

## PROTOKOLL

Datum:	04.03.2019
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 – 5
Anwesende	Jürgen Ostländer, Andreas Scholz, Anja Kolbatz, Dieter Gutzeit, Gerd Wolf, Manfred Schulze

Herr Ostländer eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung gibt es keine Ergänzungen. Das Protokoll der Sitzung am 12.02. wird nachgereicht.

### **TOP 1 – Informationen der Verwaltung**

Herr Ludwig informiert über die aktuellen Arbeitsschwerpunkte in der Finanzverwaltung:

1. Entwicklung Erträge aus Steuern und Zuweisungen: Veränderungen
  - Umsatzsteueranteil 2018: -864 EUR
  - Gewerbesteuerumlage 2018: +38.994 EUR
  - Allg. Schlüsselzuweisungen 2019: +366.160 EUR
  - Investive Schlüsselzuweisungen 2019: -146.175 EUR
  - Familienleistungsausgleich 2019: +10.252 EUR

Gem. § 29 Abs. 2 KomHKV wird die Gemeindevertretung über die Verschlechterung des Planansatzes bei den investiven Schlüsselzuweisungen für 2019 unterrichtet:

- Planansatz im Haushalt 2019: 300.000 EUR
- Zuweisung Land Brandenburg 2019: 153.825 EUR
- Veränderung Plan - Ist 2019: - 146.175 EUR

Eine Nachtragsatzung ist zurzeit nicht erforderlich, so Herr Ludwig.

Herr Ludwig weist auf 2 Dinge hin, die ihn als Kämmerer persönlich betreffen. Er ist dazu verpflichtet, dies zu veröffentlichen.

1. Einladung der MBS Potsdam am Di., 5. März 2019 zum „Champions-League-Abend 2019“ im Stadion an der Alten Försterei (Heimstätte des 1. FC Union Berlin) Die MBS Potsdam ist Kredit-Partner der Gemeinde Bestensee, Wert der Veranstaltung: 35,00 EUR pro Teilnehmer

Die Ausschussmitglieder werden befragt, ob jemand hier einen Interessenkonflikt sieht. Dies wird einstimmig verneint.

2. Einladung des SV Grün/Weiß Union Bestensee zur Festveranstaltung am 16. März 2019 in der Landkostarena. Der Sportverein erhält einen Zuschuss der Gemeinde, die Ausstellung des Zuwendungsbescheides erfolgt durch Gemeindegämmerer. Wert der Veranstaltung: 10,00 EUR pro Teilnehmer.

Auch hier wird ein Interessenkonflikt nicht gesehen.

## **TOP 2 - Schrobsdorffhaus**

- **Sachstand**
- **weitere Verfahrensweise**

Herr Ludwig informiert zum Sachstand

- Antrag Fördermittel

Die Gemeinde erhielt ein positives Votum von der LAG Spreewaldverein e.V. zur Förderung mit ELER-Mitteln (Mittel aus dem Europafond) über 90.000 EUR. Die Gemeinde hat den Antrag beim LELF (= Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurordnung) fristgerecht abgegeben, der FöMi-Antrag befindet sich nun in der Prüfung.

- Stand FöMi-Prüfung/Nachforderung von Unterlagen

Es gibt eine Nachforderung von Unterlagen durch das LELF – die Bereitstellung von 3 Planungsvarianten zum Aus – und Umbau des Schrobsdorffhauses inkl. Kostenangebote unter Berücksichtigung Vergabeverfahren.

Dies bedeutet einen hohen Zeitaufwand und Planungskosten gesamt ca. 30.000 EUR. Dem Landesamt muss eine Kostenberechnung nach DIN 276 durch Architekten vorgelegt werden.

