



FACHHOCHSCHULE LUDWIGSBURG
HOCHSCHULE FÜR ÖFFENTLICHE
VERWALTUNG UND FINANZEN

Wahlpflichtfach im Wirtschaftszweig:
Unternehmensführung in der öffentlichen Wirtschaft

Ausgliederung eines Eigenbetriebs
am Beispiel des
Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis

DIPLOMARBEIT

zur Erlangung des Grades einer Diplom-Verwaltungswirtin (FH)

vorgelegt von

Katja Tremmel

Studienjahr 2007 / 2008

Erstgutachter: Prof. Uwe Bähr

Zweitgutachter: Prof. Fritz Hieber

Vorwort

An dieser Stelle möchte ich anmerken, dass die Überschreitung der Seitenzahl durch den Erstkorrektor Prof. Uwe Bähr genehmigt wurde.

Im Verlauf der Diplomarbeit ist vor allem im Theorieteil meist die Rede vom Landkreis, da es in Bezug auf den Praxisteil um die Ausgliederung des Eigenbetriebs Energie- und Immobilienmanagement beim Landkreis Main-Tauber geht. Es wurde daher beim Zitieren aus Büchern oder Aufsätzen jeweils das Wort Gemeinde durch den Landkreis ersetzt, soweit die gleichen Vorschriften und Regeln gelten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	II
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
Anlagenverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einführung	1
1.1 Ziel der Diplomarbeit	2
1.2 Methodisches Vorgehen.....	2
2 Der Landkreis	3
2.1 Kommunale Selbstverwaltung	5
2.2 Kommunale Aufgabenerfüllung des Landkreises	6
3 Wirtschaftliche Betätigung des Landkreises	7
3.1 Begriff des Wirtschaftlichen Unternehmens	8
3.2 Voraussetzungen und Grenzen wirtschaftlicher Unternehmen ..	9
3.2.1 Öffentlicher Zweck	10
3.2.2 Leistungsfähigkeit und Bedarf.....	11
3.2.3 Tätigkeit außerhalb der Daseinsvorsorge / Subsidiaritätsklausel	11
3.3 Nichtwirtschaftliche Unternehmen	12
4 Organisationsformen	12
4.1 Privatrechtliche Organisationsformen.....	14
4.1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung	15
4.1.2 Aktiengesellschaft	16

4.2	Öffentlich-rechtliche Organisationsformen.....	17
4.2.1	Kostenrechnende Einrichtung.....	18
4.2.2	Regiebetrieb	18
4.2.3	Eigenbetrieb.....	19
4.2.3.1	Organe	23
4.2.3.2	Wirtschaftsplan.....	26
4.2.3.3	Jahresabschluss und Prüfung.....	28
4.2.3.4	Behandlung des Jahresergebnisses	29
4.2.3.5	Betrieb gewerblicher Art	30
4.2.3.6	Vorteile des Eigenbetriebs	31
4.2.3.7	Die Ausgliederung.....	32
4.2.4	Unterschiede zwischen Regiebetrieb und Eigenbetrieb.....	33
4.3	Kriterien für die Rechtsformentscheidung	34
5	Management	35
5.1	Kommunales Management	36
5.1.1	Normatives Management: Leitbild.....	36
5.1.2	Strategisches Management	37
5.1.3	Operatives Management.....	38
5.2	Immobilienmanagement.....	38
5.2.1	Funktionen der Immobilien der öffentlichen Hand.....	40
5.2.2	Facility Management / Gebäudemanagement	41
5.2.3	Besondere Bedeutung der Baufolgekosten	44
5.2.4	Einordnung des Immobilienvermögens in die Strukturen der öffentlichen Hand	44
5.2.5	Gängige Steuerungs- und Organisationsmodelle für das öffentliche Immobilienmanagement	45
6	Landkreis und Energie- und Immobilienmanagement	48
6.1	Der Main-Tauber-Kreis.....	49
6.2	Was verbirgt sich hinter Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis.....	50

6.3	Eigenbetrieb als wirtschaftliches / nichtwirtschaftliches Unternehmen.....	51
7	Die Ausgliederung	54
7.1	Gang der Ausgliederung	54
7.2	Ziel der Ausgliederung	56
7.3	Synergieeffekte des Eigenbetriebs.....	57
7.4	Aufbauorganisation innerhalb des Eigenbetriebs	58
8	Auswirkungen der Ausgliederung	59
8.1	Vergleich der Zuständigkeiten.....	60
8.2	Bisherige Verteilung der Gebäude im Haushaltsplan	64
8.3	Geldmittel (Vergleich Haushalt / Eigenbetrieb).....	65
8.4	Entlastung des Kreishaushalts durch Ausgliederung	66
8.5	Monetäre Einsparziele.....	68
8.6	Auswirkungen auf die Personalstruktur	69
9	Die Vermietung der Gebäude	70
9.1	Rahmenvorgaben für die Vermietung.....	71
9.2	Steuerliche Auswirkungen	73
9.3	Preisbildung der Miete.....	75
9.4	Bewertung der Gebäude	77
9.5	Bauunterhaltung	78
9.6	Refinanzierung des Eigenbetriebs.....	79
10	Fazit.....	80
	Anlagen	XI
	Literaturverzeichnis	XVIII
	Erklärung nach § 36 III APrOVw gD	XXIII

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Privatrechtliche Organisationsformen.....	15
Abb. 2:	Öffentlich-rechtliche Organisationsformen	17
Abb. 3:	Die Ausgliederung eines Eigenbetriebs.....	32
Abb. 4:	Aufbauorganisation des Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis	58
Abb. 5:	Zusammensetzung der Miete	65
Abb. 6:	Entlastung des Verwaltungshaushalts durch die Ausgliederung	67
Abb. 7:	Zusammensetzung der Einsparpotenziale	69

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Unterschiede zwischen Regiebetrieb und Eigenbetrieb	34
Tabelle 2:	Zeitlicher Ablauf der Ausgliederung	56
Tabelle 3:	Zuständigkeitsvergleich in Personalangelegenheiten.....	61
Tabelle 4:	Zuständigkeitsabgrenzung nach Wertgrenzen	62

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Interview mit Herr Lauer.....XI

Anlagen auf CD:

- Anlage 2: Runderlass III Nr. 61/1994
- Anlage 3: Wirtschaftsplan 2008
- Anlage 4: Gebäudebestand des EIMT
- Anlage 5: Internetseite 1
- Anlage 6: Internetseite 2
- Anlage 7: Internetseite 3
- Anlage 8: Internetseite 4
- Anlage 9: Internetseite 5
- Anlage 10: IMAKA GmbH – Konzeption für das Gebäudemanagement
des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis
- Anlage 11: Betriebssatzung des EIMT
- Anlage 12: Beratungsfolge und Beschlussantrag
- Anlage 13: Beschluss des Kreistages vom 12. Juli 2007
- Anlage 14: Microsoft Encarta Enzyklopädie (Synergie)
- Anlage 15: Hauptsatzung des Main-Tauber-Kreises
- Anlage 16: Wegfallende Finanzpositionen
- Anlage 17: Mietzahlungen an EIMT
- Anlage 18: Mustermietvertrag
- Anlage 19: Vorbericht zum Haushaltsplan 2008 des Main-Tauber-
Kreises
- Anlage 20: Haushaltssatzung 2008 des Landkreises Main-Tauber-Kreis
- Anlage 21: Haushaltssatzung 2007 des Landkreises Main-Tauber-Kreis

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AWMT	Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber-Kreis
BgA	Betrieb gewerblicher Art
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BS	Betriebssatzung
EigBG	Eigenbetriebsgesetz
EigBVO	Eigenbetriebsverordnung
EIMT	Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis
GemHVO	Gemeindehaushaltsverordnung
GemKVO	Gemeindekassenverordnung
GemO	Gemeindeordnung
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
HS	Hauptsatzung
IMAKA	Institut für Management GmbH
KAG	Kommunalabgabengesetz
KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung
KHMT	Krankenhäuser und Heime des Main-Tauber-Kreises

KStG	Körperschaftsteuergesetz
Lfg.	Lieferung
LKrO	Landkreisordnung
LV	Landesverfassung
Rn	Randnummer
URL	Uniform Resource Locator: Die Adresse, die den elektronischen Standort einer Internetdatei angibt.
UStG	Umsatzsteuergesetz
VwV	Verwaltungsvorschrift

1 Einführung

Die öffentliche Verwaltung befindet sich gegenwärtig in einer Veränderungsphase. Dabei werden oft knappe Schlagworte wie Neue Steuerungsinstrumente, Kostenreduzierung, Kostentransparenz und Effizienzsteigerung verwendet. Auch veränderte Anforderungen an das Aufgabenspektrum des Landkreises bereiten zunehmend Probleme. Damit ändern sich auch die Anforderungen an die Immobilien der Landkreise erheblich. Die Wettbewerbssituation zu anderen Kreisen, knapper werdende Finanzmittel und der Immobilienmarkt machen es notwendig, dass sich die öffentliche Hand flexible Handlungsstrategien überlegt und konsequent mit ihnen arbeitet.¹ Wichtigstes Kriterium dabei ist, dass die Entscheidungen mit zukunfts gesicherten Perspektiven getroffen werden. Die Zukunftssicherung der Landkreise erfordert zwingend den optimalen Umgang mit dem kommunalen Immobilienvermögen. Die bisherige Rolle dieser Ressource ist meist, wie auch beim Landratsamt Main-Tauber-Kreis, durch Zufälligkeiten geprägt und wird damit dieser Aufgabe keinesfalls gerecht. Die Ressource Immobilie muss sinnvoll in den Prozess zur Realisierung der Leitziele des Landkreises und zur Erstellung seiner Produkte eingebunden werden. Ein derartiges Projekt bedarf einer guten Vorbereitung mit ausgearbeiteten Zielsetzungen, einer durchdachten Umsetzung und Bewirtschaftung und einer selbstkritischen Kontrolle. Diese Begriffe können mit der Bezeichnung „Immobilienmanagement“ zusammengefasst werden. Weiterhin steht die Wahl der Organisationsform, in der das Immobilienmanagement betrieben werden soll, im Mittelpunkt. Veränderte Organisationsstrukturen führen bei der richtigen Wahl und vor allem der richtigen Ausgestaltung zu größerer Transparenz der betrieblichen Wirtschaftsführung und bergen Optimierungspotenziale und Synergieeffekte.

¹ Vgl. Schmitz, Elke, Optimierung kommunalen Grund- und Gebäudevermögens – der strategische Ansatz, in: KGSt-Bericht Nr. 2/2000, S. 15.

1.1 Ziel der Diplomarbeit

Diese Diplomarbeit verfolgt das Ziel, im theoretischen Teil einen ersten Überblick über den Landkreis zu geben und wesentliche Grundbegriffe im Zusammenhang mit den Organisationsformen und dem Management klar und deutlich zu erläutern. Ein Schwerpunkt wird dabei auf den Eigenbetrieb gelegt, wobei der Unterschied zum Regiebetrieb konsequent herausgearbeitet werden soll. Ein weiteres Augenmerk wird auf das Immobilienmanagement gelegt, dessen Bedeutung und wesentliche Bestandteile übersichtlich dargestellt werden sollen. In der praktischen Abhandlung sollen die Ausgangslage und die konkreten Vorhaben des Main-Tauberkreises in Bezug auf die Ausgliederung eines Eigenbetriebs, der das Energie- und Immobilienmanagement zur Aufgabe hat, praxisnah und nachvollziehbar erläutert werden. Im Vordergrund steht dabei das Ziel, die Veränderungen zu früher, als die Immobilien noch im Haushalt des Landkreises verwaltet wurden, aufzuzeigen. Im Bereich der Vermietung der Gebäude soll insbesondere geklärt werden, welche steuerlichen Auswirkungen der Eigenbetrieb mit sich bringt und wie sich die Miete zusammensetzt. Im Rahmen der gesamten Diplomarbeit soll folgender Frage nachgegangen werden:

[War die Ausgliederung in Form eines Eigenbetriebs die richtige Entscheidung und was hat sich dadurch grundlegend geändert?](#)

1.2 Methodisches Vorgehen

In der vorliegenden Studie werden theoretische und praktische Elemente kombiniert. Um einen ersten theoretischen Überblick über die zu behandelnde Materie zu bekommen, ist ein Blick in die einschlägige Literatur dienlich. Aufsätze in Fachzeitschriften sowie KGSt-Berichte runden diesen Überblick ab und ermöglichen oftmals einen praxisnahen Einblick.

Die Unterstützung und die zur Verfügung gestellten Materialien und Informationen aus der Praxis sind eine bedeutende Grundlage für die Ausarbeitung dieser Studie. Aufgrund des begrenzten Umfangs dieser Diplom-

arbeit können nicht alle Themenbereiche so ausführlich und tiefgreifend behandelt werden, wie sie in der Literatur zu finden sind. Aus diesem Grund werden geeignete Schwerpunkte gesetzt.

Während in Kapitel 1 die Ausgangsproblematik, das Ziel dieser Diplomarbeit und das methodische Vorgehen beschrieben wurden, wendet sich Kapitel 2 dem Landkreis mitsamt der kommunalen Selbstverwaltung und der Aufgabenerfüllung des Landkreises zu. In Kapitel 3 wird auf die wirtschaftliche Betätigung im Rahmen der wirtschaftlichen und nichtwirtschaftlichen Unternehmen eingegangen. Im Anschluss daran werden in Kapitel 4 die privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Organisationsformen bearbeitet, wobei hier der Schwerpunkt eindeutig auf den Eigenbetrieb gelegt wird. Kapitel 5 beschließt den theoretischen Teil dieser Arbeit zum einen mit der Beschreibung des Kommunalen Managements und zum anderen insbesondere mit der Darstellung des Immobilienmanagements, das einen weiteren Schwerpunkt dieser Diplomarbeit darstellt.

Der Praxisteil dieser Studie beschäftigt sich in Kapitel 6 mit der Charakteristik des Main-Tauber-Kreises und dem Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis. In Kapitel 7 wird auf die verschiedenen Aspekte wie Gang und Ziel der Ausgliederung eingegangen. Einen Schwerpunkt im Praxisteil bildet Kapitel 8, in dem ein Vergleich des Eigenbetriebs mit der vorherigen Verwaltung der Immobilien im Kommunalhaushalt durchgeführt wird. Kapitel 9 widmet sich der Vermietung der Gebäude durch den Eigenbetrieb und nimmt Elemente wie steuerliche Auswirkungen oder die Refinanzierung des Eigenbetriebs mit auf. Kapitel 10 beschließt mit einem Fazit diese Diplomarbeit.

2 Der Landkreis

Rechtsgrundlage der Landkreise ist die Landkreisordnung (LKrO). Diese definiert in ihrem § 1 das Wesen des Landkreises von seiner Aufgabenstellung her. Beim Landratsamt spricht man von einer kombinierten Einheitsbehörde. Es ist Behörde des Landkreises und zugleich untere Verwaltungsbehörde (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 Landesverwaltungsgesetz). Als untere

Verwaltungsbehörde ist das Landratsamt Staatsbehörde (§ 1 Abs. 3 Satz 2 LKrO).

Verwaltungsorgane des Landkreises sind nach § 18 LKrO der Kreistag und der Landrat. In § 19 Abs. 1 ist festgelegt, dass der Kreistag die Vertretung der Einwohner wie auch Hauptorgan des Landkreises ist. Der Kreistag besteht aus dem Landrat als Vorsitzendem und den von den wahlberechtigten Einwohnern gewählten Kreisräten (§ 20 LKrO). Die Zuständigkeitsvermutung liegt allgemein beim Kreistag, was auf seiner Stellung als Hauptorgan des Landkreises beruht. Die Rechtsstellung der Kreisräte ist durch § 26 LKrO geprägt. Danach sind die Kreisräte ehrenamtlich tätig.

Dem Landrat als zweitem selbstständigem Organ des Landkreises steht nach § 37 Abs. 1 LKrO die Funktion des Vorsitzenden des Kreistages, Leiter des Landratsamtes und Vertreter des Landkreises nach außen zu. Der Landrat leitet das Landratsamt sowohl als kreiskommunale Behörde wie auch als staatliche untere Verwaltungsbehörde. Nach § 37 Abs. 2 LKrO ist er Beamter des Landkreises. Er ist im Zuge der Organleihe tätig, sobald er das Landratsamt als staatliche untere Verwaltungsbehörde leitet. Der Landrat ist kommunaler Wahlbeamter auf Zeit. Seine Amtszeit beträgt 8 Jahre (§ 37 Abs. 2 LKrO). Er wird nach § 39 LKrO durch den Kreistag gewählt. Im Gegensatz zum Kreistag ist der Zuständigkeitsbereich des Landrates gesetzlich festgelegt (§ 42 LKrO).²

Der Landkreis kann ebenso wie die Gemeinden Satzungen erlassen, öffentliche Einrichtungen betreiben und sich wirtschaftlich betätigen. § 48 der Landkreisordnung verweist auf die für Stadtkreise und Großen Kreisstädte geltenden Vorschriften über die Gemeindegewirtschaft. Dies beinhaltet insbesondere den Dritten Teil der Gemeindeordnung (§§ 77 – 117). Auch die Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO), die VwV Gliederung und Gruppierung, die Gemeindegewinnverordnung (GemKVO) sowie das Eigenbetriebengesetz (EigBG) haben Geltung für die Landkreise.³

² Vgl. Dols, Heinz/Plate, Klaus, Kommunalrecht Baden-Württemberg, 6. Aufl., Stuttgart 2005, S. 206-215.

³ Vgl. Trumpp, Eberhard/Pokrop, Rainer, Landkreisordnung für Baden-Württemberg – Handkommentar, 4. Aufl., Stuttgart/München/Hannover/u.a. 2004, S. 152f.

2.1 Kommunale Selbstverwaltung

Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeindeverbände, zu denen insbesondere die Landkreise zählen, ist wie das der Gemeinden im Grundgesetz (GG) und in der Verfassung des Landes Baden-Württemberg (LV) garantiert (Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 71 Abs. 1 LV).⁴ Unter dem Recht auf Selbstverwaltung versteht man dabei das Recht der Gemeinden und Gemeindeverbände, ihre Angelegenheiten in eigener Verantwortung zu regeln. Dies bedeutet, dass die kommunalen Gebietskörperschaften frei über das Ob, Wann und Wie der Erfüllung der Selbstverwaltungsaufgaben entscheiden.⁵ Die verfassungsrechtliche Garantie kommunaler Selbstverwaltung des § 28 Abs. 2 GG beinhaltet zudem einen doppelten Schutzgehalt: Sowohl ein bestimmter Aufgabenbestand wie auch die Eigenverantwortlichkeit der Aufgabenerledigung wird gewährleistet. Zudem garantiert das Grundgesetz Gemeinden wie Kreise institutionell.⁶

Über die Eigenverantwortlichkeit werden gleichzeitig die so genannten Gemeindehoheiten, zu denen auch die Organisationshoheit und die Daseinsvorsorge zählen, geschützt.

Unter Organisationshoheit versteht man das Recht der Gemeindeverbände, ihre eigene innere Verwaltungsorganisation zu regeln, also Abläufe und Entscheidungszuständigkeiten festzulegen und damit auch Gewichtung, Qualität und Inhalt ihrer Entscheidungen zu bestimmen. Durch die umfassende Organisationshoheit nach Art. 28 Abs. 2 GG und die damit verbundene Formenfreiheit dürfen die Landkreise die Organisations- und Rechtsformen zur Erfüllung ihrer Aufgaben selbst bestimmen.⁷

⁴ Vgl. Henneke, Hans-Günter, Kreisrecht in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland – Sammlung der Kreisordnungen und sonstiger kreisrelevanter Regelungen mit systematisierender Einführung, 2. Aufl., Stuttgart/München/Hannover/u.a. 2007, S. 13.

⁵ Vgl. Lusche, Ute, Die Selbstverwaltungsaufgaben der Landkreise, Stuttgart/München/Hannover/u.a. 1998, S. 40.

⁶ Vgl. Henneke, Hans-Günter, Das verfassungsrechtliche Verhältnis zwischen Städten, Gemeinden und Kreisen im Spiegel der höchstrichterlichen Rechtsprechung, in: Der Landkreis, 77. Jahrgang, November 2007, S. 564.

⁷ Vgl. Cronauge, Ulrich/Westermann, Georg, Kommunale Unternehmen, Eigenbetriebe - Kapitalgesellschaften – Zweckverbände, 5. Aufl., Berlin 2006, S. 30f.

Die Daseinsvorsorge als weiterer Wesensgehalt der Selbstverwaltung stellt eine Schwerpunktaufgabe kommunaler Betätigung dar. Zur Daseinsvorsorge zählt alles, was von Seiten der Verwaltung erforderlich ist, um die Versorgung Einzelner oder der Gemeinschaft zu sozial angemessenen Bedingungen zu ermöglichen. Demzufolge ergibt sich das Recht, Einrichtungen zum Wohle der Einwohner in einer von den Gemeindeverbänden selbst gewählten Unternehmensform zu führen.

Zum Kernbereich der Selbstverwaltung gehört damit auch das Recht, sich im Rahmen der zugewiesenen Aufgaben wirtschaftlich zu betätigen.⁸

Dabei ist zu beachten, dass die Gemeindeverbände nicht wie die Gemeinden über eine grundgesetzlich garantierte Allzuständigkeit verfügen, sondern auf eine gesetzliche Aufgabenausstattung mit Selbstverwaltungsaufgaben angewiesen sind.⁹

2.2 Kommunale Aufgabenerfüllung des Landkreises

Dem Landkreis sind nicht allgemein alle öffentlichen Aufgaben zugewiesen, da seine Aufgaben grundsätzlich einer gesetzlichen Zuweisung bedürfen. Durch seine subsidiäre Universalität ist er jedoch für all die Aufgaben zuständig, welche die Leistungsfähigkeit der kreisangehörigen Gemeinden übersteigen (§ 2 Abs. 1 LKrO).¹⁰

Die Aufgaben des Landkreises gliedern sich wie die der Gemeinde in freiwillige Aufgaben, weisungsfreie Pflichtaufgaben und Weisungsaufgaben. Bei den freiwilligen Aufgaben obliegt dem Landkreis sowohl die Entscheidung über das Ob als auch über das Wie. Schwerpunktmäßig sind dies Aufgaben im kulturellen und sozialen Bereich. Bei den weisungsfreien Pflichtaufgaben entscheidet der Landkreis nur über das Wie der Aufgabenerledigung. Das Ob wird bereits durch den Gesetzgeber festgelegt. Zu diesem Aufgabenbereich sind unter anderem die Trägerschaft für Berufs-

⁸ Vgl. Schmid, Hansdieter, in: Faiß, Konrad/Giebler, Peter/Lang, Manfred/u.a., Kommunales Wirtschaftsrecht in Baden-Württemberg, 7. Aufl., Stuttgart/München/Hannover/u.a. 2002, S. 579-581.

⁹ Vgl. Henneke, Hans-Günter, Das verfassungsrechtliche Verhältnis zwischen Städten, Gemeinden und Kreisen im Spiegel der höchstrichterlichen Rechtsprechung, S. 564.

¹⁰ Vgl. Hemmer/Wüst/Kresser, Kommunalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., 2006, S. 16.

schulen oder auch die Abfallbeseitigung zu zählen. Im Bereich der Pflichtaufgaben nach Weisung wird dem Landkreis das Ob und das Wie der Aufgabenerfüllung vorgegeben. Hierzu gehören das Wohngeld, der Lastenausgleich, die Unterhaltssicherung und auch die Ausbildungsförderung.¹¹

Zur Klärung der Zuständigkeit zwischen Gemeinden und Kreis räumt § 2 Abs. 2 LKrO dem Landkreis eine so genannte Kompetenz-Kompetenz ein. Dadurch kann sich der Kreis selbst neue Aufgaben zuordnen. Diese Aufgaben, die legitimerweise von den Kreisen wahrgenommen werden, können in drei Gruppen unterteilt werden. Die übergemeindlichen Aufgaben gehen über das Gebiet der einzelnen Gemeinde hinaus und haben Auswirkungen auf mehrere Gemeinden. Ein Beispiel hierfür ist die Förderung des kreisweiten Fremdenverkehrs. Bei ergänzenden Aufgaben handelt es sich um Aufgaben, die der Kreis für Gemeinden, die eine geringere Leistungsfähigkeit besitzen, übernimmt. Als Beispiel ist hier die Unterhaltung von Krankenhäusern zu nennen. Die Ausgleichsaufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass die Aufgabenerledigung auf Gemeindeebene lediglich technisch, logistisch oder beratend unterstützt wird, was vor allem im planerischen Bereich zu finden ist.¹²

Bei den Pflichtaufgaben nach Weisung ist die Art der Aufgabenerfüllung fremdbestimmt. Demnach ist in diesem Bereich eine privatwirtschaftliche Betätigung der Gemeinde nicht möglich. Die weisungsfreien Aufgaben dagegen müssen nicht hoheitlich erfüllt werden, sondern können in den Formen des öffentlichen oder privaten Rechts direkt oder durch Einschaltung Dritter erfüllt werden.¹³

3 Wirtschaftliche Betätigung des Landkreises

Der Begriff der wirtschaftlichen Betätigung ist weder in der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), noch im Eigenbetriebsgesetz defi-

¹¹ Vgl. Dols/Plate, S. 202f.

¹² Vgl. Burgi, Martin, Kommunalrecht, München, 2006, S. 309f.

¹³ Vgl. Ronellenfitsch, Michael, in: Hoppe, Werner/Uechtritz, Michael (Hrsg.), Handbuch Kommunale Unternehmen, 2. Aufl., Köln 2007, S. 5.

niert. Hilfsweise kann man sich jedoch an der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg orientieren. Diese beschreibt in § 100 die wirtschaftliche Betätigung folgendermaßen:

„Wirtschaftliche Betätigung [...] ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten.“

Auf diese Definition ist insbesondere Bezug zu nehmen, da in der Literatur¹⁴ sowie auch bei Gerichtsurteilen¹⁵ nahezu gleichlautende Beschreibungen zu finden sind.

Die wirtschaftliche Betätigung wird in Anlehnung an den Begriff der Wertschöpfung definiert. Damit ist auch die reine Eigenbedarfsdeckung von der wirtschaftlichen Betätigung erfasst. Als allgemeines Merkmal der wirtschaftlichen Betätigung gilt die Gewinnerzielungsmöglichkeit, was die Aussage beinhaltet, dass eine wirtschaftliche Betätigung immer dann vorliegt, wenn eine Privatperson mit einem solchen Unternehmen Gewinne erzielen könnte.¹⁶ Ein weiteres Indiz für das Vorliegen der wirtschaftlichen Betätigung ist die Entgeltlichkeit der Leistung.¹⁷

3.1 Begriff des Wirtschaftlichen Unternehmens

Sobald die wirtschaftliche Betätigung des Landkreises bejaht wird, darf er für diesen Bereich wirtschaftliche Unternehmen errichten. In Anlehnung an die Definition der wirtschaftlichen Betätigung kann man kommunale wirtschaftliche Unternehmen als rechtlich selbstständige oder unselbstständige Wirtschaftseinheiten des Landkreises beschreiben, die auch von privaten Rechtsträgern betrieben werden könnten. Diese sind mit einer gewissen organisatorischen und finanzwirtschaftlichen Selbstständigkeit aus-

¹⁴ Vgl. Burgi, S. 248; § 107 Abs. 1 Satz 2 GO NRW.

¹⁵ Vgl. BVerwGE 39, 329 (333).

¹⁶ Vgl. Runderlass III Nr. 61/1994, Die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen und die Beteiligung Privater nach den Regelungen der Kommunalverfassung Brandenburg vom 15. Oktober 1993; URL: http://www.landesrecht.brandenburg.de/sixcms/detail.php?gsid=land_bb_bravors_01.c.12776.de [16.01.2008], siehe Anlage 2.

¹⁷ Vgl. Ronellenfitsch, Michael/Stein, Antonia, in: Hoppe/Uechtritz, S. 44.

gestattet und dienen der Teilnahme am Wirtschaftsverkehr.¹⁸ Im Vergleich zu den nichtwirtschaftlichen Unternehmen, bei denen eine Gewinnerzielung nicht zulässig ist, soll bei wirtschaftlichen Unternehmen sogar ein Ertrag für den Haushalt angestrebt werden (§ 102 Abs. 3 GemO).

Eine weitere Möglichkeit der Abgrenzung von wirtschaftlichen Unternehmen ist die Heranziehung der Negativabgrenzung in § 102 Abs. 4 GemO, in der all die Tätigkeiten genannt werden, die keine wirtschaftlichen Unternehmen sind.¹⁹ Eine Abgrenzung der wirtschaftlichen Unternehmen zur Privatwirtschaft schafft § 102 Abs. 3 GemO, wonach wirtschaftliche Unternehmen unmittelbar durch einen öffentlichen Zweck gerechtfertigt und damit durch ihn geprägt sein müssen.²⁰

3.2 Voraussetzungen und Grenzen wirtschaftlicher Unternehmen

Allgemein ist festzuhalten, dass der Landkreis wirtschaftliche Unternehmen nur gründen darf, soweit er auf seine Kompetenz für überörtliche Aufgaben zurückgreifen kann.²¹

Nach § 102 Abs. 1 GemO dürfen wirtschaftliche Unternehmen nur unter bestimmten Voraussetzungen geführt werden. Grund dafür ist das finanzielle Risiko, das mit jeder unternehmerischen Tätigkeit verbunden ist und für das nicht leichtfertig Steuergelder eingesetzt werden dürfen. Die drei Voraussetzungen, auch Schrankentrias genannt, müssen alle gleichwohl erfüllt sein. Die Voraussetzungen gelten sowohl bei der Errichtung, Übernahme als auch bei wesentlichen Erweiterungen oder Beteiligungen an rechtlich selbstständigen wirtschaftlichen Unternehmen. Dabei ist es unerheblich, ob das Unternehmen in öffentlich-rechtlicher oder in privatrechtlicher Organisationsform betrieben wird.

¹⁸ Vgl. Gern, Alfons, Kommunalrecht Baden-Württemberg, 9. Aufl., Baden-Baden 2005, S. 330; BVerwGE 39, 329 (333).

¹⁹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 584f.

²⁰ Vgl. Katz, Alfred, Kommunale Wirtschaft, Öffentliche Unternehmen zwischen Gemeinwohl und Wettbewerb, Stuttgart 2004, S. 22.

²¹ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 156.

Ein besonderes Augenmerk innerhalb der wirtschaftlichen Unternehmen ist auf Bankunternehmen und Sparkassen zu richten. Bankunternehmen sind grundsätzlich nicht gestattet (§ 102 Abs. 5 GemO). Sparkassen hingegen sind spezialgesetzlich zugelassen.²²

Ziel der Schrankentrias ist es, die Kreise vor unverhältnismäßiger wirtschaftlicher Betätigung zu bewahren und Konkurrenz für private Anbieter zu verhindern.²³

3.2.1 Öffentlicher Zweck

Eine Voraussetzung der Schrankentrias ist, dass der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt (§ 102 Abs. 1 Nr. 1 GemO). Dabei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff mit Beurteilungsspielraum. Ein öffentlicher Zweck ist immer dann gegeben, wenn öffentliche Landkreisaufgaben erfüllt werden, die der Erfüllung eines öffentlichen Bedürfnisses dienen. Unternehmensziel muss also das Erbringen einer Leistung sein, die einen Bedarf befriedigt, der im öffentlichen Interesse der Einwohner geboten ist. Die kommunalen Unternehmen müssen dabei explizit durch ihre Leistungen dem Wohl der Kreiseinwohner dienen und nicht etwa nur durch Gewinne.

Nach herrschender Meinung liegt ein öffentlicher Zweck auch nur dann vor, wenn er sich auf Tätigkeiten im Gebiet des Landkreises bezieht und somit räumlich begrenzt ist. Allerdings ist ein zu strenges Örtlichkeitsprinzip, z.B. auf dem Gebiet des öffentlichen Personennahverkehrs, nicht konsequent durchzuhalten. Deshalb müssen in engen Grenzen Ausnahmen in Form von zwischengemeindlichen Absprachen oder Vereinbarungen zulässig sein. Zusammenfassend ist der öffentliche Zweck daher als gemeinwohldienlich, einwohnernützig und landkreisbezogen darzustellen.²⁴

Somit ist der öffentliche Zweck regelmäßig erfüllt, wenn es sich um eine öffentliche kommunale Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge handelt.

²² Vgl. Ronellenfitsch, Michael/Stein, Antonia, in: Hoppe/Uechtritz, S. 47.

²³ Vgl. Hemmer/Wüst/Kresser, S. 110.

²⁴ Vgl. Katz, S. 25-29.

3.2.2 Leistungsfähigkeit und Bedarf

Weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit wirtschaftlicher Unternehmen ist, dass das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Landkreises und zum voraussichtlichen Bedarf steht (§ 102 Abs. 1 Nr. 2 GemO). Damit soll der Kreis vor wirtschaftlichen Risiken und finanziellen Überforderungen geschützt werden. Der Kreis soll also vor Aktivitäten bewahrt werden, die seine personellen, sachlichen und finanziellen Kräfte überfordern würden. Es dürfen weder Über- noch Unterkapazitäten geschaffen werden. Als Entscheidungsgrundlage sollte eine Bedarfsprognose auf gesicherter Grundlage dienen.²⁵ Dadurch soll ein den Haushalt belastender Zuschussbedarf, der die Erfüllung öffentlicher Landkreisaufgaben beeinträchtigt, verhindert werden.²⁶

3.2.3 Tätigkeit außerhalb der Daseinsvorsorge / Subsidiaritätsklausel

Eine wirtschaftliche Betätigung des Landkreises außerhalb der Daseinsvorsorge ist nur dann zulässig, wenn der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt werden kann (§ 102 Abs. 1 Nr. 3 GemO). Dabei wird die Daseinsvorsorge als wesentlicher Aufgabenbereich wirtschaftlicher Unternehmen des Landkreises angesehen. Daher ist das Ziel dieser Voraussetzung, dass sich der Landkreis außerhalb der Daseinsvorsorge nicht ungehemmt wirtschaftlich zu Lasten der Privatwirtschaft betätigt. Zudem soll der Kreis nicht nach völlig freiem Ermessen entscheiden dürfen, ob er eine Aufgabe selbst durchführt oder dies der Privatwirtschaft überlässt. In die Bewertung, ob der Zweck nicht ebenso gut durch private Anbieter erfüllt werden kann, sollen soziale und ökologische Gesichtspunkte mit einbezogen werden, die das gesamte Unternehmen betreffen.²⁷

²⁵ Vgl. Cronauge /Westermann, S. 159.

²⁶ Vgl. Katz, S. 30.

²⁷ Vgl. Notheis, Klaus, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 596-598; Hemmer/Wüst/Kresser, S. 111.

3.3 Nichtwirtschaftliche Unternehmen

Als nichtwirtschaftliche Unternehmen gelten gemäß der Negativabgrenzung des § 102 Abs. 4 GemO Unternehmen, zu deren Betrieb die Kommune gesetzlich verpflichtet ist. Hierzu zählt z.B. die Abwasserbeseitigung (§ 45 b Wassergesetz). Auch Einrichtungen des Unterrichts-, Erziehungs- und Bildungswesens, der Kunstpflege, der körperlichen Ertüchtigung, der Gesundheits- und Wohlfahrtspflege sowie öffentliche Einrichtungen ähnlicher Art (§ 102 Abs. 4 Nr. 2 GemO) gehören zu den nichtwirtschaftlichen Unternehmen. Letztendlich werden noch die Hilfsbetriebe, die ausschließlich der Eigenbedarfsdeckung dienen, genannt (§ 102 Abs. 4 Nr. 3 GemO). Hierunter fallen beispielsweise Druckereien, Gärtnereien und der Bauhof.²⁸

Bei den nichtwirtschaftlichen Unternehmen ist die Schrankentrias des § 102 Abs. 1 GemO nicht zu prüfen. Es gilt jedoch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 77 GemO.

Nichtwirtschaftliche Unternehmen können sowohl in Privatrechtsform (§ 106 a GemO) wie auch als Eigenbetrieb (§ 1 EigBG) geführt werden.²⁹

4 Organisationsformen

Es ist hier zunächst einmal zwischen öffentlichen Einrichtungen, öffentlichen Betrieben und öffentlichen Unternehmen zu unterscheiden.

Öffentliche Einrichtungen dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und leisten einen Beitrag zur Daseinsvorsorge. Der Betrieb öffentlicher Einrichtungen ist in § 16 Abs. 1 LKrO ausdrücklich vorgesehen. Die öffentliche Einrichtung wird dem Landkreis durch ausdrückliche Widmung, aus der sich die Art der Nutzung ergibt, gegen Entgelt oder kostenlos zur Verfügung gestellt. Im einfachsten Fall betreibt der Landkreis die öffentliche Einrichtung in der Form der Behörde. Wird eine öffentlich-rechtliche Organisationsform gewählt, so ist die öffentliche Einrichtung eindeutig dem

²⁸ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 584f.

²⁹ Vgl. Katz, S. 24.

Landkreis zuzurechnen. Fällt die Entscheidung auf die privatrechtliche Organisationsform, so spricht man von einer privaten Einrichtung, sobald sich der Landkreis vollständig von der Aufgabe zurückzieht und es an Mitwirkungs- und Weisungsbefugnissen gegenüber den privaten Einrichtungsträgern fehlt.³⁰ In den meisten Fällen werden öffentliche Einrichtungen als wirtschaftliche oder nichtwirtschaftliche Unternehmen geführt.³¹

Kennzeichnend für öffentliche Betriebe ist das Prinzip des Gemeineigentums, da diese Betriebe mehrheitlich Bund, Ländern und Kommunen gehören. Zudem werden öffentliche Betriebe durch Wirtschaftspläne politisch bestimmt. Die Pläne müssen in jedem Fall erfüllt werden.³² Das Gemeinnützigkeitsprinzip letztendlich besagt, dass keine oder nur sozial angemessene Gewinne erwirtschaftet werden dürfen.

Öffentliche Unternehmen sind Unternehmen, die von der öffentlichen Hand betrieben werden. Auf sie kann die Gebietskörperschaft aufgrund Eigentums, finanzieller Beteiligung, Satzung oder sonstiger Bestimmungen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben.³³

Sie können sowohl in Privatrechtsform als auch in öffentlicher Rechtsform geführt werden. Maßgebend ist vor allem der beherrschende Einfluss der öffentlichen Hand. Dieser liegt vor, sobald die öffentliche Hand die Mehrheit des Kapitals des Unternehmens besitzt oder über die Mehrheit der Stimmen verfügt.³⁴

Bei der Wahl der Organisationsform für wirtschaftliche oder nichtwirtschaftliche Unternehmen ist zwischen den privatrechtlichen und den öffentlich-rechtlichen Organisationsformen zu unterscheiden.

³⁰ Vgl. Burgi, S. 218-224.

³¹ Vgl. Ebenda, S. 251.

³² Vgl. Hieber, Fritz, Öffentliche Betriebswirtschaftslehre, Grundlagen für das Management in der öffentlichen Verwaltung, 5. Aufl., Sternenfels 2005, S. 23f.

³³ Vgl. Art. 2 Abs. 1 der Richtlinie 80/723/EWG der Kommission vom 25.6.1980 über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen (Transparenz RL).

³⁴ Vgl. Ronellenfisch/Stein, in: Hoppe/Uechtritz, S. 37f.

4.1 Privatrechtliche Organisationsformen

Privatisierung bezeichnet die Übertragung staatlicher und kommunaler Aufgaben auf private Träger.³⁵ Dabei ist zwischen der formellen und der materiellen Privatisierung zu unterscheiden.

Bei der formellen Privatisierung bleibt die entsprechende Aufgabe in kommunaler Verantwortung, wird jedoch durch juristische Personen des Privatrechts erfüllt.³⁶

Die materielle Privatisierung geht über die formelle Privatisierung hinaus. Man könnte hier auch von einer Aufgabenübertragung sprechen, da die Aufgabe in vollem Umfang auf den Privaten übertragen wird. Die Erfüllung der früher öffentlichen Aufgabe bleibt dadurch dem Markt überlassen und die öffentliche Hand verzichtet definitiv auf ein weiteres Tätigwerden. Die Vermögensanteile werden an privatwirtschaftliche Eigentümer übertragen, woraufhin der öffentliche Einfluss schwindet.³⁷

Die §§ 103 - 106a GemO schränken die Wahl der Organisations- und Rechtsform bei privatrechtlich organisierten Unternehmen ein. So darf der Landkreis nur solche privaten Unternehmensformen wählen, bei denen keine unbeschränkte Haftung des Kreises besteht (§ 103 Abs. 1 Nr. 4 GemO). Diesem Erfordernis zur Folge erlangen bei den privatrechtlichen Rechtsformen die Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung und der Aktiengesellschaft die größte Bedeutung.³⁸ Da sich der Main-Tauber-Kreis für einen Eigenbetrieb und nicht für eine Privatisierung entschieden hat, soll an dieser Stelle nicht näher auf die privatrechtlichen Organisationsformen eingegangen werden.

In der folgenden Abbildung werden die möglichen privatrechtlichen Organisationsformen eines Landkreises dargestellt:

³⁵ Vgl. Ronellenfitsch, in: Hoppe/Uechtritz, S. 23.

³⁶ Vgl. Sack, Detlef, Liberalisierung und Privatisierungen in den Kommunen - Steuerungsanforderungen und Folgen für Entscheidungsprozesse, in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK) 2006/II, S. 28.

³⁷ Vgl. Edeling, Thomas, in: Edeling, Thomas/Stölting, Erhard/Wagner, Dieter, Öffentliche Unternehmen zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Verwaltung, Wiesbaden 2004, S. 23.

³⁸ Vgl. Hellermann, Johannes, in: Hoppe/Uechtritz, S. 167f.



Abb. 1: Privatrechtliche Organisationsformen (Quelle: eigene Darstellung)

4.1.1 Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Die GmbH ist eine Kapitalgesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit und somit eine juristische Person. Sie ist die beliebteste und am meisten gewählte Privatrechtsform. Die Gesellschafter beteiligen sich an der GmbH mit einer Einlage auf das Stammkapital und haften auch nur mit dieser für die Verbindlichkeiten der GmbH (§ 13 Abs. 2 GmbHG).³⁹ Das Stammkapital muss mindestens 25.000 € (§ 5 GmbHG) betragen.

Eine GmbH wird durch Gesellschaftsvertrag gegründet (§ 2 GmbHG). In ihm ist der öffentliche Zweck verankert und dem Landkreis eine ausreichende Einflussmöglichkeit im Aufsichtsrat einzuräumen. Er ist zudem die Grundlage für den Aufbau und die Aufgaben der GmbH und erlaubt es, die Zuständigkeiten je nach den Bedürfnissen zwischen den Organen zu ver-

³⁹ Vgl. Katz, S. 50.

teilen. Er enthält unter anderem die Anteile der Gesellschafter, das Stammkapital sowie den Gegenstand des Unternehmens.⁴⁰

Organe der GmbH sind zwingend die Geschäftsführung (§ 6 Gesetz betreffend die GmbH (GmbHG)) und die aus den Gesellschaftern bestehende Gesellschafterversammlung. Die Bestellung des Aufsichtsrates (§ 52 GmbHG) ist generell fakultativ und nur bei großen GmbHs vorgeschrieben. Die Geschäftsführung wird durch Gesellschaftsvertrag oder von der Gesellschafterversammlung bestellt. Sie führt die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie gerichtlich und außergerichtlich (§ 35 Abs. 1 GmbHG). Die Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, die Geschäftsführung zu überwachen. Das oberste Organ ist die Gesellschafterversammlung, deren Rechte sich nach dem Gesellschaftervertrag bestimmen (§ 45 GmbHG).⁴¹ § 103 a GemO beinhaltet noch einige Sonderregeln, welche für die GmbH gelten. An dieser Stelle wird darauf jedoch nicht näher eingegangen, da im Mittelpunkt dieser Diplomarbeit der Eigenbetrieb steht.

Grund für die weite Verbreitung der GmbH ist der große Gestaltungsspielraum des Gesellschaftsvertrages, welcher die Bedürfnisse des Landkreises berücksichtigen kann und ihm somit eine größere Einflussmöglichkeit bietet, als dies z.B. bei der Aktiengesellschaft (AG) der Fall ist.⁴²

4.1.2 Aktiengesellschaft

Die Aktiengesellschaft ist eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, also eine juristische Person des Privatrechts (§ 1 Abs. 1 Satz 1 Aktiengesetz (AktG)) und gehört zu den Kapitalgesellschaften. Sie hat ein in Aktien zerlegtes Grundkapital von mindestens 50.000 € (§ 1 Abs. 2 AktG). Für die Verbindlichkeiten der Gläubiger haftet nur das Gesellschaftsvermögen (§ 1 Abs. 1 AktG).⁴³ Zu den Organen der AG gehören der Vorstand, die Hauptversammlung und der Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat be-

⁴⁰ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 662.

⁴¹ Vgl. Hellermann, in: Hoppe/Uechtritz, S. 170.

⁴² Vgl. Cronauge/Westermann, S. 82.

⁴³ Vgl. Ade, Klaus, in: Ade, Klaus/Neumaier-Klaus, Erika/Thormann, Martin/u.a. (Hrsg), Handbuch Kommunales Beteiligungsmanagement, 2. Aufl., Stuttgart/München/Hannover/u.a. 2005, S. 70.

stellt die Mitglieder des Vorstandes auf 5 Jahre. Die Hauptaufgabe des Vorstandes besteht in der Geschäftsführung und Vertretung der AG. Der Aufsichtsrat nimmt die Aufgaben der Bestellung und Abberufung des Vorstandes als auch die Überwachung der Tätigkeit der Geschäftsführung wahr (§§ 84, 111 AktG). In § 103 Abs. 2 GemO ist die Nachrangigkeit der AG nach der GmbH geregelt, was daran liegt, dass der kommunale Einfluss in der AG sehr begrenzt ist.⁴⁴

4.2 Öffentlich-rechtliche Organisationsformen

Öffentlich-rechtlich sind all jene Organisationsformen, auf die ausschließlich ein Träger öffentlicher Verwaltung zurückgreifen kann.

