



Schlussbericht

Örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen

Prüfung und Kommunalaufsicht
Böblingen, 15.11.2021

Inhalt

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Prüfungsauftrag	4
1.2	Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft	4
1.3	Betriebssatzung des Eigenbetriebs	4
1.4	Feststellung des Jahresabschlusses 2019	4
2.	WIRTSCHAFTSPLAN 2020	5
3.	AUFSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020	5
4.	BEMERKUNGEN ZUR JAHRESBILANZ 2020	5
4.1	Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz	6
4.1.1	Anlagevermögen	6
4.1.2	Umlaufvermögen	6
4.1.3	Rechnungsabgrenzungsposten	7
4.2	Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz	7
4.2.1	Eigenkapital	7
4.2.2	Sonderposten	7
4.2.3	Rückstellungen	7
4.2.4	Verbindlichkeiten	7
4.2.5	Rechnungsabgrenzungsposten	8
4.3	Ergebnis der Prüfung der Bilanz	8
5.	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	8
5.1	Ergebnis der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung	11
6.	EINHALTUNG DES WIRTSCHAFTSPLANS 2020	11
7.	KASSENPRÜFUNG	11
8.	VERGABEPRÜFUNG	12
8.1	Gegenstand und Umfang der Prüfung	12
8.2	Prüfung verschiedener Maßnahmen	12
8.2.1	Ertüchtigung der Heizungssteuerung	12
8.2.2	Rückbau der Asbestfaserzementleitungen und Installation neuer Abwasserleitungen	13
8.2.3	Schlosserarbeiten	14

8.3	Ergebnis der Vergabe-/Bauprüfung	15
9.	FAZIT UND BESCHLUSSEMPFEHLUNG	15
9.1	Jahresabschluss 2020	15
9.2	Vergabe- und Bauprüfung	16
9.3	Beschlussempfehlung	17

1. Vorbemerkungen

1.1 Prüfungsauftrag

Der Prüfungsauftrag der Prüfung und Kommunalaufsicht ergibt sich aus § 111 Gemeindeordnung (GemO) i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 2 Eigenbetriebsgesetz (EigBG).

Geprüft haben Frau Maier und Herr Anselstetter.

1.2 Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft

Laut Kreistagsbeschluss vom 19.11.2012 wurde mit Wirkung vom 01.01.2013 der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen gegründet. Er verwaltet die Wohngebäude und sonstigen Liegenschaften des Landkreises. Dazu gehören

- die Wohngebäude und sonstigen Liegenschaften der Krankenhäuser Böblingen, Herrenberg und Leonberg
- weitere Wohngebäude

Zum 01.01.2021 wurde der neue Eigenbetrieb Gebäudemanagement gegründet. Mit Beschluss des Kreistags vom 27. Juli 2020 wurde die Zusammenlegung des Amtes für Gebäudewirtschaft und Schulen mit den Eigenbetrieben „Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen“ und „Klinikgebäude Landkreis Böblingen“ in den Eigenbetrieb „Gebäudemanagement Landkreis Böblingen“ bestätigt.

1.3 Betriebssatzung des Eigenbetriebs

Der Kreistag hat am 19.11.2012 die Betriebssatzung des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen beschlossen. Sie ist am 01.01.2013 in Kraft getreten.

1.4 Feststellung des Jahresabschlusses 2019

Der Landrat hat den Jahresabschluss zunächst dem Verwaltungs- und Finanzausschuss zur Vorberatung und danach mit dem Ergebnis dieser Vorberatung dem Kreistag zur Feststellung zuzuleiten (§ 16 Abs. 3 EigBG). Dieser stellt den Jahresabschluss innerhalb eines Jahres nach Ende des Wirtschaftsjahres fest.

Der Kreistag hat den Jahresabschluss 2019 am 21.12.2020 fristgemäß festgestellt.

2. Wirtschaftsplan 2020

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat den Wirtschaftsplan 2020 vorbereitet. Der Kreistag hat den Wirtschaftsplan am 16.12.2019 beschlossen. Das Regierungspräsidium bestätigte die Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplans mit Erlass vom 27.03.2020.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 sieht der Wirtschaftsplan folgendes vor:

In den Erfolgsplänen	
Erträge	3.412.250 €
Aufwendungen	4.417.030 €
In den Vermögensplänen	
Einnahmen und Ausgaben in Höhe von jeweils	6.183.054 €

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen sowie Verpflichtungsermächtigungen sind nicht eingeplant.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite beträgt 883.000 €.

