



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)

2023

Stand 30.06.2023

Inhalt

1. Vorbemerkungen	iii
2. Allgemeines	iii
3. Besonderheiten im Berichtsjahr	iv
4. Erfolgsplan	vii
4.1. Aufwendungen	vii
4.2. Erträge	viii
5. Investitionen	ix
6. Zusammenfassung	xiv

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

Die Festsetzungen des Wirtschaftsplanes wurden durch den Betriebsausschuss in seiner Sitzung am 24.01.2023 abschließend beraten und dem Stadtrat zugeführt. Da die Stadt selbst über keinen ausgeglichen Haushaltsentwurf verfügt, gleichzeitig der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Bestandteil des städtischen Haushaltes ist, hat der Stadtrat eine Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes verschoben. So konnte erst am 24.05.2023 der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes, losgelöst vom Haushalt der Stadt, beschlossen werden. Der Bescheid der Rechtsaufsichtsbehörde liegt allerdings noch nicht vor, weshalb sich der Eigenbetrieb noch in der vorläufigen Haushaltsführung befindet und sämtliches Handeln stark eingeschränkt ist!

Unabhängig davon wurde durch die Kämmerei der Stadt Frankenberg/Sa. am 01.12.2022 eine Haushaltssperre angeordnet, die neben der Stadtverwaltung auch den Eigenbetrieb Immobilien umfasst. Geplante Ausgaben sind daher auf das notwendigste Minimum reduziert. Insbesondere sind von dieser Sperre auch geplante Reparaturen und Instandsetzungen, aber auch Investitionen betroffen. Eine Verschiebung dieser Leistungen erfolgt durch die Betriebsleitung jeweils mit Augenmaß und unter einer sensiblen Kosten-/Nutzenabwägung. Ausgeführt werden nur notwendige, dringende und unaufschiebbare Leistungen.

In den Sitzungen des Betriebsausschusses des Eigenbetriebes wurde zudem regelmäßig über Besonderheiten informiert und zu größeren Einzelmaßnahmen separate Mittelfreigaben beraten und beschlossen. So wurde z.B. die Erneuerung der defekten Sanitäranlagen in der Turnhalle der Erich-Viehweg-Schule am 09.05.2023 beschlossen.

Der Eigenbetrieb „Immobilien der Stadt Frankenberg/Sa.“ bewirtschaftet zum 30.06. 74 Grundstücke mit 76 zugehörigen Gebäuden. Davon werden aktuell 15 Gebäude nicht genutzt und als Leerstand geführt.

3. Besonderheiten im Berichtsjahr

Bereits im Jahr 2022 wurden Beschlüsse zu Mietreduzierung gefasst, die das Betriebsergebnis grundsätzlich belasten. Zu diesen Beschlüssen kommt zum Teil hinzu, dass die bereits reduzierten Mieten der FKG nicht in voller Höhe bedient werden. Das fertiggestellte Mietobjekt Jugendkunstschule wurde im Februar 2023 feierlich an den Mieter übergeben, jedoch wurde der entsprechende Mietvertrag von Mieter bisher nicht unterzeichnet, Zahlungen hat der EBI auch nur teilweise zu verzeichnen. Ebenso verhält es sich leider bei der Mietzahlung der Zeit-Werk-Stadt. Auch bei der Zeit-Werk-Stadt wird nur ein Teil der Miete gezahlt.

Zum 30.6.2023 befindet sich der Mieter FKG mit 92,2 T€ im Zahlungsrückstand!

Auf Nachfragen und Mahnungen reagiert die FKG nicht!

Durch den Bürgermeister wurde dies zur Kenntnis genommen, ebenso hat die Betriebsleitung den Bürgermeister bereits am 23.02.2023 schriftlich hiervon in Kenntnis gesetzt, mit der Bitte um Lösung des Gesamtsachverhaltes. Im Betriebsausschuss wurde der Sachverhalt nicht behandelt. Lösungen wurden mündlich durch den Schuldner und den Bürgermeister angekündigt bzw. in Aussicht gestellt, allerdings ist bis zum heutigen Tag leider kein Ergebnis zu verzeichnen!

