

Niederschrift

über die 22. öffentliche Sitzung des Finanzausschusses (7. Wahlperiode)
am **01.02.2022**

anwesend: (siehe X)

Unter dem Vorsitz von: Herr Michalski

Die Gemeindevertreter:

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| 1. Jürgen Michalski | X |
| 2. Andreas Hennig | e (stellv. anw. Helga Holtz) |
| 3. Kai Deutschmann | X |

sachkundige Einwohner:

- | | |
|----------------------|---|
| 4. Barbara Ohrmann | X |
| 5. Reinhard Suhrbier | X |

Gäste:

Herr Behrens	-	Amtsitr. Finanzen
Frau Guruz	-	Amtstr. Planen und Bauen

Niederschrift der 22. Sitzung des Finanzausschusses vom 01.02.2022
- öffentlicher Teil -

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Tagungsort: Sitzungsraum 117, Gemeindeverwaltung Binz
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:30 Uhr

Zu 1.

Herr Michalski eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zu 2.

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Abstimmung: **Ja-Stimmen: 5**
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Feststellen der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung des Protokolls vom 09.11.2021
4. Einwohnerfragestunde
5. Diskussion zum Parkhaus MZO

Zu 3.

Bestätigung des Protokolls der Sitzung vom 09.11.2021.

Abstimmung: **Ja-Stimmen: 2**
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 3

Zu 4.

Keine Einwohneranfragen.

Zu 5.

Herr Michalski erläutert einleitend, dass es heute um die Finanzierung des Parkhauses geht und übergibt an Frau Guruz.

Frau Guruz hat die Kostenschätzung nachgereicht, auf die man sich in den Vorlagen bezieht. Im letzten Bauausschuss hatte Herr Michalski angeregt, ein Parkhaus zusammenzustellen unter dem Aspekt, was sinnvoll wäre. Daraufhin wurden drei Varianten erarbeitet:

Variante 1:

- Profilbauglasfassade an der Seite zur Sporthalle und an der Seite zum „Möser-Grundstück“ (Auflage aus dem B-Plan aufgrund des Lärmschutzes für den Dünenpark)
- Rücksprache mit dem Stadtplaner: Dach ist aus Lärmschutzgründen nicht notwendig; reines Zusatzprodukt, falls man sich entscheidet, Solarpaneele zur Selbstversorgung aufzubringen

- Variante 1 enthält nichts, was nicht sein muss
- Bodenbelag ist mit einer neuen Betonart so gewählt, dass 50 Jahre Qualitätssicherung für die Oberflächensicherheit garantiert werden (keine Aufpolierung notwendig, keine Aufplatzungen), gilt auch für freiliegende Böden
- einziger Grund für ein Dach wäre, dass statistisch gesehen viele Menschen ihr Auto nicht auf einem unbedachten Parkdeck abstellen möchten
- Kosten für die Ladenzeile für E-Bike-Shop sollten möglichst nicht gestrichen werden, weil das Wirtschaftsministerium eine 90 %ige Förderung garantiert hat
- Netto: 4,38 Mio. Euro

Variante 2:

- vollumlaufende Holzlamellenfassade, dadurch ca. 770.000 Euro teurer
- Netto: 5,12 Mio. Euro
- evt. Alternativen in der Gestaltung möglich, um die Kosten zu reduzieren

Variante 3:

- die im Bauausschuss favorisierte Lochblechfassade evtl. für die Gestaltung an ein Designbüro geben – Vorschläge für ein sehr modernes Binzer Profilbild – Finanzierung ggf. über Dritte (diese Idee erfordert noch weitere politische Arbeit)
- Netto: 5,2 Mio. Euro

Bei allen drei Varianten wurde eine 10%ige Baukostensteigerung einberechnet. Grundlage der Kalkulation waren reale Kosten Stand Oktober 2021.

