

15. April 2019

PROTOKOLL

Datum:	15.04.2019
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:30 Uhr
Ort:	Gemeindesaal, Eichhornstr. 4 – 5
Anwesende	Jürgen Ostländer, Andreas Scholz, Anja Kolbatz, Dr. Claus Weßlau, Kerstin Rubenbauer für Thomas Irmer Dieter Gutzeit, Manfred Schulze

Herr Ostländer eröffnet die Sitzung, stellt die Beschlussfähigkeit fest. Zur Tagesordnung gibt es keine Ergänzungen. Die Protokolle der Sitzungen am 12.02. und 04.03. werden nachgereicht.

Herr Ostländer gibt bekannt, dass TOP 3 vorgezogen wird, da hierzu die Gewerbetreibenden eingeladen wurden. Leider liegen dem Ausschuss noch keine Unterlagen vor, so Herr Ostländer.

TOP 3 -Kaufangebot Grundstück Köriser Str. 5 und Entwicklung als Gewerbestandort

Herr Ludwig erörtert die Ausgangslage:

Es gibt ein Verkaufsangebot der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Lampe GmbH & Co. KG an die Gemeinde vom 17.01.2019 für das Grundstück Köriser Str. 5 (ehem. Möbelwerke). Die Gesamtgröße des Grundstücks beträgt 21.195 m², das Verkaufspreisangebot liegt bei 875.000 €. Zurzeit wird das Grundstück/die Gebäude durch 7 Mieter genutzt, die daraus resultierenden monatlichen Mieterträge betragen 3.200 EUR (pro Jahr: 38.400 €).

Folgende Kaufvorbereitungen sind erforderlich:

- Erstellung Gutachten zur Verkehrswertermittlung
- Ermittlung möglicher Auflagen wegen des Ausweises bzgl. Altlastenverdacht in Abhängigkeit der späteren Nutzung eine Anpassung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans
- Ermittlung aller Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Vermessung, Notar usw.) und Beschlussfassung GV

Die Erwerbskosten werden auf ca. 1,0 Mio. € geschätzt, hierzu ist die Aufstellung eines NTHH in 2019 oder die Einstellung finanzieller Haushaltsmittel in den HH 2020 notwendig. Im Zuge als Entwicklung

Im Zuge der Kommunalen Entwicklung ist die Entwicklung als Gewerbestandort möglich. Folgeinvestitionen könnten daher nicht ausgeschlossen werden, so Herr Ludwig. Eine Anfrage an die

15. April 2019

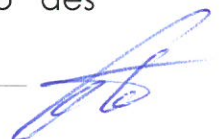
Wirtschaftsförderungsgesellschaft LDS durch die Gemeinde bestätigt Bedarf an Werkstatt- und Hallenflächen mit unterschiedlichen Qualitätsanforderungen zw. 150 – 450 m². Hier wäre dann ein Vermarktungskonzept erforderlich, wobei Steuerliche Auswirkungen nach § 2b UStG ab 01.01.2021 zu beachten sind.

Herr Dr. Weßlau erkundigt sich nach der Zinsbelastung, sofern die Gemeinde für den Kauf des Grundstücks ein Darlehen aufnehmen muss und ob die Kommunalaufsicht der Kreditaufnahme zustimmen muss.

Der Zinssatz, so Herr Ludwig, beträgt Stand heute für einen Kredit in Höhe von 1 Mio. € knapp 1%. Kommt es zu einer Kreditaufnahme, ist der Haushalt genehmigungspflichtig durch die Kommunalaufsicht. Daneben werden verschiedene andere Dinge geprüft, z. B. ob hier eine rein wirtschaftliche Betätigung der Kommune vorliegt und unter welchen Bedingungen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann man nicht vorhersagen, wie das Urteil der Kommunalaufsicht ausfallen wird.

Herr Dr. Weßlau merkt an, dass es hier einer Fachkompetenz bedarf, die sich der Problematik annimmt und ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Fraglich ist hierbei, ob die Gemeinde jemanden Entsprechenden findet.

Hier verweist Herr Quasdorf auf das Jahr 2014. Absicht der Verwaltung ist, das Grundstück zu erwerben und vorübergehend als gewerbliche Fläche weiter zu nutzen. Innerhalb der nächsten 4 bis 5 Jahre soll ein Konzept erstellt werden, wie die Fläche verwertet werden soll – unter Berücksichtigung derer, die dort weiterhin tätig sein wollen oder nicht. Und evtl. kann man – wie wir beim letzten Mal den vorhabenbezogenen B-Plan beschlossen haben, auch eine Beplanung als Wohnbaufläche vornehmen. Hier ist der entsprechende Bedarf zu ermitteln. Aus diesem Grund ist die Gemeinde mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises im Gespräch, die großes Interesse daran hat. Dieses Interesse liegt nicht im Bereich von 150-450 m² sondern an einer Einzelstückelung 150 – 450 m². Für morgen hat sich jemand angemeldet, der Interesse an einem Pachtgrundstück auf dem Gelände hat. Ein Gespräch hierzu wird unter dem Aspekt geführt, dass sich das Grundstück zurzeit nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Am Markt besteht eine sehr große Nachfrage nach gewerblichen Pachtgrundstücken, so Herr Quasdorf. Die Gemeinde muss in aller Ruhe überlegen und mit Sicherheit ein Planungsbüro beauftragen, wenn die Fläche erworben wurde. Die Fläche sollte in den nächsten 4 bis 5 Jahren so beplant werden, dass sie den Bedürfnissen der Gemeinde entspricht. Der Quadratmeter kostet zurzeit 47,17 €, wenn man mit Gesamtkosten in Höhe von 1 Mio. € rechnet. Die Kommunalaufsicht hat in der letzten Beratung der Bürgermeister eine Anfrage erhalten, wie die Bewertung solcher Grundstücke gehandhabt wird. Seitens der KA wurde eindeutig mitgeteilt - wenn man sich innerhalb des



15. April 2019

Bodenrichtwertes bewegt, müssen keine zusätzlichen Wertgutachten erstellt werden.