Dabei ist zwischen öffentlich-rechtlichen Organisationsformen mit und ohne eigener Rechtspersönlichkeit zu unterscheiden. Mit der Rechtsfähigkeit ist die Fähigkeit verbunden, Träger von Rechten und Pflichten sein zu können.⁴⁵

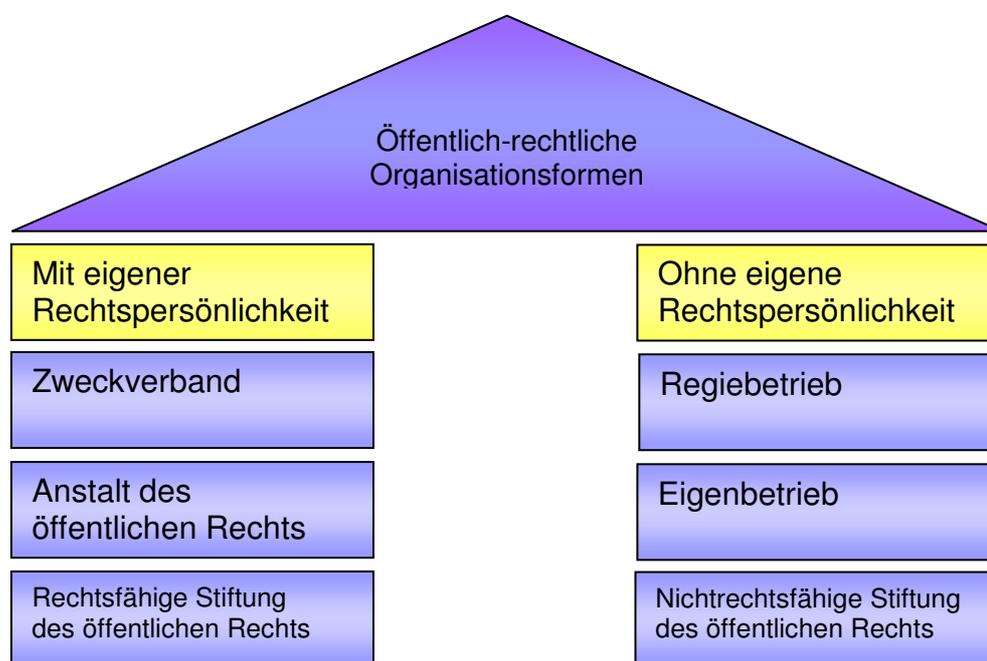


Abb. 2: Öffentlich-rechtliche Organisationsformen (Quelle: eigene Darstellung)

⁴⁴ Vgl. Katz, S. 53f.

⁴⁵ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 71.

4.2.1 Kostenrechnende Einrichtung

Kostenrechnende Einrichtungen sind kommunale Einrichtungen, die ganz oder zum Teil aus Entgelten finanziert werden (§ 12 Abs. 1 GemHVO). Bei diesen Gebührenhaushalten stellt jedoch die Kostendeckung die Obergrenze dar (§ 14 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG)). Wirtschaftliche Unternehmen dagegen sollen einen wirtschaftlichen Ertrag abwerfen.

Kostenrechnende Einrichtungen sind keine besondere Form organisatorischer oder haushaltsmäßiger Verselbständigung, sondern bleiben Teil des kommunalen Haushalts ohne eigene Rechnungslegung, eigenen Abschluss und eigene Kreditermächtigungen. Für sie sind jedoch besondere Buchführungs- und Kalkulationsgrundlagen zu schaffen, die die Kameralistik ergänzen.⁴⁶

Kostenrechnende Einrichtungen werden regelmäßig als organisatorisch unselbständige Regiebetriebe geführt.⁴⁷

4.2.2 Regiebetrieb

Der Regiebetrieb entsteht durch verwaltungsinterne Anordnung. Er ist Teil der Kommunalverwaltung und gehört nicht zum Sondervermögen. Er ist rechtlich, organisatorisch, personell, haushalts- und rechnungstechnisch unselbständig. Somit ist die Einflussnahme des Landkreises jederzeit gewährleistet. Über die Haushaltswirtschaft, das Kassen- und Rechnungswesen gelten die gemeinderechtlichen Bestimmungen.⁴⁸ Dies bedeutet unter anderem, dass sich der Regiebetrieb entsprechend dem Gliederungsplan in einem der 10 Einzelpläne wieder findet.⁴⁹ Diese Veranschlagung im Haushaltsplan hat die Anwendung des Gesamtdeckungsprinzips zur Folge, was bedeutet, dass die erzielten Erlöse für alle möglichen Zwecke im Haushalt eingesetzt werden können und nicht der konkreten Ver-

⁴⁶ Vgl. Hellermann, in: Hoppe/Uechtritz, S. 143; Stargardt, Hans-Joachim, Stadtverwaltungen gehen neue Wege – Organisationsmodelle weisen in die Zukunft, in: der Gemeindehaushalt 4/1994, S. 86.

⁴⁷ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 34.

⁴⁸ Vgl. Gern, S. 341.

⁴⁹ Vgl. Eickmeyer, Horst/Bissinger, Stephan, Kommunales Management: Organisation, Finanzen und Steuerung, Stuttgart 2002, S. 93.

waltungsaufgabe zukommen.⁵⁰ Das Personal des Regiebetriebs ist in den allgemeinen Stellenplan, also in das öffentliche Dienstrecht einbezogen. Der Regiebetrieb selbst besitzt keine eigenen Organe.⁵¹

Da die für die Kommunalverwaltung geltenden Regelungen zur Anwendung kommen, befinden sich in der Gemeindeordnung keine gesetzlichen Regelungen speziell über den Regiebetrieb.

Die Organisationsform des Regiebetriebs findet meist im Bereich der nichtwirtschaftlichen Unternehmen Anwendung, steht jedoch grundsätzlich auch für die wirtschaftlichen Unternehmen zur Verfügung.⁵²

4.2.3 Eigenbetrieb

- RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Eigenbetrieb finden die Vorschriften der Gemeindeordnung sowie im Bereich der Verwaltung und Wirtschaftsführung das Eigenbetriebsgesetz Anwendung. Für die Details zur Wirtschaftsführung und zum Rechnungswesen gilt die Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung des Eigenbetriebsgesetzes, die Eigenbetriebsverordnung (EigBVO). Zudem arbeitet der Eigenbetrieb auf der Grundlage der gesetzlich vorgeschriebenen Betriebssatzung.⁵³

- BETRIEBSSATZUNG

Die Betriebssatzung ist nach § 3 Abs. 2 EigBG vorgeschrieben und wird vom Kreistag erlassen. Sie muss als „Hauptsatzung“ des Eigenbetriebs mit der Mehrheit der Stimmen aller Kreistagsmitglieder beschlossen werden (§ 3 Abs. 2 EigBG i.V.m. § 3 Abs. 2 LKrO). Die Betriebssatzung ist eine Ortssatzung mit interner Bindungswirkung und wirkt als „Gründungsakt“ des Eigenbetriebs. Sie ergänzt das Eigenbetriebs- und Gemeinderecht im Bereich der Rahmenvorschriften.⁵⁴

⁵⁰ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 35.

⁵¹ Vgl. Katz, S. 42.

⁵² Vgl. Hellermann, in: Hoppe/Uechtritz, S. 141.

⁵³ Vgl. Eickmeyer/Bissinger, S. 95.

⁵⁴ Vgl. Bolsenkötter, Heinz/Dau, Horst/Zuschlag, Eckhard, Gemeindliche Eigenbetriebe und Anstalten, Länderübergreifende Darstellung, 5. Aufl., Stuttgart 2004, S. 11.

Als Pflichtbestandteile gelten Name und Zweck des Eigenbetriebs (§ 3 EigBG), die Höhe des Stammkapitals für wirtschaftliche Unternehmen (§ 12 Abs. 2 EigBG), Inhalt und Informationspflicht der Betriebsleitung gegenüber dem Landrat und dem Fachbediensteten für das Finanzwesen (§ 5 Abs. 3 EigBG), Bildung und Zusammensetzung des Betriebsausschusses (§ 7 EigBG), Bildung und Zusammensetzung der Betriebsleitung sowie das Verfahren bei Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Betriebsleitung (§§ 3, 4 EigBG) und die Zusammenfassung mehrerer Einrichtungen im Querverbund (§ 2 EigBG).

Zu den freiwilligen Inhalten gehören beispielsweise die Festlegung anderer Bezeichnungen für Betriebsausschuss und Betriebsleitung (§§ 7 Abs. 1, 4 Abs. 1 EigBG), abweichendes Wirtschaftsjahr (§ 13 EigBG), Zuständigkeitsabgrenzung zwischen Kreistag, Betriebsausschuss, Landrat und Betriebsleitung (§ 8 Abs. 3 EigBG), Beteiligung anderer Ausschüsse (§ 8 Abs. 3 Nr. 4 EigBG).⁵⁵

- ANWENDUNGSBEREICH

Das Eigenbetriebsrecht gilt für Gemeinden, Landkreise (§ 48 LKrO) und Zweckverbände.

Die Landkreise können ihre wirtschaftlichen und nichtwirtschaftlichen Unternehmen und Einrichtungen sowie Hilfsbetriebe gemäß § 1 EigBG nach freiem Ermessen als Eigenbetrieb führen, wobei verlangt wird, dass Art und Umfang eine selbstständige Wirtschaftsführung rechtfertigen.⁵⁶

- MERKMALE DES EIGENBETRIEBS

Der Eigenbetrieb ist rechtlich betrachtet eine nicht rechtsfähige öffentliche Anstalt. Er ist demzufolge in **rechtlicher** Hinsicht unselbständig und bleibt somit Teil der juristischen Person. Aus diesem Grund sind vertragliche Beziehungen zwischen dem Eigenbetrieb und dem Landkreis rechtlich nicht möglich. Im Verhältnis zu Dritten folgt aus der fehlenden Rechtsfähigkeit der Eigenbetriebe, dass immer der Landkreis selbst handelt, je-

⁵⁵ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 614f.

⁵⁶ Vgl. Ebenda, S. 607.

doch im Rechtsverkehr nach außen meist unter dem Namen des Eigenbetriebs auftritt. Der Kreis haftet auch mit seinem gesamten Vermögen für das Handeln des Eigenbetriebs.⁵⁷ Mangels Rechtsfähigkeit werden Grundstücke im Grundbuch als Eigentum des Landkreises eingetragen, auch wenn sie in der Jahresbilanz des Eigenbetriebs als diesem zugehörig geführt werden.⁵⁸

Der Eigenbetrieb ist jedoch **organisatorisch** selbständig, was durch die teilweise Schaffung eigener Organe, die den Eigenbetrieb eigenverantwortlich leiten und weitreichende Kompetenzen besitzen, deutlich wird.⁵⁹

Daneben ist der Eigenbetrieb auch **wirtschaftlich** selbständig. Er ist Sondervermögen des Landkreises und im Haushalt gesondert auszuweisen und zu verwalten ist. Folglich verbleiben die vom Eigenbetrieb erwirtschafteten Abschreibungen bei diesem und auch die Kreditwirtschaft des Eigenbetriebs wird unabhängig gestellt. An die Stelle des Haushaltsplans tritt beim Eigenbetrieb der Wirtschaftsplan, der eine betriebswirtschaftliche Wirtschaftsführung erlaubt. Im Rechnungswesen ist eine Sonderrechnung mit eigenem Jahresabschluss nach der kaufmännischen doppelten Buchführung vorgesehen.⁶⁰

Darüber hinaus kann der Eigenbetrieb Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuches sein, wenn er einen Gewerbebetrieb führt. Für diese Eigenschaft ist die Gewinnerzielungsabsicht ausschlaggebend.⁶¹

- SONDERVERMÖGEN

Als Sondervermögen bezeichnet man Teile des Kommunalvermögens, die rechtlich zum Vermögen des Landkreises gehören und für dessen Schulden der Kreis unbegrenzt haftet. Das Sondervermögen wird durch einen eigenen Wirtschaftsplan vom Vermögen des Landkreises abgegrenzt.⁶²

Der Eigenbetrieb stellt gemäß § 96 Abs. 1 Nr. 3 und § 12 Abs. 1 EigBG

⁵⁷ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 89f.

⁵⁸ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 32.

⁵⁹ Vgl. Ade, in: Ade/Neumaier-Klaus/Thormann/u.a., S. 42.

⁶⁰ Vgl. Hellermann, in: Hoppe/Uechtritz, S. 152f.

⁶¹ Vgl. Ade, in: Ade/Neumaier-Klaus/Thormann/u.a., S. 43.

⁶² Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 624.

ein solches Sondervermögen des Landkreises dar, das gesondert nachzuweisen und zu verwalten ist. Dies beinhaltet, dass der Wirtschaftsplan und der Jahresabschluss nur eine Anlage zum Haushaltsplan sind (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 GemHVO). Außerdem muss für den Eigenbetrieb ein eigenes Rechnungswesen nach der kaufmännischen doppelten Buchführung (§ 6 Abs. 1 EigBVO) eingerichtet werden und eine so genannte Sonderkasse (§ 98 GemO) geführt werden.

Für die Erhaltung des Sondervermögens gilt die Erhaltungspflicht nach § 12 Abs. 3 EigBG, was auch die Deckung von Verlusten durch den Landkreis beinhaltet. Zudem besteht eine Instandhaltungspflicht des Kreises (§ 91 Abs. 2 GemO) und eine angemessene Vergütung der Lieferungen und Leistungen zwischen Eigenbetrieb und Landkreis. Unter einer angemessenen Vergütung versteht man die marktüblichen Preise sowie bei gegenseitig gewährten Kassenkrediten eine angemessene Verzinsung.⁶³

- KAPITALAUSSTATTUNG

Es gehört zur Pflicht des Landkreises, den Eigenbetrieb mit einem angemessenen Stammkapital auszustatten, welches in der Betriebssatzung festzusetzen ist. Dies wie auch jede Veränderung der Höhe des Stammkapitals setzt einen Kreistagsbeschluss voraus. Es bedarf also bei jeder Stammkapitaländerung auch einer Satzungsänderung. Das Stammkapital kann in Form von Geldeinzahlung oder Sachvermögen eingebracht werden. Die Sacheinlagen müssen jedoch nach § 12 Abs. 2 EigBG zunächst angemessen bewertet werden, wobei der Zeitwert (Wiederbeschaffungswert) anzusetzen ist. Bei nichtwirtschaftlichen Unternehmen darf von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen werden.⁶⁴

Das Stammkapital bildet zusammen mit den Rücklagen und dem Gewinn bzw. Verlust das Eigenkapital.⁶⁵ Neben dem Eigenkapital kann der Land-

⁶³ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 632-634.

⁶⁴ Vgl. Ebenda, S. 625.

⁶⁵ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 241.

kreis dem Eigenbetrieb auch Darlehen gewähren, die nach § 12 Abs. 1 Satz 3 EigBG i.V.m. § 87 GemO als Kreditaufnahme zu werten sind.⁶⁶

4.2.3.1 Organe

- **BETRIEBSLEITUNG**

Die Einrichtung einer Betriebsleitung ist fakultativ (§ 4 EigBG). Wird keine Betriebsleitung eingesetzt, übernimmt der Landrat ihre Aufgaben (§ 10 Abs. 3 EigBG). Sie besteht aus einer oder mehreren Personen, von denen eine zum ersten Betriebsleiter vom Kreistag bestellt werden kann (§ 4 Abs. 2 EigBG).⁶⁷ Die Betriebsleiter können zum Beamten auf Zeit mit einer Amtszeit von 8 Jahren gewählt oder privatrechtlich beschäftigt werden.⁶⁸ Durch die Betriebssatzung kann für die Betriebsleitung eine andere Bezeichnung bestimmt werden (§ 4 Abs. 1 EigBG).

Nach § 5 EigBG obliegt der Betriebsleitung die selbständige und eigenverantwortliche Leitung des Eigenbetriebs. Es besteht damit eine Zuständigkeitsvermutung für die Betriebsleitung. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit ist sie für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebs verantwortlich. Insbesondere obliegt ihr die laufende Betriebsführung, worunter man in Anlehnung an die Geschäfte der laufenden Verwaltung (§ 44 Abs. 2 GemO) alle Geschäfte versteht, die nach Art und Ausmaß regelmäßig wiederkehren und sachlich von nicht wesentlicher Bedeutung sind.⁶⁹ Um klare Verhältnisse zu schaffen, ist die Festlegung von Wertgrenzen in der Betriebssatzung anzuraten.⁷⁰ Die Betriebsleitung wirkt außerdem in Angelegenheiten des Eigenbetriebs bei der Vorbereitung der Sitzungen des Kreistages mit und nimmt an ihnen mit beratender Stimme teil (§ 5 Abs. 2 EigBG). Auf Verlangen ist die Betriebsleitung im Betriebsausschuss zur Stellungnahme und Auskunftserteilung verpflichtet (§ 7 Abs. 3 EigBG). Obendrein vollzieht sie die Beschlüsse des Kreistages, seiner Ausschüsse

⁶⁶ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 626.

⁶⁷ Vgl. Uechtritz/Otting, Olaf, in: Hoppe/Uechtritz, S. 149.

⁶⁸ Vgl. Ade, in: Ade/Neumaier-Klaus/Thormann, S. 44.

⁶⁹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 616-617; Püttner, Günter, Zum Begriff „laufende Betriebsführung“ und zur Verantwortung der Werkleitung, in: Der Städtetag 12/1989, S. 803.

⁷⁰ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 617.

und des Landrates (§ 5 Abs. 2 EigBG). Der Betriebsausschuss hat die Pflicht, den Landrat über alle wichtigen Angelegenheiten zu informieren und dem Fachbediensteten für das Finanzwesen alle Maßnahmen mitzuteilen, welche die Finanzwirtschaft des Landkreises berühren (§ 5 Abs. 3 EigBG), wie beispielsweise größere Abweichungen vom Wirtschaftsplan. Daneben bedarf es bei Personalangelegenheiten, die vom Betriebsausschuss entschieden werden, dem Einvernehmen der Betriebsleitung (§ 11 Abs. 2 EigBG). Im Rahmen ihrer Aufgaben vertritt die Betriebsleitung den Landkreis nach außen (§ 6 Abs. 1 EigBG). Es wird mit den Namen des Eigenbetriebs unterzeichnet.⁷¹

- **BETRIEBSAUSSCHUSS**

Nach § 7 EigBG ist die Bildung eines Betriebsausschusses fakultativ. Man hat zudem die Wahl zwischen einem beratenden oder beschließenden Ausschuss. In der Betriebssatzung kann eine andere Bezeichnung für den Betriebsausschuss bestimmt werden.

Der beschließende Betriebsausschuss besteht aus dem Landrat als Vorsitzendem und mindestens sechs Mitgliedern. Die Bestellung der Mitglieder und ihrer Vertreter erfolgt durch den Kreistag aus seiner Mitte (§ 45 Abs. 1 LKrO).⁷² Wird kein beschließender Betriebsausschuss gebildet, so übernimmt der Kreistag seine Zuständigkeiten (§ 9 Abs. 2 EigBG).

Der Betriebsausschuss entscheidet nach § 8 Abs. 2 EigBG über die Personalwirtschaft mitsamt den Einstellungen und Entlassungen sowie über die Vermögensverfügungen. Auch der Abschluss von Verträgen und die Festsetzung von Tarifen fällt in den Aufgabenbereich des Betriebsausschusses, wobei öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühren nur durch den Kreistag mittels Satzung beschlossen werden dürfen (§ 34 Abs. 2 Nr. 3 LKrO).⁷³ Des Weiteren entscheidet der Betriebsausschuss über die allgemeinen Lieferbedingungen und über sonstige wichtige Angelegenheiten des Eigenbetriebs, die ihm durch Betriebssatzung zuzuweisen sind. Es

⁷¹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 618.

⁷² Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 104.

⁷³ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 620.

könnte sich dabei z.B. um die Mitgliedschaft in Verbänden handeln.⁷⁴ Alle Angelegenheiten, für die der Kreistag zuständig ist, werden vom Betriebsausschuss vorberaten (§ 8 Abs. 1 EigBG). Ferner bedürfen erfolggefährdende Mehraufwendungen im Erfolgsplan und Mehrausgaben im Vermögensplan der Zustimmung des Betriebsausschusses.

- KREISTAG

Der Kreistag ist das oberste Organ des Eigenbetriebs. Er ist für die grundlegenden existenziellen Entscheidungen zuständig. Seine Kompetenz folgt schon allein aus seiner Zuständigkeitsvermutung für alle örtlichen Angelegenheiten.⁷⁵ Die Zuständigkeiten ergeben sich explizit aus § 34 Abs. 2 LKrO und aus § 9 EigBG.

Nach § 34 Abs. 2 LKrO sind dem Kreistag z.B. der Erlass der Betriebssatzung, Personalgrundentscheidungen, Beschluss über den Wirtschaftsplan, Bestellung des Abschlussprüfers, Feststellung des Jahresabschlusses, Bestellung des Betriebsausschusses und der Betriebsleitung sowie die Entscheidung über die Gewinnverwendung oder Verlustabdeckung vorbehalten. Darüber hinaus entscheidet der Kreistag nach § 9 EigBG über die Gewährung von Darlehen des Eigenbetriebs an den Landkreis, die Entlastung der Betriebsleitung, die Behandlung des Jahresgewinns bzw. –verlustes und über die Entscheidung des Abschlussprüfers.

Des Weiteren entscheidet der Kreistag über die Festsetzung und Änderung des Wirtschaftsplans und die Feststellung des Jahresabschlusses (§§ 14 bis 16 EigBG).⁷⁶

- LANDRAT

Der Landrat hat gegenüber der Betriebsleitung ein Weisungsrecht (§ 10 Abs. 1 EigBG) zur Wahrung der Einheitlichkeit der Verwaltung, zur Sicherung der Aufgabenerfüllung und zur Beseitigung von Missständen, die sich

⁷⁴ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 620.

⁷⁵ Vgl. Ade, in: Ade/Neumaier-Klaus/Thormann, S. 49f.

⁷⁶ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 622.

meist aus mangelhafter Aufgabenerfüllung ergeben.⁷⁷ Weiterhin ist er nach § 11 Abs. 5 EigBG Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde für das Personal des Eigenbetriebs. Der Landrat hat in dringenden Fällen ein Eilentscheidungsrecht (§ 41 Abs. 4 LKrO i.V.m. § 3 Abs. 1 EigBG). Zugleich besitzt er das Widerspruchsrecht für nachteilige und die Widerspruchspflicht für gesetzeswidrige Maßnahmen gegenüber dem Kreistag und dem Betriebsausschuss (§ 41 Abs. 2 LKrO i.V.m. § 10 Abs. 2 EigBG).

4.2.3.2 Wirtschaftsplan

Das Wirtschaftsjahr ist beim Eigenbetrieb wie beim Landkreis das Haushaltsjahr, also Kalenderjahr (§ 13 EigBG). Durch die Betriebssatzung kann ein abweichendes Wirtschaftsjahr festgelegt werden.

Der Wirtschaftsplan tritt an die Stelle des Haushaltsplans und ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 GemHVO eine Pflichtanlage zum Haushaltsplan des Landkreises. Er ist nach § 14 Abs. 1 EigBG vor Beginn des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Wenn sich das Jahresergebnis gegenüber dem Erfolgsplan erheblich verschlechtert, ist der Wirtschaftsplan zu ändern (§ 15 Abs. 1 EigBG).⁷⁸ Der Wirtschaftsplan besteht nach § 14 EigBG aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Er wird durch einen Finanzplan ergänzt (§ 85 GemO i.V.m. § 45 Abs. 2 GemHVO i.V.m. § 4 EigBVO). Der Wirtschaftsplan besitzt keine Satzungsqualität.⁷⁹

- **ERFOLGSPLAN**

Der Erfolgsplan ist mit dem Verwaltungshaushalt vergleichbar. Er muss alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen enthalten und ist mindestens wie die Gewinn- und Verlustrechnung zu gliedern (§ 1 EigBVO; Anlage 4 EigBVO). Der Erfolgsplan dient der Vorausschätzung des Betriebsergebnisses und der Kontrolle der Wirtschaftsführung.⁸⁰ Für die Ausführung und die Einhaltung des Erfolgsplans ist die Betriebsleitung verantwortlich.

⁷⁷ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 623.

⁷⁸ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 98f.

⁷⁹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 637.

⁸⁰ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 294.

Die Ansätze sind wie bei der Budgetierung gegenseitig deckungsfähig. Der Erfolgsplan ist zu ändern, wenn sich im Laufe des Jahres zeigt, dass sich das Jahresergebnis durch erfolgsgefährdende Mehraufwendungen oder Mindererträge erheblich verschlechtert (§ 15 Abs. 1 EigBG).⁸¹

- VERMÖGENSPLAN

Der Vermögensplan ist mit dem Vermögenshaushalt vergleichbar. Im Vermögensplan sind auf der Einnahmenseite alle vorhandenen und voraussehbaren Finanzierungsmittel und auf der Ausgabenseite der Finanzbedarf sowie in einer besonderen Spalte die Verpflichtungsermächtigungen des Wirtschaftsjahres aufzunehmen (§ 2 EigBVO).⁸² Auf der Einnahmenseite sind die Finanzierungsmittel nach Ausgabearten gemäß dem verbindlichen Muster der Anlage 6 zur EigBVO zu gliedern. Dieser Vordruck gilt auch für die Ausgabenseite. Die Ansätze im Vermögensplan sind ohne zeitliche Beschränkung übertragbar und gegenseitig deckungsfähig (§ 2 Abs. 4 EigBVO). Erhebliche Mehrausgaben dürfen nur mit Zustimmung des Betriebsausschusses geleistet werden (§ 15 Abs. 2 Satz 2 EigBG). Der Vermögensplan ist zu ändern, wenn zum Ausgleich höhere Kredite oder Zuschüsse des Landkreises erforderlich oder weitere Verpflichtungsermächtigungen notwendig werden (§ 15 Abs. 1 Nr. 2,3 EigBG).⁸³

- STELLENÜBERSICHT

Die Stellenübersicht entspricht für Angestellte des Eigenbetriebs dem Stellenplan des Landkreises. Die beim Eigenbetrieb beschäftigten Beamten sind im Stellenplan des Landkreises zu führen und in der Stellenübersicht nachrichtlich anzugeben (§ 3 Abs. 1 EigBVO). Die Stellenübersicht soll nach Betriebszweigen gegliedert werden. Dabei sind die im laufenden Wirtschaftsjahr vorgesehenen und tatsächlich besetzten Stellen zum Vergleich anzugeben (§ 3 Abs. 2 EigBVO).⁸⁴

⁸¹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 638.

⁸² Vgl. Cronauge/Westermann, S. 98.

⁸³ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 639-641.

⁸⁴ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 309f.

- FINANZPLANUNG

§ 4 EigBVO verpflichtet zur Aufstellung eines fünfjährigen Finanzplans. Dieser besteht aus einer Übersicht über die Entwicklung der Finanzierungsmittel und des Finanzierungsbedarfs sowie einer Übersicht über die Entwicklung der Zu- und Abflüsse, die für den Kommunalhaushalt relevant sind.⁸⁵

4.2.3.3 Jahresabschluss und Prüfung

Die Betriebsleitung hat nach § 16 EigBG i.V.m. § 264 Handelsgesetzbuch (HGB) innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres einen Jahresabschluss aufzustellen. Dieser besteht aus der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), die alle Erträge und Aufwendungen umfasst, der Bilanz als Bestandsrechnung, die alle Vermögens- und Schuldensposten enthält sowie dem Anhang, in dem die wichtigsten Positionen der GuV und der Bilanz erläutert werden. Die Bilanz richtet sich nach Anlage 1, die GuV nach Anlage 4 EigBVO.⁸⁶ Der Lagebericht (§ 11 EigBVO) gehört nicht zum Jahresabschluss, sondern ergänzt diesen. Er folgt grundsätzlich den Vorschriften des § 289 HGB und legt die Gesamtverhältnisse des Eigenbetriebs dar. Damit soll der Kreistag, der Betriebsausschuss und der Landrat über alle wichtigen Ergebnisse unterrichtet werden.⁸⁷

Die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses (§ 111 GemO) beinhaltet die sachliche, rechnerische und förmliche Prüfung der Wirtschaftsführung, des Rechnungswesens und der Vermögensverwaltung. Sie ist innerhalb von vier Monaten nach Aufstellung der Jahresabschlüsse, jedoch vor Feststellung durch den Kreistag durch das Rechnungsprüfungsamt durchzuführen. Die überörtliche Prüfung (§ 114 GemO) durch die Gemeindeprüfungsanstalt soll innerhalb von vier Jahren nach Ende des Haushaltsjahres abgewickelt werden. Dabei sind die Ergebnisse durchgeführter anderer Jahresabschlussprüfungen zu berücksichtigen.⁸⁸

⁸⁵ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 642.

⁸⁶ Vgl. Ebenda, S. 644f.

⁸⁷ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 552.

⁸⁸ Vgl. Cronauge/Westermann, S. 99f.

4.2.3.4 Behandlung des Jahresergebnisses

Die Entscheidung über die Ergebnisverwendung trifft der Kreistag. In § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 EigBG und den Anlagen 4 und 9 der EigBVO sind die zulässigen Möglichkeiten für die Gewinnverwendung / Verlustabdeckung geregelt.

- **GEWINNVERWENDUNG**

Sind aus den vorhergehenden fünf Wirtschaftsjahren Verluste vorhanden, so sind diese vorrangig durch den Jahresgewinn zu tilgen. Eine weitere Möglichkeit ist die Einstellung in die Rücklagen des Eigenbetriebs, die der Abführung an den Haushalt des Landkreises vorgeht. Die letztmögliche Gewinnverwendungsart ist der Gewinnvortrag. Dieser ist nur sinnvoll, wenn in den nächsten Jahren mit Verlusten gerechnet werden muss. Der Beschluss über die Verwendung des Gewinnes ist nachrichtlich unter der GuV-Rechnung nach Anlage 4 der EigBVO zu vermerken.⁸⁹

- **BEHANDLUNG EINES JAHRESVERLUSTES**

Der Jahresverlust ist im Jahresabschluss offen auszuweisen. Er darf nicht vorweg durch Entnahmen aus Rücklagen gedeckt werden. Ein Jahresverlust ist zunächst aus dem Gewinnvortrag zu tilgen. Ist ein solcher nicht vorhanden, so ist er aus dem Haushalt des Landkreises auszugleichen oder auf neue Rechnung vorzutragen. Kann der Verlustvortrag endgültig nicht aus Gewinnen getilgt werden, muss der Verlust gegebenenfalls durch eine Abbuchung von der Rücklage, Ausgleich aus dem Haushalt des Landkreises oder durch Herabsetzung des Stammkapitals, wozu eine Satzungsänderung nötig wäre, bereinigt werden.⁹⁰

⁸⁹ Vgl. Bolsenkötter/Dau/Zuschlag, S. 258.

⁹⁰ Vgl. Ebenda, S. 259.

4.2.3.5 Betrieb gewerblicher Art

Für die Steuerpflicht ist nicht die Organisationsform des Eigenbetriebs an sich entscheidend, sondern, ob der Eigenbetrieb nach der Legaldefinition des § 4 Abs. 1 Körperschaftsteuergesetz (KStG) als Betrieb gewerblicher Art (BgA) oder als Hoheitsbetrieb zu qualifizieren ist. Im Falle eines BgA entsteht die Steuerpflicht für die Körperschaftsteuer, die Umsatzsteuer und bei Gewinnabsicht auch für die Gewerbesteuer.⁹¹

Nach § 4 Abs. 1 KStG sind BgA alle Einrichtungen, die sich nachhaltig wirtschaftlich betätigen, um Einnahmen zu erzielen und sich innerhalb der Gesamtbetätigung der juristischen Person wirtschaftlich herauszuheben. Nachhaltigkeit liegt vor, wenn Wiederholungsabsicht besteht. Bei der Einnahmenerzielung geht es tatsächlich nur um Einnahmen und nicht etwa um die Gewinnerzielungsabsicht oder die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr (§ 4 Abs. 1 Satz 2 KStG). Von wirtschaftlicher Bedeutsamkeit spricht man bei einem über drei Jahre gehenden Jahresumsatz des Betriebs von mindestens 30.678 € (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG)).⁹²

Ein BgA liegt nicht vor, wenn es sich um reine Vermögensverwaltung handelt. Für diese Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und BgA kann auf § 14 Satz 3 der Abgabenordnung (AO) Bezug genommen werden.⁹³ Demnach ist die reine Vermögensverwaltung kein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb und löst auch keine Steuerpflicht aus. Zu der Vermögensverwaltung zählt insbesondere die verzinsliche Anlage von Kapitalvermögen und die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Die Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, sobald Tätigkeiten erbracht werden, die über das übliche Maß hinausgehen.⁹⁴

⁹¹ Vgl. Schmid, in: Faiß/Giebler/Lang, S. 627.

⁹² Vgl. Beinert, Stefanie, in: Hoppe/Uechtritz, S. 302.

⁹³ Vgl. Krämer, Helmut, in: Dötsch, Ewald/Jost, Werner F./Pung, Alexandra/u.a., die Körperschaftssteuer, Kommentar, Loseblatt, Stand: 61. Lfg., November 2007, § 4 KStG Rn. 43.

⁹⁴ Vgl. Gersch, Eva-Maria in: Klein, Franz, Abgabenordnung, Kommentar, 9. Aufl., München 2006, S. 71f.

4.2.3.6 Vorteile des Eigenbetriebs

Als wesentlicher Vorteil des Eigenbetriebs gegenüber dem Regiebetrieb gilt die größere Flexibilität in Bezug auf die Finanzierung, Investitionen, Wirtschaftsplanung und Personalausstattung. Auch die Planung und der Vollzug der Aufgabenerfüllung genießen eine größere Flexibilität. Als weiterer entscheidender Vorteil ist die höhere Transparenz anzusehen, die vor allem durch das kaufmännische Rechnungswesen Ausdruck findet. Durch den genauen Überblick über die Ertragslage durch die GuV sowie über das Vermögen und die Schulden durch die Bilanz kann eine bessere aufgabenbezogene Erfolgskontrolle stattfinden.⁹⁵ Gleichzeitig können dadurch wichtige Betriebsvorgänge gegenüber dem Kreistag und der Öffentlichkeit transparenter dargestellt werden, was dem Kreistag erfahrungsgemäß wichtige Entscheidungen erleichtert. In der Öffentlichkeit führt dies z.B. bei Entgelterhöhungen letztlich zu einer größeren Akzeptanz.⁹⁶ Ein anderer Vorzug ist die betriebswirtschaftliche Unternehmensführung bei gleichzeitiger Kontrolle und Einflussnahme durch die Kommunalorgane. Auch die unternehmerisch orientierten Entscheidungsstrukturen durch eigene Organe sind als positiv zu werten.⁹⁷

⁹⁵ Vgl. Bringt die Ausgliederung öffentlicher Einrichtungen in Eigenbetriebe Vorteile?, in: Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (gpa), Geschäftsbericht 2003, S. 62-64.

⁹⁶ Vgl. Ebenda, S. 69.

⁹⁷ Vgl. Katz, S. 44.

4.2.3.7 Die Ausgliederung

Die Ausgliederung eines Eigenbetriebs kann in drei Phasen gegliedert werden:

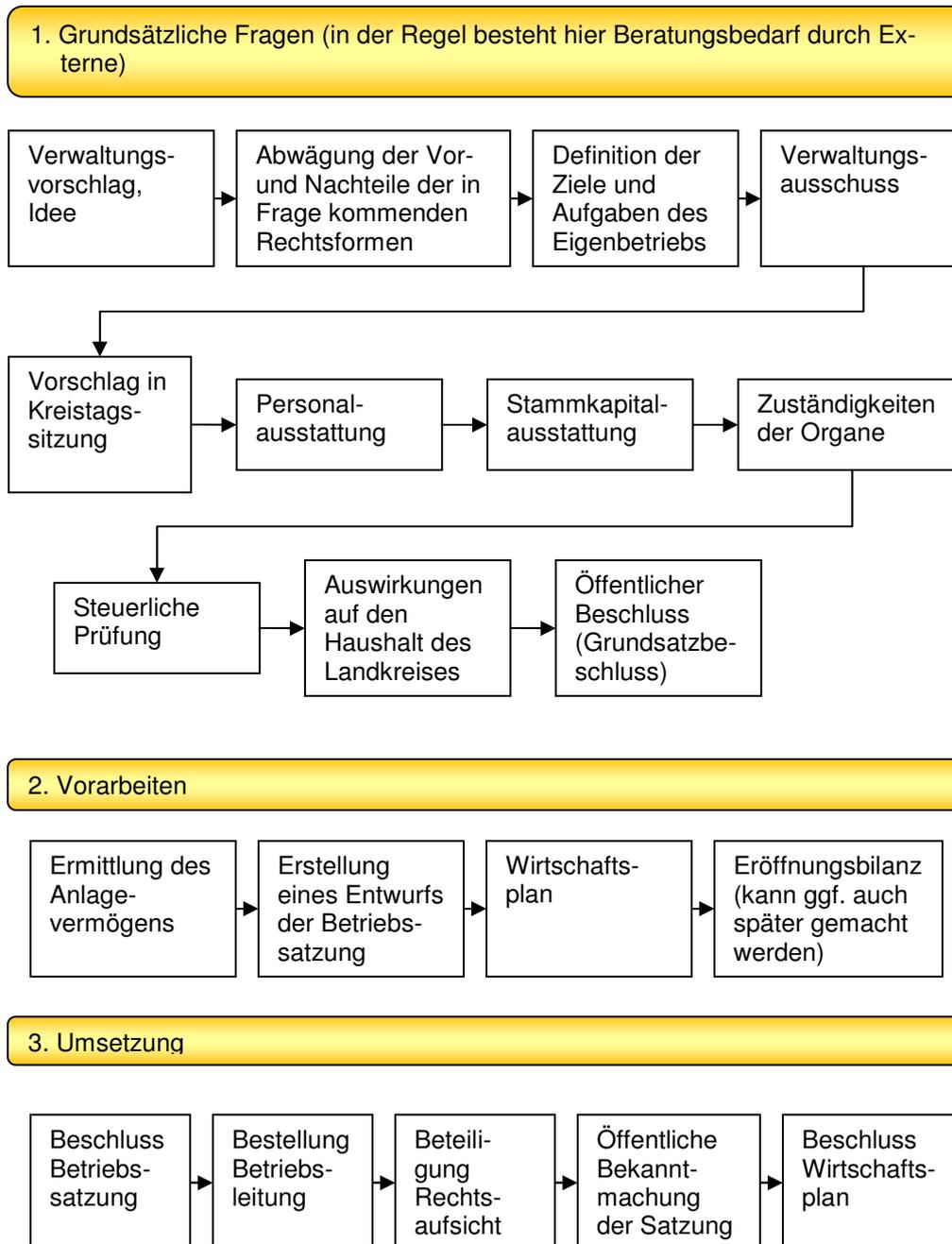


Abb. 3: Die Ausgliederung eines Eigenbetriebs (Quelle: eigene Darstellung)

4.2.4 Unterschiede zwischen Regiebetrieb und Eigenbetrieb

	Regiebetrieb	Eigenbetrieb
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindeordnung - GemHVO - GemKVO 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindeordnung - Eigenbetriebsgesetz - Eigenbetriebsverordnung - Betriebssatzung
Organe	<ul style="list-style-type: none"> - Amtsleiter - Landrat - Kreistag 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsleiter - Betriebsausschuss - Landrat - Kreistag
Rechtliche Verhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> - keine eigene Rechtspersönlichkeit - Teil des Landkreisvermögens - rechtlich und wirtschaftlich unselbständig 	<ul style="list-style-type: none"> - keine eigene Rechtspersönlichkeit - Sondervermögen des Landkreises - rechtlich unselbständig - wirtschaftlich selbständig
Geschäftsführung und Vertretung	<ul style="list-style-type: none"> - Landrat ist gesetzlicher Vertreter - Übertragung auf Beigeordnete für deren Geschäftskreis - Beauftragung eines Fachbereichsleiters möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsleitung vertritt den Landkreis im Rahmen seiner Aufgaben. Ansonsten ist der Landrat zuständig.
Mindestkapital	Keines	<i>Wirtschaftliche Unternehmen:</i> Angemessenes Stammkapital gemäß Betriebssatzung <i>Nichtwirtschaftliche Unternehmen:</i> Kein Stammkapital notwendig (§12 EigBG)
Personalwesen	<ul style="list-style-type: none"> - Landkreis ist Arbeitgeber - Bindung an öffentliches Dienstrecht und Stellenplan - kein eigener Stellenplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Landkreis ist Arbeitgeber - Bindung an öffentliches Dienstrecht und Stellenübersicht - Zeitvertrag für Betriebsleiter möglich - eigener Stellenplan
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Landkreis haftet uneingeschränkt für alle Verbindlichkeiten - Konkurs nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Landkreis haftet uneingeschränkt für alle Verbindlichkeiten - Konkurs nicht möglich
Rechnungswesen	Kameralistische Verbuchung → Kameralistik	Kaufmännische doppelte Buchführung → Doppik
Wirtschaftsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Haushaltsplan des Landkreises mit Verwaltungs- und Vermögenshaushalt - Stellenplan 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigener Wirtschaftsplan mit Erfolgs- und Vermögensplan - Stellenübersicht

	- mittelfristige Finanzplanung	- mittelfristige Finanzplanung
Finanzierung	- im Rahmen des Gesamthaushalts des Landkreises - es gilt das Gesamdeckungsprinzip	- beschränkte eigene Kreditwirtschaft - Landkreis ist Kredit-schuldner - Aufnahme des Kredits durch den Betrieb, Nachweis im Haushalt
Jahresabschluss	- kamerale Rechnungslegung (Haushaltsrechnung, Vermögensrechnung, Rechenschaftsbericht)	- kaufmännischer Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) - Evtl. Lagebericht

Tabelle 1: Unterschiede zwischen Regiebetrieb und Eigenbetrieb (Quelle: eigene Darstellung)

4.3 Kriterien für die Rechtsformentscheidung

Bei der Abwägung des Landkreises, ob ein Unternehmen öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich geführt werden soll, spielt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit eine bedeutende Rolle.⁹⁸ Letztendlich sind im Einzelfall die individuellen Vor- und Nachteile der einzelnen Rechtsformen sorgfältig gegeneinander abzuwägen, da die Rechtsform die kommunale Aufgabenerfüllung sowie die Möglichkeiten der Steuerung und Kontrolle wesentlich beeinflusst. Zudem werden durch die Wahl der Rechtsform Kompetenzen und Entscheidungsspielräume festgelegt. Deshalb muss bei der Entscheidung zwischen allen relevanten Argumenten eine ausgewogene Abwägung der vielfältigen Faktoren stattfinden.⁹⁹ Bei der Auswahl der Organisationsform sollte die optimale Aufgabenerfüllung gewährleistet sein. Die Art und Weise der Aufgabenerfüllung muss dabei effizient, effektiv sowie sparsam und wirtschaftlich erledigt werden. Außerdem muss das Letztentscheidungsrecht bei wichtigen Entscheidungen bei den Kommunalorganen liegen. Um diese Grundsatzziele erreichen zu können, müssen auch personelle und organisatorische Kriterien herange-

⁹⁸ Vgl. Schmid, Hansdieter, Kommunale Beteiligungen: Abwägungspflichten der Kommunen und Nachrang der Aktiengesellschaft, in: Zeitschrift für kommunale Wirtschaft (ZfK) 2004, Nr. 1, S. 1.

⁹⁹ Vgl. Ebenda, S. 3.

zogen werden, wie beispielsweise Fragen der Personalpolitik, der Vergütung, der Motivation der Mitarbeiter sowie klare Entscheidungsstrukturen. Es ist auch darauf zu achten, welche steuerlichen Auswirkungen die jeweiligen Rechtsformen mit sich bringen. Bei den betriebswirtschaftlichen Kriterien sind die Steigerung der Wirtschaftlichkeit, Haftungsfragen sowie Ausschreibungspflichten und das Vergaberecht näher zu betrachten. Auch finanzielle Kriterien wie die Gestaltung der Eigen- und Fremdkapitalausstattung, Abgaben- und Entgeltpolitik und die Entlastung des Kommunalhaushalts spielen eine wichtige Rolle. Zu den allgemeinen Kriterien zählen zudem ein angemessenes Einfluss- und Weisungsrecht der Kommunalorgane sowie die Sicherstellung des öffentlichen Zwecks.¹⁰⁰

5 Management

„Management ist ein eindeutig identifizierbarer Prozess, bestehend aus den Phasen Planung, Organisation, Durchführung, Kontrolle, der über den Einsatz von Menschen zur Formulierung und Erreichung von Zielen führt.“¹⁰¹

Im Bereich der Steuerungsaufgaben beinhaltet das Management sowohl das sachbezogene Management, das sich auf alle Aufgaben bezieht, die zur Koordination der Leistungserstellung erforderlich sind, wie auch das personenbezogene Management. Den Schwerpunkt bilden dabei der Personalbedarf, die Personalauswahl und die Personalführung. Im Übrigen muss dafür Sorge getragen werden, dass alle Mitarbeiter in der Lage sind, den fachlichen, methodischen und sozialen Anforderungen zu entsprechen.¹⁰²

¹⁰⁰ Vgl. Katz, S. 56f.

¹⁰¹ Litke, Hans-Dieter, Projektmanagement – Methoden, Techniken, Verhaltensweisen, 5. Aufl., München 2007, S. 20.

¹⁰² Vgl. Hopp, Helmut/Göbel, Astrid, Management in der öffentlichen Verwaltung, Organisations- und Personalarbeit in modernen Kommunalverwaltungen, 2. Aufl., Stuttgart 2004, S. 14.

Zu den fünf Grundfunktionen des Managements gehören die gedanklich vorstrukturierte Planung, die Organisation, die Personalführung, der Personaleinsatz und die Kontrolle anhand eines Soll-Ist-Vergleichs.¹⁰³

Auf diesen Grundfunktionen baut der 7-phasige Managementprozess auf

1. Problemdefinition
2. Zielsystementwicklung zur Problemlösung
3. Alternativensuche und Bewertung
4. Entscheidung für eine bestimmte Alternative
5. Umsetzung der gewählten Alternative
6. Erfolgskontrolle anhand einer Soll-Ist-Abweichungsanalyse
7. Rückkoppelung¹⁰⁴

5.1 Kommunales Management

Eine formale Definition im Bereich des kommunalen Managements wäre kaum hilfreich, da es salopp ausgedrückt einfach das ist, was die Kommunen täglich tun. Genau dieser Prozess ist verbesserungsbedürftig und muss daher gemanaged werden. Die Kommune muss sich intensiv mit ihren individuellen Zielen beschäftigen, was derzeit im Bereich der Zielentwicklung und ihrer Abstimmung noch erhebliche Probleme bereitet. Doch ohne Ziele ist es kaum möglich, konkrete Festlegungen zu treffen und Maßnahmen zu planen.¹⁰⁵ Infolgedessen ist es wichtig, die bestehenden Probleme anzugehen, wobei drei Dimensionen des Managements unterschieden werden, die systematisch aufeinander aufbauen.¹⁰⁶

5.1.1 Normatives Management: Leitbild

Beim normativen Management geht es um die generellen und längerfristigen Zielsetzungen der Kommune mit all ihren Prinzipien, Normen und

¹⁰³ Vgl. Damkowski, Wulf/Precht, Claus, Public Management: Neuere Steuerungskonzepte für den öffentlichen Sektor, Stuttgart/Berlin/Köln 1995, S. 17f.

¹⁰⁴ Vgl. Ebenda, S. 19.

¹⁰⁵ Vgl. Heinz, Rainer, Kommunales Management, Überlegungen zu einem KGSt-Ansatz, Stuttgart 2000, S. 11f.

¹⁰⁶ Vgl. Bleicher, Knut, Das Konzept Integriertes Management, 6. Aufl., Frankfurt/Main 2001, S. 71f.

