

Anlage zur Vorlage Nr. 147/2016



Schlussbericht

des Rechnungsprüfungsamtes
über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses

Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil

für das Wirtschaftsjahr

2015

01.01. – 31.12.2015

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 2015	4
6	Jahresbilanz 2015	5
6.1	Aktiva	5
6.2	Passiva	6
7	Gewinn- und Verlustrechnung	6
8	Vergleich Wirtschaftsplan - Rechnungsergebnis	8
8.1	Gewinn- und Verlustrechnung	8
9	Prüftätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den EB Stadtbau	9
9.1	Verwaltungsbereich	9
9.1.1	Kassenprüfung	9
9.1.2	VISA-Prüfung	9
9.2	Baubereich	9
9.2.1	Ausschreibung- und Vergabepfung	10
9.2.2	Nachtragsprüfung	11
9.2.3	Baubegleitende Prüfung	11
9.2.4	Schlussrechnungen	12
9.2.5	Architekten- und Ingenieurleistungen	12
10	Abschließendes Prüfungsergebnis	13
11	Feststellung	13

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 „Gebäudewirtschaft“ übertragen. Diese Aufgaben (Liegenschaften, Gebäudewirtschaft) werden als Auftragsangelegenheit für die Stadt erledigt. Die finanzielle Abwicklung erfolgt über den städtischen Haushalt (TH 52).

2 Prüfungsauftrag

Rechtsgrundlage für die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch das städt. Rechnungsprüfungsamt sind §§ 110 bis § 112 Abs. 1 GemO sowie § 9 GemPrO.

Durch Gemeinderatsbeschluss vom 28.11.1990 wurde dem städtischen Rechnungsprüfungsamt die Prüfung der Vergaben nach § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO mit Wirkung zum 01.03.1991 übertragen. Einzelheiten über die Vorgehensweise bei Ausschreibungen und Abschluss von Ingenieur- und Architekturverträgen wurden in der Amtsverfügung Nr. 311 vom 20.07.1999 geregelt. Auch die weiteren Aufgaben des § 112 Abs. 2 Nr. 2 GemO wurden dem RPA übertragen.

Die seit dem 01.08.2012 in Kraft getretene Dienstanweisung zur Abwicklung von Baumaßnahmen, Lieferungen und Leistungen gilt auch für den Eigenbetrieb Stadtbau.

Der Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil hat dem RPA die Unterlagen für die Prüfung der Jahresrechnung 2015 am 28.07.2016, der Zahlenteil vorab am 10. Juni 2016, zur Prüfung vorgelegt.

3 Vorjahresrechnung

Mit Schlussbericht vom 19.06.2015 hat das städtische Rechnungsprüfungsamt die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2014 abgeschlossen.

Der Jahresabschluss 2014 wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.07.2015 festgestellt. Gleichzeitig wurde der Betriebsleitung Entlastung erteilt.

Der Jahresabschluss 2014 wurde am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind in der Zeit vom 20.07. bis 28.07.2014, 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. Zu den Feststellungen im Prüfbericht der GPA vom 08.12.2014 hat der Eigenbetrieb Stadtbau Stellungnahme genommen. Die Feststellung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 01.12.2015, dass die Prüfung abgeschlossen ist, liegt seit dem 03.12.2015 vor.

5 Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2015

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2015 (Erfolgsplan und Vermögensplan) wurde im Kultur- Sozial- und Verwaltungsausschuss am 26.11.2014 vorberaten und vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.12.2014 verabschiedet.

Der Wirtschaftsplan 2015 sah Erträge von 1.310.000 € vor, denen Aufwendungen in Höhe von 1.252.000 € gegenüberstanden, so dass für 2015 mit einem Jahresgewinn von 58.000 € gerechnet wurde. Eine Verrechnung des Gewinns mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von 43.000 € sollte dann zu einem Bilanzgewinn von 15.000 € führen.