Herr Ostländer erkundigt sich ob – sofern die Gemeinde das Grundstück erwirbt, es Ideen gibt, wie die Gemeinde selbst das Grundstück mitnutzen kann, beispielsweise als Standort für den Bauhof.

Herr Quasdorf sieht gar keinen Sinn darin, den Bauhof von dort zu verlegen, wo relativ viel investiert wurde. Er sieht den Sinn darin, dass die Gemeinde den Gewerbetreibenden, die dort ansässig sind, die Möglichkeit bietet, dauerhaft dort zu bleiben. Er weist noch einmal auf die nächsten 4 bis 5 Jahre hin – hier müssen Entscheidungen getroffen werden, ob dieses Mischgebiet auch Mischgebiet bleiben soll. Herr Quasdorf fasst zusammen, dass vorgesehen ist, die Flächen zwischenzeitlich zu vermieten und über kurzfristige Mietverträge die Einnahmen zu sichern, so dass der Kapitaldienst für das Darlehen nicht zu Lasten der Gemeindekasse geht sondern aus den Einnahmen aus der Verpachtung bestritten wird. Danach kann die Fläche beplant werden.

Herr Scholz äußert sich dahingehend, dass man im Falle eines Kaufs nicht von 4 bis 5 Jahren reden muss sondern von 20 – 25 Jahren. Daraus schließt er 2 Dinge:

1. So wie der Zustand auf dem Gelände zurzeit ist, wird er nicht bleiben können – es ist weitestgehend Schrott. Ihm fehle die Vorstellung, ob es hierfür einen Markt gibt, so Herr Scholz - inwieweit Firmen bereit sind, sich in eine solche Immobilie einzumieten, wissend, dass dieser Zustand in den nächsten 4 bis 5 Jahren beibehalten wird.
2. Andererseits liegt der Quadratmeterpreis bei 47 €. Herr Scholz geht davon aus, dass dieser Preis in einer Region mit einem Großflughafen in der Nähe in den nächsten Jahren nicht mehr in dieser Höhe liegen wird. Dann wird dieser deutlich höher liegen. Der Wertzuwachs ist theoretisch zu berücksichtigen: einerseits kauft man eine Fläche mit alten Gebäuden, die abgerissen werden müssen, hat aber andererseits einen erheblichen Gewinnzuwachs der Immobilie.

Für ihn, so Herr Scholz ist für die eigene Entscheidung wichtig, dass man in den nächsten 5 Jahren mit der Vermarktung beginnt und der Kapitaldienst gedeckt werden kann. Kann die Verwaltung eine verlässliche Aussage hierzu treffen, ist ein Erwerb für Herrn Scholz vorstellbar.

Herr Ostländer räumt den anwesenden Gewerbetreibenden mit Zustimmung des Ausschusses ein Rederecht ein.

Zunächst weist Herr Quasdorf nochmals darauf hin, dass die Fläche durch die Gemeinde für 47, 17 € /m² erworben werden kann. Der Bodenrichtwert liegt

15. April 2019

schon jetzt für Mischgebiete zwischen 100 und 150 €/m² - laut Gutachterausschuss des Landkreises.

D. h. dieser Bodenrichtwert trifft jetzt schon die Aussage, dass wir einen Marktwert von 100 €/m² haben. Die Gesellschafter, die der Gemeinde die Fläche veräußern möchten, haben dabei berücksichtigt, dass sich die Gebäude nicht in einem besonders guten Zustand befinden. Diese Spanne wird aufgebraucht werden. Ist diese Spanne aufgebraucht, muss man sich im Klaren sein, was aus dem Grundstück gemacht werden soll. Es geht allein darum, den Gewerbetreibenden die Pachtgrundstücke zu sichern und darum, der Gemeinde ein bisschen Vermögen zu sichern. Wir müssen langsam damit beginnen, die Dinge, die uns als Schnäppchen angeboten werden, auch zu sichern, so dass wir diese so nutzen können, dass wir Baukapital herausziehen können. Das Grundstück, so wie es liegt, kann linkerseits sofort vermietet werden. Die Nachfrage ist da. Die Gemeinde muss die Zeit nutzen und vermieten, das Kapital herausziehen und den Kapitaldienst decken und innerhalb der nächsten 5 Jahre darüber entscheiden, wie mit dem Grundstück in den nächsten Jahren umgegangen wird. Daher werden auch keine Mietverträge über 20 oder 25 Jahre abgeschlossen – max. über 5 Jahre. Damit sind nicht die jetzigen Nutzer gemeint, sondern die, die in die Vermietung der jetzigen Möbelwerke einsteigen werden.

Herr Töpffer, Pächter einer Fläche auf dem Gebiet der jetzigen Möbelwerke, meldet sich zu Wort.

Er äußert sich zur Vermarktung der Fläche. Er empfiehlt, hierzu ein Gespräch mit Frau Flieger zu suchen und ihr evtl. die Vermarktung des Geländes der Möbelwerke in die Hände zu geben. Frau Flieger vermarktet die Hallen auf dem ehem. TBZ-Gelände. Nach Vermietung der freiwerdenden Fläche und nach Bedienung des Kapitaldienstes kann man sich immer noch Gedanken zu einer Planung machen, so Herr Töpffer. Durch die Vermietung kann die Gemeinde das Grundstück kostendeckend bewirtschaften.