Spielregeln, die zur grundlegenden Klärung des Selbstverständnisses führen sollen.¹⁰⁷ Dabei ist es besonders wichtig, dass sich die einzelnen Ziele nicht widersprechen. Um die Ziele nicht aus den Augen zu verlieren, ist es empfehlenswert, die angestrebten Veränderungen durch die Entwicklung von Leitbildern zu fixieren. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, darf das Leitbild nicht an unrealistische Erwartungen gebunden werden, was eine intensive Beschäftigung mit den grundsätzlichen Fragen der Verwaltungsorganisation voraussetzt. Letztendlich dient das Leitbild während des Veränderungsprozesses als Orientierungshilfe, an der man sich immer wieder ausrichten kann.¹⁰⁸

5.1.2 Strategisches Management

Eine der wichtigsten Aufgaben des Managements ist es, durch entsprechende Maßnahmen den dauerhaften Erfolg der Kommune zu sichern. Strategie bedeutet insoweit die Langfristigkeit der Überlegungen und gleichzeitig die Orientierung an den Unternehmenszielen.¹⁰⁹

Die Leitbilder und Visionen, die im Rahmen des normativen Managements entwickelt wurden, geben die Entwicklungspfade für das strategische Management vor. Es gehört nun zu den Aufgaben der Kommune, innerhalb des strategischen Managements Chancen und Risiken in den einzelnen Handlungsfeldern zu beobachten und diese im Zusammenhang mit den eigenen Stärken und Schwächen zu bewerten. Dieser Prozess wird mit der Ausarbeitung eines geeigneten Handlungskonzepts abgeschlossen, welches Handlungsgrundlage und Voraussetzung für erfolgreiche operative Geschäfte bildet.¹¹⁰

Die Basis des strategischen Managements ist strategisches Denken. Dieses wird gefördert, indem man geeignete Fragen stellt und sich intensiv

¹⁰⁷ Vgl. Heinz, S. 28.

¹⁰⁸ Vgl. Hopp/Göbel, S. 44.

¹⁰⁹ Vgl. Hopp, Helmut, New public management – Idee, Bausteine und Entwicklung, in: CM controller magazin 2/2007, S. 194.

¹¹⁰ Vgl. Heinz, S. 64.

mit ihnen auseinandersetzt. Es hat sich dabei ein erprobtes Set an strategischen Leitfragen etabliert.¹¹¹

- Was will man erreichen? → Ergebnisse / Wirkungen
- Was muss man dafür tun? → Programme / Produkte
- Wie muss man es tun? → Prozesse / Strukturen
- Was muss man dafür einsetzen? → Ressourceneinsatz¹¹²

5.1.3 Operatives Management

Aufgabe des operativen Managements ist die Erreichung der strategischen Ziele. Dabei geht es unmittelbar um Leistungen und Produkte, mittelbar um die dafür erforderlichen Arbeitsabläufe, Arbeitsmittel und das Personal. Im Rahmen des normativen Managements müssen Ziele erreicht und Probleme gelöst werden, wobei eine Rückkoppelung mit dem strategischen und normativen Management stattfindet. Es geht dabei nicht um den normgerechten Vollzug, sondern um die optimale Nutzung der Erfolgspotentiale zum Erreichen der strategischen Ziele innerhalb des gegebenen Handlungsrahmens. Somit ist eine stetige Ausrichtung an den Kriterien Effektivität und Effizienz notwendig. Operatives Management fordert folglich Kreativität, Initiative, Eigenverantwortung und ein ganzheitliches Verständnis und besteht nicht nur aus einzelnen Maßnahmen.¹¹³

5.2 Immobilienmanagement

Immer mehr Kommunen erkennen, dass in ihrem Immobilienvermögen hohe Vermögenspotenziale stecken. Damit zusammenhängend ergeben sich im Bereich der Bewirtschaftung und der Nutzung der Immobilien nachhaltige Optimierungs- und Effizienzsteigerungspotenziale, für die die Gebietskörperschaften eine mittel- und langfristige Strategie brauchen.¹¹⁴

¹¹¹ Vgl. Heinz, S. 70.

¹¹² Vgl. Ebenda, S. 20.

¹¹³ Vgl. Ebenda, S. 153f.

¹¹⁴ Vgl. Schönefeldt, Ludwig, Public Real Estate – das (noch) stille Vermögen, in: Verwaltung und Management, Zeitschrift für die allgemeine Verwaltung, November/Dezember 2007, 13. Jahrgang, 2007, Heft 6, S. 307.

Aus diesem Grund ist ein Immobilienmanagement für die öffentliche Hand nahezu unerlässlich.

Unter Immobilien sind unbewegliche Sachen zu verstehen, wobei es neben dem Grund und Boden auch um die Gebäude und Gebäudeteile geht, die sich auf dem Grundstück befinden.¹¹⁵

Der Begriff Immobilienmanagement umfasst den ganzen Lebenszyklus der Immobilie und beinhaltet auch Portfoliomanagement, Projektmanagement, Projektentwicklung, das Facility Management und das Gebäudemanagement als wesentliche Bestandteile.¹¹⁶ Immobilienmanagement wird auch als Real Estate Management bezeichnet, wobei hier zwischen dem betrieblichen Immobilienmanagement als Corporate Real Estate Management und dem öffentlichen Immobilienmanagement als Public Real Estate Management unterschieden werden muss.¹¹⁷

Public Real Estate Management bezeichnet eine strategische Gesamtkonzeption, die zu einer Optimierung des Immobilienmanagements der Kommunen unter Berücksichtigung der politischen Vorgaben führen soll. Nicht nur der Immobilienbestand an sich, sondern auch die Aufgabenerfüllung, die Organisation und die Struktur rund um die Immobilie soll optimiert werden. Es handelt sich dabei um ein aktives, ergebnisorientiertes, strategisches wie auch operatives Management, wobei die strategische Komponente stark überwiegt, da eine langfristige Entwicklung und ein nachhaltiger Erfolg als allgemeine Ziele des Immobilienmanagements gelten.¹¹⁸ Die Ziele und Tätigkeiten orientieren sich jedoch letztlich am **Immobilienlebenszyklus**, da mit jeder der drei Phasen Bereitstellung, Nutzung und Verwertung spezifische Anforderungen, Aufgaben und zugehörige Zieldefinitionen verbunden sind. Bei der Beschaffungsphase geht es um die Entscheidung kaufen, bauen, leasen oder mieten. Mit der Inbe-

¹¹⁵ Vgl. Bönker, Christian/Lailach, Martin, Praxisleitfaden Immobilienrecht, München 2006, S. 1.

¹¹⁶ Vgl. Preuß, Norbert/Schöne, Bernhard, Real Estate und Facility Management, aus Sicht der Consultingpraxis, 2. Aufl., Berlin/Heidelberg/New York 2006, S. 7.

¹¹⁷ Vgl. Preuß/Schöne, S. 9.

¹¹⁸ Vgl. Schulte, Karl-Werner/Schäfers, Wolfgang/Pöll, Eleonore/u.a., Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Köln 2006, S. 25.

triebnahme der Immobilie beginnt die Nutzungsphase, welche die kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Aufgaben des Gebäudemanagements beinhaltet. Die Verwertungsphase umfasst Aufgaben wie Vermietung und Verkauf.¹¹⁹

Bei den Kommunen zeichnet sich schon ein Entwicklungsprozess im Bereich des Immobilienmanagements ab. Anfang der 90er Jahre stand noch die rein operative Abwicklung einzelner Prozesse im Vordergrund. Die Geldknappheit der öffentlichen Hand und der damit verbundene Zwang zur Aufdeckung von Einsparpotenzialen führte jedoch dazu, dass die Gebäude als Ganzes angesehen und Optimierungspotenziale erschlossen wurden. Mit der Erkenntnis, dass nur grundlegende organisatorische Änderungen einen nachhaltigen Erfolg versprechen, wird seit Ende der 90er Jahre erkannt, dass es nicht nur um einzelne Gebäude, sondern um das Immobilienportfolio als Ganzes geht.¹²⁰ Eine wichtige Voraussetzung für ein effizientes Immobilienmanagement besteht in der Umstellung der Kammernalistik auf die Doppik, da dies eine transparentere Darstellung der wirtschaftlichen Lage ermöglicht.¹²¹

Das Immobilienmanagement schafft außerdem ein Verantwortlichkeitsgefühl für die einsetzbaren Ressourcen, was durch interne Leistungsverrechnungen und Zahlung von Miete für die genutzten Räumlichkeiten erreicht wird.¹²²

5.2.1 Funktionen der Immobilien der öffentlichen Hand

Die Immobilien der öffentlichen Hand dienen vorrangig der Leistungserbringung und der öffentlichen Nutzung, wie dies z.B. auch bei Schulen und Verwaltungsgebäuden der Fall ist.

Durch den Verkauf von Immobilien hat die Kommune außerdem die Möglichkeit, kurzfristig an liquide Mittel zu kommen.

¹¹⁹ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 65.

¹²⁰ Vgl. Schmitz, Elke, Kommunales Immobilienmanagement gestern-heute-morgen, in: KGSt Aufsatz/Vortrag, 2004, S. 1f.

¹²¹ Vgl. Schönefeldt, S. 307.

¹²² Vgl. Schmitz, Elke, Optimierung kommunalen Grund- und Gebäudevermögens – der strategische Ansatz, in: KGSt-Bericht Nr. 2/2000, S. 29.

Die stadtentwicklungspolitische Funktion der Immobilien kommt durch den gezielten An- und Verkauf von Liegenschaften zum Ausdruck. Dadurch kann die Entwicklung des Immobilienmarktes durch die öffentliche Hand mitgestaltet werden. Die Kommune hat auch die Möglichkeit, Flächen zu besonderen Konditionen zur Verfügung zu stellen, um beispielsweise in der Gewerbepolitik steuernd mitwirken zu können.¹²³

5.2.2 Facility Management / Gebäudemanagement

Unter Facility Management versteht man die Koordination und Steuerung vielseitiger Dienstleistungen, wobei das Betreiben und Bewirtschaften der Liegenschaft als Ganzes inbegriffen ist.¹²⁴

Der Deutsche Bund für Facility Management e.V. GEFMA definiert den Begriff Facility Management folgendermaßen:

„Facility Management ist die Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um ein Gebäude, (...) oder eine im Unternehmen erbrachte (Dienst-) Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört.“¹²⁵

So gehören z.B. Reinigungsleistungen nicht zum Kerngeschäft, werden jedoch von allen Unternehmen benötigt. Durch das Facility Management sollen solche Serviceleistungen gebündelt werden.¹²⁶ Es ist folglich Aufgabe des Facility Managements, die einzelnen Aufgabenbereiche des Gebäudemanagements unter einem Dach zusammen zu fassen¹²⁷ und sämtliche Facilities termin- und kostengerecht in der geforderten Qualität dauerhaft bereit zu stellen.¹²⁸

Als Ziel des Facility Managements gilt die Unterstützung des Kerngeschäftes durch eine ständige Verfügbarkeit bestimmter Dienste. Dies beinhaltet

¹²³ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 31.

¹²⁴ Vgl. Heinz, Thomas, in: Feyerabend, Friedrich-Karl/Grabatin, Günther (Hrsg.), Facility Management: Praxisorientierte Einführung und aktuelle Entwicklungen, Sternenfels 2000, S. 20.

¹²⁵ Vgl. Ebenda, S. 21.

¹²⁶ Vgl. Ebenda, S. 24.

¹²⁷ Vgl. Braun, Hans-Peter/Oesterle, Eberhard/Haller, Peter, Facility Management: Erfolg in der Immobilienbewirtschaftung, 4. Aufl., Berlin/Heidelberg/New York 2003, S. 3.

¹²⁸ Vgl. Heinz, Thomas, in: Feyerabend/Grabatin, S. 25.

auch die Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Immobilie durch Maximierung des Immobiliennutzens bzw. Minimierung der Immobilienkosten.¹²⁹

Das **Gebäudemanagement** ist ein Teilbereich des Facility Managements und beinhaltet auch Dienstleistungen ohne Bezug zum Gebäude. Während das Facility Management den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Blick hat, bezieht sich das Gebäudemanagement lediglich auf die Nutzungsphase des Gebäudes.¹³⁰ Das Gebäudemanagement umfasst alle Maßnahmen zur wirtschaftlichen Bereitstellung und Nutzung der Gebäude und damit zusammenhängenden Grundstücke. Aufgabenschwerpunkte sind dabei das technische, infrastrukturelle und kaufmännische Gebäudemanagement.¹³¹ Das technische Gebäudemanagement mit dem Ziel der Erhaltung der Immobilie beinhaltet die technische Betriebsführung, das Instandhaltungsmanagement und das Energiemanagement. Das infrastrukturelle Gebäudemanagement umfasst Dienstleistungen, welche die Nutzung der Gebäude gewährleisten, wie den Hausmeister und die Gebäudereinigung, das Flächenmanagement, das Umzugsmanagement sowie das Sicherheitsmanagement. Zum kaufmännischen Gebäudemanagement gehören die Buchhaltung, die Kostenplanung und das Miet- und Vertragsmanagement.¹³²

Einer der wichtigen Bestandteile des Gebäudemanagements ist das **Flächenmanagement**, das die Bestandsaufnahme der vorhandenen Flächen zur Aufgabe hat. Durch die Bereitstellung entsprechender Informationen, werden Maßnahmen zur Erhöhung der Flächenproduktivität eingeleitet, welche eine optimale Ausnutzung der Flächen in quantitativer und zeitlicher Hinsicht zum Ziel haben. So können z.B. durch Zusammenlegung Leerflächen entstehen, die dann neu belegt werden können.¹³³

Ebenso bedeutend ist das **Sicherheitsmanagement**, welches die Immobilie vor externen und internen Bedrohungen wie Diebstahl, Einbruch so-

¹²⁹ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 109.

¹³⁰ Vgl. Heinz, Thomas, in: Feyerabend/Grabatin, S. 25.

¹³¹ Vgl. Redmann, Reinhard, Gebäudemanagement: Transparenz schaffen, Gebäude optimieren, München/Berlin 2000, S. 41.

¹³² Vgl. Preuß/Schöne, S. 54f; Bönker/Lailach, S. 207.

¹³³ Vgl. Preuß/Schöne, S. 381.

wie Feuer oder Spionage schützen soll. Es müssen die Schwachstellen herausgefunden und aufgrund dieser Analyse ein Sicherheitskonzept erstellt werden.¹³⁴

Auch das **Instandhaltungsmanagement** rückt immer stärker ins Blickfeld. Wesentliche Bestandteile sind die Inspektion, die Wartung und die Instandsetzung, um die Erhaltung der Immobilie zu sichern und bauliche oder sonstige Mängel, die durch Abnutzung oder Alterung entstehen, ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Instandhaltungsmaßnahmen können intervallabhängige Ursachen haben. Sie können aber auch aufgrund der Feststellung nicht ordnungsgemäßer Zustände oder aufgrund eines Schadens durchzuführen sein.¹³⁵

Beim **Energiemanagement** geht es um die Energieversorgung als Optimierungsaufgabe, wobei bei den definierten Anforderungsstandards möglichst geringe Energiekosten verursacht werden sollen. Ziele des Energiemanagements sind die kostengünstige Beschaffung, die betriebssichere Bereitstellung und die umweltschonende Nutzung der Energie. Es soll der Energieverbrauch reduziert und auch die Kraft-Wärme-Kopplung ausgenutzt werden.¹³⁶ Zu Beginn wird der Anlagenbetrieb bewertet und optimiert, indem die Daten der Anlagen im Gebäude erfasst werden. Zudem wird ein Energiecontrolling aufgebaut, welches die Verbräuche dokumentiert. Über vorgenommene Veränderungen können dann Optimierungen im Energiebereich festgestellt werden. Die bedeutendste Aussagekraft hat dabei der Soll-Ist-Vergleich.¹³⁷ Bei der Verbrauchswerterfassung wird durch installierte Zähler der Verbrauch an Strom, Wasser, Gas oder Öl ermittelt. Dabei wird der kleinste mögliche Verbrauch angestrebt. Es müssen also Maßnahmen ergriffen werden, die zum Verbrauch von weniger bzw. kostengünstigerer Energie führen. Anhand von energetischen Studien können am Ende Empfehlungen zur Senkung und Einsparung von Energie- oder Wasserverbrauch gegeben werden. Dazu zählt auch schon

¹³⁴ Vgl. Preuß/Schöne, S. 398f.

¹³⁵ Vgl. Haller, in: Braun/Oesterle/Haller, S. 82-84; Preuß/Schöne, S. 367-369.

¹³⁶ Vgl. Preuß/Schöne, S. 374f.

¹³⁷ Vgl. Karbach, Alfred, in: Feyerabend/Grabatin, S. 184f.

der Austausch von Glühlampen gegen Energiesparlampen.¹³⁸ Auch organisatorische Veränderungen der Betriebsabläufe wie veränderte Absenkezeiten bei Heizungsanlagen, die keine Investitionen erfordern, gehören zu den Maßnahmen. Höhere Kosten erfordern Investitionen in die Anlagentechnik wie beispielsweise der Einsatz regenerativer Energien. Am teuersten sind Investitionen in die Gebäudehülle wie z.B. ein verbesserter Wärmeschutz. Zuerst werden die Investitionen verwirklicht, die den geringsten Zahlungsaufwand erfordern. Die erzielten Einsparungen werden anhand des Energiecontrollings nachgewiesen.¹³⁹

5.2.3 Besondere Bedeutung der Baufolgekosten

Die Baufolgekosten beschreiben die Kosten, die nach der Fertigstellung der Immobilie durch die Nutzung entstehen.¹⁴⁰

Bei der öffentlichen Hand handelt es sich um extrem kosten- und managementintensive Liegenschaften, was dazu führt, dass bei Immobilien wie z.B. Kindergärten oder Schulen schon nach nicht einmal vier Jahren die Baukosten durch die Nutzungskosten überschritten werden. Diese Tatsache macht es dringend erforderlich, dass sich die Kommune am gesamten Lebenszyklus der Immobilie orientiert. Schon bei der Planung von Immobilien müssen im Rahmen des Facility Managements die späteren Nutzungskosten berücksichtigt werden, was häufig zu höheren Investitionskosten führt. Die Lebenszykluskosten reduzieren sich dadurch jedoch häufig enorm (z.B. bessere Energieeffizienz), was die anfänglichen Mehrkosten rechtfertigt.¹⁴¹

5.2.4 Einordnung des Immobilienvermögens in die Strukturen der öffentlichen Hand

Oft werden die Liegenschaften der öffentlichen Verwaltung nicht nur von einer Abteilung, sondern von einer großen Anzahl von Ämtern verwaltet,

¹³⁸ Vgl. Preuß/Schöne, S. 376f.

¹³⁹ Vgl. Karbach, Alfred, in: Feyerabend/Grabatin, S. 188f.

¹⁴⁰ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 32.

¹⁴¹ Vgl. Ebenda, S. 32f.

was zu einer fehlenden Transparenz führt.¹⁴² Die Beschaffung und Verwertung übernimmt meist die Kämmerei. Bauvorhaben dagegen liegen im Aufgabenbereich des Baureferats. Die Bewirtschaftung liegt meist im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Nutzerressorts.¹⁴³ Zudem betreuen oftmals mehrere Ämter das gleiche Gebäude. Dieses System der organisierten Unverantwortlichkeit mit seinen zersplitterten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten führt zu unzureichenden Koordinationen der Aktivitäten und letztendlich zu Ineffizienz.¹⁴⁴ Da die relevanten Daten an verschiedenen Stellen gesammelt werden, lassen sich keine Aussagen zu Kostenstrukturen und Optimierungsmöglichkeiten treffen. Auch für den Nutzer der Räume besteht kein Interesse an einer Kostenreduzierung, da ihnen die Kosten gar nicht bekannt sind.¹⁴⁵ All diese Tatsachen machen es deutlich, wie wichtig es doch ist, ein funktionierendes Immobilienmanagement aufzubauen und davon zu profitieren.

5.2.5 Gängige Steuerungs- und Organisationsmodelle für das öffentliche Immobilienmanagement

Am Optimierungsprozess des öffentlichen Immobilienmanagements sind die Verwaltungsführung, die Nutzer und auch bewirtschaftende Stellen beteiligt. Während die Verwaltungsführung haushalterische Ziele verfolgt, geht es für den Nutzer um die optimale Deckung des Bedarfs. Aus diesen unterschiedlichen Sichtweisen ergeben sich Interessenkonflikte und damit die Notwendigkeit zur Regelung und Steuerung. Zur zentralen Steuerung existieren drei Basismodelle, welche Anreize für den wirtschaftlichen Umgang mit der Immobilie schaffen und für eindeutige Zuständigkeitszuordnungen sorgen. Eine Form der Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen Nutzer und Anbieter von Grundstücken, Gebäuden und immobilienbezogenen Leistungen ist das **Eigentümer-Modell**.¹⁴⁶ Hier nimmt die raumnut-

¹⁴² Vgl. Nintzel, Bo, Entwicklung einer Arbeitsumgebung für das Immobilienmanagement einer Gemeinde, in: KGSt, Diplomarbeitseminar, 13.12.2004, S. 1.

¹⁴³ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 63.

¹⁴⁴ Vgl. Ebenda, S. 33.

¹⁴⁵ Vgl. Redmann, S. 2.

¹⁴⁶ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 70f.

zende Verwaltungseinheit die Eigentümerfunktion wahr, wobei rechtlich die Kommune Eigentümer bleibt. Der Nutzer ist voll umfänglich verantwortlich für Bewirtschaftung und Unterhaltung der genutzten Flächen.¹⁴⁷

Beim **Mieter-Vermieter-Modell** nimmt der Vermieter die Eigentümerfunktion wahr. Er ist für den Immobilienbestand samt Substanzerhalt und Optimierung verantwortlich und bewirtschaftet die Immobilie. Der Nutzer mietet Flächen an und kauft dazu immobilienwirtschaftliche Leistungen ein. Er zahlt die Mieten und Nebenkosten, die vom Vermieter erfasst und abgerechnet werden, aus seinem zur Verfügung gestellten Budget.¹⁴⁸

Das Management- Modell stellt ein Basismodell dar. Dabei besteht eine Serviceeinheit, die für den Unterhalt und die Bewirtschaftung der Immobilie agiert. Die Serviceeinheit kann dabei auch ein Dritter sein. Beim Mieter-Vermieter-Modell wird sie vom Vermieter für die Besorgung der Bewirtschaftung beauftragt, während beim Eigentümer-Modell der Nutzer als Eigentümer die Leistungen mit der Serviceeinheit abstimmt und dort einkauft.¹⁴⁹

Am meisten verbreitet ist das Mieter-Vermieter-Modell.¹⁵⁰ Hier sind Vereinbarungen notwendig. Bei internen Leistungsbeziehungen handelt es sich um Vereinbarungen, die an den Mietvertrag angelehnt auszugestalten sind, jedoch nicht direkt ein Vertragsverhältnis im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) darstellen. Zudem sind Rahmenregelungen wie die Festlegung eines Mindeststandards bei der Gebäudereinigung festzulegen.¹⁵¹

Für die Mietkalkulation sowie auch für die Erstellung einer Eröffnungsbilanz im Falle der Gründung eines Eigenbetriebs ist es notwendig, eine **Bewertung** der Grundstücke und Gebäude durchzuführen. Dies bereitet oft Schwierigkeiten. Es ist jedoch wichtig, dass eine Bewertung stattfindet.¹⁵² Das Anlagevermögen, zu dem Grundstücke und Gebäude gehören,

¹⁴⁷ Vgl. Redmann, S. 59f.

¹⁴⁸ Vgl. Schulte/Schäfers/Pöll, S. 72.

¹⁴⁹ Vgl. Ebenda, S. 74.

¹⁵⁰ Vgl. Redmann, S. 61.

¹⁵¹ Vgl. Ebenda, S. 82f.

¹⁵² Vgl. Schmitz, Elke, in: KGSt-Bericht Nr. 2/2000, S. 65.

darf höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet werden (§ 253 Abs. 1 HGB). Zudem müssen Gebäude planmäßig abgeschrieben werden, da deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (§ 253 Abs. 2 HGB). Daher sollten bei bebauten Grundstücken die Bodenfläche und das Gebäude getrennt bewertet werden.¹⁵³ Zur Ermittlung der Verkehrswerte stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung. Beim Vergleichswertverfahren kommt der Ermittlung des Bodenwertes besondere Bedeutung zu. Es ist daher für bebaute Grundstücke nur bedingt geeignet. Im Sachwertverfahren werden die Werte des Grundstücks und des Gebäudes getrennt erfasst und erst im Nachhinein zusammengerechnet. Die Gebäude werden auf Basis der Herstellungswerte bewertet, während bei den Bodenwerten das Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt wird. Beim Sachwertverfahren kommt es im Gegensatz zum Ertragswertverfahren nicht auf den Ertrag des eingesetzten Vermögens an. Beim Ertragswertverfahren werden ebenfalls die Einzelwerte getrennt ermittelt, wobei bei den Gebäuden vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist. Bei der Ausgliederung des Immobilienmanagements in einen Eigenbetrieb ist der Landkreis jedoch nicht an die Bilanzierung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten gebunden. Er hat die Möglichkeit der Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, zum Sachwert oder auch zum Wiederbeschaffungszeitwert, der den Preis darstellt, der zum Zeitpunkt der Bewertung für eine solche Immobilie gezahlt werden müsste.¹⁵⁴ Aus Gründen der Vereinfachung kommt auch eine gutachterliche Bewertung in Betracht, die jedoch einen hohen Zeit- und Kostenaufwand mit sich bringt. Als Hilfsgröße für die Kommunen sind auch die Gebäudeversicherungswerte in Betracht zu ziehen.¹⁵⁵ Bei der Ausgliederung eines Eigenbetriebs kann es zudem sinnvoll sein, zunächst eine Eröffnungsbilanz mit Hilfsgrößen aufzustellen, die dann später in der endgültigen Eröffnungsbilanz konkretisiert werden.¹⁵⁶

¹⁵³ Vgl. Ebenda, S. 66.

¹⁵⁴ Vgl. Redmann, S. 93-95.

¹⁵⁵ Vgl. Schmitz, Elke, in: KGSt-Bericht Nr. 2/2000, S. 67.

¹⁵⁶ Vgl. Ebenda, S. 66.

6 Landkreis und Energie- und Immobilienmanagement

Das Energie- und Immobilienmanagement des Landkreises Main-Tauber wurde zum 01.01.2008 in der Organisationsform eines Eigenbetriebs ausgegliedert. Dieser Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis“ (EIMT). Bis Ende 2007 waren die Kosten der Grundstücke, Gebäude und technischen Anlagen im Haushaltsplan des Landkreises bei den einzelnen Haushaltsstellen zu finden. Es handelt sich dabei um 14 Grundstücke und 10 technische Anlagen, worunter hauptsächlich Aufzugsanlagen und Heizungsanlagen fallen¹⁵⁷ sowie 33 Gebäude, wovon 17 im wirtschaftlichen Eigentum des EIMT stehen und 22 angemietet werden.¹⁵⁸

Die Gebäude werden vom EIMT so übernommen, wie sie bisher auch vom Landkreis abgeschrieben wurden. Grundbuchmäßiger Eigentümer bleibt jedoch der Landkreis, da der Eigenbetrieb rechtlich unselbstständig ist und somit ohne eigene Rechtspersönlichkeit nicht Eigentümer werden kann. Die Immobilien wurden dem Eigenbetrieb daher zur Bewirtschaftung übertragen, wobei der Eigenbetrieb die Aufgaben gemäß der Betriebssatzung übernimmt.¹⁵⁹ Es geht dabei um alle bebauten Liegenschaften mit Ausnahme des Vermögens der anderen Eigenbetriebe.¹⁶⁰

Die vom Eigenbetrieb übernommenen Immobilien werden nun vom EIMT an den Landkreis zurück vermietet, wofür eine Art Mietvertrag zwischen den Parteien geschlossen wird, nach dem ein entsprechender Mietzins an den Eigenbetrieb zu zahlen ist.

Bisher wurden die Immobilien des Landkreises lediglich verwaltet. Die Grundstücke und Gebäude wurden von den Organisationseinheiten genutzt. Sie wurden entsprechend der Interessen der Einheiten angefordert und verwendet. Dies ist auch in Ordnung, denn jedes Amt und jeder

¹⁵⁷ Vgl. Wirtschaftsplan 2008, S. 21-23, siehe Anlage 3.

¹⁵⁸ Vgl. Gebäudebestand des EIMT, siehe Anlage 4.

¹⁵⁹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XII, siehe Anlage 1.

¹⁶⁰ Vgl. Vorbericht zum Haushaltsplan 2008, S. 5, siehe Anlage 19.

Fachbereich ist primär für die Erreichung seiner Ziele verantwortlich und nutzt die ihm dazu zur Verfügung stehenden Mittel. War die Verantwortung für die eingesetzten Ressourcen bisher nur schwach ausgeprägt, so soll diese durch die Zahlung von Mieten für die genutzten Räumlichkeiten greifbar werden.

6.1 Der Main-Tauber-Kreis

Im Mittelalter war der heutige Main-Tauber-Kreis ein Teil Ostfrankens, während die Gemeinden im 18. Jahrhundert verschiedenen Territorien angehörten. Anfang des 19. Jahrhunderts erwarb das Königreich Württemberg im Süden Teile des Territoriums. Der nördliche Teil kam in dieser Zeit unter badische Landeshoheit. 1938 wurde der badische Landkreis Tauberbischofsheim und der württembergische Landkreis Mergentheim geschaffen. Diese wurden 1973 im „Tauberkreis“ vereinigt. Doch schon 1974 wurde aus dem Tauberkreis der Main-Tauber-Kreis.¹⁶¹ Dieser ist der nördlichste Landkreis Baden-Württembergs und gehört dem Regierungsbezirk Stuttgart an. Er umfasst eine Fläche von 1.304, 42 km², auf der 135.890 Einwohner in 11 Städten und 7 Gemeinden leben. Damit weist der Main-Tauber-Kreis mit 106 Einwohnern pro km² die geringste Bevölkerungsdichte der 35 Landkreise Baden-Württembergs auf. Wie der Name dies schon vermuten lässt, fließt sowohl die Tauber als auch der Main durch den Landkreis. Zu den Aushängeschildern gehören der Weinbau, der Rad- und Wandertourismus sowie das Kloster Bronnbach. Die klimatische und geologische Vielfalt zeigt sich durch eine sehr abwechslungsreiche Landschaft, die eine vielseitige Bodennutzung von der Viehzucht bis hin zu Qualitätswein ermöglicht.¹⁶² Auch der rund 100 Kilometer lange Radweg „Liebliches Taubertal“ zählt zu den Vorzügen des Landkreises und kann sogar als Aushängeschild deutscher Radwanderwege bezeich-

¹⁶¹ Vgl. URL: <http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=228.44&mNavID=1.100&La=1> [08.01.2008], siehe Anlage 5.

¹⁶² Vgl. URL: <http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.89&mNavID=1.100&La=1> [08.01.2008], siehe Anlage 6; URL: <http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.110&mNavID=1.100&La=1> [08.01.2008], siehe Anlage 7.

net werden.¹⁶³ Der Main-Tauber-Kreis verfügt außerdem über ein breitgefächertes Angebot an Schulen, Kindergärten und Einrichtungen der Erwachsenenbildung.¹⁶⁴

Neben dem EIMT gehören dem Main-Tauber-Kreis noch drei weitere Eigenbetriebe an, die Krankenhäuser und Heime Main-Tauber-Kreis (KHMT), der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWMT) und das Kloster Bronnbach. Das Haushaltsvolumen beträgt 2008 139.063.800 €. ¹⁶⁵ 2008 können auch erstmals wieder Investitionsvorhaben finanziert werden, die in den vergangenen Jahren wegen der angespannten Finanzlage nicht umgesetzt werden konnten. So sind im Haushaltsplan Investitionszuschüsse an den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis, an den Eigenbetrieb Kloster Bronnbach und an das Krankenhaus eingeplant. Einen weiteren Schwerpunkt stellt 2008 die Kurverwaltung Bad Mergentheim mit dem Parkhotel und der Sanierung des Kurhauses dar.¹⁶⁶

6.2 Was verbirgt sich hinter Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis

Der Bereich des Energiemanagements innerhalb des Eigenbetriebs soll eine hervorgehobene Stellung einnehmen. Dies soll durch die Einbeziehung in den Namen des Eigenbetriebs und insbesondere durch die Erwähnung vor dem Immobilienmanagement im Eigenbetriebsnamen verdeutlicht werden. Das Energiemanagement bezieht sich dabei allein auf den Immobilienbestand des Eigenbetriebs. In naher Zukunft soll der AWMT eine eigene Energieagentur in privatrechtlicher Organisationsform installieren. Diese bezieht sich dann auf erneuerbare Energien außerhalb der reinen Immobilienwirtschaft.¹⁶⁷

¹⁶³ Vgl. URL: <http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.104&mNavID=1.100&La=1> [08.01.2008], siehe Anlage 8.

¹⁶⁴ Vgl. URL: <http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.108&mNavID=1.100&La=1> [08.01.2008], siehe Anlage 9.

¹⁶⁵ Vgl. Haushaltssatzung 2008 des Main-Tauber-Kreises, siehe Anlage 20.

¹⁶⁶ Vgl. Vorbericht zum Haushaltsplan 2008, S. 2, siehe Anlage 19.

¹⁶⁷ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XIII, siehe Anlage 1; die Ausführungen zum Energiemanagement in Kapitel 5.2.2 gelten entsprechend für das Energiemanagement des Main-Tauber-Kreises.

Die Aufgaben des Eigenbetriebs sind das Errichten, Betreiben und Bewirtschaften der Immobilien, wobei ganzheitliche Strategien mit umweltschonenden Betriebszielen im Vordergrund stehen. Zu den Angelegenheiten des Eigenbetriebs gehören auch die kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Dienstleistungen. Zu den kaufmännischen Leistungen zählen unter anderem das Miet- und Pachtwesen, die Verwaltung der bebauten Gebäude, die Gebäude- und Grundstücksbewertung, der An- und Verkauf von Gebäuden, die Objektbuchhaltung, das Rechnungswesen, das Controlling sowie die Versicherungen und Nebenkosten.¹⁶⁸ Das technische Immobilienmanagement beinhaltet unter anderem den Neu- und Umbau, Sanierungsmaßnahmen, die Bauunterhaltung, die Haustechnik, wozu Aufzüge, Sanitärtechnik oder auch die Heizung zählen, die Sicherheitstechnik wie Brand-, Unfall- und Arbeitsschutz und auch das Energiemanagement.¹⁶⁹ Im Bereich der infrastrukturellen Aufgaben geht es vor allem um die Reinigung, Hausmeisterdienste, Außenanlagenpflege, Schlüsselverwaltung, Entsorgung, Winterdienst, Nutzerbetreuung und Flächenmanagement.¹⁷⁰ Darüber hinaus gehört zu den Aufgaben des Eigenbetriebs die Erbringung von Dienstleistungen für andere Eigenbetriebe des Landkreises, worunter Serviceleistungen wie Arbeitsschutz, Pflege der Außenanlagen, Architekturleistungen oder auch die Sicherheits- und Gesundheitsorganisation fallen.¹⁷¹

6.3 Eigenbetrieb als wirtschaftliches / nichtwirtschaftliches Unternehmen

Die Klärung der Frage, ob ein wirtschaftliches oder nichtwirtschaftliches Unternehmen vorliegt ist entscheidend dafür, ob der Eigenbetrieb mit Stammkapital ausgestattet werden muss (§ 12 Abs. 2 EigBG).

¹⁶⁸ Vgl. IMAKA GmbH, Konzeption für das Gebäudemanagement des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis (im Folgenden zitiert als: IMAKA), S. 10, siehe Anlage 10.

¹⁶⁹ Vgl. IMAKA, S. 11, siehe Anlage 10.

¹⁷⁰ Vgl. Ebenda, S. 12, siehe Anlage 10.

¹⁷¹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XIII f, siehe Anlage 1.

Bei der Frage, ob im Bereich des Energie- und Immobilienmanagements ein wirtschaftliches oder nichtwirtschaftliches Unternehmen des Landkreises vorliegt, muss zunächst geprüft werden, ob überhaupt eine wirtschaftliche Betätigung vorliegt.¹⁷²

Dies ist zu bejahen, da hier eine Leistung, das Angebot der Vermietung von Gebäuden, vorliegt. Zudem werden Dienstleistungen in Form von Hausmeisterdiensten, Reinigung etc. erbracht. Auch eine Gewinnerzielungsmöglichkeit besteht, denn genau so gut wie der Landkreis könnte auch ein Privater die zuvor angesprochenen Angebote und Dienstleistungen erbringen und damit Gewinne erzielen. Auch das letzte Merkmal der Entgeltlichkeit ist beim Energie- und Immobilienmanagement gegeben, was sich durch den Mietzins äußert.

Nachdem die wirtschaftliche Betätigung des Landkreises bejaht wurde, ist nun zu prüfen, ob im vorliegenden Fall ein wirtschaftliches oder nichtwirtschaftliches Unternehmen vorliegt.

Von den wirtschaftlichen Unternehmen sind gemäß § 102 Abs. 4 Nr. 3 GemO Hilfsbetriebe ausgeschlossen, die ausschließlich der Eigenbedarfsdeckung des Landkreises dienen. Solche Hilfsbetriebe dürfen für andere keine Lieferungen und Leistungen erbringen. Es darf also keine Fremdbedarfsdeckung vorliegen. Dieser Grundsatz der ausschließlichen Eigenbedarfsdeckung kann allerdings ausnahmsweise überschritten werden, soweit es sich um relativ unbedeutende, untergeordnete, dem Hilfsbetrieb dienende Neben- oder Randtätigkeiten handelt.¹⁷³ Daher ist die Vermietung durch den Eigenbetrieb EIMT an Externe in geringem Umfang erlaubt, da es sich dabei um eine unselbständige Nebennutzung handelt, die den eigentlichen Betriebszweck lediglich ergänzt.

Problematisch ist jedoch die Einordnung der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen des Gebäudemanagements, worunter das Energiemanagement sowie auch die Garten- und Grünpflege, Reparatur- und In-

¹⁷² Vgl. hierzu die Merkmale der wirtschaftlichen Betätigung unter Kapitel 3.

¹⁷³ Vgl. Katz, Alfred, in: Kunze, Richard/Schmidt, Carl, Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, Kommentar, Band 2, Loseblatt, Stand: 4. Auflage, 15. Lfg., Dezember 2006, Stuttgart 1956, § 102 Rn 70.

stallationsleistungen oder Reinigungsaufgaben fallen. Es ist zu prüfen, ob diese Tätigkeiten Neben-, Hilfs- oder Annextätigkeiten darstellen.¹⁷⁴ Von einer Annextätigkeit spricht man, wenn die entsprechende Aufgabe lediglich einen ergänzenden, unselbständigen und untergeordneten Umfang einnimmt. Sie steht in engem sachlichem Zusammenhang mit der unternehmerischen Haupttätigkeit und dient somit dem Primärzweck.¹⁷⁵ Von einer solchen Ergänzungs- und Abrundungstätigkeit ist bei den Hausmeisterdiensten, Reinigungsarbeiten usw. auszugehen, da sie den Hauptzweck, also das Vermieten der Gebäude, ergänzen. Die Annextätigkeiten behindern dabei nicht die Aufgabenerledigung des Hauptbetriebs, sondern fördern diese insbesondere.

Nach diesen Erkenntnissen kann als Ergebnis festgehalten werden, dass es sich beim Energie- und Immobilienmanagement insgesamt um ein nichtwirtschaftliches Unternehmen nach § 102 Abs. 4 GemO handelt.

Ein solches nichtwirtschaftliches Unternehmen kann nach § 1 EigBG als Eigenbetrieb geführt werden. Die Tatsache, dass es sich um ein nichtwirtschaftliches Unternehmen handelt, bringt gewisse Auswirkungen mit sich. So kann bei nichtwirtschaftlichen Unternehmen in Eigenbetriebsform nach § 12 Abs. 2 EigBG von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde beim EIMT Gebrauch gemacht.¹⁷⁶ Zudem gilt für den Eigenbetrieb EIMT der Kostendeckungsgrundsatz (§14 KAG). Gewinne sind also nicht erlaubt, sondern lediglich eine angemessene Kapitalverzinsung (§ 14 Abs. 3 Satz 1 KAG). Eine Eintragung ins Handelsregister muss immer dann stattfinden, wenn es sich um ein Handelsgewerbe (§ 1 ff HGB) handelt. Es sind daher nur die gewinnorientierten Eigenbetriebe einzutragen. Da der EIMT als nichtwirtschaftliches Unternehmen jedoch gar keine Gewinne erwirtschaften darf, ist er auch nicht eintragungspflichtig.

¹⁷⁴ Vgl. Katz, in: Kunze/Schmidt, § 102 Rn 53.

¹⁷⁵ Vgl. Ebenda, § 102 Rn 35.

¹⁷⁶ Vgl. § 3 der Betriebssatzung des EIMT, siehe Anlage 11.

7 Die Ausgliederung

Durch den Kreistag des Main-Tauber-Kreises wurde beschlossen, dass das Energie- und Immobilienmanagement in Form eines Eigenbetriebs ausgegliedert wird. Als Alternative stand auch der Regiebetrieb zur Debatte, der im Kreishaushalt finanziert und in einem Unterabschnitt zusammengefasst und angesiedelt würde. Denkbar wären auch privatrechtliche Organisationsformen gewesen. Diese wurden in diesem speziellen Fall jedoch nicht in Betracht gezogen.¹⁷⁷

Ein Grund für die Ausgliederung aus dem Kreishaushalt ist sicherlich die kamerale Einseitigkeit. Denn das erwünschte wirtschaftliche Handeln wird durch die Kameralistik nicht gefördert. Im Kreishaushalt wird der Immobilienbestand tendenziell nur hinsichtlich der Auswirkungen im laufenden Haushaltsjahr gesehen. Eine langfristige Betrachtung von Baumaßnahmen, Reparaturen oder auch Verkauf bleibt nahezu aus. Die Beobachtung des gesamten Lebenszykluses inklusive gebundenem Kapital, Verzinsungen und Abschreibungen findet sich nur punktuell. Gleichzeitig findet auch kaum eine Analyse der Tragweite von Immobilienentscheidungen und ihrer Auswirkungen auf die Folgeperioden statt.

7.1 Gang der Ausgliederung

Der erste Anstoß zur Ausgliederung des Energie- und Immobilienmanagements wurde in der Haushaltsklausurtagung des Kreistages am 28. und 29. Juli 2006 gegeben. Die Idee wurde in der Haushaltsklausurtagung vorgestellt, indem die Ausgangslage der derzeitigen Situation geschildert wurde. Dabei wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Betreuung der kreiseigenen und angemieteten Liegenschaften momentan durch unterschiedliche Organisationseinheiten wie Amt 10 (Personal, Organisation), Amt 11 (Finanzen, Controlling, Technisches Kreisamt) und Amt 31 (Schulamt) erfolgt. Künftig sollten die Zuständigkeiten gebündelt werden,

¹⁷⁷ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XII, siehe Anlage 1.

damit eine Optimierung der Nutzung von Gebäuden und Liegenschaften erfolgen könne. Auch auf Zielsetzungen wie Einsparpotenziale von ca. 10 % der betrieblichen Jahreskosten, Steigerung der Effizienz, Wirtschaftlichkeit und betriebswirtschaftliche Ausrichtung sowie die Einrichtung eines Facility Managements wurde bereits hingewiesen. Zudem wurden Vorschläge zur Konzeption und zu den Finanzen gemacht. Letztendlich wurde die Beratung, Bestandsaufnahme, Erstellung eines Konzepts und die betriebswirtschaftliche Gestaltung durch das Beratungsinstitut IMAKA (Institut für Management GmbH) vorgeschlagen. Ergebnis der Haushaltsklausurtagung war, dass das Energie- und Immobilienmanagement dem Eigenbetrieb AWMT als weiteres Geschäftsfeld angegliedert wird, wobei die Umsetzung bis zum 01.06.2007 beendet sein sollte. Auch für die Beratung durch IMAKA hat man sich schon zu diesem Zeitpunkt entschieden.¹⁷⁸

Auf diesen Empfehlungsbeschluss folgte am 27.06.2007 eine nichtöffentliche Vorberatung des Verwaltungsausschusses und am 04.07.2007 eine nichtöffentliche Vorberatung des Betriebsausschusses des Abfallwirtschaftsbetriebs.¹⁷⁹ Am 11.07.2007 wurde dann im Kreistag öffentliche beschlossen, dass das Gebäude- und Energiemanagement ab dem 01.01.2008 als eigenständiger Eigenbetrieb geführt wird und nicht etwa als Geschäftsteil dem Eigenbetrieb AWMT angegliedert wird. Weiterhin wurde beschlossen, dass der Eigenbetrieb die Bezeichnung „Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis“ führt.¹⁸⁰ Von dem zuvor angedachten Begriff Gebäudemanagement wurde abgewichen, da es sich nicht lediglich um die Gebäude, sondern auch um die Grundstücke und technischen Anlagen handelt. Diese Bestandteile werden richtigerweise im Begriff des Immobilienmanagements vereint.¹⁸¹

¹⁷⁸ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XI f, siehe Anlage 1.

¹⁷⁹ Vgl. Anlage 12 (Beratungsfolge und Beschlussantrag).

¹⁸⁰ Vgl. Anlage 13 (Beschluss des Kreistages vom 12. Juli 2007).

¹⁸¹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVII, siehe Anlage 1.

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	28./29.07.2006	Haushaltsklausurtagung
Verwaltungsausschuss	27.06.2007	Vorberatung nichtöffentlich
Betriebsausschuss Abfallwirtschaftsbetrieb	04.07.2007	Vorberatung nichtöffentlich
Kreistag	11.07.2007	Beschluss öffentlich

Tabelle 2: Zeitlicher Ablauf der Ausgliederung (Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an Anlage 12)

7.2 Ziel der Ausgliederung

Ein hoch angesiedeltes Ziel, das durch die Ausgliederung realisiert werden soll, ist die Senkung der Kosten durch Erschließung von Einsparpotenzialen durch betriebswirtschaftliche Ausrichtung und Steigerung der Effizienz. Damit verbunden ist das Ziel der Vermögenstransparenz, die durch den Wirtschaftsplan bewerkstelligt werden soll. Das kaufmännische Rechnungswesen in Zusammenhang mit der GuV ermöglicht eine genaue Feststellung der Ertragslage, während die Bilanz Aufschluss über Vermögen und Schulden gibt. Ebenso wichtig ist die wirtschaftliche Eigenverantwortlichkeit des Immobilienmanagements, was eine strategische Konzeption, Organisation, Kontrolle und Ausrichtung aller gebäudewirtschaftlichen Leistungen erfordert. Es soll sich dabei um ganzheitliche Strategien handeln. Durch die konkrete Einbeziehung des Energiemanagements sollen umweltschonende Betriebsziele erreicht werden. Eine weitere sehr wichtige Vorgabe ist, dass sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter Anreize zu wirtschaftlichem Handeln geschaffen werden sollen.¹⁸² Dies wird jedoch nicht allein durch die Entscheidung für eine bestimmte Organisationsform erreicht, sondern erfordert innerhalb der gewählten Form die Bestimmung des richtigen Steuerungsmodells, das zum wirtschaftlichen Umgang mit den Immobilien beiträgt. Außerdem soll über die so genannte verdiente Abschreibung die Wiederbeschaffung der Substanzerhaltung

¹⁸² Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XV, siehe Anlage 1.

ermöglicht werden.¹⁸³ Weitere wichtige Ziele sind die Sicherstellung der gesamtkommunalen Sichtweise und die Schaffung eindeutiger Verantwortlichkeiten. Zudem sollen die Nutzerinteressen gewahrt und Optimierungspotenziale ausgenutzt werden.