3. Aufstellung des Jahresabschlusses 2020

Der Jahresabschluss datiert vom 29.04.2021. Nach § 4 Abs. 2 Krankenhaus-Buchführungsverordnung (KHBV) soll der Jahresabschluss innerhalb von 4 Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres aufgestellt werden. Die Frist wurde eingehalten.

4. Bemerkungen zur Jahresbilanz 2020

Das Bilanzvolumen zum 31.12.2020 beträgt 9.765.289,48 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.566.719,58 € verringert.

	Bilanz 31.12.2019	Bilanz 31.12.2020	Veränderung
Aktiva			
Anlagevermögen	6.031.591,08 €	5.598.586,72 €	-433.004,36 €
Umlaufvermögen	5.295.601,02 €	4.166.702,76 €	-1.128.898,26 €
Rechnungsabgrenzungs- posten	4.816,96 €	0,00 €	-4.816,96 €
Summe Aktiva	11.332.009,06 €	9.765.289,48 €	-1.566.719,58 €
Passiva			
Eigenkapital	8.281.551,31 €	7.094.640,90 €	-1.186.910,41 €
Sonderposten	787.028,00 €	791.130,00 €	4.102,00 €
Rückstellungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten	2.243.631,00 €	1.876.037,58 €	-367.593,42 €
Rechnungsabgrenzungs- posten	19.798,75 €	3.481,00 €	-16.317,75 €
Summe Passiva	11.332.009,06 €	9.765.289,48 €	-1.566.719,58 €

4.1 Erläuterungen zur Aktivseite der Bilanz

4.1.1 Anlagevermögen

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 433.004 € und beträgt insgesamt 5.598.587 € (2019: 6.031.591 €).

Im Jahr 2020 hat der Eigenbetrieb keine **Anlagenzugänge** aktiviert. Die **Anlagenabgänge** beliefen sich auf 82.630 €. Hierbei handelt es sich um Brandschutzmaßnahmen (wie beispielsweise die Unterhaltung der Feuerwehrezufahrt, Austausch einer Brandschutztür), die konsumtiv zu buchen sind, daher wurden diese als Aufwand ausgebucht.

Die **Abschreibungen** im Jahr 2020 beliefen sich auf 350.374 €.

Das gebuchte Anlagevermögen stimmt mit den Werten in der Bilanz überein.

4.1.2 Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.128.898 € und beträgt insgesamt 4.166.703 € (2019: 5.295.601 €). Es besteht aus dem

Bankguthaben zum 31.12.2020 (4.092.947 €), Forderungen aus Miet- und Pachtverhältnissen (69.975 €) und Mietvorauszahlungen (3.781 €).

Das Bankguthaben in der Bilanz stimmt mit den vorgelegten Kontoauszügen zum 31.12.2020 überein.

4.1.3 Rechnungsabgrenzungsposten

Im Jahr 2020 gibt es keine aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (2019: 4.817 €).

4.2 Erläuterungen zur Passivseite der Bilanz

4.2.1 Eigenkapital

Zum 31.12.2020 beträgt das Eigenkapital 7.094.641 € und verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.186.910 € (2019: 8.281.551 €). Das Eigenkapital setzt sich aus Kapitalrücklagen i.H.v. 5.185.759 € und dem Gewinnvortrag aus Vorjahren i.H.v. 1.908.882 € zusammen.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresfehlbetrag 2020 verringert (s. Ziff. 5).

4.2.2 Sonderposten

Im Jahr 2020 erhöhte sich diese Bilanzposition um 4.102 € und beträgt 791.130 € (2019: 787.028 €).

Im Jahr 2020 wurden 16.587 € aus Fördermitteln nach § 41 Landeskrankenhausgesetz Baden Württemberg (LKHG) und 11.311 € aus Zuschüssen der öffentlichen Hand, also insgesamt 27.898 €, aufgelöst.

4.2.3 Rückstellungen

Zum 31.12.2020 bestehen keine Rückstellungen.

