



Einladung

zur 05. öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

am 08.12.2021, 19:00 Uhr

Bürgerzentrum, 2/3 Saal, Rathausplatz 1, 61184 Karben

Tagesordnung:

Eröffnung und Begrüßung

- 1 . Haushaltssatzung der Stadt Karben für das Haushaltsjahr 2022; Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: FB 2/261/2021-2026
- 2 . Stadtwerke Karben: Feststellung und Verwendung des Jahresabschlusses 2020
Vorlage: E 1/289/2021-2026
- 3 . Wirtschaftsplan 2022 Stadtwerke Karben; Stellungnahme gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 EigBGe
Vorlage: E 1/294/2021-2026
- 4 . Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement Karben (KIM)
Vorlage: E 2/296/2021-2026

Zur nichtöffentlichen Behandlung vorgesehen:

- 5 . Stadtwerke Karben:
 Grundstücksverkauf Max-Planck-Straße
 Vorlage: E 1/093/2021-2026

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kathrin Grüntker
Ausschussvorsitzende

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger sind herzlich zur Sitzung eingeladen. Es gilt für Besucherinnen und Besucher die Anwendung und Einhaltung der 3G-Regelung (geimpft oder genesen oder getestet).

Karben, 25.11.2021

Federführung: Fachbereich 2 Finanzen	Vorlagen-Nummer:
AZ.:	FB 2/261/2021-2026
Bearbeiter: Peter Dahlheimer	
Verfasser Peter Dahlheimer	

Beratungsfolge	Termin	
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

Gegenstand der Vorlage

Haushaltssatzung der Stadt Karben für das Haushaltsjahr 2022; Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

1. Die Haushaltssatzung der Stadt Karben für das Jahr 2022 wird beschlossen.
2. Der Haushaltsplan der Stadt Karben mit seinen Anlagen (Vorbericht, Gesamthaushalt, Teilhaushalte, Stellenplan etc.) für das Jahr 2022 wird beschlossen.
3. Das Investitionsprogramm der Stadt Karben für das Haushaltsjahr 2022 (Zeitraum 2021 bis 2025) wird beschlossen.

Sachverhalt:

Gemäß § 97 Abs. 1 HGO stellt der Gemeindevorstand bzw. Magistrat die Entwürfe von Haushaltssatzung, Haushaltsplan mit seinen Anlagen (Vorbericht, Gesamthaushalt, Teilhaushalte, Stellenplan etc.) und Investitionsprogramm fest und legt sie der Gemeindevertretung bzw. Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Gemäß § 97 Abs. 3 HGO werden die Entwürfe von Haushaltssatzung, Haushaltsplan mit seinen Anlagen (Vorbericht, Gesamthaushalt, Teilhaushalte, Stellenplan etc.) und Investitionsprogramm von der Gemeindevertretung bzw. Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung beraten und beschlossen. Sie sollen vorher im Finanzausschuss eingehend behandelt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2021		Produkt:	
---------	--	----------	--

Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular „Folgekostenberechnung“ beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Karben, 25.11.2021

Federführung: Eigenbetrieb 1 Stadtwerke	Vorlagen-Nummer:
AZ.: E1	E 1/289/2021-2026
Bearbeiter: Carolin Beck	
Verfasser: Georg Klein	

Beratungsfolge	Termin	
Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadtwerke	11.11.2021	
Magistrat	29.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

Gegenstand der Vorlage

Stadtwerke Karben: Feststellung und Verwendung des Jahresabschlusses 2020

Beschluss:

Die Betriebskommission empfiehlt dem Magistrat die Weiterleitung des Jahresabschlusses der Stadtwerke Karben zum 31.12.2020 an die Stadtverordnetenversammlung wie folgt:

1. Der Jahresabschluss der Stadtwerke Karben zum 31.12.2020 wird gemäß § 27 Abs. 3 EigBGes mit einem Jahresverlust von 348.749,93 € festgestellt.
2. Der Jahresgewinn der Abwasserbeseitigung von 438.357,93 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.
3. Der Jahresgewinn der Wasserversorgung von 11.773,30 € soll zur Tilgung des Verlustvortrages verwendet werden.
4. Der Jahresverlust des Hallenfreizeitbades von 736.940,22 € soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.
5. Der Jahresverlust des Bauhofs von 58.568,78 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.
6. Der Jahresverlust der Sparte Energie von 3.372,16 € soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.
6. Der Betriebsleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2020 Entlastung erteilt.

Sachverhalt:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2021		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular "Folgekostenberechnung" beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Zum Öffnen des Jahresabschlussberichts wird das Passwort **1081662_2021**
benötigt.

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Stadtwerke Karben

.....

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
und Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

– Testatsexemplar –

.....

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2020
- Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 3: Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 4: Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020
- Anlage 5: Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

0630/21 TE
KAW/Wt
1081662

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungs-
differenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten,
Prozentangaben usw.) auftreten.

Stadtwerke Karben
Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	400.999,00	491.500,00
	400.999,00	491.500,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	10.309.189,28	10.698.478,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	345.346,99	345.346,99
3. Verteilungsanlagen	4.399.877,00	3.886.398,00
4. Entsorgungsanlagen	12.912.644,00	12.452.962,00
5. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.256.233,00	1.487.181,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.018.859,00	901.791,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.256.039,88	1.590.046,66
	31.498.189,15	31.362.203,93
III. Finanzanlagen	800.000,00	1.900.000,00
	32.699.188,15	33.753.703,93
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	157.587,95	159.255,98
	157.587,95	159.255,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	591.225,64	429.550,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	26.661,38
3. Forderungen an die Stadt	385.712,88	541.352,38
4. Sonstige Vermögensgegenstände	88.368,76	12.172,44
	1.065.307,28	1.009.736,58
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.179.695,00	950.619,17
	2.402.590,23	2.119.611,73
C. Rechnungsabgrenzungsposten	261,80	238,00
	35.102.040,18	35.873.553,66

PASSIVA

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital		
1. Stammkapital	11.900.000,00	11.900.000,00
	11.900.000,00	11.900.000,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklage	9.627.592,80	9.627.592,80
	9.627.592,80	9.627.592,80
III. Gewinn/Verlust		
1. Gewinn/Verlust des Vorjahres	-1.414.424,52	-1.208.654,97
2. Jahresgewinn/-verlust	-348.749,93	-36.705,06
	-1.763.174,45	-1.245.360,03
	19.764.418,35	20.282.232,77
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.197.175,00	2.212.239,00
C. Empfangene Ertragszuschüsse	1.702.980,00	1.697.753,00
D. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	510.433,88	186.303,38
	510.433,88	186.303,38
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.843.159,21	10.513.679,95
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 690.812,17 (Vorjahr EUR 695.938,10)		
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	163.151,47	139.862,37
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 163.151,47 (Vorjahr EUR 139.862,37)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.060,65	253.466,93
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 475.060,65 (Vorjahr EUR 253.466,93)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.083,92	0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 16.083,92 (Vorjahr EUR 0,00)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	424.924,84	579.692,07
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 424.924,84 (Vorjahr EUR 579.692,07)		
	10.922.380,09	11.486.701,32
F. Rechnungsabgrenzungsposten	4.652,86	8.324,19
	35.102.040,18	35.873.553,66

**Stadtwerke Karben
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2020**

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse	8.393.132,97	9.066.171,35
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	31.239,71	25.211,30
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>157.665,21</u>	<u>105.333,82</u>
	8.582.037,89	9.196.716,47
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.956.764,67	-1.976.025,05
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-1.003.341,39</u>	<u>-1.257.715,98</u>
	-2.960.106,06	-3.233.741,03
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.353.976,62	-2.264.110,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 201.028,15 (Vorjahr EUR 192.170,21)	-695.695,32	-674.067,37
	<u>-3.049.671,94</u>	<u>-2.938.177,88</u>
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-2.072.886,89</u>	<u>-2.137.182,32</u>
	-2.072.886,89	-2.137.182,32
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-536.493,81</u>	<u>-572.939,66</u>
	-37.120,81	314.675,58
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	638,91	3.022,10
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-298.514,97</u>	<u>-339.090,95</u>
	-297.876,06	-336.068,85
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>-334.996,87</u>	<u>-21.393,27</u>
11. Sonstige Steuern	<u>-13.753,06</u>	<u>-15.311,79</u>
12. Jahresverlust	<u><u>-348.749,93</u></u>	<u><u>-36.705,06</u></u>

**Stadtwerke Karben
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2020**

Nachrichtlich

Verwendung des Jahresgewinns

a. der Abwasserbeseitigung auf neue Rechnung vortragen	438.357,93	644.580,51
b. der Wasserversorgung zur Tilgung des Verlustvortrages	11.773,30	14.869,82

Behandlung des Jahresverlustes

a. der Energieversorgung zur Verrechnung mit dem Gewinnvortrag	3.372,16	0,00
b. des Hallenbades auf neue Rechnung vortragen	736.940,22	633.224,90
c. des Bauhofs zur Verrechnung mit dem Gewinnvortrag	58.568,78	62.930,49

Stadtwerke Karben
Jahresabschluss zum 31.12.2020

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

A. Anwendung des Eigenbetriebsgesetz

Die Stadtwerke Karben haben ihren Sitz in Karben und führen seit dem 01. Januar 1989 die Betriebszweige, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und den Verkehrsbetrieb der Stadt Karben nach den Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes. Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 16. Oktober 2003 wurde das Hallenfreizeitbad zum 31. Dezember 2003 aus dem städtischen Haushalt ausgegliedert und nach § 5 EigBges in Verbindung mit § 8 der Betriebssatzung zum 1. Januar 2004 in die Stadtwerke Karben überführt. Nach der Änderung der Eigenbetriebssatzung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 27. August 2010 wurde die Geschäftstätigkeit um den Betriebszweig „Energieerzeugung“ erweitert und gemäß Magistratssitzung vom 26.11.2012 an die Karben Energie GmbH zum 01.01.2013 veräußert. Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben vom 10. Dezember 2010 wurde der Bauhof zum 31. Dezember 2010 aus dem städtischen Haushalt zum 01. Januar 2011 in die Stadtwerke Karben überführt.

Der Jahresabschluss ist entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Ansatz- und Bewertungsvorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblattvorschriften des Eigenbetriebsgesetzes.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bilanzierung und Bewertung wurden gemäß § 22 EigBges die Rechnungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie die besonderen Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes angewendet.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 ist das Anlagevermögen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßige Abschreibung, bewertet.

Für alle Betriebsbereiche wurden die Abschreibungen nach den betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern linear vorgenommen. Bei den Zugängen auf bewegliche Wirtschaftsgüter wurde im Jahr der Anschaffung die Abschreibung nur zeitanteilig für den vollen Monat der Anschaffung und die folgenden Monate berechnet. Bei Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ist die Nutzungsdauer von 4 bis 15 Jahre zugrunde gelegt. Die Abschreibung der gewährten Baukostenzuschüsse erfolgte mit 5 %.

Die Vorräte an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sind mit Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen angesetzt.

Aktive latente Steuern werden nicht angesetzt.

Die den Stadtwerken aus der Grundwasserabgabe gewährten Investitionszuschüsse für die Wasserversorgung und die Baukostenzuschüsse für das Hallenfreizeitbad werden als Sonderposten

für Investitionszuschüsse passiviert und in Höhe der Abschreibungen auf die damit finanzierten Anlagegegenstände erfolgswirksam aufgelöst.

Die bis 2002 für die Wasserversorgung vereinnahmten Anliegerleistungen sowie sämtliche Anliegerleistungen der Abwasserbeseitigung werden unverändert als empfangene Ertragszuschüsse passiviert und gemäß § 23 EStG jährlich aufgelöst.

Die seit dem Wirtschaftsjahr 2003 vereinnahmten Anliegerbeiträge und Kostenersätze des Betriebszweiges Wasserversorgung werden entsprechend den ertragssteuerlichen Vorschriften den Versorgungs- und Verteilungsanlagen unmittelbar zugeordnet und als passiver Sonderposten für Investitionszuschüsse ausgewiesen. Die Auflösung der Sonderposten erfolgt linear entsprechend der Nutzungsdauer der hiermit finanzierten Vermögensgegenstände.

Die Auflösungsbeiträge des Sonderpostens aus den Anliegerleistungen des Betriebszweiges Wasserversorgung werden unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Erläuterung zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens mit den Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Abs. 2 EStG stellen sich wie folgend dar:

Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen				Restbuchwerte			Kennzahlen		
	Anfangsstand 01.01.2020	Zugang 2020	Abgang 2020	Umbuchungen 2020	Endstand 31.12.2020	Anfangsstand 01.01.2020	Abschreibungen des Wirtschaftsjahres 2020	angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 aus- gewiesenen Abgänge / Umgliederungen (U) 2020	Endstand 31.12.2020	am Ende des Wirtschafts- jahres 31.12.2020	Stand 31.12.2019	Durchschnittlicher Abschreibungs- satz	Durchschnittlicher Restbuch- wert				
												2	3	4	5	6	7
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																	
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte																	
- Kanalwerk	90.182,81	0,00	0,00	0,00	90.182,81	90.182,81	0,00	0,00	90.182,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Kläranlage	27.582,06	2.766,75	0,00	0,00	30.348,81	23.484,06	2.495,75	0,00	25.979,81	4.369,00	4.098,00	8,20	14,40	8,20	14,40	20,00	20,00
- Wasserversorgung	1.982.565,35	484,50	0,00	0,00	1.983.049,85	1.495.167,35	91.256,50	0,00	1.586.423,85	396.626,00	487.398,00	4,60	0,00	4,60	0,00	0,00	0,00
- Hallenbad	8.668,90	0,00	0,00	0,00	8.668,90	8.668,90	0,00	0,00	8.668,90	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Bauhof	14.310,15	0,00	0,00	0,00	14.310,15	14.310,15	0,00	0,00	14.308,15	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe I	2.123.309,27	3.251,25	0,00	0,00	2.126.560,52	1.631.809,27	93.752,25	0,00	1.725.561,52	400.999,00	491.500,00	4,40	18,90	4,40	18,90	0,00	0,00
II. Sachanlagen																	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit																	
a) Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten																	
- Kanalwerk	80.542,77	0,00	0,00	0,00	80.542,77	7.556.716,04	0,00	0,00	7.773.834,00	4.281.988,00	80.542,77	0,00	100,00	0,00	100,00	0,00	0,00
- Kläranlage	12.051.765,04	4.066,96	0,00	0,00	12.055.832,00	529.790,27	23.086,00	0,00	552.846,27	558.845,90	581.931,90	1,80	36,50	1,80	36,50	50,30	50,30
- Wasserversorgung	1.111.692,17	0,00	0,00	0,00	1.111.692,17	2.336.624,95	152.341,40	0,00	2.488.966,35	4.408.531,61	4.545.891,61	2,20	63,90	2,20	63,90	81,10	81,10
- Hallenbad	6.882.516,56	14.981,40	0,00	0,00	6.897.497,96	2.065.062,33	21.872,72	0,00	227.935,05	979.281,00	995.073,00	1,80	81,10	1,80	81,10	48,30	48,30
- Bauhof	1.201.135,33	6.080,72	0,00	0,00	1.207.216,05	10.629.183,59	414.418,08	0,00	11.043.581,67	10.309.189,28	10.896.473,28	1,90	48,30	1,90	48,30	0,00	0,00
Summe a)	21.327.641,87	25.129,08	0,00	0,00	21.352.770,95	10.629.183,59	414.418,08	0,00	659.446,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Bahnkörper und Bauten des Schienenweges																	
- Verkehrsbetrieb	659.446,91	0,00	0,00	0,00	659.446,91	659.446,91	0,00	0,00	659.446,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe b)	659.446,91	0,00	0,00	0,00	659.446,91	659.446,91	0,00	0,00	659.446,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten																	
- Kläranlage	345.346,99	0,00	0,00	0,00	345.346,99	345.346,99	0,00	0,00	345.346,99	345.346,99	345.346,99	0,00	100,00	0,00	100,00	0,00	0,00
Summe 2.)	345.346,99	0,00	0,00	0,00	345.346,99	345.346,99	0,00	0,00	345.346,99	345.346,99	345.346,99	0,00	100,00	0,00	100,00	0,00	0,00
3. Verteilungsanlagen																	
- Wasserversorgung	298.353,99	0,00	0,00	0,00	298.353,99	275.144,99	15.472,00	0,00	290.616,99	7.737,00	23.209,00	5,20	2,60	5,20	2,60	37,30	37,30
a) Speicheranlagen	8.560.176,87	107.532,40	36.186,58	418.301,40	9.049.824,09	5.577.552,87	131.598,80	36.186,58	5.672.965,09	3.376.859,00	2.982.624,00	1,50	31,70	1,50	31,70	62,90	62,90
b) Leitungsnetz	2.252.021,63	58.376,55	27.273,74	78.623,10	2.356.747,54	1.576.578,63	60.048,65	26.187,74	1.610.429,54	746.318,00	675.443,00	2,50	7,30	2,50	7,30	2,00	2,00
c) Hausanschlüsse	380.701,51	97.143,59	52.439,59	0,00	428.405,51	179.378,51	30.868,59	52.439,59	157.861,51	267.574,00	201.323,00	7,30	2,00	7,30	2,00	0,00	0,00
d) Messeinrichtungen	68.330,09	0,00	0,00	0,00	68.330,09	65.531,09	2.410,00	0,00	67.941,09	1.389,00	3.795,00	3,50	0,00	3,50	0,00	0,00	0,00
e) Mess- und Regelschächte	103.497,95	0,00	0,00	0,00	103.497,95	103.497,95	0,00	0,00	103.497,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) Ortung Trinkwasserleitung	11.664.082,04	258.052,54	115.899,91	486.924,50	12.303.159,17	7.777.684,04	240.419,04	114.820,91	7.903.282,17	4.399.877,00	3.886.398,00	2,00	35,80	2,00	35,80	26,50	26,50
Summe 3.)	11.664.082,04	258.052,54	115.899,91	486.924,50	12.303.159,17	7.777.684,04	240.419,04	114.820,91	7.903.282,17	4.399.877,00	3.886.398,00	2,00	35,80	2,00	35,80	26,50	26,50
4. Entsorgungsanlagen																	
- Kanalwerk	46.597.416,74	3.207,01	411.484,26	1.298.005,55	47.487.145,04	34.741.113,74	807.986,56	407.184,26	35.141.916,04	12.345.227,00	11.856.303,00	1,70	28,00	1,70	28,00	47,00	47,00
- Kläranlage	1.207.001,86	0,00	0,00	0,00	1.207.001,86	610.301,86	29.242,00	0,00	639.584,86	567.417,00	596.659,00	2,40	47,00	2,40	47,00	26,50	26,50
Summe 4.)	47.804.418,60	3.207,01	411.484,26	1.298.005,55	48.694.146,90	35.351.456,60	837.230,56	407.184,26	35.781.502,90	12.912.644,00	12.452.962,00	1,70	26,50	1,70	26,50	47,00	47,00

	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen			Restbuchwerte			Kennzahlen									
	Anfangs-stand 01.01.2020	Zugang		Abgang		Umbuchungen		Endstand		Anfangs-stand		Abschreibungen des Wirtschaftsjahres		angesammelte Abschreibungen auf die in Spalte 4 ausgewiesenen Abgänge / Umgliederungen (U)		Endstand		am Ende des Wirtschaftsjahres		Stand		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert			
		EUR	2020	EUR	2020	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	EUR	2020	13 v. H.	14 v. H.
Posten des Anlagevermögens																										
1																										
5. Maschinen und maschinelle Anlagen																										
- Kläranlage	8.182.803,21	19.739,57	6.330,56	6.448,14	16.113,72	8.212.207,36	7.241.554,21	7.241.554,21	177.649,29	6.448,14	7.412.755,36	799.452,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	941.249,00	2,20	9,70	
- Hallenbad	1.305.387,38	26.070,13	6.330,56	6.448,14	16.113,72	1.311.717,94	759.455,38	759.455,38	95.481,56	6.448,14	854.936,94	456.781,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	545.932,00	7,30	34,80	
	9.488.190,59					9.523.925,30	8.001.009,59	8.001.009,59	273.130,85	6.448,14	8.267.692,30	1.256.233,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	1.487.181,00	2,90	13,20	
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung																										
- Kanalwerk	938.274,49	23.467,68	23.467,68	0,00	0,00	961.742,17	811.514,49	811.514,49	30.089,68	0,00	841.604,17	120.136,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	126.760,00	3,10	12,50	
- Kläranlage	705.811,53	237.526,84	237.526,84	154.074,18	0,00	789.264,19	598.400,53	598.400,53	34.590,84	0,00	473.869,69	310.296,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	107.411,00	4,40	39,30	
- Wasserversorgung	501.813,91	14.095,01	6.730,25	6.730,25	0,00	508.543,16	368.394,91	368.394,91	35.582,01	0,00	332.812,90	111.931,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	133.419,00	7,00	22,00	
- Hallenbad	221.573,77	7.924,89	7.924,89	6.881,38	0,00	228.455,15	189.593,77	189.593,77	27.428,22	0,00	162.165,55	31.973,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	51.980,00	12,30	14,40	
- Bauhof	908.550,85	48.919,36	48.919,36	2.871,59	0,00	954.596,62	426.329,85	426.329,85	86.245,36	0,00	340.084,49	444.519,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	482.221,00	9,00	46,60	
	3.276.024,55	331.933,78	331.933,78	170.557,40	0,00	3.437.400,93	2.374.233,55	2.374.233,55	213.936,11	0,00	1.693.627,73	1.018.859,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	901.791,00	6,20	29,60	
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau																										
- Kanalwerk	1.133.259,92	1.055.720,05	1.055.720,05	0,00	0,00	890.974,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	890.974,42	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	1.133.259,92	0,00	100,00	
- Kläranlage	58.807,42	206.695,31	206.695,31	0,00	0,00	249.389,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	249.389,01	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	58.807,42	0,00	0,00	
- Wasserversorgung	393.529,47	125.754,28	125.754,28	0,00	0,00	22.359,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.359,25	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	393.529,47	0,00	0,00	
- Hallenbad	4.449,85	88.667,35	88.667,35	0,00	0,00	93.317,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.317,20	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	4.449,85	0,00	0,00	
- Bauhof	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	1.590.046,66	1.477.036,99	1.477.036,99	0,00	0,00	1.256.039,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.039,68	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	1.590.046,66	0,00	100,00	
Summe II	96.155.188,21	2.121.429,53	2.121.429,53	704.390,71	0,00	97.572.237,03	64.792.994,28	64.792.994,28	1.979.134,64	0,00	66.074.047,88	31.498.189,15	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	31.362.203,93	2,00	32,30	
III. Finanzanlagen																										
1. Ausleihungen an die Stadt																										
- Kanalwerk	1.900.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	0,00	100,00	
	1.900.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	1.900.000,00	0,00	100,00	
Anlagevermögen gesamt	100.178.507,48	2.124.680,78	2.124.680,78	1.804.390,71	0,00	100.498.797,55	66.424.803,55	66.424.803,55	2.072.886,69	0,00	67.799.609,40	32.699.188,15	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	33.753.703,93	6,40	151,20	

Entwicklung des Anlagevermögens
der Stadtwerke Karben
im Wirtschaftsjahr 2020 (nach Betriebszweigen)

1 Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	2 Anfangsstand EUR	3 Zugang EUR	4 Abgang EUR	5 Umbuchung EUR	6 Endstand EUR	7 Anfangsstand EUR	8 Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	9 angesammelte Abschreibungen auf in Spalten 4 und 5 ausgewiesenen Abgänger/ Umbuchungen EUR	10 Endstand EUR	11 am Ende des Wirtschaftsjahres EUR	12 31.12.2019 EUR	13 Durch- schnitt- licher Abschrei- bungssatz v.H.	14 Durch- schnitt- licher Restbuch- wert v.H.	
Verkehrsbetrieb	659.446,91	0,00	0,00	0,00	659.446,91	659.446,91	0,00	0,00	659.446,91	0,00	0,00	0,00	0,00	
Kanalwerk	50.739.676,73	1.082.394,74	1.511.484,26	0,00	50.310.587,21	35.642.811,04	838.078,24	407.184,26	36.073.705,02	14.236.882,19	15.096.865,69	1,70	28,30	
Klieranlage	22.579.108,11	470.795,43	160.523,32	0,00	22.889.380,22	16.030.497,70	461.095,84	160.473,32	16.331.120,22	6.558.260,00	6.548.610,41	2,00	28,70	
Wasserversorgung	15.653.682,94	398.386,33	122.630,16	0,00	15.929.439,11	10.171.006,57	390.343,55	121.550,16	10.439.799,96	5.489.639,15	5.482.676,37	2,50	34,50	
Hallenbad	8.422.596,46	118.104,20	6.881,38	0,00	8.533.819,28	3.274.341,00	275.251,18	6.377,71	3.543.214,47	4.990.604,81	5.148.255,46	3,20	58,50	
Bauhof	2.123.996,33	55.000,08	2.871,59	0,00	2.176.124,82	646.700,33	108.118,08	2.495,59	752.322,82	1.423.802,00	1.477.296,00	5,00	65,40	
Anlagevermögen gesamt	100.178.507,48	2.124.680,78	1.804.390,71	0,00	100.498.797,55	66.424.803,55	2.072.886,89	698.081,04	67.799.609,40	32.699.188,15	33.753.703,93	2,10	32,50	

Die Fristigkeit der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:

Bezeichnung der Forderungspositionen	Fristigkeit der Forderungen					Stand 31.12.2019
	davon mit einer Restlaufzeit					
	Gesamt	bis zu einem Jahr	von zwei bis fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	davon gesichert durch Pfandrechte o. ä. Rechte	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	591.225,64	591.225,64	-	-	-	429.550,38
Forderungen an die Stadt Karben	385.712,88	385.712,88	-	-	-	541.352,38
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-	-	-	-	-	26.661,38
Sonstige Vermögensgegenstände	88.368,76	88.368,76	-	-	-	12.172,44
	<u>1.065.307,28</u>	<u>1.065.307,28</u>	-	-	-	<u>1.009.736,58</u>

Das **Eigenkapital** setzt sich wie folgt zusammen:

		31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
Stammkapital		11.900.000,00	11.900.000,00
Rücklagen			
Allgemeine Rücklagen		9.627.592,80	9.627.592,80
Gewinn/Verlust			
Verlust der Vorjahre	-1.245.360,03		-2.370.635,85
Verlustabdeckung (Hallenbad)	803.362,32		1.194.573,17
Entnahme aus der Rücklage (Eigenkapitalverzinsung Abwasserbeseitigung)	-972.426,81		-32.592,29
Jahresverlust (-)	-348.749,93		-36.705,06
		<u>19.764.418,35</u>	<u>20.282.232,77</u>

Die **Rückstellungen** betreffen im Wesentlichen den Gebührenaussgleich 430 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), die Wasserbezugskosten mit 38 TEUR (Vorjahr 110 TEUR), Personalkostenverpflichtungen 25 TEUR (Vorjahr 45 TEUR) sowie für die Jahresabschlussprüfungen und Steuererklärungen 10 TEUR (Vorjahr 13 TEUR).

