

LAGEBERICHT

des

EIGENBETRIEBES
GEBÄUDEWIRTSCHAFT DES
KREISES BERGSTRASSE

WIRTSCHAFTSJAHR 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand und Struktur des Eigenbetriebes	3
2	Geschäftsverlauf	4
2.1	Allgemeine Entwicklung	4
2.2	Vermögens- und Finanzlage	5
2.2.1	ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DURCH INVESTITIONSTÄTIGKEIT	5
2.2.2	ANLAGEN IM BAU	6
2.2.3	GRUNDSTÜCKSVÄNDERUNGEN	7
2.2.4	ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS	8
2.2.5	ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN	8
2.2.6	ENTWICKLUNG DER DARLEHEN UND LIQUIDITÄTSLAGE	9
3	Ertragslage	10
3.1	Wesentliche Zuschüsse und sonstige Erträge	10
3.2	Entwicklung des Personalstandes und der Personalkosten	10
4	Künftige Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung	12
4.1	Geplante Projekte	12
4.2	Risiken der künftigen Entwicklung	13

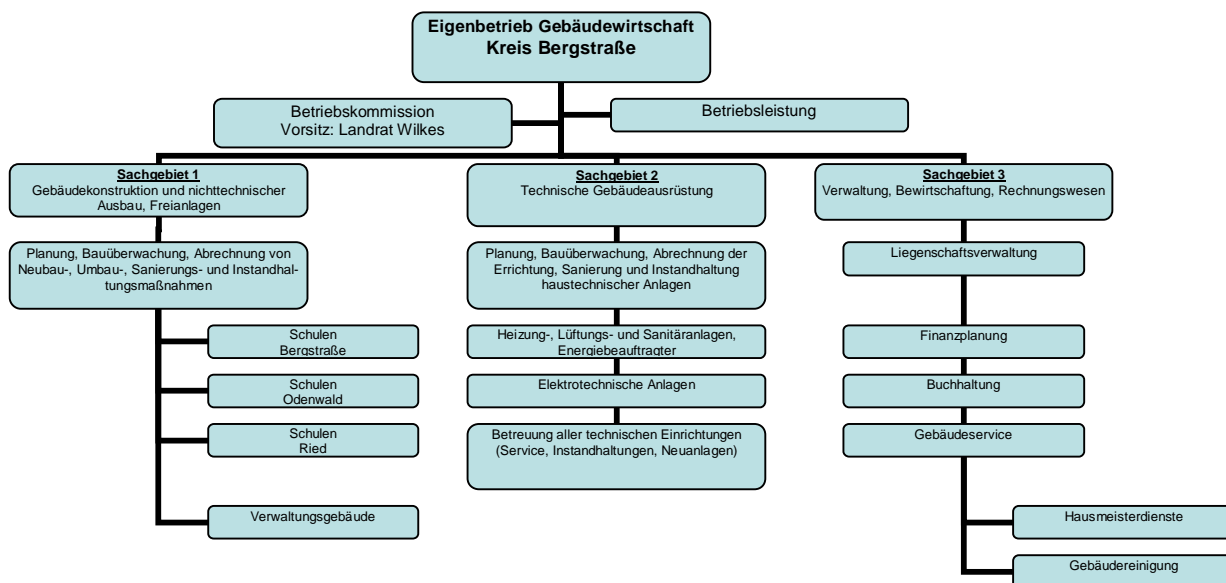
1 Gegenstand und Struktur des Eigenbetriebes

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Kreis Bergstraße - EBG - ist zum 01. Januar 2006 auf der Grundlage des Eigenbetriebsgesetzes des Landes Hessen gebildet worden.