Im Finanzplan waren insgesamt 3,152 Mio. € an Finanzierungsmittel eingestellt. Zur Finanzierung der Investitionsvorhaben war eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 840.000 € inklusiv der zeitweiligen Zwischenfinanzierung des Sanierungszuschusses und des Komplementärfinanzierungsanteils der Stadt vorgesehen. Als Zuschüsse waren 918.000 € vom Bund/Land für das SSP Omsdorfer Hang und 615.000 € als Finanzierungsanteil Stadt eingeplant. Hinzu kamen noch erübrigte Mittel aus Vorjahren (Abruf Darlehen Hochwaldstr. 15) i. H. v. 350.000 € sowie Verkaufserlöse von 90.000 €.

Der Finanzplan 2014 bis 2018 enthielt Ausgabenansätze sowie die erhofften Zuweisungen für das Stadtentwicklungsgebiet „Omsdorfer Hang“ und Ausgabeansätze für die Generalsanierung des Gebäudes Hochwaldstraße 15.

6 Jahresbilanz 2015

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

	Gesamtbilanzsumme	Bilanzsumme Anlagevermögen
Jahr	in T €	in T €
2011	13.959	13.105
2012	13.656	12.613
2013	13.891	12.941
2014	14.056	13.236
2015	14.821	13.705

Die Gesamtbilanzsumme des Jahres 2015 ist im Vergleich zu 2014 um rd. 765.000 € 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 €
2011	13.105	13.074
2012	12.613	12.554
2013	12.941	12.903
2014	13.236	13.212
2015	13.705	13.687

Der Kassenbestand hat sich 2015 von 387.944 € auf 360.358,16 € reduziert, wobei in dieser Summe ein Bausparguthaben in Höhe von rd. 227.000 € enthalten ist (Vj. 196.000 €).

6.2 Passiva

Das Eigenkapital mit 5,05 Mio. € zum 01.01. hat sich um den Jahresüberschuss und den Verlustvortrag auf rd. 5,244 Mio. € verbessert. Die Verbindlichkeiten bei Banken mit 5,567 Mio. € haben sich gegenüber dem Vorjahresstand (5,306 Mio. €) leicht erhöht. Ebenso stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt von 3,449 Mio. € auf 3,675 Mio. €. Die Eigenkapitalquote sank auf 35,38 % (Vorjahr 35,95 %), 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
2011	5.771.557	304.641
2012	5.452.153	290.214
2013	5.468.184	271.425
2014	5.306.949	262.273
2015	5.566.898	252.064

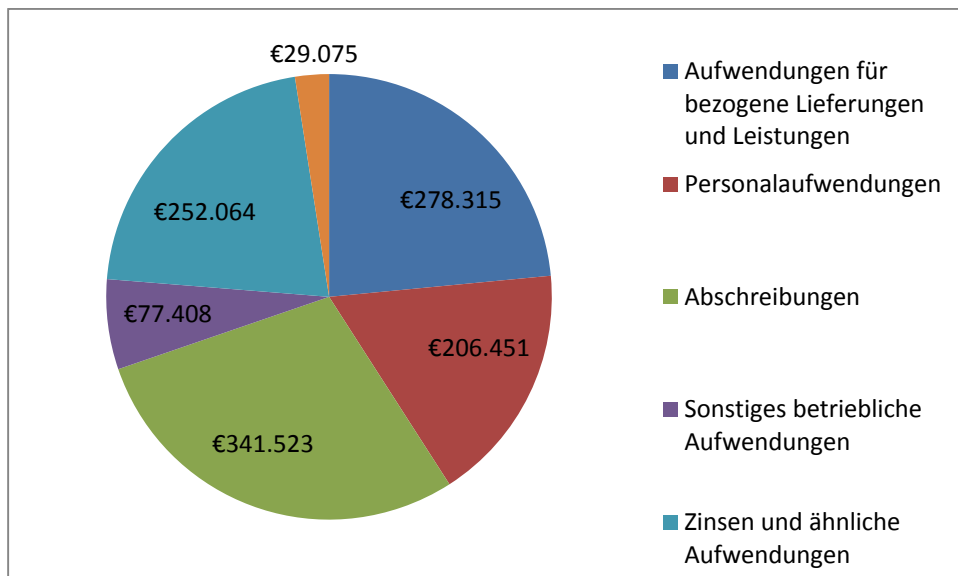
Aufgrund des günstigen Zinsniveaus bei Neuabschlüssen sind die bezahlten Zinsen trotz ansteigender Verbindlichkeiten geringer als im Vorjahr.

