



STADT FRANKENBERG/SA.

Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“

Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“

Information zum Vollzug des § 22 SächsEigBVO

Erläuterungsbericht zur Umsetzung des Wirtschaftsplans (Zwischenbericht)

2022

Stand 30.06.2022

Inhalt

1. Vorbemerkungen	iii
2. Allgemeines.....	iii
3. Besonderheiten im Berichtsjahr.....	iv
4. Erfolgsplan	v
4.1. Aufwendungen.....	v
4.2. Erträge.....	vi
5. Investitionen	viii
6. Zusammenfassung	xiii

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 22 der Sächsischen Eigenbetriebsverordnung (SächsEigBVO) hat die Betriebsleitung dem Bürgermeister und dem Betriebsausschuss in der Mitte des Wirtschaftsjahres über die Umsetzung des Erfolgs- und Liquiditätsplanes schriftlich in Form eines Zwischenberichtes zu unterrichten.

Der Zwischenbericht wird durch die Gemeinde (Kämmerei) der Rechtsaufsicht vorgelegt.

2. Allgemeines

Durch die von der Kämmerei der Stadt Frankenberg/Sa. bereits am 27.05.2021 angeordnete Haushaltssperre, die neben der Stadtverwaltung auch den Eigenbetrieb Immobilien umfasst, sind die geplanten Ausgaben auf das notwendigste Minimum reduziert. Insbesondere sind von der Sperre geplante Reparaturen und Instandsetzungen, aber auch Investitionen betroffen. Eine Verschiebung dieser Leistungen erfolgt durch die Betriebsleitung mit Augenmaß. Ausgeführt werden derzeit nur notwendige und unaufschiebbare Leistungen.

In den Sitzungen des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes wurde regelmäßig über Besonderheiten informiert. In der Beratung der AG Finanzen am 26.04.2022 zur Haushaltskonsolidierung der Stadt, an der einschl. des Bürgermeisters 4 Mitglieder des Betriebsausschusses teilnahmen, wurde ausführlich zur Umsetzung des Wirtschaftsplanes informiert. Diese Information stellte eine Vorinformation zum jetzt vorliegenden Halbjahresbericht dar.

Der Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ bewirtschaftet zum 30.06. 73 Grundstücke mit 77 zugehörigen Gebäuden. Davon werden aktuell 11 Gebäude nicht genutzt und als Leerstand geführt.

3. Besonderheiten im Berichtsjahr

Im Jahr 2022 stellte der Eigenbetrieb auf Anforderung der Stadt zwei möblierte Wohnungen in der Äußeren Chemnitzer Straße 15 und dem Auenweg 1 an ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass weder die Kaltmiete, noch die Betriebskosten erstattet werden und es zu einem Mietausfall kommt. Bemühungen zu Mietzahlungen über das LRA wurden eingeleitet.

Das Alte Archiv wurde als Organisationsbüro für den „Tag der Sachsen“ genutzt, der Mietvertrag wurde vom Mieter nicht unterzeichnet. Auch hier entstehen Mietausfälle, zudem erfolgten Teilkündigungen von Räumen in Objekten durch die Stadt und durch die FKG, die aufgrund der Beschaffenheit / Zugänglichkeit nicht separat vermietbar sind.

Darüber hinaus wurden Beschlüsse zur Mietreduzierung gefasst, die das Betriebsergebnis belasten.

Andererseits ist es gelungen ab Juni 2022 das alte Archiv (Körnerplatz 5) an das DRK für einen begrenzten Zeitraum, zumindest bis Jahresende zu vermieten.

Durch den städtischen Bauhof konnte der Rahmenvertrag zur Baumkontrolle und – pflege im Bereich der Friedhöfe nicht mehr erfüllt werden. Hierfür wurde ein externer Dienstleister gebunden, was zu einer Kostenerhöhung führt.

In den „Großreparaturen“ wurde in der Jahresscheibe 2022 ein Summenfehler festgestellt, der im Wesentlichen durch Verschieben der betroffenen Maßnahme ausgeglichen werden soll.

Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 die Geschäftsordnung für die Betriebsleitung des Eigenbetriebes „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ erlassen und zum 18.05.2022 in Kraft gesetzt.

4. Erfolgsplan

4.1. Aufwendungen

Schwerpunkte der Aufwendungen stellen die Ausgaben für planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, außerplanmäßige Instandhaltungen und für laufende Betriebskosten sowie Zinszahlungen für bestehende Darlehen dar.