Gemäß § 2 Abs. 2 der am 07. November 2005 vom Kreistag beschlossenen Satzung verfolgt der EBG folgenden Betriebszweck:

Zweck des Eigenbetriebs ist die Bewirtschaftung und Unterhaltung von kreiseigenen sowie dem Kreis Bergstraße zur Nutzung überlassenen Liegenschaften (Gebäude sowie Grund und Boden) mit Ausnahme der Kreisstraßen, den öffentlichen Wegen und Plätzen, den wald- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie der der Kreiskrankenhaus Bergstraße gGmbH zur Nutzung überlassenen Liegenschaften. Zur Bewirtschaftung und Unterhaltung gehören alle Vorgänge, die unmittelbar mit den betreffenden Gebäuden, dem Grund und Boden sowie der jeweiligen Nutzung im Zusammenhang stehen. Das beinhaltet den Kauf, die Anmietung und Vermietung von Immobilien, die Planung, die Errichtung, den Neubau, den Um- und Ausbau, die Erweiterung, die Sanierung, die Nutzung, den Betrieb, die Unterhaltung, die Instandhaltung, die Wartung, die Modernisierung sowie den Rückbau beziehungsweise die Verwertung und den Verkauf der Immobilien des Kreises Bergstraße und deren technische Anlagen.

Die Struktur des EBG gliedert sich in die folgenden drei Funktionsbereiche:



Die Wirtschaftsführung, Vermögensverwaltung und Rechnungslegung der Eigenbetriebe sind so einzurichten und zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird (§§ 127 und 127a HGO). Hierzu gehört auch die Aufstellung eines Wirtschaftsplans, der von den zuständigen Gremien genehmigt wird.

Somit ist die Aufgabe, Gebäude zu planen und zu bauen sowie die zu ihrer Nutzung erforderlichen Infrastrukturen zur Verfügung zu stellen, mittelbarer Teil der kommunalen Daseinsvorsorge. Ein nach kaufmännischen Gesichtspunkten aufgebautes Gebäudemanagement trägt daher erheblich dazu bei, die direkten Dienstleistungen der Verwaltung für die Bürgerschaft zu ermöglichen.

Die strategische Zielsetzung des EBG besteht also vor diesem Hintergrund darin, durch geeignete betriebswirtschaftliche Methoden und Verfahren die Nachhaltigkeit der öffentlichen Aufgaben zu unterstützen. Ein kostenbewusstes Gebäudemanagement eröffnet Spielräume in anderen, notwendigen kommunalen Aufgabefeldern.

Die Rolle, die dem EBG in der Kooperation mit den weiteren Dienststellen der Kreisverwaltung zukommt, ist die eines Service-Leisters gegenüber diesen Dienststellen.

2 Geschäftsverlauf

2.1 Allgemeine Entwicklung

Der Schwerpunkt des EBG liegt in allen Funktionsbereichen nach wie vor in der Sanierung, Modernisierung, Erweiterung, Ausstattung und Bewirtschaftung der kreiseigenen Schulen. Die Modernisierung der Verwaltungsgebäude ist bis auf wenige kleinere Umbauarbeiten, insbesondere im Gebäude Graben 15, abgeschlossen. Dort ist vorgesehen, im 1. Bauabschnitt Dachgauben zu errichten und das z. T. noch als Archiv genutzte Dachgeschoss zu Büroräumen auszubauen.

Vorrangiges Ziel ist nach wie vor, alle Schulen des Kreises Bergstraße in einen den heutigen Anforderungen an Energieverbrauch, Haustechnik und pädagogische Erfordernisse entsprechenden Zustand zu bringen. Hierfür werden in den Jahren 2007-2011 Mittel in Höhe von ca. 106 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.

Vorgesehen sind insbesondere die Ausstattung der Gebäude mit Wärmedämmverbundsystemen, neuen Fensterelementen, Erneuerung von Heiztechnik und ggfs. Errichtung von Blockheizkraftwerken, Erneuerung von Elektrik und Beleuchtung, Anpassung der naturwissenschaftlichen Fachräume an heutige Erfordernisse, Umgestaltung von Schulhöfen usw.

Zunehmende Bedeutung gewinnt auch die ganztägige Betreuung der Schüler, was die Ausstattung der Schulen mit entsprechenden Speiseräumen bzw. Mensen erforderlich macht.

2.2 Vermögens- und Finanzlage

Der Eigenbetrieb verfügt zum Ende des Wirtschaftsjahres über ein Eigenkapital in Höhe von 350,9 Mio. EUR (Vj. 352,2 Mio. EUR) bei einer Bilanzsumme von 511,6 Mio. EUR (Vj. 507,8 Mio. EUR).

Wesentliche Posten auf der Aktivseite ist das Anlagevermögen mit 469,4 Mio. EUR (Vj. 460,4 Mio. EUR). Auf der Passivseite sind neben dem Eigenkapital die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit 90,6 Mio. EUR (Vj. 90,2 Mio. EUR) hervorzuheben.