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:

Bezeichnung der Verbindlichkeitspositionen	Fristigkeit der Verbindlichkeiten					Stand 31.12.2019
	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit				
		bis zu einem Jahr	von zwei bis fünf Jahren	von mehr als fünf Jahren	davon gesichert durch Pfandrechte o. ä. Rechte	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.843.159,21	690.812,17	2.740.262,12	6.412.084,92	-	10.513.679,95
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	163.151,47	163.151,47	-	-	-	139.862,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.060,65	475.060,65	-	-	-	253.466,93
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.083,92	16.083,92	-	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	424.924,84	424.924,84	-	-	-	579.692,07
	10.922.380,09	1.770.033,05	2.740.262,12	6.412.084,92	-	11.486.701,32

2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustabrechnung

Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt auf die Betriebszweige

	Abwasser- beseitigung EUR	Wasser- versorgung EUR	Hallenfrei- zeitbad EUR	Bauhof EUR	Gesamt EUR
Benutzungsgebühren	4.297.063,96	2.398.895,70	240.977,57	1.591.186,10	8.528.123,33
Gebührenausgleich	-326.690,00	-103.200,00			-429.890,00
Wertberichtigungen	2.396,45	523,92	200,00		3.120,37
Auflösung Sonderposten		75.556,02			75.556,02
Einnahmen BHKW Stromeinspeisung			13.336,85		13.336,85
Kostenerstattung für Abwasseruntersuchung	4.758,92				4.758,92
Instandhaltungserlöse / Materialverkauf		7.784,54			7.784,54
Miet- und Nebenkosteneinnahmen			12.538,37	12.939,54	25.477,91
Erträge aus anteiligen Betriebskosten		21.494,00			21.494,00
Mieteinnahmen Untervermietung Büro & Lagerflächen		1.443,20		1.800,00	3.243,20
Übrige	32.573,18	24.406,23	15.697,05	1.516,99	74.193,45
Zwischensumme 1	4.010.102,51	2.426.903,61	282.749,84	1.607.442,63	8.327.198,59
Auflösung der passiven Ertragszuschüsse	138.684,18	8.697,00			147.381,18
Zwischensumme 2	4.148.786,69	2.435.600,61	282.749,84	1.607.442,63	8.474.579,77
Interne Leistungsverrechnung	-22.500,58	-40.992,30	-1.349,92	-16.604,00	-81.446,80
Summe	4.126.286,11	2.394.608,31	281.399,92	1.590.838,63	8.393.132,97
Vorjahr	4.409.162,36	2.560.681,47	552.083,36	1.544.244,16	9.066.171,35

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung des Sonderposten Hallenfreizeitbad in Höhe von 39.426,00 EUR (Vorjahr 39.426,00 EUR), Corona-Hilfen (inkl. SV-Beiträge Kurzarbeitergeld) in Höhe von 38.055,27 EUR (Vorjahr 0,00 EUR), Lohnkostenzuschüsse in Höhe von 31.686,64 EUR (Vorjahr 15.588,99 EUR) von der Bundesagentur für Arbeit sowie Verkaufserlöse aus Anlagenverkäufen in Höhe von 11.749,00 EUR (Vorjahr 23.339,91 EUR).

Der **Materialaufwand** beträgt 2.960.106,06 EUR (Vorjahr 3.233.741,03 EUR) und mit 1.131.293,49 EUR (Vorjahr 1.103.181,70 EUR) Kosten für den Frischwasserbezug und die Betriebskostenumlage im Bereich Wasserversorgung. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen betragen 1.003.341,39 EUR (Vorjahr 1.257.492,03 EUR). Der Rückgang betrifft hauptsächlich den Wegfall der Straßenbaukosten im Zuge der Sanierung der Trinkwasserleitung Dorfelder Straße, die reduzierten Reinigungskosten des Hallenfreizeitbades, sowie niedrigere Reparaturkosten in der Kläranlage.

Die **sonstigen Aufwendungen** enthalten einen von der Stadt berechneten Verwaltungskostenbeitrag, der entsprechend der jeweiligen personellen Beanspruchung der Stadtverwaltung anteilig aus den Personal- und Sachkosten der allgemeinen Verwaltung berechnet wurde.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

3. Sonstige Pflichtangaben

Im Wirtschaftsjahr 2020 waren durchschnittlich bei den **Stadtwerken** beschäftigt:

	<u>Anzahl</u>
Gewerbliche Arbeitnehmer	30,50
Angestellte	20,07
	<u>50,57</u>

Finanzielle Verpflichtungen lagen im Berichtsjahr in Höhe von 346.813,37 EUR für Gerätemieten, Wartungs-, Instandhaltungs- und sonstige Verträge vor. Andere finanzielle Verpflichtungen haben sich aufgrund der Corona-Pandemie nicht ergeben

Die **Betriebsleitung** setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Georg Klein Kaufmännischer Betriebsleiter

Herr Michael Quentin Technischer Betriebsleiter

Die **Betriebskommission** setzt sich wie folgt zusammen:

Vorsitzender

Herr Guido Rahn, Bürgermeister

Für den Magistrat

Frau Rosemarie Plewe, Bankkauffrau i.R.

Herr Mario Schäfer, IT Manager

Für die Stadtverordnetenversammlung

Herr Gerhard Christian, Vertriebsbeauftragter

Herr Reinhard Wortmann, Dipl.-Ing. i.R.

Herr Gerald Schulze, Konditormeister i.R.

Herr Raif Toma, Versicherungskaufmann

Wirtschaftlich oder technisch erfahrene Mitglieder

Herr Hans-Jürgen Stadtler, Dipl.-Ingenieur

Herr Karl-Werner Schuld, Unternehmer i.R.

Für den Personalrat

Herr Andreas Heinemann, Ver- und Entsorger

Herr Wolfgang Hickmann, Gas- und Wasserinstallateur

Die Organe des Eigenbetriebes erhielten im Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von 900,00 EUR (Vorjahr 900,00 EUR).

Das Honorar des Abschlussprüfers für den Abschluss 2020 brutto EUR 9.000,00 sowie brutto EUR 1.200,00 für die Steuererklärung.

Unter Berufung auf § 286 Nr. 4 HGB wird auf die Angabe der Bezüge der Betriebsleitung verzichtet.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Jahresgewinn der Abwasserbeseitigung von 438.357,93 EUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

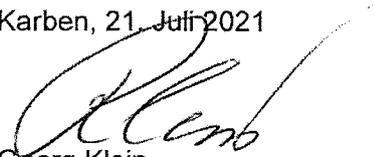
Der Jahresgewinn der Wasserversorgung von 11.773,30 EUR soll zur Tilgung des Verlustvortrages verwendet werden.

Der Jahresverlust des Hallenfreizeitbades von 736.940,22 EUR soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Der Jahresverlust der Sparte Energie von 3.372,16 EUR soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Der Jahresverlust des Bauhofs von 58.568,78 EUR soll mit dem Gewinnvortrag verrechnet werden.

Karben, 21. Juli 2021


Georg Klein
Kaufmännischer Betriebsleiter


Michael Quentin
Technische Betriebsleiter

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

A. Grundlage des Unternehmens

Die Einrichtungen der Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, des Hallenfreizeitbades, des Bauhofs, werden als organisatorisch und wirtschaftlich selbständige Einrichtungen ohne eigene Rechtspersönlichkeit (Sondervermögen mit Sonderrechnung) in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes, der Hessischen Gemeindeordnung und den Bestimmungen der Eigenbetriebssatzung geführt.

Zweck des Eigenbetriebes ist die Sicherstellung

- a) der Abwasserbeseitigung;
- b) die Versorgung der Bevölkerung und der gewerblichen und sonstigen Einrichtungen mit Trink- und Betriebswasser in den 7 Stadtteilen;
- c) der Betrieb und die Unterhaltung des Hallenfreizeitbades;
- d) die Pflege und Unterhaltung der städtischen Flächen, die Straßenreinigung, der Winterdienst, die Landschaftspflege und Pflege der Naturschutzgebiete, die Friedhofspflege, die Baumkontrolle, Spielplatzkontrolle und die Inspektion und Pflege der Gräben.

Der Eigenbetrieb kann alle seine Betriebszwecke fördernde und sie wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben. Zur Erfüllung seiner Aufgaben kann sich der Eigenbetrieb im Rahmen gesetzlicher Vorschriften geeigneter Dritter bedienen. Der Eigenbetrieb wird nach den Grundsätzen des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) für das Land Hessen geführt. Auf dieser Grundlage wurden bei der Gründung der Stadtwerke Karben auch die Betriebssatzung und die Geschäftsordnung für die Betriebsleitung der Stadtwerke Karben erlassen. Darin sind die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes um Anforderungen der Stadt Karben ergänzt worden.

Die Stadtwerke Karben betreiben die Beseitigung des in ihrem Gebiet anfallenden Abwassers als hoheitliche Aufgabe.

Zur Erfüllung dieser Aufgaben werden Abwasseranlagen hergestellt, die eine einheitliche Abwasserbeseitigungsanlage bilden und sowohl im Mischverfahren (gemeinsame Leitung für Niederschlagswasser, Schmutzwasser jeglicher Art sowie für Fäkalien) als auch im Trennsystem betrieben, erneuert, geändert, unterhalten und notfalls beseitigt werden.

Das Versorgungsgebiet der Stadtwerke Karben umfasst das gesamte Stadtgebiet Karben.

Als Netzbetreiber stellen wir die Versorgung innerhalb des Stadtgebietes mit Wasser durch den Bezug über den Zweckverband des unteren Niddatals, den WVV Kaichen-Heldenbergen-Burg-Gräfenrode, Niddatal sowie der Oberhessischen Versorgungswerke sicher.

Das Hallenbad wurde zum 1. Januar 2004 in die Stadtwerke Karben überführt.

Das Hallenfreizeitbad wird bei den Stadtwerken als eigenständiger Betriebszweig gewerblicher Art geführt. Da es sich bei um ein Dauerverlustbetrieb handelt, wird ab dem Veranlagungszeitraum 2017 aufgrund Mitteilung des Finanzamtes vom 23.10.2018, keine Körperschaftssteuererklärung und Gewinnübermittlung an das Finanzamt Gießen übermittelt.

Die Übernahme des Bauhofs erfolgte zum 1. Januar 2011. Der Betriebszweig Bauhof wird auch wie in den Vorjahren ausschließlich von der Stadt Karben und deren Eigenbetriebe mit Grünpflege, Baumpflege, Spiel- und Sportplatzpflege, Straßenreinigung sowie Friedhofspflege mit den dazugehörigen Urnen- und Erdbestattungen betraut.

B. Wirtschaftsbericht

I. Geschäftsverlauf

1. Ergebnis des jeweiligen Betriebszweigs

Betriebszweig	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro	Veränderungen Euro
Abwasserbeseitigung	438.358	644.581	-206.223
Wasserversorgung	11.773	14.870	-3.097
Hallenfreizeitbad	-736.940	-633.225	-103.715
Bauhof	-58.569	-62.931	4.362
Verkehrsbetrieb	0	0	0
Energieerzeugung	-3.372	0	-3.372
Gesamt	-348.750	-36.705	-312.045

Das Ergebnis von der Abwasserbeseitigung und dem Hallenfreizeitbad werden auf neue Rechnung vorgetragen. Das Ergebnis der Wasserversorgung soll zur Tilgung des Verlustvortrags verwendet werden und das Ergebnis der Energieerzeugung und des Bauhofs wird mit dem Gewinnvortrag verrechnet.

Für die Inanspruchnahme der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erheben die Stadtwerke Karben Gebühren gemäß der Wasserversorgungs- und Entwässerungssatzung der Stadt Karben vom 25. September 2015. Diese traten am 28.09.2015 mit der Veröffentlichung in der Wetterauer Zeitung in Kraft. Gemäß dem 3. Nachtrag der Wasserversorgungssatzung vom 13.12.2019 wurde die Gebühr um 0,08 EUR (netto) je m³ Wasserabgabe zum 01.01.2020 erhöht.

2. Wasseraufkommen, -verluste

Im Wirtschaftsjahr 2020 entwickelten sich die Verbrauchs- und Verlustmengen im Versorgungsgebiet wie folgt:

Verfügbare Wassermenge	1.423.354 cbm
Verkaufte Wassermenge / mit Abgrenzung	<u>1.288.336 cbm</u>
Differenz zwischen Fördermenge und Verkauf	135.018 cbm
Wasserverlust in % der Vorhaltemenge	9,49 %

Die Stadtwerke Karben hatten somit im Jahr 2020 Wasserverluste, die im vertretbaren Rahmen einer statistischen und erklärbaren Größe liegen. In den Verlusten sind u.a. Wasserverluste aus Rohrbrüchen, Spülungen im Leitungsnetz sowie die Löschwasserzufuhr für die Einsätze der Feuerwehr Karben enthalten.

3. Wesentliche Entwicklung im Wirtschaftsjahr

Die Stadtwerke Karben mit ihren 4 Betriebszweigen haben für das Wirtschaftsjahr 2020 einen Verlust in Höhe von 201 TEUR angestrebt. So wies der Wirtschaftsplan 2020 für den Betriebszweig der Wasserversorgung einen Gewinn in Höhe von 1 TEUR, für den Betriebszweig Abwasserbeseitigung einen Gewinn in Höhe von 417 TEUR (Kanal 2.358 TEUR und Kläranlage - 1.941 TEUR), der Betriebszweig Hallenfreizeitbad einen Verlust in Höhe von 622 TEUR und der Betriebszweig Bauhof einen Gewinn in Höhe von 1 TEUR geplant. Der Wirtschaftsplan wurde nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip kalkuliert.

Das Wirtschaftsjahr 2020 wurde mit einem Verlust in Höhe von 349 TEUR abgeschlossen. Das Jahresergebnis 2020 setzt sich wie folgt zusammen; der Betriebszweig Abwasserbeseitigung trug mit einem Gewinn in Höhe 438 TEUR, der Betriebszweig Wasserversorgung mit einem Gewinn in Höhe von 12 TEUR, der Betriebszweig Bauhof mit einem Verlust in Höhe von 59 TEUR der Betriebszweig Hallenfreizeitbad mit einem Verlust in Höhe von 737 TEUR und der Betriebszweig Energie mit einem Verlust in Höhe von 3 TEUR zum Ergebnis bei.

Die Wasserabgabe ist zum Vorjahr 2019 um 34.903 m³ gestiegen. Da die Stadtwerke Karben keine Wasserförderung betreiben, wurden 1.329.150 m³ (93,6 %) vom Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatal bezogen, die restlichen 94.204 m³ (6,4 %) wurden vom WVV Kaichen-Heldenbergen-Burggräfenrode und der OVAG bezogen. Aufgrund der Gebührenüberhänge nach KAG wurde eine Rückstellung für den Gebührenaussgleich von 103 TEUR gebildet.

Bei dem Betriebszweig Abwasserbeseitigung sind die Umsatzerlöse gestiegen, jedoch aufgrund der Gebührennachkalkulation wurde eine Rückstellung in Höhe von 327 TEUR für den Gebührenaussgleich gebucht.

Aufgrund der Corona-Pandemie musste das Hallenfreizeitbad vom 16.03. bis 30.06.2020 und vom 01. November 2020 bis Mai 2021 schließen. In der Zeit vom 01.07. 2020 bis 31.10.2020 konnte nur ein begrenztes Badeangebot gemacht werden, was zu einem Umsatzeinbruch von 279 TEUR geführt hat.

Der Betriebszweig Bauhof hat hingegen dem Wirtschaftsplan 2020, 40 TEUR mehr Umsatz generiert. Die Stadt Karben hat im Berichtsjahr 95 TEUR für Corona-Ausfälle gezahlt. Die sonstigen betrieblichen Erträge von 57 TEUR, sind auf die Verkäufe von Anlagevermögen, Weiterbelastung von anteiligen Personalkosten an die Stadt Karben sowie einem Zuschuss vom Job Center Wetterau zurückzuführen.

II. Vermögenslage

1. Vermögenslage (Bilanz)

Aktiva

	Stand 31.12.2020 in TEUR	Stand 31.12.2019 in TEUR	Veränderung in TEUR
Anlagevermögen	32.699	33.754	-1.055
Umlaufvermögen	2.403	2.120	283
Rechnungsabgrenzung	0	0	0
Gesamt	35.102	35.874	-772

Passiva

	Stand 31.12.2020 in TEUR	Stand 31.12.2019 in TEUR	Veränderung in TEUR
Eigenkapital	19.764	20.282	-518
Ertragszuschüsse	1.703	1.698	5
Sonderposten für Investitionszuschüsse	2.197	2.212	-15
Rückstellungen	511	186	325
Verbindlichkeiten	10.922	11.487	-565
Rechnungsabgrenzung	5	9	-4
Gesamt	35.102	35.874	-772

Im Berichtsjahr wurden keine Grundstücke veräußert.

Änderungen bei Bestand, Leistungsfähigkeit und Ausnutzungsgrad der wichtigsten Anlagen traten im Berichtsjahr nicht auf.

2. Investitionen

Die größten Investitionen im Wirtschaftsjahr stellen sich wie folgend da:

2.1 Abwasserbeseitigung

Kanalerneuerung Rendeler Straße	123 TEUR
Kanalsanierung Dorfelder Straße	74 TEUR
Kanalerneuerung Bahnhofstraße 2-18	288 TEUR
Kanalerneuerung Bahnhofstraße 22a – 40	283 TEUR
Kanalsanierungen EKVO (Hauptkanäle)	141 TEUR
Kanalsanierung Alte Heerstraße	81 TEUR
Herstellung von Hausanschlüssen Kanal	64 TEUR
Maschinen und Fahrzeuge	231 TEUR
Kapazitätserweiterung Kläranlage	116 TEUR
Modernisierung (SPS)	74 TEUR

2.2 Wasserversorgung

Erneuerung Trinkwasserleitung Am Spitzacker	107 TEUR
Teilerneuerung Trinkwasserleitung Dorfelder Straße	35 TEUR
Teilerneuerung Trinkwasserleitung Rendeler Straße	60 TEUR
Herstellung von Hausanschlüssen	74 TEUR
Anschaffung von Wasser- und Funkwasserzählern	97 TEUR

2.3 Hallenfreizeitbad

Wasseraufbereitung „SWIM Projekt“	89 TEUR
Glasfaseranschluss	15 TEUR

2.4 Bauhof

Mähraupe	31 TEUR
----------	---------

3. Anlagen im Bau

3.1 Abwasserbeseitigung

	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
Kläranlage		
Studie Kapazitätserweiterung	58.807	58.807
Druckbelüftung Belebungsbecken	0	116.434
Modernisierung Automatisierungstechnol	0	74.148
Summe Kläranlage	58.807	249.389

Kanalsanierung	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
OT Klein-Karben "Robert-Bosch-Straße" / Industriestraße	84.738	84.738
OT Petterweil "Schlossstraße"	11.495	11.785
OT Petterweil "Arnsburger Straße" Kanalsanierung	41.507	0
OT Petterweil "Chattenweg"	43.452	0
OT Petterweil "Sauerbornstraße"	10.024	92.800
OT Petterweil "Frankenweg"	7.674	7.674
OT Petterweil "utenbergstraße"	11.870	11.870
OT Petterweil "Robert-Blum-Str."	0	1.840
OT Rendel "Dorfelder Straße"	239.634	0
OT Groß-Karben "Bahnhofstr. 2-18" Kanalerneuerung	4.484	292.118
OT Groß-Karben "Bahnhofstr. 22a-40" Kanalerneuerung	4.879	288.149
OT Klein-Karben "Rendeler Straße" Kanalerneuerung	657.091	0
OT Okarben "Hauptstraße"	0	2.213
OT Petterweil "Alte Heerstraße"	16.412	97.787
Summe Kanal	1.133.260	890.974
Summe Abwasserbeseitigung	1.192.067	1.214.511

3.2 Wasserversorgung

	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
OT Rendel "Dorfelder Straße"	249.602	0
OT Klein-Karben "Rendeler Straße"	133.638	0
OT Petterweil "Alte Heerstraße"	10.290	19.869
Neubau von Hausanschlüssen	0	2.490
Insgesamt	393.530	22.359

3.3 Hallenfreizeitbad

	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
"SWIM" Programm	4.450	93.317
Insgesamt	4.450	93.317

3.4 Bauhof

	Stand 01.01.2020	Stand 31.12.2020
Keine Anlagen im Bau	0	0
Insgesamt	0	0

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital setzt sich in 2020 zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2020 EUR	Verlust- abdeckung EUR	Auszahlung EK- Verzinsung EUR	Veränderung EUR	Stand 31.12.200 EUR
Kanalwerk	8.400.000	0	0	0	8.400.000
Klärwerk	0				0
<i>Summe</i> <i>Abwasserbeseitigung</i>	8.400.000	0	0	0	8.400.000
Wasserversorgung	2.150.000	0	0	0	2.150.000
Hallenfreizeitbad	850.000	0	0	0	850.000
Bauhof	500.000	0	0	0	500.000
Verkehrsbetrieb	0	0	0	0	0
Stammkapital	11.900.000	0	0	0	11.900.000
Kanalwerk	30.721.027	0	0	0	30.721.027
Klärwerk	-24.624.598	0	0	0	-24.624.598
<i>Summe</i> <i>Abwasserbeseitigung</i>	6.096.430	0	0	0	6.096.430
Wasserversorgung	2.475.351	0	0	0	2.475.351
Hallenfreizeitbad	560.000	0	0	0	560.000
Bauhof	488.906	0	0	0	488.906
Verkehrsbetrieb	6.905	0	0	0	6.905
Rücklagen	9.627.593	0	0	0	9.627.593
Kanalwerk	20.015.193	0	972.427	2.275.455	21.318.221
Klärwerk	-18.331.849	0	0	-1.837.097	-20.168.946
<i>Summe</i> <i>Abwasserbeseitigung</i>	1.683.344	0	972.427	438.358	1.149.276
Wasserversorgung	-2.214.873	0	0	11.773	-2.203.100
Hallenfreizeitbad	-803.362	803.362	0	-736.940	-736.940
Bauhof	61.211	0	0	-58.569	2.642
Verkehrsbetrieb	-4.524	0	0	0	-4.524
Energieerzeugung	32.844	0	0	-3.372	29.472
Gewinn / Verlust	-1.245.360	803.362	972.427	-348.750	-1.763.174
Gesamt	20.282.233	803.362	972.427	-348.750	19.764.418

5. Entwicklung der Rückstellungen

Die Rückstellungen entwickeln sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Stand 01.01.2020 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Archivierung	5.290				5.290
Berufsgenossenschaft	17.950	17.142	808	8.120	8.120
Erdgas HFZB	7.194	7.194			0
Gebührenaussgleich	0			429.890	429.890
Jahresabschluss und Beratungskosten	33.311	31.080	2.231	27.632	27.632
Porto Ablesekarten	431	431		420	420
Urlaubsansprüche	12.618	12.618		1.383	1.383
Wasserbezug	109.510	76.902	8	5.100	37.700
Gesamt	186.303	145.366	3.048	472.544	510.434

III. Ertragslage

1. Ertragslage Abwasserbeseitigung

Die Ertragslage des Betriebszweiges Abwasserbeseitigung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Gebühren	4.337	4.305	32
Gebührenaussgleich	-327	0	-327
Auflösung Ertragszuschüsse	139	137	2
sonstige betriebliche Erträge	12	1	11
Erlöse	4.161	4.443	-282
Materialaufwand			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	547	559	-12
Bezogene Leistungen	672	630	42
Rohertrag	2.942	3.254	-312
Aktiviert Eigenleistung	3	4	-1
Rohergebnis	2.945	3.258	-313
Personalkosten	812	785	27
Abschreibung	1.299	1.384	-85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	245	282	-37
Finanzaufwand	150	162	-12
sonstige Steuern	1	1	0
Betriebsergebnis	438	644	-206

1.1 Umsatzrentabilität

		2020	2019
Benutzungsgebühren	EUR/m ³	2,40	2,40
Abwassereinleitung	m ³	1.142.835	1.119.860
Gebühr Oberflächenentwässerung	EUR/m ²	0,54	0,54
Umsatzerlöse (gesamt)	m ²	4.010	4.305
Umsatzrentabilität	%	10,93	14,97

Die Entwicklung des Abwasseraufkommens der letzten 5 Jahre stellt sich wie folgt dar.