Im Berichtszeitraum wurden im Budgetbereich der Großreparaturen auf Grund der Haushaltssperre nur absolut notwendige und unaufschiebbare Aufträge ausgelöst.

Die Aufwendungen für außerplanmäßige Reparaturen belaufen sich zum 30.06. auf rd. 77.000 €. Berücksichtigt man zusätzlich die bereits beauftragten, noch nicht abgerechneten Aufträge, ist davon auszugehen, dass der Planansatz 2022 erreicht wird. Das Gesamtbudget für das Wirtschaftsjahr beläuft sich auf 250.000 €. Aufgrund der allgemeinen Materialpreisentwicklungen sollte der Planansatz ab dem Folgejahr 2023 erhöht werden.

Bei den Betriebskosten ist aufgrund der gestiegenen Energiepreise davon auszugehen, dass der Planansatz überschritten wird. Dies wurde im Zuge der Abrechnung für das Jahr 2021 bereits festgestellt. Die Erstattung an den EBI erfolgt mit der Nachzahlung für das Jahr 2021 und der neuen Vorauszahlung in 2022 durch die Mieter. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um periodenabhängige Zahlungen, deren Verlauf im Jahr nicht linear erfolgt. Aufgrund der Abrechnung im Folgejahr für das jeweils laufende Jahr, speziell der Kosten für Beheizung, Wasser und Strom, erfolgt der Großteil dieser Zahlungen durch den Mieter erst nach dem 30.06. Bis dahin erfolgt die Vorfinanzierung durch den EBI.

Bei den Aufwendungen für Zinsen im Zusammenhang mit Darlehen ist von einem planmäßigen Ergebnis im Jahr 2022 auszugehen. Bis zum 30.06.2022 betragen die Zinsaufwendungen 21.617,21 €. Tilgungen erfolgen in Höhe von 296.491,17 €.

Beim programmseitigen Anlegen der Einzelaufträge wurde im Jahr 2022 ein Summenfehler der Anlage I des Wirtschaftsplanes (Großreparaturen) festgestellt.

Die Einzelmaßnahmen „Archiv, Körnerplatz 5 –Rep. Fachwerkgiebel“, „Lagerhalle Bauhof, Dachreparatur“ sowie „Dachreparatur Schloss 4“ in Höhe von 107.000 € werden in 2022 nicht ausgeführt und in den Folgejahren neu in den Wirtschaftsplan eingeplant. Für die ebenfalls betroffene Maßnahme „Trauerhalle Dittersbach“ erhält der Eigenbetrieb außerplanmäßig Fördermittel im Programm Leader in Höhe von ca. 13.000 €.

Außerplanmäßig belastet der Wasserschaden im Biologiekabinett/ Chemiekabinett das Jahresergebnis 2022 in Höhe von ca. 100.000 € zusätzlich. Die Versicherung erkennt die durch den Schaden entstandenen finanziellen Folgeschäden nicht an, weshalb ein entsprechender Zuschuss bei der Stadt beantragt wurde.

4.2. Erträge

Die Mieteinnahmen erfolgen monatlich, entsprechend den Verträgen zwischen dem Eigenbetrieb Immobilien und der Stadtverwaltung. Weitere Mieteinnahmen werden über Mietverhältnisse mit Dritten erzielt, z.B. der Frankenberger Kultur gGmbH, Vereinen oder Privaten.

In der Sitzung des Stadtrates am 23.08.2017 wurde die Einführung der sog. liquiditätssichernden Mieten beschlossen. Die notwendige Anpassung der Mietzahlungen ab dem Wirtschaftsjahr 2018 wurde zwischen dem Eigenbetrieb und der Stadtverwaltung wie geplant vollzogen. Ebenfalls realisiert ist bis auf wenige Ausnahmen die Anpassung für die Mietverhältnisse mit Vereinen und freien Trägern (Schulen, Kindergärten).

Die Mieteinnahmen zum 30.06. belaufen sich auf 851,3 T€.

Durch die beschlossenen Mietnachlässe an die FKG und die Stadtverwaltung im Jahr 2022, sowie den späteren Einzug in die JKS fehlen dem Eigenbetrieb benötigte Einnahmen. Der Planansatz 2022 wird voraussichtlich unterschritten.