Dem Eigenbetrieb ist nicht bekannt, ob und wann die FKG die Forderungen begleichen will. Mündlich wurde durch die FKG mitgeteilt, dass der von Seiten der FKG angenommene Kapitaldienstanteil der Miete durch die Stadt zu tragen sei bzw. erst dann an den Eigenbetrieb gezahlt wird, wenn die FKG seitens der Stadt einen Zuschuss in dieser Höhe erhält. Dieses Vorgehen ist höchst befremdlich und widerspricht sämtlichen betriebswirtschaftlichen und vertraglichen Grundsätzen. Nach Auskunft der FKG sei dieses Geschäftsgebaren mit dem Bürgermeister abgestimmt.

Nüchtern betrachtet müsste eine Räumungsklage in Erwägung gezogen werden!

Aufgrund der Struktur, den Abhängigkeiten der Gesellschaften und der Außenwirkung ist diese theoretische Option sicher kein gangbarer Weg. Der Betriebsleitung sind die Hände gebunden. Klärungen wurden durch den Bürgermeister in Aussicht gestellt.

Aus Sicht der Betriebsleitung bestehen große Bedenken, dass die FKG ihren Zahlungsverpflichtungen dauerhaft nachkommen kann!

Zusätzliche und außerplanmäßige Einnahmen konnten durch den Verkauf der ehemaligen Neubauschule generiert werden, die per Stadtratsbeschluss für die Maßnahme „Anbau Feuerwehrgerätehaus Dittersbach“ verwendet werden.

Unabhängig von den Mietausfällen der FKG verfügt der Eigenbetrieb derzeit über eine gute Liquidität. Folglich wurden Tages- und Festgeldkonten mit unterschiedlichen Laufzeiten angelegt. Die gute Liquidität des Eigenbetriebes führt auch dazu, dass derzeit keine weitere Aufnahme von Darlehen notwendig ist. Sollte eine (Teil)-Versagung des geplanten Darlehensanteils durch die Rechtsaufsicht erfolgen, kann dies vstl. im Wirtschaftsjahr 2023 kompensiert werden. Die hohe Liquidität resultiert aus noch nicht endgültig abgerechneten Projekten, wie z.B. der ZeitWerkStadt, der Jugendkunstschule, Schloss Sachenburg und Martin Luther-Gymnasium, sowie extremen Einsparungen auf Grund der Haushaltssperre zu Lasten städtischer Einrichtungen (Schulen, Kitas...) sowie nicht ausgeführten Projekten aufgrund der Haushaltssperre und vorläufigen Haushaltsführung.

Bei den Investitionsmaßnahmen hat der Eigenbetrieb bereits zum Teil Fördermittel im Vorgriff erhalten. Durch die Auftragnehmer wurden entsprechende Leistungen auch erbracht, aber noch nicht komplett in Rechnung gestellt, was ebenfalls zu der höheren Liquidität beiträgt.

Ende April 2023 hat die Firma ELA-Container endlich ihren ehemaligen Standort Hammerberg 1 an den EBI übergeben, der als neuer Bauhofstandort entwickelt werden soll. Laut Vertrag war der reguläre Besitzübergang zum 31.12.2022 terminiert. Da dem Anliegen der Firma ELA nach einer längeren Nutzung des Standortes nachgekommen wurde, erfolgte im Einvernehmen mit dem Bürgermeister die Einräumung einer

längeren Nutzungsdauer. Die Nutzung am Standort sollte so lange ermöglicht werden, bis ELA an deren neuen Standort im Industriegebiet Dittersbach umgezogen ist.

Für die längere Nutzung des Objektes wurde als Vertragsstrafe bzw. Nutzungsentschädigung durch den EBI eine ortsübliche Kalkulation durchgeführt, für die der Eigenbetrieb der Firma ELA monatlich 24.000 € in Rechnung gestellt hat.

