 120.000 €) Mietanpassungen (z.B. Rundfunkmuseum, Ämtergebäude-Süd) die Gesamtkosten konstant gehalten werden.

Grundsätzlich steht die Gebäudewirtschaft immer in dem Dilemma, dass unsere vielfältigen Dienstleistungen (Reinigung, Hausmeisterüberstunden, Umzüge, Anmietungen, Bauunterhalt, Hausverwaltungen temporäre Übernahme von Gebäuden etc.) zwar einerseits gerne von allen unseren Kunden in Anspruch genommen werden, andererseits aber möglichst kostenneutral erfolgen sollen, was natürlich Illusion ist. Nebenbei sind dann noch in großem Umfang Bauwerkserfassungen und Softwareeinführungen umzusetzen, was wiederum Kosten verursacht.

In den letzten Jahren war es der GWF möglich in den großen personalintensiven Bereichen Reinigung und Hausmeister deutlich einzusparen. Wir konnten damit Kostensteigerungen z.B. im Energiebereich weitgehend ausgleichen. Dies ist im nächsten Wirtschaftsjahr nicht möglich.

B) Ausführliche Erläuterungen

1. Einnahmen:

1.1 Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (Pos.1a) des Erfolgsplans)

Die Einnahmen für **Dienstwohnungen** gehen weiter zurück, da weitere Dienstwohnungen entfallen sind.

1.2 Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit (Pos.1c) des Erfolgsplans)

Die gesamten Aufwendungen werden auf die kameralen Budgets des Stadthaushalts umgesetzt und als Erträge für die GWF verbucht.

Eigenplanungsleistungen (Pos. Erlöse a.Betreuung Gebäude Neubau und sonstiger Baubetreuung)

Die Verrechnung von Eigenplanungsleistungen der Bau- und Haustechnik wird um 200.000 € erhöht, da mit der Maischule ein Projekt selbst durchgeführt wird und einige neue Bauprojekte in 2008 beginnen.

2. Ausgaben:

2.1 Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Pos.1a) des Erfolgsplans)

2.1.1 Unterhalt der Grundstücke und baulichen Anlagen:

~~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.~~

Die Aufwendungen für Wasserversorgung, Entwässerung und Niederschlagsgebühr gehen um **ca. 20.000 €** leicht zurück.

Durch reduzierte Müllgebühren im Hausmüllbereich kommt es zu Kostenminderung in Höhe von **ca. 20.000 €**.

Für 2008 wird wiederum eine Steigerung der Stromkosten in Höhe von ca. 10 % angesetzt. Die Erhöhung wurde auf Basis der hochgerechneten Werte für 2007 berechnet.

Für den Bereich Gas schlägt die prognostizierte Steigerung um 10 % im Wirtschaftsplan 2008 mit **ca. 150.000 €** Kostensteigerung voll durch.

Für die Spielanlagenkontrolle, Wartung und Reparatur und den Unterhalt der Spielplätze auf den Grundstücken der Gebäudewirtschaft werden für das Jahr 2008 133.000 € lt. Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2006 angesetzt.

2.1.2. Reinigung

2.1.2.1. Eigenreinigung / Sachbedarf:

Durch die Ausweitung der Fremdreinigung ergeben sich weitere Einsparungen bei den Reinigungsmitteln in Höhe von ca. **26.000,-- €**.

Es ergeben sich in 2008 noch kleinere Personalkosteneinsparungen durch bessere Anpassung der Reinigungsstunden auf die Reinigungsobjekte.

2.1.2.2 Kosten der Fremdreinigung:

Die Fremdreinigungskosten sinken von 581.000 € auf 571.000 €. Dies ist auf den Wettbewerb bei Reinigungsausschreibungen zurückzuführen.

2.1.3 Bauunterhalt

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

Die Aufwendungen aus Sicherheitsauflagen und Brandschutz bleiben gegenüber 2007 unverändert.

Der allgemeine Bauunterhalt wird im Gegensatz zum Vorjahr um **0,4 Mio. €** heruntergefahren, da in diesem Bereich zwei neue Mitarbeiter eingesetzt und eingearbeitet werden müssen. Für 2009 sollte der Bauunterhalt wieder dringend auf das Niveau von 2007 erhöht werden, damit die lange Liste der notwendigen Instandsetzungen abgearbeitet werden kann.