Zum 31. Dezember 2007 verfügt die Gesellschaft über Bankguthaben in Höhe von 30,6 Mio. EUR (Vj. 32,6 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2007 hat sich der Eigenbetrieb erwartungsgemäß entwickelt.

2.2.1 Entwicklung des Anlagevermögens durch Investitionstätigkeit

Zu Beginn des Wirtschaftsjahres 2007 betrug der Anlagebestand an bebauten und unbebauten Grundstücken 179.308.469,52 EUR. Auf die bebauten Grundstücke entfiel ein Anteil von 168.112.241,31 EUR, auf die unbebauten Grundstücke ein Anteil von 228.783,00 EUR sowie auf die Anlagen im Bau 10.967.445,21 EUR.

Durch Investitionen gestalteten sich die Zugänge zum Anlagevermögen folgendermaßen:

	31.12.2007 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	
Software	62,2
II. Sachanlagen	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Schulbauten	444,0
2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Verwaltungsbauten	0,0
3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Sportstätten	0,0
4. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0,0
5. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit sonstigen Bauten	0,0
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	14.836,5
	<hr/>
	15.342,7 <hr/>

2.2.2 Anlagen im Bau

Neben den unter Ziffer 2.2.1 gemachten Angaben zu den Anlagen im Bau soll folgende Tabelle insbesondere die Entwicklung der wesentlichen Vorhaben aufzeigen:

	01.01.2007 TEUR	Zugang TEUR	Abgang TEUR	31.12.2007 TEUR
Müller-Guttenbrunn-Schule, Fürth	1.139,7	2.362,4	0	3.502,1
Nibelungenschule, Viernheim	58,8	0	58,8	0
Alfred-Delp-Schule, Lampertheim	33,1	469,1	0	502,1
Freiherr-vom-Stein-Schule, Neckars- teinach, Sanierung Bestandsgeb.	29,7	316,8	0	346,5
Freiherr-vom-Stein-Schule, Neckars- teinach, Ersatzbau Arbeitslehre	2.323,9	662,3	2.986,2	0
Starkenburger Gymnasium, Hp	200,0	625,6	0	825,6
Goethe-Gymnasium, Bensheim	3.972,0	2.163,6	0	6.135,6
Heinrich-Metzendorf-Schule, Bens- heim, Turnhalle	1.021,0	1.009,9	2.030,9	0
Geschw.-Scholl-Schule, Bensheim, Ganztagsangebot	900,2	2.170,1	3.070,3	0
Geschw.-Scholl-Schule, Bensheim, Sanierung 4. Bauabschnitt	3,9	1.567,4	0	1.571,3
Lessinggymnasium, GTA	242,8	1.560,8	0	1.803,6
Martin-Luther-Schule, Rimbach, Raumcontainer	169,4	0	169,4	0
Überwaldgymnasium und Eugen- Bachman-Schule W.-M., Mensa	626,8	1.799,0	0	2.425,8
Grundschule Kappesgärten, Neubau	45,3	0	45,3	0
AKG, Bensheim, Erweiterung	16,9	0	16,9	0
Heinrich-Metzendorf-Schule, Bens- heim, Sanierung	61,0	0	61,0	0
Schloss-Schule, Heppenheim, Ganz- tagsangebote	17,9	0	17,9	0
Graben 15, 2. Bauabschnitt	5,0	0	5,0	0
Sicherheitseinbehalte	100,0	0	100,0	0
Korrektur 2006	0	0	2,0	-2,0
Berufliche Schulen Lampertheim, Um- bau für Einrichtung Speisesaal	0,0	14,5	0	14,5
Weschnitztalschule Mörlenbach, Um- bau	0,0	2,3	0	2,3
Alexander-von-Humboldt-Schule, Er- weiterung – Baukosten	0,0	11,8	0	11,8
Goethe-Gymnasium Bensheim; Neu- bau Sporthalle	0,0	100,9	0	100,9
Summe:	10.967,4	14.836,5	8.563,7	17.240,2

Deutlich wird angesichts dieser Zahlen, dass der Arbeitsschwerpunkt des EBG auch im Jahr 2007 eindeutig in der Vorbereitung und Abwicklung von Baumaßnahmen gelegen hat.