7.3 Synergieeffekte des Eigenbetriebs

Synergie bezeichnet das Zusammenwirken verschiedener Kräfte oder Faktoren, bei dem die gemeinsam erzielte Wirkung größer ist als die Summe der Einzelwirkungen. Im wirtschaftlichen Bereich tritt der Synergieeffekt hauptsächlich bei komplexen Problemen ein, sofern die beteiligten Personen über unterschiedliche sachkundige Informationen verfügen. Bei der Anstrengung der Synergien geht es vor allem um die unterschiedlichen Leistungspotenziale der einzelnen beteiligten Gruppen im Hinblick auf die Optimierung eines gemeinsamen Ziels. Die Gruppen sollen sich gegenseitig fördern und zielgerichtet verstärken.¹⁸⁴

Ein solcher Synergieeffekt wird im Rahmen des Energie- und Immobilienmanagement insbesondere im Bereich des Energieverbrauchs angestrebt. Bereits im Jahr 2007 wurde mit dem Projekt begonnen, in das insbesondere die Hausmeister mit eingebunden sind. Ziel dieses Projekts ist es, innerhalb von fünf Jahren Synergien von bis zu 20 % der Energiekosten zu erreichen und somit einen hohen Anteil an Kosten einzusparen.¹⁸⁵ Am Gelingen dieses Konzeptes sind sowohl die Verwaltung mit ihren einzelnen Organisationseinheiten, das EIMT wie auch die Hausmeister beteiligt. Es müssen entsprechende Energiesparmaßnahmen geplant werden, die schon bei den kleinen Details wie Energiesparlampen anfangen und bei der Renovierung und Isolierung der Grundsubstanz der Immobilien aufhören. Gleichzeitig ist es auch wichtig, dass sich die Verwaltung energiesparend verhält. So ist es z.B. entscheidend, dass sich die Mitarbeiter selbst verantwortlich fühlen und zur Erreichung des Ziels aktiv mitwirken, indem

¹⁸³ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XV, siehe Anlage 1.

¹⁸⁴ Vgl. Salice-Stephan, Christian/Salice-Stephan, Katharina, Microsoft Encarta Enzyklopädie 2005, siehe Anlage 14.

¹⁸⁵ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XIV, siehe Anlage 1.

sie beispielsweise beim Verlassen des Raumes das Licht löschen. Die erzielten Ergebnisse werden durch ein Benchmarking nach innen ermittelt, indem ein Vergleich mit den Vorjahren angestellt wird. So konnte 2007 im Bereich Strom bereits eine Einsparung von ca. 7 % erreicht werden und im Bereich Wasser sogar eine Drosselung des Aufwandes um 8 %. Ziel ist es, das Projekt in der Zukunft genau so erfolgreich fortzuführen.¹⁸⁶

7.4 Aufbauorganisation innerhalb des Eigenbetriebs

Organisatorisch wird der Eigenbetrieb EIMT in drei Teilbereiche gegliedert, die sich aus Neubau und Unterhaltung, Facility Management und der Hausverwaltung zusammensetzen.¹⁸⁷

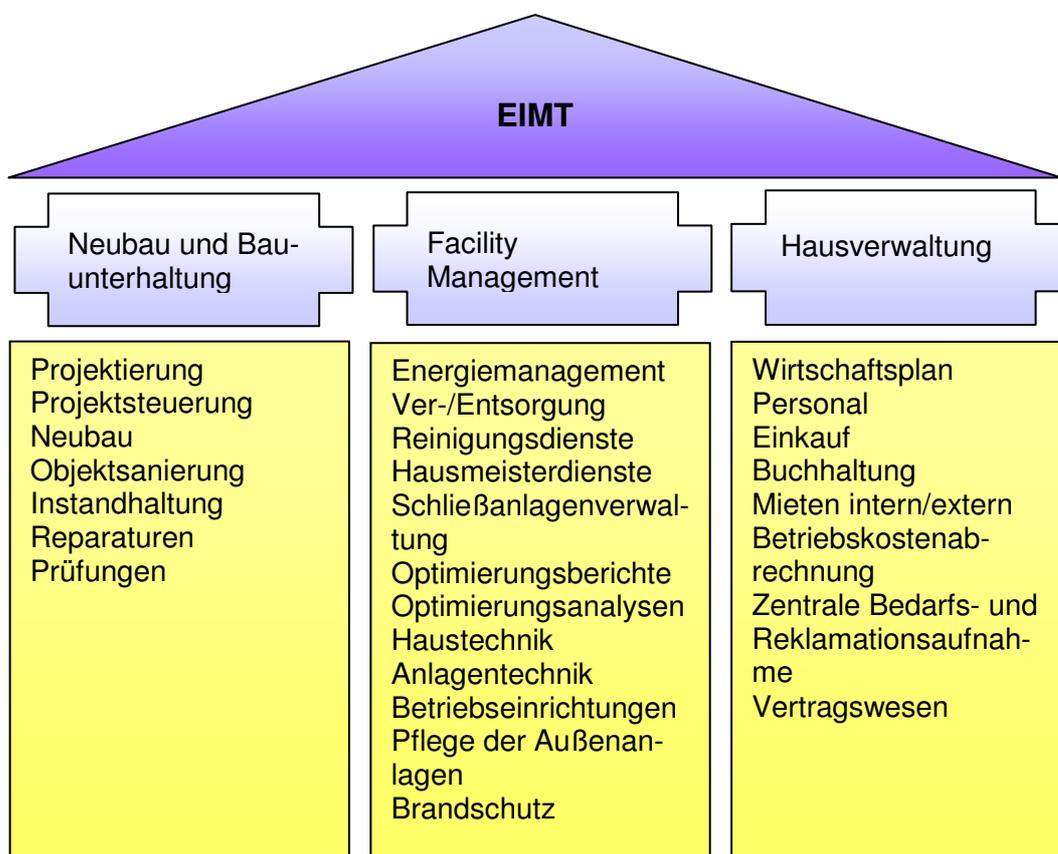


Abb. 4: Aufbauorganisation des Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis (Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an IMAKA, S. 18, siehe Anlage 10)

¹⁸⁶ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XIV, siehe Anlage 1; auf weitere Synergieeffekte wird in Kapitel 8.5 eingegangen.

¹⁸⁷ Vgl. IMAKA, S. 18, siehe Anlage 10.

Es ist in diesem Modell Aufgabe des Facility Managements, den engen Kundenkontakt zu übernehmen.¹⁸⁸

Die Organe des Eigenbetriebs sind der Kreistag, der Landrat, der Betriebsausschuss und die Betriebsleitung, die aus einem Betriebsleiter besteht. Beim Betriebsausschuss handelt es sich um einen beschließenden Ausschuss des Kreistages. Dieser ist nach Mitgliederzahl und Personen identisch mit dem beim Landkreis gebildeten Verwaltungsausschuss.¹⁸⁹

Somit gehören ihm der Landrat als Vorsitzender und 17 Kreisräte an.

Der Betriebsleiter als Gebäudemanager ist für die Anliegen der Mieter verantwortlich. Er berät und betreut die Mieter und wickelt Beschwerden ab. Ihm obliegt auch die interne und externe Auftragsabwicklung, die Sicherstellung des wirtschaftlichen Betriebs, das Aufzeigen von Einsparpotenzialen und die Qualitätskontrolle.¹⁹⁰

Es wären auch andere Organisationsmodelle denkbar gewesen. Ausschlaggebend ist jedoch vor allem, dass ein Hauptaugenmerk auf den Kundenkontakt gelegt wird. Es sollte nur eine Abteilung sein, die die Kundenbetreuung wahrnimmt und alle Aktivitäten zum Kunden hin koordiniert. So hat der Nutzer die Möglichkeit, einen direkten Ansprechpartner für eventuelle Probleme oder Nachfragen zu finden. Dabei muss der direkte Zugangsweg gesichert sein.

8 Auswirkungen der Ausgliederung

Aufgrund der Ausgliederung des EIMT und der sich damit ändernden Organisationsstruktur ergeben sich eine Vielzahl von Veränderungen. Hauptsächlich betroffen davon sind der Bereich der Zuständigkeiten und die zur Verfügung stehenden Geldmittel, mit denen gearbeitet werden kann. Auch die Entlastung des Kreishaushalts und die Einsparziele, die durch die neue Organisationsform erreicht werden, spielen eine große

¹⁸⁸ Vgl. IMAKA, S. 19, siehe Anlage 10.

¹⁸⁹ Vgl. Betriebssatzung des EIMT, § 4 ff, siehe Anlage 11.

¹⁹⁰ Vgl. IMAKA, S. 20, siehe Anlage 10; Weitere Ausführungen zu den Zuständigkeiten der einzelnen Organe folgen unter Kapitel 8.1.

Rolle. Letztlich ergeben sich auch für den Personalstand gewisse Änderungen.

8.1 Vergleich der Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten lassen sich anhand der Hauptsatzung (HS) des Main-Tauber-Kreises¹⁹¹ und der Betriebssatzung (BS) für den Eigenbetrieb EIMT¹⁹² vergleichen.

Im Haushaltsjahr 2007, als das Energie- und Immobilienmanagement noch im Haushalt des Landkreises verwurzelt war, lag die Zuständigkeit hauptsächlich beim Kreistag, dem Landrat und den beschließenden Ausschüssen. Im Eigenbetrieb sind dagegen der Kreistag, der Landrat sowie der Betriebsausschuss und die Betriebsleitung zuständig.

In der Hauptsatzung ist für die Zuständigkeiten der beschließenden Ausschüsse (§ 5 HS) genau geregelt, für welche Aufgabengebiete welcher Ausschuss zuständig ist. Wenn im weiteren Verlauf des Vergleichs vom beschließenden Ausschuss die Rede ist, so ist vom jeweils sachlich zuständigen Ausschuss auszugehen.

Um die Beantwortung der Zuständigkeitsfrage zu erleichtern, lassen sich die Regelungen in den meisten Fällen durch Wertgrenzen bemessen, die in der Hauptsatzung meist für die beschließenden Ausschüsse festgelegt sind (§ 5 Abs. 5 HS). Bei der Unterschreitung dieser Wertgrenzen ist der Landrat zuständig (§ 7 Abs. 3 Nr. 6 HS). Werden die Obergrenzen jedoch überschritten, so ist der Kreistag zuständig (§ 3 Abs. 3 HS). Beim Eigenbetrieb dagegen ergeben sich die Wertgrenzen hauptsächlich aus der Zuständigkeitsbeschreibung des Betriebsausschusses, der innerhalb dieser Grenzen zuständig ist (§ 8 Abs. 2 BS). Bei Unterschreitung der Wertgrenzen ist die Betriebsleitung (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 BS), bei Überschreitung der Kreistag zuständig (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 BS). Der Grund, warum hier unterhalb der Wertgrenzen der Betriebsleiter und nicht wie in der Hauptsatzung der Landrat zuständig ist, liegt in der Tatsache, dass der Eigenbetrieb von der

¹⁹¹ Vgl. Anlage 15 (Hauptsatzung des Main-Tauber-Kreises).

¹⁹² Vgl. Anlage 11 (Betriebssatzung des EIMT).

Betriebsleitung geleitet wird und auch sie für die laufende Betriebsführung zuständig ist (§ 10 Abs. 1 BS). Beim Landratsamt dagegen ist der Landrat für die Geschäfte der laufenden Verwaltung verantwortlich und er ist auch derjenige, der das Landratsamt leitet (§ 7 Abs. 1 HS).

Auch bei den Personalangelegenheiten, wo es um Entscheidungen über die Ernennung, Einstellung einschließlich Höhergruppierung und Entlassung geht, ergeben sich Änderungen, die dem folgenden Schaubild zu entnehmen sind.

Eigenbetrieb		
Betriebsleitung	Betriebsausschuss	Kreistag
bis A 10 Entgeltgruppe 4 bis 9 (im Einvernehmen mit dem Landrat) § 14 Abs. 4 BS	A 11 und A 12 Entgeltgruppe 10 bis 15 (im Einvernehmen mit dem Landrat, Betriebsleitung ist vor Entscheidung zu hören) § 14 Abs. 3 und 6 BS	ab A 13 Betriebsleiter (im Einvernehmen mit dem Landrat und nach Vorberatung im Betriebsausschuss, Betriebsleitung ist vor Entscheidung zu hören) § 14 Abs. 2 und 6 BS
Landratsamt		
Landrat	Verwaltungsausschuss	Kreistag
bis A 10 Entgeltgruppe 2 bis 9 § 7 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5, § 7 Abs. 2 Nr. 1 HS	A 11 und A 12 Entgeltgruppe 10 bis 15 Ü Nur nicht leitende Beamte und Angestellte (im Einvernehmen mit dem Landrat) § 5 Abs. 1 HS	Leitende Beamte und Angestellte (im Einvernehmen mit dem Landrat) § 3 Abs. 2 Nr. 12 HS

Tabelle 3: Zuständigkeitsvergleich in Personalangelegenheiten (Quelle: eigene Darstellung)

Beim Eigenbetrieb regelt der Kreistag die allgemeinen Rechtsverhältnisse der Bediensteten (§ 14 Abs. 1 BS). Der Landrat ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten (§ 14 Abs. 6 BS).

In anderen Bereichen, in denen bisher ein sachlich zuständiger beschließender Ausschuss zuständig war, ist nun meist der Betriebsausschuss des EIMT verantwortlich. Dabei sind in zahlreichen Fällen leicht differierende Wertgrenzen festzustellen.

Aufgabe	Betriebsausschuss (Eigenbetrieb)	Beschließender Ausschuss (Landratsamt)
	Wertgrenzen	Wertgrenzen
Vollzug des Wirtschaftsplans / Haushaltsplans einschließlich Vergabe von Aufträgen	über 100.000 € (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BS)	über 100.000 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 2 HS)
Ausführung von Bauvorhaben und Genehmigung der Bauunterlagen	100.000 – 400.000 € (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BS)	100.000 – 375.000 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 1 HS)
Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen (Erfolgsplan) / Mehrausgaben (Vermögensplan) bzw. Bewilligung überplanmäßiger / außerplanmäßiger Ausgaben	15.000 – 40.000 € Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen / Mehrausgaben (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BS)	12.500 – 37.500 € Bewilligung überplanmäßiger / außerplanmäßiger Ausgaben (§ 5 Abs. 5 Nr. 3 HS)
Verzicht auf Ansprüche	15.000 – 40.000 € (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BS)	12.500 – 37.500 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 4 HS)
Niederschlagung, Erlass von Forderungen	15.000 – 40.000 € auch bei Stundungen von mehr als 6 Monaten (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BS)	über 12.500 € auch bei Stundungen, die für längeren Zeitraum gewährt werden (§ 5 Abs. 5 Nr. 4 und 5 HS)
Aufnahme von Krediten	bis 1.000.000 € (§ 8 Abs. 2 Nr. 6 BS)	bis 1.000.000 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 6 HS)
Gewährung von Darlehen, Sicherheiten, Übernahme von Bürgschaften	bis 50.000 € (§ 8 Abs. 2 Nr. 6 BS)	bis 50.000 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 6 HS)
Veräußerung, dingliche Belastung, Erwerb und Tausch des Vermögens	100.000 – 260.000 € (Grundeigentum) (§ 8 Abs. 2 Nr. 7 BS) 100.000 – 500.000 € (Veräußerung beweglichen Vermögens) (§ 8 Abs. 2 Nr. 8 BS)	100.000 – 250.000 € (§ 5 Abs. 5 Nr. 7 HS)
Abschluss von Miet- und Pachtverträgen	50.000 – 130.000 € (jährliche Miet-/Pachtsumme) (§ 8 Abs. 2 Nr. 9 BS)	25.000 – 125.000 € (jährliche Miet-/Pachtsumme) (§ 5 Abs. 5 Nr. 8 HS)
Führung von Rechtsstreitigkeiten, Abschluss von Vergleichen	50.000 – 130.000 € (Streitwert) 30.000 – 40.000 € (Zugeständnis des Eigenbetriebs bei Vergleich) (§ 8 Abs. 2 Nr. 10 BS)	50.000 – 125.000 € (Streitwert) 25.000 – 37.500 € (Zugeständnis des Landkreises bei Vergleich) (§ 5 Abs. 5 Nr. 9 HS)

Tabelle 4: Zuständigkeitsabgrenzung nach Wertgrenzen (Quelle: eigene Darstellung)

Zudem entscheidet der Betriebsausschuss über den Beitritt des Eigenbetriebs zu Vereinen, Verbänden und Organisationen sowie über den Austritt bei einem Jahresbeitrag über 1.000 €. Beim Landkreis entscheidet dies der Landrat, allerdings nur bis zu einem jährlichen Mitgliedsbeitrag bis zu 500 € (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 HS). Neben diesen Aufgaben berät der Betriebsausschuss alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs vor, die der Entscheidung des Kreistages unterliegen (§ 8 Abs. 1 BS). Alles Weitere über das Verhältnis zwischen Betriebsausschuss und Kreistag ist in der Hauptsatzung geregelt (§ 6 Abs. 2 BS i.V.m. § 6 HS).

Der Landrat ist für die durch das Gesetz übertragenen Aufgaben und Befugnisse zuständig.¹⁹³

Der Kreistag entscheidet im Zusammenhang mit dem Eigenbetrieb über die Gewährung von Darlehen zwischen Landkreis und Eigenbetrieb (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 BS), die Entlastung der Betriebsleitung sowie über die Verwendung des Jahresgewinns oder Behandlung des Jahresverlustes (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 BS). Er entscheidet beim Eigenbetrieb auch über den Erlass des Wirtschaftsplans, Finanzplans und die Feststellung des Jahresabschlusses (§ 6 Abs. 1 Nr. 3 BS) während es beim Landkreis um die Haushaltssatzung und die Feststellung der Jahresrechnung geht (§ 3 Abs. 2 Nr. 23 HS).

Die Betriebsleitung nimmt an den Sitzungen des Betriebsausschusses mit beratender Stimme teil (§ 7 Abs. 3 BS) und vollzieht die Beschlüsse des Kreistages, Betriebsausschusses und Landrates. Auch für die Vorbereitung und Vorlage von Entscheidungen ist die Betriebsleitung zuständig (§ 10 Abs. 4 BS). Zudem informiert sie den Landrat rechtzeitig über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Dazu gehört insbesondere die spätestens vierteljährliche Berichterstattung über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, sowie die Mitteilung bei erheblichen Abweichungen vom Erfolgs- bzw. Vermögensplan (§ 10 Abs. 5 BS). Weiterhin teilt sie dem Fachbeamten für das Finanzwesen alle Maßnahmen mit, welche die Finanzwirtschaft des Landkreises berühren. Dies umfasst unter

¹⁹³ Vgl. hierzu Kapitel 4.2.3.1.

anderem die Zuleitung des Wirtschaftsplan-Entwurfs, des Jahresabschlusses, des Lageberichts und der Zwischenberichte (§ 10 Abs. 6 BS). Auch die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebs (§ 10 Abs. 3 BS) und Vertretung des Landkreises im Rahmen der Aufgaben des Eigenbetriebs (§ 11 Abs. 1 BS) gehört zum Aufgabenbereich der Betriebsleitung.

8.2 Bisherige Verteilung der Gebäude im Haushaltsplan

Im Jahr 2007 waren die mit den Immobilien verbundenen Kosten wie z.B. Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen, Heizung, Reinigung oder auch Beleuchtung im Haushaltsplan direkt mit einem konkreten Wertansatz bei den einzelnen Unterabschnitten zu finden. So tauchte unter anderem bei 17 Unterabschnitten die Finanzposition Beleuchtung auf.¹⁹⁴ Man konnte daher zwar auf einen Blick sehen, wie hoch die Kosten für die Beleuchtung z.B. im Kreisjugendamt waren, jedoch fehlte die Übersicht über die gesamten Beleuchtungskosten. Es mangelte dem Haushaltsplan schlichtweg an Transparenz. Erst durch mühseliges Zusammenaddieren von verschiedenen Finanzpositionen erhielt man ein gewünschtes Gesamtergebnis. Zudem wurde hauptsächlich bei der Unterhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke nur das jeweilige Haushaltsjahr betrachtet. Es fehlte eine ganzheitlich orientierte Sichtweise über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Mit der Ausgliederung des Eigenbetriebs EIMT ergaben sich auch innerhalb des Haushaltsplans beachtliche Änderungen. Beliefen sich die Haushaltsstellen rund um die Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude 2007 noch auf rund 150, so sind es 2008 nur noch 28 Haushaltsstellen, die diese Kosten umfassen.¹⁹⁵ Dies konnte mit Einrichtung der Untergruppe 533000 (Mietzahlungen an EIMT) erreicht werden. Durch die „Bündelung“ der Kosten in einer Untergruppe des Unterabschnitts gewinnt der Haushalt an Transparenz.

¹⁹⁴ Vgl. wegfallende Finanzpositionen, S. 2, siehe Anlage 16.

¹⁹⁵ Vgl. wegfallende Finanzpositionen, siehe Anlage 16; Mietzahlungen an EIMT, siehe Anlage 17.

In den Haushaltsansätzen der Untergruppe 533000 sind hauptsächlich folgende Kosten enthalten:

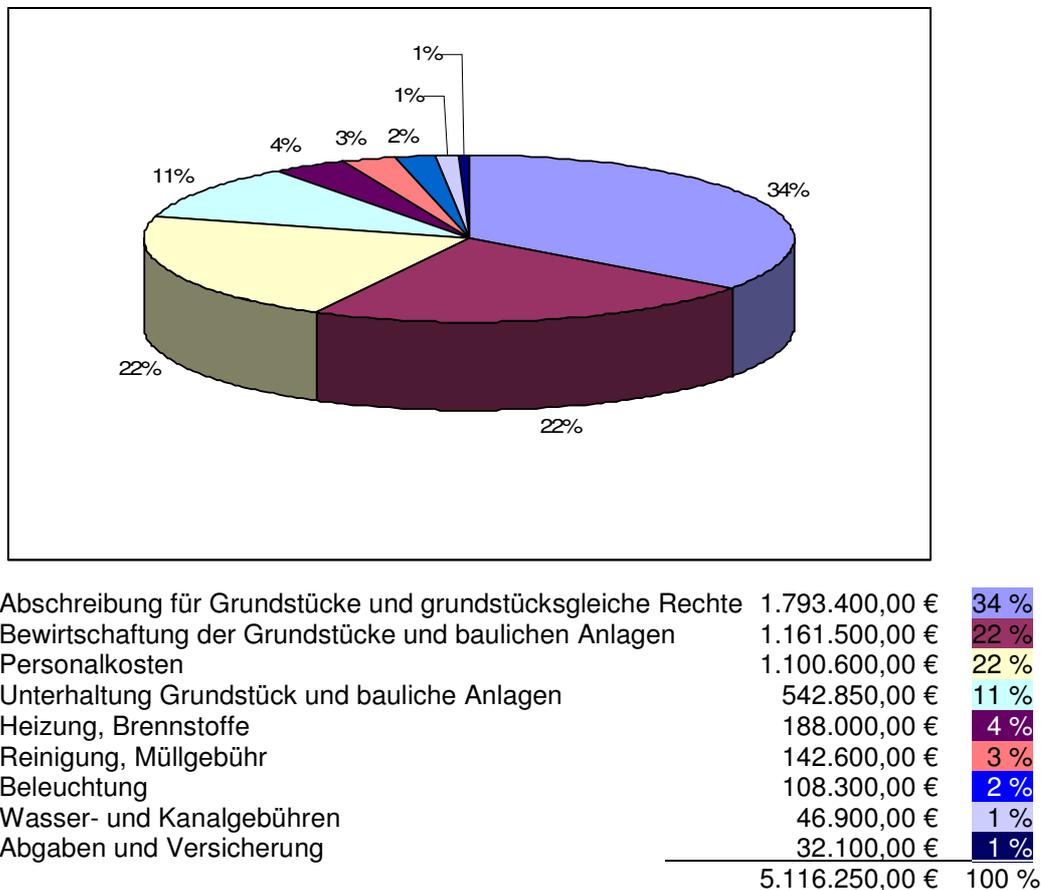


Abb. 5: Zusammensetzung der Miete (Quelle: eigene Darstellung)

8.3 Geldmittel (Vergleich Haushalt / Eigenbetrieb)

Während im Haushalt des Landkreises das Gesamtdeckungsprinzip vorherrscht, refinanziert sich der Eigenbetrieb hauptsächlich aus den Mieteinnahmen.

Das Gesamtdeckungsprinzip des Haushalts beinhaltet, dass alle Einnahmen als Deckungsmittel für alle Ausgaben dienen. Danach stehen die Einnahmen aus Steuern, Gebühren, Krediten und dergleichen entsprechend dem Deckungs- und Zahlungsbedarf auch für die Zahlung von Mieten zur Verfügung. Das Erwirtschaften von Einnahmen in den einzelnen

Unterabschnitten bringt diesen selbst eigentlich nichts, da alle Einnahmen in einen Topf geworfen werden und allen anstehenden Ausgaben dienen. Der EIMT dagegen muss seine gesamten Ausgaben wie Versicherungen, EDV-Aufwand oder auch die Gebäudeoptimierung selbst erwirtschaften. Ein Großteil der Einnahmen wird im Erfolgsplan sicherlich durch die Mieteinnahmen erzielt. Gleichzeitig werden dem EIMT die aktivierten Zuschüsse für Baumaßnahmen und auch die anteiligen Schulden, die in Verbindung mit den Gebäuden und dem Grund und Boden stehen, vom Landkreis übertragen. Zudem stehen dem Eigenbetrieb die Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken und in Verbindung mit dem Gebäudeoptimierungskonzept Baukostenzuschüsse aus dem Kernhaushalt zur Verfügung.¹⁹⁶

8.4 Entlastung des Kreishaushalts durch Ausgliederung

Das gesamte Haushaltsvolumen 2007 betrug 133.217.000 €. ¹⁹⁷ Aufgrund der Ausgliederung des EIMT fallen im Haushalt des Kreises einige Haushaltsstellen weg. Durch die Übertragung der Immobilien auf den Eigenbetrieb hat auch dieser die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten zu tragen. Dies sind:

- Die Unterhaltung von Grundstücken und baulichen Anlagen
- Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen
- Heizung, Brennstoffe
- Reinigung, Müllgebühren
- Beleuchtung
- Abgaben und Versicherungen
- Wasser- und Kanalgebühren
- Sonstige Betriebskosten
- Abschreibungen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
- Personalkosten¹⁹⁸

¹⁹⁶ Vgl. Vorbericht zum Haushaltsplan 2008, S. 5, siehe Anlage 19.

¹⁹⁷ Vgl. Haushaltssatzung 2007 des Landkreises Main-Tauber-Kreis, siehe Anlage 21.

¹⁹⁸ Vgl. wegfallende Finanzpositionen, siehe Anlage 16.

Gleichzeitig jedoch fällt im Haushalt des Kreises die Auflösung von Zuweisungen und Zuschüssen weg, da diese künftig dem EIMT zugute kommt. Unter Beachtung all dieser genannten Haushaltspositionen ergibt sich für den Verwaltungshaushalt eine Entlastung von 5.404.950,00 €. ¹⁹⁹ Dies bedeutet eine prozentuale Entlastung von 4,31 %.

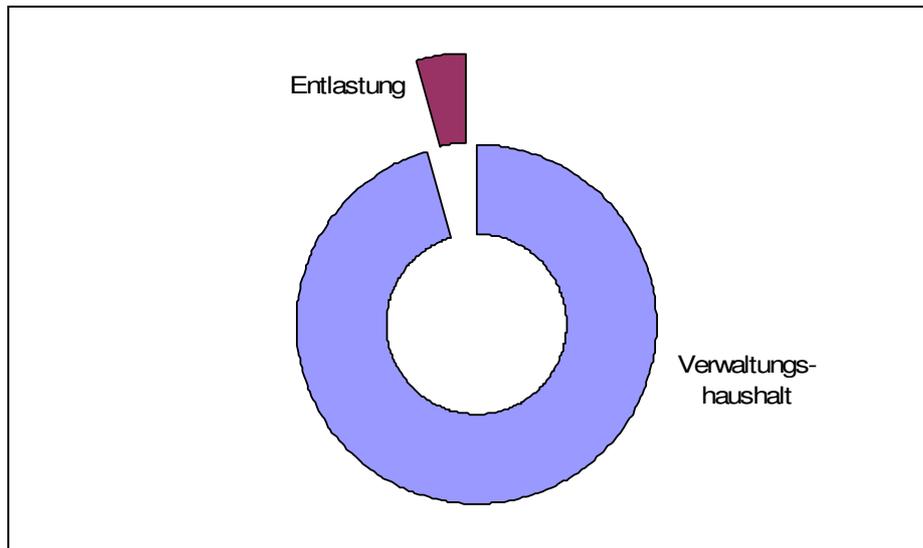


Abb. 6: Entlastung des Verwaltungshaushalts durch die Ausgliederung (Quelle: eigene Darstellung)

Weitere Kostenpunkte, die nach der Ausgliederung im Kreishaushalt nicht mehr auftauchen sind der Schuldendienst und die Darlehenszinsen.

Bei der Betrachtung der Entlastung ist jedoch darauf zu achten, dass an Stelle all der zuvor genannten Ausgaben, die künftig so im Haushalt nicht mehr anfallen, eine neue Kostenstelle tritt. Diese wird als Mietzahlungen an EIMT bezeichnet und beträgt insgesamt 5.937.000 €. ²⁰⁰ In diesen Mietzahlungen sind Kosten wie Darlehenszinsen, Personalkosten, Unterhaltung der Grundstücke usw. inbegriffen, weshalb nicht von einer tatsächlichen Entlastung des Kreishaushaltes gesprochen werden kann.

Der Schuldenstand des Kreises verringert sich jedoch von 19.568.000 € (2007) auf 6.746.000 € (2008), was größtenteils mit der Übertragung von Schulden in Höhe von 11.453.000 € an den EIMT zusammenhängt.

¹⁹⁹ Vgl. wegfallende Finanzpositionen, siehe Anlage 16.

²⁰⁰ Vgl. Mietzahlungen an EIMT, siehe Anlage 17.

8.5 Monetäre Einsparziele

Um das weit oben angesiedelte Ziel der Kosteneinsparung zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen geplant. Es soll z.B. eine Effizienzsteigerung des Energieanteils umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass der Energieeinsatz optimiert werden soll, um maximale Kosteneinsparung zu erreichen. Dies kann z.B. in geringem Maße durch den Einsatz von Energiesparlampen geschehen. Daneben soll auch die Arbeit der Hausmeister optimiert werden, wozu eine Poolbildung stattfindet. Dabei wird analysiert, wie hoch das Arbeitspensum ist, das ein Hausmeister am Tag erledigt. Durch die gesammelten Daten soll dann eine flächenmäßige Zuordnung der Hausmeister erfolgen, so dass z.B. festgelegt werden kann, dass ein Hausmeister für eine Fläche von 2000 m² verantwortlich ist. Zudem sollen durch die Poolbildung berufliche Spezifikationen besser genutzt werden können. Doch nicht nur der Hausmeister-, sondern auch der Reinigungsdienst soll optimiert werden. Dabei sind auch organisatorische Überlegungen über die Reinigungshäufigkeit anzustellen. Gleichzeitig ist zu überprüfen, ob die Eigen- oder Fremdreinigung günstiger ist. Obendrein führt auch das gründlich durchgeführte Flächenmanagement zu Kosteneinsparungen. In diesem Zusammenhang wurden bereits die gesamten Gebäude neu vermessen und zudem die Raumausstattung (z.B. Steckdosen, Leitungen) komplett aufgenommen. Außerdem soll durch die Ausgliederung des EIMT neben der Gebäudeoptimierung eine Reduzierung der Anmietkosten erreicht werden. Weitere Kosteneinsparungen ergeben sich aus der Optimierung technischer Wartungsaufgaben, die zunehmend in Eigenleistung durchgeführt werden sollen.²⁰¹ Im Gesamten ergeben sich aus der Durchführung dieser Maßnahmen Einsparpotenziale von ca. 600.000 €. ²⁰² Diese setzen sich wie folgt zusammen:

²⁰¹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVf, siehe Anlage 1.

²⁰² Vgl. Ebenda, S. XVf, siehe Anlage 1.

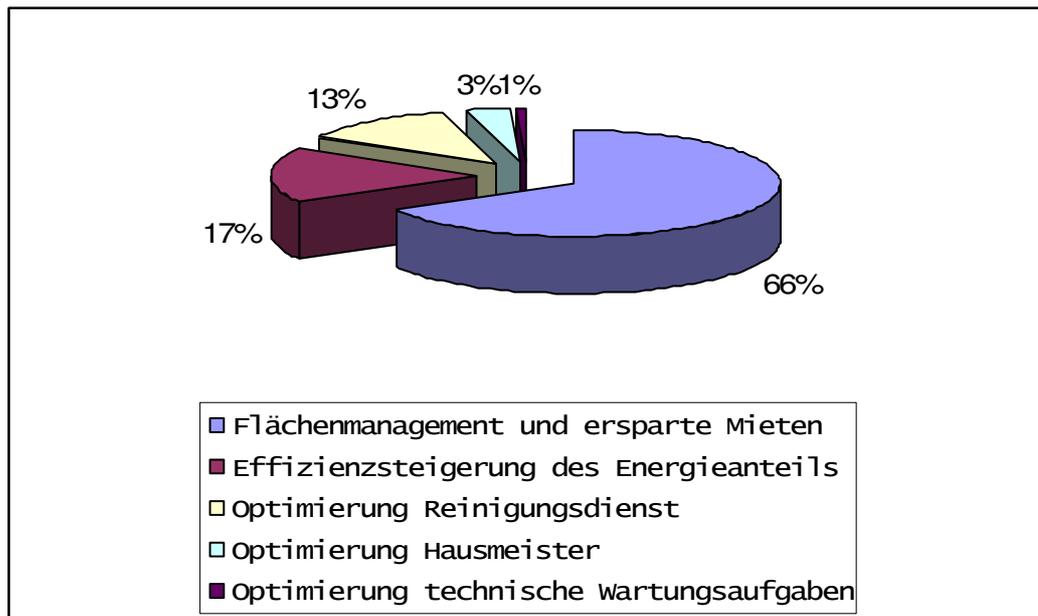


Abb. 7: Zusammensetzung der Einsparpotenziale (Quelle: eigene Darstellung)

8.6 Auswirkungen auf die Personalstruktur

An das Energie- und Immobilienmanagement werden hohe Anforderungen gestellt. Es wird daher qualitativ und quantitativ entsprechendes Personal benötigt. Wichtig ist, dass die Leitung des Eigenbetriebs in einer Hand liegt.²⁰³ Dies wird beim Eigenbetrieb EIMT auch so umgesetzt. Die Betriebsleitung obliegt einer Person, die für die Leitung des Eigenbetriebs verantwortlich ist (§§ 5, 10 Abs. 1 BS).

Aus der Stellenübersicht²⁰⁴, die sich im Wirtschaftsplan 2008 befindet, ergibt sich die Erstbemessung der Stellen für den EIMT. Danach ist im Eigenbetrieb ein Beamter nach A9 in der Hausverwaltung beschäftigt, der in der Stellenübersicht des Eigenbetriebs nachrichtlich angegeben wird. Weiterhin weist der Stellenplan insgesamt 4 Stellen in der Entgeltgruppe 9 aus. Darin enthalten sind ein Haustechniker im Bereich Facility Management, ein Gartenbautechniker sowie ein Bautechniker, der im Bereich Neubau und Bauunterhaltung eingesetzt wird. Eine Stelle der Entgeltgruppe 9 ist derzeit noch frei. Sie soll allerdings mit einem zusätzlichen Bau-

²⁰³ Vgl. Erfolgsfaktoren kommunaler Gebäudewirtschaft, in: KGSt-Bericht Nr. 6/2003, S. 5.

²⁰⁴ Vgl. Wirtschaftsplan 2008, S. 16, siehe Anlage 3.

techniker besetzt werden. In Entgeltgruppe 5 sind 13 Hausmeisterstellen und eine Sekretärin untergebracht. Die Reinigungskräfte, für die 10,65 Stellen vorgesehen sind, werden nach Entgeltgruppe 2 bezahlt. Somit umfasst der Eigenbetrieb eine Beamtenstelle und 28,65 Stellen für Angestellte. Der Personalstand des Eigenbetriebs beläuft sich auf rund 45 Personen.²⁰⁵ Diese wurden alle vom Landkreis übernommen, wodurch der Stellenplan um diese Stellen gekürzt wurde. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird bei der Kernverwaltung, die kaufmännische Buchhaltung beim Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber extern eingekauft.²⁰⁶ Der Betriebsleiter ist in der Stellenübersicht des AWMT zu finden, da dieser auch dort die Aufgabe des Betriebsleiters wahrnimmt. Für die Betriebsleitung wird dann eine Dienstleistungsrechnung vom AWMT an den EIMT gestellt.²⁰⁷

9 Die Vermietung der Gebäude

Die Gebäude werden alle vom Landkreis auf den Eigenbetrieb übertragen und dann an den Landkreis zurück vermietet. Diese Vermietung beruht auf dem Mieter-Vermieter-Modell. Bei dieser Organisationsform ist die Eigentümerfunktion zentralisiert. Der Eigenbetrieb als Vermieter schließt mit den raumnutzenden Fachbereichen als Mieter eine Vereinbarung, die zusätzlich zur reinen Vermietung auch die Bewirtschaftung und Unterhaltung mit einschließt.²⁰⁸ Es wird bei den internen Mietverträgen anfänglich zwischen den drei Mietgruppen Verwaltungsgebäude, Schulen und sonstige Einrichtungen unterschieden.²⁰⁹

Durch die Wahl des Mieter-Vermieter-Modells soll das Kernproblem bei der Nutzung von Gebäuden angegangen werden. Das Problem besteht darin, dass kein Anreiz zur wirtschaftlichen Nutzung besteht. Ohne diesen Anreiz können auch Instrumente zur Kostensenkung wenig bewirken. Ein Lösungsansatz für eine wirtschaftliche Raumnutzung ergibt sich aus der

²⁰⁵ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVII, siehe Anlage 1.

²⁰⁶ Vgl. Ebenda, S. XV, siehe Anlage 1.

²⁰⁷ Vgl. Ebenda, S. XVII, siehe Anlage 1.

²⁰⁸ Vgl. IMAKA, S. 2, siehe Anlage 10.

²⁰⁹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVI, siehe Anlage 1.

Budgetverantwortung der raumnutzenden Einheit. Damit wird beim Mieter das Interesse für eine optimale Ausnutzung des Budgetrahmens und somit für die Kostenminimierung geweckt. Der aus der Budgetierung resultierende Anreiz zu wirtschaftlichem Verhalten löst beim Nutzer eine Vielzahl von Überlegungen aus, um Gebäudekosten zu senken. Hierzu zählt z.B. die mögliche Verringerung des Flächenbedarfs oder auch die Senkung des Energieverbrauchs durch Veränderung des Nutzerverhaltens. Auch über eine Verringerung des Reinigungsintervalls und die Einnahmen durch Raumüberlassung an Dritte kann gedacht werden.²¹⁰

Genau dieser Aspekt wird auch von den Schulen im Main-Tauber-Kreis aufgegriffen, die ihre Sporthallen selbständig an Vereine oder sonstige Nutzer untervermieten. Dies ist sinnvoll, da die Schulen selbst den besten Überblick über die Hallenbelegung haben und somit wissen, wann die Halle zur Untervermietung frei steht. Dem Eigenbetrieb wäre eine solche Planung mangels Informationen nur sehr schwer möglich.²¹¹

Zwischen EIMT und den externen Mietern wie z.B. Wohnungsmietern werden gewöhnliche Mietverträge nach dem BGB abgeschlossen. Der EIMT vertritt dabei als Vermieter den Landkreis. Mit den raumnutzenden Ämtern dagegen werden keine Rechtsgeschäfte im Sinne des BGB abgeschlossen, sondern interne Mietvereinbarungen²¹², die auf zu definierenden Rahmenvorgaben beruhen, die einmalig festgelegt werden.²¹³

9.1 Rahmenvorgaben für die Vermietung

Mit den Rahmenvorgaben werden die für interne Mietverhältnisse allgemeinen Regelungen für gebäudewirtschaftliche Leistungen getroffen. Sie werden zwischen dem EIMT und der Landkreisführung vereinbart. Im Main-Tauber-Kreis sind diese Rahmenvorgaben noch nicht ausformuliert. Ersatzweise wird in den ersten beiden Wirtschaftsjahren in einer Einführungsphase von drei Mietgruppen (Schulen, Verwaltungsgebäude, sonsti-

²¹⁰ Vgl. Organisation der Gebäudewirtschaft, in: KGSt-Bericht Nr. 4/1996, S. 28.

²¹¹ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XIV, siehe Anlage 1.

²¹² Vgl. Mustermietvertrag, siehe Anlage 18.

²¹³ Vgl. IMAKA, S. 5, siehe Anlage 10.

ge Gebäude) ausgegangen. Innerhalb dieser Mietgruppen werden jeweils die gleichen m²-Preise verrechnet.²¹⁴

Dem EIMT sollte jedoch dringend angeraten werden, die Rahmenvorgaben so bald als möglich auszuformulieren, um eine Grundlage zu haben, auf die sich die internen Mietvereinbarungen stützen. Zudem machen es Rahmenvereinbarungen leichter, eventuellen Konflikten aus dem Weg zu gehen. Inhalt dieser Rahmenvorgaben sollte unter anderem sein, dass es sich bei den Mietern um die einzelnen Ämter der Kreisverwaltung handelt und nicht um die Dezernate. Zudem sollte die Untervermietung, von der beispielsweise bei den Turnhallen der Schule Gebrauch gemacht wird, schriftlich fixiert sein. Alle weiteren Vermietungen sollten jedoch direkt über den EIMT abgewickelt werden. Es sollte auch geregelt werden, dass die Nutzung der Räume, die vom EIMT vermietet werden, Vorrang vor Fremdanmietung haben. Gleiches sollte für die Dienst- und Serviceleistungen des Eigenbetriebs gelten, sofern diese in geeignetem Umfang zur Verfügung stehen. Außerdem sollten in den Rahmenvorgaben die Standards zur Flächenbereitstellung und –bewirtschaftung, die zwischen Verwaltungsleitung und EIMT vereinbart wurden, niedergeschrieben werden. Dabei wird z.B. als Standard festgelegt, wie groß die Fläche eines Arbeitsplatzes ist oder in welchem Intervall und Umfang die Reinigung durchgeführt wird.²¹⁵ Zusätzlich sollte eine Leistungspalette zusammengestellt werden, in der geregelt wird, welche Leistungen vom EIMT standardmäßig, also ohne vorherige Aufforderung, erbracht werden und welche Leistungen als „Spezial-Service“ zusätzlich vereinbart werden müssen. Es muss auch klar aus den Rahmenvorgaben hervorgehen, welche Leistungen vom Mieter selbst zu erbringen sind. Dazu könnten z.B. die unverzügliche Meldung von Schäden oder diverse Sorgfaltspflichten zählen.²¹⁶

²¹⁴ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVI f, siehe Anlage 1.

²¹⁵ Vgl. IMAKA, S. 6, siehe Anlage 10.

²¹⁶ Vgl. Ebenda, S. 7, siehe Anlage 10.

Neben den genannten Inhalten der Rahmenvorgaben können natürlich noch weitere Regelungen getroffen werden, die individuell zwischen Landkreisführung und EIMT ausgehandelt werden müssen.

9.2 Steuerliche Auswirkungen

Um die steuerlichen Auswirkungen im speziellen Fall des EIMT feststellen zu können, ist entscheidend, ob es sich um einen Betrieb gewerblicher Art von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im Sinne von § 4 Abs. 1 KStG handelt oder nicht.²¹⁷ Da es beim Eigenbetrieb hauptsächlich um die Vermietung der Immobilien geht, ist das ungeschriebene negative Tatbestandsmerkmal der bloßen Vermögensverwaltung zu prüfen, worunter typischerweise die Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen fällt.²¹⁸ Liegt eine reine Vermögensverwaltung vor, so handelt es sich nicht um einen BgA.

Bei der Vermietung, die im vorliegenden Fall die Hauptleistung darstellt, handelt es sich zweifellos um Vermögensverwaltung. Fraglich ist allerdings, wie es in Bezug auf die Hausmeistertätigkeiten, den Reinigungsdienst, die Pflege der Außenanlagen oder auch das Energiemanagement, also dem gesamten Facility Management aussieht.

Dazu kann im Voraus darauf hingewiesen werden, dass eine verhältnismäßige Aufteilung der Einnahmen in solche aus Vermögensverwaltung und in solche aus wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb vom Gesetz nicht vorgesehen sind. Es ist insgesamt noch von einer Vermögensverwaltung auszugehen, wenn eine Tätigkeit mit der Art der Vermögensverwaltung typischerweise eng oder unlöslich verbunden ist.²¹⁹

Im Bereich der Instandhaltung, Reparaturen, Reinigung oder auch Hausmeister handelt es sich um typische unselbstständige Bestandteile der Grundstücksvermietung.²²⁰ Sie hängen damit untrennbar mit der Vermie-

²¹⁷ Vgl. hierzu die Ausführungen und Tatbestandsmerkmale unter Kapitel 4.2.3.5.

²¹⁸ Vgl. Tipke, Klaus, in: Tipke, Klaus/Kruse, Heinrich Wilhelm, Abgabenordnung, Kommentar, Köln 1961, Loseblatt, Stand: 113. Lfg., August 2007, § 14 AO Rn 11.

²¹⁹ Vgl. Ebenda, § 14 AO Rn 13.

²²⁰ Vgl. Ebenda, § 14 AO Rn 12.

tung zusammen. Aufgaben innerhalb dieses Rahmens können auch als Nebenleistungen bezeichnet werden.

Ähnlich verhält es sich auch im Bereich des Energiemanagements, denn auch die Versorgung mit Energie gehört zu den Grundzügen der Grundstücksvermietung. Wie die Energie letztendlich erzeugt oder beschafft wird, also ob mittels regenerativer Energien oder mittels einer elektrischen Stromquelle, ist dabei nicht ausschlaggebend. Es kommt lediglich auf die Bereitstellung an. Wichtig ist hierbei auch die Tatsache, dass sich das Energiemanagement ausschließlich auf die Gebäude bezieht, die vom Eigenbetrieb verwaltet werden. Somit ist das Energiemanagement auch den Nebenleistungen zuzuordnen.

Nebenleistungen teilen grundsätzlich das Schicksal der Hauptleistungen, was dazu führt, dass das gesamte Energie- und Immobilienmanagement als reine Vermögensverwaltung und somit nicht als BgA auftritt.²²¹

Ein BgA wird erst dann angenommen, wenn Sonderleistungen hinzukommen, die im Vordergrund stehen und damit der Gedanke der Fruchtziehung zurücktritt.²²²

Die Gegebenheit eines BgA würde dem Eigenbetrieb auch nicht wirklich zu Vorteilen verhelfen, da die Vermietung von Gebäuden nach § 4 Nr. 12 UStG grundsätzlich steuerfrei ist. Es fällt demnach keine Umsatzsteuer an, was bewirkt, dass auch kein Vorsteuerabzug seitens des Eigenbetriebs möglich ist. Dessen ungeachtet würde bei Gewinnerzielungsabsicht jedoch Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer anfallen.