4.2.4 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Eigenbetriebs verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 367.593 € und belaufen sich zum 31.12.2020 auf € 1.876.038 €

(2019: 2.243.631 €). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

- | | |
|---|-------------|
| • Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.218.437 € |
| • Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 657.601 € |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen aufgrund der erfolgten Tilgung um 1.271.360 € ab. Der Eigenbetrieb hat ein Darlehen aus dem Wohnbereich Sonstige Liegenschaften im Jahr 2020 vollständig getilgt (1.262.247 €). Neue Kredite hat der Eigenbetrieb nicht aufgenommen. Im Wohnbereich Böblingen ist das Konto zum 31.12.2020 um 891.205 € überzogen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 117.554 € erhöht. Es handelt sich hauptsächlich um Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten (Lieferungen von Wasser, Energie, Brennstoff und Instandsetzungsarbeiten).

4.2.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Rechnungsabgrenzungsposten um 16.318 € verringert und beträgt 3.481 € (2019: 19.799 €). Dabei handelt es sich um Mietvorauszahlungen für das Jahr 2021, die der Eigenbetrieb bereits im Jahr 2020 eingenommen hat.

4.3 Ergebnis der Prüfung der Bilanz

Der Eigenbetrieb hat die Bilanzbewegungen im Jahresabschluss erläutert. Sie sind nachvollziehbar. Die Prüfung hat die einzelnen Bilanzpositionen stichprobenweise geprüft. Fragen, die sich bei der Prüfung ergaben, konnten im Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin geklärt werden. Die Prüfung führte zu keinen Beanstandungen.

5. Gewinn- und Verlustrechnung

Das Jahr 2020 weist einen **Jahresfehlbetrag i.H.v. 1.186.910 €** aus. Im Vorjahr betrug der Fehlbetrag 831.882 €.

Der Jahresfehlbetrag 2020 ergibt sich aus dem Saldo der folgenden Erträge und Aufwendungen:

Sonstige betriebliche Erträge (2019: 3.645.509 €)	3.423.116 €
Pacht- und Mieterträge der Sonst. Liegenschaften, Erlöse aus der Vermietung von Wohnungen, Appartements, Zimmern und Stellplätzen	
Personalaufwand (2019: 186 €)	0 €
Der Personalaufwand wird unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbucht (Erstattung an den Landkreis).	
Materialaufwand (2019: 1.063.301 €)	1.038.575 €
Aufwendungen für Wasser, Energie, Brennstoffe, Fremdreinigung	
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten (2019: 27.258 €)	27.898 €
Abschreibungen (2019: 575.063 €)	350.374 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen (2019: 2.760.724 €)	3.162.337 €
u. a. Instandhaltung (1.652.909 €), Zentrale Dienste des Landkreises für den Eigenbetrieb (1.063.699 €), Abgaben/ Versicherungen (128.717 €), Verwaltungsbedarf (122.426 €)	
Zinserträge (2019: 1.950 €)	0 €
Zinsaufwendungen für Darlehen (2019: 66.210 €)	45.519 €
Zinsaufwendungen für die 7 bestehenden Darlehen	
Steueraufwendungen (2019: 41.115 €)	41.119 €
Grundsteuer für 2020	

Die Erträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 223.705 € verringert und belaufen sich auf 3.451.014 € (2019: 3.674.719 €).

Die Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 131.323 € erhöht und belaufen sich auf 4.637.924 € (2019: 4.506.601 €).

Das Ergebnis je Sparte beträgt:

	2019	2020
Wohnbereich Böblingen	-759.234 €	-875.354 €
Wohnbereich Leonberg	-33.432 €	167.073 €
Wohnbereich Herrenberg	-86.318 €	-459.039 €
Gesamtergebnis Wohnbereich	-878.984 €	-1.167.320 €
Sonstige Liegenschaften	47.102 €	-19.591 €
Gesamtergebnis Eigenbetrieb	-831.882 €	-1.186.910 €

Die Verluste ergeben sich u. a. durch die geringeren Mieteinnahmen in den Wohnbereichen Böblingen und Herrenberg, da hier keine Vollvermietung mehr möglich ist.

Des Weiteren aus höheren Aufwendungen für Zentrale Dienste von insgesamt ca. 1 Mio. € (2019: ca. 568.000 €).