Der Geschäftsführer der Firma ELA, Herr Albers, pflegt leider ausschließlich den direkten Kontakt zum Bürgermeister, weshalb mit dem Eigenbetrieb keine Gespräche oder Verhandlungen erfolgen konnten. Der Mahnlauf des Eigenbetriebes wurde auf Bitten des Bürgermeisters ebenfalls gestoppt, da sich Verhandlungen abzeichneten.

Hinsichtlich der Forderungen des Eigenbetriebes werden derzeit fortgesetzt zwischen dem Bürgermeister und ELA-Container Verhandlungen über die Verrechnung mit einem eventuellen Bürocontainertrakt für den neuen Bauhofstandort geführt. Das Ergebnis ist fortgesetzt ausstehend. Die Verfahrensweise ist aus Sicht des Eigenbetriebes mehr als unbefriedigend. Auch an dieser Stelle sind der Betriebsleitung die Hände gebunden!

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. Mit Stand 30.06.2023 wurden Mittel in Höhe von 55,3 T€ für Großreparaturen durch Aufträge gebunden.

Die Aufwendungen und bereits ausgelösten Aufträge für außerplanmäßige Reparaturen belaufen sich zum 30.06. auf 129,5 T€. Es ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen für die außerplanmäßigen Reparaturen in 2023 das Gesamtbudget in Höhe von 280 T€ nicht überschreiten werden, wobei auch hier angestrebt wird die Ausgaben durch Verschiebungen letztlich zu reduzieren.

Bei den Betriebskosten wurde aufgrund der gestiegenen Energiepreise der Plan entsprechend erstellt. Es wird nach wie vor davon ausgegangen, dass der Plan eingehalten wird. 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. Um die Liquidität des EBI nicht zu gefährden, wurden die Vorauszahlungen bereits im letzten Quartal 2022 auf das Niveau für 2023 angepasst. Im Zuge der bereits erstellten Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 wurde festgestellt, dass diese zum größten Teil Erstattungen ergeben, da der Großteil der Versorgungs- und Dienstleistungsverträge noch bis zum 31.12.2022 galt. Die Erstattung erfolgt voraussichtlich im August.

Die Zinsaufwendungen für die Darlehensverbindlichkeiten belaufen sich zum 30.06.2023 auf 26,5 T€. Abweichend von der Planung ist die Aufnahme neuer Darlehen in 2023 voraussichtlich nicht notwendig, sodass der Planansatz für die Zinsaufwendungen in 2023 unterschritten wird.

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 Frankenger 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 932,9 T€. Der Planansatz für die Mieteinnahmen wird in 2023 durch den Verkauf der Neubauschule um ca. 21 T€ unterschritten. Darüber hinaus herrscht eine Ungewissheit bezüglich der offenen Mietzahlungen durch die FKG.

Zum 30.06. betragen die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten 491,5 T€. Für das Jahr 2023 ist von einem planmäßigen Verlauf auszugehen.

Liquiditätsplan

Die Gesamttilgung für das erste Halbjahr 2023 beträgt 292,6 T€. Analog zu den Zinsaufwendungen wird auch der Planansatz für die Tilgungen im Jahr 2023 nicht in voller Höhe ausgeschöpft werden.

Für die Einzelinvestitionsmaßnahmen „Schoß Sachsenburg“ und „Jugend-Kunst-Schule“ bestehen aufgrund der besseren Übersichtlichkeit sowie Zuordnung der zweckgebundenen Fördermittel, die teilweise als Mittelvorgriff vom Fördermittelgeber gewährt werden, separate Girokonten.

Alle Vorgänge des laufenden Geschäfts, Großreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen sowie alle weiteren Einzelinvestitionen werden über die allgemeinen Geschäftskonten abgewickelt.