Getrennt davon sind die drei Kioske der Berufsschulen zu betrachten. Diese werden verpachtet. Bei der Verpachtung ist die Ertragserzielung aus den Früchten der Sache gestattet. Bei der Miete dagegen wird nur der Gebrauch der Sache erlaubt. Die Verpachtung der Kioske wird vom EIMT ausgeschrieben. Daraufhin können sich Bäckereien, Catering-Firmen oder

²²¹ Es ist in diesem Zusammenhang jedoch eine fachkundige Steuerberatung sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Finanzbehörde zu empfehlen.

²²² Vgl. Stein, Klaus, in: Mössner, Manfred/Seeger, Siegbert, Körperschaftssteuergesetz, Kommentar, Herne/Berlin 1979, Loseblatt, Stand: 43. Lfg., Juni 2007, § 4 Rn 69.

auch Gaststätten bewerben. Das Inventar (z.B. Möbel, Ausstattung) wird nicht mitverpachtet. Die Pacht ist umsatzbezogen.²²³

Nach § 4 Abs. 3 und 4 KStG liegt stets ein BgA vor, soweit es sich um die Verpachtung eines BgA handelt. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch zu verneinen, da es sich lediglich um die Verpachtung der Fläche für den Kiosk handelt. Das für die Betriebsführung notwendige Inventar wird nicht mitverpachtet. Folglich handelt es sich auch bei den Kiosken nicht um BgA's.

9.3 Preisbildung der Miete

Die Kaltmiete setzt sich aus der Abschreibung, der Verzinsung des Anlagevermögens, den Personal- und Sachkosten und der Instandhaltung zusammen.²²⁴ Unter Instandhaltung fallen Maßnahmen, die zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objektes erbracht werden. Bei der Verzinsung geht es lediglich um die Fremdkapitalzinsen, da eine kalkulatorische Verzinsung des Eigenkapitals im Kreistag abgelehnt wurde, die ansonsten nach § 12 Abs. 3 EigBG erwirtschaftet werden sollte. Durch die Entscheidung im Kreistag darf die Eigenkapitalverzinsung jedoch nicht in die Miete mit eingerechnet werden.²²⁵ Grund für diese Entscheidung war, dass es sich bei der Eigenkapitalverzinsung um einen Betrag von 1.776.900 € handelt.²²⁶ Sollte dieser Betrag über die Miete erwirtschaftet werden, so müsste die Kreisumlage um ca. 1,5 Punkte erhöht werden, um von Seiten des Landkreises die Zahlungen leisten zu können.

Abschreibungen, die in die Kaltmiete mit eingerechnet werden, stellen Aufwendungen im Sinne eines Werteverzehrs dar. Sie orientieren sich an den Wiederbeschaffungskosten und an der tatsächlichen Nutzungsdauer. Durch Einbeziehung in die Kaltmiete soll über die so genannte verdiente Abschreibung die Wiederbeschaffung der Substanzerhaltung ermöglicht werden.

²²³ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVII, siehe Anlage 1.

²²⁴ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVI, siehe Anlage 1.

²²⁵ Vgl. Ebenda, S. XVI, siehe Anlage 1.

²²⁶ Vgl. wegfallende Finanzpositionen, S. 3, siehe Anlage 16.

Neben der Kaltmiete werden auch noch Nebenkosten wie Energiekosten, Gebäudereinigung, Wartung, Versicherungen, Hausmeister und sonstige Betriebskosten mit einkalkuliert, die nach Möglichkeit verbrauchs- und nutzungsabhängig abgerechnet werden.²²⁷ Die Nebenleistungen in Zusammenhang mit der Kaltmiete ergeben die Warmmiete. Zusätzlich zur Warmmiete können noch Serviceleistungen, wie z.B. Pflege der Außenanlage, vereinbart werden, die dann entsprechend bei der Miete berücksichtigt werden.

Die auflaufenden Personal- und Sachkosten des Energie- und Immobilienmanagements werden anteilig auf die Mieten, Nebenkosten und Kosten für Serviceleistungen verteilt.²²⁸

Neben der bestmöglichen Kostenentsprechung sollte bei der Kalkulation der internen Mieten auch auf die Unterstützung anderer immobilienwirtschaftlicher Ziele geachtet werden. So sollte insbesondere eine Minimierung des Erfassungs- und Verwaltungsaufwands für die Kalkulation und Berechnung von Preisen angestrebt werden.²²⁹

Aus den vorangehenden Erläuterungen zur Zusammensetzung der Miete ergibt sich insbesondere im Bereich der Abschreibungen ein gravierender Unterschied im Hinblick auf den Kreishaushalt. Als das Energie- und Immobilienmanagement noch im Kreishaushalt integriert war, wurde die kalkulatorische Abschreibung im Verwaltungshaushalt (VwH) als Ausgabe gebucht. Gleichzeitig wurde eine Gegenbuchung im VwH im Einzelplan 9 durchgeführt. Die kalkulatorische Abschreibung hatte also keine direkte finanzielle Auswirkung auf den Haushalt. Im Kreishaushalt ging jedoch Geld über die Kreisumlage ein, sobald eine Investition getätigt wurde. Wurde die Investition aus Eigenkapital finanziert, so war im Vermögenshaushalt (VmH) eine Ausgabe zu verzeichnen. Der gleiche Betrag musste auch auf der Einnahmeseite des VmH stehen, was durch Zuführung vom VwH an den VmH geschah. Das Geld wurde im VwH über die Kreisumlage einge-

²²⁷ Vgl. Mustermietvertrag, S. 2f, siehe Anlage 18.

²²⁸ Vgl. Interview mit Herr Lauer, S. XVI, siehe Anlage 1.

²²⁹ Vgl. Kommunale Gebäudewirtschaft: Die „Serviceeinheit Gebäudewirtschaft“, in: KGSt-Bericht Nr. 7/2000, S. 24f.

nommen. Bei Finanzierung durch Fremdkapital ging durch die Kreisumlage im VwH der Betrag ein, der jährlich getilgt werden musste. Dieses Geld wurde dem VmH zugeführt und dort zu Tilgungszwecken ausgegeben. Über die Kreisumlage ging also immer genau das Geld ein, das auch tatsächlich verbraucht wurde.

Beim Eigenbetrieb ist die Abschreibung bereits in die Miete eingerechnet. Die Miete wird indirekt über die von den Gemeinden zu zahlende Kreisumlage im Haushalt eingenommen. Somit wird die vom Landkreis an das EIMT zu entrichtende Miete von den Gemeinden mitgetragen. Im Gegensatz zu vorher stellt die in der Miete enthaltene Abschreibung nun im VwH des Landkreises eine Ausgabe dar, bei der keine Gegenbuchung erfolgt. Es fließt „echtes“ Geld an den Eigenbetrieb. Der Abschreibungs-Anteil der Miete wird vom EIMT bis zu einer Neuinvestition gespart. Bis dahin wird das Geld vom Eigenbetrieb nicht benötigt. Es wurde jedoch von den Gemeinden bereits über die Kreisumlage gezahlt. Die Gemeinden können daher über diese Geldmittel nicht mehr verfügen, obwohl sie vom Eigenbetrieb im Moment eigentlich gar nicht benötigt werden. Dies stellt einen Nachteil für die Gemeinden dar, da diese Tatsache unter Umständen auch zu einer Kreditaufnahme führen kann.

9.4 Bewertung der Gebäude

Der zum Stichtag am 01.01.2008 übernommene Liegenschaftsbestand wurde vom EIMT nicht hergestellt, sondern unter gleichzeitiger Übernahme von Verbindlichkeiten (11.453.039,00 €) aus dem Haushalt quasi angeschafft.²³⁰ Somit stellt sich die Frage, zu welchem Preis / Wert die einzelnen Immobilien angeschafft wurden.

Eine Neubewertung der Immobilien fand bisher nicht statt. Die Grundstücke, Gebäude und technischen Anlagen werden jedoch im Anlagennachweis des Energie- und Immobilienmanagements weiter geführt.²³¹ Daraus ist ersichtlich, welchen Wert die Immobilien zum Zeitpunkt der Übernahme

²³⁰ Vgl. Wirtschaftsplan 2008, S. 25, siehe Anlage 3.

²³¹ Vgl. Ebenda, S. 21-23, siehe Anlage 3.

vom Landkreis noch haben und wie sich die Werte aufgrund der Abschreibungen entwickeln.

Die Ausgliederung des Energie- und Immobilienmanagements hätte auch zum Anlass genommen werden können, eine komplette Neubewertung der Immobilien durchzuführen. Dies ist jedoch auch noch in den folgenden Jahren möglich.²³²

9.5 Bauunterhaltung

Die Bauunterhaltung fällt in den Aufgabenbereich des EIMT. Sie dient der Substanzerhaltung. Die Mittel für die Gebäudeunterhaltung werden zwar nicht bei den Fachämtern budgetiert, jedoch indirekt tragen die Fachämter die Aufwendungen für die Bauunterhaltung über die Mieten. Um genau planen zu können, was im Bereich der Bauunterhaltung getan werden muss, findet jährlich eine Begehung der Liegenschaften statt. Dabei werden entsprechende Maßnahmen vereinbart.²³³

Für 2008 ist für die Gebäudeunterhaltung ein Betrag von 542.850 € eingeplant.²³⁴ Dieser Betrag ergibt sich, indem 1 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt wird.²³⁵

Mit den Kosten für den Unterhalt ist der wachsende Investitions- und Sanierungsstau, insbesondere bei den Schulen, eng verbunden. Aufgrund der Tatsache, dass Maßnahmen, die eigentlich schon vor Jahren hätten durchgeführt werden müssen, hinausgeschoben wurden, müssen nun Mittel in den laufenden Betrieb gesteckt werden, die andernfalls in die Modernisierung fließen könnten. Dadurch werden Sanierungen wie z.B. Dämmmaßnahmen für geringeren Energieverbrauch verhindert, welche die Unterhaltskosten der Gebäude senken bzw. stabilisieren würden.

Der aufgelaufene Investitionsstau verursacht erhebliche Probleme bei der Umsetzung des Immobilienmanagements. Es könnte daher aus wirtschaft-

²³² Zum Verfahren der Bewertung der Immobilien sowie zu den Grundsätzen und Vorgehensweisen siehe Kapitel 5.2.5.

²³³ Vgl. IMAKA, S. 8, siehe Anlage 10.

²³⁴ Vgl. Wirtschaftsplan 2008, S. 10, siehe Anlage 3.

²³⁵ Vgl. Ebenda, S. 5, siehe Anlage 3.

lichen Erwägungen notwendig sein, dass andere Vorhaben in den Hintergrund treten müssen, um die Abarbeitung des Investitionsstaus finanzieren zu können. Es handelt sich beim Schulsanierungskonzept an den Berufsschulen insgesamt um einen Betrag von etwa 10 Mio. €. ²³⁶ Für 2008 ist im Rahmen der Umsetzung eine Ausgabe von 2.585.000 € eingeplant. ²³⁷ Um entsprechende Maßnahmen durchführen zu können, wird beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Schulbauzuschuss in Höhe von 600.000 € beantragt. Zusätzlich erhält der EIMT vom Landkreis Zuweisungen in Höhe von 1.000.000 €, um das beschlossene Schulsanierungskonzept durchführen zu können. ²³⁸

9.6 Refinanzierung des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb finanziert sich auf der Seite des Erfolgsplans zu einem Großteil aus den internen Mieten. Diese stellen die Grundlage für die Unterhaltung, Instandhaltung und Sanierung der kreiseigenen Gebäude dar. Eine bedeutende Rolle spielen auch die Mietnebenkosten wie Energie, Wasser, Abwasser, Reinigung, Hausmeisterdienste, die je nach Aufwand mit den Mietern abgerechnet werden. Einen eher kleineren Stellenwert bei der Refinanzierung des Eigenbetriebs nehmen die Pachteinnahmen aus den drei Kiosken der Berufsschulen und die Serviceleistungen ein. ²³⁹

Im Vermögensplan stellen die Abschreibungen den größten Block der Finanzierungsmittel dar. Weitere Einnahmequellen sind eine Zuweisung des Landkreises sowie ein Schulbauzuschuss, der beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt wird. Weiterhin werden zum Ausgleich des Vermögensplans Kredite aufgenommen. Letztendlich soll im Jahr 2008 ein Wohngebäude veräußert werden, was dem EIMT zu zusätzlichen liquiden Mitteln verhilft. ²⁴⁰

²³⁶ Vgl. Vorbericht zum Haushaltsplan 2008, S. 5, siehe Anlage 19.

²³⁷ Vgl. Wirtschaftsplan 2008, S. 14, siehe Anlage 3.

²³⁸ Vgl. Ebenda, S. 13, siehe Anlage 3.

²³⁹ Vgl. Ebenda, S. 9, siehe Anlage 3.

²⁴⁰ Vgl. Ebenda, S. 13, siehe Anlage 3.

10 Fazit

Mit der Herauslösung des Energie- und Immobilienmanagements aus den bestehenden Ämter- bzw. Fachbereichsstrukturen wurden vielfältige Erwartungen verknüpft. Die Zukunft muss zeigen, ob diese Erwartungen, insbesondere die Kosteneinsparungen, langfristig erfüllt werden können. Ein erster Anfang ist jedoch in einigen Bereichen schon gemacht (z.B. Hausmeisterprojekt).

Die Verselbständigung des Energie- und Immobilienmanagements kann helfen, die Rahmenbedingungen für einen wirtschaftlichen Umgang mit kommunalen Gebäuden und Räumen zu verbessern. Allein die Tatsache, dass dieser Bereich aus dem Kernhaushalt ausgegliedert wurde, ist jedoch kein Garant dafür. Erfolgsbestimmend ist zudem weniger die Auswahl der Betriebs- oder Rechtsform, sondern vielmehr die zweckmäßige Ausgestaltung der gewählten Rechts- oder Betriebsform und insbesondere eine entscheidungsfähige und fachlich qualifizierte Betriebsführung.

Es gilt daher festzuhalten, dass es zwischen Regiebetrieb und Eigenbetrieb grundlegende Unterschiede gibt. So gilt beim Regiebetrieb das Gesamtdeckungsprinzip, während sich der Eigenbetrieb aus seinen eigenen Einnahmen finanzieren muss. Weiterhin ist der Regiebetrieb wirtschaftlich unselbständig und geht nach den Grundsätzen der Kameralistik vor. Der Eigenbetrieb dagegen ist wirtschaftlich selbständig und wendet das Verfahren der doppelten Buchführung an.

Es ist nicht allgemeingeltend festzuhalten, welche Rechtsform im speziellen Fall des Energie- und Immobilienmanagements vorteilhafter ist, zumal in der Verwaltung in naher Zukunft auch von der Kameralistik auf die erweiterte Doppik umgestellt werden soll. Durch diese Arbeit hat sich jedoch deutlich herauskristallisiert, dass die Herauslösung in Form eines Eigenbetriebs in jedem Falle vorteilhafter ist als die bisherige Einordnung der vielen Immobilien in die Strukturen des Landkreishaushaltes.

Viel wichtiger als die Frage der Organisationsform jedoch ist die Tatsache, dass man sich mit einem so wertvollen Gut wie den Immobilien, die in erheblichem Maße finanzielle und personelle Ressourcen binden, überhaupt

auseinandersetzt und versucht durch entsprechende Strategien verbesserte Strukturen, Optimierungsmöglichkeiten und mehr Übersichtlichkeit zu erreichen. Durch die Optimierung des Umgangs mit kommunalem Grund- und Gebäudevermögen werden positive Effekte wie die anforderungsgerechte Versorgung der Nutzer, die Steigerung der Qualität und Schnelligkeit von Entscheidungen sowie die Entwicklung des Immobilienbestandes erzielt. Die Optimierung darf dabei nicht dem Zufall unterworfen sein. Durch die Ausformulierung und Vorgabe von Zielen wird sie steuer- und messbar, was vor allem für das Controlling von großer Bedeutung ist. Wenn man sich den Bereich der Veränderungen und vor allem der Synergien, welche die Ausgliederung in Zusammenhang mit einzelnen Maßnahmen mit sich bringt, anschaut, wird deutlich, dass es sich auf jeden Fall lohnt hat, sich diesem Thema anzunehmen. Schon allein das durchgeführte Flächenmanagement und die Effizienzsteigerung des Energieanteils spricht für sich.

Wichtig für die Zukunft ist, dass man sich nicht mit dem bis jetzt Erreichten zufrieden gibt, sondern ständig versucht, die Optimierung voranzutreiben, sodass der Bereich des Energie- und Immobilienmanagements langfristig angelegt werden kann. Es müssen auch weiterhin Entscheidungen mit zukunfts gesicherten Perspektiven getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine selbstkritische Kontrolle wichtig. Durch das Controlling werden die erreichten Wirkungen festgestellt und analysiert. Die Ziele werden im Hinblick auf ihre Aktualität betrachtet und gegebenenfalls neu ausgerichtet. Dieser Prozess muss konsequent durchgeführt werden.

Anlagen

Anlage 1: Interview mit Herr Lauer

Interview vom 08.10.2007 mit Herr Lauer (Eigenbetriebsleiter des Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis)

1. Frage:

Wie entstand die Idee, das Energie- und Immobilienmanagement in der Rechtsform des Eigenbetriebs auszugliedern?

Antwort Herr Lauer:

Der Startschuss bzw. die Vorstellung der Idee eines Eigenbetriebs erfolgte in der Haushaltsklausurtagung im Juli 2006.

Es war anfänglich geplant, dass der Eigenbetrieb als ein weiteres Geschäftsfeld an den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Main-Tauber angegliedert werden sollte. Dies hat sich jedoch im Laufe der Sitzungen durch politische Entscheidungen geändert, so dass letztendlich ein eigenständiger Eigenbetrieb entstehen sollte, um eine Hervorhebung der Landkreisimmobilien zu erreichen.

2. Frage:

Welche Inhalte wurden bei der Haushaltsklausurtagung angesprochen bzw. wie weit war die Idee zu diesem Zeitpunkt schon ausgereift?

Antwort Herr Lauer:

Es wurde zunächst einmal auf die zu überdenkende Ausgangslage in Bezug auf die Betreuung der 33 Liegenschaften, davon 22 angemietete, durch verschiedene Organisationseinheiten wie Amt 10, 11 und 31 aufmerksam gemacht. Auch Einsparpotenziale von ungefähr 10 % im Bereich der Jahreskosten sowie eine Steigerung der Effizienz, der Wirtschaftlichkeit und der betriebswirtschaftlichen Ausrichtung und die Idee des Facility Managements wurden zu diesem Zeitpunkt schon als mögliche Zielsetzungen angesprochen. Bezüglich der Konzeption wurde das Gebäudemanagement aus einer Hand hervorgehoben. Beim Eigenbetrieb soll eine Bündelung der Aufgaben stattfinden sowie Kostentransparenz und Optimierungschancen gewährleistet sein.

Der Vorschlag, ein Beratungsunternehmen in Hinsicht auf die Erstellung eines Konzepts, der betriebswirtschaftlichen Gestaltung, Beratung und Bestandsaufnahme zu beauftragen, war auch Inhalt dieser Haushaltsklausurtagung. Man hatte auch schon eine konkrete Vorstellung davon, dass das gesamte Anlagevermögen auf den Eigenbetrieb übertragen werden sollte und die Verbindlichkeiten vom Eigenbetrieb übernommen werden. In Bezug auf die Finanzen wurde zudem im Rahmen der Vermietung das Mieter-Vermieter-Modell angesprochen, wofür eine Kalkulation kostende-

ckender Mieten erforderlich ist. Auch ein gebäudewirtschaftliches Controlling und Berichtswesen ist wichtig.

Im Empfehlungsbeschluss wurde die Ausgliederung bis zum 01.06.2007 sowie die Beratung durch das Beratungsunternehmen IMAKA festgelegt. Es wurde, wie schon erläutert, auch entschieden, dass der Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement ein Geschäftsteil des Eigenbetriebs AWMT werden soll.

3. Frage:

Standen noch andere Rechtsformen außer dem Eigenbetrieb zur Debatte?

Antwort Herr Lauer:

Ja, auch über die Möglichkeit eines Regiebetriebs wurde nachgedacht. Weitere Organisationsformen, insbesondere privatrechtliche, waren nie wirklich in der Diskussion. Man entschied sich daher hauptsächlich zwischen dem Regiebetrieb und dem Eigenbetrieb.

4. Frage:

Warum entschied man sich letztendlich für die Rechtsform des Eigenbetriebs?

Antwort Herr Lauer:

Ausschlaggebend war zunächst einmal, dass im Eigenbetrieb die doppelte Buchführung angewandt wird. Diese führt zu mehr Transparenz. Zudem hat man durch die Ausgliederung anderer Eigenbetriebe im Vorfeld bereits Erfahrung auf dem Gebiet der Doppik, was einen Einstieg wesentlich erleichtern dürfte. Im Regiebetrieb dagegen wird weiterhin mit der Kameralistik gearbeitet. Die Doppik bietet die Chance für ein Benchmarking nach innen sowie die Möglichkeit des Vergleichs mit anderen Eigenbetrieben. Zudem sind die Chancen der Optimierung durch die Doppik besser erkennbar. Im Eigenbetrieb herrscht im Gegensatz zum Regiebetrieb auch eine Sichtweise über mehrere Jahre vor. All diese Überlegungen führten zur Entscheidung für den Eigenbetrieb.

5. Frage:

Wie werden die Gebäude vom Landkreis auf den Eigenbetrieb übertragen?

Antwort Herr Lauer:

Die Gebäude werden vom EIMT so übernommen, wie sie bisher vom Landkreis abgeschrieben wurden. Da nun jedoch alles neu organisiert wird, wäre eventuell auch eine Neubewertung sinnvoll.

Grundbuchrechtlich bleibt nach wie vor der Landkreis Eigentümer der Gebäude. Die Immobilien werden dem Eigenbetrieb jedoch zur vollständigen Bewirtschaftung übertragen. Grund für diese Regelung ist, dass der Eigenbetrieb keine eigene Rechtsperson ist und somit gar nicht Eigentümer im Grundbuch werden kann.

6. Frage:

Wurde von Ihnen in Bezug auf die Eröffnungsbilanz, die erstellt werden muss, eine Neubewertung der Gebäude durchgeführt?

Antwort Herr Lauer:

Nein, dies wurde bisher noch nicht in Angriff genommen. Die Gebäude sowie auch die technischen Anlagen werden im Anlagennachweis weiter geführt.

7. Frage:

Was verbirgt sich genau hinter dem Eigenbetriebs-Bestandteil Energiemanagement?

Antwort Herr Lauer:

Unter Energiemanagement fällt unter anderem der Strom, die erneuerbaren Energien wie Hackschnitzel, Pelletheizung, Photovoltaik, Solartherme, Geothermie sowie die Kraftwärmekopplung, bei der mit Gas sowohl Strom wie auch Wärme erzeugt werden kann. Ein weiterer Bestandteil des Energiemanagements ist die energetische Gebäudesanierung. Auch der Bereich Wärme und Wasser spielen in dieser Hinsicht eine Rolle.

Als Beispiel wäre hier das Schulsanierungsprogramm mit einem vorläufigen Volumen von 10 Mio. € zu nennen.

Die Tatsache, dass das Energiemanagement explizit im Namen des Eigenbetriebs erwähnt wird, hat den Hintergrund, dass dieser Teilbereich eine hervorgehobene Stellung einnehmen soll. Daher wird dieser Bereich im Namen auch zuerst genannt und soll immer im Zusammenhang mit dem Immobilienmanagement gesehen werden.

8. Frage:

In welchem Ausmaß wird dieses Energiemanagement ausgeführt, sprich, bezieht es sich lediglich auf die Gebäude, Grundstücke und technischen Anlagen, die durch den Eigenbetrieb verwaltet werden oder geht das Energiemanagement sogar darüber hinaus?

Antwort Herr Lauer:

Das Energiemanagement im Zusammenhang mit dem Eigenbetrieb EIMT bezieht sich ausschließlich auf den Immobilienbestand des Eigenbetriebs. Für alle weiteren Felder, insbesondere außerhalb der Immobilienwirtschaft wird voraussichtlich schon bald eine eigene Energieagentur beim AWMT installiert.

9. Frage:

Was versteht man unter Serviceleistungen, die insbesondere für andere Eigenbetriebe erbracht werden sollen?

Antwort Herr Lauer:

Zu den Serviceleistungen gehören z. B. Architekturleistungen, die Sicherheits- und Gesundheitsorganisation, der Arbeitsschutz und auch die Pflege der Außenanlagen.

10. Frage:

Welche Synergieeffekte sehen Sie in Verbindung mit der Ausgliederung?

Antwort Herr Lauer:

Hierunter fällt insbesondere die Energietour. In diesem Projekt werden auch die Hausmeister integriert. Ziel dieses Projekts ist es, innerhalb von 5 Jahren Synergien von bis zu 20 % bei den Energiekosten (Strom, Wärme, Wasser) zu erzielen. Es sollen also schlichtweg Kosten eingespart werden.

Das Projekt wurde schon 2007 begonnen. Es konnten bereits positive Ergebnisse erzielt werden. So wurde in Bezug auf Strom eine Einsparung von ca. 7 % erreicht. Im Bereich Wasser konnte eine Einsparung von ca. 8 % verzeichnet werden. Im Verwaltungsgebäude 1 wurden 2007 bereits 17 % der Wärme eingespart. Dieser positive Start soll in den Folgejahren ausgebaut und fortgeführt werden.

Aufgabe der Hausmeister ist es dabei, die einzelnen Verbräuche in den Gebäuden in regelmäßigen Abständen abzulesen, um so eine bessere Kontrolle zu gewährleisten und die Bereiche ausfindig zu machen, bei denen intensiver Handlungsbedarf besteht.

11. Frage:

Ist die Untervermietung der Gebäude oder Räume, die ein Mieter vom Eigenbetrieb angemietet hat, erlaubt?

Antwort Herr Lauer:

In Bezug auf die Turnhallen, die zu den Schulen gehören, ist die Untervermietung an Vereine oder sonstige Nutzer der Halle sogar erwünscht. Die Schule erstellt auch den Belegungsplan für die Turnhalle. Da die Hallen vorrangig schulisch genutzt werden, haben die Schulen selbst auch den besten Überblick, wann die Halle frei ist und somit in dieser Zeit untervermietet werden kann. Diese Lösung ist einfacher, als wenn der Eigenbetrieb diese Vermietung an die Vereine durchführen würde.

12. Frage:

Welche Planungen bestehen in Bezug auf die Personalausstattung des Eigenbetriebs?

Antwort Herr Lauer:

Im Bereich Neubau und Unterhaltung (Objektsanierung, Neubau, Instandhaltung, Reparaturen, Prüfungen) sind eine bis zwei Personen eingeplant. Auch die Hausverwaltung (Wirtschaftsplan, Personal, Einkauf, Buchhaltung, Mieten, Betriebskostenabrechnung, zentrale Bedarfs- und Reklamationenaufnahme, Vertragswesen) soll mit einer bis zwei Personen ausge-

stattet werden. Im Bereich des Facility Managements werden die 15 bisher angestellten Hausmeister übernommen. Mit den 14,6 internen Reinigungskräften wird gleichermaßen verfahren. Weiterhin werden im Facility Management (Schließenanlagenverwaltung, Anlagenprüfung, Brandschutz, Optimierungsberichte und -analysen usw.) 2 Personen eingesetzt. Die Lohn- und Gehaltsabrechnung wird bei der Kernverwaltung, die kaufmännische Buchhaltung beim Abfallwirtschaftsbetrieb Main-Tauber extern eingekauft.

13. Frage:

Wird vom Energie- und Immobilienmanagement auch die Gebäudeausstattung wie Telefon, PC, Tische mit vermietet?

Antwort Herr Lauer:

Nein, die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird nicht vom EIMT vermietet. So sind z.B. die PC's von den Ämtern selbst anzuschaffen. Die Leitungen für die PC-Vernetzung gehören jedoch zum Mietumfang dazu. Man kann also sagen, dass all das in den Aufgabenbereich des EIMT fällt und somit auch vermietet wird, was mit den Gebäuden fest verbunden ist.

14. Frage:

Welche Ziele werden mit der Ausgliederung des Eigenbetriebs verfolgt?

Antwort Herr Lauer:

Ziel ist es vor allem, die Kosten langfristig zu senken und somit für den Kommunalhaushalt Einsparungen zu erwirtschaften. Genau so wichtig ist das Ziel der Vermögenstransparenz. Außerdem ist die wirtschaftliche Eigenverantwortung des Immobilienmanagements gewünscht. Weitere Ziele sind eine strategische Konzeption, Organisation, Kontrolle und Ausrichtung der gebäudewirtschaftlichen Leistungen. Damit sollen ganzheitliche Strategien und umweltschonende Betriebsziele erreicht werden. Zudem sollen Mieter wie auch Vermieter zu wirtschaftlichem Handeln bewegt werden. Die nachhaltige Werterhaltung der Kreisimmobilien stellt ein weiteres wichtiges Ziel dar.

Letztendlich soll die Wiederbeschaffung der Substanzerhaltung durch die verdiente Abschreibung ermöglicht werden.

15. Frage:

Gibt es irgendwelche Projekte, die gezielt durchgeführt werden, um künftig Kosten einzusparen? Welche Möglichkeiten der Einsparung sehen Sie?

Antwort Herr Lauer:

Wie es sich aus dem Namen des Eigenbetriebs vielleicht schon ableiten lässt, soll eine Effizienzsteigerung des Energieanteils erreicht werden, was dann zu Einsparungen (ca. 100.000 €) führen soll. Gleichzeitig soll die Arbeit der Hausmeister optimiert werden, wozu eine Poolbildung stattfindet, um berufliche Spezifikationen besser nutzen zu können. Dabei wird analysiert, welches Arbeitspensum ein Hausmeister am Tag erledigt. Durch die-

se Daten soll eine flächenmäßige Zuordnung der Hausmeister stattfinden (Einsparung: ca. 20.000 €). Auch der Reinigungsdienst soll optimiert werden (Einsparung: ca. 75.000 €). Zu Kosteneinsparungen führt auch das Flächenmanagement (ca. 400.000 €), wobei die gesamten Gebäude neu vermessen wurden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Raumausstattung aufgenommen. Durch das Immobilienmanagement soll auch eine Reduzierung der Anmietkosten erreicht werden. Zudem werden technische Wartungsaufgaben z.B. durch Eigenleistung optimiert werden (Einsparung: ca. 5.000 €).

16. Frage:

Sind kleinere Schönheitsreparaturen vom Mieter selbst oder vom EIMT zu erbringen?

Antwort Herr Lauer:

Auch kleinere Reparaturen werden vom EIMT übernommen, da sonst eine Abgrenzung nur schwer möglich ist, wann wer zuständig ist. Außerdem sind die Mieter selbst nicht mit so viel Know how und auch nicht mit so vielen Werkzeugen und Gerätschaften ausgestattet, dass sie ohne Probleme kleinere Reparaturen durchführen können.

17. Frage:

Wie setzt sich die Miete zusammen?

Antwort Herr Lauer:

Zur Kaltmiete gehören die Abschreibung, die Verzinsung des Anlagevermögens (nur die Fremdkapitalzinsen, die Eigenkapitalzinsen sind gemäß einem Kreistagsbeschluss nicht in die Miete mit einzurechnen), die Personal- und Sachkosten und die Instandhaltung.

Dazu kommen noch die Nebenkosten wie Energiekosten, Gebäudereinigung, Wartung, Versicherung, Hausmeister und die sonstigen Betriebskosten. Die Kaltmiete und die Nebenleistungen ergeben zusammen die Warmmiete. Werden noch zusätzliche Serviceleistungen vereinbart, so werden diese natürlich im Mietvertrag auch in Rechnung gestellt.

Die anfallenden Personal- und Sachkosten werden anteilig auf die Mieten, Nebenkosten und Kosten für Serviceleistungen verteilt.

Wo es möglich ist, werden die Nebenkosten verbrauchs- bzw. nutzungsabhängig abgerechnet.

18. Frage:

Wurden die Rahmenvorgaben für das Mieter-Vermieter-Modell bereits definiert?

Antwort Herr Lauer:

Nein, bisher sind noch keine Rahmenbedingungen ausgearbeitet. In den ersten beiden Jahren gilt ersatzweise, dass es sich um drei Mietgruppen handelt, nämlich Schulen, Verwaltungsgebäude und Sonstiges. Bei den einzelnen Mietgruppen gelten jeweils die gleichen m²-Preise.

Neben diesen Mietverhältnissen gibt es noch die externen Mietverhältnisse, bei denen Mietverträge nach dem BGB geschlossen werden. Die ersten beiden Jahre stellen so zu sagen eine Einführungsphase dar.

19. Frage:

Werden die Kioske in den Schulen an Dritte verpachtet?

Antwort Herr Lauer:

Ja, die Verpachtung wird ausgeschrieben. Auf diese Ausschreibung hin können sich dann z.B. Catering-Firmen, Bäckereien oder auch Gaststätten bewerben. Die Höhe des Pachtzinses ist umsatzbezogen. Die Ausstattung des Kiosks wird von den Pächtern selbst mitgebracht.

20. Frage:

Warum ist in den Unterlagen meist vom Gebäudemanagement die Rede, obwohl im Namen des Eigenbetriebs das Immobilienmanagement aufgegriffen wird?

Antwort Herr Lauer:

Anfangs sollte der Eigenbetrieb unter dem Namen Gebäude- und Energiemanagement geführt werden. Nach eingehender Beratung hat man sich richtigerweise jedoch darauf geeinigt, den Begriff Gebäudemanagement durch Immobilienmanagement zu ersetzen, da dieser neben den Gebäuden auch die Grundstücke umfasst.

Interview vom 30.01.2008 mit Herr Lauer

1. Frage:

Welche Stellen verbergen sich genau hinter den einzelnen Besoldungs- und Entgeltgruppen, die in der Stellenübersicht des Wirtschaftsplans aufgeführt sind?

Antwort Herr Lauer:

Die Beamtenstelle in A9 nimmt ein Hausverwalter ein. In Entgeltgruppe 9 sind ein Haustechniker, ein Bautechniker und ein Gartenbautechniker beschäftigt. Weiterhin ist hier noch ein zusätzlicher Bautechniker vorgesehen. In Entgeltgruppe 5 sind 13 Hausmeister und eine Sekretärin untergebracht. Die 10, 65 Stellen im Bereich Reinigung befinden sich in Entgeltgruppe 2.

Insgesamt werden die 29,65 Stellen in der Stellenübersicht von ca. 45 Personen besetzt.

Daneben befindet sich der Betriebsleiter in der Stellenübersicht des AWMT, da dieser auch dort die Aufgabe des Betriebsleiters wahrnimmt. Der AWMT stellt dann an den EIMT eine Rechnung für die Betriebsleitung.

Literaturverzeichnis

Bücher:

Ade, Klaus/Neumaier-Klaus, Erika/Thormann, Martin/u.a. (Hrsg.):

Handbuch Kommunales Beteiligungsmanagement, 2. Aufl., Stuttgart/ München/Hannover/u.a. 2005

Bleicher, Knut:

Das Konzept Integriertes Management, 6. Aufl., Frankfurt/Main 2001

Bönker, Christian/Lailach, Martin:

Praxisleitfaden Immobilienrecht, München 2006

Bolsenkötter, Heinz/Dau, Horst/Zuschlag, Eckhard:

Gemeindliche Eigenbetriebe und Anstalten, Länderübergreifende Darstellung, 5. Aufl., Stuttgart 2004

Braun, Hans-Peter/Oesterle, Eberhard/Haller, Peter:

Facility Management, Erfolg in der Immobilienbewirtschaftung, 4. Aufl., Berlin/Heidelberg/New York/u.a. 2003

Burgi, Martin:

Kommunalrecht, München 2006

Cronauge, Ulrich/Westermann, Georg:

Kommunale Unternehmen, Eigenbetriebe – Kapitalgesellschaften, Zweckverbände, 5. Aufl., Berlin 2006

Damkowski, Wulf/Precht, Claus:

Public Management: Neuere Steuerungskonzepte für den öffentlichen Sektor, Stuttgart/Berlin/Köln 1995

Dötsch, Ewald/Jost, Werner F./Pung, Alexandra/u.a.:

Die Körperschaftssteuer, Kommentar zum Körperschaftsteuergesetz, zum Umwandlungssteuergesetz und zu den einkommenssteuerrechtlichen Vorschriften der Anteilseignerbesteuerung, Loseblatt, Stand: 61. Lfg., November 2007

Dols, Heinz/Plate, Klaus:

Kommunalrecht Baden-Württemberg, 6. Aufl., Stuttgart 2005

-
- Edeling, Thomas/Stölting, Erhard/Wagner, Dieter:**
Öffentliche Unternehmen zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Verwaltung, Wiesbaden 2004
- Eickmeyer, Horst/Bissinger, Stephan:**
Kommunales Management: Organisation, Finanzen und Steuerung, Stuttgart 2002
- Faiß, Konrad/Giebler, Peter/Lang, Manfred/u.a.:**
Kommunales Wirtschaftsrecht in Baden-Württemberg, Systematische Darstellung zur Finanzwirtschaft der Kommunen, 7. Aufl., Stuttgart/München/Hannover/u.a. 2002
- Feyerabend, Friedrich-Karl/Grabatin, Günther (Hrsg.):**
Facility Management: Praxisorientierte Einführung und aktuelle Entwicklungen, Sternenfels 2000
- Gern, Alfons:**
Kommunalrecht Baden-Württemberg, 9. Aufl., Baden-Baden 2005
- Heinz, Rainer:**
Kommunales Management, Überlegungen zu einem KGSt-Ansatz, Stuttgart 2000
- Hemmer/Wüst/Kresser:**
Kommunalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., 2006
- Henneke, Hans-Günter:**
Kreisrecht in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland – Sammlung der Kreisordnungen und sonstiger kreisrelevanter Regelungen mit systematisierender Einführung, 2. Auflage, Stuttgart / München / Hannover / u.a. 2007
- Hieber, Fritz:**
Öffentliche Betriebswirtschaftslehre, Grundlagen für das Management in der öffentlichen Verwaltung, 5. Aufl., Sternenfels 2005
- Hopp, Helmut/Göbel, Astrid:**
Management in der öffentlichen Verwaltung, Organisations- und Personalarbeit in modernen Kommunalverwaltungen, 2. Aufl., Stuttgart, 2004
- Hoppe, Werner/Uechtritz, Michael (Hrsg.):**
Handbuch Kommunale Unternehmen, 2. Aufl., Köln 2007
- Katz, Alfred:**
Kommunale Wirtschaft, Öffentliche Unternehmen zwischen Gemeinwohl und Wettbewerb, Stuttgart 2004

Klein, Franz:

Abgabenordnung, Kommentar, 9. Aufl., München 2006

Kunze, Richard/Schmidt, Carl:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, Kommentar, Band 2, Loseblatt, Stand: 4. Auflage, 15. Lfg., Dezember 2006, Stuttgart 1956

Litke, Hans-Dieter:

Projektmanagement – Methoden, Techniken, Verhaltensweisen, 5. Aufl., München 2007

Lusche, Ute:

Die Selbstverwaltungsaufgaben der Landkreise, Stuttgart/München/Hannover/u.a. 1998

Mössner, Manfred/Seeger, Siegbert:

Körperschaftssteuergesetz, Kommentar, Herne/Berlin 1979, Loseblatt, Stand: 43. Lfg., Juni 2007

Preuß, Norbert/Schöne, Lars Bernhard:

Real Estate und Facility Management, aus Sicht der Consultingpraxis, 2. Aufl., Berlin/Heidelberg/New York 2006

Redmann, Reinhard:

Gebäudemanagement, Transparenz schaffen, Kosten optimieren, München/Berlin 2000

Schulte, Karl-Werner/Schäfers, Wolfgang/Pöll, Eleonore/u.a. (Hrsg):

Handbuch Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, Köln 2006

Tipke, Klaus/Kruse, Heinrich Wilhelm:

Abgabenordnung, Kommentar, Köln 1961, Loseblatt, Stand: 113. Lfg., August 2007

Trumpp, Eberhard/Pokrop, Rainer:

Landkreisordnung für Baden-Württemberg – Handkommentar, 4. Aufl., Stuttgart / München / Hannover / u.a. 2004

Zeitschriften / Aufsätze / Berichte:**Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (gpa):**

Bringt die Ausgliederung öffentlicher Einrichtungen in Eigenbetriebe Vorteile?, in: Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (gpa), Geschäftsbericht 2003, S. 62-69

Henneke, Hans-Günter:

Das verfassungsrechtliche Verhältnis zwischen Städten, Gemeinden und Kreisen im Spiegel der höchstrichterlichen Rechtsprechung, in: Der Landkreis, 77. Jahrgang, November 2007, S. 560 – 564

Hopp, Helmut:

New Public Management – Idee, Bausteine und Entwicklung, in: CM controller magazin 2/2007, S. 192-200

KGSt, Nintzel, Bo:

Entwicklung einer Arbeitsumgebung für das Immobilienmanagement einer Gemeinde, in: KGSt, Diplomarbeitsseminar, 13.12.2004

KGSt, Schmitz, Elke:

Kommunales Immobilienmanagement gestern-heute-morgen, in: KGSt Aufsatz/Vortrag 2004

KGSt, Schmitz, Elke:

Optimierung kommunalen Grund- und Gebäudevermögens – der strategische Ansatz, in: KGSt-Bericht Nr. 2/2000

KGSt:

Bewertung von Vermögen für die Kommunale Bilanz, in: KGSt-Info 10.02.2005

KGSt:

Kommunale Gebäudeflächen optimal nutzen, in: KGSt-Bericht Nr. 10/2004

KGSt:

Erfolgsfaktoren kommunaler Gebäudewirtschaft, in: KGSt-Bericht Nr. 6/2003

KGSt:

Die „Serviceeinheit Gebäudewirtschaft“, in: KGSt-Bericht Nr. 7/2000

KGSt:

Organisation der Gebäudewirtschaft, in: KGSt-Bericht Nr. 4/1996

Püttner, Günter:

Zum Begriff „laufende Betriebsführung“ und zur Verantwortung der Werkleitungen, in: Der Städtetag 12/1989, S. 803-805

Sack, Detlef:

Liberalisierung und Privatisierungen in den Kommunen – Steuerungsanforderungen und Folgen für Entscheidungsprozesse, in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK) 2006/II, S. 25-38

Schmid, Hansdieter:

Kommunale Beteiligungen: Abwägungspflichten der Kommunen und Nachrang der Aktiengesellschaft, in: Zeitschrift für kommunale Wirtschaft (ZfK) 2004, Nr. 1, S. 1-3

Stargardt, Hans-Joachim:

Stadtverwaltungen gehen neue Wege – Organisationsmodelle weisen in die Zukunft, in: der gemeindehaushalt 4/1994, S. 86-97

Erklärung nach § 36 III APrOVw gD

„Ich versichere, dass ich diese Diplomarbeit

Ausgliederung eines Eigenbetriebs
am Beispiel des
Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis

selbständig und nur unter Verwendung der angegebenen Quellen und
Hilfsmittel angefertigt habe“

Assamstadt, 25. Februar 2008

Anlage 2

Runderlass III Nr. 61/1994

(...)

I. Die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen und ihre Grenzen

I.1 Die wirtschaftliche Betätigung

I.1.1 Definition der wirtschaftlichen Betätigung

Die Grundsätze für die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden wie auch der Beteiligung Dritter sind festgelegt in § 100 GO. Dieser unterscheidet sich von den entsprechenden Regelungen in der ehemaligen Kommunalverfassung der DDR vom 17. Mai 1990 wie auch von den meisten Gemeindeordnungen in den Altbundesländern in einigen wesentlichen Punkten.

Die bisher üblichen Formulierungen über die wirtschaftliche Betätigung der Kommunen fußten weitgehend auf den grundsätzlichen Regelungen des § 67 der Deutschen Gemeindeordnung (DGO) von 1935. Danach wurde auf eine Positiv-Definition des Begriffes "wirtschaftliche Betätigung" verzichtet und lediglich umschreibend und abgrenzend festgestellt, dass die Gemeinde wirtschaftliche Unternehmen errichten oder wesentlich erweitern durfte, wenn

- a. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigte,
- b. das Unternehmen durch Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf stand,
- c. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wurde oder erfüllt werden konnte.

Demgegenüber enthält § 100 GO eine Legaldefinition des Begriffes "wirtschaftliche Betätigung".

"Wirtschaftliche Betätigung im Sinne dieses Gesetzes ist das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen, die ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten."

Diese Formulierung entspricht weitgehend der bisherigen ökonomischen Begriffsbestimmung für die wirtschaftliche Betätigung in Anlehnung an den Begriff der Wertschöpfung.

Bewusst nicht mehr ausgeschlossen ist damit auch die reine Eigenbedarfsdeckung (z. B. der Betrieb einer hauseigenen Kopierstelle oder Druckerei), so wie dieses in der Vergangenheit weitestgehend der Fall war.

Wichtig bei der neuenthaltene Definition des Begriffs der wirtschaftlichen Betätigung ist die Aussage, dass diese immer schon vorliegt, wenn das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern, Dienstleistungen oder vergleichbaren Leistungen ihrer Art nach auch mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden *könnte*.

Das heißt, nach dieser sehr weit gefaßten Positiv-Definition ist jede Tätigkeit, die vorstellbar von Privaten zur Erzielung eines Gewinnes ausgeübt werden könnte, wirtschaftliche Betätigung.

Somit ist dieses auch möglich bzw. in vielen Fällen auch bereits alltägliche Wirklichkeit bei Einrichtungen wie z. B.

- der Bildung (z. B. private Weiterbildungs- und Qualifizierungseinrichtungen),
- der Gesundheit (z. B. private Kliniken, Sanatorien usw.),
- der Kultur (z. B. Privattheater, Musicalbühnen usw.),
- des Sports (z. B. private Sportschulen, Fitneßcenter usw.).

Diese Einrichtungen wurden bisher bzw. werden noch in vielen Kommunalverfassungen dem *nicht*-wirtschaftlichem Bereich zugeordnet.

Auch hoheitliche Aufgaben, die den Kommunen als pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben gesetzlich übertragen worden sind, wie z. B. der gesamte Abwasser- und Abfallbereich, der bisher ebenfalls dem nicht-wirtschaftlichen Bereich zugeordnet wurde, sind nach dieser Begriffsbestimmung der wirtschaftlichen Tätigkeit zuzuordnen und unterliegen demnach allen weiteren Regelungen über die Möglichkeiten und Grenzen der wirtschaftlichen Betätigung der Kommunen.

Nachrichtlich soll bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass auch in der neuen Gemeindeordnung (siehe § 101 Abs. 2 GO) dieser - ehemals nicht-wirtschaftlich genannte - Bereich separat Erwähnung findet als Raum für die Gründung von Unternehmen. Daraus darf jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass es sich hierbei um grundsätzlich nicht-wirtschaftliche Einrichtungen handelt.

(...)

