

Anlage zur Vorlage Nr. 096/2015



Schlussbericht

des Rechnungsprüfungsamtes
über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses

Eigenbetrieb Stadtbau

für das Wirtschaftsjahr

2014

01.01. – 31.12.2014

Herausgeber:
Stadtverwaltung Rottweil
Rechnungsprüfungsamt
Bruderschaftsgasse 2 - 4
78628 Rottweil
Tel (07 41) 4 94-2 23
E-mail: Andrea.Lepsch@rottweil.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Aufbau des Betriebes	2
2.	Prüfungsauftrag	3
3.	Vorjahresrechnung	3
4.	Überörtliche Prüfung	4
5.	Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2014	4
6.	Jahresbilanz 2014	5
7.	Gewinn- und Verlustrechnung	6
8.	Vergleich Wirtschaftsplan - Rechnungsergebnis	7
9.	Prüftätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den EB Stadtbau	9
10.	Abschließendes Prüfungsergebnis	12
11.	Feststellung	12

1. Grundlagen und Aufbau des Betriebs

Das wirtschaftliche Unternehmen Stadtbau wird als Eigenbetrieb (EB) im Sinne des § 102 GemO und nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes für Baden-Württemberg geführt. Die Anpassung der Betriebssatzung an das neue Recht ist erfolgt.

Der Eigenbetrieb Stadtbau benutzt die kaufmännische doppelte Buchführung. Für die Finanzbuchhaltung, den Zahlungsverkehr, die Miete, die Berechnung der Wirtschaftlichkeit, Instandhaltung und Kontenbereich Steuern setzt der Eigenbetrieb Stadtbau das sogenannte GES-Programm der Firma Aareon Deutschland GmbH ein; das Programm selbst läuft im Rechenzentrum der Fa. Aareon. Der Eigenbetrieb Stadtbau hat mit der Firma Aareon Deutschland GmbH einen eigenen Lizenz- und Wartungsvertrag abgeschlossen.

Auf Anforderung hat die Aareon GmbH für das GES-Programm Testate der KPMG-Deutsche Treuhandgesellschaft vorgelegt, so dass das Rechnungsprüfungsamt gemäß § 114a Abs. 4 GemO nicht in eine eigene Prüfung eintreten brauchte. Die zwischenzeitlich erfolgten Updates sind allerdings nicht geprüft worden. Die Freigabe für die Anwendung des Programms durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Arnold liegt mit Verfügung vom 14.12.93 vor.

Die Lohnabrechnung erfolgt über die städt. Lohn- und Gehaltsstelle, die Kosten fordert die Stadt monatlich von der Stadtbau zurück.

Ab 01.01.94, also seit Beginn, führt der Eigenbetrieb Stadtbau eine Sonderkasse, die von der Stadtkasse getrennt ist.

Verwaltungsorgane des Eigenbetriebs Stadtbau waren bis 18.09.2004 der Gemeinderat, der Betriebsausschuss, der Oberbürgermeister und die Betriebsleitung. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.2004 und mit Wirkung ab 19.09.2004 wurden die Aufgaben des bisherigen Betriebsausschusses dem Kultur- Sozial- und Verwaltungsausschuss des Gemeinderats übertragen. Hauptsatzung und Betriebssatzung wurden entsprechend geändert.

Nach der für den Eigenbetrieb Stadtbau gültigen Satzung ist es Aufgabe des Eigenbetriebes

- vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen,
- die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen,
- und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Dem Eigenbetrieb „Stadtbau“ wurden ab 01.08.2006 die Aufgaben nach dem Geschäftsverteilungsplan der Stadt im Bereich „Liegenschaften“ und „Bauverwaltung“ übertragen. Seit 01.10.2010 wurde der Bereich „Bauverwaltung“ wieder zurückgenommen und dafür der Bereich „Gebäudemanagement“ übertragen. Diese Aufgaben (Liegenschaften, Gebäudemanagement) werden als Auftragsangelegenheit für die Stadt erledigt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über den städtischen Haushalt.

2. Prüfungsauftrag

Rechtsgrundlage für die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch das Städt. Rechnungsprüfungsamt sind §§ 110 bis § 112 Abs. 1 GemO sowie § 9 GemPrO.

Durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.11.90 wurde dem Städtischen Rechnungsprüfungsamt die Prüfung der Vergaben nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO mit Wirkung zum 01.03.91 übertragen. Einzelheiten über die Vorgehensweise bei Ausschreibungen und Abschluss von Ingenieur- und Architekturverträgen wurden in der Amtsverfügung Nr. 311 vom 20.07.99 geregelt. Auch die weiteren Aufgaben des § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO wurden dem RPA übertragen.

Ab Ende 2004 gilt nun eine neue Amtsverfügung, die auf Grund der Bauprüfung anfangs 2004 in Teilen neu ausgearbeitet wurde.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil hat dem RPA die Unterlagen für die Prüfung der Jahresrechnung 2014 am 13. Mai 2015 zur Prüfung vorgelegt.

3. Vorjahresrechnung

Mit Schlussbericht vom 20.06.2014 hat das Städtische Rechnungsprüfungsamt die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2013 abgeschlossen.

Der Jahresabschluss 2013 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 09.07.2013 festgestellt. Gleichzeitig wurde der Betriebsleitung Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2013 wurde am 19.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in der Zeit vom 21.07. bis 29.07.2014, beim Eigenbetrieb Stadtbau öffentlich ausgelegt worden.

4. Überörtliche Prüfung

Die überörtliche Prüfung der **Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung** des EB Stadtbau für die Jahre 2008 bis 2012 erfolgte in der Zeit vom 24.10.2013 bis 31.01.2014. Die Bestätigung des Regierungspräsidiums Freiburgs, dass die Feststellungen ausgeräumt sind, liegt seit dem 26.03.2015 vor. In der Sitzung 29.04.2015 wurde der Gemeinderat darüber in Kenntnis gesetzt. Somit ist diese Prüfung abgeschlossen.

Die überörtliche Prüfung der **Bauausgaben** der Stadt Rottweil inklusive Eigenbetriebe für die Jahre 2009 bis 2013 fand in der Zeit vom 25.06. bis einschl. 29.07.2014 statt. Der Prüfbericht vom 08.12.2014 liegt vor. Der Eigenbetrieb Stadtbau hat zu den Feststellungen die Stellungnahme fristgerecht abgegeben. Die Feststellung des Regierungspräsidiums Freiburg liegt noch nicht vor.

5. Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2014

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2014 (Erfolgsplan und Vermögensplan) wurde im Kultur- Sozial- und Verwaltungsausschuss am 27.11.2013 vorberaten und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.12.2013 verabschiedet.

Der Wirtschaftsplan 2014 sah Erträge von 1.247.500 € vor, denen Aufwendungen in Höhe von 1.188.500 € gegenüberstanden, so dass für 2014 mit einem Jahresgewinn von 59.000 € gerechnet wurde. Eine Verrechnung des Gewinns mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 38.000 € sollte dann zu einem Bilanzgewinn von 21.000 € führen.

Zur Finanzierung der Investitionsvorhaben war eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 1.712.000 € inklusiv der zeitweiligen Zwischenfinanzierung des Sanierungszuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils der Stadt vorgesehen.

Der Finanzplan 2013 bis 2017 enthielt Ausgabenansätze sowie die erhofften Zuweisungen für das Stadtentwicklungsgebiet „Omsdorfer Hang“ und Ausgabeansätze für die Generalsanierung des Gebäudes Hochwaldstraße 15.

6. Jahresbilanz 2014

Die Bilanzsumme des Eigenbetriebs Stadtbau hat sich im 5-Jahreszeitraum wie folgt entwickelt:

	Gesamtbilanzsumme	Bilanzsumme Anlagevermögen
Jahr	in T €	in T €
2010	14.642	13.648
2011	13.959	13.105
2012	13.656	12.613
2013	13.891	12.941
2014	14.056	13.236

Die Gesamtbilanzsumme des Jahres 2014 ist im Vergleich zu 2013 um rd. 165.000 € gestiegen. Dies ist auf die Baumaßnahmen „Omsdorfer Hang“ und Hochwaldstraße zurückzuführen.

6.1 Aktiva

Die Aktivseite, die aus dem Anlagevermögen, dem Umlaufvermögen und den Rechnungsabgrenzungsposten besteht, hat sich bezüglich des Anlagevermögens und als Unterpunkt der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wie folgt im 5-Jahreszeitraum entwickelt:

	Anlagevermögen insgesamt	Grundstücke mit Wohnbauten
Jahr	in T €	in T €
2010	13.648	13.620
2011	13.105	13.074
2012	12.613	12.554
2013	12.941	12.903
2014	13.236	13.212

Der Kassenbestand hat sich 2014 von 602.451 € auf 387.944 € verschlechtert, wobei in dieser Summe ein Bausparguthaben in Höhe von rd. 196.000 € enthalten ist (Vj. 165.000 €).