Herr Behrens:

- erklärt, dass innerhalb der Gemeinde ein Gewerbebetrieb existiert und deshalb die Gemeinde für den Bereich der Parkplätze wie ein regulärer Gewerbebetrieb behandelt wird, also steuerpflichtig ist, aber auch die Vorsteuer aus den Aufwendungen ziehen kann
- für Parkhaus somit 19 % der Baukosten sowie steuerpflichtige Bewirtschaftungskosten abziehbar
- Nachteil: enthaltene 19 % Umsatzsteuer aus der Parkgebühr müssen ans Finanzamt abgeführt werden – somit sind alle Werte (auch Erlöse), Nettowerte
- Variante 2 ist scheinbar die favorisierte, deshalb nähere Erläuterungen dazu:
 - Netto 5,1 Mio. Euro Baukosten
 - bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren jährliche Belastung von 102.000 Euro für Abschreibungen
 - 320 Stellplätze, davon ca. 100 fest vermietet, 220 Stellplätze für Strandbesucher usw.
 - fiktive Bewirtschaftungskosten pro Platz von 400 Euro, ca. 100.000 Euro/Jahr
 - Finanzierungskosten 213.000 Euro bei Aufnahme von 3,5 Mio. Euro (momentane Kreditgenehmigung)
 - Finanzierung der Differenz aus den vorhandenen Mitteln
 - 2 % Zinssatz über 20 Jahre
 - Auslastung von 90 % bei den fest vermieteten Plätzen, 50 % in der freien Vermietung (Berücksichtigung der Wintermonate, Orientierung an der Auslastung MZO-Parkplatz)
 - An guten Strandtagen wird nicht der gesamte Bedarf gedeckt werden können, dessen sollte man sich bewusst sein.
 - Bei einer Auslastung der frei vermieteten Plätze von 50 % und 10 Euro pro Tag lässt sich ein Gewinn von ca. 50.000 Euro erzielen.
 - Bei 6 Euro pro Tag in der Festvermietung (brutto 217 Euro/Monat) würde der Gewinn bei 33.000 Euro liegen.
 - Gewinn insgesamt: ca. 70.000 Euro (abzüglich Umsatz-/Körperschaftssteuer: Cashflow: 95.000 Euro)

Herr Michalski kann sich nicht vorstellen, dass jemand 217 Euro pro Monat für einen festen Stellplatz bezahlt. Das ist sehr optimistisch gerechnet. Er kennt z. B. in Leipzig Parkhäuser, wo man monatlich 70/80 Euro zahlt.

Frau Ohrmann kann sich auch nicht vorstellen, dass jemand einen Parkplatz für 217 Euro/Monat mietet, sie verweist auf die Einkommen der Menschen. In Hannover sind es höchstens 120 Euro für einen festen Stellplatz.

Herr Behrens: Ausgehend von 2 Euro/Stellplatz/Tag = brutto 72 Euro/Monat, wäre man bei einem Verlust von 77.000 Euro. Diesen könnte man über die Freivermietung auffangen, um immer noch ein leichtes Plus zu erwirtschaften. Es hängt letztendlich von vielen Parametern ab.

Herr Suhrbier fragt nach der Höhe des Gebäudes.

12 halbe Decks, 5 ½ Geschosse, ca. 17 m hoch, so Frau Guruz. Analog der Oberkante des Waldes. Die umliegenden geplanten Häuser haben ebenfalls diese Höhe. Die WC-Anlage soll durch die Kurverwaltung betrieben werden, so Frau Guruz. Design wie bei den WCs an der Promenade.

Frau Ohrmann plädiert für eine Überdachung, die Kosten von 330.000 Euro hält sie bei Betrachtung der Gesamtkosten für einen eher geringen Anteil.

Herr Suhrbier stimmt Frau Ohrmann in diesem Punkt zu.