- Planung / Umsetzung - Ausbau

Die Genehmigungsplanung einschl. vorhandener Baugenehmigung ist abgeschlossen. Problematisch ist, dass der planende Architekt P. Reiber für die Ausführung nicht mehr zur Verfügung steht. Daher muss die Kostenermittlung nach DIN 276 neu ausgeschrieben werden. Dabei ist noch offen, ob das ausführende Architektenbüro auf die Genehmigungsplanung zurückgreifen wird. Daraufhin wurde die Zustimmung zur Nutzung der Genehmigungsplanung (Urheberrecht) von Architekten P. Reiber angefragt. Wird die Zustimmung nicht erteilt od. das ausführende Architektenbüro lehnt die Genehmigungsplanung ab (= Leistungsphase 1-4), muss eine neue Entwurfsplanung ausgeschrieben werden. Die Kostenermittlung nach DIN 276 hat zurzeit Vorrang.

Es soll eine Anfrage bei 3 Architektenbüros als Kurzstudie gegen festes Honorar erfolgen, so Herr Ludwig. Die Vergabe einer sog. Kurzstudie unterliegt nicht den strengen Vergaberegeln bei ELER-Mitteln. D. W. ist eine Ermittlung der angepassten Baukosten zwingend.

- Haushalterische Bewertung - FöMi / Baukosten

Herr Ludwig geht auf die Folgen der evtl. Nichtgewährung der Fördermittel ein.

Der Verzicht auf FöMi über 90.000 EUR durch ein förderschädliches Verhalten - z. B. bei einem vorzeitigen Beginn der Maßnahme - bedeutet ein „Haushaltsloch“. Eventuell höhere Baukosten können jedoch nicht ausgeschlossen werden → die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 sorgt für Klarheit.

Die Möglichkeit des vorzeitigen Baubeginns ist jedoch fraglich, da Fragen des Urheberrechts und eine Ausführungsplanung noch offen sind. Ein möglicher FöMi-Verzicht und eventuell höhere Baukosten stellen wesentliche Veränderungen im

Haushalt dar. Gemäß § 29 Abs. 2 KomHKV muss die Gemeindevertretung umgehend informiert werden. Eventuell ist auch eine Nachtragssatzung erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Ausschussmitglieder kritisiert, dass lediglich die Leistungsphasen 1-4, also nur die Planungsleistungen nicht aber die Ausführungsplanung an das Architekturbüro Reiber vergeben wurde und daher diese Probleme überhaupt erst entstanden sind.

Es erfolgt eine Abstimmung zur freihändigen Vergabe als Kurzstudie von 3 Architekten - zum Festpreis von 1.500 €:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: /

Enthaltungen: /

Festlegung:

Der Finanzausschuss empfiehlt, eine Kurzstudie von 3 Architekten zum Festpreis von 1.500 € freihändig zu vergeben um eine komplette Neubeauftragung des Entwurfs – und Genehmigungsplanung in Höhe von ca. 10.000 € zu vermeiden und daher die evtl. Nichtgewährung von Fördermitteln wegen zeitlicher Verzögerungen zu verhindern.

### ***TOP 3 – Beschlussvorlage: Erhebung der Zweitwohnsitzsteuer***

Zunächst bedankt sich Herr Ostländer für die umfangreiche Vorbereitung und Information zur Beschlussvorlage durch die Mitarbeiter der Kämmerei.

Die Zweitwohnungssteuer wird auf Basis eines Durchschnittsmietwertes ermittelt – für die Gemeinde Bestensee ist kein Mietspiegel vorhanden. Eine Ermittlung des Durchschnittsmietwertes basiert auf freiwilligen Angaben. Herr Ludwig weist darauf hin, dass die Nachbargemeinden genauso vorgehen. Die Kämmerei empfiehlt die Festsetzung des ortsüblichen Durchschnittsmietwertes in Höhe von 3,97 EUR/m<sup>2</sup>.

Festlegung:

Der Finanzausschuss folgt der Empfehlung der Kämmerei. Die Beschlussvorlage wird in die Gemeindevertretung weitergereicht.