Die Auflösung der Sonderposten in Höhe von rund 913,2 T€ für das Wirtschaftsjahr, resultierend aus Fördermitteln und Investitionszuschüssen, wird zum 30.06. zeitanteilig vorgenommen. Dabei ist von einem planmäßigen Verlauf auszugehen.

Liquiditätsplan

Bei der Tilgung der Kredite ist von einem planmäßigen Verlauf auszugehen. Die Gesamttilgung für das erste Halbjahr 2022 beträgt 252,8 T€. Für die Einzelinvestitionsmaßnahmen „Schoß Sachsenburg“, „Jugend-Kunst-Schule“, „Gesundheitszentrum“ und „Zeit-Werk-Stadt“ wurden aufgrund der besseren Übersichtlichkeit sowie Zuordnung der zweckgebundenen Fördermittel, die teilweise als Mittelvorgriff vom Fördermittelgeber gewährt werden, separate Konten eingerichtet. Alle Vorgänge des laufenden Geschäfts sowie Großreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen aber auch in den Vorjahren begonnene Einzelinvestitionen, sowie die Neumaßnahmen MLG und Sportpark werden über die allgemeinen Geschäftskonten abgewickelt.

Zum 15.06.2022 beträgt der Kontostand der allgemeinen Geschäftskonten in Summe 1.883.834,63, der Kontostand der zweckgebundenen Maßnahmen beträgt zum Stichtag in Summe 694.197,97 €.

Der Betriebsausschuss wurde darüber informiert, dass der Kassenmittelbestand kurzzeitig soweit sinken kann, dass möglicherweise der Kassenkredit in Anspruch genommen werden muss. Der Kassenmittelbestand über alle Konten betrug am 26.04.22 insgesamt 385.000 € mit der Prognose, dass Mitte Mai nur noch ca. 200.000 € vorhanden sein werden. Durch die Ende Mai 2022 eingegangenen Fördermittel für die Baumaßnahme Sportpark (566.055 €) und die Auszahlung der zweiten Rate des 2021 gewährten und aufgenommenen Darlehens (2.200.000 €), hat sich die Situation deutlich entspannt. Eine Inanspruchnahme des Kassenkredits wird im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich nicht mehr erforderlich sein. Durch die Bereitstellung der zweiten Darlehensrate vor dem Stichtag 30.06.2022 sind keine weiteren Gebühren entstanden. Die Liquidität des Eigenbetriebes ist zum Stichtag gegeben.

Bei der Einzelmaßnahme Schloss Sachsenburg konnten noch nicht alle im Vorgriff erhaltenen Fördermittel mit Bauleistungen untersetzt werden, weshalb der Eigenbetrieb sich insgesamt mit 1.000.000 € in Vorleistung befindet.

Zudem wurde der im Wirtschaftsplan im Jahr 2022 vorgesehene Zuschuss für die Einzelinvestition Sportpark in Höhe von 180.000 € nicht von der Stadt eingeplant und auch nicht geleistet. Der Zuschuss an den EBI wird erst im Jahr 2023 erfolgen. Die Liquidität des Eigenbetriebes ist in der Größenordnung im Jahr 2022 belastet. Es erfolgt eine Vorfinanzierung.

5. Investitionen

Schwerpunkte des Investitionsprogrammes waren bis zum Berichtsstichtag:

Objekt	Bearbeitungsstand zum 30.06.
Sanierung Markt 18 (Ross)	Hierzu liegen keine neuen Erkenntnisse vor. Der Endverwendungsnachweis wurde eingereicht.
Neubau Bauhof	Die vierte und letzte Rate über 400.000,00 € zum Erwerb des Objektes „Zum Hammerberg 1“ ist im Herbst 2022 fällig. Die erforderlichen Investitionen in die Bestandshallen, der Erwerb des Bürokomplexes (Container) bzw. der Neubau sind derzeit offen und im Zuge der Haushaltsplanung zu beraten. Fördermöglichkeiten für einen Neu- oder Umbau sind derzeit nicht absehbar.
Sanierung Schloss Sachsenburg	Der geplante Bauablauf ist im Vergleich zur Ausschreibung komplett verschoben. Dies resultiert einerseits aus dem mehrfachen personellen Wechsel auf Sieten der Projektsteuerung und andererseits durch unabwendbare zusätzliche und geänderte Leistungen, die bei Baumaßnahmen im Bestand nicht unüblich sind. Die Projektsteuerung WGF wurde mehrfach aufgefordert unter Erreichung des Sanierungsziels Einsparpotentiale