Ort	2020 cbm	2019 cbm	2018 cbm	2017 cbm	2016 cbm
Karben	3.458.782	3.338.918	3.918.025	3.744.710	3.734.706

Das Abwasseraufkommen ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der erhöhten Frischwasserabgabe aufgrund des Zuwachses der Einwohner sowie der Veränderung des Verbrauchsverhaltes durch die Corona-Pandemie verursachten (Homeoffice, Homeschooling sowie Urlaub zu Hause) angestiegen.

Tendenziell ist weiterhin mit einer Stagnation bzw. mit einem Rückgang des Abwasseraufkommens zu rechnen, da durch den Einsatz von wassersparenden Maßnahmen wie z. B. Regenwassernutzungsanlagen für die Gartenbewässerung sowohl die Wasserabnahme als auch das Abwasseraufkommen verbrauchsgerechter ermittelt werden kann. Ein Mehrverbrauch an Trinkwasser und dadurch auch Abwasseraufkommen kann sich kurzfristig nur noch bei steigenden Einwohnerzahlen oder bei längeren trockenen Wetterperioden einstellen. Entsprechend dieser Entwicklung werden auch die Betriebsergebnisse der folgenden Jahre durch diese Schwankungen beeinflusst.

2. Ertragslage Wasserversorgung

Die Ertragslage des Betriebszweiges Wasserversorgung stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Wassergeld	2.530	2.600	-70
Gebührenaussgleich	-103	0	-103
Auflösung Ertragszuschüsse	9	11	-2
sonstige betriebliche Erträge	0	9	-9
Erlöse	2.436	2.620	-184
Materialaufwand			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.256	1.232	24
Bezogene Leistungen	35	264	-229
Rohertrag	1.145	1.124	21
Aktivierete Eigenleistung	28	22	6
Rohergebnis	1.173	1.146	27
Personalkosten	596	569	27
Abschreibung	390	377	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	113	104	9
Finanzaufwand	58	77	-19
sonstige Steuern	4	4	0
Betriebsergebnis	12	15	-3

2.1 Umsatzrentabilität

		2020	2019
Benutzungsgebühren	EUR/m ³	1,77	1,69
Wasserabgabemenge	m ³	1.288.336	1.253.433
Umsatzerlöse (gesamt)	TEUR	2.427	2.600
Umsatzrentabilität	%	0,49	0,57

Die Entwicklung des Wasserbezugs der letzten 5 Jahre stellt sich wie folgt dar.

Lieferant	2020 in m³	2019 in m³	2018 in m³	2017 in m³	2016 in m³
Zweckverband des unteren Niddtals	1.329.150	1.310.898	1.375.243	1.275.347	1.242.256
WV Kaichen-Heldenbergen Burg-Gräfenrode, Niddatal	82.551	75.651	83.169	67.960	69.277
Oberhessische Versorgungswerke	11.653	13.586	14.446	12.350	12.767
Gesamtwasserbezug	1.423.354	1.400.135	1.472.858	1.355.657	1.324.300

Zum Vorjahr ergibt sich ein erhöhter Wasserbezug in Höhe von 23.219 cbm.

Der abgerechnete Wasserverbrauch zum Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Ort	Stand 31.12.2020		Stand 31.12.2019		Veränderung	
	Einwohner Anzahl	Verbrauch in cbm	Einwohner Anzahl	Verbrauch in cbm	Einwohner Anzahl	Verbrauch in cbm
Karben	23.515	1.288.336	23.375	1.253.433	140	34.903

Die Wasserabgabe in Höhe von 1.288.336 cbm bezieht sich auf die Gesamtabrechnung des Jahres 2020 einschließlich der in der GuV Rechnung vorgenommenen Abgrenzungen. Der höhere Wasserbrauch in Höhe von 34.903 cbm ist einmal auf den Zuwachs der Einwohner zurückzuführen. Des Weiteren hat sich der Wasserbrauch in den privaten Haushalten während der Corona-Pandemie durch Homeoffice, Homeschooling sowie Urlaub zu Hause erhöht.

Die verkauften Wassermengen liegen im Durchschnitt der letzten 5 Jahren bei 1,24 Mio. cbm/p.a. Verbrauchsschwankungen werden in der Regel nur durch Witterungseinflüsse, zulässige Zählertoleranzen bzw. durch Veränderung der Einwohnerzahl ausgelöst.

3. Ertragslage Hallenfreizeitbad

Die Ertragslage des Betriebszweiges Hallenfreizeitbad stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Gebühren	283	552	-269
sonstige betriebliche Erträge	88	49	39
Erlöse	371	601	-230
Materialaufwand			
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	135	182	-47
Bezogene Leistungen	158	204	-46
Rohertrag	78	215	-137
Aktivierte Eigenleistung	0	0	0
Rohergebnis	78	215	-137
Personalkosten	394	415	-21
Abschreibung	275	272	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	56	64	-8
Finanzaufwand	89	97	-8
sonstige Steuern	0	0	0
Betriebsergebnis	-736	-633	-103

3.1 Eintrittsgebühren

		2020	2019
Bad			
Einzeleintritt	EUR	4,50	4,50
Einzeleintritt ermäßigt	EUR	3,50	3,50
Kurztarif	EUR	2,50	2,50
Besucher	Anz.	35.827	85.146
Umsatzerlöse Bad	EUR	249.085	402.463
Sauna			
Einzeleintritt	EUR	15,00	15,00
Kurztarif	EUR	12,00	12,00
Besucher	Anz.	3.042	11.203
Umsatzerlöse Sauna	EUR	33.665	117.246

Die Besucherzahlen der letzten 5 Jahre stellen sich wie folgt dar:

	2020	2019	2018	2017	2016
Bad	35.827	85.146	77.619	71.080	67.437
Sauna	3.042	11.203	10.427	10.938	9.392
Gesamt	38.869	96.349	88.046	82.018	76.829

Aufgrund der Corona-Pandemie musste das Hallenfreizeitbad vom 16.03.2020 bis 01.07.2020 und vom 01.11.2020 bis 30.06.2021 geschlossen werden und in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.10.2020 gab es nur einen reduzierten Einlass. Die Sauna war ab dem 16.03.2020 geschlossen.

4. Ertragslage Bauhof

Die Ertragslage des Betriebszweiges Bauhof stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020 TEUR	31.12.2019 TEUR	Veränderungen TEUR
Umsatzerlöse			
Erträge aus Gebühren	1.607	1.559	48
sonstige betriebliche Erträge	57	47	10
Erlöse	1.664	1.606	58
Materialaufwand			0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	54	57	-3
Bezogene Leistungen	184	203	-19
Rohertrag	1.426	1.346	80
Aktiviertete Eigenleistung	0	0	0
Rohergebnis	1.426	1.346	80
Personalkosten	1.247	1.170	77
Abschreibung	108	105	3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	119	122	-3
Finanzaufwand	1	2	-1
sonstige Steuern	9	10	-1
Betriebsergebnis	-58	-63	5

Die geleisteten Stunden der letzten 5 Jahr stellen sich wie folgt dar:

Leistungsempfänger	2020 Stunden	2019 Stunden	2018 Stunden	2017 Stunden	2016 Stunden
Stadt Karben	22.472	23.703	25.311	26.913	24.509
Verbundene Unternehmen	1.089	1.073	1.053	1.082	912
Interne Leistungen	332	703	703	441	633
Gesamtwasserbezug	23.893	25.479	27.067	28.436	26.054

Der Stundensatz ist mit 50 Euro kalkuliert und ist seit 2014 unverändert.

5. Ertragslage Energieerzeugung

Aufgrund eines Forderungsausfalls hat die Energieerzeugung einen Verlust in Höhe von 3 TEUR.

6. Personal Stadtwerke

In 2020 betragen die Personalkosten 3.049 TEUR und stellen sich wie folgt dar:

Löhne und Gehälter einschließlich sozial Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung

	<u>TEUR</u>
Abwasserbeseitigung	812
Wasserversorgung	596
Hallenfreizeitbad	394
Bauhof	1.247

Die durchschnittliche Ist-Besetzung der Stadtwerke sind 50,6 Mitarbeiter und zwar:

6,8	Mitarbeiter in der Verwaltung
7,8	Mitarbeiter in der Abwasserbeseitigung
7,0	Mitarbeiter in der Wasserversorgung
7,0	Mitarbeiter im Hallenfreizeitbad
21,0	Mitarbeiter im Bauhof

IV. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen Cashflow von 1.730,4 TEUR. Der Finanzmittelstand ist von 950,6 TEUR auf 1.179,7 TEUR angestiegen. Die Veränderung setzt sich aus den Mittelzuflüssen aus dem laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.093,4 TEUR und Finanzierungstätigkeit in Höhe von 260,4 TEUR sowie dem Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit in Höhe von -2.124,7 TEUR zusammen.

Der Liquiditätssaldo aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen mit 1.730,4 TEUR aus dem Cashflow, hierin sind Abschreibungen in Höhe von 2.079,2 TEUR enthalten.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebes kann als ausgewogen bezeichnet werden. Der Eigenbetrieb war jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

C. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

In den Betriebszweigen Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung wird in den nächsten Jahren mit einem Anstieg der Umsatzerlöse gerechnet, da aktuell weitere Baugebiete wie Fuchslöcher und Brunnenquartier mit neuem Wohnraum entstehen. Des Weiteren ist ein Gewerbegebiet Am Warthweg in Planung. Wie auch in den Vorjahren, müssen wir mit Verbrauchsschwankungen aufgrund von Witterungseinflüssen rechnen.

Der Wasserverlust konnte im Wirtschaftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr von 10,49 % auf 9,49 % gesenkt werden. Das in 2020 installierte Prozessleitsystem soll weiter ausgebaut werden und im gesamten Wasserleitungsnetz sollen weitere elektronische Messstellen eingerichtet werden, um schneller Rohrbrüche zu orten und damit die Wasserverluste zu senken.

Aufgrund der seit März 2020 andauernden Corona-Pandemie, müssen wir auch im Wirtschaftsjahr 2021 mit weiteren Umsatzeinbußen rechnen. Insbesondere im Bereich der Sauna rechnen wir erstmals in Q4 2021 mit einer Wiedereröffnung. Ab Juni 2021 ist der Badebetrieb unter besonderen Bedingungen wieder möglich, insbesondere der Kursbetrieb lässt uns auf einen Wiederanstieg der Besucherzahlen hoffen.

Auch in den folgenden Jahren wird das Hallenfreizeitbad einen Verlust erzielen und ist somit auf den Verlustausgleich der Stadt Karben angewiesen.

Da der städtische Bauhof ausschließlich von der Stadt Karben sowie einigen verbundenen Unternehmen beauftragt wird, sind keine relevanten Änderungen geplant. Der Bauhof wird auch zukünftig aufgrund von eventuellen Verlustübernahmen durch die Stadt Karben ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwirtschaften.

In den Betriebszweigen Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung und Bauhof sind bis heute keine Risiken zu erkennen.

Insgesamt sind Investitionen für 2021 im Abwasserbereich von 1.188 TEUR geplant. Für Kanalerneuerung Hauptstraße in Okarben werden 340 TEUR, für die Kanalsanierung Robert-Bosch-Straße /Industriestraße werden weitere 25 TEUR, für die Kanalerneuerung Alte Heerstraße weitere 75 TEUR, Kanalerneuerung gemäß Eigenkontrollverordnung 200 TEUR und für die Kanalerneuerung Martinskirchgasse weitere 50 TEUR angesetzt. Für den Bereich der Kläranlage wird für die Modernisierung (SPS speicherprogrammierbare Steuerung) weitere 200 TEUR, für die Kapazitätserweiterung 150 TEUR, 100 TEUR für sonstige notwendige Maßnahmen und 83 TEUR für Laborgeräte, Trübwasserabzug, Schmutzwasserpumpen und Werkeinrichtungen angesetzt.

Im Bereich der Wasserversorgung sind Investitionen in Höhe von 796 TEUR geplant, davon entfallen weitere 200 TEUR für die Erneuerung der Trinkwasserleitung Alte Heerstraße, 91 TEUR für Funkwasserzähler, 150 TEUR für Wasserzählerschächte, Schieberkreuze, Hausanschlüsse und sonstige Maßnahmen in Baugebieten und 55 TEUR für Ersatzbeschaffung Fuhr- und Maschinenpark sowie GWG's und sonstige bewegliche Sachen und 300 TEUR für die Standortverlegung.

Für das Hallenfreizeitbad sind für das Wirtschaftsjahr 2021 Investitionen von 190 TEUR geplant, davon sind 50 TEUR für die Warmwasseraufbereitung, 50 TEUR für die Installation eines Startblocks, 50 TEUR für die Saunaerweiterung und 40 TEUR für betriebsnotwendige Anschaffungen, GWG's und weitere bewegliche Sachen.

Beim Bauhof wird mit Investitionen von 138 TEUR kalkuliert, davon sind 35 TEUR für Ersatzbeschaffungen im Fuhr- und Maschinenpark, 50 TEUR für Rolltore, 35 für sonstige Maschinen und 18 TEUR für GWG's und sonstige bewegliche Sachen.

D. Besondere Vorgänge nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres 2020

Seit über einem Jahr kursiert das Coronavirus in Deutschland. Folge für den Eigenbetrieb ist, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses gewisse Risiken bei der Sicherstellung der Wasserversorgung ebenso wie bei der Abwasserbeseitigung vorhanden sind, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadtwerke Karben auch im Wirtschaftsjahr 2021 belasten könnten. Die Impfungen der Mitarbeiter ist im Gange, doch bis der vollständige Impfschutz erreicht wird, könnten sich die zuständigen Personen weiterhin infizieren und bei Eintreten von unvorhergesehenen Vorfällen, welche die Wasserversorgung bzw. die Abwasserbeseitigung ins Stocken brächten, könnten diese dann nicht mehr sichergestellt oder nicht mehr aufrechterhalten werden. Ebenfalls könnten sich die Mitarbeiter in den Betriebszweigen Hallenfreizeitbad und Bauhof infizieren und der Betrieb könnte dann nicht mehr sichergestellt werden. Des Weiteren ist aufgrund der angeordneten zwischenzeitliche Schließung des Hallenfreizeitbads und den bis dato anhaltenden Abstandregelungen mit einem Umsatzrückgang zu rechnen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch immer noch keine abschließende Bewertung der Auswirkungen des Coronavirus auf den Eigenbetrieb von der Stadt Karben möglich.

Karben, den 21.07.2021



Georg Klein
Kaufmännischer Betriebsleiter



Michael Quentin
Technischer Betriebsleiter

Stadtwerke Karben

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Stadtwerke Karben

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Stadtwerke Karben – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Stadtwerke Karben für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadtwerke. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 HesEigBGes i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadtwerke vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Stadtwerke zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadtwerke vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Stadtwerke zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stadtwerke vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 HesEigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Stadtwerke abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Stadtwerke zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Stadtwerke ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen können.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stadtwerke vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Stadtwerke.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Dreieich, 22. Juli 2021



Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Sascha Gönheimer
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

DokID:

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

50261
09/2016

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Karben, 25.11.2021

Federführung: Eigenbetrieb 1 Stadtwerke	Vorlagen-Nummer:
AZ.: E1	E 1/294/2021-2026
Bearbeiter: Carolin Beck	
Verfasser: Georg Klein	

Beratungsfolge	Termin	
Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadtwerke	11.11.2021	
Magistrat	29.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2021	
Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

Gegenstand der Vorlage

Wirtschaftsplan 2022 Stadtwerke Karben; Stellungnahme gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 EigBGe

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan der Stadtwerke Karben für das Wirtschaftsjahr 2022 wird beschlossen.

Sachverhalt:

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2021		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle:	
Noch verfügbar		Sachkonto:	
		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular "Folgekostenberechnung" beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

Feststellungsvermerk

Aufgrund des § 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786, 800) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 07.12.2018 folgenden Beschluss über den Wirtschaftsplan der Stadtwerke Karben für das Wirtschaftsjahr 2022 gefasst:

§ 1

Nach dem Erfolgsplan werden

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - die Erträge mit | 10.743.750 Euro |
| - der Ausgabenbedarf mit | 10.259.850 Euro |

festgesetzt.

§ 2

Im Vermögensplan werden

- | | |
|--------------------------|----------------|
| - die Deckungsmittel von | 6.505.000 Euro |
| - der Ausgabenbedarf von | 6.505.000 Euro |

festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Darlehen, der zur Finanzierung von Ausgaben nach dem Vermögensplan erforderlich ist, wird auf 2.292.000 € festgesetzt.

§ 4

Verpflichtungsermächtigung werden nicht festgesetzt.

§ 5

Der Höchstbetrag der Betriebsmittelkredite, die zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 300.000 Euro festgesetzt.

§ 6

Es gilt die von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2021 beschlossene Stellenübersicht.

Karben, den 10.12.2021

DER MAGISTRAT DER STADT KARBEN

Rahn, Bürgermeister

Karben, 25.11.2021

Federführung: Eigenbetrieb 2 Kommunales AZ.:	Vorlagen-Nummer: E 2/296/2021-2026
Bearbeiter: Judith Heidelbach	
Verfasser Nermin Bargello	

Beratungsfolge	Termin	
Betriebskommission des Eigenbetriebes Kommunales Immobilienmanagement (KIM) Magistrat	17.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung	10.12.2021	

Gegenstand der Vorlage
Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebs Kommunales Immobilienmanagement
Karben (KIM)

Beschluss:

Der Wirtschaftsplan 2022 des Eigenbetriebes Kommunales Immobilienmanagement
Karben (KIM) wird zur Vorlage an die STVV beschlossen.

Sachverhalt:

Gemäß der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) haben kommunale Eigenbetriebe
Erfolgs- Vermögens- und Finanzpläne aufzustellen.

Diese sind entsprechend der Betriebssatzung und dem Eigenbetriebsgesetz von der
Betriebskommission, dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung zu
beschließen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: €

HH 2022		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular "Folgekostenberechnung" beizulegen.			

Anlagenverzeichnis:

Wirtschaftsplan 2022 KIM

Kommunales Immobilienmanagement der Stadt Karben



Wirtschaftsplan 2022

Feststellungsvermerk

Aufgrund des § 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. S. 218) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 10.12.2021 folgenden Beschluss über den Wirtschaftsplan des Kommunalen Immobilienmanagement Karben für das Wirtschaftsjahr 2022 gefasst:

§ 1

Nach dem Erfolgsplan werden

- die Erträge mit	4.162.800 Euro	
- der Ausgabenbetrag mit	3.978.500 Euro	festgesetzt
	<hr/>	
	184.300	

§ 2

Im Vermögensplan werden

- die Deckungsmittel auf	4.935.300 Euro	
- der Ausgabenbedarf auf	4.935.300 Euro	festgesetzt
	0	

§ 3

Der Gesamtbetrag der Darlehen, der zur Finanzierung von Ausgaben nachdem Vermögensplan erforderlich ist, wird auf 2.400.000 Euro festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Betriebsmittelkredite, die zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 200.000 Euro festgesetzt.

§ 5

Es gilt die von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2021 beschlossene Stellenübersicht.

§ 6

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht festgesetzt.

Karben, den 10.12.2021

DER MAGISTRAT DER STADT KARBEN

Rahn, Bürgermeister

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2022

Erfolgsplan

Umsatzerlöse:

Einnahmen Vermietung Stadt:

Die Mieteneinnahmen für die Gebäude, die an die Stadt Karben vermietet sind, erhöhen sich gegenüber 2021 von 1.839.000 € auf 1.880.000 €. Dies beinhaltet eine allgemeine Erhöhung um 2%. Außerdem sind ab Mitte 2022 Mieteinnahmen für die Neubaumaßnahme Feld- und Wiesen-Gruppe im Außenbereich der Kita Zauberberg eingeplant.

Miete/Pacht aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe

Die Einnahmen aus der Fremdvermietung (Wohnungen und Gaststätten) bleiben unverändert bei 185.000 €.

Einnahmen aus Vermietung Bürgerhäuser /Clubräumen

Die Einnahmen aus der Vermietung Bürgerhäuser/Clubräume werden mit 50.000 € angesetzt, darin ist berücksichtigt, dass die Vermietung Anfang 2022 noch eingeschränkt sein wird. Die Vermietung ist ggfs. auch im Jahr 2022 abhängig von den dann geltenden Corona-Verordnungen.

Umlagen aus Vermietung Stadt

Die von der Stadt zu erbringende Umlagen-Pauschale wird aufgrund der steigenden Betriebskosten und eines zusätzlichen Gebäudes gegenüber 2021 von 1.500.800 € auf 1.584.000 € erhöht.

Sonstige Erträge:

Aktivierung Eigenleistung:

Für Eigenleistungen im Bereich der Neubauten bzw. Investitionen im Bestand werden 85.000 € angesetzt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr begründet sich mit der neu geplanten Sachbearbeiter Stelle und den höheren Investitionen 2022. Es handelt sich hierbei um Planungsleistungen und Baubetreuung.

Leistungsverrechnung Handwerkerpool:

Inzwischen führen unsere Handwerker immer häufiger Dienstleistungen für die Stadt und Dritte aus wie Messungen von Elektrogeräten, Sicherheitsprüfungen aber auch Instandhaltungsarbeiten an Fremdgebäuden aus. Für 2022 werden laut Abfrage in den Fachabteilungen Einnahmen in Höhe von 69.500 € erwartet.

Fremdgebäude:

Betrifft Leistungen für die Betreuung von der Stadt angemieteter externer Gebäude wie Schülerbetreuung Pfarrhaus Kloppenheim, neue Bücherei, Kita Kinderwelt/Dieselstr., Museum und Stadtpolizei/Bahnhofsgebäude:

- 30.000 € für Reinigung
- 12.000 € für Grünpflege, Instandhaltung und Material.

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten:

Die zu erwartenden Erträge reduzieren sich aufgrund der zeitlichen Verschiebungen der Baumaßnahmen leicht. Die Ablösungsbeträge werden von zusammen 180.000 € auf 166.000 € gesenkt.