Im Jahr 2020 betragen die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen 1.552.447 €, im Jahr 2019 1.652.909 €. Der Eigenbetrieb hat u. a. folgende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erneuerung defekter Leitungen bzw. Gebäudeinstallationen
- Austausch der Bodenbeläge
- Malerarbeiten
- Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel
- Brandschutzmaßnahmen

Des Weiteren sind die Abschreibungen im Wohnbereich Leonberg stark gesunken, da einige Anlagen im Jahr 2019 komplett abgeschrieben wurden.

Für die Verluste des Wohnbereichs Böblingen und Herrenberg und der sonstigen Liegenschaften hat der Eigenbetrieb einen Verlustvortrag, für den Gewinn des Wohnbereichs Leonberg einen Gewinnvortrag gebildet.

Nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 der Betriebssatzung entscheidet der Kreistag über die Behandlung des Jahresverlusts.

5.1 Ergebnis der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Prüfung hat die einzelnen Positionen einer stichprobenweisen Belegprüfung unterzogen. Fragen, die sich bei der Prüfung ergaben, konnten im Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin geklärt werden. Bei der Prüfung gab es keine Beanstandungen.

6. Einhaltung des Wirtschaftsplans 2020

Die Umsatzerlöse sind im Wirtschaftsplan mit ca. 3,4 Mio. € beziffert und die sonst. betrieblichen Erträge mit 0 €. In der Gewinn- und Verlustrechnung betragen die Umsatzerlöse 0 € und die sonst. betrieblichen Erträge ca. 3,4 Mio. €. Hierbei handelt es sich um eine falsche Veranschlagung im Wirtschaftsplan, die Positionen wurden versehentlich vertauscht. Im Wirtschaftsplan 2022 wird entsprechend richtig veranschlagt.

Der Materialaufwand ist um ca. 121.000 € geringer ausgefallen als geplant, was vor allem auf geringere Energiekosten (Strom, Gas etc.) zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Jahr 2020 sind um rd. 340.000 € höher ausgefallen als geplant. Diese Abweichung liegt vor allem an höheren Aufwendungen für die Zentralen Dienste. Im Jahr 2020 waren laut der zuständigen Sachbearbeiterin mehr Personen für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft tätig, weshalb auch mehr Personen als noch in 2019 abgerechnet wurden, was zu einem Anstieg der Personalkosten führte. In Folge dessen stieg dann auch die Umlage für die Service- und Steuerungskosten, da diese sich an den Vollzeit-äquivalenten orientiert. Bei der Planung waren diese Mehrkosten noch nicht ersichtlich.

Im Übrigen entsprechen die Ergebnisse in der Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen den Planansätzen im Wirtschaftsplan.

7. Kassenprüfung

Die Prüfung hat die Kasse des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft gemäß § 7 Gemeindeprüfungsordnung (GemPrO) am 06.10.2020 unvermutet geprüft. Schwerpunkte der unvermuteten Kassenprüfung waren die Ermittlung des Kassenbestandes, der Zahlungsverkehr und die Zugriffsberechtigungen. Hierbei gab es keine Beanstandungen.

Die Prüfung hat im Rahmen der unvermuteten Prüfung der Kreiskasse am 29.10.2020 die für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft zu erledigenden Kassengeschäfte in Stichproben geprüft. Dabei gab es folgende Beanstandung auf Seiten des Eigenbetriebs:

- Rückzahlungen von Kautionen für die Wohnbereiche Böblingen und Herrenberg wurden auf dem begründenden Beleg (Schreiben an das Amt für Finanzen) nicht mit dem Text „zur Auszahlung angeordnet“ sondern fälschlicherweise mit dem Text „zur Annahme angeordnet“ versehen

Der Eigenbetrieb hat zugesagt, künftig auf eine korrekte Anordnung zu achten.

8. Vergabeprüfung

8.1 Gegenstand und Umfang der Prüfung

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hat zum Ziel, die Wohngebäude in einem bewohnbaren Zustand zu halten, weshalb überwiegend kleinvolumige Instandhaltungsarbeiten beauftragt werden. Die Prüfung hat den Schwerpunkt der Vergabe- und Bauprüfung daher insbesondere auf den Bereich der Freihändigen Vergaben gelegt. Die Prüfung hat die Baumaßnahmen zur Ertüchtigung der Heizungssteuerung in der Elsa-Brändström-Straße 14 in Böblingen, Rückbau der Asbestfaserzementleitungen und Installation neuer Abwasserleitungen in der Elsa-Brändström-Straße 16 in Böblingen und Schlosserarbeiten in der Elsa-Brandström-Straße 16 in Böblingen geprüft.