### ***TOP 4 - Erbbaupacht Tischlerei - Sachstand***

Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist die Begutachtung durch einen Sachverständigen zur Ermittlung des Verkehrswertes beauftragt worden. Dieser dient als Grundlage für die Ermittlung des Erbbaurechtszinssatzes und der Höhe der Grunderwerbssteuer. Die Fertigstellung des Gutachtens ist abhängig von der

Zuarbeit des Umweltamtes. Die Stellungnahme des Umweltamtes ist erforderlich, da das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen ist.

Zurzeit findet die Umsetzung der Empfehlung des FA vom 12.02.2019 statt, die Höhe der voraussichtlichen Aus- / Umbaukosten zu ermitteln. Hierzu erfolgte eine Vergabebekanntmachung für 3 Architekten- / Planungsbüros mit einer Angebotsaufforderung (freihändige Vergabe). Die Bekanntgabe der Kostenermittlung durch die Verwaltung ist Ende März vorgesehen.

Herr Ostländer fasst zusammen, dass der Finanzausschuss noch keine Empfehlung abgeben kann, da noch keine weiteren Ergebnisse zur Kostenermittlung vorliegen. Er weist auf eine Aussage des Bürgermeisters auf der letzten Gemeindevertreterversammlung hin, dass nur ein Erbbaupachtvertrag in Frage kommt, dass er kein Kaufangebot hat und sich nicht veranlasst sieht nachzufragen. Demzufolge obliegt es der Gemeindevertretung zu entscheiden, ob die finanziellen Mittel für einen Erbbaupachtvertrag bereitgestellt werden.

### ***TOP 5 - Petition Gewerbetreibende***

- ***Sachstand***
- ***weitere Verfahrensweise***

Herr Ostländer hatte darum gebeten, dieses Thema auf die Tagesordnung zu setzen, ebenso im Bauausschuss zu thematisieren. Seitens der Ausschüsse wurden Unterlagen bzgl. der Einnahmen durch das Gewerbe etc. angefordert, die bisher noch nicht vorliegen.

Herr Ludwig äußert sich zum Sachstand.

Ausgangslage ist ein Verkaufsangebot vom 17.01.2019 der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Lampe GmbH & Co. KG an die Gemeinde. Hierbei handelt es sich um das Grundstück Köriser Str. 5 (ehem. Möbelwerke), die Grundstücksgröße beträgt 21.195 m<sup>2</sup>. Das Verkaufspreisangebot liegt bei 875.000 €. Grundstück und Gebäude werden zurzeit von 7 Mietern genutzt. Die monatlichen Mieterträge belaufen sich auf 3.200 € (im Jahr 38.400 €). Bevor es zu einem Verkauf des Grundstücks kommen könnte, ist die Erstellung eines Gutachtens zur Verkehrswertermittlung und darüber hinaus die Ermittlung möglicher Auflagen wg. Ausweis Altlastenverdacht notwendig. In Abhängigkeit der späteren Nutzung ist evtl. die Anpassung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Neben dem Verkaufspreisangebot ist die Ermittlung aller Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Vermessung, Notar usw. und eine Beschlussfassung der Gemeindevertretung erforderlich. D. h. für die Haushaltsplanung der Erwerbskosten insgesamt werden 1,0 Mio. € geschätzt. Zur Finanzierung wäre ein Nachtragshaushalt 2019 oder die Aufnahme in den Haushalt 2020 notwendig – der Grundstückskauf wäre investiv → Abbildung im Finanzhaushalt.

Herr Ludwig führt weiterhin aus, dass eine Finanzierung in 2020 aus eigener Kraft nicht möglich ist und verweist auf die fehlende Liquidität über 1.350.441,74 EUR (Stand: 01.01.19). Somit wäre eine Kreditaufnahme erforderlich. Die Kreditgenehmigung wäre dann vom Landkreis abhängig (Kommunalaufsicht). Die Kommunalaufsicht wird

beurteilen, ob es sich bei Vermietung von Gewerbegrundstücken um eine wirtschaftliche Betätigung handelt oder als Daseinsvorsorge gewertet wird.