Sonstige Erträge:

Für Erträge aus Schadensersatz (Glasbruch, Versicherungsfälle) werden 5.000 € angesetzt, da in den vergangenen Jahren der bisherige Ansatz vom 15.000€ deutlich unterschritten wurde. Dies hängt auch mit der höheren Selbstbeteiligung bei Schadensfällen zusammen.

Aufwendungen:

Umlagefähige Betriebskosten:

2022 werden dafür 1.086.500 € eingeplant (Vorjahr 1.000.000 €).

Hierbei handelt es sich um Fremdkosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Wartung, Gebäudeversicherung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Grünpflege, Schädlingsbekämpfung sowie Kosten der Gebäudereinigung (durch Externe). Gestiegen sind hier die Energiekosten (CO₂ Abgabe, Preissteigerungen, mehr Fläche) und die Reinigungskosten (Tariferhöhungen, mehr Reinigungsflächen) sowie insbesondere der Wartungs- und Prüfungsaufwand (z.B. ortsfeste Elektroprüfungen).

Kosten für Fremdgebäude:

Betrifft Leistungen für die Betreuung von der Stadt angemieteter externer Gebäude wie Schülerbetreuung Pfarrhaus Kloppenheim, neue Bücherei, Kita Kinderwelt/Dieselstr., Museum und Stadtpolizei/Bahnhofsgebäude (s. hierzu auch korrespondierende Erlöse):

- 30.000 € für Reinigung
- 12.000 € für Grünpflege

Instandhaltungsarbeiten:

Der Ansatz für Instandhaltung beträgt 300.000 € (Vorjahr: 268.000 €). Ein Großteil der Kosten ist für nicht planbare Reparaturen und Kleinmaßnahmen.

Zu den geplanten Arbeiten in 2022 gehören insbesondere:

- Erneuerung Aufzug Gaststätte Bürgerzentrum	25.000€
- Toiletten Verwaltung Bürgerzentrum renovieren	20.000€
- Parkettflächen Bürgerhaus Okarben aufarbeiten	15.000€
- Parkettflächen Dorftreff Rendel aufarbeiten	12.000€
- Gebäude KSV Klein-Karben	15.000€
- Fassade Feuerwehr Kloppenheim	35.000€
- Fassade Kita Zauberberg (Eigenleistung)	25.000€
- Toiletten Trauerhalle Groß-Karben	15.000€
- Heizung Berliner Straße 12, Müze	20.000€

Personalaufwand:

Der Personalaufwand bleibt nahezu unverändert und sinkt von 1.128.000 € auf 1.123.000 €. Auch wenn eine zusätzliche Stelle (Architekt/In/Bauingenieur/In) in 2022 eingeplant ist, so reduzieren sich die Gesamtkosten durch den Wegfall eines Handwerkers sowie die Stundenreduzierung bei der Reinigungskraft des Bürgerzentrums.

Abschreibungen:

Die Abschreibungen des Sachanlagenvermögens steigen durch die Neubauten leicht von 865.000 € auf 902.000 €.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Sachkosten für Betriebsausstattung (Kleinmaterial, Kleinwerkzeuge, Sicherheitsausstattung und Arbeitskleidung) bleiben unverändert bei 5.000 €).

Sachkosten für Fahrzeuge bleiben auch bei 18.000 €

Sachkosten Geschäftsausstattung (Büromaterial, sonstige Versicherungen, Kosten der Jahresabschlussprüfung etc.) bleiben ebenfalls unverändert bei 40.000 €.

Der Verwaltungskostenanteil Stadt (Personal- und Arbeitsplatzkosten für die Inanspruchnahme von städtischen Querschnittsbereichen wie Gremien, Personalservice, IT-Service, Rechtsberatung und Kasse) erhöht sich auf 68.000 € (statt 62.500 €).

Finanzergebnis:

Zinsen für Objektfinanzierung:

Diese belaufen sich auf 390.000 € im Jahr (Vorjahr 392.000 €). Davon sind ca. 11.000 € unter Annahme, dass die geplanten Kredite aufgenommen werden.

Verzinsung Eigenkapital:

Die Eigenkapitalverzinsung wird im Erfolgsplan nachrichtlich angegeben (154.500 €, Vorjahr 152.000 €).

Sie ist zu bilanzieren unter Gewinnverwendung.

Vermögensplan:

Die Finanzmittel für 2022 betragen **4.935.300 €** und bestehen aus

- 700.000 € Kapitalerhöhungen
- 2.400.000 € Darlehen
- 915.000 € Zuschüssen und
- 920.300 € Eigenmitteln aus dem laufenden Ergebnis.

Damit werden die 2022 geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 4.013.000 € und die Tilgungsleistungen von 900.000 € finanziert. Neue Darlehensaufnahmen für 2022 sind in Höhe von 2.400.000 € geplant.

Investitionen

In den Jahren 2022 – 2025 sind Investitionen in Höhe von rd. 15,7 Mio. Euro geplant, davon gut 4,0 Mio. in 2022.

Die größten Projekte sind hierbei:

	Gesamtbedarf	davon in 2022
Bürgerzentrum Heizung, Steuerung und Notstrom	300.000 €	250.000 €
Bürgerzentrum Eingangsbereich und neue Brandmeldeanlage	130.000 €	100.000 €
Bürgerhaus Okarben - Renovierung, Brandschutz, Gaststätte und Außenanlage	1.175.000 €	30.000 €
Bürgerhaus Petterweil, Fassade und Hof	274.000 €	25.000 €
Bürgerhaus Brandschutz	80.000 €	80.000 €
Kita Okarben Neubau, Bestandssicherung und Bauwagen	3.035.000 €	335.000 €
Neubau Kita Petterweil inkl. Grundstück (500.000€)	3.750.000 €	750.000 €
Neubau Kita Rendel (Kosten nach 2024 nicht erfasst)	1.500.000 €	Grundstücksfrage noch offen
Sanierung Bestandsgebäude Kita Petterweil	500.000 €	0 €
Neubau Feuerwehr Petterweil (inkl. 2020)	3.500.000 €	2.000.000 €
Neubau Feuerwehr Burg-Gräfenrode (bis 2026!)	1.325.000 €	Grundstücksfrage noch offen

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
1	Umsatzerlöse					
	Einnahmen Vermietung Stadt	1.880.000	1.839.000	1.780.585	1.780.000	2% Erhöhung + Kita Zauberberg
	Einnahmen aus Vermietung Bürgerhäuser /Clubräumen	50.000	50.000	26.198	70.000	IST 2021: 18.632 €
	Miete/Pacht aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe	185.000	185.000	179.131	185.000	
	Umlagenpauschale aus Vermietung Stadt	1.584.000	1.500.800	1.502.595	1.502.400	mehr Fläche + Steigerungen
	Umlagen aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe	66.800	62.000	55.711	50.000	
	Umlage Wetteraukreis Nutzung Sporthalle Peterweil	27.000	27.000	19.301	27.000	
	Umsatzerlöse	3.792.800	3.663.800	3.563.521	3.614.400	
2	Sonstige Erträge					
	Erträge Gestattungsvertrag Photovoltaik-Anlage	2.500	2.500	2.420	2.500	
	Aktivierung Eigenleistung für Investitionen im Bestand und Neubau	85.000	50.000	51.648	30.000	
	Dienstleistung Handwerkerpool (Regiebetrieb)	69.500	60.000	70.683	40.000	
	Reinigung Fremdgebäude (Bücherei, Kita Kinderwelt, Hipos Bahnhof inkl. Erstatt. Reinig.mat.)	30.000	30.000	31.142	30.000	
	sonstige Erstattungen Fremdgebäude (Grün, Instandh., Material)	12.000	10.000	8.440	10.000	
	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten SIP	24.000	24.000	23.797	24.000	
	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen	142.000	156.000	134.901	150.000	
	technische Betreuung WohnBau	0	0	0	0	
	Sonstige Erträge (Schadensersatz, Geschirrverleih etc.)	5.000	15.000	12.841	15.000	
	Sonstige Erträge	370.000	347.500	335.871	301.500	
	Erträge gesamt	4.162.800	4.011.300	3.899.392	3.915.900	

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
		0				
3a	Umlagefähige Aufwendungen für KIM Gebäude	-1.086.500	-1.000.000	-916.693	-934.500	
	Heizung (Gas umlagefähig)	-110.000	-100.000	-93.375	-100.000	CO2 + neues Geb.+Preiserh.
	Heizung Öl (umlagefähig)	-65.000	-57.000	-51.074	-60.000	Preiserhöhungen
	Heizung Pellets (umlagefähig)	-10.000	-10.000	-7.362	-10.000	CO2
	Strom (umlagefähig)	-230.000	-200.000	-134.333	-177.000	CO2 + neues Geb.+Preiserh.
	Wasser/Abwasser (umlagefähig)	-65.000	-65.000	-52.247	-63.000	2020 wg. Corona weniger
	Wartung (umlagefähig)	-95.000	-75.000	-94.342	-60.000	
	Gebäudeversicherung (umlagefähig)	-54.000	-52.000	-49.795	-52.000	neues Geb.
	Winterdienst (umlagefähig)	-52.500	-52.000	-51.879	-52.000	
	Sonstige umlagef. Leistungen (CWS/Waschraum, Grundsteuer, Schädlingsb., Gehwegrei)	-25.000	-25.000	-20.975	-30.000	
	Grünpflege Bauhof (umlagefähig)	0	-4.000	-2.510	-3.500	nun bei städtischen Gebäuden
	Grünpflege städtischer Gebäude (umlagefähig)	-44.000	-34.000	-40.544	-34.000	Kita Zauberberg nicht mehr BBW
	Abfallbeseitigung (umlagefähig)	-26.000	-26.000	-23.830	-29.000	
	Kosten Gebäudereinigung (umlagefähig), incl. Fremdreinigung	-280.000	-275.000	-252.754	-240.000	Preiserhöhungen, zus. Leistungen
	Reinigungsmaterial (umlagefähig)	-30.000	-25.000	-41.673	-24.000	wg. Corona mehr in 2020
3b	Aufwendungen für Externe Gebäude	-42.000	-40.000	-33.251	-40.000	
	Kosten Gebäudereinigung Fremdgebäude	-30.000	-30.000	-23.545	-30.000	Kita Kinderwelt + Hipos+Bücherei
	sonstige Kosten Fremdgebäude (Grünpflege, Instandh., Material)	-12.000	-10.000	-9.706	-10.000	ASB Schülerb., Pfarrh.Kh., Kita Dieselstr.
3c	Instandhaltungsaufwendungen	-300.000	-268.000	-474.350	-500.000	
3	Zwischensumme Aufwand (Material und bezog. Leistungen)	-1.428.500	-1.308.000	-1.424.294	-1.474.500	
4	Rohrertrag / Rohverlust	2.734.300	2.703.300	2.475.098	2.441.400	
5	Personalaufwand					
	Brutto Löhne und Gehälter					
	Löhne u. Gehälter Verwaltung	-353.000	-323.000	-249.175	-259.000	s. Stellenplan
	Löhne u. Gehälter Hausmeister und Reinigungskräfte (umlagefähig)	-371.000	-441.000	-444.626	-478.000	umlagefähig, Bücherei +0,25
	Löhne u. Gehälter Handwerker	-86.000	-88.000	-86.547	-85.000	
	Sozialabgaben					
	Sozialabgaben, Altersversorgung u. Unterstützung Verwaltung	-104.000	-93.000	-98.744	-75.000	
	Sozialabgaben, Altersv. u. Unterst. Hausmeister u. Reini.g.kr. (umlagef.)	-113.000	-134.000	-135.126	-142.000	siehe oben
	Sozialabgaben, Altersversorgung u. Unterstützung Handwerker	-26.000	-26.000	-25.369	-25.000	
	Leistungsentgelt und Alterszeit sowie Praktikanten	-70.000	-23.000	-33.701		
		-1.123.000	-1.128.000	-1.073.288	-1.064.000	

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
6	Abschreibungen					
	Abschreibungen des Sachanlagevermögen	-902.000	-865.000	-901.608	-850.000	
	Abschreibung von Forderungen		0			
	Abgang Anlagevermögen		0		0	
		-902.000	-865.000	-901.608	-850.000	
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	Sachkosten Betriebsausstattung (Werkzeug, Arbeitskleidung)	-5.000	-5.000	-2.458	-5.000	
	Sachkosten Fahrzeuge (Treibstoffe, Instandh.,Vers., Steuern, inkl. Leasing)	-18.000	-18.000	-16.419	-15.000	
	Sachkosten Geschäftsausstattung (Büromat., sonst. Vers., Prüfungskosten, Schulungen etc.)	-40.000	-40.000	-33.902	-35.000	
	Verwaltungskostenanteil Stadt (für Gremien, EDV, Personalservice, Kasse)	-68.000	-62.500	-63.428	-53.000	
		-131.000	-125.500	-116.207	-108.000	
8	Finanzergebnis					
	Zinserträge		0		0	
	Zinsen an Stadt (SIP und Altdarlehen)					
	Zinsen für Objektfinanzierung	-390.000	-392.000	-411.784	-455.000	347 T€ Altkredite + 2,45 Mio neu zu 0,9%
		-390.000	-392.000	-411.784	-455.000	
	ao Ertrag					
	ao Aufwand					
	Sonstige Steuern	-4.000	-4.000	-3.506	-4.000	
9	Jahresergebnis	184.300	188.800	-31.296	-39.600	
	Ergebnisvortrag Vorjahr	2.307.659	2.270.859	2.444.583	2.433.786	
	nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung	-154.500	-152.000	-142.428	-142.000	in Bilanz bei Gewinn/Verlust
	Bilanzgewinn (Ergebnis inkl. Gewinnverwendung zum Jahresende)	2.337.459	2.307.659	2.270.859	2.252.186	

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022	WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
1	Ergebnis Immobilienbewirtschaftung	204.300	233.300	44.617	113.900
2	Finanzergebnis	-390.000	-392.000	-411.784	-455.000
3	Sonstiges Ergebnis	370.000	347.500	335.871	301.500
	Summe Erträge / Aufwendungen	184.300	188.800	-31.296	-39.600
4	Ableitung des liquiditätsmäßigen Ergebnisses				
	- Erträge a. Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen	-142.000	-156.000	-134.901	-150.000
	- Erträge a. Auflösung von Sonderposten SIP	-24.000	-24.000	-23.797	-24.000
	- Erträge a. Auflösung Altersteilzeit				
	+ Abschreibung auf Forderungen	0	0	0	0
	+ Abgang Anlagevermögen	0	0	0	0
	+ Abschreibungen Sachanlagevermögen	902.000	865.000	901.608	850.000
	Liquiditätsmäßiges Ergebnis	920.300	873.800	711.614	636.400
5	Rücklagen am Anfang der Periode	0	0	0	0
6	Mittelherkunft				
	Stammkapitalerhöhung Stadt Karben	700.000	500.000	600.000	600.000
	Zuschüsse (Aufgliederung siehe Investitionen Seite 21)	915.000	598.000	90.166	619.000
	Darlehen	2.400.000	828.000	0	0
		4.015.000	1.926.000	690.166	1.219.000
	Deckungsmittel des Vermögensplanes insgesamt	4.935.300	2.799.800	1.401.780	1.855.400
7	Mittelverwendung Auszahlungen für Investitionen im Bestand und Neubau				
	Bürgerzentrum Saal Bühnentechnik I-101-0002			-31.644	-20.000
	Bürgerzentrum Außentoilette Gaststätte I-101-0003			-69.287	-125.000
	Bürgerzentrum Klimaanlage Küche Gaststätte I-101-0006			-22.409	-25.000
	Bürgerzentrum Arbeiten Außenanlage I-101-0007		-18.500	0	
	Bürgerzentrum Klimatisierung OG 2 I-101-0010			-34.471	
	BGH Okarben Gesamtkonzept I-102-0002	-30.000		-8.927	
	Bürgerzentrum Notstromversorgung Teilbereich I-101-0013		-25.000	0	
	Bürgerzentrum Heizungsmodernisierung+Steuerungstechn I-101-0001	-110.000	-140.000	0	
	Bürgerzentrum Eingangsbereich und Kellerfoyer neu I-101-0009	-100.000	-30.000	-9.235	
	Bürgerhaus Petterweil Fassade, Putz, Dach, Brandsch. I-103-0001		-130.000	0	

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022			WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
	Bürgerhaus Petterweil	Modernisierung	I-103-0005	-80.000		-8.867	
	Bürgerhaus Petterweil	Küche	I-103-0004		-20.000	0	
	Bürgerhaus Petterweil	Außenbereich Spielgruppe	I-103-0008	-25.000			
	Dorttreff Rendel	Parkplatz pflastern	I-108-0001	-60.000			
	KITA Groß-Karben	Neubau Feld- und Wiesengr.	I-313-0002			-2.447	-295.000
	KITA Groß-Karben	Sonnenschutz	I-313-0001			-36.036	-35.000
	Kita Wirbelwind Klein-Karben	Schallschutz	I-311-0001			-22.434	
	KITA Kloppenheim Geb. 1	Sonnenschutz	I-314-0001			-31.295	-15.000
	KITA Kloppenheim Geb. 1	neue Küche	I-314-0001		-40.000	0	
	KITA Okarben	Sonnenschutz+Küchenumbau	I-316-0001			-26.575	-16.000
	KITA Okarben	Kita am Straßberg + Bauwagen	I-323-0001		-750.000		
	KITA Okarben	Erweiterung Bestandsgebäude	I-323-0002	-235.000			
	KITA Petterweil Neubau	und Grundstück	I-324-0001	-750.000		-1.835	-50.000
	KITA Rendel	Sonnenschutz	I-317-0002			-5.781	
	KITA Rendel	Neubau	I-317-0001			-1.148	-10.000
	KITA Am Breul	Neubau Feld-Wald-Wiesengruppe	I-320-0003			-110	
	KITA Burg-Gräfenrode	zusätzlicher Bauwagen	I-321-0001	-100.000		-118.956	
	Sporthalle Petterweil	Hallenvorhang+Schließe.	I-507-0001			-1.314	
	Sporthalle Kloppenheim	WC Anlage	I-510-0001			-48.730	
	Sporthalle Rendel	Geräteraumtore und Holzwand	I-512-0002		-50.000		
	Feuerwehr Breul	Fassade, Dach, Tore, Klimaanlage	I-707-0002		-101.000		
	Feuerwehr Petterweil	Neubau	I-712-0001	-2.000.000	-400.000	0	-350.000
	Feuerwehr Petterweil	Grundstücks	I-712-0002	-500.000		0	
	Feuerwehr Rendel	Hangbefestigung	I-710-0002		-30.000		
	Friedhof Burg-Gräfenrode	Vergrößerung	I-813-0001			0	-32.000
	Jukuz	Modernisierung Haupthaus+Küche	I-908-0002		-200.000	-38.817	-30.000
	Berliner Str. 12	Treppenlift	I-909-0001			-14.157	-12.000
	Berliner Str. 12	Wohnung DG modernisieren	I-909-0002				
	Geschäftsausstattung, Fahrzeuge, immat. Vermögen			-23.000	-51.500	-18.897	-31.500

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022	WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
	Summe Auszahlungen	-4.013.000	-1.986.000	-553.372	-1.046.500
8	./. Planmäßige Tilgungen	-900.000	-845.000	-836.912	-837.000
	./. Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlung Zwischenfinanzierung)				
9	Übertrag auf neue Rechnung (Einstellung in Rücklagen) / Fehlbetrag	-22.300	31.200	-11.496	28.100
	Aufwendungen des Vermögensplanes insgesamt	-4.935.300	-2.799.800	-1.401.780	-1.855.400

Stellenübersicht KIM Karben

Beschäftigt 2022

	EG 14	EG 12	EG 11	EG 10	EG 9	EG 8	EG 7	EG 6	EG 5	EG 4	EG 3	EG 2a	EG 2	EG 1	Zahl der Stelle	Zahl der Stelle	tatsächlich besetzt
															2022	2021	30.06.2021
Verwaltung	1,82	1,00	1,00				1,69	1,77							7,28	6,23	6,23
Instandhaltung								3,00							3,00	3,00	2,00
Hausmeister								4,00							4,00	4,00	4,00
Reinigung												6,21			6,21	5,96	5,96
Hilfskräfte										1,00				0,30	1,30	1,30	1,30
Zahl der Stellen 2022	1,82	0,00	2,00				1,69	8,77	0,00	1,00		6,21	0,00	0,30	21,79		
Zahl der Stellen 2021	0,00	2,77	0,00				1,69	8,77	0,00	1,00		5,96	0,00	0,30		20,49	
tatsächlich besetzt am 30.6.2021	0,00	2,77	0,00				1,69	7,77	0,00	1,00		5,96	0,00	0,30			19,49

Kommunales
Immobilien-
Management Karben
Finanzplan Teil A

Lfd. Nr.	Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes (§ 19 Nr. 1 EigBGes)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Deckungsmittel (Mittelherkunft)					
1	Jahresergebnis	-39.600	188.800	184.300	143.000	132.000	125.000
4	./ Erträge Auflösung Sonderposten u. Rückstellungen	-150.000	-156.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000
	./ Erträge Auflösung Sonderposten SIP	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000
	+ Abgang Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
	+ Abschreibungen Sachanlagevermögen	850.000	865.000	902.000	922.000	942.000	962.000
	+ Abschreibung auf Forderungen	0	0	0	0	0	0
5	Saldo Vorjahr (Zuführung Rücklagen)	0	0	0	0	0	0
6	Zuschüsse (Aufgliederung s. S. 21):	619.000	598.000	915.000	1.406.550	600.000	400.000
	Kapitalerhöhung	600.000	500.000	700.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	Darlehen für Investitionen	0	828.000	2.400.000	1.400.000	2.100.000	1.450.000
	Zwischenfinanzierungsmittel	0	0	0	0	0	0
	Deckungsmittel des Vermögensplanes insgesamt	1.855.400	2.799.800	4.935.300	5.205.550	5.108.000	4.271.000
Ausgaben (Mittelverwendung)							
7	Ausgaben für Investitionen im Bestand und Neubau	-1.015.000	-1.934.500	-3.990.000	-4.234.000	-4.130.000	-3.220.000
8	Ausgaben für Geschäftsausstattung und Vermögensgegenstände	-31.500	-51.500	-23.000	-24.000	-24.000	-24.000
9	./ Planmäßige Tilgungen	-837.000	-845.000	-900.000	-901.000	-916.000	-918.000
9	./ Außerplanmäßige Tilgungen	0	0	0	0	0	0
10	Zuführung Rücklagen / Verlustausgleich	28.100	31.200	-22.300	-46.550	-38.000	-109.000
	Aufwendungen des Vermögensplanes insgesamt	-1.855.400	-2.799.800	-4.935.300	-5.205.550	-5.108.000	-4.271.000

Finanzplan Teil B

Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken (§ 19 Nr. 2 EigBGes)							
Nr.	Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	<u>Einnahmen</u>						
1	Zuweisung						
	Erhöhung der Kapitalrücklage	600.000	500.000	700.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
2	Umsatzerlöse						
	Einnahmen aus Vermietung an Stadt	1.780.000	1.839.000	1.880.000	1.908.200	1.936.800	1.965.900
	Umlagenpauschale	1.502.400	1.500.800	1.584.000	1.615.700	1.648.000	1.681.000
3	Sonstige Erträge						
	Reinigungs- und Grünpflegekosten Fremdgebäude	40.000	40.000	42.000	42.000	42.000	42.000
	Leistungsverrechnung Handwerkerpool	40.000	60.000	69.500	69.500	69.500	69.500
4	Zwischenfinanzierung Kita Am Breul						
		3.962.400	3.939.800	4.275.500	5.135.400	5.196.300	5.258.400
	<u>Ausgaben</u>						
1	Eigenkapitalverzinsung	142.000	152.000	154.500	169.500	184.500	199.500
2	Zinsen Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenanteile	53.000	62.500	68.000	69.000	70.000	71.000
4	Tilgung Darlehen Hess. Investitionsfonds	70.200	60.000	60.000	60.000	60.000	45.700
5		0	0	0	0	0	0
		265.200	274.500	282.500	298.500	314.500	316.200

Entwicklung der Finanzierungsmittel

(Kreditmarkt-, SIP- und von Stadt durchgeleitete Hess. Investitionsfonds Darlehen)