Herr Ostländer erinnert daran, dass es noch Ermittlungen wegen Altlastenverdacht gibt. Der Grundstücksbesitzer hatte angeboten, ein entsprechendes Gutachten zu erbringen. Er erkundigt sich, ob es hierzu bereits neue Informationen gibt.

Herr Quasdorf informiert, dass dieses Gutachten in Auftrag gegeben wurde und in Arbeit ist. Selbstverständlich, so Herr Quasdorf, wird - sofern das Gutachten zum Kaufzeitpunkt noch nicht da ist - im Kaufvertrag geregelt, wie damit umgegangen wird. Ein bestimmter Anteil der Kaufsumme wird geparkt und nicht ausgezahlt. Das kann man im Notarvertrag regeln. Die Auszahlung erfolgt erst, wenn geklärt ist, ob die Altlastenverdachtsfläche bestätigt ist oder nicht, d. h. ob Entsorgungskosten entstehen werden.

15. April 2019

Herr Dr. Weßlau möchte nach wie vor wissen, wer diese Fläche perspektivisch entwickeln wird. Er geht davon aus, dass die Gemeinde allein nicht dazu in der Lage ist.

Herr Quasdorf wiederholt sich. In den nächsten 5 Jahren ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Fläche bewirtschaften wird, in dem die vorhandenen Räumlichkeiten vermietet werden. Hieraus muss dann der Kapitaldienst gezogen werden. Die Entscheidung, wie sich die Fläche entwickeln soll, sollte innerhalb der nächsten 5 Jahre – nicht nach 5 Jahren – fallen. An dieser Entscheidung müssen Ausschüsse und GV maßgeblich mitwirken. Zu klären wäre, ob wir dort Häuser möchten, einen Gewerbebegürtel, der sich entlang der Bahn bewegt und als natürlicher Schallschutz für die davor liegenden Wohnungen dient, brauchen wir eine separate Zufahrt für das Gewerbe und eine 2. Zufahrt für die Wohnbebauung – all das sind planungsrechtliche Fragen, die die Gemeindevertretung entscheiden muss. Ist dies gewollt, muss ein Planungsbüro beauftragt werden.

Herr Wolf erkundigt sich bei Herrn Ludwig, wie hoch die jährliche Belastung für den Kapitaldienst wäre, wenn ein Darlehen in Höhe von 1 Mio. € aufgenommen werden müsste. Und wieviel müsste vermietet werden, um den Kapitaldienst bedienen zu können.

Hierzu kann Herr Ludwig aus dem Stehgreif keine Antwort geben.

Herr Ostländer ist der Auffassung, dass geeignetes Zahlenmaterial notwendig sei, um eine Entscheidung fällen zu können. Er persönlich hält für wichtig, dass das Kleingewerbe in Bestensee erhalten bleibt.

Der Kapitaldienst sei leicht zu errechnen, so Herr Töpffer. Bei 1 Mio. € und einem Kapitaldienst von 5% pro Jahr ergeben sich 50.000 €/Jahr. Allein 34.000 € davon werden durch Mieteinnahmen abgedeckt. Werden noch 2 bis 3 weitere Mieter gefunden, ist auch der Restbetrag abgedeckt.

Herr Ostländer bemerkt dazu, dass das Grundstück nicht so bleiben kann, wenn die Gemeinde Eigentümer wird. Herr Scholz hätte dies bereits umschrieben. Zu berücksichtigen sind u. a. Unfallvorschriften.

Dem widerspricht Herr Quasdorf. Wenn man eine Fläche vermietet, muss man für die Verkehrssicherheit sorgen. Das ist alles. Im Vertrag kann geregelt werden, dass innerhalb der Fläche - so wie beim TBZ gehandhabt - der Nutzer der Fläche für die Nutzung voll eigenverantwortlich ist. Auch verantwortlich für die notwendige Instandsetzung, wie sie in einem bestimmten Rahmen erforderlich ist. Es müssen Zwischenzähler etc. eingebaut werden, dies ist ein relativ geringer Aufwand. Alles andere kann man absetzen. Dafür nehmen wir aber auch keine 7,50 € oder 10,00 € Miete/m². Wir haben gerade gehört, wieviel Miete notwendig ist. Das ist bei 2000 m² definitiv einnehmbar.

15. April 2019

Herr Dr. Weßlau ist der Meinung, dass die Entscheidung über den Erwerb der Fläche nicht mehr mit der alten GV möglich ist, die Entscheidung sollte jedoch entsprechend vorbereitet werden.

Herr Scholz plädiert dafür, die Summen der Mieteinnahmen aufzuschlüsseln, um den genauen Anteil der Möbelwerke herauszufinden.

Herr Quasdorf sagt zu, dass versucht wird, zum Hauptausschuss am 7.5. in einer Tischvorlage die Zahlen vorzulegen, welche Mieteinnahmen realistisch sind und dass der Kapitaldienst bis dahin errechnet werden kann. Aber genaue Zahlen kennt man erst, wenn man einen Darlehnsvertrag unterschreibt.

Herr Quasdorf ergänzt, dass dieses Angebot seit 2014 vorliegt. Die Eigentümergesellschaft hat definitiv gesagt, wenn im Mai 2019 nicht die Entscheidung fällt, dass die Fläche erworben wird, ist sie weg. Es gibt andere Kaufinteressenten. Er möchte niemanden unter Druck setzen, so Herr Quasdorf, unter Druck hat sich die GV selbst gesetzt. Das Angebot war in 2014 erheblich niedriger.