Herr Ostländer empfiehlt eine Grundstücksbegehung durch den Finanzausschuss und die aktuellen Mieter in den Finanzausschuss einzuladen. Er erkundigt sich bei Herrn Ludwig nach der Dringlichkeit der Kaufentscheidung seitens der Gemeinde. Einer Ortsbegehung und Einladung der Gewerbetreibenden wird zugestimmt. Zur Dringlichkeit oder Terminen liegen ihm keine schriftlichen Informationen vor, so Herr Ludwig. Hierzu kann nur der Bürgermeister Auskunft geben.

Herr Wolf erinnert daran, dass es sich um eine Altlastenverdachtsfläche handelt und grundsätzlich die untere Bodenschutzbehörde einbezogen werden muss. Abriss – und Umbauarbeiten können sehr teuer werden. Daher sollte man einem Erwerb nicht vorschnell zustimmen.

Herr Ostländer wirft ein, dass beim Kauf dieser Gewerbefläche sich die Anpachtung der Tischlerei erübrigen könnte. Er bittet Herrn Ludwig um eine Aufstellung der Kosten, die auf die Gemeinde zukämen, würde man einen Kredit in Höhe von 1 Mio. € aufnehmen.

Herr Scholz erinnert an eine Aussage, dass der Verkäufer ein Gutachten bzgl. der Bodenbelastung erstellen lässt. Hierzu äußert sich Herr Ludwig, der Verkäufer habe sich dazu bereit erklärt, beim Altlastenkatasteramt Informationen abzurufen.

Herr Scholz hatte im Jahr 2014 gemeinsam mit Herrn Stenglein – damals Mitglied im Finanzausschuss - bereits eine Ortsbesichtigung vorgenommen, als es um den Erwerb des Grundstücks ging. Schon zu diesem Zeitpunkt war man „nicht gerade begeistert“. Unabhängig von den Altlasten sieht Herr Scholz hier eine Unsumme an Ausgaben auf die Kommune zukommen, wenn dieses Areal perspektivisch so hergerichtet wird, dass es für Firmen auch in der Zukunft nutzbar ist. Es handelt sich hier ausnahmslos um Uraltbestand, der zurzeit noch genutzt wird. Auf Dauer wird sich kein Unternehmen mit dem Zustand der Aufbauten und dem Umfeld zufriedengeben können. Herr Scholz hat sehr große Bedenken und hält den Kaufpreis von 1 Mio. € für „die Spitze vom Eisberg“.

Herr Ostländer erinnert an die Petition der Gewerbetreibenden an die Gemeinde und ist an einer gemeinsamen Lösung interessiert. Es nützt der Gemeinde nichts, wenn das Gewerbe aus Bestensee abwandert. Er vertraut darauf, dass die Verwaltung und der Bürgermeister Ideen haben und eine für Alle zufriedenstellende Lösung finden werden.

Festlegungen:

1. Der Finanzausschuss wird im Rahmen der nächsten Ausschusssitzung eine Ortsbegehung des Geländes der Möbelwerke in der Köriser Straße durchführen. Um die Besichtigung noch bei Tageslicht vornehmen zu können, wird die Sitzung zu 18:30 Uhr anberaumt.

2. Durch Herrn Ludwig ist die Dringlichkeit der Kaufentscheidung festzustellen sowie eine Aufstellung der Kreditkosten in Höhe von 1 Mio. € vorzubereiten.
3. Die aktuell mietenden Gewerbetreibenden sind zur nächsten Sitzung einzuladen.

Herr Scholz verlässt die Sitzung um 20:00 Uhr. Der Ausschuss ist nun nicht mehr beschlussfähig.