	Anfangsbestand	Neuaufnahme	Tilgungen	Stand 31.12.
2011	12.604.511,92 €	1.440.000,00 €	453.934,55 €	13.590.577,37 €
2012	13.590.577,37 €	1.510.000,00 €	508.121,00 €	14.592.456,37 €
2013	14.592.456,37 €	863.000,00 €	567.407,91 €	14.888.048,46 €
2014	14.888.048,46 €	500.000,00 €	579.870,43 €	14.808.178,03 €
2015	14.808.178,03 €	600.000,00 €	626.943,16 €	14.781.234,87 €
2016	14.781.234,87 €	650.000,00 €	699.893,60 €	14.731.341,27 €
2017	14.731.341,27 €	0,00 €	710.030,60 €	14.021.310,67 €
2018	14.021.310,67 €	220.500,00 €	751.033,57 €	13.490.777,10 €
2019	13.490.777,10 €	675.000,00 €	822.865,74 €	13.342.911,36 €
2020	13.342.911,36 €	0,00 €	836.912,31 €	12.505.999,05 €
2021	12.505.999,05 €	828.000,00 €	1.102.021,72 €	12.231.977,33 €
2022	12.231.977,33 €	2.400.000,00 €	900.000,00 €	13.731.977,33 €
2023	13.731.977,33 €	1.400.000,00 €	923.000,00 €	14.208.977,33 €
2024	14.208.977,33 €	2.100.000,00 €	921.000,00 €	15.387.977,33 €
2025	15.387.977,33 €	1.450.000,00 €	981.000,00 €	15.856.977,33 €

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

Investitionen für die nächsten Jahre

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Bürgerzentrum							440.000
Heizung und Steuerungstechnik		140.000	110.000				Mittel komplett übertragen
Saal Tontechnik	20.000						
Saal Bühne und Lichttechnik				25.000	30.000		2023 Bühne und 2024 Lichttechnik
Klimaanlage Gaststätte	25.000						
Klimaanlage Büro Verwaltung							
Toiletten Gastwirtschaft	125.000						
Eingangsbereich und Kellerfoyer		30.000	100.000				Restmittel übertragen
Außenanlage und Parkplatz		18.500				150.000	Neugestaltung in 2024
Notstromanlage Bürgerzentrum Karben		25.000		25.000			Projekt für 2023
Bürgerhaus Okarben							1.175.000
Außenanlage					50.000	50.000	
Modernisierung Gaststätte				120.000			
Gesamtkonzept Bürgerhaus			30.000	400.000	500.000		
Sonnenschutz Saal erneuern				25.000			
Bürgerhaus Petterweil							144.000
Modernisierung/Brandschutz			80.000				Neue Saalabtrennung, restl. Brandschutz
Fassade, Dach, Garagentore		130.000					
Hof, Rampe und Treppe				44.000			verschoben auf 2023
Küche		20.000		20.000			verschoben auf 2023
Außenbereich Spielgruppe			25.000	75.000			
Dortreff Rendel							60.000
Hof pflastern, Parkplatz			60.000				
Kita Großkarben-Zauberberg							20.000
Sonnenschutz Dachfenster	35.000						
Neubau einer Feld-Wald-Wiesengruppe	295.000						
Treppenanlage Eingang						20.000	
Kita Kloppenheim Geb. 2 (Hort)							0
Küche erneuern		40.000					
Sonnenschutz Dachfenster	15.000						
Kita Okarben							2.285.000
Umbau Küche							

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Dachfenster + Sonnenschutz + Dach	16.000						
Bestandsgebäude erweitern			235.000				Erhöhung aufgrund der vorliegenden Schätzung
Neubau Straßberg+Bauwagen		750.000	HH Reste	50.000	1.750.000	250.000	Bauplatz (465.000€), Bauwagen(80.000), Vorplanung
Kita Petterweil							3.750.000
Küchenanbau							
Neubau	50.000		250.000	2.250.000	750.000		3,3 Mio
Grundstück			500.000				
Kita Petterweil alt							500.000
Modernisierung Bestandsgebäude					100.000	400.000	
Kita Rendel							1.550.000
Sonnenschutz							
Neubau	10.000			50.000	500.000	1.000.000	
Kita Burg-Gräfenrode							100.000
Bauwagen/ Container?			100.000				
Kita Brunnenquartier							300.000
Neubau					50.000	250.000	2024 Vorplanung, Start 2026
Feuerwehr Am Breul							101.000
Fassade, Tore, Klima Büro und Notstrom		101.000					
Feuerwehr Petterweil							3.500.000
Gerätehausneubau/Anbauten	350.000	400.000	2.000.000	1.000.000			2020 wurden 200 T€ anderweitig verwandt, Ges 3,5
Grundstück für Neubau			500.000				2921 zu 200€
Feuerwehr Rendel							30.000
Hangbefestigung und Parkplatzerweiterung		30.000					Projekt storniert
Feuerwehr Burg-Gräfenrode							1.025.000
Gerätehausneubau				25.000	200.000	800.000	um 1 Jahr verschoben
Friedhof Burg-Gräfenrode							0
Anbau	32.000						
Sporthalle Rendel							50.000

**Kommunales
Immobilien-
Management Karben**

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Tore und Wände Halle		50.000					
Duschen, Umkleiden				50.000			
Sporthalle Kloppenheim							50.000
Neubau Sporthalle						50.000	verschoben da noch Grundstücksfrage offen
Mehrzweckhalle Burg-Gräfenrode							25.000
Tische und Stühle				25.000			verschoben
Jugendkulturzentrum							450.000
Modernisierungskonzept Jukuz		200.000			200.000	250.000	Mangels Förderung neues Konzept erarbeiten
Küche im Jugendcafe	20.000						
Außenküche	10.000						
Alte Schule Burg-Gräfenrode, Berliner 12							50.000
Treppenlift	12.000						
Wohnungsmodernisierung DG+Dachsanierung				50.000			
Sonstige Maßnahmen							75.000
Geschäftsausstattung, immat. Vermögen	15.000	5.000	5.000	10.000	10.000	10.000	
Fahrzeuge		25.000					
Geräte und Ausstattung	2.500	2.500	5.000	5.000	5.000	5.000	
Software und Schulung	8.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	
Mobiles Arbeiten und Software		10.000	4.000				
elektronische Schließanlage	6.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Investitionen / Auszahlungen	1.046.500	1.986.000	4.013.000	4.258.000	4.154.000	3.244.000	

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25 ohne Grundstücke
Summe Inv. ohne Baugrundstücke			3.013.000				

Zuschüsse/ Förderungen/ Einzahlungen

Bürgerzentrum, Zuschuss Heizung+Steuerung		20.000	40.000				Zuschuss komplett erst 2022
Zuschuss Kita Okarben Neubau		400.000					für 2 von 3 Gruppen 250.000€
Zuschuss Kita Okarben Neubau kfw				10.000	350.000	50.000	20% der Baukosten bei kfw40 ~ 260T€
Neubau Kita Petterweil			350.000	647.300			laut Info Wetteraukreis
Neubau Kita Petterweil kfw			50.000	450.000	150.000		20% der Baukosten bei kfw40 ~ 500T€
Neubau Kita Rendel kfw				10.000	100.000	200.000	20% der Baukosten bei kfw40 ~ 600T€
Kita Zauberberg, Feld- und Wiesengruppe	250.000						
Kita Brunnenquartier							Kita mit 4 Gruppen, Anteil nur für 2025
Feuerwehrgerätehaus Petterweil	249.000	75.000	75.000	76.250			
Feuerwehrgerätehaus Petterweil kfw			400.000	200.000			20% der Baukosten bei kfw40 ~ 600T€
Feuerwehrgerätehaus Burg-Gräfenrode						150.000	
Zuschuss Schall- u. Sonnenschutz Kitas	114.000						
Zuschuss Treppenlift Berliner Straße 12	6.000						
Sporthalle Rendel, Zuschuss Sportförderung		13.000		13.000			
Modernisierung Jukuz		90.000					Förderantrag abgelehnt

Summe Zuschüsse	619.000	598.000	915.000	1.406.550	600.000	400.000	
------------------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	----------------	--

Kommunales Immobilienmanagement der Stadt Karben



Wirtschaftsplan 2022

Feststellungsvermerk

Aufgrund des § 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09.06.1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2005 (GVBl. S. 218) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 10.12.2021 folgenden Beschluss über den Wirtschaftsplan des Kommunalen Immobilienmanagement Karben für das Wirtschaftsjahr 2022 gefasst:

§ 1

Nach dem Erfolgsplan werden

- die Erträge mit	4.162.800 Euro	
- der Ausgabenbetrag mit	3.978.500 Euro	festgesetzt
	<hr/>	
	184.300	

§ 2

Im Vermögensplan werden

- die Deckungsmittel auf	4.935.300 Euro	
- der Ausgabenbedarf auf	4.935.300 Euro	festgesetzt
	0	

§ 3

Der Gesamtbetrag der Darlehen, der zur Finanzierung von Ausgaben nachdem Vermögensplan erforderlich ist, wird auf 2.400.000 Euro festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Betriebsmittelkredite, die zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 200.000 Euro festgesetzt.

§ 5

Es gilt die von der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2021 beschlossene Stellenübersicht.

§ 6

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht festgesetzt.

Karben, den 10.12.2021

DER MAGISTRAT DER STADT KARBEN

Rahn, Bürgermeister

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2022

Erfolgsplan

Umsatzerlöse:

Einnahmen Vermietung Stadt:

Die Mieteneinnahmen für die Gebäude, die an die Stadt Karben vermietet sind, erhöhen sich gegenüber 2021 von 1.839.000 € auf 1.880.000 €. Dies beinhaltet eine allgemeine Erhöhung um 2%. Außerdem sind ab Mitte 2022 Mieteinnahmen für die Neubaumaßnahme Feld- und Wiesen-Gruppe im Außenbereich der Kita Zauberberg eingeplant.

Miete/Pacht aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe

Die Einnahmen aus der Fremdvermietung (Wohnungen und Gaststätten) bleiben unverändert bei 185.000 €.

Einnahmen aus Vermietung Bürgerhäuser /Clubräumen

Die Einnahmen aus der Vermietung Bürgerhäuser/Clubräume werden mit 50.000 € angesetzt, darin ist berücksichtigt, dass die Vermietung Anfang 2022 noch eingeschränkt sein wird. Die Vermietung ist ggfs. auch im Jahr 2022 abhängig von den dann geltenden Corona-Verordnungen.

Umlagen aus Vermietung Stadt

Die von der Stadt zu erbringende Umlagen-Pauschale wird aufgrund der steigenden Betriebskosten und eines zusätzlichen Gebäudes gegenüber 2021 von 1.500.800 € auf 1.584.000 € erhöht.

Sonstige Erträge:

Aktivierung Eigenleistung:

Für Eigenleistungen im Bereich der Neubauten bzw. Investitionen im Bestand werden 85.000 € angesetzt. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr begründet sich mit der neu geplanten Sachbearbeiter Stelle und den höheren Investitionen 2022. Es handelt sich hierbei um Planungsleistungen und Baubetreuung.

Leistungsverrechnung Handwerkerpool:

Inzwischen führen unsere Handwerker immer häufiger Dienstleistungen für die Stadt und Dritte aus wie Messungen von Elektrogeräten, Sicherheitsprüfungen aber auch Instandhaltungsarbeiten an Fremdgebäuden aus. Für 2022 werden laut Abfrage in den Fachabteilungen Einnahmen in Höhe von 69.500 € erwartet.

Fremdgebäude:

Betrifft Leistungen für die Betreuung von der Stadt angemieteter externer Gebäude wie Schülerbetreuung Pfarrhaus Kloppenheim, neue Bücherei, Kita Kinderwelt/Dieselstr., Museum und Stadtpolizei/Bahnhofsgebäude:

- 30.000 € für Reinigung
- 12.000 € für Grünpflege, Instandhaltung und Material.

Erträge aus der Auflösung von Sonderposten:

Die zu erwartenden Erträge reduzieren sich aufgrund der zeitlichen Verschiebungen der Baumaßnahmen leicht. Die Ablösungsbeträge werden von zusammen 180.000 € auf 166.000 € gesenkt.

Sonstige Erträge:

Für Erträge aus Schadensersatz (Glasbruch, Versicherungsfälle) werden 5.000 € angesetzt, da in den vergangenen Jahren der bisherige Ansatz vom 15.000€ deutlich unterschritten wurde. Dies hängt auch mit der höheren Selbstbeteiligung bei Schadensfällen zusammen.

Aufwendungen:

Umlagefähige Betriebskosten:

2022 werden dafür 1.086.500 € eingeplant (Vorjahr 1.000.000 €).

Hierbei handelt es sich um Fremdkosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Wartung, Gebäudeversicherung, Winterdienst, Abfallbeseitigung, Grünpflege, Schädlingsbekämpfung sowie Kosten der Gebäudereinigung (durch Externe). Gestiegen sind hier die Energiekosten (CO₂ Abgabe, Preissteigerungen, mehr Fläche) und die Reinigungskosten (Tariferhöhungen, mehr Reinigungsflächen) sowie insbesondere der Wartungs- und Prüfungsaufwand (z.B. ortsfeste Elektroprüfungen).

Kosten für Fremdgebäude:

Betrifft Leistungen für die Betreuung von der Stadt angemieteter externer Gebäude wie Schülerbetreuung Pfarrhaus Kloppenheim, neue Bücherei, Kita Kinderwelt/Dieselstr., Museum und Stadtpolizei/Bahnhofsgebäude (s. hierzu auch korrespondierende Erlöse):

- 30.000 € für Reinigung
- 12.000 € für Grünpflege

Instandhaltungsarbeiten:

Der Ansatz für Instandhaltung beträgt 300.000 € (Vorjahr: 268.000 €). Ein Großteil der Kosten ist für nicht planbare Reparaturen und Kleinmaßnahmen.

Zu den geplanten Arbeiten in 2022 gehören insbesondere:

- Erneuerung Aufzug Gaststätte Bürgerzentrum	25.000€
- Toiletten Verwaltung Bürgerzentrum renovieren	20.000€
- Parkettflächen Bürgerhaus Okarben aufarbeiten	15.000€
- Parkettflächen Dorftreff Rendel aufarbeiten	12.000€
- Gebäude KSV Klein-Karben, Dach „Dermann-Haus“	15.000€
- Fassade Feuerwehr Kloppenheim	35.000€
- Fassade Kita Zauberberg (Eigenleistung)	25.000€
- Toiletten Trauerhalle Groß-Karben	15.000€
- Heizung Berliner Straße 12, Müze	20.000€

Personalaufwand:

Der Personalaufwand bleibt nahezu unverändert und sinkt von 1.128.000 € auf 1.123.000 €. Auch wenn eine zusätzliche Stelle (Architekt/In/Bauingenieur/In) in 2022 eingeplant ist, so reduzieren sich die Gesamtkosten durch den Wegfall eines Handwerkers sowie die Stundenreduzierung bei der Reinigungskraft des Bürgerzentrums.

Abschreibungen:

Die Abschreibungen des Sachanlagenvermögens steigen durch die Neubauten leicht von 865.000 € auf 902.000 €.

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Sachkosten für Betriebsausstattung (Kleinmaterial, Kleinwerkzeuge, Sicherheitsausstattung und Arbeitskleidung) bleiben unverändert bei 5.000 €).

Sachkosten für Fahrzeuge bleiben auch bei 18.000 €

Sachkosten Geschäftsausstattung (Büromaterial, sonstige Versicherungen, Kosten der Jahresabschlussprüfung etc.) bleiben ebenfalls unverändert bei 40.000 €.

Der Verwaltungskostenanteil Stadt (Personal- und Arbeitsplatzkosten für die Inanspruchnahme von städtischen Querschnittsbereichen wie Gremien, Personalservice, IT-Service, Rechtsberatung und Kasse) erhöht sich auf 68.000 € (statt 62.500 €).

Finanzergebnis:

Zinsen für Objektfinanzierung:

Diese belaufen sich auf 390.000 € im Jahr (Vorjahr 392.000 €). Davon sind ca. 11.000 € unter Annahme, dass die geplanten Kredite aufgenommen werden.

Verzinsung Eigenkapital:

Die Eigenkapitalverzinsung wird im Erfolgsplan nachrichtlich angegeben (154.500 €, Vorjahr 152.000 €).

Sie ist zu bilanzieren unter Gewinnverwendung.

Vermögensplan:

Die Finanzmittel für 2022 betragen **4.935.300 €** und bestehen aus

- 700.000 € Kapitalerhöhungen
- 2.400.000 € Darlehen
- 915.000 € Zuschüssen und
- 920.300 € Eigenmitteln aus dem laufenden Ergebnis.

Damit werden die 2022 geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 4.013.000 € und die Tilgungsleistungen von 900.000 € finanziert. Neue Darlehensaufnahmen für 2022 sind in Höhe von 2.400.000 € geplant.

Investitionen

In den Jahren 2022 – 2025 sind Investitionen in Höhe von rd. 15,7 Mio. Euro geplant, davon gut 4,0 Mio. in 2022.

Die größten Projekte sind hierbei:

	Gesamtbedarf	davon in 2022
Bürgerzentrum Heizung, Steuerung und Notstrom	300.000 €	250.000 €
Bürgerzentrum Eingangsbereich und neue Brandmeldeanlage	130.000 €	100.000 €
Bürgerhaus Okarben - Renovierung, Brandschutz, Gaststätte und Außenanlage	1.175.000 €	30.000 €
Bürgerhaus Petterweil, Fassade und Hof	274.000 €	25.000 €
Bürgerhaus Petterweil, Brandschutz	80.000 €	80.000 €
Kita Okarben Neubau, Bestandssicherung und Bauwagen	3.035.000 €	335.000 €
Neubau Kita Petterweil inkl. Grundstück (500.000€)	3.750.000 €	750.000 €
Neubau Kita Rendel (Kosten nach 2024 nicht erfasst)	1.500.000 €	Grundstücksfrage noch offen
Sanierung Bestandsgebäude Kita Petterweil	500.000 €	0 €
Neubau Feuerwehr Petterweil (inkl. 2020)	3.500.000 €	2.000.000 €
Neubau Feuerwehr Burg-Gräfenrode (bis 2026!)	1.325.000 €	Grundstücksfrage noch offen

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
1	Umsatzerlöse					
	Einnahmen Vermietung Stadt	1.880.000	1.839.000	1.780.585	1.780.000	2% Erhöhung + Kita Zauberberg
	Einnahmen aus Vermietung Bürgerhäuser /Clubräumen	50.000	50.000	26.198	70.000	IST 2021: 18.632 €
	Miete/Pacht aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe	185.000	185.000	179.131	185.000	
	Umlagenpauschale aus Vermietung Stadt	1.584.000	1.500.800	1.502.595	1.502.400	mehr Fläche + Steigerungen
	Umlagen aus Vermietung Wohnungen, Gaststätten, Externe	66.800	62.000	55.711	50.000	
	Umlage Wetteraukreis Nutzung Sporthalle Peterweil	27.000	27.000	19.301	27.000	
	Umsatzerlöse	3.792.800	3.663.800	3.563.521	3.614.400	
2	Sonstige Erträge					
	Erträge Gestattungsvertrag Photovoltaik-Anlage	2.500	2.500	2.420	2.500	
	Aktivierung Eigenleistung für Investitionen im Bestand und Neubau	85.000	50.000	51.648	30.000	
	Dienstleistung Handwerkerpool (Regiebetrieb)	69.500	60.000	70.683	40.000	
	Reinigung Fremdgebäude (Bücherei, Kita Kinderwelt, Hipos Bahnhof inkl. Erstatt. Reinig.mat.)	30.000	30.000	31.142	30.000	
	sonstige Erstattungen Fremdgebäude (Grün, Instandh., Material)	12.000	10.000	8.440	10.000	
	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten SIP	24.000	24.000	23.797	24.000	
	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen	142.000	156.000	134.901	150.000	
	technische Betreuung WohnBau	0	0	0	0	
	Sonstige Erträge (Schadensersatz, Geschirrverleih etc.)	5.000	15.000	12.841	15.000	
	Sonstige Erträge	370.000	347.500	335.871	301.500	
	Erträge gesamt	4.162.800	4.011.300	3.899.392	3.915.900	

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
		0				
3a	Umlagefähige Aufwendungen für KIM Gebäude	-1.086.500	-1.000.000	-916.693	-934.500	
	Heizung (Gas umlagefähig)	-110.000	-100.000	-93.375	-100.000	CO2 + neues Geb.+Preiserh.
	Heizung Öl (umlagefähig)	-65.000	-57.000	-51.074	-60.000	Preiserhöhungen
	Heizung Pellets (umlagefähig)	-10.000	-10.000	-7.362	-10.000	CO2
	Strom (umlagefähig)	-230.000	-200.000	-134.333	-177.000	CO2 + neues Geb.+Preiserh.
	Wasser/Abwasser (umlagefähig)	-65.000	-65.000	-52.247	-63.000	2020 wg. Corona weniger
	Wartung (umlagefähig)	-95.000	-75.000	-94.342	-60.000	
	Gebäudeversicherung (umlagefähig)	-54.000	-52.000	-49.795	-52.000	neues Geb.
	Winterdienst (umlagefähig)	-52.500	-52.000	-51.879	-52.000	
	Sonstige umlagef. Leistungen (CWS/Waschraum, Grundsteuer, Schädlingsb., Gehwegrei)	-25.000	-25.000	-20.975	-30.000	
	Grünpflege Bauhof (umlagefähig)	0	-4.000	-2.510	-3.500	nun bei städtischen Gebäuden
	Grünpflege städtischer Gebäude (umlagefähig)	-44.000	-34.000	-40.544	-34.000	Kita Zauberberg nicht mehr BBW
	Abfallbeseitigung (umlagefähig)	-26.000	-26.000	-23.830	-29.000	
	Kosten Gebäudereinigung (umlagefähig), incl. Fremdreinigung	-280.000	-275.000	-252.754	-240.000	Preiserhöhungen, zus. Leistungen
	Reinigungsmaterial (umlagefähig)	-30.000	-25.000	-41.673	-24.000	wg. Corona mehr in 2020
3b	Aufwendungen für Externe Gebäude	-42.000	-40.000	-33.251	-40.000	
	Kosten Gebäudereinigung Fremdgebäude	-30.000	-30.000	-23.545	-30.000	Kita Kinderwelt + Hipos+Bücherei
	sonstige Kosten Fremdgebäude (Grünpflege, Instandh., Material)	-12.000	-10.000	-9.706	-10.000	ASB Schülerb., Pfarrh.Kh., Kita Dieselstr.
3c	Instandhaltungsaufwendungen	-300.000	-268.000	-474.350	-500.000	
3	Zwischensumme Aufwand (Material und bezog. Leistungen)	-1.428.500	-1.308.000	-1.424.294	-1.474.500	
4	Rohrertrag / Rohverlust	2.734.300	2.703.300	2.475.098	2.441.400	
5	Personalaufwand					
	Brutto Löhne und Gehälter					
	Löhne u. Gehälter Verwaltung	-353.000	-323.000	-249.175	-259.000	s. Stellenplan
	Löhne u. Gehälter Hausmeister und Reinigungskräfte (umlagefähig)	-371.000	-441.000	-444.626	-478.000	umlagefähig, Bücherei +0,25
	Löhne u. Gehälter Handwerker	-86.000	-88.000	-86.547	-85.000	
	Sozialabgaben					
	Sozialabgaben, Altersversorgung u. Unterstützung Verwaltung	-104.000	-93.000	-98.744	-75.000	
	Sozialabgaben, Altersv. u. Unterst. Hausmeister u. Reini.g.kr. (umlagef.)	-113.000	-134.000	-135.126	-142.000	siehe oben
	Sozialabgaben, Altersversorgung u. Unterstützung Handwerker	-26.000	-26.000	-25.369	-25.000	
	Leistungsentgelt und Alterszeit sowie Praktikanten	-70.000	-23.000	-33.701		
		-1.123.000	-1.128.000	-1.073.288	-1.064.000	