	<p>aufzuzeigen. Belastbare Ergebnisse konnten bislang nicht präsentiert werden. Zumindest konnten weitere Fördermittel in Höhe von ca. 1,5 Mio. € beschieden werden, die einen Großteil der vorgenannten Leistungen deckt. Der Stadtrat hat zur Finanzierung im Januar 2022 einen entsprechenden Beschluss gefasst, wonach der hierfür benötigte Eigenmittelanteil von der Maßnahme Sprachkita in Höhe von 345.000 € zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Derzeit ist von Gesamtkosten in Höhe von 10,7 Mio. € auszugehen. Darüber hinaus ist dem Stadtrat und dem Betriebsausschuss grundsätzlich bekannt, dass durch die Projektsteuerung WGF eine Gesamtkostenschätzung mit Stand 2020/2021 in Höhe von ca. 15,3 Mio. € vorgelegt wurde (einschl. Innenausbau und Außenanlage, sog. „Realisierungsabschnitt 3“).</p> <p>Da vstl. ein Teil der bislang angefallenen Kosten nicht förderfähig ist, und die Außenanlage zumindest zum Schutz der Fassade zum Teil ausgeführt werden sollte, sind weitere Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. Der Sanierungsträger Bayerngrund befindet sich seit Mitte 2021 in der Aufarbeitung und der Zuordnung der Kosten. Eine seriöse und belastbare Angabe ist weiterhin nicht möglich!</p>
Gesundheitszentrum	<p>Die Entwicklung und Perspektive des Gesamtstandortes August-Bebel-Straße 15 zu einem Gesundheitszentrum wurde durch den Stadtrat verworfen. Stattdessen soll in den Westflügel die Sprachschule und in den Südflügel (ehemaliger OP-trakt) die Sprachkita integriert werden.</p>

	<p>Die Gesamtmaßnahme ist neu im Haushalt ab dem Jahr 2023 abzubilden.</p> <p>Durch den Landkreis wurde die Stadt aufgefordert den vereinbarten Kaufpreis für den OP-tract, 250.000 € zzgl. Zinsen, zu zahlen. Dem Stadtrat ist bekannt, dass der Bürgermeister vorerst keine Zahlung veranlassen wird.</p> <p>Da der Kaufpreis im Jahr 2022 nicht von der Stadt aufgebracht werden kann, wurde die Zahlungsaufforderung an den Eigenbetrieb Immobilien weitergereicht. Bei entsprechender Beschlusslage kann der Eigenbetrieb möglicherweise im Rahmen des bereits 2020 beschlossenen Neudarlehens für die <u>Jahresscheibe 2023</u> die Kaufpreiszahlung abbilden. Dies ist durch den Betriebsausschuss und den Stadtrat separat zu beschließen. Bis zur Zahlung fallen zudem 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz an.</p>
<p>Sanierung KG MLG, Haus I</p>	<p>Der Betriebsausschuss wurde bereits am 01.06.21 zur Gesamtfinanzierung informiert. Der Fördermittelbescheid für den zweiten Bauabschnitt liegt erst seit 18.10.2021 vor. Damit konnte der Baubeginn erst im März d. J. erfolgen.</p> <p>Durch die Abiturprüfungen kommt es aktuell zu dauerhaften Verzögerungen und Störungen bei der Abarbeitung der lärmintensiven Arbeiten. Dem Eigenbetrieb liegen derzeit noch keine Mehrkostenanzeigen vor, es ist aufgrund der externen Störungen, die dem Zuständigkeitsbereich des Auftraggebers zuzuordnen sind davon auszugehen, dass es zu Kostenerhöhungen kommen wird.</p>