Frau Rubenbauer äußert sich zu den 2000 m² überdachter Fläche, die frei wird. Sie hat an der Besichtigung teilgenommen und beschreibt den Zustand als desolat. Ihres Erachtens kann das Gebäude nur abgerissen werden. Sie bezweifelt, dass sich Unternehmer finden, die diese 2000 m² überdachte Fläche anmieten werden.

Herr Pöschk erinnert an die ursprüngliche Frage, ob das Areal gekauft werden soll oder nicht. Details wie Abriss o. ä. können zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden. Sollte der Finanzausschuss die Empfehlung geben, dass die Gemeinde beauftragt wird – unter dem Aspekt, dass der Kämmerer sämtliche relevante Zahlen zusammenträgt - den Erwerb des Grundstücks vorzubereiten, kann dies so dem Verkäufer mitgeteilt werden. Die neue GV kann dann die Entscheidung treffen.

Herr Töpffer merkt an, dass sich dort keine Unternehmensberatung anmieten wird sondern eher Gewerbetreibende aus dem rauhen Bauhandwerk. Es wird niemand sein, der eine Nobelhalle oder Nobelbüros benötigt.

Frau Rubenbauer merkt noch an, dass – sofern die alte GV die Kaufentscheidung vorbereitet, der eigentliche Beschluss durch die neue GV in den Juni fällt. Sie erkundigt sich beim Bürgermeister, ob der Kauf vorbereitet wird oder muss zur letzten Sitzung am 21.5. definitiv der Kauf entschieden werden?

Herr Hellermann - so Herr Quasdorf - hatte zum Bauausschuss geäußert, dass das Verkaufsdatum für spätestens April angedacht war. Er habe darum

gebeten, dies auf den 21.5. zu verschieben, da hier die letzte Sitzung der alten Gemeindevertretung stattfindet. Herr Hellermann habe zugesagt, bis dort zu warten, wenn er bis dahin eine Zusage bekommt und der Verfahrensweg abgewickelt wird, ist es möglich, das Angebot zu halten. Den Beschluss in die neue Gemeindevertretung zu geben ist illusorisch, denn die jetzige Diskussion wird in der neuen Gemeindevertretung wiederholt. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen die Zahlen, die Herr Ludwig bis zum Hauptausschuss zuarbeiten kann, die dann den Fraktionen zeitnah vorgelegt werden können, so dass zur GV eine Entscheidung fallen kann – unter bestimmten Bedingungen kann ein Kaufvertrag vorbereitet werden. Herr Quasdorf bietet an, Herrn Hellermann zu informieren, dass eine Entscheidung möglicherweise erst nach der Sommerpause fallen wird.

Herr Ostländer gibt zu bedenken, dass im Haushaltsplan 2019 noch weitere finanzielle Mittel verplant sind, wie z. B. Kauf des Bahnhofs, Grundstückskauf in der Motzener Straße. Hinzu kommt die geplante Erbbaupachtung des Grundstücks der ehem. Tischlerei Kernbach. Ohne den Kauf des Grundstücks der Möbelwerke wird es im Jahr 2020 bereits ein Defizit im Haushalt von über 1,1 Mio. € geben.

Hierzu äußert sich Herr Quasdorf. Es wurde festgestellt, dass im Falle des Erwerbs des Grundstücks eine Differenz beim Kapitaldienst von ca. 20.000 € besteht. Bei 3% Tilgung und 1 % Zinsen sind es sogar noch weniger. 32.000 Mieteinnahmen sind definitiv da. Es fehlen also 8.000 €. Es stehen noch 2000 m² zur Vermietung zur Verfügung, es gibt laut WSG massive Nachfragen für Flächen in der Größenordnung 150 – 450 m². Hier muss man nicht schwarzmalen, es ist eine Nullnummer. Durch den Erwerb dieses Grundstücks geht die Gemeinde nicht pleite, so Herr Quasdorf. Wenn man für 47 €/ m² kauft, kann man auch – falls die Vermietung wirklich nicht gehen sollte - für 50 oder 51 €/m² wieder verkaufen ohne Spekulationssteuer zu bezahlen. Dies wäre eine einmalige Maßnahme, dieses Angebot bekommt eine Gemeinde nicht ein zweites Mal.

Festlegung:

Der Finanzausschuss empfiehlt einstimmig den Kauf des Grundstücks unter der Voraussetzung, dass die haushalterische Prüfung durch den Kämmerer ergibt, dass es keine Probleme geben wird.

TOP 1 – Informationen der Verwaltung

Herr Ludwig informiert über die aktuellen Arbeitsschwerpunkte in der Finanzverwaltung:

15. April 2019

- Durchführung einer 2-tägigen Amtsleiterklausur als Teil einer umfassenden Organisationsstrukturreform, um den veränderten Bedingungen in Gesetz und Gesellschaft auch künftig gerecht zu werden
- Durchführung einer Inhouse-Schulung zum Thema „Kommunales Haushaltsrecht“ für neue Mitarbeiter und Mitarbeiter mit zukünftiger Haushaltsverantwortung (15 Teilnehmer)
- Durchführung eines Zertifikatslehrganges und Qualifizierung im Fördermittelrecht für Kommunen u. Vereine (6 Tage / 9 Teilnehmer) Die Gemeinde unterbreitete dieses Angebot auch an Vereine.

Des Weiteren informiert Herr Ludwig über die Aufnahme eines berufsbegleitenden Studiums seinerseits im Pilotstudiengang an der Hochschule für Öffentliche Verwaltung und Finanzen mit dem Abschluss „Kommunaler Steuerexperte“.