Lfd. Nr.	Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2022	2022 Plan	2021 Plan	2020 vorl. Ergebnis	2020 Plan	Erläuterungen
6	Abschreibungen					
	Abschreibungen des Sachanlagevermögen	-902.000	-865.000	-901.608	-850.000	
	Abschreibung von Forderungen		0			
	Abgang Anlagevermögen		0		0	
		-902.000	-865.000	-901.608	-850.000	
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen					
	Sachkosten Betriebsausstattung (Werkzeug, Arbeitskleidung)	-5.000	-5.000	-2.458	-5.000	
	Sachkosten Fahrzeuge (Treibstoffe, Instandh.,Vers., Steuern, inkl. Leasing)	-18.000	-18.000	-16.419	-15.000	
	Sachkosten Geschäftsausstattung (Büromat., sonst. Vers., Prüfungskosten, Schulungen etc.)	-40.000	-40.000	-33.902	-35.000	
	Verwaltungskostenanteil Stadt (für Gremien, EDV, Personalservice, Kasse)	-68.000	-62.500	-63.428	-53.000	
		-131.000	-125.500	-116.207	-108.000	
8	Finanzergebnis					
	Zinserträge		0		0	
	Zinsen an Stadt (SIP und Altdarlehen)					
	Zinsen für Objektfinanzierung	-390.000	-392.000	-411.784	-455.000	347 T€ Altkredite + 2,4 Mio neu zu 0,9%
		-390.000	-392.000	-411.784	-455.000	
	ao Ertrag					
	ao Aufwand					
	Sonstige Steuern	-4.000	-4.000	-3.506	-4.000	
9	Jahresergebnis	184.300	188.800	-31.296	-39.600	
	Ergebnisvortrag Vorjahr	2.307.659	2.270.859	2.444.583	2.433.786	
	nachrichtlich: Eigenkapitalverzinsung	-154.500	-152.000	-142.428	-142.000	in Bilanz bei Gewinn/Verlust
	Bilanzgewinn (Ergebnis inkl. Gewinnverwendung zum Jahresende)	2.337.459	2.307.659	2.270.859	2.252.186	

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022	WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
1	Ergebnis Immobilienbewirtschaftung	204.300	233.300	44.617	113.900
2	Finanzergebnis	-390.000	-392.000	-411.784	-455.000
3	Sonstiges Ergebnis	370.000	347.500	335.871	301.500
	Summe Erträge / Aufwendungen	184.300	188.800	-31.296	-39.600
4	Ableitung des liquiditätsmäßigen Ergebnisses				
	- Erträge a. Auflösung von Sonderposten und Rückstellungen	-142.000	-156.000	-134.901	-150.000
	- Erträge a. Auflösung von Sonderposten SIP	-24.000	-24.000	-23.797	-24.000
	- Erträge a. Auflösung Altersteilzeit				
	+ Abschreibung auf Forderungen	0	0	0	0
	+ Abgang Anlagevermögen	0	0	0	0
	+ Abschreibungen Sachanlagevermögen	902.000	865.000	901.608	850.000
	Liquiditätsmäßiges Ergebnis	920.300	873.800	711.614	636.400
5	Rücklagen am Anfang der Periode	0	0	0	0
6	Mittelherkunft				
	Stammkapitalerhöhung Stadt Karben	700.000	500.000	600.000	600.000
	Zuschüsse (Aufgliederung siehe Investitionen Seite 21)	915.000	598.000	90.166	619.000
	Darlehen	2.400.000	828.000	0	0
		4.015.000	1.926.000	690.166	1.219.000
	Deckungsmittel des Vermögensplanes insgesamt	4.935.300	2.799.800	1.401.780	1.855.400
7	Mittelverwendung Auszahlungen für Investitionen im Bestand und Neubau				
	Bürgerzentrum Saal Bühnentechnik I-101-0002			-31.644	-20.000
	Bürgerzentrum Außentoilette Gaststätte I-101-0003			-69.287	-125.000
	Bürgerzentrum Klimaanlage Küche Gaststätte I-101-0006			-22.409	-25.000
	Bürgerzentrum Arbeiten Außenanlage I-101-0007		-18.500	0	
	Bürgerzentrum Klimatisierung OG 2 I-101-0010			-34.471	
	BGH Okarben Gesamtkonzept I-102-0002	-30.000		-8.927	
	Bürgerzentrum Notstromversorgung Teilbereich I-101-0013		-25.000	0	
	Bürgerzentrum Heizungsmodernisierung+Steuerungstechn I-101-0001	-110.000	-140.000	0	
	Bürgerzentrum Eingangsbereich und Kellerfoyer neu I-101-0009	-100.000	-30.000	-9.235	
	Bürgerhaus Petterweil Fassade, Putz, Dach, Brandsch. I-103-0001		-130.000	0	

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022			WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
	Bürgerhaus Petterweil	Modernisierung	I-103-0005	-80.000		-8.867	
	Bürgerhaus Petterweil	Küche	I-103-0004		-20.000	0	
	Bürgerhaus Petterweil	Außenbereich Spielgruppe	I-103-0008	-25.000			
	Dorftreff Rendel	Parkplatz pflastern	I-108-0001	-60.000			
	KITA Groß-Karben	Neubau Feld- und Wiesengr.	I-313-0002			-2.447	-295.000
	KITA Groß-Karben	Sonnenschutz	I-313-0001			-36.036	-35.000
	Kita Wirbelwind Klein-Karben	Schallschutz	I-311-0001			-22.434	
	KITA Kloppenheim Geb. 1	Sonnenschutz	I-314-0001			-31.295	-15.000
	KITA Kloppenheim Geb. 1	neue Küche	I-314-0001		-40.000	0	
	KITA Okarben	Sonnenschutz+Küchenumbau	I-316-0001			-26.575	-16.000
	KITA Okarben	Kita am Straßberg + Bauwagen	I-323-0001		-750.000		
	KITA Okarben	Erweiterung Bestandsgebäude	I-323-0002	-235.000			
	KITA Petterweil Neubau	und Grundstück	I-324-0001	-750.000		-1.835	-50.000
	KITA Rendel	Sonnenschutz	I-317-0002			-5.781	
	KITA Rendel	Neubau	I-317-0001			-1.148	-10.000
	KITA Am Breul	Neubau Feld-Wald-Wiesengruppe	I-320-0003			-110	
	KITA Burg-Gräfenrode	zusätzlicher Bauwagen	I-321-0001	-100.000		-118.956	
	Sporthalle Petterweil	Hallenvorhang+Schließe.	I-507-0001			-1.314	
	Sporthalle Kloppenheim	WC Anlage	I-510-0001			-48.730	
	Sporthalle Rendel	Geräteraumtore und Holzwand	I-512-0002		-50.000		
	Feuerwehr Breul	Fassade, Dach, Tore, Klimaanlage	I-707-0002		-101.000		
	Feuerwehr Petterweil	Neubau	I-712-0001	-2.000.000	-400.000	0	-350.000
	Feuerwehr Petterweil	Grundstücks	I-712-0002	-500.000		0	
	Feuerwehr Rendel	Hangbefestigung	I-710-0002		-30.000		
	Friedhof Burg-Gräfenrode	Vergrößerung	I-813-0001			0	-32.000
	Jukuz	Modernisierung Haupthaus+Küche	I-908-0002		-200.000	-38.817	-30.000
	Berliner Str. 12	Treppenlift	I-909-0001			-14.157	-12.000
	Berliner Str. 12	Wohnung DG modernisieren	I-909-0002				
	Geschäftsausstattung, Fahrzeuge, immat. Vermögen			-23.000	-51.500	-18.897	-31.500

Lfd. Nr.	Vermögensplan für das Wirtschaftsjahr 2022	WP 2022	WP 2021	vorl. Ergebnis 2020	WP 2020
	Summe Auszahlungen	-4.013.000	-1.986.000	-553.372	-1.046.500
8	./. Planmäßige Tilgungen	-900.000	-845.000	-836.912	-837.000
	./. Außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlung Zwischenfinanzierung)				
9	Übertrag auf neue Rechnung (Einstellung in Rücklagen) / Fehlbetrag	-22.300	31.200	-11.496	28.100
	Aufwendungen des Vermögensplanes insgesamt	-4.935.300	-2.799.800	-1.401.780	-1.855.400

Stellenübersicht KIM Karben

Beschäftigt 2022

	EG 14	EG 12	EG 11	EG 10	EG 9	EG 8	EG 7	EG 6	EG 5	EG 4	EG 3	EG 2a	EG 2	EG 1	Zahl der Stelle	Zahl der Stelle	tatsächlich besetzt
															2022	2021	30.06.2021
Verwaltung	1,82	1,00	1,00				1,69	1,77							7,28	6,23	6,23
Instandhaltung								3,00							3,00	3,00	2,00
Hausmeister								4,00							4,00	4,00	4,00
Reinigung												6,21			6,21	5,96	5,96
Hilfskräfte										1,00				0,30	1,30	1,30	1,30
Zahl der Stellen 2022	1,82	0,00	2,00				1,69	8,77	0,00	1,00		6,21	0,00	0,30	21,79		
Zahl der Stellen 2021	0,00	2,77	0,00				1,69	8,77	0,00	1,00		5,96	0,00	0,30		20,49	
tatsächlich besetzt am 30.6.2021	0,00	2,77	0,00				1,69	7,77	0,00	1,00		5,96	0,00	0,30			19,49

Kommunales
Immobilien-
Management Karben
Finanzplan Teil A

Lfd. Nr.	Übersicht über die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes (§ 19 Nr. 1 EigBGes)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
		Deckungsmittel (Mittelherkunft)					
1	Jahresergebnis	-39.600	188.800	184.300	143.000	132.000	125.000
4	./.. Erträge Auflösung Sonderposten u. Rückstellungen	-150.000	-156.000	-142.000	-142.000	-142.000	-142.000
	./.. Erträge Auflösung Sonderposten SIP	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000	-24.000
	+ Abgang Anlagevermögen	0	0	0	0	0	0
	+ Abschreibungen Sachanlagevermögen	850.000	865.000	902.000	922.000	942.000	962.000
	+ Abschreibung auf Forderungen	0	0	0	0	0	0
5	Saldo Vorjahr (Zuführung Rücklagen)	0	0	0	0	0	0
6	Zuschüsse (Aufgliederung s. S. 21):	619.000	598.000	915.000	1.406.550	600.000	400.000
	Kapitalerhöhung	600.000	500.000	700.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
	Darlehen für Investitionen	0	828.000	2.400.000	1.400.000	2.100.000	1.450.000
	Zwischenfinanzierungsmittel	0	0	0	0	0	0
	Deckungsmittel des Vermögensplanes insgesamt	1.855.400	2.799.800	4.935.300	5.205.550	5.108.000	4.271.000
Ausgaben (Mittelverwendung)							
7	Ausgaben für Investitionen im Bestand und Neubau	-1.015.000	-1.934.500	-3.990.000	-4.234.000	-4.130.000	-3.220.000
8	Ausgaben für Geschäftsausstattung und Vermögensgegenstände	-31.500	-51.500	-23.000	-24.000	-24.000	-24.000
9	./.. Planmäßige Tilgungen	-837.000	-845.000	-900.000	-901.000	-916.000	-918.000
9	./.. Außerplanmäßige Tilgungen	0	0	0	0	0	0
10	Zuführung Rücklagen / Verlustausgleich	28.100	31.200	-22.300	-46.550	-38.000	-109.000
	Aufwendungen des Vermögensplanes insgesamt	-1.855.400	-2.799.800	-4.935.300	-5.205.550	-5.108.000	-4.271.000

Finanzplan Teil B

Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Gemeinde auswirken (§ 19 Nr. 2 EigBGes)							
Nr.	Bezeichnung	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	<u>Einnahmen</u>						
1	Zuweisung						
	Erhöhung der Kapitalrücklage	600.000	500.000	700.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
2	Umsatzerlöse						
	Einnahmen aus Vermietung an Stadt	1.780.000	1.839.000	1.880.000	1.908.200	1.936.800	1.965.900
	Umlagenpauschale	1.502.400	1.500.800	1.584.000	1.615.700	1.648.000	1.681.000
3	Sonstige Erträge						
	Reinigungs- und Grünpflegekosten Fremdgebäude	40.000	40.000	42.000	42.000	42.000	42.000
	Leistungsverrechnung Handwerkerpool	40.000	60.000	69.500	69.500	69.500	69.500
4	Zwischenfinanzierung Kita Am Breul						
		3.962.400	3.939.800	4.275.500	5.135.400	5.196.300	5.258.400
	<u>Ausgaben</u>						
1	Eigenkapitalverzinsung	142.000	152.000	154.500	169.500	184.500	199.500
2	Zinsen Zwischenfinanzierung	0	0	0	0	0	0
3	Verwaltungskostenanteile	53.000	62.500	68.000	69.000	70.000	71.000
4	Tilgung Darlehen Hess. Investitionsfonds	70.200	60.000	60.000	60.000	60.000	45.700
5		0	0	0	0	0	0
		265.200	274.500	282.500	298.500	314.500	316.200

Entwicklung der Finanzierungsmittel

(Kreditmarkt-, SIP- und von Stadt durchgeleitete Hess. Investitionsfonds Darlehen)

	Anfangsbestand	Neuaufnahme	Tilgungen	Stand 31.12.
2011	12.604.511,92 €	1.440.000,00 €	453.934,55 €	13.590.577,37 €
2012	13.590.577,37 €	1.510.000,00 €	508.121,00 €	14.592.456,37 €
2013	14.592.456,37 €	863.000,00 €	567.407,91 €	14.888.048,46 €
2014	14.888.048,46 €	500.000,00 €	579.870,43 €	14.808.178,03 €
2015	14.808.178,03 €	600.000,00 €	626.943,16 €	14.781.234,87 €
2016	14.781.234,87 €	650.000,00 €	699.893,60 €	14.731.341,27 €
2017	14.731.341,27 €	0,00 €	710.030,60 €	14.021.310,67 €
2018	14.021.310,67 €	220.500,00 €	751.033,57 €	13.490.777,10 €
2019	13.490.777,10 €	675.000,00 €	822.865,74 €	13.342.911,36 €
2020	13.342.911,36 €	0,00 €	836.912,31 €	12.505.999,05 €
2021	12.505.999,05 €	828.000,00 €	1.102.021,72 €	12.231.977,33 €
2022	12.231.977,33 €	2.400.000,00 €	900.000,00 €	13.731.977,33 €
2023	13.731.977,33 €	1.400.000,00 €	901.000,00 €	14.230.977,33 €
2024	14.230.977,33 €	2.100.000,00 €	916.000,00 €	15.414.977,33 €
2025	15.414.977,33 €	1.450.000,00 €	918.000,00 €	15.946.977,33 €

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

Investitionen für die nächsten Jahre

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Bürgerzentrum							440.000
Heizung und Steuerungstechnik		140.000	110.000				Mittel komplett übertragen
Saal Tontechnik	20.000						
Saal Bühne und Lichttechnik				25.000	30.000		2023 Bühne und 2024 Lichttechnik
Klimaanlage Gaststätte	25.000						
Klimaanlage Büro Verwaltung							
Toiletten Gastwirtschaft	125.000						
Eingangsbereich und Kellerfoyer		30.000	100.000				Restmittel übertragen
Außenanlage und Parkplatz		18.500				150.000	Neugestaltung in 2024
Notstromanlage Bürgerzentrum Karben		25.000		25.000			Projekt für 2023
Bürgerhaus Okarben							1.175.000
Außenanlage					50.000	50.000	
Modernisierung Gaststätte				120.000			
Gesamtkonzept Bürgerhaus			30.000	400.000	500.000		
Sonnenschutz Saal erneuern				25.000			
Bürgerhaus Petterweil							144.000
Modernisierung/Brandschutz			80.000				Neue Saalabtrennung, restl. Brandschutz
Fassade, Dach, Garagentore		130.000					
Hof, Rampe und Treppe				44.000			verschoben auf 2023
Küche		20.000		20.000			verschoben auf 2023
Außenbereich Spielgruppe			25.000	75.000			
Dortreff Rendel							60.000
Hof pflastern, Parkplatz			60.000				
Kita Großkarben-Zauberberg							20.000
Sonnenschutz Dachfenster	35.000						
Neubau einer Feld-Wald-Wiesengruppe	295.000						
Treppenanlage Eingang						20.000	
Kita Kloppenheim Geb. 2 (Hort)							0
Küche erneuern		40.000					
Sonnenschutz Dachfenster	15.000						

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Kita Okarben							2.285.000
Umbau Küche							
Dachfenster + Sonnenschutz + Dach	16.000						
Bestandsgebäude erweitern			235.000				Erhöhung aufgrund der vorliegenden Schätzung
Neubau Straßberg+Bauwagen		750.000	HH Reste	50.000	1.750.000	250.000	Bauplatz (465 T€), Bauwagen(103 T€), Planung (20 T€)
Kita Petterweil							3.750.000
Küchenanbau							
Neubau	50.000		250.000	2.250.000	750.000		3,3 Mio
Grundstück			500.000				
Kita Petterweil alt							500.000
Modernisierung Bestandsgebäude					100.000	400.000	
Kita Rendel							1.550.000
Sonnenschutz							
Neubau	10.000			50.000	500.000	1.000.000	
Kita Burg-Gräfenrode							100.000
Bauwagen			100.000				
Kita Brunnenquartier							300.000
Neubau					50.000	250.000	2024 Vorplanung, Start 2026
Feuerwehr Am Breul							101.000
Fassade, Tore, Klima Büro und Notstrom		101.000					
Feuerwehr Petterweil							3.500.000
Gerätehausneubau/Anbauten	350.000	400.000	2.000.000	1.000.000			2020 wurden 200 T€ anderweitig verwandt, Ges 3,5
Grundstück für Neubau			500.000				2921 zu 200€
Feuerwehr Rendel							30.000
Hangbefestigung und Parkplatzerweiterung		30.000					Projekt storniert
Feuerwehr Burg-Gräfenrode							1.025.000
Gerätehausneubau				25.000	200.000	800.000	um 1 Jahr verschoben
Friedhof Burg-Gräfenrode							0
Anbau	32.000						

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Sporthalle Rendel							50.000
Tore und Wände Halle		50.000					
Duschen, Umkleiden				50.000			
Sporthalle Kloppenheim							50.000
Neubau Sporthalle						50.000	verschoben da noch Grundstücksfrage offen
Mehrzweckhalle Burg-Gräfenrode							25.000
Tische und Stühle				25.000			verschoben
Jugendkulturzentrum							450.000
Modernisierungskonzept Jukuz		200.000			200.000	250.000	Mangels Förderung neues Konzept erarbeiten
Küche im Jugendcafe	20.000						
Außenküche	10.000						
Alte Schule Burg-Gräfenrode, Berliner 12							50.000
Treppenlift	12.000						
Wohnungsmodernisierung DG+Dachsanierung				50.000			
Sonstige Maßnahmen							75.000
Geschäftsausstattung, immat. Vermögen	15.000	5.000	5.000	10.000	10.000	10.000	
Fahrzeuge		25.000					
Geräte und Ausstattung	2.500	2.500	5.000	5.000	5.000	5.000	
Software und Schulung	8.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	
Mobiles Arbeiten und Software		10.000	4.000				
elektronische Schließanlage	6.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	
Investitionen / Auszahlungen	1.046.500	1.986.000	4.013.000	4.258.000	4.154.000	3.244.000	
Summe Inv. ohne Baugrundstücke			3.013.000				ohne Grundstücke

Kommunales
Immobilien-
Management Karben

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Gesamtausgabebedarf 2021-25
Zuschüsse/ Förderungen/ Einzahlungen							
Bürgerzentrum, Zuschuss Heizung+Steuerung		20.000	40.000				Zuschuss komplett erst 2022
Zuschuss Kita Okarben Neubau		400.000					für 2 von 3 Gruppen 250.000€
Zuschuss Kita Okarben Neubau kfw				10.000	350.000	50.000	20% der Baukosten bei kfw40 ~ 260T€
Neubau Kita Petterweil			350.000	647.300			laut Info Wetteraukreis
Neubau Kita Petterweil kfw			50.000	450.000	150.000		20% der Baukosten bei kfw40 ~ 500T€
Neubau Kita Rendel kfw				10.000	100.000	200.000	20% der Baukosten bei kfw40 ~ 600T€
Kita Zauberberg, Feld- und Wiesengruppe	250.000						
Kita Brunnenquartier							Kita mit 4 Gruppen, Anteil nur für 2025
Feuerwehrgerätehaus Petterweil	249.000	75.000	75.000	76.250			
Feuerwehrgerätehaus Petterweil kfw			400.000	200.000			20% der Baukosten bei kfw40 ~ 600T€
Feuerwehrgerätehaus Burg-Gräfenrode						150.000	
Zuschuss Schall- u. Sonnenschutz Kitas	114.000						
Zuschuss Treppenlift Berliner Straße 12	6.000						
Sporthalle Rendel, Zuschuss Sportförderung		13.000		13.000			
Modernisierung Jukuz		90.000					Förderantrag abgelehnt
Summe Zuschüsse	619.000	598.000	915.000	1.406.550	600.000	400.000	

Karben, 25.11.2021

Federführung: Eigenbetrieb 1 Stadtwerke	Vorlagen-Nummer:
AZ.: E1	E 1/093/2021-2026
Bearbeiter: Carolin Beck	
Verfasser Georg Klein	

Beratungsfolge	Termin	
Betriebskommission des Eigenbetriebes Stadtwerke	24.08.2021	

Gegenstand der Vorlage

Stadtwerke Karben: Standortwechsel von Max-Planck-Str. 21 zur Industriestr. 14

Beschluss:

Die Betriebskommission empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Industriestraße 14 zum Preis von 2.300.000,00 Euro vom Eigentümer Herrn Harald Kirch sowie die Standortverlegung von der Max-Planck-Straße 21 in die Industriestraße 14.

Sachverhalt :

Im Zuge der geplanten Kläranlagenerweiterung von 40.000 auf 60.000 EW (Einwohnerwert) wurde durch den TÜV Hessen ein Gutachten zu den Geruchs-Immissionen erstellt, welches dem Regierungspräsidium vorgelegt wurde. Auf Grundlage dieses Geruchsgutachten, forderte das Regierungspräsidium weitere Emissions-Minderungsmaßnahmen, die die Geruchs-Immissionen reduzieren. Auf Grundlage weiterer Berechnungsverfahren wurde ermittelt, dass diverse Becken für ca. 3.000.000 Euro abgedeckt werden müssten. Mit Grundstückskauf und Standortwechsel, würde die Anlagengrenze der Stadtwerke Karben / Kläranlage um die Liegenschaft Industriestraße 14 erweitert und eine umfangreiche und kostenintensive Abdeckung der diversen Becken wäre nicht notwendig.

Das Betriebsgelände in der Max Planck Straße 21 wurde vom Ortsgericht Karben mit 1.223.348,00 Euro geschätzt und soll mit einem Mindestverkaufspreis von 1.300.000,00 Euro zur Finanzierung der Industriestraße 14 beitragen.

Gegenüberstellung Liegenschaft: Max Planck Straße 21 und Industriestraße 14

Beschreibung	
Max-Planck-Straße 21	
Grundstück 3.298 m ²	
Verwaltungsbüros	316,64 m ²
Wasserversorgung	170,25 m ²
Halle	<u>1.013,00 m²</u>
Gesamtfläche	1.499,89 m²
Industriestraße 14	
Grundstück 3.048 m ²	
Wohnhaus	
Kellergeschoss	209,8 m ² (160,5 m ² für Vermietung)
Erdgeschoss	206,2 m ²
Obergeschoss	<u>200,3 m²</u> (200,3 m ² für Vermietung)
Summe Wohnhaus	616,3 m²
Halle	
Erdgeschoss	739,0 m ²
1. OG/ Empore	<u>257,7 m²</u>
Summe Halle	996,7 m²
Gesamtfläche	1.613,0 m²
+ weitere 104 m ² wenn eine Decke auf der Empore eingezogen wird	

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen: 2.300.000,00 €

HH 2021		Produkt:	
Bisher angeordnet und beauftragt		Kostenstelle: Sachkonto:	
Noch verfügbar		I-Nr	
Sofern der Planansatz überschritten wird, ist unter Sachverhalt bzw. Begründung ein Deckungsvorschlag anzugeben			
Bei Aufträgen ab 10.000 € ist das Formular "Erfassung Bestellungen / Aufträge" beizulegen (gilt nicht für Eigenbetriebe).			
Bei Aufträgen ab 50.000 € ist das Formular "Folgekostenberechnung" beizulegen.			