Anlage 3

Wirtschaftsplan 2008

zur Vorlage (V-KT) Nr. 203

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

WIRTSCHAFTSPLAN 2008



EIMT
Eigenbetrieb

Inhaltsübersicht

	Seite
Beschlussantrag	1
Vorbericht	2 - 7
Wirtschaftsplan	
Erfolgsplan	8 - 11
Vermögensplan	12 - 14
Stellenübersicht	15 - 16
Finanzplan	17 - 19
Anlagennachweis	20 - 23
Schuldenübersicht	24 - 25

Eigenbetrieb

ENERGIE- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

Main-Tauber-Kreis

WIRTSCHAFTSPLAN 2008

Auf Grund von § 6 Abs. 1 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis vom 11.07.2007 und § 14 des Eigenbetriebsgesetzes beschließt der Kreistag des Main-Tauber-Kreises für das Wirtschaftsjahr 2008 folgenden Wirtschaftsplan:

Für das Wirtschaftsjahr 2008 werden festgesetzt:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Im Erfolgsplan | |
| | Erträge in Höhe von | 6.010.750,00 € |
| | Aufwendungen in Höhe von | 6.010.750,00 € |
| 2. | Im Vermögensplan | |
| | Einnahmen und Ausgaben in Höhe von jeweils | 4.831.400,00 € |
| 3. | Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen in Höhe von | 750.000,00 € |
| 4. | Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von | 0,00 € |
| 5. | Der Höchstbetrag der Kassenkredite in Höhe von | 1.000.000,00 € |

Tauberbischofsheim, den 12.12.2007

.....
Frank, Landrat

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

VORBERICHT

ZUM WIRTSCHAFTSPLAN 2008



EIMT
Eigenbetrieb

VORBERICHT

zum Wirtschaftsplan 2008

des Eigenbetriebes

Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis

1. Allgemeines

Zum 01.01.2008 ist der Eigenbetrieb „Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis“ (EIMT) geplant. Der Kreistag hat mit Beschluss vom 11.07.2007 die hierzu erforderliche Betriebssatzung beschlossen, die entsprechend § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebes regelt. Organisatorisch ist der Eigenbetrieb aus der Landkreisverwaltung ausgegliedert. Verbindende Organe sind der Kreistag, der Betriebsausschuss und der Landrat. Dadurch ist die Einbindung des Eigenbetriebes Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis in die demokratische Kontrollfunktion des Kreistages vollständig gewährleistet.

2. Rechnungswesen des Eigenbetriebes

Der Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis hat nach dem Eigenbetriebsgesetz eine an kaufmännischen Gesichtspunkten orientierte Wirtschaftsführung. Dazu besteht eine eigenständige Finanzverwaltung mit einer vom Landkreis unabhängigen Wirtschaftsplanung und Buchführung. Das Rechnungswesen wird nach den Regeln der doppelten kaufmännischen Buchführung geführt. Die Finanzbuchhaltung sowie die Kosten- und Leistungsrechnung werden mit dem EDV-Verfahren SAP 3 über das kommunale Rechenzentrum Baden/Franken GmbH in Karlsruhe abgewickelt. Die Kassengeschäfte werden in Form einer Sonderkasse beim Eigenbetrieb geführt. Zur klaren Zuordnung der Kassenvorgänge wurden eigene Konten eingerichtet.

3. Wirtschaftsplan

Der Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement des Main-Tauber-Kreises hat nach § 14 Eigenbetriebsgesetz für jedes Wirtschaftsjahr vor dessen Beginn einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Er besteht aus

- dem Erfolgsplan
- dem Vermögensplan
- der Stellenübersicht.

Dem Wirtschaftsplan ist ein fünfjähriger Finanzplan beizufügen.

Nach § 4 EigBVO besteht dieser aus einer Übersicht über die Entwicklung der Finanzierungsmittel und des Finanzierungsbedarfs des Vermögensplans und gibt Auskunft über die Zu- und Abflüsse des Eigenbetriebes Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis.

3.1 Erfolgsplan

Der Erfolgsplan muss alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthalten. Die Ansätze des Erfolgsplanes sind gegenseitig deckungsfähig, d. h. Mehraufwendungen bei einem Planansatz können durch Einsparungen bei einem anderen Planansatz ausgeglichen werden.

Erträge des Erfolgsplanes

Erläuterung einzelner Konten

3.1.1 Mieten aus VRG und Anmietungen

Die Mieten die auf Grund des VRG entstehen und die für Anmietungen (Zulassungsstelle Wertheim) werden dem EIMT vom Landkreis/Nutzer in voller Höhe zugeführt.

3.1.2 Mieten intern

Die interne Mietverrechnung nach Ämtern ist die Grundlage des Eigenbetriebes Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis für die Unterhaltung, Instandhaltung und Sanierung der kreiseigenen Gebäude. Die interne Mietverrechnung erfolgt mit den Ämtern entsprechend der jeweiligen Nutzung (Mieter-Vermieter-Modell).

Es werden zur Einführung des Mieter-Vermieter-Modells drei Mietgruppen gebildet:

- Verwaltungsgebäude
- Schulen
- Sonstige Gebäude

3.1.3 Mietnebenkosten

Die Mietnebenkosten werden nach Aufwand mit den Mietern abgerechnet.

Mietnebenkosten sind z. B. Energie, Wasser, Abwasser, Abgaben, Reinigung.

3.1.4 Pachteinnahmen

Dies sind Erträge aus drei Kiosken der Berufsschulzentren (Umsatzpacht).

3.1.5 Serviceleistungen

Werden vom Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis außerordentliche Leistungen an Mieter oder Dritte gefordert, werden diese als Serviceleistungen abgerechnet (z. B. Planungsleistungen, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator, Arbeitsschutz).

3.1.6 Zinserträge

Zinserträge könnten in geringem Umfang aus Tagegeldern anfallen.

Aufwendungen des Erfolgsplanes

3.2. Material- und Betriebsaufwendungen

3.2.1 Verbrauchs- und Betriebsmittel

Der Haushaltsansatz umfasst die Gebäudebewirtschaftung; im Wesentlichen Reinigung, Heizung, Beleuchtung, Wasser und Abwasser.

3.2.2 Mieten aus VRG

Mit diesem Konto sind die mit dem VRG übergeleiteten Mietverträge zu bedienen.

3.2.3 Mieten extern

Mietzahlung an den Vermieter für die Zulassungsstelle Wertheim.

3.2.4 Allgemeine Gebäudeunterhaltung

Bauliche Gebäudeunterhaltung mit ca. 1 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten (AHK).

3.2.5 Sonstige Betriebskosten

Mit diesem Ansatz ist der Wachdienst in der Gemeinschaftsunterkunft Bad Mergentheim zu vergüten.

3.3 Personalaufwand

Der Ansatz ergibt sich aus den hoch gerechneten Personalkosten für das Jahr 2008. Die Hochrechnung erfolgt auf der Grundlage der vom Personalamt zur Verfügung gestellten Daten und beinhaltet das Verwaltungs- Hausmeister- sowie Reinigungspersonal.

3.4 Abschreibungen

Die Abschreibungen wurden nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage der AFA-Tabellen und der zu erwartenden Nutzungsdauer ermittelt. Im Übrigen wird auf den Anlagennachweis, aus dem die planmäßigen Abschreibungen zu entnehmen sind, verwiesen.

3.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

3.4.1 Mieten, Pachten, Gebühren, Beiträge (EIMT)

Aufwendungen für die Unterbringung des EIMT.

3.4.2 Versicherungen

Die für den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis relevanten Versicherungen werden von diesem allein getragen. Notwendige andere Versicherungen werden dem Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis vom Landkreis anteilig in Rechnung gestellt.

3.4.3 Kostenerstattung an den Landkreis

Das Landratsamt erbringt für den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis zahlreiche Dienstleistungen, z. B. Personalwesen. Die Leistungsberechnung der einzelnen Servicebereiche erfolgt zum Jahresende durch das Kämmereiamt.

3.5 Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen für Finanzierungskredite der beim Landkreis getätigten Investitionen im Bereich der Gebäudewirtschaft wurden entsprechend übernommen.

3.6 Vermögensplan

Der Vermögensplan enthält die voraussehbaren Einnahmen und Ausgaben aus Anlageveränderungen und der Kreditwirtschaft und weist auf der Einnahmeseite die vorhandenen und zu beschaffenden Deckungsmittel nach.

3.6.1 Einnahmen

Zu lfd. Nr. 2 – Optimierung Verwaltungs-Standorte

Für die Immobilienoptimierung des Verwaltungsstandortes Landratsamt stellt der Landkreis dem Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis Finanzmittel zur Verfügung.

Zu lfd. Nr. 3 – Schulbauzuschuss

Im Rahmen der Schulsanierung des Berufsschulzentrums Bad Mergentheim wird ein Schulbauzuschuss beim Regierungspräsidium Stuttgart beantragt.

Zu lfd. Nr. 4 – Zuweisung des Landkreises

Entsprechend dem beschlossenen Schulsanierungskonzeptes erhält der EIMT vom Landkreis Zuweisungen zum Abbau des Sanierungsstaus.

Zu lfd. Nr. 6 – Abschreibungen

Für das Wirtschaftsjahr 2008 stehen 1.564.000,00 € erwirtschaftete Abschreibungen zur Verfügung, die zur Deckung von Tilgungsleistungen und Finanzierung verwendet werden.

Zu lfd. Nr. 7 – Kreditaufnahmen

Zum Ausgleich des Vermögensplanes entsteht ein Kreditbedarf in Höhe von 750.000,00 €.

Zu lfd. Nr. 8 – Anlagenabgänge

Im Wirtschaftsjahr 2008 soll das Miet-Wohn-Gebäude Agnes-Schreib-Str. 2 und 4 in Bad Mergentheim veräußert werden. Der Erlös ist für Investitionen eingeplant.

3.6.2 Ausgaben

Zu lfd. Nr. 1 – Betriebs- und Geschäftsausgaben

Für Ausstattungen und Anschaffungen im Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis werden Mittel eingestellt.

Zu lfd. Nr. 2 – Umsetzung Schulsanierungskonzept

Zur Abarbeitung des Sanierungsstaus an den Berufsschulzentren Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim und Wertheim sind diese Mittel vorgesehen. Baubeginn soll im Berufsschulzentrum Bad Mergentheim sein.

Zu lfd. Nr. 3 – Gebäudeoptimierung

- 3.1 Erwerb Areal Wellenbergstraße
Im Areal Wellenbergstraße sollen die Ämter Flurneuordnung, Vermessungsamt, Straßenbauamt und Forstamt zentral untergebracht werden.
- 3.2 Sanierungsrate 1. BA
Das Gebäude Wellenbergstraße 2 ist bereits teilweise saniert und die Bauarbeiten müssen im 1. BA fortgeführt werden, um es für die Verwaltung nutzbar zu machen.
- 3.3 Planungskosten
Planungskosten sind im Rahmen der Immobilienkonzeption sowie der energetischen Gebäudesanierung notwendig.
- 3.4 Tilgung von Krediten
Vom Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis werden zum 31.12.2007 Kredite in Höhe von 11.453.039,00 € übernommen. Nach den bestehenden Konditionen sind Tilgungen in Höhe von 859.744,00 € zu leisten.
Eine Kreditaufnahme durch den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis in Höhe von 750.000,00 € ist vorgesehen.

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

ERFOLGSPLAN



EIMT
Eigenbetrieb

Erfolgsplan 2008

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-KreisErträge

Konto	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<u>Umsatzerlöse</u>	€	€	€
	-			
41000000	Mieten aus VRG	507.000	0	0
41000000	Mieten extern (TÜV)	7.000		
41010000	Kaltmieten intern	3.244.950	0	0
41020000	Mietnebenkosten	2.225.000	0	0
42	Pachten (Kioske)	20.800	0	0
44	Serviceleistungen	5.000	0	0
			0	0
	Zwischensumme	6.009.750	0	0
	<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>			
53400000	Andere betriebliche Erträge	0	0	0
	Zwischensumme	0	0	0
	<u>Zinserträge</u>			
	Zinsen für Geldanlagen	1.000	0	0
	sonstige Zinserträge	0	0	0
	Zwischensumme	1.000	0	0
	Gesamterträge	<u>6.010.750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

ErfolgsplanEnergie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**Aufwendungen**

Konto	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<u>Materialaufw./Betriebsaufw.</u>	€	€	€
	-			
54-5450	Verbrauchs- und Betriebsmittel	1.609.300	0	0
546	bezogene Waren	0	0	0
5471	Mieten aus VRG	507.000	0	0
	Mieten extern	7.000		
5472 - 5473	Allgemeine Gebäudeunterhaltung	542.850	0	0
5474	Sonstige Betriebskosten	45.000	0	0
	Zwischensumme	2.711.150	0	0
	-			
55-56	<u>Personalaufwand</u>	1.100.600	0	0
	-			
57	<u>Abschreibungen</u>	1.564.000	0	0

ErfolgsplanEnergie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**Aufwendungen**

Konto	Bezeichnung	Ansatz 2008	Ansatz 2007	Ergebnis 2006
	<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	€	€	€
591-5912	Mieten, Pachten, Gebühren, Beiträge (EIMT)	10.000	0	0
592	Versicherungen	32.000	0	0
593-5932	Verwaltungskosten	5.000	0	0
5960	Reisekosten, Fahrtkosten	8.000	0	0
594-5941	Post - und Fernmeldegebühren	2.000	0	0
59903	Kostenerstattungen an den Landkreis	80.000	0	0
5977	EDV-Aufwand	10.000	0	0
5961	Aus- und Fortbildungskosten	3.000	0	0
5990	Andere betriebliche Aufwendungen	0	0	0
	Zwischensumme	150.000	0	0
	<u>Zinsaufwendungen</u>			
	-			
652	Darlehenszinsen	485.000	0	0
	Zwischensumme	485.000	0	0
	<u>Steuern</u>			
	Gesamtaufwendungen	6.010.750	0	0
	Jahresgewinn/Jahresverlust	0	0	0

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

VERMÖGENSPLAN



EIMT
Eigenbetrieb

Vermögensplan 2008

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-KreisFinanzierungsmittel (Einnahmen)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2008	Planansatz 2007	Ergebnis 2006
		€	€	€
1	Zuweisungen und Zuschüsse			
2	Optimierung Verw.-Standorte	500.000		
3	Schulbauzuschuss Land	600.000	0	0
4	Zuweisungen des Landkreises	1.000.000	0	0
5	Jahresgewinn	0	0	0
6	Abschreibungen	1.564.000	0	0
7	Kreditaufnahmen	750.000	0	0
8	Anlagenabgänge	417.400	0	0
9	Finanzierungsmittel insgesamt	4.831.400	0	0

Vermögensplan 2008

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-KreisFinanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2008	Verpflichtungs- ermächtigungen 2008	Planansatz 2007	Ergebnis 2006
		€		€	€
1	Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.000			
2	Umsetzung Schulsanierungskonzept	2.585.000			
3	Gebäudeoptimierung				
3.1	Erwerb Areal Wellenberg	880.000			
3.2	Sanierungsrate 1 BA	379.400			
3.3	Planungskosten	100.000			
4	Tilgung von Krediten	880.000			
5	Finanzierungsbedarf insgesamt	4.831.400	0	0	0

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

STELLENÜBERSICHT 2008



EIMT
Eigenbetrieb

Stellenübersicht**Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis****Teil A Beamte (nachrichtlich)**

Besoldungs- gruppe	Stellen 2008	nachrichtlich	Erläuterungen
	insgesamt	Zahl der Stellen 2007	besetzte Stellen am 30.06.2007
A 9	1		

insgesamt

Teil B Angestellte

Entgelt- gruppe	Stellen 2008	nachrichtlich	Erläuterungen
	insgesamt	Zahl der Stellen 2007	besetzte Stellen am 30.06.2007
9	4	4	4
5	14	14	14
2	10,65	10,65	10,65
insgesamt	28,65	28,65	28,65

Zusammenfassung

Teil A	1	0	0
Teil B	28,65	28,56	28,65
insgesamt	29,65	28,56	28,65

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

FINANZPLAN

2007 - 2011



EIMT
Eigenbetrieb

Finanzplan 2008

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis

Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €	voraussichtliche Planansätze			Erläuterungen
				2009	2010	2011	
				€	€	€	
1	Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	7.000	10.000	10.000	10.000	
2	Umsetzung Schulsanierungskonzept	0	2.585.000	2.100.000	2.100.000	1.900.000	
3	Gebäudeoptimierung - Immobilienkonzept - Energetische Gebäudesanierung	0	100.000	1.500.000	2.240.000	2.100.000	
3.1	Erwerb Areal Wellenberg	0	880.000	100.000	0	0	
3.2	Sanierungsrate Areal Wellenberg	0	379.400	610.000		100.000	
4	Tilgung von Krediten	0	880.000	880.000	850.000	800.000	
5	Finanzierungsbedarf insgesamt	0	4.831.400	5.200.000	5.200.000	4.910.000	

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

ANLAGENNACHWEIS



EIMT
Eigenbetrieb

Anlagenachweis nach § 38 Abs. 1 GemHVO

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2008 (01.01.-31.12.2008)

Posten des Anlagevermögens	Ntz	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten	RBW Ende 2007	Zugang / Abgang 2008	AfA 2008	RBW 31.12.2008
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten						
Grundstück Agnes-Schreiber-Str. 2-4 MGH	999	20.231,82	20.231,82			20.231,82
Grundstück BSZ Bad Mergentheim Seegartenstraße	999	803.796,44	803.796,44			803.796,44
Grundstück BSZ Tauberbischofsheim	999	40.445,05	40.445,05			40.445,05
Grundstück BSZ Wertheim Reichenbergerstraße	999	375.936,30	375.936,30			375.936,30
Grundstück GU Zwischen den Bächen 47	999	277.906,36	277.906,36			277.906,36
Grundstück Kfm Schule Bad Mergenth. Wachbacher Str	999	4.975,58	4.975,58			4.975,58
Grundstück Kreismedienzentrum Distelhausen	999	55.169,08	55.169,08			55.169,08
Grundstück Landwirtschaftsschule MGH Austraße 6	999	3.603,07	3.603,07			3.603,07
Grundstück Schule im Taubertal UBB Wagnerstr. 8	999	248.630,24	248.630,24			248.630,24
Grundstück Verwaltungsgebäude I (Gartenstraße)	999	10.550,41	10.550,41			10.550,41
Grundstück Verwaltungsgebäude II (Schmiederstraße)	999	689.407,57	689.407,57			689.407,57
Grundstück Verwaltungsgebäude Liobastraße	999	994,66	994,66			994,66
Grundstück Verwaltungsgebäude MGH Wachbacher Str.	999	645.947,84	645.947,84			645.947,84
Grundstück Verwaltungsgebäude TBB Museumstr. 2	999	3.063,66	3.063,66			3.063,66

Verwaltungsgebäude Bad Mergentheim Wachbacher-Str.	050	4.572.939,43	1.760.074,00	91.458,79	1.668.615,21
Verwaltungsgebäude Gesundheitsamt	050	232.083,29	17.239,00	4.641,67	12.597,33
Verwaltungsgebäude I (Gartenstraße)	050	1.508.878,96	143.510,00	30.177,58	113.332,42
Verwaltungsgebäude II (Schmiederstraße)	050	2.320.271,25	1.939.761,00	46.405,43	1.893.355,58
Verwaltungsgebäude Liobastraße	050	142.252,01	13.530,00	2.845,04	10.684,96
Verwaltungsgebäude MGH - Dachsanierung	030	52.051,57	46.124,00	1.735,05	44.388,95
Verwaltungsgebäude MGH - Sanierung Westgiebel	050	33.193,38	30.150,00	663,87	29.486,13
Verwaltungsgebäude MGH Heizungsanlage	015	21.648,00	15.876,00	1.443,20	14.432,80
Verwaltungsgebäude TBB Museumstraße 2	050	246.068,69	35.841,00	4.921,37	30.919,63
Kreismedienzentrum Distelhausen Hochbau	050	1.131.291,11	740.759,00	22.625,82	718.133,18
Landwirtschaftsschule Bad Mergentheim Austraße 6	050	798.180,31	3.786,00	15.963,61	-12.177,61
Berufsschulzentrum Bad Mergentheim	050	11.392.978,45	6.206.386,00	227.859,57	5.978.526,43
Kaufm. Schule Bad Mergentheim Hochbau	050	5.024.584,85	4.536.125,00	100.491,70	4.435.633,30
Berufsschulzentrum Tauberbischofsheim	050	22.458,53	20.361,00	449,17	19.911,83
Berufsschulzentrum Tauberbischofsheim	050	9.809.057,52	6.360.280,00	196.181,15	6.164.098,85
BSZ TBB - Sanierung EG Gewerbeschule	050	82.928,41	76.710,00	1.658,57	75.051,43
BSZ TBB - Sanierung Gew. Schule Talseite	050	370.740,85	336.756,00	7.414,82	329.341,18
Berufliches Schulzentrum Wertheim	050	6.525.240,84	4.545.436,00	130.504,82	4.414.931,18
Schule im Taubertal Unterbalbach Wagnerstr. 8	050	2.083.275,56	1.649.190,00	41.665,51	1.607.524,49
Sprachheilschule Unterschüpf Unterschüpfstr. 15	050	465.869,69	436.240,00	9.317,39	426.922,61
Sonderschulkindergarten Waldenhausen Steige 17	050	137.858,10	107.733,00	2.757,16	104.975,84
Wohngebäude Agnes-Schreiber-Str. 2-4 MGH	050	288.291,65	95.305,00	5.765,83	89.539,17
Gemeinschaftsunterkunft Zwischen den Bächen 47	050	640.784,25	28.410,00	12.815,69	15.594,32
Staatl. ÜWH Gerlachsheim	050	182.592,26	161.512,00	3.651,85	157.860,15
Schwesternwohnheim Gerlachsheim Würzburgerstr. 99	050	229.232,73	0,00	4.584,65	-4.584,65

2. Technische Anlagen

Aufzugsanlage Verwaltungsgebäude I	15	59139,82	35.483,00	3.942,65	31.540,35
Technische Anlagen KMZ (Altdaten)	015	71.272,51	7.430,00	4.751,50	2.678,50
Renovierung Heizung für Kreismedienzentrum	015	21.475,61	14.316,00	1.431,71	12.884,29
Hauptuhr Eurotime 24	010	1.175,37	529,00	117,54	411,46
Heizöl-Kellertank DIN 6625	025	18.796,93	14.661,00	751,88	13.909,12
Kaufmännische Schule MGH Aufzugsanlage	015	23.748,11	15.833,00	1.583,21	14.249,79
Kaufmännische Schule MGH Außenanlagen	020	1.251.767,88	949.364,00	62.588,39	886.775,61
Kaufmännische Schule MGH Heizungsanlage	015	685.812,08	458.357,00	45.720,81	412.636,19
Außenanlagen Kreismedienzentrum Distelhausen	030	21.621,53	10.033,00	720,72	9.312,28
Aufzugsanlage im Kreismedienzentrum	015	4.176,17	2.785,00	278,41	2.506,59

3. Betriebs- und Geschäftsausstattung

Garmin iQue 3600 PDA	003	1.102,00	429,00	367,33	61,67
Bohrwiderstandsmessgerät für Baumkontrollen	003	2.911,60	1.618,00	970,53	647,47
Stihl Motorsäge 260	008	621,76	537,00	77,72	459,28
Stihl Motorsense FS 350	008	596,24	515,00	74,53	440,47
Stihl Motorsäge MS200T	008	542,28	469,00	67,79	401,22
Stihl Laubbläser BR 380	008	487,47	421,00	60,93	360,07
Stihl Hochentaster HT 131	008	653,07	564,00	81,63	482,37
Infas enermetric (Gebäudemanagement)	010	27.951,71	25.856,00	2.795,17	23.060,83
					0,00
		53.689.261,91	34.026.952,08	1.094.381,75	32.932.570,33

Eibe Stehwippe, Schule im Taubertal

4.764,00

**Eigenbetrieb
Energie- und Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis**

ÜBERSICHT ÜBER DARLEHENSÜBERNAHME UND SCHULDENENTWICKLUNG



EIMT
Eigenbetrieb

Darlehensübersicht - 2008

Energie- u. Immobilienmanagement
Main-Tauber-Kreis

Lfd. Nr.	Darlehensgeber	Ursprüngl. Kapital	Schuldenstand am 31.12.2007	Neuaufnahmen	Z I N S		Tilgung v.H.	Betrag	Schuldenstand am 31.12.2008	Zinsbindung
					v.H.	Betrag				
1	Sparkasse Tauberbischofsheim	1.278.230	511.292	0	4,25	20.711	5,00	63.911	447.381	15.10.2007
2	Zusatzversorgungskasse Karlsruhe	664.679	290.797	0	3,50	9.741	5,00	33.234	257.563	Anpassung an Kapitalmarktlage
3	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.533.876	843.631	0	5,63	35.691	5,00	76.694	766.937	30.04.2007
4	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.278.230	703.027	0	5,505	37.382	5,00	63.911	639.116	15.10.2007
5	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.533.876	976.089	0	4,414	41.766	5,00	79.684	896.405	ges. Laufzeit
6	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.533.876	997.019	0	5,515	53.399	5,00	76.694	920.325	ges. Laufzeit
7	Landesbausparkasse Karlsruhe	579.968	180.778	0	4,50	9.704	8,20	63.922	116.856	ges. Laufzeit
8	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.533.876	1.150.406	0	5,21	58.438	5,00	76.694	1.073.712	ges. Laufzeit
9	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	1.000.000	850.000	0	4,01	33.333	5,00	50.000	800.000	30.09.2013
10	WL-Bank Münster	3.000.000	2.700.000	0	4,125	109.054	5,00	150.000	2.550.000	ges. Laufzeit
11	Landesbank Baden-Württemberg Stuttgart	2.500.000	2.250.000	0	3,48	75.788	5,00	125.000	2.125.000	ges. Laufzeit
		16.436.611	11.453.039			485.007		859.744	10.593.295	

Anlage 4

Gebäudebestand des EIMT

Lfd. Nr.	Objekt / Einrichtung	Stadt / Gemeinde	Straße	Nutzer	Eigentümer EIMT	Mieter EIMT
1	Verwaltungsgebäude I	Tauberbischofsheim	Gartenstr. 1	Kreisverwaltung	X	
2	Verwaltungsgebäude II	Tauberbischofsheim	Schmiedestr. 21	Kreisverwaltung	X	
				Sportjugend	X	
				Katastrophenschutz	X	
3	Verwaltungsgebäude Liobastraße	Tauberbischofsheim	Liobastr.	Fahrer Landratsamt	X	
				Wohnung Hausmeister	X	
4	VG Museumsstraße / Bahnhofstraße	Tauberbischofsheim	Museumsstraße Bahnhofstraße	Jugendamt	X	
				Modehaus Messler	X	
5	Flurneuordnungsamt	Tauberbischofsheim	Wellenbergstr. 3 und 9	Kreisverwaltung		X
6	Kreisforstamt	Tauberbischofsheim	Wellenbergstr. 10	Kreisverwaltung		X
7	Kreisvermessungsamt	Tauberbischofsheim	Würzburger Str. 17	Kreisverwaltung		X
8	Stäßenmeisterei Tauberbischofsheim	Tauberbischofsheim	Laurentiusbergstr. 19	Straßenmeistereigerätehof		X
9	VG Albert-Schweitzer-Str. 31	Tauberbischofsheim	Albert-Schweitzer-Str. 31	Gesundheitsamt		X
10	VG Albert-Schweitzer-Str. 33	Tauberbischofsheim	Albert-Schweitzer-Str. 33	Versorgungsamt		X
11	Berufsschulzentrum Tauberbischofsheim	Tauberbischofsheim	Wolfstalflurstr. 9 Am Bild Dr. Ulrich-Str. 1 Wolfstalflurstraße Ramminger Str.	Gewerbl. Berufsschule	X	
				Turnhalle	X	
				Kfm. Berufsschule	X	
				Schulverwaltung	X	
				Gewerbeschule, Werkstätten, Turnhalle	X	
12	Schlössle Distelhausen	TBB - Distelhausen	Flurstr. 2	Kreismedienzentrum	X	
				Hausmeister	X	
				Schulpsychologischer Beratungsstelle	X	
13	Güterhalle	Tauberbischofsheim	Bödeleinsweg	Katastrophenschutz / Lager		X
14	AGAS	Tauberbischofsheim	Pestalozziallee 17	AGAS		X
15	VG Bad Mergentheim	Bad Mergentheim	Wachbacher Str. 52	Kreisverwaltung	X	
				Prägestelle	X	
				Sportkreis	X	
				Agentur für Arbeit	X	
16	Ehem. Waschküchengebäude Bad Mergentheim	Bad Mergentheim	Wachbacher Str. 54	Terra Hohenlohe	X	
17	Gemeinschaftsunterkunft	Bad Mergentheim	Zwischen den Bächen 47	Gemeinschaftsunterkunft	X	

18	Berufsschulzentrum Bad Mergentheim	Bad Mergentheim	Wachbacher Str. 42 Seegartenstr. 16 Rot-Kreuz-Straße	Kfm. Berufsschule	X	
				Gewerbl. Berufsschule	X	
				Werkstätten	X	
19	Landwirtschaftsamt Bad Mgh	Bad Mergentheim	Austr. 6	Landwirtschaftsamt / Kreisbildstelle	X	
20	Kreisstraßenbauamt	Bad Mergentheim	Herrenwiesenstr. 21	Kreisverwaltung		X
21	Straßenmeisterei Bad Mgh	Bad Mergentheim	Otto-Hahn-Str. 7	Straßenmeistereigerätehof		X
22	Zentralwerkstatt Bad Mgh	Bad Mergentheim	Otto-Hahn-Str. 7	Straßenmeisterei		X
23	Mietwohngebäude Bad Mgh	Bad Mergentheim	Agnes-Schreiber-Str. 2 und 4	Privatmieter	X	
24	Berufsschulzentrum Wertheim	Wertheim	Reichenberger Str. 8	Kfm. und gewerbl. Berufsschule	X	
				Turnhalle	X	
25	Kreisforstamt Außenstelle	Wertheim	Grabenstr. 2	Kreisverwaltung		X
26	Straßenmeisterei Wertheim	Wertheim	Sudentenstr. 2	Straßenmeistereigerätehof		X
27	Zulassungsstelle Wertheim	Wertheim	Roter Sand 1	Kreisverwaltung		X
28	Schulkindergarten Waldenhausen	Wertheim-Waldenhausen	Steige 17	Schulkindergarten	X	
29	Übergangswohnheim Gerlachsheim	Lauda-Gerlachsheim	Würzburger Str. 99	Übergangswohnheim	X	
30	Übergangswohnheim Unterbalbach	Lauda-Unterbalbach		Übergangswohnheim		X
31	Schule im Taubertal	Lauda-Unterbalbach	Wagnerstr. 8	Schule im Taubertal	X	
32	Schulkindergarten Unterbalbach	Lauda-Unterbalbach	Wagnerstr. 6	Schulkindergarten	X	
33	Schule für Sprachbehinderte	Boxberg-Unterschüpf	Unterschüpf 15	Schule		X
34	Stützpunkt Boxberg	Boxberg	Ballenberger Weg 4	Straßenmeisterei		X
35	Stützpunkt Weikersheim	Weikersheim	Bismarckstr. 66	Straßenmeistereigerätehof		X
36	Forstbüro	Creglingen	Johannisbeerstr. 43	Kreisverwaltung		X
37	Winter-Stützpunkt-Creglingen	Creglingen	Industriestr. 57	Straßenmeisterei		X
38	Forstbüro (1 Büro im Rathaus)	Niederstetten		Kreisverwaltung		X
39	Forstbüro	Ahorn-Eubigheim	Kirnaustr. 21	Kreisverwaltung		X

Anlage 5

Internetseite 1

Internetseite 1

Quelle:

<http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=228.44&mNavID=1.100&La=1>

"Ein Gang durch das Taubertal ist ein Gang durch die deutsche Geschichte." So hat es vor rund 100 Jahren der Volkskundler Wilhelm Heinrich Riehl formuliert. In der Tat begegnen man im Main-Tauber-Kreis auf Schritt und Tritt unzählige Zeugen der Geschichte.

Ob an der Romantischen Straße, der Nibelungen- oder der Dichterstraße, ja selbst in entlegeneren Winkeln der reizvollen Seitentäler und Höhenzüge zeugen viele Funde, Denkmale und Bauwerke von der langen Geschichte des Kreisgebietes. Funde von den Hügelgräberleuten der Bronzezeit und der Hallstattkultur der Eisenzeit weisen auf eine frühe Besiedlung hin. Der Name Tauber, der soviel wie schäumendes Wasser bedeutet, stammt von den Kelten. Nach der Unterwerfung der Alemannen war unser Gebiet im Mittelalter ein Teil Ostfrankens. Jedoch bereits um das Jahr 1000 begann die Zersplitterung.

Im 18. Jahrhundert gehörten die Gemeinden verschiedenen, überwiegend geistlichen Territorien an. Wilhelm Heinrich Riehl bezeichnete den deutschen Südwesten jener Zeit als ein "Paradies der deutschen Kleinstaaterei". Zwischen 1803 und 1809 erwarb das Königreich Württemberg im Süden des heutigen Main-Tauber-Kreises Teile des Territoriums der Reichsstadt Rothenburg und der Markgrafschaft Ansbach, das hohenlohische Gebiet um Weikersheim und das Deutschordensgebiet von Mergentheim. Der nördliche Teil des heutigen Landkreises kam in dieser Zeit unter badische Landeshoheit.

Die Landkreise Tauberbischofsheim und Mergentheim wurden 1938 geschaffen. Mit der Kreisreform wurden am 1. Januar 1973 der badische Landkreis Tauberbischofsheim und der württembergische Landkreis Mergentheim sowie fünf Gemeinden aus dem ehemaligen Landkreis Buchen im „Tauberkreis“ vereinigt. Diesen Namen behielt die neue gebildete Gebietskörperschaft nur ein Jahr: zum 1. Januar 1974 wurde aus dem Tauberkreis der „Main-Tauber-Kreis“.

Mundartlich gehört der Landkreis zum fränkischen Sprachgebiet, und zwar zum hochfränkischen und einem alemannisch-fränkischen Grenzgebiet. Im südlichen Landkreisgebiet ist hohenlohische Mundart zu hören.

Anlage 6

Internetseite 2

Internetseite 2

Quelle:

<http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.89&mNavID=1.100&La=1>

Der Main-Tauber-Kreis ist der nördlichste Landkreis Baden-Württembergs. Im Norden und Osten grenzt er an bayerisches Gebiet, im Westen an den Neckar-Odenwald-Kreis. Südliche Nachbarn sind der Hohenlohekreis und der Landkreis Schwäbisch Hall.

Die Tauber durchfließt den Landkreis von Creglingen-Archshofen bis nach Wertheim und mündet dort in den Main. Das 120 Kilometer lange Taubertal und seine zahlreichen Seitentäler sind in die umliegenden Höhenzüge eingebettet.

Innovation und Tradition gehen an Main und Tauber Hand in Hand: Zu den Aushängeschildern gehören mittelalterlich geprägte Städte, die mittelständisch geprägte Industrie, der Weinbau, der Rad- und Wandertourismus sowie das Kloster Bronnbach, das dem Landkreis gehört und sich zum geistigen Zentrum entwickelt.

Eine besondere Rolle spielen auch Gesundheit und Sport, gerade mit dem Heilbad Bad Mergentheim und dem Fechtzentrum mit Olympiastützpunkt in Tauberbischofsheim. Die Bundeswehr, im Landkreis fest verwurzelt, wird ihren Heeresflieger-Standort in Niederstetten auch nach den derzeitigen Reformen beibehalten.

Im Regenschatten von Odenwald und Spessart gelegen, zeichnet sich der Main-Tauber-Kreis durch trockenes und warmes Klima aus. Die Sonnenscheindauer im Sommer erreicht ähnliche Werte wie am nördlichen Oberrhein. Die klimatische und geologische Vielfalt spiegelt sich in einer abwechslungsreichen Landschaft und vielseitiger Bodennutzung von hochwertiger Braugerste über Viehzucht bis zu Qualitätswein wider.

Mit einer Fläche von rund 1300 Quadratkilometern und einer Nord-Süd-Ausdehnung von über 100 Kilometern ist der Main-Tauber-Kreis einer der größten Landkreise in Baden-Württemberg. Zugleich weist er unter den 35 Landkreisen Baden-Württembergs die geringste Einwohnerdichte auf.

Anlage 7

Internetseite 3

Internetseite 3

Quelle:

<http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.110&mNavID=1.100&La=1>

Daten und Fakten

Lage und Fläche

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Region:	Heilbronn-Franken
Kommunen:	18 Städte und Gemeinden
Nachbarlandkreise	
In Baden-Württemberg:	Hohenlohekreis, Landkreis Schwäbisch Hall, Neckar-Odenwald-Kreis
In Bayern:	Landkreis Miltenberg, Main-Spessart-Kreis, Landkreis Würzburg, Landkreis Neustadt/Aisch, Landkreis Ansbach
Fläche:	1.304,42 km ²
Flächennutzung:	57,8 % Landwirtschaft 29,4 % Waldfläche 10,6 % Siedlungs- und Verkehrsfläche 1,4 % sonstige Nutzungsarten 0,8 % Wasserflächen

Bevölkerung

Einwohner:	135.890 (Stand: Juni 2007)
Davon weiblich:	68.915
Davon männlich:	66.975
Ausländer:	6.543
Bevölkerungsdichte:	106 Einwohner/km ²

Wappen



In Rot drei mittlere aufsteigende silberne (weiße)Spitzen („Fränkischer Rechen“) auf rotem Grund, darüber ein sechsspeichiges silbernes (weißes) Rad, darunter ein schwarzes Kreuz mit Tatzenenden (Deutschordenskreuz).

Der "Fränkische Rechen" bezieht sich auf die Zugehörigkeit des gesamten Kreisgebietes zu Franken im Allgemeinen und auf die ehemals fürstbischöflich würzburgischen Territorien darin im Besonderen, da diese Figur auch im Wappen dieses Fürstbistums enthalten war. Das Mainzer Rad und das Deutschordenskreuz sind die Wappenfiguren der im heutigen Kreisgebiet vor 1810 neben dem Würzburger Gebiet am stärksten vertretenen Territorien.

Arbeitsmarkt

Beschäftigte:	rund 45.000
Davon im verarbeitenden Gewerbe:	rund 20.000
Davon im Dienstleistungssektor	rund 14.000
Davon im Handel	rund 7.000
Betriebe (mit mehr als 20 Mitar- Beitern) im produzierenden Gewerbe	140
Arbeitslosenquote	6,0 % (August 2006)

Verkehrsanbindungen

Straßen:	insgesamt rund 909 km
Davon Kreisstraßen:	rund 463 km
Davon Landstraßen:	rund 347 km
Davon Bundesstraßen:	rund 99 km (B 19, 27, 290, 292)
Autobahnen:	A 3 Frankfurt – Nürnberg – München A 7 Kassel – Würzburg – Ulm A 81 Würzburg – Heilbronn – Stuttgart
Eisenbahnstrecken:	Stuttgart – Würzburg Crailsheim – Wertheim ICE-Knotenpunkte in Würzburg
Sonstige Verkehrsanbindungen:	Mainhafen (Anschluss an alle europäischen Binnenwasserstraßen) Verkehrslandeplatz Niederstetten mit Instrumenten- landesystem und eigener Zollabfertigung

Anlage 8

Internetseite 4

Internetseite 4

Quelle:

<http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.104&mNavID=1.100&La=1>

„**Ein Gang durch das Taubertal** ist ein Gang durch die deutsche Geschichte“. So hat es deutsche Volkskundler Wilhelm Heinrich Riehl 1865 geschrieben.

Wie Perlen an einer Kette, so reihen sich die eindrucksvollen mittelalterlichen Städte und gepflegten Dörfer entlang Tauber und Main auf. In Dorfkirchen begegnen wir Kunstschatzen aus dem Mittelalter. Da gibt es Schlösser mit prachtgeschwungene Steinbrücken, von Heiligen beschirmt, Madonnen, Bildstöcke und Wegkreuze auf den Fluren.

Schon seit Jahren zählt das Radeln zu einer der beliebtesten Arten, das „Liebliche Taubertal“ zu entdecken. Der rund 100 Kilometer lange Radweg „Liebliches Taubertal – Der Klassiker“ gehört zu den Aushängeschildern deutscher Radwanderwege. Insgesamt finden Radtouristen ein mehr als 1500 Kilometer langes Radwegenetz in dieser Region. Auch Wandern wird im Taubertal groß geschrieben.

Die ungestörte Natur und die reiche Kultur schaffen einen hohen Freizeitwert. Mit dem typischen Charme seiner Landschaft bietet die Ferienregion an Main und Tauber zugleich Aktivität und Geselligkeit, Ruhe und Erholung.

Einen ereignisreichen Tag im „Lieblichen Taubertal“ sollte mit einem Besuch in einem gemütlichen Lokal mit fränkischen und hohenlohischen Spezialitäten ausklingen. Dort kann man die sprichwörtliche Gastfreundschaft der Tauberfranken, die von Herzen kommt und sicher auch vom Wein, kennenlernen.

Entdecken Sie selbst Tauberfranken von seiner schönsten Seite und besuchen Sie diese Kulturlandschaft mit ihren Rebhängen, Feldern, Wald und seinen gemütlichen Weinorten.

Anlage 9

Internetseite 5

Internetseite 5

Quelle:

<http://www.main-tauber-kreis.de/index.phtml?sNavID=266.108&mNavID=1.100&La=1>

Bildende Einrichtungen im Überblick

Der Main-Tauber-Kreis verfügt über ein breitgefächertes, wohnortnahes Angebot an allgemeinbildenden Grund- und Hauptschulen, Realschulen und Gymnasien. Des Weiteren gibt es drei Berufsschulzentren mit Wirtschaftsgymnasien und technischen Gymnasien, acht Sonderschulen (fünf Förderschulen, eine Schule für Sprachbehinderte, eine Schule für Geistigbehinderte und eine Schule für Kranke) sowie drei Schulkindergärten (zwei für geistigbehinderte und einer für sprachbehinderte Kinder).

Flächendeckende Angebote der Erwachsenenbildung ergänzen die Weiterbildungsmöglichkeiten (siehe Kreiskuratorium für Weiterbildung).

(...)

Anlage 10

IMAKA GmbH

**Konzeption für das
Gebäudemanagement des
Landratsamtes Main-Tauber-Kreis**

Konzeption für das Gebäudemanagement des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis

Tauberbischofsheim, den 20. Februar 2007

IMAKA Institut für Management GmbH

Gebäudemanagement – grundsätzliche Modelle

Ein Gebäudemanagement kann grundsätzlich nach unterschiedlichen Modellen aufgebaut werden (nach KGST, 4/1996):

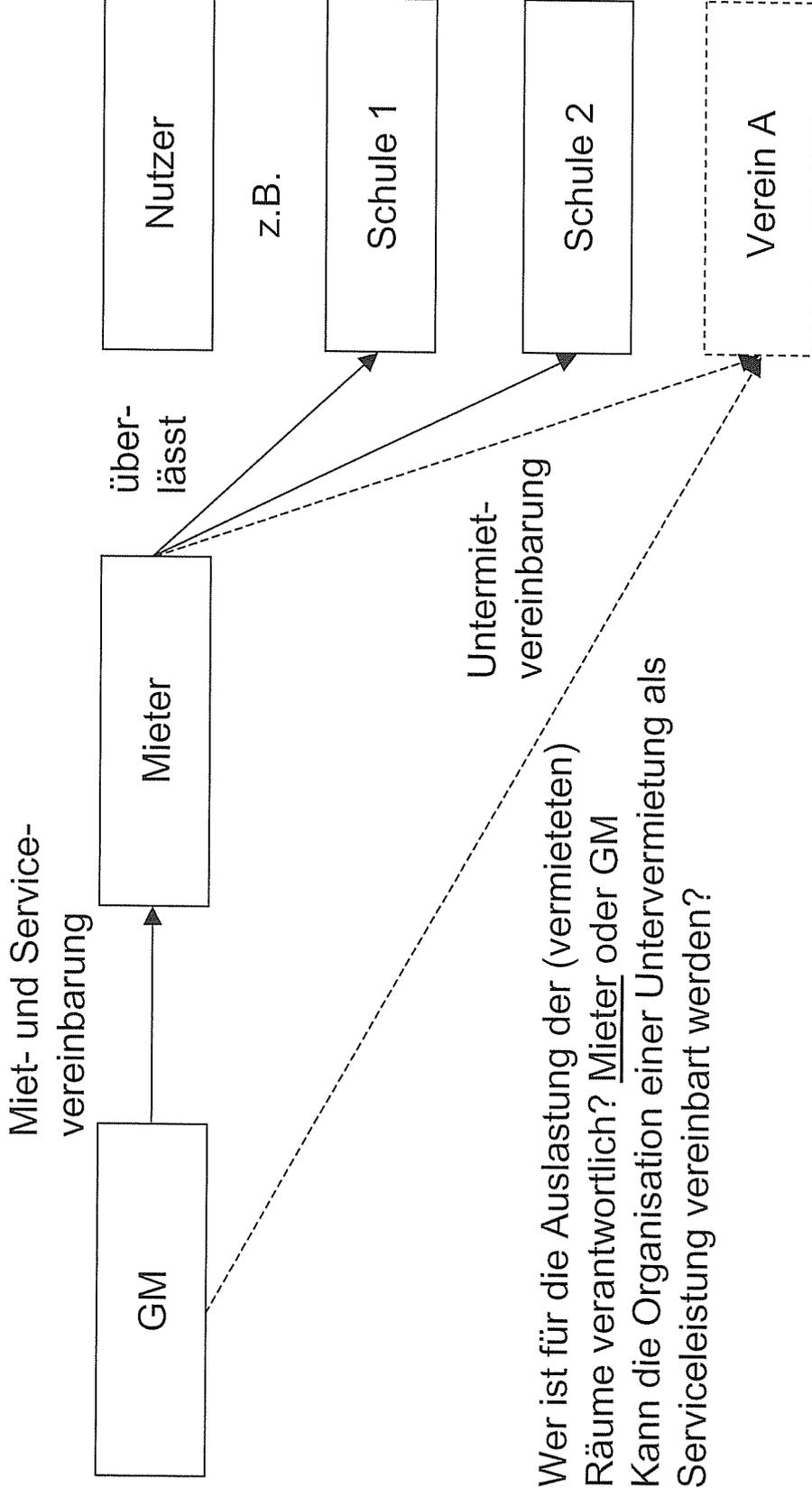
- ◆ **Eigentümer-Modell:**
Der raumnutzende Fachbereich übernimmt die Eigentümerfunktion.
- ◆ **Mieter-Vermieter-Modell (Empfehlung):**
Die Eigentümerfunktion ist zentralisiert; der Vermieter schließt mit den Mietern eine Vereinbarung, die neben der reinen Vermietung auch die Bewirtschaftung und Unterhaltung enthält; Mieter sind die raumnutzenden Fachbereiche.
- ◆ **Management-Modell:**
Mischform; der zentrale Vermieter übernimmt die reine Eigentümerfunktion; eine zusätzliche zentrale Management-Organisationseinheit vermittelt den Mietern (raumnutzende Fachbereiche) Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsleistungen.