Zum 30.06.2023 betragen die Kontostände der allgemeinen Geschäftskonten insgesamt 563.612,94, die Kontostände der zweckgebundenen Maßnahmen insgesamt 440.859,94 € und die Kontostände der Fest- und Tagesgeldkonten in Summe 1.600.000,00 €.

Eine ausreichende Liquidität des Eigenbetriebes ist zum Stichtag gegeben, worüber der Betriebsausschuss in seiner Sitzung im Juni bereits informiert wurde.

Bei der Einzelmaßnahme Schloss Sachenburg konnten noch nicht alle im Vorgriff erhaltenen Fördermittel mit Bauleistungen untersetzt werden, weshalb der Eigenbetrieb sich insgesamt mit 1.000.000 € in Vorleistung befindet und zum Teil Zinsen zahlen muss.

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 bei der SAB eingereicht und befindet sich aktuell noch in der Prüfung.
Neubau Bauhof	Die erforderlichen Investitionen in die Bestandshallen, der Erwerb des Bürokomplexes (Container) bzw. der Neubau sind derzeit offen. Vorplanungen sind unter Einbeziehung der Varianten mit der Firma ELA-Container zwar seit längerem erfolgt, der notwendige Bauantrag kann letztlich aufgrund der ungeklärten Situation mit ELA nicht abschließend erstellt werden. Ohne Baugenehmigung verbunden mit notwendigen Umbaumaßnahmen kann auch keine Nutzung des Objektes erfolgen Die weitere Vorgehensweise ist generell im Zuge der Haushaltsplanung zu beraten.

	Fördermöglichkeiten waren am Standort „Feuerwache“ gegeben. Durch den Erwerb des Areals „Hammerberg“ können Fördermittel für einen Neu- oder Umbau nur bei einer interkommunalen Zusammenarbeit generiert werden (gemeindeübergreifender Bauhof).
Sanierung Schloss Sachsenburg	Der geplante Bauablauf ist im Vergleich zur Ausschreibung komplett verschoben. Dies resultiert einerseits aus dem mehrfachen personellen Wechsel auf Seiten der Projektsteuerung und andererseits durch unabwendbare zusätzliche und geänderte Leistungen, die bei Baumaßnahmen im Bestand nicht unüblich sind. 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. Der Innenausbau des Schlosses soll im Realisierungsabschnitt 3 umgesetzt werden. Hierzu muss ein bestätigtes Nutzungskonzept vorliegen, auf welches dann in der Umsetzung eingegangen wird! Ein sofortiger Baustopp der aktuellen Leistungen ist nicht möglich! Nur mit Umsetzung kann das Förderziel erreicht werden. Andernfalls droht die Rückzahlung der bisher erhaltenen Fördermittel. Weiterhin kann nur so die bereits sanierte Substanz langfristig erhalten werden. Die Bauarbeiten enden mit der Fertigstellung der ersten beiden Realisierungsabschnitte einschl. der Herstellung des Innenhofes zum Schutz der Bausubstanz. Mit Stand 31.05.23 wurden insgesamt ca. 10,6 Mio. € verausgabt. Insgesamt ist von ca. 11,2 Mio. € auszugehen.

	Dem Stadtrat und dem Betriebsausschuss ist darüber hinaus 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“). Da vstl. ein Teil der bislang angefallenen Kosten nicht förderfähig ist und zum Schutz der Fassade Teile der Außenanlage ausgeführt werden müssen, sind Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. Die Aufarbeitung durch den Fördermittelgeber und den Sanierungsträger ist noch nicht abgeschlossen.
Gesundheitszentrum	Die Maßnahme wurde beendet.
Sanierung KG MLG, Haus I	Die im März 2022 begonnene Maßnahme ist bis auf wenige Restleistungen abgeschlossen. Durch Kapazitätsprobleme bei den ausführenden Firmen und Verzögerungen infolge anstehender Abiturprüfungen konnte der ursprünglich geplante Fertigstellungstermin Ende 2022 nicht gehalten werden. Die Pflasterarbeiten im Innenhof werden voraussichtlich im August fertiggestellt. Weitere Kostenerhöhungen, als bereits im Investitionsplan 2023 berücksichtigt, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.
Jugendkunstschule	Die Baumaßnahme ist abgeschlossen, die Nutzungsaufnahme erfolgte im März d. J. Zur Finanzierung wurden in 2022 Beschlüsse gefasst. Der geplante Eigenmittelanteil der Maßnahmen „<i>Sanierung Rathaus</i>“ und „<i>Flutlichtanlage Jahnkampfbahn</i>“ in Höhe von 494 T € wurden dabei zur Verfügung gestellt.