6.2 Passiva

Das Eigenkapital mit 5,02 Mio. € zum 01.01. hat sich um den Jahresüberschuss und den Verlustvortrag auf 5,05 Mio. € verbessert. Die Verbindlichkeiten bei Banken mit 5,329 Mio. € konnten gegenüber dem Vorjahresstand (5,468 Mio. €) leicht verringert werden. Dafür stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt von 3,174 Mio. € auf 3,449 Mio. €. Die Eigenkapitalquote sank auf 35,95 % (Vorjahr 36,13 %), befindet sich aber nach wie vor im Landesdurchschnitt.

Anhand der folgenden Tabelle ist die Höhe der Kredite von Banken im 5-Jahreszeitraum nachgezeichnet:

	Bankkredite	bezahlte Zinsen
Jahr	in Euro	in Euro
2010	6.444.891	323.825
2011	5.771.557	304.641
2012	5.452.153	290.214
2013	5.468.184	271.425
2014	5.328.759	262.273

7. Gewinn- und Verlustrechnung

In die Gewinn- und Verlustrechnung der Stadtbau fließen die Ergebnisse aus zwei Geschäftsbereichen ein: Zum einen die klassische Wohnungsverwaltung mit Erlösen aus Mieteinnahmen und Aufwendungen für den Wohnungsbestand und zum anderen Einnahmen aus Verkäufen aus dem Bestand. Da keine Bauträgerobjekte mehr erstellt werden, ist im Wirtschaftsjahr 2014 auch kein Erlös in diesem Geschäftsbereich erzielt worden.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr mit 1,213 Mio. € (Vj. 1,203 Mio. €) um 10.000 € gestiegen, an Aufwendungen hierfür mussten rd. 333.000 € (Vj. 356.000 €) bezahlt werden.

Das Ergebnis ändert sich 2013 zu 2014 wie folgt:

	2013	2014
Rohertrag	870.200	943.300
- Personalausgaben	197.200	218.800
- Abschreibungen	321.600	326.000
- sonst. Betriebl. Aufwendungen	75.200	75.000
- saldierte Zinsen	268.300	260.200
Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	7.900	63.300
- sonstige Steuern	29.000	29.100
Jahresverlust/-überschuss	-21.100	34.200

Der Verlustvortrag aus 2013 in Höhe von rd. 80.700 € ergibt mit dem Überschuss aus 2014 mit 34.200 € einen Bilanzverlust in Höhe von rd. **46.500 €**.

8. Vergleich Wirtschaftsplan – Rechnungsergebnis

8.1 Gewinn- und Verlustrechnung

FPO	Bezeichnung	Plan	Ist	Differenz
50110	Sollmieten/Umlagen	1.214.000	1.213.133	-867
50120	Verkauf von Grundstücken - netto	0	0	0
50130	Erlös aus Betreuungstätigkeit	28.500	25.703	-2.797
50140	Erlöse aus and. Lieferungen/Leistungen	0	0	0
50400	Sonstige betriebl. Erträge	2.000	36.029	34.029
51100	Zinsen aus Guthaben	3.000	2.042	-958
	Zwischensumme (Mehreinnahmen)	1.247.500	1.276.907	29.407
50510	Aufwendungen Hausbewirtschaftung	329.100	332.998	3.898
50520	Aufwendungen f. Verkaufsgrundstücke	0	954	954
50530	Fremdkosten f. Verwaltungsbetreuung	1.500	1.601	101
50610- 50630	Löhne und Gehälter	170.100	218.794	48.694
50700	Abschreibungen	323.000	326.041	3.041
50800	Sonstige Aufwendungen	71.800	74.986	3.186
51300	Zinsen	264.000	262.273	-1.727
52000	Steuern	29.000	29.075	75
	Zwischensumme (Mehrausgaben)	1.188.500	1.246.722	58.222

Größere Planabweichungen liegen nur bei den sonstigen betrieblichen Erträgen und bei den Aufwendungen für Löhne und Gehälter vor. Ursache für die höheren Personalaufwendungen ist u. a. die Ausschüttung nach § 16 TVöD im September 2014.