Jugendkunstschule	<p>Die Baumaßnahme befindet sich baulich im Plan. Über Kostenerhöhungen wurde der Betriebsausschuss zweimal im Jahr 2021 informiert (Gesamtkosten ca. 4,7 Mio. €).</p> <p>Zur Finanzierung wurden bereits in 2022 Beschlüsse gefasst. Der geplante Eigenmittelanteil der Maßnahmen „Sanierung Rathaus“ und „Flutlichtanlage Jahnkampfbahn“ in Höhe von 494 T € wurden dabei zur Verfügung gestellt. Eine weitere Nachfinanzierung ist im Haushalt 2023 erforderlich. Durch den Fördermittelgeber wurde am 23.05.22 erneut mitgeteilt, dass die Stadt keine weiteren Fördermittel erhält. Die Baumaßnahme ist Ende August 2022 soweit abgeschlossen, dass der Bezug und die Einmietung erfolgen könnten. Die Außenanlage wird vstl. erst im Oktober fertiggestellt werden.</p>
Sanierung Rathaus	<p>Die Baumaßnahme wurde per Stadtratsbeschluss gestoppt.</p>
Zeit-Werk-Stadt	<p>Der Endverwendungsnachweis wurde eingereicht.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass Leistungen zum Teil als nicht förderfähig eingestuft werden. Hierzu zählen z.B. das nochmalige Beschichten des Fußbodens und die Anpassung des Geländers um den TimeCube auf Nutzerwunsch, die Kosten der Projektsteuerung, sowie Teilleistungen der „leisure work group“.</p> <p>Die Größenordnung ist derzeit nicht realistisch abschätzbar und erst im Prüfverfahren des Verwendungsnachweises durch den Fördermittelgeber feststellbar. Es ist davon auszugehen, dass sich der Teil zwischen 120.000 € und 400.000 € bewegen wird. Diese Kosten wären aus zusätzlichen Eigenmitteln zu finanzieren.</p>

Feuerwehrgerätehaus Irbersdorf	Der Betriebsausschuss hat die vorliegende Entwurfsplanung in 2022 bestätigt. Der Bau soll erfolgen, wenn eine neue Gesamtfinanzierung aufgebaut werden kann, vstl. ab dem Jahr 2023/2024. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 1,1 Mio. €.
Flutlichtanlage Jahnkampfbahn	Die Maßnahme wurde eingestellt, der geplante Eigenmittelanteil für die Maßnahme „Jugendkunstschule“ bereitgestellt. Eine wettkampfkonforme Ausführung ist aufgrund der Ergebnisse eines Lichtemissionsgutachtens nicht möglich.
Kunstrasenplatz Dreifeldhalle	Die Baumaßnahme verläuft planmäßig. Der Bau des Sanitärgebäudes wurde aus Kostengründen verschoben. Durch den nicht gewährten Zuschuss der Stadt im Jahr 2022 hat der EBI den Eigenmittelanteil vorzufinanzieren.
Kulturinsel	Die Bauarbeiten sind abgeschlossen, der Verwendungsnachweis ist geprüft.
Doppelgarage Dittersbach	Anstelle der Errichtung einer Doppelgarage für ein Feuerwehrfahrzeug wurde der Anbau an das Gerätehaus beschlossen. Hierfür wurde ein Fördermittelantrag gestellt. Die Ausführung im Jahr 2022 ist nicht realistisch. Die Kosten haben sich von vorher 27.000 € für eine Garage auf ca. 200.000 € für den Anbau vervielfacht. Es wird vorgeschlagen die Mittel freizugeben und die Maßnahme neu im Wirtschaftsplan 2023 aufzunehmen.

6. Zusammenfassung

Durch den Stadtrat wurde beschlossen, dass die Mietverhältnisse für verschiedene Objekte zum Nachteil des Eigenbetriebes angepasst wurden. Hierbei entstehen im Jahr 2022 Einnahmeverluste in Höhe von ca. 108.000 €, die den Jahresfehlbetrag erhöhen.

Zudem führt die Verschiebung der Zuschusszahlung der Investitionsmaßnahme Sportpark dazu, dass 180.000 € durch den EBI im Jahr 2022 vorfinanziert werden müssen.

Der Wasserschaden im Martin-Luther-Gymnasium führt zu außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 100.000 €. Ein Zuschuss wurde bei der Stadt beantragt. Der Summenfehler in den Großreparaturen kann durch die Verschiebung der betroffenen Einzelmaßnahmen zum Großteil aufgefangen werden.

Mit Stichtag 16.06. wurde für das erste Halbjahr 2022 ein vorläufiger Fehlbetrag in Höhe von 149,4 T€ festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass das Wirtschaftsjahr 2022 mit einem darüberhinausgehenden Fehlbetrag abschließt.

Dennoch ist davon auszugehen, dass sich die Liquidität zum 31.12. ausgeglichen gestaltet. Eine Anpassung des Wirtschaftsplanes ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Frankenberg/Sa., 16.06.2022



Thiel

1. Betriebsleiter



Pretschner

2. Betriebsleiterin