Er hat eine weitere Variante erarbeitet, stellt diese kurz vor. Wenn man sich für ein Dach entscheidet, dann sollte auf jeden Fall eine Solaranlage installiert werden. Hierbei sind natürlich verschiedene Dinge zu prüfen, z. B. die Sonneneinstrahlung. Sollte man sich nicht für die Solaranlage entscheiden, würde Herr Suhrbier auch kein Dach einplanen. Sind alle anderen Stellplätze belegt, werden letztendlich auch die auf dem oberen Deck genutzt, meint er.

Herr Michalski fasst kurz zusammen: Ein Parkhaus, welches unseren Ansprüchen entspricht, für Binz vorzeigbar ist, und ca. 5,5 Mio. Euro kosten wird, ist gewollt. Entscheidend ist heute, wie die Lücke zwischen der ursprünglichen Planung und dieser jetzigen Summe gedeckt werden kann. Vorschlag von Herrn Behrens: Kredit 3,5 Mio. Euro + vorhandene eigene Mittel. Ggf. komplette Finanzierung? Zeitschiene?

Herr Behrens: Erhöhung des Kreditrahmens bzw. komplette Fremdfinanzierung bedeutet die Erstellung eines Nachtrages, Genehmigung der Krediterhöhung durch die Rechtsaufsicht. Zeitrahmen schwer zu schätzen, evt. Mai/Juni.

Nachtrag kommt sowieso wegen der Finanzierungslücke für die höheren Kosten, so Herr Michalski.

Bleibe es bei den 3,5 Mio. Euro, wäre der Nachtrag lediglich anzeigepflichtig, so Herr Behrens. Die 2 Mio. Euro könnten wir aufgrund der sehr guten Steuereinnahmen aus dem laufenden Haushalt finanzieren. 1,4 Mio. Euro bekam die Gemeinde vom Land als Ausgleichszahlung aufgrund der Corona-Ausfälle, außerdem sind 5,8 Mio. Euro an Gewerbesteuerereinnahmen zu verzeichnen. Für die „schnelle Variante“ könnten wir die Mittel also aus der eigenen Tasche zahlen. Eine Kreditfinanzierung hat aber den Vorteil, dass wir weitere Parkhäuser bauen wollen, für die Kreditfinanzierungen erfolgen sollen und dass die Zinsen als Betriebsausgaben die Körperschaftssteuer mindern. Herr Behrens verweist außerdem auf die Strafzinsen, welche für die derzeit 11 Mio. Euro auf dem Konto zu zahlen sind.

Herr Michalski ist erstaunt darüber, dass jetzt so viel Geld auf dem Konto ist, wo doch sonst haushaltstechnisch immer nur mit einem leichten Plus gerechnet wurde. Sind geplante Dinge nicht finanziert worden?

Einige Bauvorhaben wurden geplant, aber das Geld noch nicht ausgegeben, so Herr Behrens. Diese werden in die Folgejahre nachgezogen. Mit der Corona-Ausgleichszahlung vom Land und den guten Gewerbesteuerereinnahmen haben wir nicht gerechnet.

Frau Ohrmann verweist auf das Schützenhaus, welches die Gemeinde kaufen will – hierfür wäre es sinnvoller, auf die vorhandenen Mittel zurückzugreifen. Sie weist ebenfalls noch einmal auf den Vorteil der Minderung der Körperschaftssteuer hin.

Frau Guruz nennt als weiteren Grund für die gute finanzielle Lage die Einholung von Unmengen an Fördermitteln.

Herr Behrens schlägt zusammenfassend vor, erst einmal den Kredit von 3,5 Mio. Euro mit einer möglichst langen Zinsbindung aufzunehmen und den Rest aus den vorhandenen Mitteln zu begleichen, solange ein ausgeglichener Haushalt mit den Eigenmitteln in entsprechender Höhe nachgewiesen werden kann. Wenn wir an die Stelle kommen, dass z. B. ein weiteres Parkhaus oder die Feuerwache gebaut werden sollen, können wir immer noch einen Kredit beantragen.