8.2 Vermögensplan

Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Planung	Abrechnung
Jahresgewinn	21.000 €	34.178 €
Zuschüsse	630.000 €	702.699 €
Kreditaufnahmen	1.712.000 €	1.093.073 €
Abschreibungen	323.000 €	326.040 €
Erlöse aus Verkauf v. bebauten Grst.	85.000 €	- €
Erübrigte Mittel aus Vorjahren	9.000 €	111.000 €
Summen	2.780.000 €	2.266.990 €

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Planung	Abrechnung
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.000 €	1.161 €
Projekt Omsdorfer Hang	969.000 €	989.194 €
Hochwaldstraße 15	851.000 €	347.505 €
Bausparrate	30.000 €	30.000 €
Tilgung von Krediten	925.000 €	959.523 €
Summen:	2.780.000 €	2.327.383 €

Nach § 2 Abs. 4 EigBVO sind Ansätze für verschiedene Vorhaben gegenseitig deckungsfähig. Somit konnten die Mehrausgaben beim Projekt Omsdorfer Hang mit noch nicht benötigten Mitteln für das Gebäude Hochwaldstraße 15 ausgeglichen werden.

Die Betriebsleitung wurde vom Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss am 07.05.2014 ermächtigt bis zum vom RP Freiburg genehmigten Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen selbständig alle erforderlichen Darlehen aufzunehmen und entsprechende Verträge abzuschließen. Der Kreditrahmen wurde nicht vollständig ausgeschöpft.

Die Zuschüsse für die Stadtentwicklungsmaßnahme „Omsdorfer Hang“ werden nach § 8 Abs. 3 EigBVO von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der bezuschussten Anlage abgesetzt und nicht als Passivposten ausgewiesen.

9. Prüfungstätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den Eigenbetrieb Stadtbau 2014

9.1. Verwaltungsbereich

9.1.1 Kassenprüfung, Prüfung der Jahresrechnung

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 02.06.2014 die jährlich vorgeschriebene unvermutete Kassenprüfung beim EB Stadtbau durchgeführt. Dem Eigenbetrieb konnte eine ordnungsgemäße Kassenführung bestätigt werden.

Im Juni 2014 erfolgte die Prüfung der Jahresrechnung 2013 mit Erstellung des Schlussberichts.

9.1.2 VISA-Prüfung

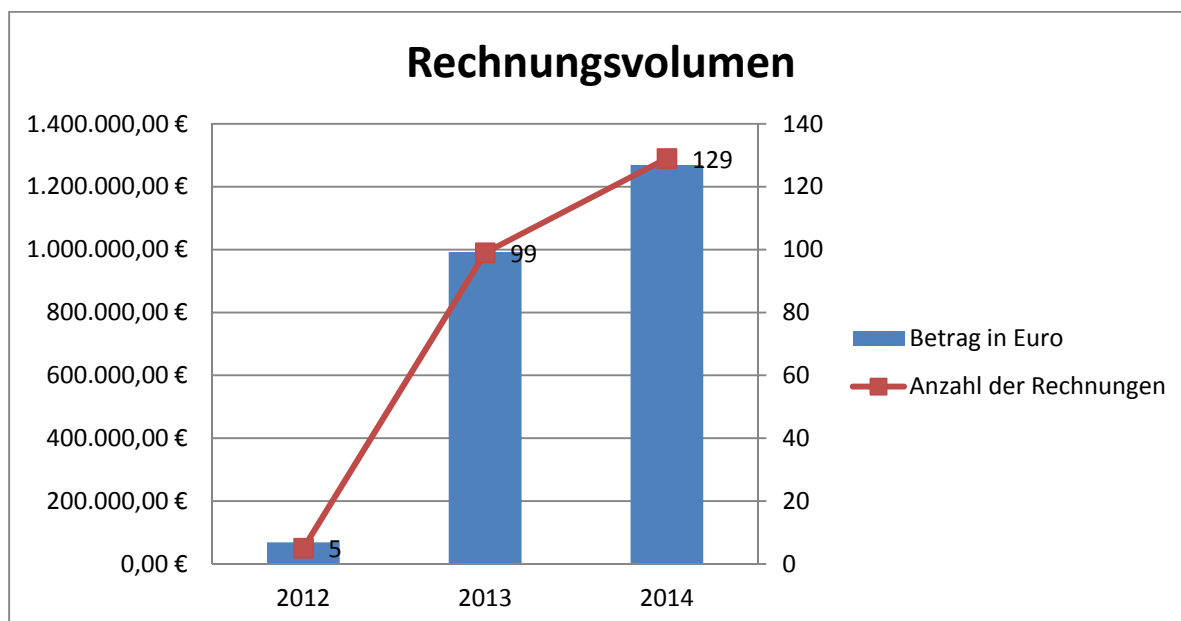
Das Rechnungsprüfungsamt führt gemäß § 1 Nr. 1.4 der Dienstanweisung zur Abwicklung von Baumaßnahmen, Lieferungen und Leistungen bei allen Rechnungen über 5.000 € sowie bei Anordnungen mit gestaffelter Auszahlung (Abschlagszahlungen) eine Visa-Prüfung durch. Das bedeutet, dass diese Rechnungen vor Auszahlung dem RPA vorzulegen sind.