TOP 2 – Geplanter Abschluss Erbbaurechtsvertrag Eichhornstr. 4 und Umnutzung zu Verwaltungsräumen

Herr Ludwig informiert über seinen Arbeitsauftrag – eine Kostenermittlung des Erbbaurechtsvertrages, so dass ein Verkehrswertgutachten erstellt werden kann, das Voraussetzung für Ermittlung der Höhe der Erbbaupacht ist.

Laut des Gutachtens des ö.b.u.v. SV T. Schöbe beträgt der Verkehrswert 230.000 €. Die Höhe des Erbbauzinses beträgt 5 %, sodass die Höhe der jährlichen Erbbaupacht in Höhe von 11.500 EUR ermittelt wurde. Vorgesehen Die Dauer des Erbbaurechtsvertrages ist für mind. 25 Jahre.

Vorgesehen, so Herr Ludwig, ist die Nutzung vorhandener Büro- und Sanitärräume, Aus- und Umbau eines Besprechungsraumes sowie Archivräume. Des Weiteren geplant sind der Aus- und Umbau von PKW-Hallenstellplätzen u. Lagerräumen für die Feuerwehr.

Herr Ludwig wurde beauftragt, die Kosten für Aus- / Umbau des Gesamtobjekt zu ermitteln. Hierzu wurde eine Kurzstudie zur Kostenermittlung von mehreren in Betracht kommenden Aus- / Umbauvarianten in Auftrag gegeben.

→ Ergebnis der Kurzstudie der AIG Engineering Mittenwalde – siehe Powerpoint-Präsentation.

Das Umweltamt des Landkreises fordert vor Nutzungsänderung eine Prüfung von Grundwasserstatus u und Gebäudesubstanz. 1992 fand eine Belastungsuntersuchung statt, diese lässt keine Aussage über die aktuelle Belastungssituation zu.

Daher ist die Erstellung eines Untersuchungskonzeptes unter Betrachtung des benachbarten Möbelwerkes und unter Einbeziehung vorhandener und neuer Erkenntnisse notwendig, ebenso eine zwingende Abstimmung zwischen Umweltamt und ausführenden Prüfern. Daraufhin wurde aufgefordert, ein Angebot zur Erstellung eines Untersuchungskonzeptes für den Grundwasserstatus und die Gebäudesubstanz abzugeben.

15. April 2019

Das Angebot der Firma Untersuchungskonzept GCI GmbH, KWH beträgt 11.000 €. Die Kosten der eigentlichen Untersuchung können erst in Abhängigkeit des abgestimmten Untersuchungskonzeptes beziffert werden, so Herr Ludwig. Er weist darauf hin, dass derzeitige unvollständige Informationen über mögliche Verunreinigungen Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstückes einschl. der Gebäude haben können. Der Verkehrswert würde geringer ausfallen, wenn Belastungen im Boden oder am Gebäude festgestellt werden sollten. Somit würde eine Verringerung Pacht bedeuten. Eine Anpassung der Höhe der jährlichen Erbbaupacht müsste vertraglich geregelt werden einschl. Ausstiegsszenario. Kosten für die Erstellung eines Untersuchungskonzeptes und einer Untersuchung erhöhen die notwendigen Aus- und Umbaukosten beim jeweiligen Nutzungsumfang.

Frau Rubenbauer äußert sich dahingehend, dass man mit dem Umbau u. a. 2 weitere Büroräume schaffen möchte. Ein Teil des Ordnungsamtes ist bereits in die ehemaligen Büros der Firma EFF Hausbau GmbH gezogen. Sie erkundigt sich, wie die freigezogenen Büros zurzeit genutzt werden.

Herr Quasdorf erklärt, dass die Büroräume zum heutigen Tag nicht belegt sind, es handelt sich sogar um 3 Büroräume. Sie werden aber in den nächsten Wochen belegt. Wir haben Stellen ausgeschrieben, der Stellenplan zeigt einige Veränderungen, so dass umgebaut werden muss. Das Büro des Systemverantwortlichen muss umgebaut werden, hier geht eine Kammer verloren. Die anderen 3 Büros sind während des nächsten Monats belegt. Die Ausschreibungen haben stattgefunden, neue Mitarbeiter sind da, die die Büros in Benutzung nehmen. Die Räumlichkeiten reichen trotzdem nicht aus, die 3 Arbeitsplätze in der Tischlerei werden in Zukunft auch nicht ausreichen, so Herr Quasdorf - die Gemeinde wächst, damit wachsen die Aufgaben

Herr Wolf findet das Konzept schlüssig, das Gebäude zu übernehmen. Die Machbarkeit hängt seiner Meinung nach vom Finanziellen ab und aus welchem Grund der Bereich im Altlastenverdachtsregister gelistet ist.

Dem stimmt Herr Scholz zu. Hier geht es nicht nur um 2 Büroräume sondern auch um ein Archiv. Es ist bekannt, dass weiterer Bedarf an Kita-Plätzen besteht. Die Idee besteht darin, neue Kitaplätze in der Waldstraße (ehemals KIKO, jetzt Vereinshaus) zu schaffen. Angedacht ist, dass die Vereine die Räume des jetzigen Archivs beziehen und das Archiv zieht in die ehem. Tischlerei um. Man sollte alles in einem Zusammenhang betrachten.

Herr Ostländer erkundigt sich bei Herrn Quasdorf, ob es denkbar ist, etwas Neues zu schaffen und zu bündeln, um ggf. die Büros von EFF Bau freizuziehen und sich die Anpachtung des Kernbachgrundstücks über 25 Jahre zzgl. Umbau zu ersparen.