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 2015 auch kein Erlös in diesem Geschäftsbereich erzielt worden, wohl aber aus dem Verkauf von zwei Eigentumswohnungen (s. sonstige betriebliche Erträge).

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr mit 1,258 Mio. € (Vj. 1,213 Mio. €) um 45.000 € gestiegen (Vj. + 10 T€), an Aufwendungen hierfür mussten rd. 276.000 € (Vj. 333.000 €) bezahlt werden. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind in 2015 rückläufig, da mehr Sanierungen durchgeführt worden sind, die in der Vermögensplanung veranschlagt sind.

Hier ein Diagramm, wie sich die Aufwendungen zusammensetzen:



Die Abschreibungen machen den größten Teil der Aufwendungen aus, gefolgt von den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für die Hausbewirtschaftung und dann die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen. Die Personalaufwendungen liegen erst an vierter Stelle.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ändert sich 2014 zu 2015 wie folgt:

	2015	2014
Rohertrag	1.095.400	943.300
- Personalausgaben	206.500	218.800
- Abschreibungen	341.500	326.000
- sonst. Betriebl. Aufwendungen	77.400	75.000
- saldierte Zinsen	250.700	260.200
Ergebnis der gewönl. Geschäftstätigkeit	219.300	63.300
- sonstige Steuern	29.100	29.100
Jahresverlust/-überschuss	190.200	34.200

Der Verlustvortrag aus 2014 in Höhe von rd. 46.500 € ergibt mit dem Überschuss aus 2015 mit 190.200 € einen Bilanzgewinn in Höhe von rd. **143.700 €**.

8 Vergleich Wirtschaftsplan – Rechnungsergebnis

8.1 Gewinn- und Verlustrechnung

FPO	Bezeichnung	Plan	Ist	Differenz
50110	Sollmieten/Umlagen	1.279.000	1.257.761	-21.239
50120	Verkauf von Grundstücken - netto	0	0	0
50130	Erlös aus Betreuungstätigkeit	26.000	20.738	-5.262
50140	Erlöse aus and. Lieferungen/Leistungen	0	0	0
50400	Sonstige betriebl. Erträge	2.000	79.936	77.936
51100	Zinsen aus Guthaben	3.000	1.334	-1.666
	Zwischensumme (Mehreinnahmen)	1.310.000	1.359.769	49.769
50510	Aufwendungen Hausbewirtschaftung	395.300	276.292	-119.008
50520	Aufwendungen f. Verkaufsgrundstücke	0	1.299	1.299
50530	Fremdkosten f. Verwaltungsbetreuung	1.000	724	-276
50610- 50630	Löhne und Gehälter	179.700	206.451	26.751
50700	Abschreibungen	324.000	341.523	17.523
50800	Sonstige Aufwendungen	70.000	77.408	7.408
51300	Zinsen	253.000	252.064	-936
52000	Steuern	29.000	29.075	75
	Zwischensumme (Mehrausgaben)	1.252.000	1.184.836	-67.164

Größere Planabweichungen liegen nur bei den sonstigen betrieblichen Erträgen, den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und bei den Aufwendungen für Löhne und Gehälter vor.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind auf den Teilschuldenerlass des Kfwdarlehens i. H. v. 17.000 €, durch Erträge aus dem Verkauf von zwei Eigentumswohnungen i. H. v. rd. 25.000 € und sonstigen Subventionen i. H. v. 29.700 € erzielt werden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind um 119.000 € unter dem Planansatz. Allerdings sind weitere rd. 108.000 € Bestandsinvestitionen angefallen und aktiviert worden.

Die Personalaufwendungen sind trotz der Tarifierhöhung für Bedienstete nach dem TVÖD i. Höhe von 2,4 % um rd. 27.000 € zurückgegangen. Dies ist darauf zurück zu führen, dass der Beschäftigungsumfang des Betriebsleiters für den Eigenbetrieb Stadtbau reduziert worden ist.