Möglichkeit 1: Kreditaufnahme der vollen Kosten

Möglichkeit 2: genehmigter Kredit von 3,5 Mio. Euro + Finanzierung der restlichen Kosten aus dem laufenden Haushalt

Herr Suhrbier kann nicht über eine Summe abstimmen, wenn er nicht weiß, was dahinter steht. Die Varianten 1 – 3 liegen vor, man müsste sich nun für eine entscheiden, um zu wissen, wofür das Geld ausgegeben werden soll.

Herr Michalski verweist noch einmal darauf, dass es hier im Finanzausschuss um die Finanzierung der Differenz geht, die baulichen Dinge gehören in den Bauausschuss bzw. die Gemeindevertretung.

Frau Ohrmann ist ebenfalls der Meinung, dass man erst über die Summen reden kann, wenn man sich für eine Variante entschieden hat.

Herr Behrens wird einen Nachtrag mit 5,5 Mio. Euro Netto-Baukosten und einem Vorschlag zur Finanzierung erarbeiten. Das ist dann der maximale Rahmen - wenn es weniger wird, ist es gut - wenn es mehr wird, müssen wir wieder über einen Nachtrag verhandeln.

Frau Guruz meint, es wäre kein Problem, die Variante mit der horizontalen Holzfassade noch einmal rechnen zu lassen, da diese vermutlich wesentlich kostengünstiger wird. Vielleicht sind dann in den 770.000 Euro auch die Kosten für das von einigen Vertretern gewünschte Dach mit Solarthermie enthalten. Im kommenden Bauausschuss kann das dann noch einmal betrachtet werden. Frau Guruz ergänzt weiterhin, dass schon die „Ur-Ausschreibung“ über Optionen verfasst worden ist, d. h. alle Wünsche können am Ende flexibel angepasst werden. Die 10%ige Baukostensteigerung ist recht hoch gegriffen, Frau Guruz geht bei zeitnaher Ausschreibung eher von 2 – 3 % aus.

Frau Holtz äußert, dass man „endlich zu Potte kommen müsse“ und im März eine Entscheidung treffen müsse, um mit der Ausschreibung beginnen zu können, wer weiß, wann die Gemeindevertretung zustimmt. In 1 ½ Jahren sieht Frau Holtz das Parkhaus noch nicht stehen.

Das sieht Frau Guruz nicht als so problematisch an, weil die Ausschreibung über einen Generalübernehmer erfolgt, der alle Leistungen allein übernimmt und somit nur eine Ausschreibung und Vergabe notwendig sei. Problematisch ist nur, dass es immer teurer wird, je länger es dauert. Die Baupreise steigen monatlich.

Die Zustimmung der Gemeindevertretung zur Vergabe ist nur formal, weil „Bundesgesetz Kommunalgesetz schlägt“.

Herr Michalski bittet darum, in der Beschlussvorlage die Vor- und Nachteile für eine Komplettfinanzierung zu benennen.

Der Finanzausschuss empfiehlt, die 3,5 Mio. aus dem bereits bewilligten Kredit zu verwenden, der Rest wird aus dem laufenden Haushalt finanziert. Sollte der Haushalt zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeglichen sein, muss ein weiterer Kredit beantragt werden. Von Seiten der Verwaltung wird ein Nachtrag mit einer klaren Empfehlung erarbeitet, weiterhin eine Alternative mit allen Vor- und Nachteilen.

Der Nachtrag wird in der Sitzung des Hauptausschusses am 07.03.2022 behandelt, im Finanzausschuss am 15.03.2022, die GV tagt am 24.03.2022.

Abstimmung:

	Ja-Stimmen: 5
	Nein-Stimmen: 0
	Enthaltungen: 0

Frau Guruz fasst noch einmal zum Verständnis zusammen:

Zwei Beschlussvorlagen sind zu erarbeiten:

1. Optionale Ausschreibungen zum Gebäude
2. Nachtrag



Michalski
Ausschussvors.



Lußky
Protokollantin