In der kommunalen Praxis hat sich in den letzten Jahren vor allem das Mieter-Vermieter-Modell durchgesetzt. Die Einbeziehung des durch Gebäude-/Raumnutzung entstehenden Ressourcenverbrauchs in das Budget des Nutzers wird ermöglicht, trotzdem muss sich der Nutzer nicht mehr als gewünscht mit den (fachlichen) Besonderheiten gebäudewirtschaftlicher Leistungen befassen.

Vom Gebäudemanagement betreute Gebäude – verschiedene Eigentümer-Nutzer-Konstellationen

- ◆ **Eigene Gebäude des Landkreises (14 Liegenschaften)**
- ◆ **Durch den Landkreis angemietete Gebäude (21 Liegenschaften)**
- ◆ **Gebäude des AWMT (Verwaltungsgeb. III, Gartenstr. 2)?**
Welche Rolle übernimmt das Gebäudemanagement, welche Rolle übernimmt AWMT?
Eigentümer: AWMT, Nutzer: AWMT, Kreisverwaltung, Fa. Bauer
- ◆ **Gebäude der Arbeitsgemeinschaft für Arbeit und Soziales (AGAS)?**
Welche Rolle übernimmt das Gebäudemanagement, welche Rolle übernimmt AGAS?

Gebäudemanagement - Mieter - Nutzer - Untermieter



Wer ist für die Auslastung der (vermieteten) Räume verantwortlich? Mieter oder GM
 Kann die Organisation einer Untervermietung als Serviceleistung vereinbart werden?

Mietvereinbarung

- ♦ Mit externen Mietern (z.B. Wohnungsmieter, Fa. Messler, Fa. Bauer) werden **herkömmliche Mietverträge** (Rechtsgeschäfte im Sinne des BGB) wie bisher abgeschlossen (das GM vertritt dabei als Vermieter den Landkreis).
- ♦ Zwischen GM und den nutzenden Ämtern (Mietern) werden keine Rechtsgeschäfte im Sinne des BGB geschlossen. Die **Mietvereinbarung** basiert auf zu definierenden Rahmenvorgaben, die einmalig festgelegt werden.
- ♦ Diese **Rahmenvorgaben** werden zwischen GM und der Landkreisführung vereinbart. Hier werden allgemeine Regelungen vereinbart, die für alle internen Mietverhältnisse gelten sollen.

Rahmenvorgaben (1)

- ◆ **Mieter**
Mieter sind die einzelnen Ämter der Kreisverwaltung (Dezernat erscheint zu grob; Steuerungseinheiten sind die Ämter)
- ◆ **Miet- und Serviceverträge**
Für alle vom Gebäudemanagement betreuten Liegenschaften werden Miet- und evtl. Serviceverträge abgeschlossen. Alle internen und externen Anmietungen bzw. Vermietungen werden über das GM abgewickelt (Untervermietungen?)
- ◆ **Standort**
Die Standortentscheidung liegt aus Gründen der Gesamt-Kreisinteressen bei der Spitze der Kreisverwaltung
- ◆ **Eigennutzung und Eigenleistung**
Die Nutzung eigener Räume hat in der Regel Vorrang vor Fremdanmietung.
Stehen geeignete eigene Kapazitäten für die Erbringung von Unterhalts- bzw. Serviceleistungen zur Verfügung, so sind diese in der Regel zu nutzen.
- ◆ **Standards**
Standards zur Flächenbereitstellung und Flächenbewirtschaftung werden zwischen Verwaltungsleitung und GM vereinbart; Standards sind z.B. Fläche je Arbeitsplatz, Nutzung der Heizung, Reinigungsstandards, Hausmeisterleistungen, gärtnerische Leistungen).

Rahmenvorgaben (2)

- ◆ **Dauer von Miet- und Serviceverträgen; Kontrahierungszwang**
Es herrscht für kreiseigene Gebäude vorerst ein Kontrahierungszwang für die Dauer von x (5) Jahren ab 2008. Über eine Fortsetzung des Kontrahierungszwangs entscheidet die Verwaltungsspitze. Miet- und Serviceverträge werden über eine Dauer von x Jahren abgeschlossen (die Servicevereinbarungen sollten jährlich bzw. alle zwei Jahre neu festgelegt werden).
- ◆ **Leistungsverrechnung**
Das Gebäudemanagement soll sich zu 100 % aus seinen Einnahmen aus Mieten und Serviceleistungen refinanzieren. Was passiert mit Über- und Unterdeckungen? Gibt es in den ersten Jahren abweichende Regelungen?
- ◆ **Leistungen des GM**
Welche Leistungen werden standardmäßig erbracht (z.B. Gebäudeunterhalt, Hausmeisterleistungen (?)); was sind zusätzlich zu vereinbarende Serviceleistungen; Leistungspaket des GM ist noch zu erstellen.
- ◆ **Leistungen des Mieters**
Welche Leistungen muss der Mieter erbringen (z.B. Schönheitsreparaturen (?), Sorgfaltspflichten, Meldung von Schäden)

Bauunterhaltung

- ◆ **Die Bauunterhaltung dient der Substanzerhaltung** und ist damit eine Aufgabe des Eigentümers, also des Gebäudemanagements.
- ◆ **Die Mittel für die Gebäudeunterhaltung** werden nicht bei den Fachämtern budgetiert, sondern beim Gebäudemanagement. Indirekt tragen die Fachämter die Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt über die Mieten.
- ◆ Schönheitsreparaturen können in den Budgets der Fachämter geführt werden (entspricht dem Usus bei privatrechtlichen Mietverträgen). Das Gebäudemanagement wird dann als Serviceeinheit zur Durchführung der Schönheitsreparaturen von den Fachämtern beauftragt.
Alternative: Schönheitsreparaturen werden ebenfalls beim Gebäudemanagement budgetiert.
- ◆ **Abstimmung zwischen Gebäudemanagement und Fachamt (Mieter):**
 - Jährlich erfolgt eine Begehung der Liegenschaft, bei der anstehende Bauunterhaltungsmaßnahmen vereinbart werden.
 - Über substanzerhaltenden Maßnahmen bestimmt das Gebäudemanagement.
 - Andere Bauunterhaltungsmaßnahmen, die nicht bei der jährlichen Begehung abgestimmt wurden, müssen gemeinsam vereinbart werden (Vergütung?).

Nebenkosten / Personal- und Sachkosten

- ♦ Die Kosten, die verbrauchs- und nutzungsabhängig abgerechnet werden können, werden in den Budgets der Fachbereiche berücksichtigt und vom Gebäudemanagement als **Nebenkosten/ Betriebskosten** in Rechnung gestellt.
- ♦ Die beim Gebäudemanagement direkt **auflaufenden Personal- und Sachkosten** werden anteilig auf die Mieten, Nebenkosten (?) und Kosten für Serviceleistungen verteilt (Algorithmus?)

Mögliche Aufgaben des Gebäudemanagements (1)

- ◆ **Kaufmännische Gebäudewirtschaft**
 - Miet- und Pachtwesen
 - Verwaltung bebauter Gebäude
 - Objektbuchhaltung
 - Rechnungswesen
 - Haushaltsplanung und –vollzug
 - Controlling
 - Projektmanagement
 - Versicherungen
 - Nebenkosten
 - Bewirtschaftungsvergleiche
 - Gebäude- und Grundstücksbewertung
 - Budgetierung
 - Abgaben
 - An- und Verkauf von Gebäuden (oder bei „Finanzen“?)

Mögliche Aufgaben des Gebäudemanagements (2)

- ◆ **Technische Gebäudewirtschaft**
 - Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, Sanierungen, Modernisierungen (Planung, Bau, Bauherrenleistungen)
 - Bauliche Inspektion, Wartung und Instandsetzung (Bauunterhaltung)
 - Rückbau, Abbruch, Entsorgung von Gebäuden und technischen Einrichtungen
 - Energiemanagement
 - Haustechnik (Gebäudeleittechnik, Sanitärtechnik, Heizung/Klima/Lüftung, Elektrotechnik, Ver- und Entsorgungstechnik, Sondertechniken, Aufzüge)
 - Geräte (Hubbühnen, Lichtsysteme, Uhren, Beschallungsanlagen, Regelungstechnik)
 - Einrichtung, soweit mit Gebäude verbunden
 - Telekommunikation (Netzwerktechnik (nur fest eingebaute Anlagen))
 - Sicherheitstechnik (Brandschutz, Unfallschutz, Arbeitsschutz (gebäudebezogene Anteile), Bewachungseinrichtungen, Betreiberverantwortung)

Mögliche Aufgaben des Gebäudemanagements (3)

- ◆ **Infrastrukturelle Gebäudewirtschaft**
 - Catering
 - Reinigung
 - Hausmeisterdienste
 - Außenanlagenpflege
 - Schlüsselverwaltung
 - Inventarverwaltung
 - Umzugsdienst
 - Parkraumbewirtschaftung (in Verbindung mit Gebäuden)
 - Entsorgung
 - Versorgung mit Gas, Öl, Wasser, Strom, Wärme
 - Bewachung/Objektschutz
 - Winterdienst
 - Nutzerbetreuung
 - Flächenmanagement

Aufbauorganisation Gebäudemanagement – Beispiel 1

N. N.
Amtsleitung 65-1

Zentrales Sekretariat mit Empfang und Buchhaltung, Verträge, Bürgschaften

Abteilung 65-4

- ♦ Kaufmännische Verwaltung
- ♦ Hausservice
- ♦ Flächenmanagement
- ♦ Infrastruktur
- ♦ Controlling
- ♦ Reinigungs- und Personalmanagement

Abteilung 65-2

- ♦ Bauprojekte
- ♦ Technische Gebäudeausstattung
- ♦ Sicherheitstechnik
- ♦ Energiemanagement
- ♦ Baucontrolling mit Stadthalle

Abteilung 65-3

- ♦ Zentrale Kundenbetreuung
- ♦ Gebäudemanagement und EDV
- ♦ Gebäudedatei und Wartungsverträge
- ♦ Ansprechpartner für alle Nutzer

Aufabengliederungsplan zu Beispiel 1 (1)

Kaufmännisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement

- Kaufmännische Verwaltung
 - Haushaltsplanung
 - Haushaltsrechnung
 - Controlling (Baucontrolling → 65-2)
 - Interne Leistungsverrechnung
 - Interne Miet- und Serviceverträge
 - Anmietungen, externe Vermietung und Verpachtung von Räumlichkeiten
 - Kaufmännische Bewirtschaftung von Gebäuden
 - Gebäudeversicherung, Grundsteuer einschließlich unbebaute Grundstücke
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement
 - Eigen- und Fremdreinigung
 - Catering (im Rathaus)
 - nicht bauliche Gebäudedienstleistungen
- Flächenmanagement

Aufabengliederungsplan zu Beispiel 1 (2)

Technisches Gebäudemanagement, Abteilung Bauprojekte

- Planerische Voruntersuchungen und Kostenermittlungen
- Organisation von Bauwettbewerben
- Vergabe- und Bauvertragswesen (federführend: Finanzen)
- Planung und Neubau, Baubetreuung bei städtischen Baumaßnahmen
- Umbau, größere Instandsetzungsmaßnahmen
- Auswahl, Betreuung, Koordination und Kontrolle von Architekten- und Ingenieurleistungen
- Fachausstellungen
- Sicherheitstechnik, Brandschutz
- Regie für Technisches Gebäudemanagement bei dem Energieanbieter und Prüfung der ortsveränderlichen elektrischen Geräte in städtischen Gebäuden
- Baucontrolling
- Erarbeitung der Eckwerte für den Haushalt

Aufabengliederungsplan zu Beispiel 1 (3)

Technisches Gebäudemanagement, Abteilung Kundenbetreuung

- Zentraler Ansprechpartner für alle gebäudewirtschaftlichen Fragen der Nutzer
- Verantwortlichkeit für Betreibersicherheit
- Bauunterhaltungsmaßnahmen einschl. Vergabe (soweit nicht 65-2)
- Wartungsverträge, Verträge über bauliche Dienstleistungen
- Aufbau einer Datenbank mit CAD-Anbindung
- Implementierung einer CAFM-Software
- Koordination der internen und externen Gebäudedienstleistungen
- Bauaufnahmen, Bestandsverzeichnisse

Aufbauorganisation – Beispiel 2

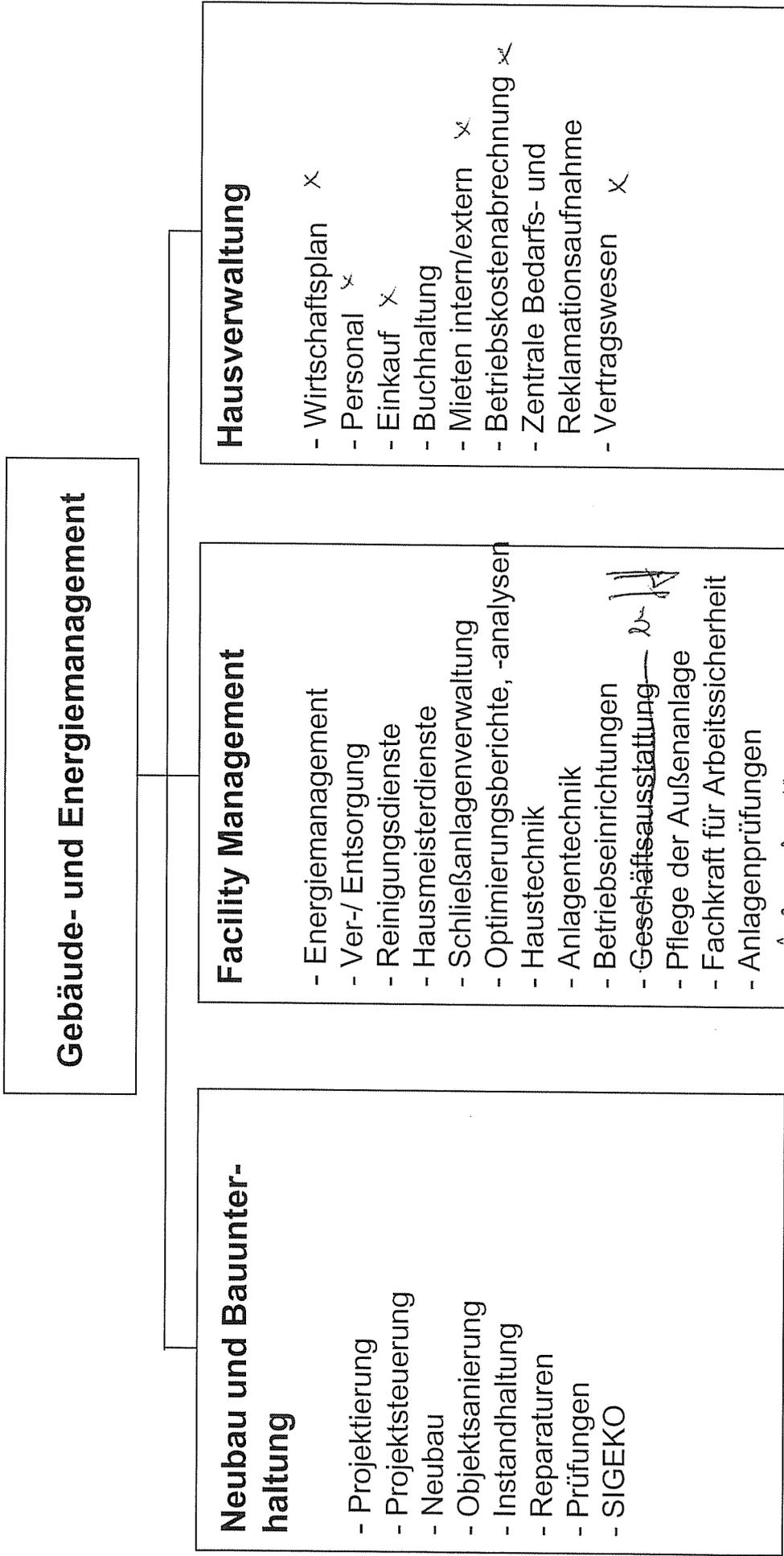
Verwaltung / Finanzen / Vertragsrecht

- Immobilienbereitstellung: Bedarfsanalyse, Vermietung, Anmietung, Gebäudebewertung
- Gebäudebetrieb: Betriebssicherheit (Wartung, Stördienst, Reparatur)
- Energiewirtschaft: Konzepte, Verbräuche, Tarife
- Zentrale Dienste: Haushalt, Rechnungswesen, Archiv, Vertragsrecht

Hochbau und Technik

- Bauunterhalt: Substanzerhalt, Begutachtung, Planung
- Bau: Sanierung/Umbau/Erweiterung/Neubau, Grundlagenuntersuchungen, Machbarkeitsstudien, Projektsteuerung, Planung, Sonderaufgaben (Schadstoffe, Betonsanierung, Farbgebung)

Aufbauorganisation – Modell Main-Tauber-Kreis



Bemerkungen zu den Beispielen Aufbauorganisation

- ◆ In **Beispiel 1** sind betriebswirtschaftliche und infrastrukturelle Themen in einer Abteilung zusammengefasst. In der Abteilung „Bauprojekte“ sind neben dem Baumanagement (Neu-, Umbau, Sanierung) auch das Energiemanagement und die technische Gebäudeausstattung enthalten. Im Sinne des Prinzips „one face to the customer“ übernimmt die Abteilung „Kundenbetreuung“ den Kontakt mit dem Kunden und koordiniert alle Aktivitäten zum Kunden hin (Einsatz von „Gebäudemanagern“). Die betriebswirtschaftlichen bzw. technischen Expertenleistungen werden aus den beiden anderen Abteilungen bezogen.
- ◆ Das **Modell Main-Tauber-Kreis** ist ähnlich aufgebaut wie das Beispiel 1, die Organisationseinheit „Facility Management“ übernimmt hier den engen Kundenkontakt. Mehrere kundennahe Aufgaben, die in Beispiel 1 den beiden „Expertenabteilungen“ zugeordnet sind, werden hier vom „Facility Management“ wahrgenommen.
- ◆ Der **genaue Zuschnitt der Aufbauorganisation** sollte im Zusammenhang mit der Personalzuordnung nochmals betrachtet werden.

Gebäudemanager

- ◆ **Aufgaben als zentraler Ansprechpartner für die Mieter/Nutzer:**
 - verantwortlich für alle Anliegen der Mieter/Nutzer
 - Beratung und Betreuung der Mieter/Nutzer
 - Qualitätskontrolle
 - Einsparpotenziale aufzeigen
 - Substanzerhaltung der Gebäude im Auge behalten
 - Abwicklung von Beschwerden
 - wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen
 - sicheren Betrieb sicherstellen
 - Überwachung der HH-Ansätze
 - interne und externe Auftragsabwicklung

- ◆ Neben den oben genannten Aufgaben übernimmt der Gebäudemanager **zusätzlich Fachfunktionen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung.**

Software

- ◆ **Einfaches Grundmodul, das schrittweise erweitert werden kann**
- ◆ **Mit einer kleinen Lösung starten.**
- ◆ **Beispiele für Software:**
 - FAMOS (Fa. Keßler, www.kesslersolutions.de)
 - ARRIBA Open FM (RIB Software AG, www.rib.de)
 - speedikon FM (Speedikon Facility Management AG, www.speedikonfm.com)
 - FM-Tools (infas-enermetric, www.infas-enermetric.de)
- ◆ **Welche Software-Produkte (CAD, Bausoftware, ...) sind im LRA TBB im Einsatz?**

Personal

bisheriger Arbeitsbereich

Liegenschaftsverwaltung
 kreiseigener Hochbau
 Gebäudebewirtschaftung
 Hausmeister
 Reinigungskräfte intern
 Buchhaltung

Neubau und Bauunterhaltung	Facility Management	Hausverwaltung
(3)	(3)	1
	15	0,5
	14,6	??

- ◆ Überdenken der Führungsstruktur des FM – wieviel Struktur ist sinnvoll?
- ◆ Welche Personen mit welcher Kapazität sind angedacht?
- ◆ Welche Kompetenzsteigerung ist notwendig (z.B. für Energiemanagement, Kundenbetreuung)
- ◆ Wer steuert Reinigungskräfte und Hausmeister bisher? Wie und mit welchem Aufwand?

Prozesse

- ◆ Hausmeister (Aufgaben – Welche Rolle spielt der Schulleiter?)
- ◆ Neubau (Erweiterungsbau)
- ◆ Instandhaltung
- ◆ Reparatur
- ◆ Beschaffung (??)

Fragenspeicher

- ◆ Wer macht Hallenbelegung (Sporthallen)?
- ◆ Wer organisiert die Belegung von Räumen, die nicht eindeutig einem Nutzer zugeordnet sind?
- ◆ Stand Aufbau KLR? Koordination mit dem Projekt FM
- ◆ Personal – welche Dienstleistungen werden durch den Eigenbetrieb erbracht – was macht OE 10?

Anlage 11

Betriebssatzung des EIMT

Betriebssatzung

für den

Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement des Main-Tauber-Kreises (EIMT)

Auf Grund von § 3 Abs. 2 des Eigenbetriebsgesetzes i. d. F. vom 08.01.1992 (GBl. 1992, Seite 22), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.07.2004 (GBl. Seite 469) und § 3 der Landkreisordnung i. d. F. vom 19.06.1987 (GBl. S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. Seite 20) hat der Kreistag des Landkreises Main-Tauber am 11.07.2007 folgende Betriebssatzung beschlossen:

§ 1 Name und Sitz

- (1) Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis“.
- (2) Der Eigenbetrieb hat seinen Sitz in Tauberbischofsheim.

§ 2 Gegenstand und Aufgaben des Eigenbetriebs

- (1) Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes ist
 1. die umfassende Hausverwaltung der kreiseigenen bebauten Liegenschaften, soweit sie nicht in anderen Eigenbetrieben erfasst sind einschließlich der Mietverträge für anzumietende Objekte
 2. die Planung und Abwicklung von Baumaßnahmen
 3. die Bauunterhaltung der kreiseigenen Liegenschaften einschließlich der Außenanlagen
 4. die Gebäudebewirtschaftung sowie die Unterhaltung der technischen Anlagen
 5. die Erbringung von Dienstleistungen für weitere Eigenbetriebe des Landkreises
 6. das Energiemanagement mit dem Einsatz regenerativer Energien
- (2) Zu den weiteren Aufgaben zählt der Arbeitsschutz.
- (3) Der Eigenbetrieb kann alle seinen Gegenstand und seine Aufgaben fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäfte selbst oder über Hilfs- und Nebenbetriebe betreiben. Er kann sich hierzu im Rahmen der Gesetze auch an rechtlich selbstständigen wirtschaftlichen Unternehmen, an Zweckverbänden und sonstigen privat-rechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Zusammenschlüssen beteiligen.

§ 3 Stammkapital

- (1) Ein Stammkapital wird nicht festgesetzt.

§ 4 Organe des Eigenbetriebes

- (1) Organe des Eigenbetriebes sind der Kreistag, der Betriebsausschuss, der Landrat und die Betriebsleitung.

§ 5 Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung besteht aus einem Betriebsleiter.

§ 6 Aufgaben des Kreistages

- (1) Der Kreistag entscheidet neben den in § 14 Abs. 1 und 2 dieser Satzung genannten Fällen des § 34 Abs. 2 Landkreisordnung über
1. die Gewährung von Darlehen des Landkreises an den Eigenbetrieb oder des Eigenbetriebes an den Landkreis;
 2. die Entlastung der Betriebsleitung sowie die Verwendung des Jahresgewinns oder die Behandlung des Jahresverlusts;
 3. den Wirtschaftsplan, den Finanzplan und die Feststellung des Jahresabschlusses;
 4. alle Angelegenheiten, soweit die in § 8 Abs. 2 genannten Wertgrenzen überschritten werden;
- (2) Der Betriebsausschuss berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor, die der Entscheidung des Kreistages vorbehalten sind. Im übrigen gelten für das Verhältnis zwischen Kreistag und Betriebsleitung die Regelungen der Hauptsatzung entsprechend.

§ 7 Betriebsausschuss

- (1) Der Betriebsausschuss ist ein beschließender Ausschuss des Kreistages und nach Mitgliederzahl und Personen identisch mit dem beim Landkreis Main-Tauber gebildeten Verwaltungsausschuss.
- (2) Für die Bestellung der Mitglieder, für den Vorsitz und den Geschäftsgang im Betriebsausschuss gelten die Vorschriften der Landkreisordnung und der Hauptsatzung des Landkreises Main-Tauber für beschließende Ausschüsse.

- (3) Die Betriebsleitung nimmt an den Sitzungen des Betriebsausschusses mit beratender Stimme teil; sie ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.

§ 8

Aufgaben des Betriebsausschusses

- (1) Der Betriebsausschuss berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor, die der Entscheidung des Kreistages vorbehalten sind.
- (2) Der Betriebsausschuss entscheidet neben den in § 14 Abs. 3 dieser Satzung genannten Personalangelegenheiten über
1. den Vollzug des Wirtschaftsplanes einschließlich der Vergabe von Aufträgen, soweit im Einzelfall der Betrag von 100.000 € überschritten wird;
 2. die Ausführung von Bauvorhaben und die Genehmigung der Bauunterlagen bei Gesamtkosten von mehr als 100.000 € bis zu 400.000 € im Einzelfall;
 3. die Zustimmung zu erfolgsgefährdenden Mehraufwendungen im Erfolgsplan, sofern sie nicht unabweisbar sind zwischen 15.000 € und 40.000 € sowie die Zustimmung zu Mehrausgaben des Vermögensplanes zwischen 15.000 € und 40.000 €;
 4. den Verzicht auf Ansprüche des Eigenbetriebes sowie Erlass, Stundungen von mehr als sechs Monaten oder Niederschlagung von Forderungen im Einzelfall über 15.000 € bis 40.000 €;
 5. die Bewilligung von nicht im Wirtschaftsplan einzeln ausgewiesenen Freiwilligkeitsleistungen von über 3.000 €;
 6. die Aufnahme von Krediten und die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleich kommt, bis zu einem Betrag von 1.000.000 €, die Bestellung von Sicherheiten, die Übernahme von Bürgschaften, die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen sowie Entscheidung über Rechtsgeschäfte im Sinne von § 88 Abs. 3 Gemeindeordnung bis zum Betrag von 50.000 € im Einzelfall;
 7. die Veräußerung und dingliche Belastung, Erwerb und Tausch von Grundeigentum von mehr als 100.000 € bis 260.000 € im Einzelfall;
 8. die Veräußerung von beweglichem Vermögen von mehr als 100.000 € bis 500.000 € im Einzelfall;
 9. den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen ab einer jährlichen Miet- und Pachtsumme von mehr als 50.000 € bis 130.000 €;
 10. die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, wenn im Einzelfall der Streitwert mehr als 50.000 € bis zu 130.000 € oder bei Vergleichen, wenn das Zugeständnis des Eigenbetriebes mehr als 30.000 € bis zu 40.000 € beträgt;
 11. den Beitritt des Eigenbetriebes zu Vereinen, Verbänden und Organisationen sowie Austritt aus ihnen mit einem Jahresbeitrag über 1.000 €.

§ 9

Zuständigkeit des Landrats

- (1) In dringenden Angelegenheiten des Eigenbetriebes, deren Erledigung nicht bis zu einer Sitzung des Kreistages oder Betriebsausschusses aufgeschoben wer-

den kann, entscheidet der Landrat an Stelle des Kreistages oder des Betriebsausschusses (Eilentscheidung).

Die Gründe für die Eilentscheidung und die Art der Erledigung sind den Mitgliedern des Kreistags oder des Betriebsausschusses unverzüglich mitzuteilen.

- (2) Der Landrat hat die Aufgabe und die Befugnisse für Personalangelegenheiten nach § 14 Abs. 2 bis 4 dieser Satzung und die ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben und Befugnisse.
- (3) Der Landrat kann der Betriebsleitung Weisungen erteilen, um die Einheitlichkeit der Verwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des Eigenbetriebes zu sichern und Missstände zu beseitigen.
- (4) Der Landrat muss anordnen, dass Maßnahmen der Betriebsleitung, die er für gesetzeswidrig hält, unterbleiben oder rückgängig gemacht werden; er kann dies anordnen, wenn er der Auffassung ist, dass Maßnahmen für den Landkreis nachteilig sind.

§ 10

Aufgaben der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung leitet den Eigenbetrieb, soweit im Eigenbetriebsgesetz oder in dieser Satzung nichts anderes bestimmt ist. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung. Dazu gehören die Bewirtschaftung der im Erfolgsplan veranschlagten Aufwendungen und Erträge sowie alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind.
- (2) Die Betriebsleitung entscheidet:
 1. über die Verfügung von Vermögen des Eigenbetriebes und über den Abschluss von Verträgen, soweit dies nicht nach § 8 Abs. 2 dieser Satzung dem Betriebsausschuss oder nach § 6 dieser Satzung dem Kreistag vorbehalten ist;
 2. in allen Angelegenheiten, die der Sache nach von § 8 Abs. 2 dieser Satzung erfasst werden und unter den dort angegebenen Wert- oder Zeitgrenzen liegen.
- (3) Die Betriebsleitung ist im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich.
- (4) Die Betriebsleitung vollzieht die Beschlüsse des Kreistages, des Betriebsausschusses und die Entscheidungen des Landrats in Angelegenheiten des Eigenbetriebes. Sie ist auch zuständig für die Vorbereitung und Vorlage von erforderlichen Entscheidungen durch die entsprechenden Organe.
- (5) Die Betriebsleitung hat den Landrat über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten. Sie hat insbesondere:
 1. regelmäßig, spätestens vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplans zu berichten;

2. unverzüglich zu berichten, wenn:

- a) unabweisbare, erfolgsgefährdende Mehraufwendungen zu leisten sind, erfolgsgefährdende Mindererträge zu erwarten sind oder sonst in erheblichem Umfang vom Erfolgsplan abgewichen werden muss.
 - b) Mehrausgaben, die für das einzelne Vorhaben des Vermögensplans erheblich sind, geleistet werden müssen oder sonst vom Vermögensplan abgewichen werden muss.
- (6) Die Betriebsleitung hat ferner dem Fachbeamten für das Finanzwesen alle Maßnahmen mitzuteilen, die die Finanzwirtschaft des Landkreises berühren. Sie hat ihm insbesondere den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses und des Lageberichts sowie die Zwischenberichte nach Absatz 5 zuzuleiten. Auch hat sie ihn auf Wunsch über die Tätigkeit des Eigenbetriebes zu unterrichten, soweit diese für die Finanzwirtschaft des Landkreises von Bedeutung ist, insbesondere über die Ergebnisse der Betriebsstatistik und der Kostenrechnung.

§ 11 Vertretung des Eigenbetriebes

- (1) Die Betriebsleitung vertritt den Landkreis im Rahmen ihrer Aufgaben.
- (2) Die Betriebsleitung kann Beamte und Angestellte in bestimmtem Umfang mit ihrer Vertretung beauftragen. In einzelnen Angelegenheiten kann sie rechtsgeschäftlich Vollmachten erteilen.
- (3) Alle Mitarbeiter des Eigenbetriebes zeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes ohne Angabe eines Vertetungsverhältnisses.

§ 12 Wirtschaftsjahr

- (1) Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebes ist das Kalenderjahr.

§ 13 Buchführung und Jahresabschluss

- (1) Für die Buchführung und Jahresabschluss des Eigenbetriebes gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes und der Eigenbetriebssatzung.

§ 14 Personalangelegenheiten

- (1) Der Kreistag regelt die allgemeinen Rechtsverhältnisse der Bediensteten des Eigenbetriebes.
- (2) Der Kreistag entscheidet im Einvernehmen mit dem Landrat und nach Vorberatung im Betriebsausschuss über die Einstellung, Ernennung oder Höhergruppierung

und Entlassung des Betriebsleiters sowie der Beamten des Eigenbetriebes ab Besoldungsgruppe A 13.

- (3) Der Betriebsausschuss entscheidet im Einvernehmen mit dem Landrat über die Einstellung, Ernennung oder Höhergruppierung und Entlassung von Beamten des Eigenbetriebes der Besoldungsgruppe A 11 und A 12 und von Beschäftigten der Entgeltgruppen 10 bis 15 nach TVöD.
- (4) Die Betriebsleitung entscheidet im Einvernehmen mit dem Landrat über die Einstellung, Ernennung oder Höhergruppierung und Entlassung von Beamten bis zur Besoldungsgruppe A 10 sowie von Beschäftigten der Entgeltgruppen 4 bis 9.
- (5) In allen Fällen, in denen die Betriebsleitung nicht selbst entscheidet, ist sie vor der Ernennung, Einstellung und Entlassung von Beamten und Beschäftigten des Eigenbetriebes zu hören. Sie ist auch zu hören, wenn Beamte oder Beschäftigte vom Landkreis zum Eigenbetrieb oder vom Eigenbetrieb zum Landkreis versetzt oder abgeordnet werden sollen.
- (6) Der Landrat ist Dienstvorgesetzter und oberste Dienstbehörde der beim Eigenbetrieb beschäftigten Bediensteten.

§ 15 Öffentliche Bekanntmachung

- (1) Öffentliche Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen des Landkreises Main-Tauber.

§ 16 Inkrafttreten

- (1) Die Betriebssatzung tritt am 01. Januar 2008 in Kraft.

Tauberbischofsheim, 11.07.2007

Der Vorsitzende des Kreistages

Frank, Landrat

Anlage 12

Beratungsfolge und Beschlussantrag

Kreistagsdrucksache Nr.:

**(VKT) 158
(BA AWMT-KT) 5/2007**

Az.:

Datum: 12.6.2007

Betreff:

Gebäude- und Energiemanagement als Geschäftsfeld des Eigenbetriebs
„Abfallwirtschaft Main-Tauber-Kreis“ (AWMT)

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss	27.06.2007	Vorberatung nichtöffentlich
BA Abfallwirtschaftsbetrieb	04.07.2007	Vorberatung nichtöffentlich
Kreistag	11.07.2007	Beschluss öffentlich

Beschlussantrag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt,
der Betriebsausschuss des AWMT empfiehlt,
der Kreistag beschließt:

Das Gebäude- und Energiemanagement wird ab dem 01.01.2008 als Eigenbetrieb
geführt und als Geschäftsteil dem Eigenbetrieb „Abfallwirtschaft Main-Tauber-Kreis“
(AWMT) angegliedert.

Der Änderung der Betriebssatzung wird zugestimmt.

**Der Vorsitzende
des Kreistages**

Anlage 13

**Beschluss des Kreistages
vom 12. Juli 2007**

Beschluss

Sitzung des Kreistages
am
11. Juli 2007
in Ahorn-Eubigheim

- öffentlich –

Gebäude- und Energiemanagement als Geschäftsfeld des Eigenbetriebes „Abfallwirtschaft Main-Tauber-Kreis“ (AWMT)

Die Angelegenheit wurde in öffentlicher Sitzung beraten. Der Kreistag hat wie folgt entschieden:

Beschluss:

- Das Gebäude- und Energiemanagement wird ab dem 01.01.2008 als eigenständiger Eigenbetrieb geführt. Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis“.
- Der Betriebsausschuss setzt sich aus den Mitgliedern des Verwaltungsausschusses zusammen.
- In § 2 der Betriebssatzung „Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebs“ ist der Begriff „Energiemanagement“ aufzunehmen.

Ergebnis: Einstimmig

F.d.R.d.A.

Anlage 14

**Microsoft Encarta Enzyklopädie
(Synergie)**

Synergie

Synergie (griechisch *synergía*: Mitarbeit), das Zusammenwirken verschiedener Faktoren und Kräfte, bei dem die gemeinsam erzielte Wirkung größer ist als die Summe der Einzelwirkungen. Der Begriff stammt ursprünglich aus der Psychologie, wo er allgemein die Energie bezeichnet, die für den Zusammenhalt und die gemeinsame Bewältigung von Aufgaben zur Verfügung steht. In der Arbeits- und Organisationspsychologie bedeutet er die Zusammenarbeit verschiedener Personen oder Gruppen zwecks gemeinsamer Lösung eines Problems, die den einzeln erarbeiteten Lösungen in der Regel überlegen ist. Der Synergieeffekt tritt hierbei vor allem dann ein, wenn die Probleme besonders komplex sind und die beteiligten Personen über unterschiedliche sachkundige Informationen verfügen. Aufgrund dieser in der Psychologie gewonnenen Erkenntnisse einer Wirkungsoptimierung durch Zusammenarbeit werden mittlerweile in zahlreichen sozialen und wirtschaftlichen Bereichen Synergien angestrebt. Dabei geht es vor allem darum, die unterschiedlichen Leistungspotentiale der einzelnen beteiligten Unternehmen oder Gruppen im Hinblick auf ein gemeinsames Ziel zu optimieren, indem sie sich gegenseitig fördern und zielgerichtet verstärken.

Verfasst von:

Christian und Katharina Salice-Stephan

Microsoft ® Encarta ® Enzyklopädie 2005. © 1993-2004 Microsoft Corporation. Alle Rechte vorbehalten.

Anlage 15

Hauptsatzung des Main-Tauber-Kreises

Hauptsatzung

des Main-Tauber-Kreises

Auf Grund der §§ 3, 34 und 42 Abs. 2 der Landkreisordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.06.1987 (GBl. 1987 S. 289), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1998 (GBl. S. 418) hat der Kreistag des Main-Tauber-Kreises am 20.07.2005 einstimmig folgende Hauptsatzung beschlossen:

§ 1

Organe des Landkreises

Organe des Main-Tauber-Kreises sind der Kreistag und der Landrat.

§ 2

Zusammensetzung des Kreistages

Der Kreistag besteht aus dem Landrat als Vorsitzenden und den Kreisräten.

§ 3

Zuständigkeiten des Kreistages

- (1) Der Kreistag legt die Grundsätze für die Verwaltung des Landkreises fest und entscheidet über alle Angelegenheiten des Landkreises, soweit die Entscheidung nach dieser Satzung nicht einem beschließenden Ausschuss oder dem Landrat übertragen ist oder letzterem Kraft Gesetzes zukommt.

- (2) Dem Kreistag obliegt insbesondere
 1. die Wahl des Landrates,
 2. die Wahl der stellvertretenden Vorsitzenden des Kreistages,
 3. die Bildung der Wahlkreise und des Kreiswahlausschusses für die Wahl zum Kreistag sowie die Feststellung der auf die einzelnen Wahlkreise fallenden Sitze,

4. die Bildung von beschließenden Ausschüssen für die dauernde Erledigung bestimmter Aufgabengebiete sowie des Schulbeirats nach § 49 des Schulgesetzes,
5. die Bildung von beratenden Ausschüssen,
6.
 - a) die Bestellung der Mitglieder und der Stellvertreter von beschließenden und beratenden Ausschüssen des Kreistages und von Beiräten,
 - b) die Wahl der Mitglieder der Verbandsversammlung des Regionalverbandes,
 - c) die Entsendung von Vertretern des Landkreises in die Gesellschafterversammlung, den Aufsichtsrat oder die entsprechenden Organe eines Beteiligungsunternehmens i.S. von § 48 LKrO i.V.m. § 105 Abs. 1 GO, soweit nicht der Landrat den Landkreis vertritt,
 - d) sowie die Entsendung von Vertretern des Landkreises in Organe von juristischen Personen, denen der Landkreis als Mitglied angehört,
7. die Übertragung von Aufgaben auf den Landrat,
8. die Berufung sachkundiger Kreiseinwohner als beratende Mitglieder in beschließenden Ausschüssen in widerruflicher Weise,
9. die Entscheidung über die Führung eines Wappens durch den Landkreis,
10. die Entscheidung über die Änderung des Namens des Landkreises,
11. die Entscheidung über die Einführung und Verleihung von Ehrungen des Landkreises,
12. die Entscheidung über die Ernennung, Einstellung einschließlich Höhergruppierung und Entlassung der leitenden Beamten und Angestellten im Einvernehmen mit dem Landrat, unbeschadet der Vorschrift des § 5 Abs. 1,
13. die Regelung der allgemeinen Rechtsverhältnisse der Bediensteten des Landkreises,
14. die Übernahme freiwilliger Aufgaben,
15. die Aufstellung des Entwicklungsprogramms des Landkreises,
16. die Stellungnahmen zur Änderung der Grenzen des Landkreises und des Regionalverbandes,
17. der Erlass von Satzungen des Landkreises
18. die Zustimmung von Polizeiverordnungen nach § 15 des Polizeigesetzes,
19. die Verfügung über Vermögen des Landkreises, das für den Landkreis von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist,

20. die Errichtung, Übernahme, wesentliche Erweiterung und Aufhebung von öffentlichen Einrichtungen und wirtschaftlichen Unternehmen sowie die Beteiligung an solchen,
21. die Umwandlung der Rechtsform von wirtschaftlichen Unternehmen des Landkreises und von solchen, an denen der Landkreis beteiligt ist,
22. die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten, die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommt, die Bestellung von Sicherheiten, die Übernahme von Bürgschaften, die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen sowie über Rechtsgeschäfte i.S. von § 88 Abs. 3 GO, soweit sie für den Landkreis von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind,
23. der Erlass der Haushaltssatzung und der Nachtragssatzungen sowie die Feststellung der Jahresrechnung,
24. die allgemeine Festsetzung von öffentlichen Abgaben und von privatrechtlichen Entgelten (Tarifen),
25. der Verzicht auf Ansprüche des Landkreises und die Niederschlagung solcher Ansprüche, die Führung von Rechtsstreiten und der Abschluss von Vergleichen, soweit sie für den Landkreis von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind,
26. der Beitritt zu Zweckverbänden, sonstigen juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts und der Austritt aus diesen,
27. die Übertragung von Aufgaben auf das Rechnungsprüfungsamt,
28. die Feststellung über das Vorliegen von Hinderungsgründen für den Eintritt in den Kreistag und von Gründen für das Ausscheiden von Mitgliedern des Kreistages vor Ablauf der Wahlzeit,
29. die Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 12 Abs. 2 LKrO, soweit es sich um Tätigkeiten im Kreistag oder in einem Ausschuss des Landkreises handelt,
30. die Entscheidung über Maßnahmen gegen Kreiseinwohner wegen Ablehnung oder Aufgabenerfüllung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (§ 12 Abs. 3 LKrO),
31. die Entscheidung gegenüber Kreisträgern über das Vorliegen der Voraussetzungen des Verbotes, Ansprüche und Interessen eines anderen gegen den Landkreis geltend zu machen (§ 13 Abs. 3 LKrO),

32. die Entscheidung über Maßnahmen gegen ehrenamtlich Tätige wegen Verletzung der Pflichten (§ 13 Abs. 4 und § 31 Abs. 3 Satz 2 und 3 LKrO),
33. die Entscheidung über die Errichtung und Aufhebung von Außenstellen des Landratsamtes.
- (3) Der Kreistag ist ferner zur Entscheidung in allen Angelegenheiten zuständig, soweit die in § 5 Abs. 1 und Abs. 5 genannten Obergrenzen überschritten werden.
- (4) Die Zuständigkeiten für den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft ergeben sich aus der Betriebssatzung.
- (5) Die Zuständigkeiten für den Eigenbetrieb Krankenhäuser und Heime des Main-Tauber-Kreises ergeben sich aus der Betriebssatzung.

§ 4

Bildung und Zusammensetzung der beschließenden Ausschüsse

- (1) Aufgrund von § 34 Abs. 1 LKrO und § 7 EigBG werden folgende beschließende Ausschüsse gebildet:
- Verwaltungsausschuss
 - Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft und Verkehr
 - Sozial- und Kulturausschuss
 - Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Main-Tauber
 - Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Krankenhäuser und Heime des Main-Tauber-Kreises
- Ferner besteht auf Grund von § 1 Abs. 2 Landesjugendhilfegesetz der
- Jugendhilfeausschuss
- (2) Den beschließenden Ausschüssen (Ausnahme: Jugendhilfeausschuss) und Betriebsausschüssen gehören außer dem Landrat als Vorsitzenden an:

- | | |
|--|--------------|
| ➤ dem Verwaltungsausschuss | 17 Kreisräte |
| ➤ dem Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft und Verkehr | 17 Kreisräte |
| ➤ dem Sozial- und Kulturausschuss | 17 Kreisräte |
- (3) Für jedes Mitglied der Ausschüsse wird ein Stellvertreter bestellt, der dieses im Verhinderungsfall vertritt (persönlicher Stellvertreter). Ist auch der persönliche Stellvertreter verhindert, so tritt bei Parteien und Wählervereinigungen mit mehr als einem Ausschussmitglied an seine Stelle der Nächste, nicht verhinderte und nicht bereits als Verhinderungsstellvertreter in Anspruch genommene Stellvertreter (Stellvertreter nach Reihenfolge). Über die Reihenfolge ist zugleich mit der Bestellung der Stellvertreter zu entscheiden.
- (4) Die Mitglieder der Ausschüsse wählen aus ihrer Mitte einen oder mehrere stellvertretende Vorsitzende, die den Vorsitzenden im Verhinderungsfall vertreten; die Reihenfolge bestimmt der Ausschuss. Unberührt davon bleibt die Beauftragung des Ersten Landesbeamten mit dem Vorsitz (§ 35 Abs. 3 LKrO).
- (5) Der Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Krankenhäuser und Heime des Main-Tauber-Kreises wird gebildet aus 10 Mitgliedern des Kreistages, wobei für jedes Mitglied ein persönlicher Stellvertreter bestellt wird. Ihre Bestellung erfolgt durch den Kreistag aus seiner Mitte. Die Zuständigkeiten und Wertgrenzen für den Betriebsausschuss ergeben sich aus der Betriebssatzung.

§ 5

Zuständigkeiten der beschließenden Ausschüsse

- (1) **Der Verwaltungsausschuss** ist für die Angelegenheiten aus folgenden Aufgabengebieten zuständig:

Zentrale Verwaltungsangelegenheiten, Personalangelegenheiten, Finanzen, Liegenschaften, örtliche Prüfung, Erlass von Polizeiverordnungen.

Außerdem entscheidet er im Einvernehmen mit dem Landrat über die Ernennung, Einstellung einschließlich Höhergruppierung und Entlassung von Beamten der Besoldungsgruppe A 11 und A 12 sowie von Angestellten der Entgeltgruppen 10 bis 15 Ü, soweit es sich nicht um leitende Beamte und Angestellte handelt und nicht nach § 4 Abs. 5 der Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Krankenhäuser und Heime zuständig ist.

- (2) **Der Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft und Verkehr** ist für die Angelegenheiten aus folgenden Aufgabengebieten zuständig:

Planung, Sanierung und Entwicklung, Kreisstraßen, Feuerwehr, Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr, Obst- und Gartenbauberatung, Schülerbeförderung, Öffentlicher Personennahverkehr.

Der Ausschuss nimmt zusätzlich die Aufgaben des Betriebsausschusses für den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft wahr. Zuständigkeiten und Wertgrenzen ergeben sich aus der Betriebssatzung.

- (3) **Der Sozial- und Kulturausschuss** ist für die Angelegenheiten aus folgenden Aufgabengebieten zuständig:

Schulwesen und sonstige Bildungseinrichtungen, Jugend und Sport, soziale Angelegenheiten.

- (4) Angelegenheiten, die sich nicht nach Wertgrenzen bemessen lassen und die keine grundsätzliche Bedeutung haben, obliegen dem sachlich zuständigen Ausschuss.