9 Prüfungstätigkeit des Rechnungsprüfungsamtes für den Eigenbetrieb Stadtbau 2015

9.1 Verwaltungsbereich

9.1.1 Kassenprüfung, Prüfung der Jahresrechnung

Das Rechnungsprüfungsamt hat am 22.05.2015 die jährlich vorgeschriebene unvermutete Kassenprüfung beim EB Stadtbau durchgeführt. Dem Eigenbetrieb konnte eine ordnungsgemäße Kassenführung bestätigt werden.

Im Juni 2015 erfolgte die Prüfung der Jahresrechnung 2014 mit Erstellung des Schlussberichts.

9.1.2 VISA-Prüfung

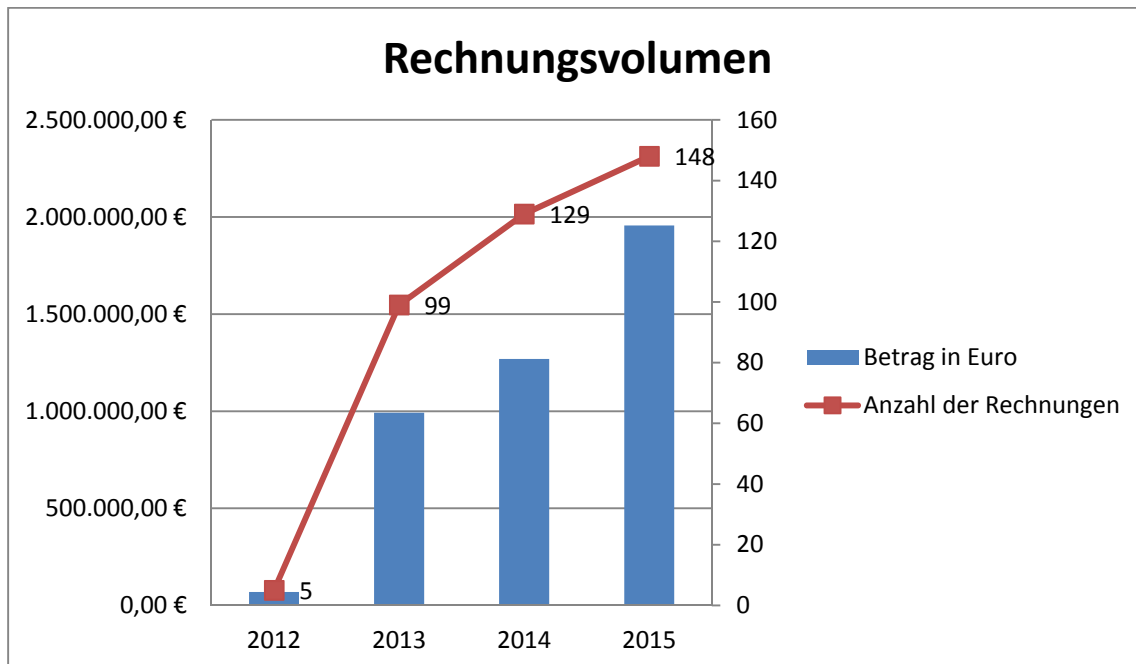
Das Rechnungsprüfungsamt führt gemäß § 1 Nr. 1.4 der Dienstanweisung zur Abwicklung von Baumaßnahmen, Lieferungen und Leistungen bei allen Rechnungen über 5.000 € sowie bei Anordnungen mit gestaffelter Auszahlung (Abschlagszahlungen) eine Visa-Prüfung durch. Das bedeutet, dass diese Rechnungen vor Auszahlung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

9.2 Bauprüfungen

Die Bautätigkeit des Eigenbetriebs umfasste im Geschäftsjahr 2015 überwiegend den Omsdorfer Hang 10 und die Hochwaldstraße 15 sowie verschiedene Unterhaltungsmaßnahmen.

Die dem RPA vorgelegten Rechnungen hatten ein Volumen von insgesamt 1.956.203,75 € (Vj. 1.269.445,95€ €).

Darin enthalten sind sowohl Rechnungen, die Unterhaltungsmaßnahmen betreffen, als auch Baurechnungen / Handwerkerrechnungen und Honorarrechnungen für die Sanierung der Gebäude Omsdorfer Hang 10 und Hochwaldstraße 15.