Dem entgegnet Herr Quasdorf, dass die Aussage des Herrn Ludwig nicht lautete, dass der Erbbaupachtvertrag über 25 Jahre abgeschlossen werden

15. April 2019

soll. Es soll versucht werden, das Erbbaupachtrecht von seiner Laufzeit her so einzugrenzen, dass die Gemeinde im Nachhinein das Grundstück zeitnah erwerben kann. Das hängt bei Unternehmen immer mit steuerrechtlichen Dingen zusammen. Daher bietet das Unternehmen nicht den Kauf an, sondern ausschließlich Erbbaupacht. In unseren Erbbaurechtsverträgen im privaten Bereich ist vereinbart, dass frühestens nach 12 Jahren ein Erwerb möglich ist. Dies kann man im gewerblichen Bereich genauso regeln. So wird das unsererseits angestrebt. Im Augenblick steht nicht die Entscheidung an, ob wir nur die Büros sanieren und den Archivraum herstellen, sondern ob wir unter den vorgegebenen Zahlen des Herrn Ludwig einen Erbbaupachtvertrag eingehen wollen oder nicht. Erst danach wird die Gemeindevertretung darüber entscheiden, ob geschlossen umgebaut werden soll oder zu einem späteren Zeitpunkt - obwohl der Archivbau relativ zeitnah erfolgen muss. Die erste Machbarkeitsstudie für den Umbau des Erdgeschosses in der Waldstraße (zurzeit noch Jugendklub) zur Kita liegt nun vor.

Herr Ostländer gibt zu bedenken, dass der Bedarf an Kitaplätzen gedeckt werden muss aber es geht nicht, dass alles möglich ist: Kauf des Bahnhofs, Kauf des Grundstücks in der Motzener Straße, Kauf der Möbelwerke etc. Das wird nicht funktionieren, so viele finanzielle Mittel hat die Gemeinde nicht. Er fordert den Kämmerer auf zu ermitteln, wie sich die finanzielle Situation zurzeit darstellt.

Herr Quasdorf legt die augenblickliche Situation dar. Der Bahnhof ist im Haushalt noch mit einem Sperrvermerk versehen. Wir haben diese Summe in den Haushalt eingestellt, sodass die Gemeinde eine Handlungsvollmacht hat. Der Eigentümer wird nicht so dumm sein und uns den Bahnhof verkaufen. Er verdient mit dem Bahnhof Geld ohne Ende, ohne nur einen Finger zu bewegen. Der Eigentümer wird uns den Bahnhof definitiv nicht verkaufen., so Herr Quasdorf. Die finanziellen Mittel wurden eingestellt, da es laut Vertrag jetzt erstmalig möglich ist, über einen Erwerb zu reden. Herr Quasdorf geht davon aus, dass die im Haushalt eingestellte Summe nicht zum Tragen kommt. Herr Ludwig wurde beauftragt, zu ermitteln welche haushalterischen Möglichkeiten bestehen. Die aktuellen Vorhaben sind im Rahmen dessen, was im Haushalt geplant wurde. Der Erwerb Möbelwerke ist im Haushalt eingestellt, die Tischlerei Kernbach ist eingestellt. Die Haushaltssituation ist untersetzt. Er gibt Herrn Ostländer insofern Recht: was jetzt noch zusätzlich geplant ist wie Um- und Ausbau, ist durch den Kämmerer auf Machbarkeit zu prüfen. Es wurde mehrfach festgestellt, dass der Finanzdienst für das Darlehen zum Erwerb der Möbelwerke eine Nullnummer wird.

Herr Pöschk weist darauf hin, dass der Erwerb der Möbelwerke nicht Bestandteil des Haushaltes 2019 ist. Für den Erwerb der Fläche ist eine Kreditaufnahme notwendig. Hier ist die Zustimmung der Kommunalaufsicht notwendig. Bei einer Kreditaufnahme wird der Haushalt lediglich in der Höhe



belastet, wie die Differenz zwischen Kapitaldienst und vorhandenen Mieteinnahmen bis zum Zeitpunkt der Vermietung der restlichen 2000m² ist. Dann könnte sich Herr Pöschk vorstellen, den Erwerb des Grundstücks in der Motzener Straße zurückzustellen. Ebenso entfällt der Erwerb des Grundstücks für die Villa Elisabeth. Beides ist mit einem Sperrvermerk versehen.

Herr Ludwig stellt klar, dass eine getrennte Beurteilung der Dinge nicht möglich ist. Zu den Ausgangszahlen: Für den Haushalt 2020 ist ein „Minus“ erkennbar. Dieser Minusbetrag ergibt sich unter der Annahme, dass alle Projekte, die in der Vergangenheit gestartet wurden, auch zu Ende geführt werden. Maßnahmen können sich zwischendurch erledigt haben, da die Planung etwas vorausgeht. Herr Ludwig verweist darauf, dass die Aussage des Herrn Töpfer zum Kapitaldienst eine Milchmädchenrechnung ist. Man muss immer dem Gesamtdeckungsprinzip folgen, das für den gesamten Haushalt betrachtet werden muss. Es laufen auch noch einige andere Kredite. Einige laufen demnächst aus, der Kredit für die Kita ist 5 Jahre tilgungsfrei, beginnt also in knapp 4 Jahren. Es muss immer die Gesamtfinanzierung betrachtet werden:

- Erwerb der Möbelwerke mit Anschaffungskosten in Höhe von 1 Mio. €
- Umbaukosten in nicht unerheblicher Höhe für die Tischlerei Kernbach
- Umbaukosten Kita Waldstraße,
- Umbau Schrobsdorffhaus
- Verschiedene Varianten aus dem GSA

Erst wenn die Richtung feststeht, was wir wirklich wollen, kann geprüft werden, welche Bedingungen es gibt. Im letzten Schritt kann geprüft werden, wo die Prioritäten gesetzt werden, so Herr Ludwig. Somit kann er nicht sofort sagen, was sich die Gemeinde leisten kann, das wäre unseriös. Herr Ludwig kann nicht ausschließen dass, sofern bestimmte Maßnahmen nicht begonnen oder verschoben werden, diese vorgenannten „Wünsche“ umsetzbar sind – auch unter Berücksichtigung einer möglichen Kreditaufnahme. Es kann jedoch nicht vorweggenommen werden, ob die Kommunalaufsicht dem folgen wird.