8.2 Prüfung verschiedener Maßnahmen

8.2.1 Ertüchtigung der Heizungssteuerung

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hat die Baumaßnahme zur Ertüchtigung der Heizungssteuerung in der Elsa-Brändström-Straße 14 in Böblingen in Form eines Direktauftrags erteilt. Der Auftragswert betrug 12.981,47 Euro/brutto. Bei diesem Auftragswert ist gemäß § 3 Abs. 3 VOB/A eine Freihändige Vergabe mit einem Wettbewerb unter mind. 3 Bieterfirmen durchzuführen. Die Vergabestelle hat als Ausnahmetatbestand für den Direktauftrag angeführt, dass die Einbindung der neuen Bauteile und notwendigen Programmierarbeiten in die vorhandene Gebäudeleittechnik (GLT) und Direct Digital Control (DDC) von keiner anderen Firma ohne einen erheblichen Mehraufwand und funktionalen Defiziten hätte

ausgeführt werden können. Die Prüfung konnte der Argumentation für den Ausnahmetatbestand folgen und schätzt den Direktauftrag in dieser speziellen Auftragskonstellation als vertretbar ein.

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hat den Auftrag auf Basis von Stundenlohnarbeiten vergeben. Diesbezüglich stellt die Prüfung fest, dass öffentliche Aufträge im Regelfall als Einheitspreisverträge gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A zu vergeben sind. Endabgerechnet wurde der Auftrag mit Gesamtkosten in Höhe von 45.890,45 Euro/brutto und damit ca. 353,5 % über dem ursprünglichen Auftragswert. Als Begründung hat die Vergabestelle angeführt, dass der tatsächliche Aufwand erst nach dem Rückbau der technischen Komponenten ersichtlich gewesen sei. Erst dann konnte festgestellt werden, dass die Trennung der Anbindung zum Krankenhaus sowie die erforderlichen Kabelzugarbeiten wesentlich aufwendiger waren als ursprünglich angenommen. Um Kosten zu sparen sei zusätzlich die Visualisierung der Anlagentechnik für alle Gebäude mit umgesetzt worden, wodurch sich der Stundenaufwand erhöht hat.

Künftig sind im Regelfall Einheitspreisverträge gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/A zu vereinbaren, um ein Höchstmaß an Kostensicherheit zu erreichen.

8.2.2 Rückbau der Asbestfaserzementleitungen und Installation neuer Abwasserleitungen

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hat die Baumaßnahme zum Rückbau der Asbestfaserzementleitungen und Installation neuer Abwasserleitungen mit einem Abrechnungsbetrag in Höhe von 41.884,43 Euro/brutto ebenfalls in Form eines Direktauftrags erteilt. Bei diesem Auftragswert ist gemäß § 3 Abs. 3 VOB/A eine Freihändige Vergabe mit einem Wettbewerb unter mind. 3 Bieterfirmen durchzuführen. Der Eigenbetrieb hat den Direktauftrag u.a. damit begründet, dass die Vergabe dringend war, da ohne eine zeitnahe Reparatur die Wahrscheinlichkeit für einen Rohrbruch groß gewesen sei. Darüber hinaus sei dem Eigenbetrieb zum Auftragszeitpunkt kein weiteres Unternehmen mit staatlich anerkannten Sachkundigen gemäß TRGS 519 bekannt gewesen. Die Unternehmenssuche hätte nach Angaben des Eigenbetriebs mehrere Wochen bzw. Monate in Anspruch genommen. Abschließend wird vom Eigenbetrieb angeführt, dass mit dem Bieter eine detaillierte Ortsbesichtigung durchgeführt wurde und dies wiederum aus zeitlichen Gründen nicht mit weiteren Bietern möglich war.