9.2 Bauprüfungen

Die Bautätigkeit des Eigenbetriebs umfasste im Geschäftsjahr 2014 überwiegend den Omsdorfer Hang 5 und Omsdorfer Hang 7 sowie verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen.

Die dem RPA vorgelegten Rechnungen hatten ein Volumen von insgesamt 1.269.445,95€ (Vj. 992.074,84 €).

Darin enthalten sind sowohl Rechnungen, die Unterhaltungsmaßnahmen betreffen, als auch Baurechnungen / Handwerkerrechnungen und Honorarrechnungen für die Gebäude Omsdorfer Hang 5 und 7 und für die Sanierung des Gebäudes Hochwaldstraße 15.



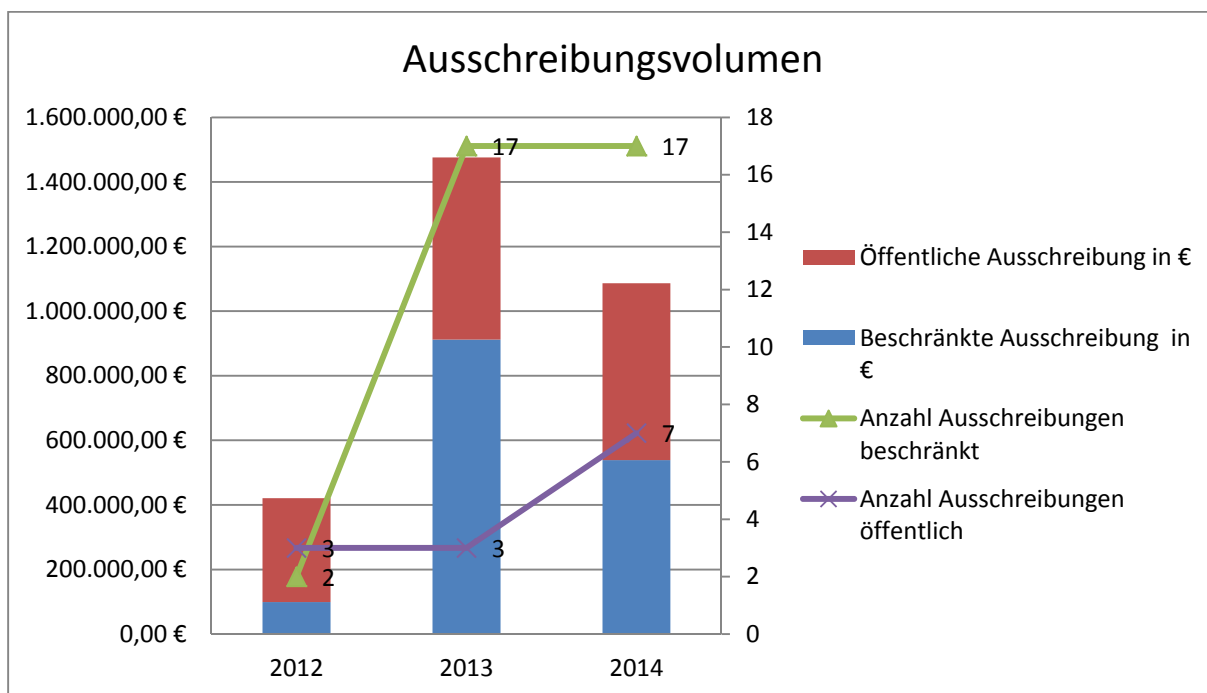
Das Schaubild zeigt die Entwicklung der durchgeführten Bauprüfungen anhand des Rechnungsvolumens.