2.2.3 Grundstücksveränderungen

Walther-Rathenau-Straße 2, 64646 Heppenheim (ehem. Sparkasse)

Mit notariellem Vertrag vom 08.11.06 wurde die Liegenschaft Walther-Rathenau-Straße 2 in Heppenheim, Flur 21, Flurstück 74/9 zum Preis von 850.000,00 EUR gemäß Beschluss des Kreistags vom 20.02.2006 verkauft. Der Kaufpreis wurde zwei Wochen nach Rechtswirksamkeit des noch erforderlichen Grenzregelungsverfahrens fällig. Der Eingang des Kaufpreises ist am 09.03.07 erfolgt. Zum Zeitpunkt des Geldeingangs und der Eigentumsumschreibung waren folgende Buchwerte zugrunde zu legen:

Grundstück:	562.800,00 EUR
Gebäude:	<u>562.210,00 EUR</u>
Insgesamt:	1.125.010,00 EUR

Aus diesem Grundstücksgeschäft ist somit ein Verlust aus Abgang von Sachanlagevermögen in Höhe von 275.010,00 EUR entstanden. Die Veräußerung des Gebäudes mindestens zum Buchwert ist trotz intensiver Verkaufsbemühungen und mehrfacher Ausschreibungen des Gebäudes in regionalen und überregionalen Zeitungen nicht gelungen.

Müller-Guttenbrunn-Schule/Heinrich-Böll-Schule, Fürth

Baulandumlegungsverfahren Gemarkung Fürth, Flur 1, 9, 10
Umlegungsgebiet „Grundschule, Sportzentrum Teil 1“

Müller-Guttenbrunn-Schule	alter Bestand	10.681 m ²
	neuer Bestand	18.373 m ²
	Zuwachs	7.692 m ²
Heinrich-Böll-Schule	alter Bestand	35.967 m ²
	neuer Bestand	27.151 m ²
	Abgang	8.816 m ²

Vom Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft zu zahlende Mehrzuteilung: 191.880,55 EUR.

Die Zahlung des festgesetzten Betrages erfolgt durch Verrechnung mit dem Gemeindeanteil an der zu errichtenden Sporthalle.

2.2.4 Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital hat im Berichtszeitraum folgende Entwicklung genommen:

	01.01.2007 EUR	Entnahme EUR	Einlage EUR	31.12.2007 EUR
Stammkapital	10.000.000,00	0,00	0,00	10.000.000,00
Allgemeine Kapitalrücklage	27.722.758,68	0,00	0,00	27.722.758,68
zweckgebundene Kapitalrücklage	313.181.909,00	2.701.526,00	1.416.623,43	311.897.006,43
Gewinnrücklage	1.298.657,05	0,00	0,00	1.298.657,05
Summe	352.203.324,73	2.701.526,00	1.416.623,43	350.918.422,16

Die Entnahme aus der zweckgebundenen Kapitalrücklage wurde zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages verwendet.

Die Einlage in die zweckgebundenen Rücklagen betrifft den vom Kreis gewährten Tilgungszuschuss. Die Mittel wurden zweckentsprechend verwendet.

2.2.5 Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen nahmen 2007 folgenden Verlauf:

Rückstellungen für	01.01.2007 EUR	Inanspruchnahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	31.12.2007 EUR
Grundsteuerrisiko	200.000,00	0,00	0,00	270.000,00	470.000,00
Zinssicherung	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00
Personalverpflichtungen	83.500,00	83.500,00	0,00	94.155,09	94.155,09
Prüfung Jahresabschluss	10.000,00	5.057,50	4.942,50	10.000,00	10.000,00
Aufbewahrungsrückstellung	1.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Unterlassene Instandhaltung	1.047.848,68	913.936,59	133.912,09	2.017.411,21	2.017.411,21
Summe	1.592.348,68	1.002.494,09	388.854,59	2.396.508,01	2.592.566,30

Die Position unterlassene Instandhaltung betrifft insbesondere folgende Maßnahmen:

Schule	Maßnahme
Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim	Sanierung Elektroarbeiten Naturwissenschaften
Freiherr-von-Stein-Schule Neckarsteinach	Erneuerung Beleuchtung Restbereiche
Schillerschule Viernheim	Erneuerung Beleuchtung
Verkehrsabteilung Heppenheim	Umbau 2. BA
Erich-Kästner-Schule Bürstadt	Sportbodenerneuerung
Schillerschule Lampertheim	Fenstererneuerung Sedanhalle
Lessing-Gymnasium Lampertheim	Aufzug Altbau
Biedensandschule Lampertheim	Renovierung, Erneuerung Saaltüren
Heinrich-Böll-Schule Fürth	Bodenbeläge, Fenster
Freiherr-von-Stein-Schule Neckarsteinach	Decken, Türen Pavillons
Neckartalschule Hirschhorn	Erneuerung Fenster
Dietrich-Bonhöffer-Schule Rimbach	Dachabdichtung Turnhalle
Odenwaldhalle Rimbach	Sanierung Dach
Heinrich-Metzendorf-Schule Bensheim	Fräsmaschine
Seebergschule Bensheim	Fassadensanierung
Jahnturnhalle Groß-Rohrheim	Sanierung Halle
Nibelungenschule Viernheim	Erneuerung Klinkerfassade
Nibelungenschule Viernheim	Fassade Block A
Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim	Fenster
Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim	Sanierung Naturwissenschaften
Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim	Container
Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim	Dachsanierung Turnhalle

Die Aufträge für diese Maßnahmen wurden bereits im Wirtschaftsjahr 2007 erteilt, die Abrechnung erfolgt jedoch erst in 2008.

2.2.6 Entwicklung der Darlehen und Liquiditätslage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich per Saldo gegenüber dem Stand zum 01.01.2007 um 403,4 TEUR erhöht*. Zur Finanzierung von Baumaßnahmen wurden 5 Darlehen aus dem Hessischen Investitionsfonds (Abt. B und C) in Höhe von 3.600 TEUR neu aufgenommen. Es wurden in 2007 keine Kredite umgeschuldet. Dem gegenüber standen Darlehenstilgungen in Höhe von 5.826 TEUR. Weiterhin ergaben sich bei den Sonderbeiträgen Zugänge in Höhe von 44,7 TEUR.

Die geplante Kreditaufnahme in Höhe von 7.473,6 TEUR wurde bislang um 3.873,6 TEUR nicht in Anspruch genommen.

Zum Bilanzstichtag standen liquide Mittel inkl. Termingeld in Höhe von 30.622 TEUR zur Verfügung.

* lt. Schuldenstatistik -> Inklusive Kreditaufnahme aus der Kreditermächtigung 2006 in Höhe von 2.292,0 TEUR sowie der Zinsabgrenzung

3 Ertragslage

Der Eigenbetrieb erwirtschaftete in 2007 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 50.830,63 EUR.

3.1 Wesentliche Zuschüsse und sonstige Erträge

Über die Entwicklung der wesentlichen Hauptgruppen soll die unten aufgeführte Tabelle Auskunft geben:

	2007 EUR	2006 EUR
Umsatzerlöse	30.791.146,26	27.412.147,25
Sonstige betriebliche Erträge	4.679.952,29	8.962.529,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.927.975,53	7.806.241,34
Außerordentliche Erträge	0,00	1.099,00

3.2 Entwicklung des Personalstandes und der Personalkosten

In 2007 hat sich die Stellen- und Beschäftigtenzahl folgendermaßen entwickelt:

	01.01.07	31.12.07	Veränderung
	Stellen	Stellen	Stellen
Verwaltung			
Betriebsleitung, kaufm. Funktionen, Infrastruktur, techn. Funktionen	25	26	+1
Stellenanteile Querschnittsämter			
Personalmanagement	2	2	
Finanzabteilung	2	2	
Kreiskasse	0,25	0,25	
EDV, Organisation und zentrale dienste	0,25	0,25	
Schulhausmeister	69	68	-1
Hausmeister Verw.	3,5	3,5	
Reinigung Verw.	7	7	
Total	109	109	109

Der Personalaufwand hat in seinen wesentlichen Komponenten folgendes Ergebnis erbracht:

	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
Löhne und Gehälter	5.295.289,01	5.054.241,91
Personalnebenkosten	15.596,80	12.245,43
Beiträge zur Berufsgenossenschaft Unfallkasse Hessen	16.816,13	19.201,70
Sitzungsgelder Betriebskommission	2.837,90	5.054,90