Die Prüfung kann den angeführten Begründungen für den Direktauftrag **nicht** folgen. Gemäß § 7 Abs. 1 VOB/A ist für jedes Vergabeverfahren eine eindeutige und erschöpfende Leistungsbeschreibung zu erstellen. Auf Basis der Leistungsbeschreibung müssen mind. 3 Bieterunternehmen zur Abgabe eines Angebots

aufgefordert werden. Eine Vor-Ort Besichtigung kann vom Auftraggeber bei Bedarf angeboten werden, ersetzt jedoch nicht die Erstellung einer Leistungsbeschreibung, da ohne die Vorgabe einer eindeutigen Leistungsbeschreibung durch den Auftraggeber, keine vergleichbaren Angebote zu erwarten sind. Hinsichtlich der mangelnden Marktkennntnis weiterer Bieter stellt die Prüfung fest, dass Unternehmensverbände wie z.B. die Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer etc. Unternehmenslisten führen, die bei der Suche nach geeigneten Unternehmen auch kurzfristig hilfreich sein können. Zuletzt ist festzustellen, dass nach der Beauftragung im Mai 2019, die Leistung jedoch erst im Januar bzw. Februar 2020 erbracht wurde. In Angesicht dieser langen Zeitspanne kann die Prüfung keine unmittelbare Dringlichkeit feststellen. Demnach wäre ausreichend Zeit für ein reguläres Freihändiges Vergabeverfahren unter mindesten 3 Bietern gewesen.

Künftig ist ein reguläres Vergabeverfahren unter mindestens drei Bietern durchzuführen.

8.2.3 Schlosserarbeiten

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft hat auch bei der Baumaßnahme zu den Schlosserarbeiten in der Elsa-Brandström-Straße 16 in Böblingen ausschließlich mit einem Bieter einen Vor-Ort Termin zur Angebotserstellung vereinbart. Der Eigenbetrieb führt hierzu aus, dass weitere Ortstermine, bei denen der Sachverhalt fachlich und technisch mehrmals mit unterschiedlichen Firmen erörtert und besprochen werden muss, als nicht zielführend angesehen wurde. Außerdem führt der Eigenbetrieb aus, dass es sich nach dessen Einschätzung bei dem einzig eingereichten Bieterangebot um ein sehr wirtschaftliches Angebot handelt.

Hierzu stellt die Prüfung fest, dass der Eigenbetrieb auch diesen Auftrag als Direktauftrag vergeben hat. Somit ist die Vergabestelle auch bei dieser Baumaßnahme **nicht** dem vergaberechtlichen Grundsatz des Wettbewerbs **nachgekommen**. Der Auftragswert betrug 15.684,20 Euro/netto, wonach gemäß § 3 Abs. 3 VOB/A eine Freihändige Vergabe mit einem Wettbewerb unter mind. 3 Bietern vorgeschrieben war. Auch bei diesem Vergabeverfahren ersetzt ein Vor-Ort Termin nicht die Erstellung einer Leistungsbeschreibung. Des Weiteren ist die Tatsache des zeitlichen Aufwands für möglicherweise weitere Ortstermine kein vergaberechtlicher Ausnahmetatbestand, der einen Direktauftrag begründet. Zum Punkt der Wirtschaftlichkeit stellt die Prüfung fest, dass die Wirtschaftlichkeit eines Angebots einzig mit der Durchführung eines Wettbewerbs zweifelsfrei nachgewiesen werden kann.

Künftig ist dem vergaberechtlichen Grundsatz des Wettbewerbsprinzips nachzukommen und die vergaberechtlich vorgeschriebenen Vergabeverfahren einzuhalten.

8.3 Ergebnis der Vergabe-/Bauprüfung

Die Prüfung stellt abschließend fest, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft die folgenden VOB-Regelungen nicht eingehalten hat:

- Bauleistungen sind gemäß § 4 Abs. 1 VOB/A grundsätzlich als Einheitspreisverträge zu vergeben
- Direktaufträge sind gemäß § 3a Abs. 4 VOB/A grundsätzlich nur bei Bagatellvergaben bis zu einem voraussichtlichen Auftragswert von bis zu 3.000 Euro/netto zulässig
- Gemäß § 7 Abs. 1 VOB/A sind eindeutig und erschöpfende Leistungsbeschreibungen zu erstellen
- Vergaberechtlicher Grundsatz des Wettbewerbsprinzips ist einzuhalten