	Eine weitere Nachfinanzierung ist im Haushalt 2023 grundsätzlich erforderlich. Durch den Fördermittelgeber wurde am 23.05.22 erneut mitgeteilt, dass die Stadt keine weiteren Fördermittel erhält.
Sanierung Rathaus	Die Baumaßnahme wurde per Stadtratsbeschluss gestoppt.
Zeit-Werk-Stadt	Der Endverwendungsnachweis wurde bei der SAB eingereicht und befindet sich aktuell noch in der Prüfung. 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“. Die Größenordnung ist 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.
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 wettkampfkongforme Ausführung ist aufgrund der Ergebnisse eines Lichtemissionsgutachtens nicht möglich.

Kunstrasenplatz Dreifeldhalle	Die Baumaßnahme wurde Ende 2022 fertiggestellt, die Nutzungsaufnahme ist erfolgt. Der Bau des Sanitärgebäudes wurde aus Kostengründen verschoben. Der in 2022 nicht gewährte Zuschuss der Stadt wurde Anfang 2023 dem EBI überwiesen.
Doppelgarage Dittersbach	Anstelle der Errichtung einer Doppelgarage für ein Feuerwehrfahrzeug wurde der Anbau an das Gerätehaus beschlossen. Die Umsetzung in 2022 war durch die zeitlichen Vorgaben des Fördermittelgebers nicht möglich, für das Los Rohbau gingen keine Angebote ein. Der Übertrag der Fördermittel in 2023 ist inzwischen erfolgt. Durch den Stadtrat wurde unter Auflagen im Juni d.J. die Umsetzung des Vorhabens beschlossen. Nach Vorliegen aller Voraussetzungen sollen die Arbeiten im August beginnen. Die Kosten haben sich durch den geänderten Nutzungszweck von vorher 27.000 € für eine einfache Garage auf ca. 250.000 € für einen DIN-gerechten Feuerwehrabstellplatz vervielfacht. Der Bau eines DIN-Stellplatzes war für den vorgesehenen Nutzungszweck von vorn herein notwendig! Eine einfache Garage war zu keinem Zeitpunkt geeignet und zulässig. Durch den Verkauf der Neubauschule ist die Finanzierung trotz Kostenerhöhung gesichert.

6. Zusammenfassung

Durch den Stadtrat wurden Mietreduzierungen über ca. 108 T€ im Jahr 2022 zum Nachteil des EBI beschlossen, hinzu kommt nun noch, dass die bereits reduzierten Mieten nur zum Teil gezahlt werden. Es handelt sich speziell um den Mieter FKG mit derzeit offenen Forderungen in Höhe von 92,2 T€.

Ein erneuter Wasserschaden im Wohngebäude Auenweg 1 und die unumgänglichen Ausgaben für die Wiedervermietung der derzeit freistehenden Wohnungen führt voraussichtlich zu außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 50 T €.

Mit Stichtag 30.06.2023 wurde für das erste Halbjahr 2023 ein vorläufiger Fehlbetrag in Höhe von 130,7 T€ festgestellt. Das Wirtschaftsjahr 2023 wird voraussichtlich mit einem darüberhinausgehenden Fehlbetrag abschließen.

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., 10.07.2023



Thiel

1. Betriebsleiter



Pretschner

2. Betriebsleiterin