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

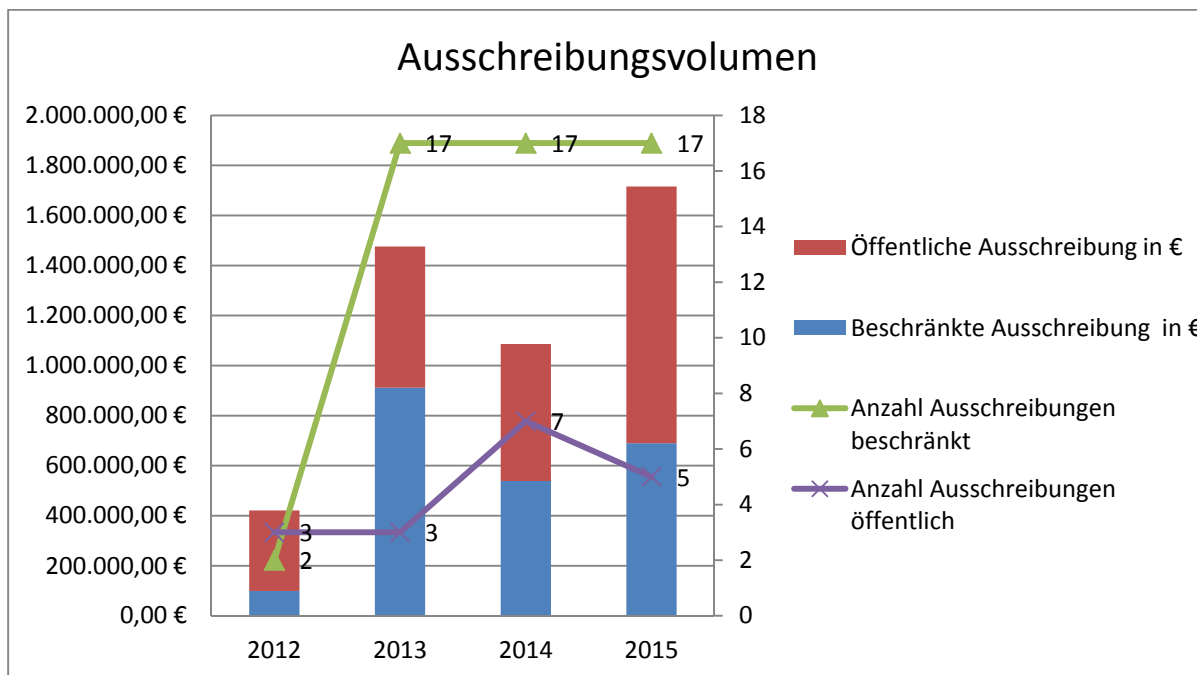
Die steigende Anzahl der Rechnungen ist durch die Maßnahmen am Omsdorfer Hang zu begründen. Diese Entwicklung wird in den nächsten Jahren andauern, da der Omsdorfer Hang bis 2020 weiter saniert werden soll.

9.2.1 Ausschreibungs- und Vergabeprüfung

Nach der Dienstanweisung zur Abwicklung von Baumaßnahmen, Lieferungen und Leistungen werden bei einer geschätzten Vergabesumme bis 50.000 € bei Ausbaugewerken und bei Tiefbauarbeiten bis 100.000€ beschränkte Ausschreibungen, darüber hinaus öffentliche Ausschreibungen durchgeführt.

Im Jahr 2015 wurden vom Eigenbetrieb Stadtbau 17 (Vj. 17) beschränkte Ausschreibung und 5 (Vj. 7) öffentliche Ausschreibungen durchgeführt. Sie entsprachen der geltenden Dienstanweisung. 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 2015 die Elektronische Vergabe (E-Vergabe) durchgeführt. Dabei wurden die Mitarbeiter mit dem Umgang der Vergabepattform „DTVP“ (Deutsches Vergabeportal) unterstützt. 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 689.739,65 € (Vj. 538.940,82 €) und die der öffentlichen Ausschreibung betrug insgesamt 1.025.831,60 € (Vj. 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 10 und Omsdorfer Hang 12 durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Beratungsgespräche gemeinsam mit dem Eigenbetrieb Stadtbau vorgenommen, um Konflikte zu vermeiden und Rechtsstreitigkeiten bei Baumängeln und Honorarkürzungen von Schlussrechnungen auszuräumen.