9. Fazit und Beschlussempfehlung

9.1 Jahresabschluss 2020

- Der Eigenbetrieb hat den Wirtschaftsplan ordnungsgemäß aufgestellt; das Regierungspräsidium hat die Gesetzmäßigkeit bestätigt
- Der Eigenbetrieb hat den Jahresabschluss 2020 fristgerecht aufgestellt
- Bei der Prüfung der Bilanz gab es keine Beanstandungen
- Bei der Prüfung der Gewinn- und Verlustrechnung gab es keine Beanstandungen; die Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen im Wesentlichen den Planansätzen des Wirtschaftsplans, aufgrund höherer Aufwendungen für Zentrale Dienste sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen höher ausgefallen als geplant; der Materialaufwand fiel etwas niedriger aus
- Die unvermutete Prüfung der Kasse des Eigenbetriebs ergab keine Beanstandungen. Bei den für den Eigenbetrieb zu erledigenden Kassengeschäften durch die Kreiskasse ergab sich bei der unvermuteten Prüfung der Kreiskasse

eine Beanstandung bei den Rückzahlungen von Kautionen für die Wohnbereiche Böblingen und Herrenberg. Diese wurden auf dem begründenden Beleg (Schreiben an das Amt für Finanzen) nicht mit dem Text „zur Auszahlung angeordnet“ sondern fälschlicherweise mit dem Text „zur Annahme angeordnet“ versehen

9.2 Vergabe- und Bauprüfung

Die Prüfung stellt abschließend fest, dass der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft die folgenden VOB-Regelungen nicht eingehalten hat:

- Bauleistungen sind gemäß § 4 Abs. 1 VOB/A grundsätzlich als Einheitspreisverträge zu vergeben
- Direktaufträge sind gemäß § 3a Abs. 4 VOB/A grundsätzlich nur bei Bagatellvergaben bis zu einem voraussichtlichen Auftragswert von bis zu 3.000 Euro/netto zulässig
- Gemäß § 7 Abs. 1 VOB/A sind eindeutig und erschöpfende Leistungsbeschreibungen zu erstellen
- Vergaberechtlicher Grundsatz des Wettbewerbsprinzips ist einzuhalten

Die Kernaufgabe des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft bestand bis 2020 insbesondere darin, die Wohngebäude in einem bewohnbaren Zustand zu halten. Obwohl es sich bei den o.g. Maßnahmen vornehmlich um verhältnismäßig kleine Instandhaltungsarbeiten handelt, so sind trotzdem die Grundprinzipien des Vergaberechts (Wettbewerb, Transparenz und Gleichbehandlung) sowie die vergaberechtlichen Regelungen der VOB/A bzw. UVgO einzuhalten.

Das Vorliegen von Instandhaltungsarbeiten entbindet den Auftraggeber nicht von der Pflicht eindeutig und erschöpfende Leistungsbeschreibungen zu erstellen, die daraufhin mindestens drei Bieter in Verbindung mit der Aufforderung zur Angebotsabgabe zur Verfügung gestellt werden. Nur so kann ein Wettbewerb hergestellt werden, der zu vergleichbaren Angeboten und damit zu einer nachweislich wirtschaftlichen Beauftragung führt.

Von den drei stichprobenartig geprüften Instandhaltungsmaßnahmen hat der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft alle als Direktauftrag und damit ohne jeglichen Wettbewerb vergeben. Nur in einem Fall konnte die Prüfung der Argumentation zum Direktauftrag folgen.

Die Durchführung von Ortsterminen mit jeweils einem Unternehmen und daraufhin die Argumentation, dass weitere Ortstermine nicht verhältnismäßig seien,

stellt keinen vergaberechtlichen Ausnahmestatbestand dar, der einen Direktauftrag begründet.

Auch im neuen EB Gebäudemanagement ist von Seiten der Betriebsleitung auf die Einhaltung der genannten vergaberechtlichen Regelungen hinzuwirken.

9.3 Beschlussempfehlung

Die Prüfung und Kommunalaufsicht empfiehlt dem Kreistag, den Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebs Gebäudewirtschaft Landkreis Böblingen gemäß § 16 Abs. 3 EigBG festzustellen und dabei über die Behandlung des Jahresverlusts von 1.186.910 € zu beschließen sowie die Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2020 zu entlasten.

Böblingen, den 15.11.2021



Hettler