Die Rückstellungen für den Resturlaub haben sich wie folgt verändert:

	01.01.2007	31.12.2007	Veränderung
Resturlaub	83.500,00	83.500,00	0 %
Total	83.500,00	83.500,00	0 %

4 Künftige Entwicklung und Risiken der künftigen Entwicklung

4.1 Geplante Projekte

Als neu zu beginnende Baumaßnahmen sind mit den Ansätzen für 2008 für das folgende Wirtschaftsjahr insbesondere zu nennen:

- Konrad-Adenauer-Schule/Martin-Buber-Schule Heppenheim; Umzug der Siegfriedschule
- Schlosshofschule Mörlenbach; Erweiterung der Schule
- Werner-von-Siemens-Schule Lorsch; Errichtung Mediothek
- Martin-Luther-Schule Rimbach; Erweiterung
- Seebergschule Bensheim; Neubau einer Dependance in Mörlenbach
- Biedensandschule Lamperheim; Erweiterung der Verwaltung
- Albert-Schweitzer-Schule Viernheim; Umbau und Erweiterung für Mensa und Betreuungsräume
- Geschwister-Scholl-Schule Bensheim; Sanierung Ostflügel
- Erich-Kästner-Schule Bürstadt; Erweiterung/Anbau Mensa

Die folgenden Baumaßnahmen sind im Jahr 2008 als wesentliche Fortsetzungsmaßnahmen anzuführen:

- Müller-Guttenbrunn-Schule Fürth: Erweiterung des Schulgebäudes mit Turnhalle
- Freiherr-vom-Stein-Schule Neckarsteinach; Sanierung der Bestandsgebäude
- Goethe-Gymnasium Bensheim: Erweiterung, Umbau und Sanierung Schulgebäude
- Goethe-Gymnasium-Bensheim: Neubau Sporthalle
- Starkenburg-Gymnasium Heppenheim: Erweiterung der Schule, Errichtung Mensa und Bibliothek, Sanierung naturwissenschaftliche Fachräume
- Lessing-Gymnasium Lampertheim: Ganztagsangebot, Erweiterung Mensa und Bibliothek und Betreuungsräume
- Überwald-Gymnasium/Eugen-Bachmann-Schule Wald-Michelbach: Sanierung naturwissenschaftliche Fachräume der EBS, Einrichtung gemeinsame Mensa und Bibliothek für Ganztagsangebot, Erweiterung Klassenräume
- Geschwister-Scholl-Schule Bensheim: Sanierung IV. Bauabschnitt
- Karl-Kübel-Schule Bensheim; Neubau Sporthalle
- Alexander-von-Humboldt-Schule Viernheim; Erweiterung

Bei den Investitionen im Rahmen von Ganztagsangeboten ist von einem Zuschuss aus Bundesmitteln in Höhe von bis zu 90 % der Bau- und Ausstattungskosten auszugehen, wobei der geplante Bundeszuschuss in Höhe von 12.082 TEUR vollständig bewilligt ist.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Auch wenn die hohen Investitionssummen des vergangenen Jahres eine hervorragende Leistungsbilanz für den EBG insgesamt und die jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darstellen, darf nicht verkannt werden, dass solche Investitionsquoten dauerhaft nicht finanzierbar sind.

Im Zusammenhang mit zurückgehenden Schülerzahlen muss insbesondere die weitere Neubautätigkeit einer kritischen Überprüfung unterzogen werden, zumal jede zusätzlich geschaffene Nutzfläche auch zusätzliche Folgekosten z.B. für Bauunterhaltung, Reinigung, Abschreibungen oder Energieversorgung auslöst.

Zudem besteht das Risiko, dass die nachhaltigen Effektivitätssteigerungen seit Gründung des EBG durch die stetig steigenden Folgekosten wieder aufgezehrt werden.

Über die im Jahresabschluss bereits berücksichtigte Vorsorge in Form von Rückstellungen hinaus, werden keine weiteren Risiken gesehen.

Heppenheim, den 12. August 2008



Tech. Betriebsleiter

Kaufm. Betriebsleiter

(Vinzenz)

(Fütterer)