Darstellung der Folgekosten:

Anlagenverzeichnis:

61184 Karben

Im Sauerborn 21
Tel. 0 60 39 / 93 04 70
Fax 0 60 39 / 93 04 72
mail u.felber@arcor.de
www.Ingenieurbüro-felber.de

Büro für Bauwesen U. Felber · Im Sauerborn 21 · 61184 Karben

Planung, Statik, Bauleitung,
Gutachten für Bauschäden
und Verkehrswertermittlung,
Bauvorlageberechtigt,
Nachweisberechtigt für
Standsicherheit u. Wärmeschutz,
Vertragspartner GTÜ-Stuttgart

Stadtwerke Karben
Max Planck Straße 21

61184 Karben

Tel.06039-481800
Mobil 0160-5314800
Fax 06039-481830
Mail Georg.Klein@Karben.de

Gewerblich genutztes Anwesen in Karben-Gewerbegebiet, Industriestraße 14

Sehr geehrter Herr Klein,

im Gesprächstermin am 12.2.20 mit Ihnen und Herrn Quentin hatten Sie erläutert, daß die Stadtwerke eventuell einen Umzug in das Anwesen Industriestrasse 14 planen. Das Anwesen liegt direkt neben der Kläranlage und insofern können hierdurch Synergiekräfte genutzt werden. Das Anwesen Industriestrasse 14 ist mit einer Halle und einem Wohnhaus besteht. Die Halle wird zu Sportstudiozwecken und das Wohnhaus zu Wohnzwecken genutzt.

Ich werde von Ihnen beauftragt Stellung zu der Frage zu nehmen, ob die von Ihnen benötigten Nutzflächen auf dem Grundstück und in den Gebäuden gegeben sind. Weiter stellt sich die Frage nach notwendigen Umbauarbeiten und den überschlägigen Bau-/Umbaukosten hierfür.

Es werden die Baupläne und Flächenberechnungen der Anwesen Industriestraße 14 und Max Planck Straße 21 übergeben.

Einen Ortstermin hatte ich am 7.3.20 im Anwesen Industriestraße 14, im Beisein des Eigentümers Herr Kirch, durchgeführt. Hierbei wurden die Halle mit dem Sportstudio und das Wohnhaus, mit Kellergeschoss und eine Wohnung im Dachgeschoss, in Augenschein genommen.

1. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem Hallengebäude und im rückwärtigen Bereich mit einem Wohngebäude bebaut. Das Grundstück ist eben gelegen, an die Industriestraße erschlossen und mit einer Grundstücksfläche von 3.048 m² bestehend.

Die Ortsbesichtigung ergab –
Hallengebäude

Es handelt sich um ein Hallengebäude. Das Hallengebäude ist im vorderen Grundstücksbereich gelegen. Die nördliche Nachbarschaft ist das Kläranlagengelände.

Im Teilbereich der Halle ist eine Zwischenebene darin. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt als Sportstudio. Erdgeschossig sind die Sport-/Fitnessgeräte und unter der Zwischenebene Räume und ein Saunabereich bestehend. Auf der Zwischenebene sind eine Freifläche, Räume und der Dusch- und Umkleidebereich gelegen. Der reguläre Zugang zu der Freifläche erfolgt über eine eingeschossige freiliegende Treppe. Im Saunabereich ist ein Bedarfs-Zugang zu dem Dusch- und Umkleidebereich über eine Spindeltreppe gegeben.

Die Hallenkonstruktion ist als Stahl-Zweigelenkrahmen mit flach geneigter Pultdachfläche bestehend. Die Außenwandflächen sind mit wärmedämmenden Paneelen bekleidet.

Die Bodenfläche der Halle ist mit einem Belag, Laminat o.ä. belegt. Der Bodenaufbau und dessen Traglast sind mir nicht bekannt.

Straßen-/Giebelseitig ist die Wandfläche mit einer großflächigen Giebelverglasung bestehend. Süd-/Eingangsseitig ist die Wandfläche des erdgeschossigen Bereichs mit einer durchgängigen Wandverglasung, 12 Paneelbreiten etwa 1 Meter, und im Bereich der Zwischenebene mit einem durchgängigen Fenster-Lichtband bestehend. Im 2.ten Binderfeld ist der Kreuzverband der Windaussteifung darin. Gegenüberliegend, nordseitig, ist selbige Windaussteifung darin.

Wohnhausgebäude

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit einem Souterrain, Erd,-/Obergeschoss und Dach. Das Wohnhaus ist im rückwärtigen/östlichen Grundstücksbereich gelegen. Die nördliche und östliche Nachbarschaft ist das Kläranlagengelände. Der Zugang zum Wohnhaus ist nordseitig über eine Haustür zum Treppenhaus gegeben.

Im Erd- und Obergeschoss sind 4 Wohnungen, je Geschoss 2 Wohnungen, gelegen. Die Wohnungen sind südseitig mit Balkonen ausgestattet. Das Souterrain Geschoss ist etwa 1,80 m über die Geländeoberfläche überstehend. Im Souterraingeschoss sind, vom Treppenhaus linksseitig, die Bewohner-Abstellräume der Heizungsraum und ein Raum mit Außentür gelegen. Weiter sind, vom Treppenhaus rechtsseitig, Räume mit Schwimmbecken und Sanitärräume bestehend. Die v.g. Räume erscheinen einem ursprünglichen Clubcharakter und sind nicht in nicht benutzbarem Zustand bestehend.

Vom Treppenhaus, linksseitig, im Souterrain, ist der Raum mit Holzlattenabteilen zu Abstellzwecken abgetrennt. Die Bodenfläche ist gefliest. Die Wand- und die Deckenfläche sind verputzt und weiß gestrichen. Von diesem Raum ist der Zugang in den Heizraum gegeben. Die Bodenfläche des Heizraums ist gefliest und die Wand- und Deckenfläche sind weiß gestrichen. Der Wandanstrich ist mit Feuchte-Verfleckungen und die Schornstein-Wandfläche mit Feuchte-Versottungen bestehend. Die Fliesenfläche ist mit verfärbten Fugen, Feuchteeinwirkungen, bestehend. Die Heizungsanlage ist mit einem Buderus-Ölbrenner und die Warmwasserbereitung mit einem Boiler, ca.300 Liter bestehend. Nach Auskunft des Eigentümers, sei für die Ölbevorratung ein Außen-Öltank bestehend. Die Wasserzuleitungen, Kupferrohre, im Heizraum zu den Steigesträngen seien erneuert worden. Die Steigestränge selbst seien nicht erneuert worden. Die Heizung sei eine neue Brennwertheizung, Baujahr 2016.

In den Wasserzuleitungen sind Wasseruhren für die Wohnungen darin. Die Heizungszuleitungen sind über 2 separate Steigestränge, jeweils mit einer gedämmten Vor- und Rücklauf Pumpenarmatur mit Thermometer eingerichtet. Hinter dem Heizungsraum ist ein Raum gelegen. Es handelt sich augenscheinlich um den ehemaligen Öllagerraum. Die Bodenfläche ist mit einem Farbeanstrich, Ölanstrich, gestrichen. Die Wandflächen und die Deckenfläche sind verputzt und weiß gestrichen. Die lichte Geschosshöhe beträgt 2,50 m. In der Außenwand ist eine Glasbausteinverglasung darin. Der Raum ist mit einem Heizkörper bestehend.

Vom Treppenhaus rechtsseitig im Souterrain, sind die Räume mit Schwimmbecken und Sanitärräume bestehend. Nahe des Zugangs sind zwei Badräume, der Zählerraum und dann folgend ein größerer Raum, daneben das Schwimmbecken und die Sanitärräume mit WC und Duschen, bestehend. Der gesamte Kellerraum ist mit Heizkörpern beheizt. Die Räume sind mit lichter Geschosshöhe von 2,50 m bestehend.

In dem Zählerraum sind die Zählerkästen mit Absicherung für die einzelnen Wohnungen darin.

Das größere Zimmer, die Wandflächen sind mit Teppich o.ä. bekleidet. Die Deckenfläche ist unbekleidet und als Deckenkonstruktion als Omniadecke, Betonträger mit eingelegten Bimssteinen, ersichtlich.

An der südseitigen Außenwandfläche sind die Hauseinführungen für Strom, Wasser und Telekom gelegen. Die verputzte Wandfläche ist in diesem Wandbereich mit Feuchtigkeitseinwirkungen bestehend.

Das Schwimmbecken ist ohne Wasser und mit einer Folienauskleidung bestehend. Die Beckenumrandung ist etwa 40 cm hoch über die Bodenfläche überstehend. Die Beckentiefe ist im Nachhinein 2 m tief geschätzt. Die Wandflächen des Beckenraumes sind gefliest. Die Deckenfläche ist selbig wie im größeren Zimmer unbekleidet und mit selbiger Konstruktion.

Die Sanitärräume mit WC und Duschen sind gefliest ausgestattet.

Der Beckenraum ist mit einer südseitig gelegenen Außentür und einer Glasbausteinverglasung bestehend. Außenseitig ist vor der v.g. Verglasung ist ein Wasserbecken, augenscheinlich ehemaliges Fischbecken, bestehend.

Das Treppenhaus ist mit Natursteinbelag belegt. Das Geländer ist ein Metallgeländer. Von dem Treppenhaus ist der Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss gegeben.

Vom Treppenhaus, linksseitig, ist die Obergeschosswohnung, mit den Räumen Schlafen, Küche, Bad und Wohnen gelegen. Die Räume werden zu üblichen

Wohnzwecken genutzt. Zum Dachraum führt eine steile Holzterrappe, durch ein Treppenloch einer Einschubterrappe, hoch. Der Dachraum ist unbeheizt. Die Dachflächen, als Schrägen, sind mit Bretterpaneelen bekleidet. Nach Auskunft des Bewohners sind die Dachflächen unbeheizt. Der Balkon der Wohnung teilweise mit dem Dach überdeckt und südseitig gelegen.

Außenfläche

Rückseitig des Wohnhauses sind nord-/ostseitig 1-geschossige Anbauten, als Garage und ein Schuppen bestehend. Die übrige ost- und südseitige zu dem Wohnhaus zugeordnete Freifläche ist mit Gras bewachsen. Die v.g. zugeordnete Freifläche ist südlich zu dem Hallengebäude hin und nördlich zur Eingangsfläche mit einer Zaunabtrennung bestehend.

Die Freifläche, rundum der Halle ist mit Beton-Pflastersteinen befestigt. Der nord- und ostseitige Grundstücksnachbar ist das Grundstück der Kläranlage.

Linksseitig/nordseitig, der Halle ist im vorderen Bereich an die gepflasterte Freifläche noch eine betonierte Fläche für 6 PKW-Stellplätze angrenzend.

Danach ist ein Weg, Breite ca. 4 m, hinter zum Wohnhaus führend.

Die Einfriedigung zur Straße hin ist mit einer niedrigen Mauer, 4 bis 5 Reihen Kalksandsteinen, Steinhöhe 12 cm hoch, Mauerhöhe 50 cm hoch, mit Abdeckplatten und darauf einem aufgesetzten Metallzaun, bestehend. Mittig der Grundstücksbreite ist ein Schiebetor bestehend.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist die Bepflanzung mit Tujas, geschätzte Höhe 6 m, bestehend. Hinten den Tujas, als Abgrenzung zum Nachbargrundstück, ist ein Maschendrahtzaun, bestehend. Die Wurzeln der Tujas führen teilweise in die gepflasterte Parkplatzfläche herein mit der Konsequenz der Hebung der Pflasterfläche. Die Pflasterfläche ist hierdurch beschädigt.

2. Nutzflächen Wohnhaus und Halle Industriestr.14

Nach den übergebenen Bauplänen und Flächenberechnungen

Wohnhaus

Wohnung Obergeschoss rechts Wohnfläche rd. 131 m²

Wohnung Obergeschoss links Wohnfläche rd. 63 m²

Wohnung Erdgeschoss rechts Wohnfläche rd. 133 m²

Wohnung Erdgeschoss links Wohnfläche rd. 65 m²

Kellergeschoss Nutzfläche rd. 133 m²

Die Balkone sind in den Flächen nicht berücksichtigt.

Halle

Erdgeschoss rd. 738 m²

Obergeschoss rd. 257 m²

3. Nutzflächen Hallen-/Verwaltungsgebäude Max-Planck-Str.21

Nach den übergebenen Bauplänen und Flächenberechnungen

Hallen-/Verwaltungsgebäude Max-Planck-Str.21

Erdgeschoss

Bürofläche rd. 155 m² + 151 m² = 306 m²

Hallenfläche rd. 1.013 m²

Obergeschoss

Bürofläche rd. 161 m²

4. Gegenüberstellung der Flächen

	Max-Planck-Str.21	Industriestr.14
Bürofläche		
Bürofl. Erdgeschoss	151 m ²	
Bürofl. Obergeschoss	166 m ²	
Nutzfl.Kellergeschoss		133 m ²
Wohnfl.Erdgeschoss		198 m ²
Wohnfl.Obergeschoss		194 m ²
Hallenfläche Erdgeschoss Wasserv.	170 m ²	
Hallenfläche Erdgeschoss	1.013 m ²	738 m ²
Gegliedert in 518 m ² Hallenfläche und 220 m ² unter Zwischenebene		
Hallenfläche Obergeschoss		<u>257 m²</u>
Gesamt	1.501 m ²	1.520 m ²

5. Ergebnis – Gegenüberstellung der Flächen

Die mit Fahrzeugen nutzbare Hallenfläche Industriestr.14 im Erdgeschoss ist um 275 m² geringer, als das jetzige Stadtwerke-Gebäude. Dafür steht jedoch hinzukommend im Obergeschoss eine Zwischenebene mit 257 m² zur Verfügung. Die unnutzbaren Wohnflächen Industriestr.14 im Erd- und Obergeschoss mit 392 m² sind um 71 m² geringer als die Büroflächen des jetzigen Stadtwerke-Gebäudes. Dafür steht jedoch hinzukommend im Kellergeschoss eine Nutzfläche mit 133 m² zur Verfügung.

In der Summe sind die Flächen Industriestr.14, um 19 m² höher, zu dem jetzigen Stadtwerke-Gebäude etwa gleich groß.

6. Vorschlag der Nutzung der Flächen Industriestr.14 zu Zwecken der Stadtwerke

Das Anwesen Max-Planck-Str.21 ist mit einer Halle und hierin einem Trakt mit einem Erd- und Obergeschoss bestehend. Im Erdgeschossstrakt befinden sich Büroräume sowie auch handwerkliche Büroräume für die Wasserversorgung. In der Halle sind handwerkliche Güter sowie die Fahrzeuge abgestellt. Im Obergeschossstrakt befinden sich Büroräume.

Das Anwesen Industriestr.14 ist mit einem Hallengebäude, mit Hallenfläche und hierin einer Zwischenebene, bestehend. Das Hallengebäude wird zu Sportstudiozwecken genutzt. Weiter schließt rückwärtig an das Hallengebäude ein Wohngebäude an.

Das Hallengebäude mit der Zwischenebene kann für die Fahrzeugnutzung sowie dem Abstellen von handwerklichen Gütern genutzt werden. Die Zwischenebene kann mit handwerklichen Büroräumen sowie Aufenthaltsräumen genutzt werden. Die bestehende Zwischenebene-Sanitäranlage, Duschen und WCs, kann für die handwerklichen Mitarbeiter genutzt werden. Die bestehende Sanitäranlage ist größer als benötigt und sollte zu ½ zurückgebaut werden.

Die Hallenfläche unter der Zwischenebene kann zu handwerklichen Büro-, Lager- und Abstellzwecken genutzt werden. Der reguläre Zugang zu der Zwischenebene kann über die Treppe erfolgen, welche sich im mittleren Hallenbereich befindet.

Das Wohngebäude mit dem Erd- und Obergeschoss kann zu Büro Zwecken genutzt werden. Eine Nutzung des unbeheizten Dachraums ist nicht zu empfehlen.

Der Zugang zu den Geschossen kann über das eigenständige Treppenhaus von der nördlichen Hoffläche erfolgen.

Das Souterrain ist mit Abstell-, Heizungsraum u.dgl. sowie auch mit einem

ehemals ausgebauten Bereich bestehend. Das Souterrain ist mit einer Sockelhöhe von etwa 1,80 m über der Geländeoberfläche herausstehend. Insofern ist hierdurch die Möglichkeit gegeben, einen weiteren Zugang zu erhalten. Der Zugang kann einerseits über Treppen, sowie auch flach geneigt, für eine barrierefreie Begehung, mittels Rampe erfolgen. In diesem Souterrainbereich ist das ehemalige Schwimmbad mit Sanitärräumen, WC und Duschen, bestehend. Dieser Souterrainbereich ist über die südlich gelegene Grundstücksfläche begehbar und könnte für den Besucherverkehr dienen. Es besteht die Möglichkeit Personal,- wie auch Kunden-Sanitärräume zur Verfügung zu stellen.

Das Erd- und Obergeschoss mit den bestehenden Wohnungen kann zu Büroräumen umgenutzt werden. Die Wohnungstrennwand kann geöffnet werden, so daß die beiden Wohnungen in einem Geschöß zu einer Bürofläche umgenutzt werden können. Durch die bestehenden Bäder und Küchen sind die Sanitäranschlüsse für Mitarbeiter Sanitärräume und Aufenthaltsräume gegeben. Die bestehenden Wohnräume können zu Büroräumen umgenutzt werden.

Der Zugang für den Besucherverkehr über die südlich gelegene Grundstücksfläche kann mit einem Zaun so abgetrennt werden, daß die Besucher nicht auf das Grundstück gelangen können.

Damit die Hallenfläche mit den Fahrzeugen befahren werden kann sind Tore in die Wandfläche einzubauen.

Außenseitig um die Halle herum sind die Flächen gepflastert. Die Freifläche kann zu Hofzwecken benutzt werden.

Weiter können Vordächer und freistehende Überdachungen auf der Freifläche erstellt werden.

7. Vorschlag notwendige Umbauarbeiten und überschlägige Baukosten hierfür

1. Hallengebäude mit der Zwischenebene für die Fahrzeugnutzung sowie dem Abstellen von handwerklichen Gütern –

Einbau von Toren in die geplante Fahrzeughalle. Öffnen der Wandflächen, Versetzen der bestehenden Windverbände, Einbau von Stahlumrahmung der Töröffnung. Einbau von Sectionaltoren, 4 m hoch und 4 m breit, elektrisch bedienbar. 4 Stck à € 20.000,--/Stck. € 80.000,-

Herstellen der Bodenfläche der Hallenfläche für die Befahrung von schweren Fahrzeugen, bsp.Industriestrich, Ausbau der bestehenden Bodenfläche, Estrich o.dgl. 518 m² Hallenfläche à € 70,--/m² € 36.000,--

Herstellen der Bodenfläche der Hallenfläche unter der Zwischenebene und auf der Zwischenebene zu Büro- und Lagerzwecken, Ausbau der bestehenden Bodenfläche Laminat o.dgl. Einbau von Fliesenbelag. 220 m² unter Zwischenebene und 257 m² Obergeschoss 477 m² à € 50,--/m² € 24.000,--

Umbau der bestehenden Räume Obergeschoss Zwischenebene, Rückbau eines Duschraums, Einbau eines Aufenthaltsraums, pauschal € 15.000,--

Umbau der bestehenden Räume Erdgeschoss unter Zwischenebene, Rückbau eines Duschraums, Einbau eines Aufenthaltsraums, pauschal € 15.000,--

Für Sonstige Arbeiten, Elektroinstallation, Wand-/Deckenbeläge, Anstrich u.dgl., pauschal	€ 50.000,--
Zwischensumme Hallengebäude	€ 220.000,--

2. Wohngebäude mit dem Erd- und Obergeschoss Nutzung zu Büro Zwecken – Herstellen des Souterrains zu Büro Zwecken mit Bürgerbüro. Herstellen der Wand-/Decken und Bodenflächen, Herstellen der Sanitär-/WC-Anlage 133 m ² Nutzfläche à € 600,--	€ 80.000,--
Schließen des Schwimmbeckens, ca.60 m ² , Tiefe 1,90 m. 120 m ³ a` € 200,--	€ 24.000,--
Entfernen der gefliesten Wand –und Bodenflächen im Schwimmbereich, pauschal.	€ 10.000,--
Herstellen barrierefreie Begehung zum Souterrain mit Rampe, pauschal	€ 15.000,--
Herstellen des Erd- und Obergeschosses zu Büro Zwecken. Herstellen der Wand-/Decken und Bodenflächen, Herstellen der Sanitär-/WC-Anlage 392 m ² Nutzfläche à € 400,--	€ 160.000,--
Zwischensumme Wohngebäude	€ 289.000,--

3. Außenanlage –	
Entfernen der Tujas zur südlichen Nachbargrenze, pauschal	€ 10.000,--
Herstellen der Wegfläche, südliche Nachbargrenze, als Zugangsfläche Bürgerbüro, ca.150 m ² à € 90,--	€ 15.000,--
Herstellen der Zaunanlage, Maschengitter zur beidseitigen Wegabtrennung, zur Hof- und Nachbarfläche, 150 lfdm à € 60,-- und Zulage für Tor- und Türflügel	€ 15.000,--
Zwischensumme Wohngebäude	€ 35.000,--

4. Überdachung –	
Überdachung der Freifläche, zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen und zur witterungsgeschützten Lagerung von Gütern, Stahlkonstruktion, verzinkt, Dacheindeckung mit Trapezblechen, Gründung mit Einzelfundamenten, ca. 60 m ² Grundfläche, pauschal	€ 30.000,--

Zusammengefasst – Die überschlägigen Baukosten für die notwendigen Umbauarbeiten für das Hallen- und Wohngebäude beziffern sich mit € 510.000,--, für die Außenanlage mit € 35.000,-- und für eine Überdachung mit € 30.000,--, jeweils incl.Mwst.

8. Empfehlung der weiteren Vorgehensweise

Die hier dargelegten notwendigen Umbauarbeiten mit den überschlägigen Baukosten kann/soll der Findung einer Kauf- und Nutzungsentscheidung dienen. Der nächste Planungsschritt könnte die Darstellung der Umbauarbeiten in den Bauplänen, bsp. mit den geplanten Raum- und Freiflächen, sein. Mit diesem v.g. Planungsschritt können dann die Baukosten konkretisierter dargelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'U. Felber', written in a cursive style.