### **TOP 6 – Ortsentwicklungskonzept**

- **Sachstand**
- **weitere Verfahrensweise**

Herr Ludwig erklärt, dass die Beauftragung / Festlegung im Verantwortungsbereich des Bürgermeisters liegt. Auf Nachfrage verwies Herr Quasdorf auf den zuständigen Bauausschuss.

Über diese Aussage wundert sich Herr Ostländer sehr. Der Finanzausschuss ist zwar nicht für den Baubereich zuständig, hat sich aber maßgeblich dafür eingesetzt, dass in die Haushalte 2018 und 2019 finanzielle Mittel - insgesamt 80.000 € - für das Ortsentwicklungskonzept eingestellt wurden.

### **TOP 7 – Bürgerfragestunde**

Herr Krüger nimmt Bezug auf die Aussage des Bürgermeisters zum Ortsentwicklungskonzept und ergänzt, dass der Bürgermeister in der letzten Gemeindevertretersitzung geäußert hatte, dass der gültige FNP ausreichend sei. Dem widerspricht Herr Krüger deutlich. Man kann den FNP nicht mit einem Ortskonzept vergleichen. Hier gilt es Dinge zu planen, die ein Flächennutzungsplan nicht ausweist. Daher appelliert er an die Gemeindevertreter, an der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes festzuhalten. Herr Ostländer ergänzt, dass alle Fraktionen der Forderung des Bürgermeisters nachgekommen sind und umfangreiche Zuarbeiten zur Erstellung eines Konzeptes vorgenommen haben.

Herr Dietmar Gutzeit erkundigt sich zum Schrobsdorffhaus. Er könne nicht nachvollziehen, aus welchem Grund die Maßnahme nicht begonnen werden kann und warum an einem voraussichtlich nicht genehmigungsfähigen Fördermittelantrag festgehalten wird. Er möchte wissen, was mit den eingestellten Haushaltsmitteln passiert, wenn die Maßnahme nicht begonnen wird.

Hier korrigiert Herr Ostländer. Bei Erstellung des Haushaltsplanes wurde mit den Fördergeldern in Höhe von 90.000 kalkuliert. Diese 90.000 € würden den angespannten Haushalt zusätzlich belasten. Daher wird an den FöMi festgehalten. Er hofft, dass mit der Bereitstellung der 4.500 € die letzte Hürde genommen ist, um an die FöMi in Höhe von 90.000 € zu gelangen. Sollte doch negativ beschieden werden, wird es notwendig, erneut über die Durchführung der Maßnahme Sanierung/Umbau

Schrobsdorffhaus zu beraten. Herr Dieter Gutzeit ergänzt, dass man ohne Bauausführungsplanung nicht mit dem Bau beginnen kann.

Frau Treichel äußert ihr Unverständnis, dass der Bürgermeister nicht an dieser Sitzung teilnimmt, obwohl er der einzige ist, der zum Ortsentwicklungskonzept Aussagen treffen kann. Er war über die Tagesordnung mit dem entsprechenden Tagesordnungspunkt informiert. Herr Ostländer versteht das Fernbleiben des Bürgermeisters so, dass er als Vorsitzender des Finanzausschusses diesen TOP nicht auf die TO setzen sollte, da der Finanzausschuss nach Meinung des Bürgermeisters sachlich nicht zuständig ist.

### ***TOP 8 – Sonstiges***

Herr Gutzeit Jun. ist erstaunt über die Aussage der Verwaltung, dass die Räumlichkeiten für die Mitarbeiter nicht ausreichend sind. Seines Wissens nach stehen nach dem Auszug des Ordnungsamtes Büroräume leer. Er erkundigt sich bei Herrn Ludwig, wie dringend die Anmietung von Mitarbeiterbüros ist.