Herr Scholz bemerkt, dass es ihm nicht klar ist, wie vor dem 26.5. eine derartige Entscheidung getroffen werden soll, es kommt ihm ebenfalls sehr schnell vor. Herr Scholz gibt aber dem Bürgermeister insofern Recht – wir reden seit 2014 darüber. Der Erwerb des Grundstückes der Möbelwerke muss zwar durch den Haushalt gehen, ist aber für die Belastbarkeit des Haushaltes irrelevant, da der Kapitaldienst weitestgehend durch Mieteinnahmen gedeckt ist. Herr Scholz geht davon aus, dass die Steuereinnahmen und Zuweisungsbeträge weiterhin ansteigen werden und letztendlich mehr in der Gemeindekasse ist als ursprünglich angenommen. Dies habe sich in der Vergangenheit oftmals bewahrheitet, so Herr Scholz.

Festlegung:

Der Finanzausschuss empfiehlt einstimmig, die Anpachtung des Grundstücks der ehemaligen Tischlerei Kernbach in Erbbaupacht unter der Voraussetzung, dass die haushalterische Prüfung durch den Kämmerer ergibt, dass es keine Probleme geben wird.

TOP 4 - Arbeitsstand FöMi- Beantragung für Umbau Schrobsdorffhaus in Pätz

Herr Ludwig informiert zum Arbeitsstand:

Aufgrund einer aktualisierten Kostenschätzung muss der FöMi-Antrag neu überarbeitet werden. Der Antrag der Fraktion Plan B Bestensee wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 02.04.2019 einstimmig angenommen.

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) hat der Gemeinde dafür eine Frist bis zum 22.04.2019 eingeräumt.

TOP 5 - Abschluss Vereinsgebäude Sportanlage Bestensee

Herr Ludwig informiert darüber, dass die bauliche Abnahme mit dem von der Gemeinde beauftragten Koordinierungsbüro EFF Hausbau GmbH erfolgte. Der Sportverein stellte vorab eine Hinweisliste zur Verfügung, die Hinweise wurden weitestgehend berücksichtigt. Mit Stand 15.04.2019 betragen die Investitionskosten 128.034,98 €. Die Lieferung der Sitzbänke verzögert sich aufgrund von Kapazitätsengpässen, es wird geprüft, ob der Auftrag zurückgezogen und andere Firma für Lieferung Sitzbänke neu beauftragt wird.

Herr Ostländer erkundigt sich, ob es noch eine offizielle Übergabe des Gebäudes gibt. Dies wird von Herrn Quasdorf verneint. Er teilt mit, dass die Gemeindevertretung Bauherr ist.

Herr Dr. Weßlau vergewissert sich, ob es richtig ist, dass der Umbau in Eigenregie erfolgt ist - bis auf den Anteil, den die Gemeindevertretung bewilligt hatte, um eine Vollendung zu gewährleisten. Er erkundigt sich weiterhin, wer für Reparaturen etc. verantwortlich ist, z. B. wenn die Heizung kaputt geht.

Herr Ludwig teilt hierzu mit, dass es sich um ein kommunales Gebäude handelt. Es gibt einen Nutzungsvertrag mit dem Fußballverein. Hierin ist geregelt, wer wofür verantwortlich ist. Für die Unterhaltung und Bewirtschaftung ist der Sportverein zuständig. Dinge, die im Rahmen der Gewährleistung kaputt gehen, werden durch die Verwaltung organisiert, sodass dies im Rahmen der Garantieansprüche geregelt wird.

Herr Dr. Weßlau ist bisher davon ausgegangen, dass der Bau durch persönliche Initiativen entstanden ist und keine Firmen beauftragt wurden. Herr Ostländer wirft ein, dass die Fraktion Plan B beantragt hatte, dass - durch

die GV genehmigt - das Gebäude vollständig fertiggebaut wird. Das heißt, hierfür haben die Gemeindevertreter die Verantwortung übernommen. Herr Quasdorf führt aus, dass dort Firmen gearbeitet haben, es gab keine persönlichen Initiativen. Diese Firmen haben nur gegen Kostenersatz gearbeitet, sie haben sich nur das Material bezahlen lassen, nicht ihre Arbeitsleistung - bis zu dem Zeitpunkt wo berechtigterweise bemerkt wurde, dass wir nicht weiterkommen. Die Gewährleistung ist nicht betroffen, sie bleibt bei den Firmen. Z. B. die Heizungsanlage gehört der Gemeinde gar nicht sondern der EWE. Sie wurde durch uns geleast. Es ist mittlerweile so üblich, da eine Neuanschaffung zu teuer ist. Als der Leasingvertrag unterschrieben wurde, ist die Heizungsanlage so eingebaut worden, dass sie erweiterungsfähig ist, um den Ansprüchen der Erweiterung später gerecht zu werden. Alles unterliegt grundsätzlich der Gewährleistung.