- (5) Für die Zuständigkeiten der beschließenden Ausschüsse gelten vorbehaltlich der besonderen Regelungen nach Absatz 2 Satz 2 folgende Wertgrenzen:

1. Entscheidung über die Ausführung von Bauvorhaben und die Genehmigung der Bauunterlagen bei Gesamtkosten von mehr als 100.000 Euro bis zu 375.000 Euro im

Einzelfall. Der Ausschuss ist ferner für die Entscheidung über den Abschluss von Nachtragsvereinbarungen zuständig, wenn die Gesamtplanung des Vorhabens nicht oder nur unwesentlich verändert wird und wenn die ursprüngliche Vergabesumme nicht mehr als 10 % höchstens aber um 50.000 Euro überschritten wird.

2. Vollzug des Haushaltsplans einschließlich der Vergabe von Aufträgen, soweit im Einzelfall der Betrag von 100.000 Euro überschritten wird sowie die Bildung von Haushaltsresten im Verwaltungshaushalt ohne betragsmäßige Begrenzung, soweit die Verwaltung nicht durch Planvermerk zur Übertragung ermächtigt ist. Die Wertgrenze bezieht sich auf den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang. Bei voraussehbar wiederkehrenden Leistungen bezieht sich die Wertgrenze auf den Jahresbedarf.
3. Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben nach § 84 Abs. 1 und 2 GO von mehr als 12.500 Euro bis zu 37.500 Euro im Einzelfall, die Bewilligung von nicht einzeln ausgewiesenen Freigebigkeitsleistungen von mehr als 5.000 Euro bis maximal 37.500 Euro und die Bewilligung einer Vermehrung oder Hebung von Stellen nach § 82 Abs. 3 Nr. 4 GO, für Angestellte der Entgeltgruppen 6 bis 15 Ü und Beamte der Besoldungsgruppe A 7 bis A 10,
4. Verzicht auf Ansprüche des Landkreises von mehr als 12.500 Euro bis zu 37.500 Euro im Einzelfall; die Niederschlagung und der Erlass von Forderungen des Landkreises von mehr als 12.500 Euro im Einzelfall,
5. Stundung von Beträgen über 12.500 Euro, wenn sie für einen längeren Zeitraum gewährt werden,
6. die Entscheidung über die Aufnahme von Krediten und die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommt bis zum Betrag von 1 Mio. Euro im Einzelfall, die Gewährung von Darlehen, die Gewährung von Sicherheiten, die Übernahme von Bürgschaften, die Übernahme von Verpflichtungen aus Gewährverträgen sowie über Rechtsgeschäfte im Sinne von § 88 Abs. 3 GO bis zum Betrag von 50.000 Euro im Einzelfall,

7. Erwerb, Tausch, Veräußerung und Belastung des Vermögens von mehr als 100.000 Euro bis zu 250.000 Euro im Einzelfall,
8. Abschluss von Miet- und Pachtverträgen ab einer jährlichen Miet- und Pachtsumme von mehr als 25.000 Euro bis zu 125.000 Euro,
9. Führung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen, wenn im Einzelfall der Streitwert mehr als 50.000 Euro bis zu 125.000 Euro oder bei Vergleichen das Zugeständnis des Landkreises mehr als 25.000 Euro bis zu 37.500 Euro beträgt.

§ 6

Verhältnis zwischen Kreistag und beschließenden Ausschüssen

- (1) Die beschließenden Ausschüsse entscheiden im Rahmen ihrer Aufgabengebiete selbstständig an Stelle des Kreistages, in den Fällen des § 5 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 5 jedoch nur innerhalb der dort genannten Wertgrenzen.
- (2) Der Kreistag kann den beschließenden Ausschüssen allgemein oder im Einzelfall Weisungen erteilen, jede Angelegenheit an sich ziehen oder Beschlüsse der beschließenden Ausschüsse, solange sie noch nicht vollzogen sind, ändern oder aufheben.
- (3) Ist ein beschließender Ausschuss wegen Befangenheit von Mitgliedern nicht beschlussfähig im Sinne von § 32 Abs. 2 Satz 1 LKrO, entscheidet der Kreistag an seiner Stelle.
- (4) Bestehen Zweifel, ob für die Behandlung einer Angelegenheit der Kreistag oder ein Ausschuss zuständig ist, so ist die Zuständigkeit des Kreistages gegeben.
Ist zweifelhaft, welcher Ausschuss zuständig ist, so ist die Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses anzunehmen.
Widersprechen sich die Beschlüsse zweier Ausschüsse, so führt der Landrat die Entscheidung des Kreistages herbei.

- (5) Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Kreistag vorbehalten ist, sollen in den beschließenden Ausschüssen vorberaten werden. Dies gilt nicht, wenn der beschließende Ausschuss wegen Befangenheit von Mitgliedern im Sinne von § 32 Abs. 2 Satz 1 LKrO beschlussunfähig ist.

§ 7

Zuständigkeiten des Landrats

- (1) Der Landrat leitet das Landratsamt. Er ist für die sachgemäße Erledigung der Aufgaben und den ordnungsgemäßen Gang der Verwaltung verantwortlich und regelt die innere Organisation des Landratsamtes. Er erledigt in eigener Zuständigkeit die Geschäfte der laufenden Verwaltung, die ihm außerdem durch Gesetz oder vom Kreistag übertragenen Aufgaben sowie die Weisungsaufgaben, soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist. Die Zuständigkeiten für den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft sowie für den Eigenbetrieb Krankenhäuser und Heime des Main-Tauber-Kreises sind in der jeweiligen Betriebssatzung geregelt.
- (2) Geschäfte der laufenden Verwaltung sind insbesondere
1. die Entscheidung über die Anstellung, Höhergruppierung und Entlassung von Angestellten der Entgeltgruppen 2 bis 5.
 2. die Entscheidung über die Ausführung von Bauvorhaben und die Genehmigung der Bauunterlagen, wenn die Gesamtkosten 100.000 Euro im Einzelfall nicht übersteigen. Der Landrat ist ferner für die Entscheidung über den Abschluss von Nachtragsvereinbarungen zuständig, wenn die Gesamtplanung des Vorhabens nicht oder nur unwesentlich verändert wird und wenn die ursprüngliche Vergabesumme um nicht mehr als 10 % höchstens aber um 25.000 Euro überschritten wird.

3. der Vollzug des Haushaltsplanes einschließlich der Vergabe von Aufträgen bis zu einer Vergabesumme von 100.000Euro im Einzelfall. Die Wertgrenze bezieht sich auf den einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang. Bei voraussehbar wiederkehrenden Aufträgen bezieht sich die Wertgrenze auf den Jahresbedarf. Die Wertgrenze gilt nicht für den sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand.
4. die Bewilligung von Freigebigkeitsleistungen bis zur Höhe von 5.000 Euro im Rahmen des Haushaltsplanes,
5. die Bewilligung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben nach § 84 Abs. 1 und 2 GO bis zu 12.500 Euro im Einzelfall und die Bewilligung einer Vermehrung oder Hebung von Stellen nach § 82 Abs. 3 Nr. 4 GO für Angestellte bis Entgeltgruppe 5 und Beamte der Besoldungsgruppen bis A6,
6. der Verzicht auf Ansprüche des Landkreises und die Niederschlagung und der Erlass von Forderungen bis zur Höhe von 12.500 Euro im Einzelfall,
7. Stundungen betragsgemäß unbegrenzt bis 6 Monate, im übrigen bis zu 12.500 Euro,
8. die Aufnahme von Kassenkrediten im Rahmen des Höchstbetrages der Haushaltssatzung,
9. Geldanlagen und die Gewährung von Arbeitgeberdarlehen in dem vom Kreistag genehmigten Rahmen,
10. Erwerb, Tausch, Veräußerung und Belastung des Vermögens einschließlich der Ausübung des Vorkaufsrechts bis zu einem Wert von 100.000 Euro im Einzelfall,
11. der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen bis zu einer jährlichen Miet- und Pachtsumme von 25.000 Euro,

12. die Führung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen, wenn im Einzelfall der Streitwert 50.000 Euro oder bei Vergleichen das Zugeständnis des Landkreises 25.000 Euro nicht übersteigt,
13. der Beitritt zu Vereinen, Verbänden und Organisationen mit einem Mitgliedsbeitrag im Einzelfall bis zu 500 Euro jährlich sowie der Austritt aus ihnen,
14. die Entscheidung über die Bewilligung von Sondernutzungen nach dem Straßengesetz.

(3) Dem Landrat werden folgende Aufgaben zur dauernden Erledigung übertragen:

1. die Zuziehung von sachkundigen Kreiseinwohnern und Sachverständigen zu den Beratungen des Kreistags und der Ausschüsse,
2. die Bestellung von Kreiseinwohnern zur ehrenamtlichen Mitwirkung bei Zählungen, statistischen Erhebungen, Wahlen und Volksabstimmungen sowie die Entscheidung darüber, ob ein wichtiger Grund für die Ablehnung einer solchen ehrenamtlichen Mitwirkung vorliegt,
3. die Bewilligung von Ausnahmen von Bestimmungen der Satzung und Polizeiverordnungen, soweit sie zur Vermeidung von Härten und Unbilligkeiten im Einzelfall erforderlich und in diesen Satzungen und Polizeiverordnungen festgelegt sind,
4. die Entscheidung über die Ernennung, Einstellung und Entlassung von Beamten des einfachen und mittleren Dienstes sowie der Beamten des gehobenen Dienstes bis Besoldungsgruppe A 10,
5. die Anstellung, Höhergruppierung und Beendigung des Arbeitsverhältnisses von Angestellten der Entgeltgruppen 6 bis 9,

6. die Entscheidung in allen Angelegenheiten, soweit die in § 5 Abs. 5 genannten Untergrenzen unterschritten werden und die Angelegenheit nicht schon zur laufenden Verwaltung gehört.
- (4) der Landrat kann die ihm vom Kreistag übertragenen Befugnisse auf Beamte und Angestellte gemäß § 43 LKrO übertragen.

§ 8

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tauberbischofsheim, 20. Juli 2005

Der Vorsitzende des Kreistages

Frank, Landrat

Anlage 16

Wegfallende Finanzpositionen

Nachfolgend sind die Finanzpositionen mit dem Planansatz 2007 aufgelistet, die künftig (ab dem Haushaltsjahr 2008) aufgrund der Ausgliederung des Eigenbetriebs EIMT im Haushaltsplan nicht mehr erscheinen.

Finanzposition	Finanzpositionstext	Plan 2007	Summe Grupp.
1.0615.277000	Auflösung von Zuweisungen und Zuschüssen	-300,00	
1.0618.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-200,00	
1.2451.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-90.800,00	
1.2452.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-55.700,00	
1.2453.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-61.000,00	
1.2713.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-36.400,00	
1.2715.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-1.400,00	
1.2740.277000	Auflösg. v. Zuweisung...	-17.500,00	-263.300,00
1.0610.500000	Unterhaltung Grundstück und bauliche Anlagen	90.000,00	
1.0611.500000	Unterhalt. Grundstück...	8.500,00	
1.0612.500000	Unterhalt. Grundstück...	4.000,00	
1.0613.500000	Unterhalt. Grundstück...	4.800,00	
1.0614.500000	Unterhalt. Grundstück...	7.500,00	
1.0615.500000	Unterhalt. Grundstück...	9.000,00	
1.0616.500000	Unterhalt. Grundstück...	55.000,00	
1.0617.500000	Unterhalt. Grundstück...	1.000,00	
1.0618.500000	Unterhalt. Grundstück...	12.000,00	
1.1125.500000	Unterhalt. Grundstück...	800,00	
1.2451.500000	Unterhalt. Grundstück...	109.000,00	
1.2452.500000	Unterhalt. Grundstück...	98.000,00	
1.2453.500000	Unterhalt. Grundstück...	68.000,00	
1.2713.500000	Unterhalt. Grundstück...	16.000,00	
1.2715.500000	Unterhalt. Grundstück...	750,00	
1.2716.500000	Unterhalt. Grundstück...	1.500,00	
1.2740.500000	Unterhalt. Grundstück...	4.000,00	
1.3200.500000	Unterhalt. Grundstück...	16.000,00	
1.4002.500000	Unterhalt. Grundstück...	5.000,00	
1.4360.500000	Unterhalt. Grundstück...	15.000,00	
1.4361.500000	Unterhalt. Grundstück...	5.000,00	
1.5461.500000	Unterhalt. Grundstück...	0,00	
1.6120.500000	Unterhalt. Grundstück...	3.000,00	
1.6510.500000	Unterhalt. Grundstück...	1.000,00	
1.8551.500000	Unterhalt. Grundstück...	2.000,00	
1.8800.500000	Unterhalt. Grundstück...	5.500,00	
1.6510.500400	Unterhalt. Grundstück...	500,00	542.850,00
1.0000.530000	Mieten	490.500,00	
1.2010.530000	Mieten Schulamt	16.500,00	507.000,00
1.2451.540000	Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen	420.000,00	
1.2452.540000	Bewirtschaftung der ...	310.000,00	
1.2453.540000	Bewirtschaftung der ...	260.000,00	
1.2713.540000	Bewirtschaftung der ...	66.000,00	
1.2715.540000	Bewirtschaftung der ...	20.000,00	
1.2716.540000	Bewirtschaftung der ...	6.500,00	
1.2740.540000	Bewirtschaftung der ...	47.000,00	
1.3200.540000	Bewirtschaftung der ...	30.000,00	
1.4002.540000	Bewirtschaftung der ...	2.000,00	1.161500,00
1.0610.541000	Heizung, Brennstoffe	45.000,00	
1.0611.541000	Heizung, Brennstoffe	19.000,00	
1.0612.541000	Heizung, Brennstoffe	2.500,00	
1.0613.541000	Heizung, Brennstoffe	12.000,00	
1.0614.541000	Heizung, Brennstoffe	17.000,00	

1.0615.541000	Heizung, Brennstoffe	9.000,00	
1.0616.541000	Heizung, Brennstoffe	4.500,00	
1.0617.541000	Heizung, Brennstoffe	0,00	
1.0618.541000	Heizung, Brennstoffe	27.000,00	
1.1125.541000	Heizung, Brennstoffe	0,00	
1.4360.541000	Heizung, Brennstoffe	24.000,00	
1.4361.541000	Heizung, Brennstoffe	5.000,00	
1.6120.541000	Heizung, Brennstoffe	15.000,00	
1.6510.541000	Heizung, Brennstoffe	0,00	
1.8800.541000	Heizung, Brennstoffe	7.000,00	
1.6510.541000	Heizung, Brennstoffe	1.000,00	188.000,00
1.0610.542000	Reinigung	20.000,00	
1.0611.542000	Reinigung	10.000,00	
1.0612.542000	Reinigung	100,00	
1.0613.542000	Reinigung	7.000,00	
1.0614.542000	Reinigung	18.000,00	
1.0615.542000	Reinigung	9.000,00	
1.0616.542000	Reinigung	33.000,00	
1.0617.542000	Reinigung	3.500,00	
1.0618.542000	Reinigung	12.000,00	
1.1125.542000	Reinigung	2.600,00	
1.4360.542000	Reinigung, Müllgebühr	7.000,00	
1.4361.542000	Reinigung, Müllgebühr	1.000,00	
1.5461.542000	Reinigung	900,00	
1.5464.542000	Reinigung	900,00	
1.6120.542000	Reinigung	15.000,00	
1.6510.542000	Reinigung	0,00	
1.8551.542000	Reinigung	0,00	
1.8800542000	Reinigung	100,00	
1.6510.542400	Reinigung	2.500,00	142.600,00
1.0610.543000	Beleuchtung	25.000,00	
1.0611.543000	Beleuchtung	12.000,00	
1.0612.543000	Beleuchtung	2.000,00	
1.0613.543000	Beleuchtung	1.800,00	
1.0614.543000	Beleuchtung	7.500,00	
1.0615.543000	Beleuchtung	4.000,00	
1.0616.543000	Beleuchtung	16.000,00	
1.0617.543000	Beleuchtung	0,00	
1.0618.543000	Beleuchtung	8.000,00	
1.1125.543000	Beleuchtung	0,00	
1.4360.543000	Beleuchtung	11.000,00	
1.4361.543000	Beleuchtung	3.000,00	
1.6120.543000	Beleuchtung	17.000,00	
1.6510.543000	Beleuchtung	0,00	
1.8551.543000	Beleuchtung	0,00	
1.8800.543000	Beleuchtung	500,00	
1.6510.543000	Beleuchtung	500,00	108.300,00
1.0610.544000	Abgaben und Versicherungen	6.000,00	
1.0611.544000	Abgaben und Versicherungen	4.000,00	
1.0612.544000	Abgaben und Versicherungen	500,00	
1.0613.544000	Abgaben und Versicherungen	500,00	
1.0614.544000	Abgaben und Versicherungen	2.000,00	
1.0615.544000	Abgaben und Versicherungen	1.200,00	
1.0616.544000	Abgaben und Versicherungen	3.000,00	
1.0617.544000	Abgaben und Versicherungen	600,00	
1.0618.544000	Abgaben und Versicherungen	2.200,00	
1.1125.544000	Abgaben und Versicherungen	100,00	
1.4360.544000	Abgaben und Versicherungen	3.000,00	
1.4361.544000	Abgaben und Versicherungen	1.000,00	

1.6120.544000	Abgaben und Versicherungen	3.000,00	
1.6510.544000	Abgaben und Versicherungen	0,00	
1.8551.544000	Abgaben und Versicherungen	0,00	
1.8800.544000	Abgaben und Versicherungen	5.000,00	32.100,00
1.0610.545000	Wasser- und Kanalgebühren	4.000,00	
1.0611.545000	Wasser- und Kanalgebühren	1.000,00	
1.0612.545000	Wasser- und Kanalgebühren	300,00	
1.0613.545000	Wasser- und Kanalgebühren	1.000,00	
1.0614.545000	Wasser- und Kanalgebühren	1.000,00	
1.0615.545000	Wasser- und Kanalgebühren	500,00	
1.0616.545000	Wasser- und Kanalgebühren	3.000,00	
1.0617.545000	Wasser- und Kanalgebühren	0,00	
1.0618.545000	Wasser- und Kanalgebühren	1.500,00	
1.1125.545000	Wasser- und Kanalgebühren	0,00	
1.4360.545000	Wasser- und Kanalgebühren	25.000,00	
1.4361.545000	Wasser- und Kanalgebühren	6.000,00	
1.6120.545000	Wasser- und Kanalgebühren	1.500,00	
1.6510.545000	Wasser- und Kanalgebühren	0,00	
1.8551.545000	Wasser- und Kanalgebühren	0,00	
1.8800.545000	Wasser- und Kanalgebühren	2.000,00	
1.6510.545400	Wasser- und Kanalgebühren	100,00	46.900,00
1.4360.546000	Sonstige Betriebskosten	45.000,00	
1.4361.546000	Sonstige Betriebskosten	0,00	45.000,00
1.0610.681000	Abschreibung für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	147.500,00	
1.0611.681000	Abschr. f. Grundst. u.	46.200,00	
1.0612.681000	Abschr. f. Grundst. u.	13.500,00	
1.0613.681000	Abschr. f. Grundst. u.	2.200,00	
1.0614.681000	Abschr. f. Grundst. u.	17.900,00	
1.0615.681000	Abschr. f. Grundst. u.	17.000,00	
1.0616.681000	Abschr. f. Grundst. u.	0,00	
1.2451.681000	Abschr. f. Grundst. u.	717.300,00	
1.2452.681000	Abschr. f. Grundst. u.	354.100,00	
1.2453.681000	Abschr. f. Grundst. u.	282.200,00	
1.2713.681000	Abschr. f. Grundst. u.	96.600,00	
1.2715.681000	Abschr. f. Grundst. u.	4.700,00	
1.2740.681000	Abschr. f. Grundst. u.	32.100,00	
1.3200.681000	Abschr. f. Grundst. u.	14.100,00	
1.4002.681000	Abschr. f. Grundst. u.	32.100,00	
1.8800.681000	Abschr. f. Grundst. u.	15.900,00	1.793.400,00
1.0610.685000	Verzinsung des Anlagekapitals	7.900,00	
1.0611.685000	Verzinsung des AK	105.300,00	
1.0612.685000	Verzinsung des AK	600,00	
1.0613.685000	Verzinsung des AK	800,00	
1.0614.685000	Verzinsung des AK	1.600,00	
1.0615.685000	Verzinsung des AK	32.200,00	
1.0616.685000	Verzinsung des AK	100.300,00	
1.0618.685000	Verzinsung des AK	100,00	
1.2451.685000	Verzinsung des AK	700.200,00	
1.2452.685000	Verzinsung des AK	336.000,00	
1.2453.685000	Verzinsung des AK	270.900,00	
1.2713.685000	Verzinsung des AK	118.500,00	
1.2715.685000	Verzinsung des AK	6.600,00	
1.2740.685000	Verzinsung des AK	38.800,00	
1.3200.685000	Verzinsung des AK	4.700,00	
1.4002.685000	Verzinsung des AK	19.300,00	
1.4070.685000	Verzinsung des AK	100,00	
1.6510.685000	Verzinsung des AK	100,00	
1.7910.685000	Verzinsung des AK	400,00	
1.8800.685000	Verzinsung des AK	32.500,00	1.776.900,00

1.0000.400000	Personalkosten	1.100.600,00	1.100.600,00
			7.181.850,00

7.181.850,00 - 1.776.900,00 = **5.404.950,00** (ohne Verzinsung des Anlagekapitals)

Übersicht über die Bezeichnungen der Unterabschnitte

1.0000	Obere Kreisorgane
1.0610	Verwaltungsgebäude I, Gartenstr. 1, TBB (Hauptgebäude)
1.0611	Verwaltungsgebäude II, Schmiederstr. 21, TBB (Ehem. Finanzamt)
1.0612	Verwaltungsgebäude III, Liobastr. 9, TBB (Ehem. Hausm. Geb.)
1.0613	Verwaltungsgebäude, Albert-Schweitzer-Str. 31, TBB (Gesundheitsamt)
1.0614	Verwaltungsgebäude, Museumstr. 2, TBB (Kreisjugendamt)
1.0615	Verwaltungsgebäude, Flurstr. 2, Distelhausen (KMZ, Schulpsychol. Ber. Stelle)
1.0616	Verwaltungsgebäude, Wachbacher Str. 52, MGH (Ehem. KKH Bad Mgh)
1.0617	Verwaltungsgebäude, Albert-Schweitzer-Str. 33, TBB (Versorgungsamt)
1.0618	Verwaltungsgebäude, Austr. 6, MGH (Landwirtschaftsamt)
1.1125	Zulassungsstelle Wertheim
1.2010	Schulamt
1.2451	Berufsschulzentrum Bad Mergentheim
1.2452	Berufsschulzentrum Tauberbischofsheim
1.2453	Berufsschulzentrum Wertheim
1.2713	Schule für Geistig Behinderte Unterbalbach
1.2715	Schulkinderg. f. Geistig Behinderte Waldenhausen
1.2716	Schulkinderg. f. Geistig Behinderte Unterbalbach
1.2740	Schule für Sprachbehinderte Unterschüpf
1.3200	Kreisarchiv
1.4002	Eingliederungsamt
1.4070	Kreisjugendamt
1.4360	Flüchtlingsunterbringung in Gemeinschaftsunterkunft
1.4361	Spätaussiedlerunterbringung
1.5461	Fleischhygiene, Großschlachtbetriebe
1.5464	Hygieneüberwachung
1.6120	Kreisvermessungsamt
1.6510	Kreisstraßenbauamt
1.7910	Förderung von Wirtschaft und Verkehr
1.8551	Kreisforstamt
1.8800	Allgemeines Grundvermögen

Anlage 17

Mietzahlungen an EIMT

Mietzahlungen an EIMT

Haushaltsstelle	Betrag in Euro	Bezeichnung des Unterabschnitts
1.0610.533000	446.900	Verwaltungsgebäude I, Gartenstr. 1, TBB (Hauptgebäude)
1.0611.533000	197.200	Verwaltungsgebäude II, Schmiederstr. 21, TBB (Ehem. Finanzamt)
1.0612.533000	23.000	Verwaltungsgebäude III, Liobastr. 9, TBB (Ehem.Hausm.Geb.)
1.0613.533000	42.100	Verwaltungsgebäude, Albert-Schweitzer-Str. 31, TBB (Gesundheitsamt)
1.0614.533000	65.900	Verwaltungsgebäude, Museumstr. 2, TBB (Kreisjugendamt)
1.0615.533000	141.800	Verwaltungsgebäude, Flurstr. 2, Distelhausen (KMZ, Schulpsychol. Ber.Stelle)
1.0616.533000	227.500	Verwaltungsgebäude, Wachbacher Str. 52, MGH (Ehem.KKH Bad Mgh)
1.0617.533000	22.600	Verwaltungsgebäude, Albert-Schweitzer-Str. 33, TBB (Versorgungsamt)
1.0618.533000	73.900	Verwaltungsgebäude, Austr. 6, MGH (Landwirtschaftsamt)
1.1125.533000	8.700	Zulassungsstelle Wertheim
1.2010.533000	14.300	Schulamt
1.2451.533000	1.826.900	Berufsschulzentrum Bad Mergentheim
1.2452.533000	1.044.500	Berufsschulzentrum Tauberbischofsheim
1.2453.533000	781.800	Berufsschulzentrum Wertheim
1.2713.533000	267.200	Schule für Geistig Behinderte Unterbalbach
1.2715.533000	37.400	Schulkinderg. f. Geistig Behinderte Waldenhausen
1.2716.533000	18.200	Schulkinderg. f. Geistig Behinderte Unterbalbach
1.2740.533000	127.300	Schule für Sprachbehinderte Unterschüpf
1.4360.533000	198.200	Flüchtlingsunterbringung in Gemeinschaftsunterkunft
1.4361.533000	53.100	Spätaussiedlerunterbringung
1.5461.533000	3.100	Fleischhygiene, Großschlachtbetriebe
1.5462.533000	8.300	Fleischhygiene, Handwerkl. Schlachtbetriebe
1.5464.533000	3.100	Hygieneüberwachung
1.6120.533000	121.700	Kreisvermessungsamt
1.6510.533000	78.400	Kreisstraßenbauamt
1.7820.533000	47.900	Flurneuordnungsamt
1.7900.533000	10.800	Förderung des Fremdenverkehrs
1.8551.533000	45.200	Kreisforstamt
Summe	5.937.000	

Anlage 18

Mustermietvertrag

Mustermietvertrag

Zwischen dem

Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber

- nachfolgend EIMT genannt –

und

.....

- nachfolgend Mieter genannt –

wird nachstehender

Interner Mietvertrag

über die Nutzung von kreiseigenen Gebäuden und Räumen

geschlossen.

1. Vorbemerkung

Der EIMT nimmt gegenüber dem Mieter die Funktion des Vermieters wahr.

Grundlage dieses Serviceverhältnisses sind die Rahmenvorgaben für das Mieter-/Vermieter-Modell des Main-Tauber-Kreises in der Fassung vom XX.XX.20XX. Die Rahmenvorgaben sind diesem Vertrag in der Anlage beigefügt.

Das Mietverhältnis gründet außerdem auf einem gegenseitig partnerschaftlichen Verhalten der Vertragsparteien.

Der Mieter kann und soll im Rahmen seiner Möglichkeiten und seiner Verpflichtung zum pfleglichen Umgang mit den angemieteten Gebäuden/Räumen auf die Kosten Einfluss nehmen.

Neben diesem Mietvertrag sind im Rahmen eines Servicevertrages zwischen EIMT und Mieter gesonderte Regelungen von Serviceleistungen zu treffen.

Es besteht zwischen den Vertragspartnern Einvernehmen, dass dieser Mietvertrag kein Mietvertrag im Sinne des BGB ist.

2. Vertragsgegenstand

Dem Mieter werden folgende Objekte zur Nutzung überlassen:

Bezeichnung Gebäude,
Adresse,
Flst.Nr., Gemarkung
Regelung Gemeinschaftseigentum
Büro-Raum-Nummern
Nutzfläche

Bezeichnung Gebäude,
Adresse,
Flst.Nr., Gemarkung
Regelung Gemeinschaftseigentum
Büro-Raum-Nummern
Nutzfläche

3. Laufzeit

Das Mietverhältnis beginnt mit dem 01.01.2008 und ist unbefristet.

4. Kündigung

Eine Kündigungsfrist wird nicht vereinbart. Die Nutzungsdauer richtet sich nach den Organisationsvorgaben des Landrates.

5. Miete

Die monatlichen Mietpreise für die in § 2 genannten Objekte betragen:

Objekt: X,XX €
Objekt: X,XX €
Objekt: X,XX €

Der EIMT berechnet die Mietpreise zunächst in jährlichen Abständen neu. Sobald eine Stabilisierung der Mietpreisberechnung eingetreten ist, erfolgt eine Neuberechnung der Mietpreise in größeren Abständen.

6. Nebenkosten

Neben der Miete trägt der Mieter folgende Nebenkosten:

- Gebäudeversicherung
- Grundsteuer
- Kehrgebühren und Immissionsschutzmessungen
- Energiekosten
- Allgemeinstrom
- Wasser
- Wärme
- Hausmeisterdienste
- Reinigungsaufwand

- Wartungskosten für
 - Heizanlagen
 - Feuerlöscher
 - Personen-/Transportaufzüge
 - Automatiktüren
 - Betriebsgemeinschaftsantenne
 - Breitbandkabelanschluss

sofern im Gebäude vorhanden.

Sofern die jeweiligen Nebenkosten nicht direkt den Objekten zugeordnet werden können, erfolgt eine Umlage auf die Mietfläche.

Verändert sich die Höhe der Nebenkosten oder werden Abgaben neu eingeführt oder entstehen neue mit der Gebäudebewirtschaftung in Zusammenhang stehenden Kosten, werden diese Veränderungen vom Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens anteilig an den Mieter weitergereicht.

Die Entgelte der dem Mieter direkt zuordenbaren Nebenkosten werden grundsätzlich nach den tatsächlichen Kosten des Vorjahres erhoben und nach Rechnungslegung abgerechnet. Auf die zu erwartende Abrechnung sind quartalsweise Vorauszahlungspauschalen zu zahlen, die jährlich angepasst werden können. Ist eine Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch nicht möglich, wird eine Umlagepauschale auf der Basis eines vorab festgelegten Umlageschlüssels erhoben.

7. Zahlung

Die Miete sowie die Nebenkostenvorauszahlungen sind am Ersten jeden Quartals im Voraus fällig. Die Abrechnung über die Nebenkosten erfolgt jährlich.

8. Zustand und Nutzung

Der Mieter ist berechtigt, den Vertragsgegenstand für seine Zwecke zu nutzen.

Der Mieter darf keine baulichen Veränderungen am Vertragsgegenstand ohne Zustimmung des EIMT vornehmen.

Dem Mieter ist der Zustand des Vertragsgegenstandes bekannt. Der Mieter ist gehalten, mit dem Vertragsgegenstand schonend und pfleglich umzugehen.

Mängel, Schäden und Gefahren sind dem EIMT unverzüglich anzuzeigen. Der EIMT muss diese Mängel, Schäden und Gefahren unverzüglich beheben.

9. Klein- und Schönheitsreparaturen

Klein- und Schönheitsreparaturen werden durch den EIMT durchgeführt. Die Kosten hierfür sind im Mietpreis enthalten.

10. Untervermietung

Der Mieter kann den Vertragsgegenstand untervermieten, sofern Nutzungsart und –umfang mit den Eigenschaften des Gebäudes / Raumes in Einklang stehen.

Das Untermietverhältnis ist dem EIMT anzuzeigen und ein Belegungsplan vorzulegen. Sofern sich durch die Untervermietung besondere Abnutzungen ergeben, besteht die Möglichkeit der Verrechnung. Bei externen Untervermietungen ist der EIMT zu beteiligen.

11. Betreten der Mietsache

Der EIMT darf jederzeit mit dem Mieter die Mietsache ggf. mit weiteren Personen (Sachverständige etc.) betreten.

Bei Gefahr in Verzug darf der EIMT die Vertragssache auch ohne Mieter betreten.

12. Schlussbestimmungen

EIMT und Mieter erhalten je ein Exemplar dieses Mietvertrages.

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden sind nur wirksam, wenn sie in schriftlicher Form vereinbart wurde.

Tauberbischofsheim, den

Tauberbischofsheim, den

.....
Mieter

.....
Vermieter

Mietpreise

Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich:

als Nettokaltmiete	.....	€
• Betriebskosten		
Hausmeisterdienste	.....	€
Reinigungsaufwand	.....	€
Wartungskosten	.....	€
Allgemeinstrom	.....	€
• Gebäudeversicherung	.....	€
• Grundsteuer	.....	€
• Kehrgebühren und Immissionsschutzmessungen	.....	€
• Energiekosten	.....	€
• Wasser	.....	€
• Wärme	<u>.....</u>	<u>€</u>
 Summe Mietpreis/Monat	.....	€

Anlage 19

Vorbericht zum Haushaltsplan 2008 des Main-Tauber-Kreises

Vorbericht zum Haushaltsplan 2008 des Main-Tauber-Kreises

1. Allgemeines

1.1 Allgemeine Hinweise

Die in früheren Jahren immer wieder bemängelte angespannte Finanzsituation der Kommunen und Landkreise hat sich seit 2006 durch das günstige konjunkturelle Umfeld spürbar verbessert. Zwar führt die derzeitige erfreuliche Entwicklung der Gesamtwirtschaft zu einer deutlichen Verbesserung der staatlichen Einnahmen, der Schuldenstand der Gebietskörperschaften bleibt aber drückend. Gerade die günstigere gesamtwirtschaftliche Situation sollte daher zur weiteren Haushaltskonsolidierung genutzt werden, um Spielräume für bisher zurückgestellte Pflichtaufgaben zu schaffen.

1.2 Zur Haushaltslage

Die Haushaltssituation 2008 wird durch folgende Faktoren beeinflusst:

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Die Einnahmen aus dem Finanzausgleich sind gegenüber dem Vorjahr durchweg steigend. So erhöhen sich die Sachkostenbeiträge für die Schulen um | 70.000 € |
| ➤ Die Schlüsselzuweisungen erhöhen sich um rd. | 3.250.000 € |
| ➤ Die Kreisumlage steigt bei Absenkung des Hebesatzes um 2,0 Prozent auf 35,25 Punkte um | 1.700.000 € |
| ➤ In der Jugendhilfe ist per Saldo mit Einsparungen von rd. zu rechnen | 550.000 € |
| ➤ Aus dem Bereich Versorgungs-/Eingliederungsamt fällt der Saldo gegenüber 2007 um rd. günstiger aus | 130.000 € |
| ➤ Personalkosten gehen um rd. zurück | 1.000.000 € |

Den Einnahmeverbesserungen stehen aber gleichzeitig auch steigende Ausgaben bzw. Wenigereinnahmen in verschiedenen Bereichen gegenüber:

- Mehrbedarf in der Sozialhilfe, insbesondere durch die Grund-
sicherung und die Eingliederungshilfe mit 300.000 €
Bei der Beteiligung des Bundes für SGB II läuft die bisherige
Regelung mit 35,2 Prozent nur bis Jahresende 2007.
Ab 2008 ist voraussichtlich mit einer Reduzierung der Bundes-
beteiligung zu rechnen. Es wurde daher die Beteiligungsquote
des Bundes mit 33,7 Prozent angesetzt wie dies aufgrund
der derzeitigen Entwicklung zu erwarten ist
- Rückgang der Zuweisungen des Landes nach dem VRG 2005
durch Effizienzrendite mit 3 Prozent um 50.000 €

Die Verbesserungen im Verwaltungshaushalt ermöglichen eine Nettoinvestitionsrate an den Vermögenshaushalt von rund 5,1 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Tilgungsverpflichtungen gegenüber dem Kreiskrankenhaus mit rd. 600.000 Euro und dem Eigenbetrieb Kloster Bronnbach mit rd. 460.000 Euro verbleibt de facto eine Nettoinvestitionsrate von rd. 4,0 Mio. Euro.

Der Vermögenshaushalt kann erstmals wieder Investitionsvorhaben finanzieren, die bisher wegen der angespannten Finanzlage nicht umgesetzt werden konnten. Neben dem Straßenbau sind Investitionszuschüsse an den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement für das Schulsanierungskonzept und die Gebäudeoptimierung enthalten. Für den Krankenhausbereich wurde, im Hinblick auf den anstehenden Sanierungs-/Neubaubedarf auf den Campus des Kreiskrankenhauses (Facharztzentrum, Sanierung Haus II, evtl. Neubau eines Bettentraktes), ebenfalls ein Investitionszuschuss vorgesehen. Dem Eigenbetrieb Kloster Bronnbach fließen ebenfalls Investitionszuschüsse für die Gestaltung des Kirchenvorplatzes, die Neuanlage eines Parkplatzes, die Machbarkeitsstudie zur Einrichtung eines Seminarhotels und den Umbau einer Scheune zum Biolabor im Zusammenhang mit dem Fraunhofer-Institut. Daneben ist ein Schwerpunkt die Kurverwaltung Bad Mergentheim mit der Restfinanzierung des Kreisanteils für das Parkhotel und einer Rate für die Sanierung des Kurhauses.

Unter Berücksichtigung der Nettoinvestitionsrate des Verwaltungshaushaltes ist trotz einer Entnahme aus der allgemeinen Rücklage zum Ausgleich des Vermögenshaushaltes aber immer noch eine Darlehensaufnahme von 1,38 Mio. Euro erforderlich.

2. Abschluss des Haushaltsjahres 2006

Die Jahresrechnung 2006 schließt in Einnahmen und Ausgaben gegenüber dem Haushaltsplan wie folgt ab:

	Rechnungsergebnis	Haushaltsplanansatz
Verwaltungshaushalt	126.324.378,65 €	126.950.000,00 €
Vermögenshaushalt	11.424.590,66 €	8.693.000,00 €
Gesamt	137.748.969,31 €	135.643.000,00 €

Es kann somit festgestellt werden, dass der Haushaltsplan 2006 im Wesentlichen planmäßig vollzogen werden konnte.

Das Wirtschaftsjahr 2006 ist in Teilen besser verlaufen als im Haushaltsplan veranschlagt. So konnte die ursprünglich mit 1,8 Mio. Euro veranschlagte Zuführungsrate des Verwaltungshaushaltes an den Vermögenshaushalt 5,9 Mio. Euro mehr bringen und liegt insgesamt bei 7,7 Mio. Euro.

Diese Mehrzuführung ist im Wesentlichen zurückzuführen auf:

- Finanzaufweisungen um rd. 900.000 Euro höher
- Einsparungen im Sozialdezernat mit rd. 2,5 Mio. Euro
- Wenigerausgaben bei den Personalkosten mit rd. 275.000 Euro

Der Vermögenshaushalt verlief planmäßig. Soweit die veranschlagten Mittel nicht abgeflossen sind, wurden diese in Haushaltsresten gebunden.

Die Darlehensaufnahme im Vermögenshaushalt konnte durch die Mehrzuführung des Verwaltungshaushaltes um 2,5 Mio. Euro geringer ausfallen. Zusätzlich konnten 3,5 Mio. Euro Haushaltseinnahmereste aus Krediten abgebaut werden, so dass der Schuldenstand zum 31.12.2006 nunmehr bei 25.604.138 Euro liegt.

Gleichzeitig konnten der allgemeinen Rücklage 1,8 Mio. Euro zugeführt werden, die zur Finanzierung der künftig anstehenden Pflichtaufgaben, insbesondere im Schulsanierungsbereich und bei der Gebäudeoptimierung, dringend notwendig sind.

3. Entwicklung des laufenden Haushaltsjahres 2007

Nach den bisherigen Erkenntnissen verläuft das Haushaltsjahr 2007 insgesamt sehr positiv. Die aufstrebende Konjunktur beschert Bund und Land steigende Steuereinnahmen, von denen das Land, die Städte und Gemeinden und in geringerem Umfang der Landkreis, profitieren. Vor diesem Hintergrund steigen die Schlüsselzuweisungen um rd. 700.000 Euro und die Kilometerbeiträge für Kreisstraßen um rd. 600.000 Euro.

Gleichzeitig ist im Sozial- und Jugendhilfebereich von einem geringeren Zuschussbedarf von rd. 1,3 Mio. Euro auszugehen.

Daneben tragen einige "Sonderposten", die bei Erstellung des Haushaltsplanes nicht absehbar waren, zu positiven Auswirkungen bei. Hier sind zu nennen die gesenkte Umlage an den LWV mit rd. 130.000 Euro im Verwaltungshaushalt und im Vermögenshaushalt die Rückflüsse aus dem Verkauf von Kliniken des LWV mit knapp 500.000 Euro und der Verkauf eines Kreisgrundstücks mit 150.000 Euro.

Per Saldo sind somit im Verwaltungshaushalt Verbesserungen mit rd. 2,2 Mio. Euro und im Vermögenshaushalt mit knapp 600.000 Euro zu erwarten. So sich keine gravierenden negativen Änderungen ergeben, können dem Vermögenshaushalt vermutlich 2 Mio. Euro mehr zugeführt werden als bisher veranschlagt. Gemeinsam mit der positiven Entwicklung im Vermögenshaushalt könnte es gelingen, das Jahr 2007 ohne neue Schuldaufnahmen abzuwickeln. Hierfür sind im Haushaltsplan noch Kreditaufnahmen von 3,0 Mio. Euro vorgesehen. Angesichts der in den kommenden Jahren anstehenden dringenden Investitionen in Bildungsbereich gibt diese Entwicklung notwendige Handlungsspielräume.

Die im Rahmen des Verwaltungsstrukturreformgesetzes zu erbringende Effizienzrendite konnte im Haushaltsjahr 2006 erwirtschaftet werden. Die für 2006 geforderten 3 Prozent beliefen sich tatsächlich auf rd. 4,6 Prozent.

4. Bemerkungen zum Haushaltsplan 2008

4.1 Grundsätzliches

Der Haushaltsplan 2008 schließt wie folgt ab:

	Planjahr 2008	Planjahr 2007
Verwaltungshaushalt	126.886.800 €	125.262.000 €
Vermögenshaushalt	12.177.000 €	7.955.000 €
Gesamtvolumen	139.063.800 €	133.217.000 €

Das Ziel, einen ausgeglichenen Haushalt zu erreichen, wird durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erleichtert, wobei der eingeschlagene Konsolidierungskurs, wie in der Haushaltsklausurtagung 2006 festgelegt, weiterhin Priorität hat. Die Rückführung der Schulden und der gleichzeitige Abbau des Nachholbedarfs bei Pflichtaufgaben wie Schulsanierung, Gebäudekonzept u.ä. kann erreicht werden. Personal- und Sachkosten wurden ebenfalls wieder unter dem Stichwort Kosteneinsparung nach dem Top-Fit-Programm veranschlagt.

Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber-Kreis (EIMT)

Zum 01.01.2008 wird der neue Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement Main-Tauber alle bebauten Liegenschaften, einschließlich Schulen mit Ausnahme des Vermögens der anderen Eigenbetriebe, zur Bewirtschaftung und Verwaltung übernehmen. Dem Eigenbetrieb wird als Eigenkapital das zum Ende des Jahres 2007 aktivierte Vermögen (Gebäude, Grund und Boden) mit rd. 42 Mio. Euro sowie die aktivierten Zuschüsse für Baumaßnahmen mit 8,3 Mio. Euro übertragen. Gleichzeitig muss der Eigenbetrieb anteilige Schulden mit 11.453.000 Euro übernehmen.

Daneben werden die Hausmeister, Reinigungspersonal u.ä. ebenfalls in den Eigenbetrieb überführt.

Zu den Aufgaben des EIMT zählt auch die Umsetzung des Schulsanierungskonzeptes mit einem Volumen von rd. 10 Mio. Euro sowie des Gebäudeoptimierungskonzeptes mit einem geschätzten Volumen von rd. 6 Mio. Euro. Zur Finanzierung dieses Konzeptes stehen dem EIMT natürlich auch die Erlöse aus dem Verkauf des Mietwohngebäudes Agnes-Schreiber-Straße in Bad Mergentheim mit 0,4 Mio. Euro, Verkauf des Landwirtschaftsamtes mit rd. 1,0 Mio. Euro und Verkauf des kreiseigenen Gebäudes Bahnhofstraße (Jugendamt, Modegeschäft Messler) mit rd. 0,6 Mio. Euro zur Gegenfinanzierung zur Verfügung. Daneben sind als Synergieeffekte 200.000 Euro sowie ersparte Mieten mit rd. 400.000 Euro bei der Finanzierung zu berücksichtigen. Die nicht durch Zuschüsse u.ä. gedeckten Kosten des Schulsanierungskonzeptes und des Gebäudeoptimierungskonzeptes sollen durch Baukostenzuschüsse aus dem Kernhaushalt mitfinanziert werden, um die Verschuldung des Eigenbetriebes in Grenzen zu halten und die Erwirtschaftung der Abschreibungen zu ermöglichen.

(...)

Anlage 20

Haushaltssatzung 2008 des Landkreises Main-Tauber-Kreis

H A U S H A L T S S A T Z U N G
des Landkreises Main-Tauber-Kreis
für das Haushaltsjahr 2 0 0 8

Aufgrund der §§ 19, 34, 48 und 49 der Landkreisordnung i.V.m. §§ 79 ff der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Kreistag am 12.12.2007 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2008 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan wird festgesetzt mit

- | | |
|---|----------------|
| 1. den Einnahmen und Ausgaben von je | 139.063.800 €, |
| davon | |
| im Verwaltungshaushalt | 126.886.800 €, |
| im Vermögenshaushalt | 12.177.000 €, |
| 2. dem Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) von | 1.380.000 €, |
| 3. dem Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen von | 6.661.000 €. |

§ 2

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 20.000.000 €.

§3

Der Hebesatz wird festgesetzt für die Kreisumlage 2008 auf 35,25 v.H. der festgestellten Steuerkraftsummen der kreisangehörigen Gemeinden.

Tauberbischofsheim, den 12. Dezember 2007

Der Vorsitzende des Kreistags

Reinhard Frank
Landrat

(...)

Anlage 21

Haushaltssatzung 2007 des Landkreises Main-Tauber-Kreis

HAUSHALTSSATZUNG

des Landkreises Main-Tauber-Kreis für das Haushaltsjahr 2007

Aufgrund der §§ 19, 34, 48 und 49 der Landkreisordnung i.V.m. §§ 79 ff der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Kreistag am 13.12.2006 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2007 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan wird festgesetzt mit

- | | |
|---|----------------|
| 1. den Einnahmen und Ausgaben von je | 133.217.000 €, |
| davon | |
| im Verwaltungshaushalt | 125.262.000 €, |
| im Vermögenshaushalt | 7.955.000 €, |
| 2. dem Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen
für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen
(Kreditermächtigung) von | 3.085.400 €, |
| 3. dem Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen von | 6.629.000 €. |

§ 2

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 20.000.000 €.

§3

Der Hebesatz wird festgesetzt
für die Kreisumlage 2007 auf 37,25 v.H.
der festgestellten Steuerkraftsummen der kreisangehörigen Gemeinden.

Tauberbischofsheim, den 13. Dezember 2006

Der Vorsitzende des Kreistags

Reinhard Frank
Landrat

(...)