Hierzu informiert Herr Ludwig, obwohl die Thematik in den Bereich Hauptamt fällt. Grund für die Nichtnutzung der freien Räume liegt darin begründet, dass die freien aber dringend notwendigen Stellen im Bauamt nicht besetzt werden können. Hier herrscht inzwischen ein Arbeitsrückstau von 4 Monaten. Dass die Stellen noch immer nicht besetzt werden konnten liegt s. Erachtens an der geringen Bezahlung durch die Gemeinde. Es wird beispielsweise eine Stelle für einen Hoch-/Tiefbauingenieur ausgeschrieben, die mit Entgeltstufe 8 entlohnt wird – so wird man keinen qualifizierten Bewerber finden. Die Gemeinde Bestensee gehört zu den am schlechtesten bezahlenden Gemeinden im Umkreis, so Herr Ludwig.

Auf die Lage im Bauamt zurückkommend ergänzt er, dass diese nicht zuletzt durch politische Diskussionen von Teilen der Landesregierung zu den Straßenausbaubeiträgen zurückzuführen ist. Das Bauamt wird durch entsprechende Widerspruchsbescheide lahmgelegt – allein durch die Aussicht dessen, dass die Straßenausbaubeiträge möglicherweise abgeschafft werden sollen.

Herr Ostländer erkundigt sich, ob der Finanzausschuss dabei helfen kann, die Personalsituation zu verbessern, z. B. durch Zurverfügungstellung von finanziellen Mitteln und ob die Gehaltseinstufung vorgegeben ist. Fachlich zuständig sind hier das Hauptamt und der Hauptausschuss, so Herr Ludwig. Hier kann man sich nach den Gründen des mangelnden Erfolgs der Personalpolitik erkundigen.

Frau Kolbatz bittet in diesem Zusammenhang darum, für den Kitabereich nachzufragen. Hierzu gab es bereits Anregungen der Fraktion UBBP an das Hauptamt, wie qualifiziertes Personal gewonnen werden könnte. Im Gegenzug erhielt man die Auskunft des Hauptamtes, alles sei gut so wie es ist. Alle Mitarbeiter der Kitas sind zufrieden. Sie persönlich hat andere Informationen.

Herr Ostländer kündigt an, dieses Thema im Hauptausschuss vorzutragen.

Herr Krüger führt selbstkritisch an, dass die Gemeindevertretung jedes Jahr den Haushaltsplan mit dem Stellenplan samt den entsprechenden Entgeltgruppen vorzuliegen hat. Er schlägt vor, in Zukunft einen Arbeitnehmervertreter zur Haushaltsdiskussion einzuladen, der die tatsächliche Situation darstellt.

In diesem Zusammenhang weist Herr Ostländer darauf hin, dass es sich beim Finanzausschuss lediglich um ein beratendes und empfehlendes Organ handelt.

Auf die Aussage von Herrn Ludwig zum Mangel an qualifiziertem Personal zurückkommend, weist Herr Gutzeit Jun. darauf hin, dass einige Mitarbeiter im Amt beschäftigt sind, die nur Teilzeit arbeiten - aber gern in Vollzeit gehen würden. Auf diese Weise könnte Arbeitsrückstau abgearbeitet werden, so Herr Gutzeit. Diese Maßnahme könnte unmittelbar umgesetzt werden ohne neue Mitarbeiter suchen zu müssen.

Herr Ostländer informiert, dass der Bürgermeister diesbezüglich durch die Fraktion Plan B angefragt wurde. Herr Quasdorf hat schriftlich geantwortet, dass er mit seinen Mitarbeitern gesprochen hat. Die Mitarbeiter, die länger arbeiten möchten, können auch länger arbeiten. Alle Mitarbeiter arbeiten nach ihren Wünschen, die meisten würden nicht länger arbeiten wollen.

Die Sitzung wird um 20:30 Uhr beendet. Es findet kein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.

Das Protokoll führte Frau Sperling.



Jürgen Ostländer  
Ausschussvorsitzender