TOP 6 - Diskussion Entwicklung gemeindliche FöMi-Richtlinie zur Regional- /Kulturförderung (HH-Ansatz 2019: 5000 €)

Die Förderrichtlinien beruhen auf einer Initiierung durch Fraktion Die LINKE / SPD im Zuge der Haushaltsplanung 2019. Planansatz ist 5.000 EUR (HH-Position: 28100 / 54210000). Die Entscheidung über die Vergabe der FöMi obliegt dem Gesundheits- und Sozialausschuss (GSA), die Vergabe erfolgt auf Basis einer FöMi-Richtlinie, deren Entwurf den Fraktionen über den GSA vorliegt. Über den Entwurf der FöMi-RL muss noch abgestimmt werden, da wesentliche inhaltliche, haushalterische und steuerrechtliche Festlegungen fehlen. Bevor die FöMi-RL nicht überarbeitet und bestätigt wurde, ist keine Auszahlung an Vereine und Initiativen möglich. Über den Entwurf wird der GSA am 16.04.2019 diskutieren.

Herr Pöschk als Vorsitzender des Ausschusses für Gesundheit – und Sozialwesen, Bildung, Kultur und Sport äußert sein Unverständnis darüber, dass diese Richtlinie im Finanzausschuss beraten wird. Die 5.000 € sind bereits in den Haushalt eingestellt. Als GSA habe man sich am Antrag der Fraktion DIE LINKE/SPD orientiert, der seit Januar im Ausschuss thematisiert wird. Herr Pöschk hatte daraufhin den Kämmerer gebeten, den Entwurf der Förderrichtlinie zu überarbeiten, da noch - wie erwähnt - haushalterische und steuerliche Festlegungen fehlten. Am morgigen Sozialausschuss soll diese Richtlinie noch einmal vorgestellt werden. Ziel ist es, die Richtlinie der Gemeindevertretung am 21.05. zur Beschlussfassung vorzulegen.

Frau Rubenbauer weist darauf hin, dass die vollständige Bezeichnung des GSA „Ausschuss für Gesundheit – und Sozialwesen, Bildung, Kultur und Sport“ lautet und sich nicht nur auf soziale Belange beschränkt.

TOP 7 - Vorstellung Gesetzentwurf zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge und deren Auswirkungen



Hier informiert Herr Ludwig zu geplanten Rechtlichen Auswirkungen. Es ist eine Änderung des Kommunalen Abgabengesetzes des Landes Brandenburg (KAG) erforderlich ebenso eine Aufstellung einer Verordnungsermächtigung zur Regelung des Mehrbelastungsausgleiches

Geplante Stichtags-Auswirkungen gelten für Straßenausbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2019 begonnen wurden/werden, hier dürfen keine Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Für Straßenausbaumaßnahmen, die nicht bis zum 31.12.2018 beendet werden konnten, dürfen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben werden. Kommunen erhalten im Land Brandenburg eine dauerhafte, pauschalierte Ausgleichszahlung. Diese erfolgt für alle Kommunen auf der Grundlage ihres Anteils an der vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ermittelten Gesamtlänge der öffentlich gewidmeten Gemeindestraßen. Die Zuweisung der pauschalierten Ausgleichszahlung erfolgt jährlich ab 01.01.2019.

Die Landesregierung will 2019 für alle (!) Kommunen 31 Mio. Euro zur Verfügung stellen. Kommunen können beim Land einen Antrag auf Ausgleich stellen, sollten die erwarteten Beitragsausfälle höher als die erwarteten Ausgleichszahlungen ausfallen.

Kommunen können beim Land einen Antrag auf einmalige Erstattung für die Beiträge stellen, die sie aufgrund aufzuhebender Beitrags- und Vorausleistungsbescheide geleistet haben.

TOP 8 – Bürgerfragestunde

Herr Dietmar Gutzeit erkundigt bzgl. TOP 3 (Erwerb Grundstück ehem. Möbelwerke), ob dieses Kaufangebot ausschließlich an die Gemeinde gestellt wurde oder hatten auch die dort ansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben. Er habe der Diskussion entnommen, dass dieses Angebot so lukrativ ist, dass es sich von selbst bezahlt. Es scheint einer Gelddruckmaschine gleich zu sein. Daher fragt sich Herr Gutzeit, warum nicht einer dort ansässigen Gewerbetreibenden und heute hier Anwesenden selbst das Grundstück erwirbt.

Herr Quasdorf antwortet, dass das Grundstück im Jahr 2014 ausschließlich der Gemeinde angeboten wurde, da die Firma vermeiden will, dass Spekulationen in Gang kommen, wenn einer oder mehrere Gewerbetreibende das Grundstück erwerben.

TOP 9 - Sonstiges

Herr Ostländer bedankt sich als Ausschussvorsitzender anlässlich der letzten planmäßigen Ausschusssitzung vor der Wahl zur neuen Gemeindevertretung bei allen Ausschussmitgliedern für die konstruktive Zusammenarbeit in den



15. April 2019

letzten Jahren - besonders bei Herrn Ludwig, der mit seinem Engagement dazu beigetragen hat, die Ausschussarbeit zu erleichtern.

Auch Herr Scholz verabschiedet sich. Es war heute seine letzte Ausschusssitzung, er kandidiert nicht mehr als Gemeindevertreter. Herr Scholz bedankt sich bei Herrn Ludwig, der strukturiert die Dinge dargelegt hat und Unterlagen zur Verfügung gestellt hat, die die Entscheidungen erleichtert haben.

Die Sitzung wird um 21:30 Uhr beendet. Es findet kein nichtöffentlicher Sitzungsteil statt.

Das Protokoll führte Frau Sperling.



Jürgen Ostländer
Ausschussvorsitzender