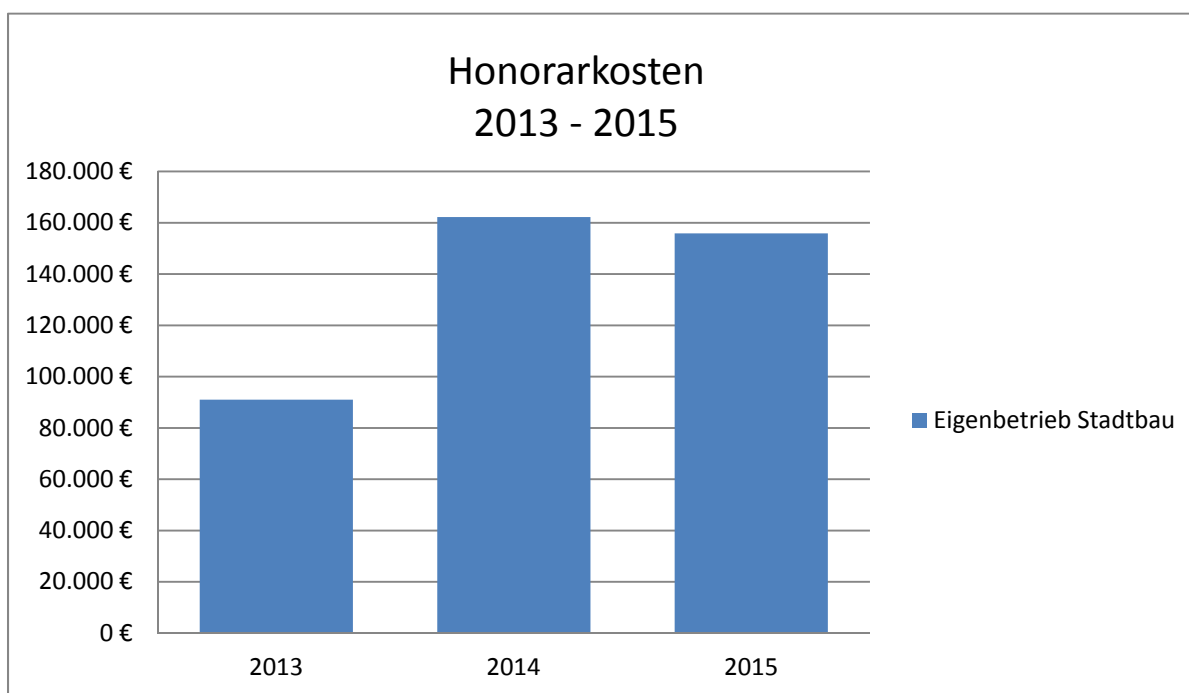
9.2.4 Schlussrechnungen

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

9.2.5 Architekten- und Ingenieurleistungen

Im Berichtszeitraum 2015 wurde kein Architektenvertrag abgeschlossen. Die in 2015 geprüften Honorarabrechnungen entsprachen den zu Grunde liegenden Ingenieurverträgen. Die Honorarkosten betragen im Jahr 2015 rd. 155.843,69 € (Vj. 162.194,55 €).

Die nachfolgende Grafik zeigt die Honorarkosten im Jahr 2013 bis 2015.



Die Honoraraufwendungen sind in 2015 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen.

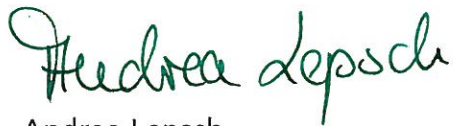
10 Abschließendes Prüfungsergebnis

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 2015 des Eigenbetriebs Stadtbau Rottweil festzustellen und die vom Eigenbetrieb Stadtbau Rottweil vorgeschlagenen Beschlüsse zu fassen.

Rottweil, den 08.08.2016



Andrea Lepsch
Leiterin Rechnungsprüfungsamt