Eine Liste besonderer Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von **ca. 1,2 Mio. €** - die auch fremd vergeben werden könnten - liegt vor und kann 2008 nicht umgesetzt werden.

Die Substanzerhaltung der städtischen Gebäude ist nach wie vor eine der zentralen Aufgaben der GWF. Die hierzu erforderlichen Mittel liegen weiter deutlich unter den nötigen 1,2 % aller Gebäudewerte.

2.1.4 Mietaufwendungen

Die Steigerung der Mietaufwendungen um ca. **80.000 €** ist zum einen verursacht durch Neuanmietungen (z.B. Hort Stadeln, Probebühne Stadttheater etc.) und Mieterhöhungen (z.B. Ämtergebäude Süd, ARGE und Rundfunkmuseum).

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

2.2 Personalaufwand (Pos.2 des Erfolgsplans)gaben

Die wiederholte Senkung der Personalkosten ist durch die personalwirtschaftliche Umsetzung des Hausmeisterkonzepts verursacht. Darin sind ca. 200.000 € durch Wegfall von Planstellen, Reduzierung der Heizungspauschale und Verminderung der Überstundenauszahlung enthalten.

Daneben sind aber auch Stellenmehrungen im infrastrukturellen Bereich (1/2 Stelle) und eine Stelle für die Umsetzung des Neubauprojekts Maischule enthalten.

Für das leistungsbezogene Entgelt wurden **80.000 €** in den Wirtschaftsplan neu aufgenommen.

2.3 Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen (Pos.1c) des Erfolgsplans)

In der Position „Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistung“ sind 83.000 € enthalten, die nach erfolgter Datenerfassung für Einführung eines Gebäudebewirtschaftungssystems vorgesehen ist.

~~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.~~

2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen (Pos.4 des Erfolgsplans)

2.4.1 Aufwendungen für Internet, Telefon u. Datenübertragungen

Für 2008 fallen hier Aufwendungen in Höhe von ca. 111.000 € (Vorjahr ca. 84.000 € an.

2.4.2 Projekt fifty-fifty (Öffentlichkeitsarbeit)

Für das Projekt werden wie im vergangenen Jahr 15.000 € zur Verfügung gestellt. Aus den tatsächlich erzielten Energieeinsparungen werden dann 50 % an die Nutzer ausgeschüttet.

2.4.3 Lizenzaufwendungen, Updates

Als Hilfsmittel für die Leistungserbringung werden unterschiedliche spezifische Softwareprodukte (z.B. Gebäudereinigungsdatenbank, Ausschreibungssoftware, CAD, Datenbank) verwandt. Dafür fallen Lizenzgebühren und Updates an. Die Aufwendung bleiben in etwa konstant.

2.4.4 Schulungskosten

Im vergangen Jahr wurde vom POA versehentlich die anteilige Verrechnung der Schulungskosten von ca. 80.000 € nicht gemeldet. In diesem Jahr wurde die Verrechnung berücksichtigt, was dazu führt, dass dadurch die Fortbildungskosten stark ansteigen.

Für die sehr spezifischen Arbeitsanforderungen der GWF reicht das Standardschulungsangebot des Städteverbands leider nicht aus, so dass die GWF gezwungen ist, ihren Mitarbeitern zusätzliche externe Schulungen anzubieten.

Für 2008 ist u.a vorgesehen, dass ein Mitarbeiter des IB-Bereichs die Schulung zum „Fachwirt Reinigung“ absolviert. Wie geplant sind für die Umsetzung des Hausmeisterkonzepts auch in diesem Jahr Schulungsmaßnahmen vorgesehen

2.4.5 Aufwendungen aus Stiftungsverlusten

Die Gebäudewirtschaft hat sich verpflichtet die Zustiftungen solange zu übernehmen, bis die privaten Stiftungsbeträge die kalkulierte Mindesthöhe erreichen. Für 2008 fällt für die GWF ein Zustiftungsbetrag in Höhe von 170.000 € (Vorjahr 167.250 €) an.