Dipl. Ing. U. Felber / 14.3.20

Bilder



Bild 115 Straßenansicht



Bild 116 Wie vor, und gepflasterte Außenfläche



Bild 117 Wie vor



Bild 118 Wie vor



Bild 119 Wie vor



Bild 121 Grundstücksansicht straßenseitige Grundstücksmauer



Bild 122 Wie vor



Bild 123 südseitige Hallenlängsansicht



Bild 124 Wie vor



Bild 126 wie vor, rückstehendes Wohnhaus



Bild 127 Wohnhaus Souterrain, Holzplattenabteile



Bild128 Wohnhaus Souterrain, Heizungsraum



Bild 129 Wohnhaus Souterrain, ehem.Öllagerraum



Bild 130 Wohnhaus Souterrain, Treppenhaus



Bild 131 Wie vor



Bild 134 Wohnhaus, südseitige Ansicht



Bild 133 Wie vor



Bild 135 Wie vor, Zugang zum Souterrain



Bild 136 Wohnhaus, Souterrain, Innenansicht Beckenraum



Bild 139 Wie vor



Bild 140 Wie vor



Bild 137 Wohnhaus, Souterrain, Beckenraum mit Sanitarräume



Bild 138 Wie vor



Bild 141 Wohnhaus, Souterrain, größerer Raum



Bild 142 Wie vor, mit Hauseinführungen



Bild 143 Wohnhaus, Souterrain, Zählerraum



Bild 144 Wohnhaus, Souterrain, Sanitärraum-Bad



Bild 145 Wie vor



Bild 146 Hallen-Innenansicht, von der Zwischenebene aus gesehen

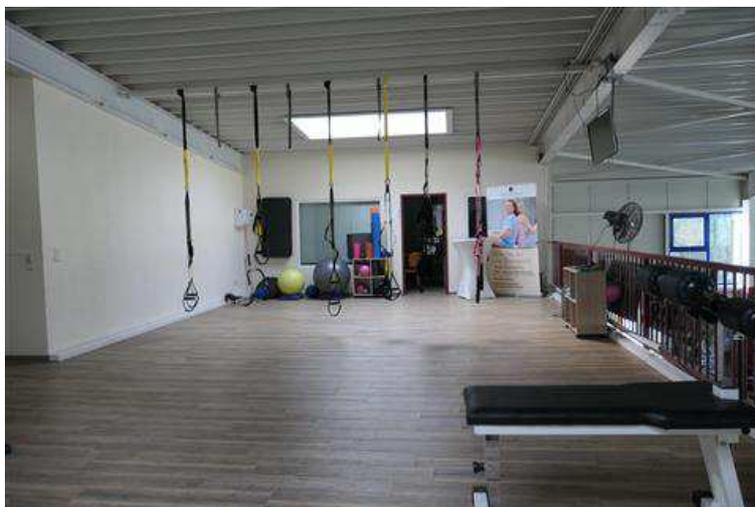


Bild 147 Wie vorm Zwischenebene



Bild 148 Wie vor, Zwischenebene Umkleidetrakt



Bild 149 Wie vor, Sanitär-Dusche im Umkleidetrakt



Bild 150 Wie vor, Lüftung im Umkleidetrakt



Bild 151 Wie vor, Zwischenebene Umkleidetrakt



Bild 153 Wie vor, Zwischenebene



Bild 154 Wie vor, Zwischenebene



Bild 155 Wie vor, Raum auf Zwischenebene



Bild 156 Wie vor, rückliegender Sportraum

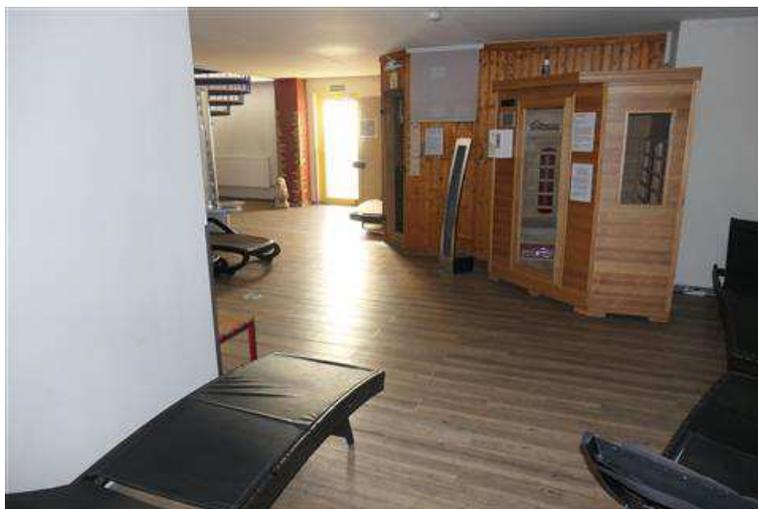


Bild 158 Wie vor, Saunabereich



Bild 159 Wie vor



Bild 160 Wie vor

Flächen Wohngebäude Industriestraße 14 nach WoFIV*(Werte in Klammern: Nettofläche ohne Berücksichtigung der Raumhöhe)***Wohnung OG rechts**

Bad	10,8 m ² (13,9m ²)	10,8 m ²
Flur		8,7 m ²
Diele		11,6 m ²
Küche		16,1 m ²
Wohnen		57,9 m ²
Schlafen		30,2 m ²
		<hr/>
	Summe	135,3 m ²
	-2%	-2,7 m ²
		ohne Ansatz!
Lagerraum DG *	46,6 m ² (87,2 m ²)	
Balkon (50%)	3,0 m ² (6,1 m ²)	3,0 m ²
Balkon (50%)	6,5 m ² (12,9 m ²)	6,5 m ²
		<hr/>
	Summe	142,1 m ²

Wohnung OG links

Flur		11,3 m ²
Küche		11,2 m ²
Schlafen	14,2 m ² (17,0m ²)	14,2 m ²
WC		3,3 m ²
Wohnen		25,0 m ²
		<hr/>
	Summe	65,0 m ²
	-2%	-1,3 m ²
		ohne Ansatz!
Lagerraum DG *	20,7 m ² (38,1 m ²)	
Balkon (50%)	8,5 m ² (17,1 m ²)	8,5 m ²
		<hr/>
	Summe	72,2 m ²

Wohnung EG rechts

Bad		13,9 m ²
Flur		8,7 m ²
Diele		11,6 m ²
Küche		16,1 m ²
Wohnen		57,9 m ²
Schlafen		30,2 m ²
		<hr/>
	Summe	138,4 m ²
	-2%	-2,8 m ²
		3,0 m ²
Balkon (50%)	3,0 m ² (6,1 m ²)	
Balkon (50%)	6,5 m ² (12,9 m ²)	6,5 m ²
		<hr/>
	Summe	145,1 m ²

Wohnung EG links

Flur		11,3 m ²
Küche		11,2 m ²
Schlafen		17,0 m ²
WC		3,3 m ²
Wohnen		24,8 m ²
		<hr/>
	Summe	67,6 m ²
	-2%	-1,4 m ²
		8,5 m ²
Balkon (50%)	8,5 m ² (17,1 m ²)	
		<hr/>
	Summe	74,7 m ²

Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Objekt: Industriestraße 14
61184 Karben

Halle

Obergeschoss

	Fläche aus CAD	
Büro		16,2 m ²
Dusche D		8,4 m ²
Dusche H		8,5 m ²
Fitness Empore		85,4 m ²
Flur		23,6 m ²
Flur zu Sauna		8,5 m ²
Kursraum		22,1 m ²
Solarium		4,9 m ²
Solarium		4,9 m ²
Umkleiden D		38,9 m ²
Umkleiden H		30,9 m ²
WC D		2,7 m ²
WC D		2,7 m ²
		<hr/>
		257,7 m ²

Erdgeschoss

Aerobic		104,0 m ²
Büro		8,3 m ²
Dusche		9,2 m ²
Flur		25,8 m ²
Flur T.		3,4 m ²
Kursraum		28,7 m ²
Pers. WC		2,9 m ²
Ruheraum		31,4 m ²
Sauna		85,3 m ²
Sportgeräte		414,0 m ²
Technik		3,5 m ²
Toiletten D		6,1 m ²
Toiletten H		9,4 m ²
WC D		3,1 m ²
WC H		3,1 m ²
		<hr/>
		738,2 m ²

Summe Nutzflächen Halle **995,9 m²**

Standortwechsel von der Max-Planck-Straße 21 in die Industriestraße 14

	VERKÄUFER Kauf ab 01.01.2026 Kaufpreis 1.750.000 Euro		Variante 1	VERKÄUFER Sofortkauf Kaufpreis 2.500.000 Euro		Variante 2	Käufer Sofortkauf Kaufpreis 2.300.000 Euro		Variante 3
Beschreibung	Euro (Berechnung)	Euro Buchwert 31.12.2021		Euro (Berechnung)	Euro Buchwert 31.12.2021		Euro (Berechnung)	Euro Buchwert 31.12.2021	
Max-Planck-Straße 21									
Grundstück (3.298 m²)	401.830,40 €			401.830,40 €			401.830,40 €		
Buchwert per 31.12.2020									
Verwaltungsbüros 316,64 m²									
Wasserversorgung 170,25 m²									
Halle 1.013,00 m²									
Gesamtfläche 1.499,89 m²	124.710,00 €			124.710,00 €			124.710,00 €		
Buchwert Außenanlage per 31.12.2021	1.411,50 €			1.411,50 €			1.411,50 €		
Summe (Buchwert)	527.951,90 €	527.951,90 €		527.951,90 €	527.951,90 €		527.951,90 €	527.951,90 €	
Verkaufspreis / Zufluss liquider Mittel		1.300.000,00 €			1.300.000,00 €			1.300.000,00 €	
Ertrag aus Verkauf von Anlagevermögen		772.048,10 €			772.048,10 €			772.048,10 €	
Industriestraße 14	Euro	Euro		Euro	Euro		Euro	Euro	
Kaufpreis									
Grundstück 3.048 m² * 200,00 €/m²	609.600,00 €			609.600,00 €			609.600,00 €		
Wohnhaus									
Kellergeschoss 209,8 m² (160,5 m² für Vermietung)									
Erdgeschoss 206,2 m²									
Obergeschoss 200,3 m² (200,3 m² für Vermietung)									
Summe Wohnh. 616,3 m²									
/ Halle	1.140.400,00 €			1.890.400,00 €			1.690.400,00 €		
Erdgeschoss 739,0 m²									
1. OG/ Empore 257,7 m²									
Zwischensumme 996,7 m²									
Gesamtfläche 1.613,0 m²									
+ weitere 104 m² wenn eine Decke auf der Empore für Sitzungszimmer / Archiv / eingezogen wird									
	1.750.000,00 €	- 1.750.000,00 €		2.500.000,00 €	- 2.500.000,00 €		2.300.000,00 €	- 2.300.000,00 €	
Grunderwerbsteuer 6 %		- 105.000,00 €			- 150.000,00 €			- 138.000,00 €	
weitere AK/HK (Umbaukosten)		- 650.000,00 €			- 650.000,00 €			- 650.000,00 €	
AK/HK inkl. Umbaukosten (Abfluß liquider Mittel)		-2.505.000,00 €			-3.300.000,00 €			-3.088.000,00 €	
Kapitalbedarf		- 1.205.000,00 €			- 2.000.000,00 €			- 1.788.000,00 €	
Kaufsumme + Umbaukosten									
Einsparung AK/HK für Abdeckung der Kläranlage		3.000.000,00 €			3.000.000,00 €			3.000.000,00 €	
Netto/Investitionssumme		1.795.000,00 €			1.000.000,00 €			1.212.000,00 €	
Bei Kauf in 2026 und Nutzung des neuen Standortes ab 2022 wäre eine Miete fällig die sich an den derzeitigen Mieteinnahmen des Alteigentümers orientieren würde (p.a. 85.500 Euro)		- 427.500,00 €							
Gesamtsaldo		1.367.500,00 €			1.000.000,00 €			1.212.000,00 €	

Miete 2022-2025 und dann Kauf zu 1,75 Mio

Wunsch Verkäufer bei Sofortkauf 2,5 Mio.

Verhandlungsergebnis bei Sofortkauf

Liquiditätsmäßig Stand heute etwas günstiger



Nidda



Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Maßstab: 1:2.539

Bearbeiter: ingwebuser

Datum: 25.11.2021

Dies ist kein amtlicher Auszug aus der
Liegenschaftskarte.

Nur für den internen Gebrauch!

Ortsgericht Karben	PLZ, Ort, Datum 61184 Karben, den 22.04.2021
Tgb.-Nr. 207/21	Die Schätzung wurde von Herrn G. Klein, dem kfm. Betriebsleiter d. Stadtwerke Karben, beantragt.

Schätzungsurkunde

Grundstück-e Wohnungseigentum Inventar

Am Datum
30.03.2021 wird beantragt, ersucht,
den Wert des/der nachbezeichneten, im Ortsgerichtsbezirk gelegenen Grundstück-s-e Wohnneigentums zu schätzen.

Bei der Schätzung wirken folgende Ortsgerichtsmitglieder mit:

Ortsgerichtsvorsteher-in	Alfred Dubowy
Ortsgerichtsschöffe / schöffin	Ulrich Felber
Ortsgerichtsschöffe / schöffin	Karl Jakob

Das Ortsgericht hat das / die Grundstück-e · Wohnungseigentum
am Datum
22.04.2021 besichtigt, nachdem es
 dem/der Antragsteller-in der ersuchenden Behörde dem/der Eigentümer-in den Besichtigungstermin

am Datum
12.04.2021 bekanntgegeben hatte.

Die Besichtigung des/der Grundstück-s-e Wohnungseigentums ist unterblieben,
da sie nicht beantragt war.

Die unterzeichneten Ortsgerichtsmitglieder versichern, das/die Grundstück- e Wohnungseigentum genau zu kennen.

Die Schätzung bezieht sich auf das/die nachstehend aufgeführte-n Grundstück- e Wohnungseigentum.

Diese-s wird/werden auf den angegebenen Wert geschätzt.

Das/Die Grundstück- e Wohnungseigentum ist/sind eingetragen
im Wohnungsbuch Grundbuch von

61184 Karben, Stadtteil Klein Karben Max-Planck-Str. 21
Band, Blatt Blatt 0003633
auf den/die Namen von Stadt Karben, Stadtwerke

Gemarkung	Karten- blatt	Flur- stück-e	Wirtschaftsart und Lage	Größe			Geschätzter Wert EUR		
				ha	a	m ²	des Bodens	der Gebäude	Summe
1	2	3	4	5			6		
Klein Karben	Flur 3	19/ 54	Gebäude- und Freifläche		32	98	494.700,00		494.700,00
dasselbst			Betriebsgebäude					942.340,00	942.340,00
dasselbst			Außenanlage mit Garage +überd.Fl					83.400,00	83.400,00
									0,00
									0,00
Übertrag									1.520.440,00

Musterschutz gem. Urheberrechtsgesetz; kopieren, modifizieren, sowie Weitergabe ohne Verlagszustimmung gesetzlich verboten!



zu a)

Gezahlte Grundstückskaufpreise in gleichwertiger Lage und Beschaffenheit wurden mit 150,-- Euro/qm festgestellt.

zu b)

Für das Objekt wurde ein Jahresreinertrag von 61.045,-- Euro ermittelt, wobei folgende Wertansätze zugrunde gelegt wurden:

Büro- und Sozialräume	= 6,50 Euro/qm/ p.M.
Lagerflächen -innen-	= 3,50 Euro/qm/p.M.
Lagerflächen -außen-	= 1,50 Euro/qm/p.M.
Lagerflächen (u.a.Schüttpl.)	= 1,00 Euro/qm/p.M.
Kfz.-Stellplätze	= 30,-- Eurp/ p.M.
Garage	= 50,-- Euro/ p.M.

Restnutzungsdauer	= 30 Jahre
Liegenschaftszins	= 6%
Bewirtschaftungskosten(-pauschal-)	= 20%
Risikoabschlag gewerbl.(-pauschal-)	= 15 %

zu d)

Der Einheitswert ist nicht bekannt.

zu f)

Der Brandkassenwert ist nicht bekannt.

Hinweise

- Die in 1985 von der Firma Wörner KG errichtete Fabrikationshalle mit Büro- und Sozialräumen wurde von der Stadt Karben erworben und im Jahr 2000 und den Folgejahren renoviert und modernisiert. In den Baulichkeiten sind die Stadtwerke untergebracht, was sich durch die Lage in einer leichten Kurve mit zwei Straßenzufahrten und der großen Halle angeboten hat.
- Der auf der Stirnseite befindlichen Büro- und Sozialräume im Erd- und Obergeschoß schließt sich der Hallentrakt an, der als Fuhrparkbereich und , durch eine Zwischenwand abgetrennt, als umfangreiches Ersatzteillager, teilweise auch in Gitterboxen und als Hochregallager, genutzt wird.
- Im Außenbereich befinden sich weitere Lagerflächen, teilweise durch ein Schleppdach geschützt und auch Schüttplätze für Sand/ Kies usw. Durch die asphaltierten möglichen Rundum- Zufahrten, gut mit Zaun- und Torvorrichtungen abgetrennt, sind diverse Nutzungsarten gegeben.
- Die Isowand-Elemente und das Alustahlblechdach mit entsprechenden Oberlichtern , wie auch Rolltore vermitteln einen guten baulichen Eindruck, der auch durch die sonstige Außenanlage mit kleiner Grünfläche und den asphaltierten seitlichen Kfz-Stellplätzen mit Garage, noch bestätigt wird, was natürlich nur durch die gute Positionierung des Gebäudes möglich ist.
- Für die Ermittlung des Schätzwertes bei gewerblich genutzten Objekten wird überwiegend der Ertragswert herangezogen. Dieser beträgt unter Berücksichtigung der erwähnten Restnutzungsdauer und Kapitalisierungsfaktor 955.013, -- Euro . Da im vorliegenden Fall aber auch andere Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind, hält das Ortsgericht , auch im Hinblick auf die derzeitigen dynamischen Marktverhältnissen, neben dem Sachwert von 1.520.440,-- Euro, den Mittelwert von 1.223.348, -- Euro als Basis für die Feststellung des Schätzwertes für vertretbar.
- Ein Grundbuchauszug lag nicht vor, so daß sich geänderte Eigentumsverhältnisse wie auch Belastungen in Abt. II des Grundbuches und Eintragungen im Baulastenverzeichnis ergeben können. Die vorliegenden Daten wurden einem Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch entnommen.



Bei der Schätzung sind folgende außergewöhnlichen Umstände berücksichtigt worden, die den Wert beeinflussen:

entfällt

Zu dem vorgenannten Schätzungswert sind die Werte der folgenden Einrichtungen hinzuzurechnen, die zu dem / den Grundstück-en zu Nr. gehören:

entfällt

Den nachgenannten Gegenstand/Die nachgenannten Gegenstände hat das Ortsgericht entgegen dem erteilten Auftrag / Ersuchen nicht geschätzt, da ihm die nötige Sachkunde fehlt:

entfällt

Gesamtwert

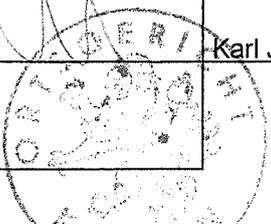
Das unterzeichnende Ortsgericht bescheinigt, daß die Schätzung des / der vorgenannten Grundstücke-s den folgenden Gesamtwert ergibt:

EUR in Ziffern	EUR in Worten
1.223.000,00 gerundet	Einemillionzweihundertdreißigtausend.....

Berechnung der Gebühren und Auslagen

Geschäftswert (Schätzungswert)	EUR 1.223.000,00	<input type="checkbox"/> Beahlt, bar
Gebühr (§ 1GebO i. V. m. Nr. 12 Gebührenverzeichnis, §§ 18,20 OGG)	EUR 780,00	Datum, Unterschrift
Auslagen (§ 21 OGG)	EUR 10,00	
Summe	EUR 790,00	

Unterschriften Ortsgericht

Ortsgerichtsschöf-f-e-in Ulrich Felber Ulrich Felber Ortsgerichtsvorsteher-in Alfred Dubowy Alfred Dubowy	Ortsgerichtsschöf-f-e-in Karl Jakob Karl Jakob <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  Dienstsiegel (Stempel) </div>
--	---

Musterschutz gem. Urheberrechtsgesetz; kopieren, modifizieren, sowie Weitergabe ohne Verlagszustimmung gesetzlich verboten!

BORGARD-Verlag GmbH Fachverlag für Kommunalbehörden
 51560 Reichshof Tel.: 02265 / 422 Form-Nr. 3/186-2



Bemerkungen

- Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung hat sich das Ortsgericht über den Bau- und Unterhaltszustand informiert.
- Den vorstehenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zugrunde.
- Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Grundlage für die Gebäudebeschreibung und –bewertung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie evtl. eingesehener Bauakten und Beschreibungen.
- Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Schätzung der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
- In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.
- Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.
- Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; in der Schätzung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
- Baumängel und –schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In der Schätzung sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Schätzwert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anzustellen.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Gebäude durchgeführt, wobei die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt wird.

Ortsgericht Karben

Haftungsausschluss

Baumängel:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieser Schätzung ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Schätzung enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus der Schätzung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Ortsgericht Karben

Wichtige Hinweise für die Festsetzung des Schätzwertes

Im § 194 Baugesetzbuch, BauGB, wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks zu erzielen wäre.

Die Immobilien-Wertermittlungsverordnung, ImmoWertV, gültig ab 1.7.2010, regelt die allgemeinen Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien. Die ImmoWertV ist somit die zentrale Vorschrift zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Sinne des § 194 BauGB.

Wir verwenden die ImmoWertV und ermitteln vorrangig unsere Werte nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren unter Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren.

Im Ertragswertverfahren ist dies für den Schätzpreis nicht so durchgreifend, weil mit Ansatz der marktüblichen Einnahmen und Ausgaben der Marktpreis sich hierdurch ausgestaltet.

Im Sachwertverfahren kann der Unterschied zwischen dem Schätzwert und dem Marktpreis bei den derzeitigen dynamischen Marktverhältnissen jedoch erheblich sein, so daß es ratsam ist, Vergleichswerte zu berücksichtigen. Ein Käufer in unserer Region ist bereit mehr als den ermittelten Sachwert zu bezahlen, weil der Markt eng ist und die Immobilie unter Umständen Alleinstellungsmerkmale aufweist.

Die Basis für den evtl. herangezogenen Vergleichswert zu dieser Schätzung bilden Informationen von ortsansässigen Maklern, Zeitungsanzeigen, eigenen Erfahrungswerten sowie Daten aus verschiedenen Internet-Immobilienportalen.

Ortsgericht Karben

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Flurstück 19/54, Flur 3, Gemarkung Klein-Karben

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Karben
Kreis Wetterau
Regierungsbezirk Darmstadt

Straße: Max-Planck-Straße 21

Fläche: 3298 m²

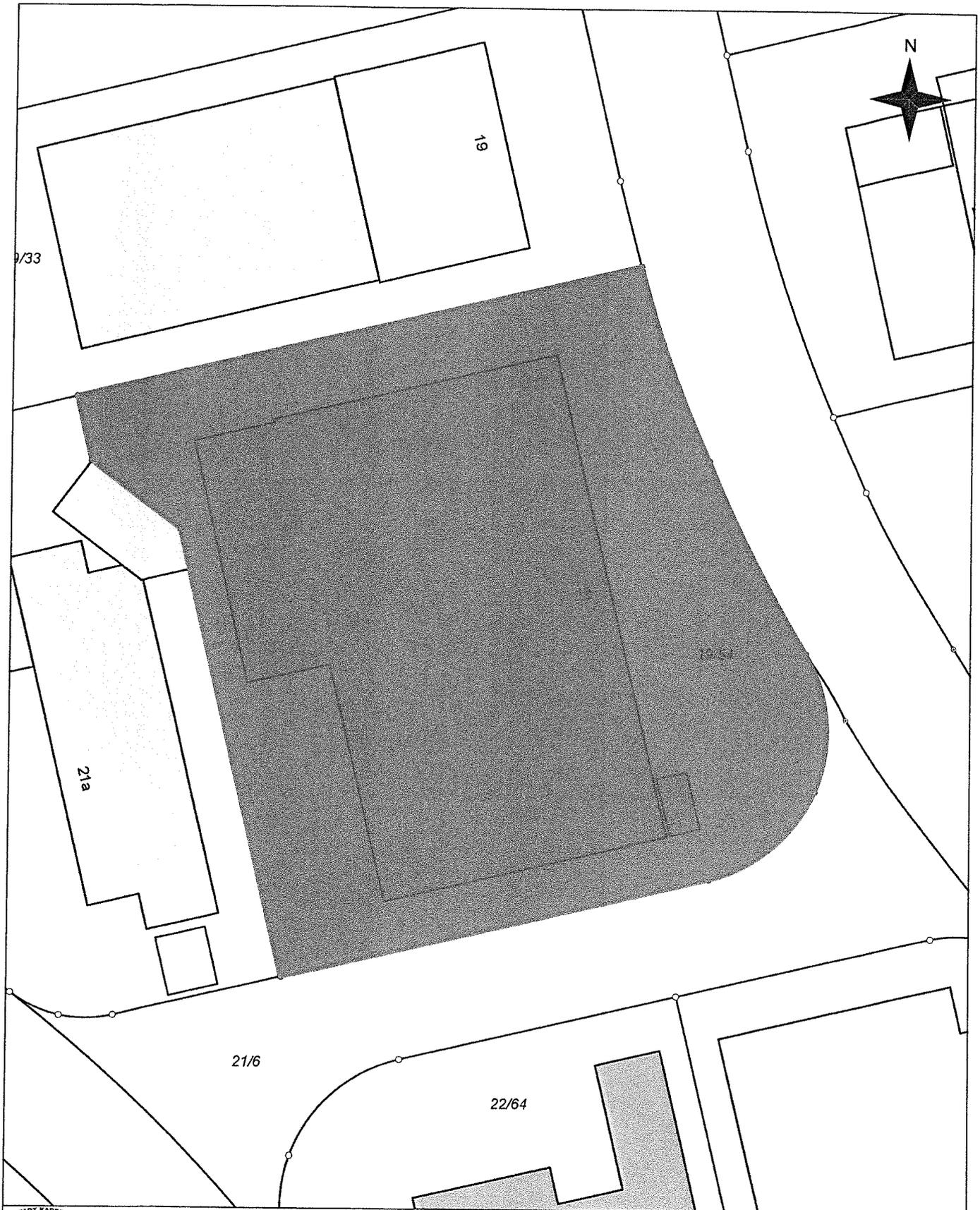
Tatsächliche Nutzung: 3298 m² Industrie- und Gewerbefläche - Industrie und Gewerbe

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchbezirk Klein-Karben
Grundbuchblatt 0003633
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1 Stadt Karben, Stadtwerke
Max-Planck-Straße 21
61184 Karben



Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben

Maßstab: 1:500

Bearbeiter: Pia Graf

Datum: 15.04.2021

Dies ist kein amtlicher Auszug aus der
Liegenschaftskarte.

Nur für den internen Gebrauch!