Die steigende Anzahl der Rechnungen ist durch die Maßnahmen am Omsdorfer Hang zu begründen. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren ähnlich weiter entwickeln, da der Omsdorfer Hang 8, 10 und 12 saniert wird.

9.2.1 Ausschreibungs- und Vergabeprüfung

Nach der Dienstanweisung zur Abwicklung von Baumaßnahmen, Lieferungen und Leistungen werden bei einer geschätzten Vergabesumme bis 50.000 € beschränkte Ausschreibungen, darüber hinaus öffentliche Ausschreibungen durchgeführt.

Im Jahr 2014 wurden vom Eigenbetrieb Stadtbau 17 beschränkte Ausschreibung und sieben öffentliche Ausschreibungen durchgeführt. Sie entsprachen der geltenden Dienstanweisung. Bei zwei Ausschreibungen wurde kein Angebot eingereicht. Hier wurde durch eine erneute Freihändige Vergabe und Erweiterung des Bieterkreises ein Ergebnis erzielt. Das Rechnungsprüfungsamt hat die formale Prüfung der Leistungsverzeichnisse vor der Versendung und der eingegangenen Angebote auf Vollständigkeit und Richtigkeit nach den geltenden Vorschriften geprüft. Das RPA führt gemeinsam mit dem Eigenbetrieb Stadtbau die Submissionen durch. Für die Öffentlichen Ausschreibungen wurde im Jahr 2014 die Elektronische Vergabe (E-Vergabe) eingeführt. Dabei wurden umfassende Schulungen einzelner Mitarbeiter mit der Software und Plattform „DTVP“ (Deutsches Vergabeportal) durch das RPA vorgenommen. Diese E-Vergaben können sowohl über die Plattform DTVP, als auch auf der Homepage der Stadt Rottweil kostenlos vom Bieter heruntergeladen werden.



Das Schaubild zeigt die Entwicklung der durchgeführten Ausschreibungen mit den jeweiligen Vergabesummen.

Die Vergabesumme der beschränkten Ausschreibungen lag insgesamt bei 538.940,82 € und die der öffentlichen Ausschreibung betrug insgesamt 547.211,08 €. - Über freihändige Vergaben erhält das RPA in der Regel keine Benachrichtigung.

9.2.2 Nachtragsprüfungen

Das RPA hat die vorgelegten Nachträge überprüft und konnte im Rahmen des Nachtragsmanagements keine Mängel feststellen. Alle Nachträge die vorgelegt worden sind, waren zeitnah unterschrieben und lagen zur Schlussrechnung vor.

9.2.3 Baubegleitende Prüfung

Baubegleitende Prüfungen bei Bieter und Architekten wurden am Omsdorfer Hang 3 und Omsdorfer Hang 7 durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Beratungsgespräche zur Konfliktvermeidung und Rechtsstreitigkeiten bei Baumängeln und Honorarkürzungen von Schlussrechnungen gemeinsam mit dem Eigenbetrieb Stadtbau vorgenommen.

9.2.4 Schlussrechnungen

Bei den durchgeführten Stichprobenprüfungen von Schlussrechnungen wurden keine gravierenden Auffälligkeiten festgestellt. Geringfügige Auffälligkeiten wurden unverzüglich nachgebessert, bzw. vom Unternehmer nachgefordert.

9.2.5 Ingenieur- und Architektenleistungen

Im Berichtszeitraum wurden zwei Architektenverträge abgeschlossen. Die Vertragsentwürfe wurden dem Rechnungsprüfungsamt rechtzeitig vorgelegt.

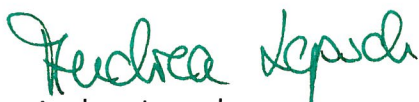
10. Abschließendes Prüfungsergebnis

Die Prüfung durch das Städtische Rechnungsprüfungsamt nach § 111 GemO hat keine Anhaltspunkte ergeben, die der Feststellung des von der Betriebsleitung aufgestellten Jahresabschlusses entgegenstehen.

11. Feststellung

Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt daher, diesen Bericht zur Kenntnis zu nehmen, die Jahresrechnung 2014 des Eigenbetriebs Stadtbau festzustellen und die vom Eigenbetrieb Stadtbau vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Rottweil, den 19. Juni 2015



Andrea Lepsch
Leiterin Rechnungsprüfungsamt