

Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses am 09.04.2019
in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,
18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.15 Uhr

Anwesend: GV Herr Nickel
Herr Oldach sachkundiger Einwohner
Herr Kosubek sachkundiger Einwohner
Herr Moelle sachkundiger Einwohner

Entschuldigt: GV Herr Behrens
GV Herr Schulz

v.d. Verwaltung: Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin
Herr Wollbrecht SGL Kämmerei
Herr Brun Liegenschaften

Gäste: Herr Hancke, Herr Brun-Hollien, Herr Köpp, Frau Dingler-Eidemüller

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.02.2019
4. Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes - Anlage -
5. Ausbau Lindenweg (zwischen Kreisverkehr und Dr.-Leber-Straße) - Anlage -
6. Beschaffung eines Schleppfahrzeuges zum täglichen Slippen des Motorbootes der DLRG, hier Entscheidung über Mieten oder Leasing - Anlage -
7. Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ - Anlage -
8. Informationen aus der GV-Sitzung vom 28.03.2019
9. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

10. Antrag auf Verlängerung eines Erbbaurechtsvertrages, Dr.-Sedl-Weg - Anlage -
11. Sonstiges

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Finanzausschussvorsitzende, Herr Kosubek eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit mit 4 erschienenen Ausschussmitgliedern fest.

(FA v. 09.04.2019 TOP 1)

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

(FA v. 09.04.2019 TOP 2)

TOP 3 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.02.2019

Die Sitzungsniederschrift vom 19.02.2019 wird wie folgt:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

(FA v. 09.04.2019 TOP 3)

TOP 4 Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Anlass zur Beratung über die Grundsatzentscheidung zur zukünftigen Höhe des Erbbauzinssatzes war ein Antrag auf Erwerb und Verlängerung eines bestehenden Erbbaurechtes. Dieser Antrag wird gesondert unter TOP 10 behandelt.

Da bei Abschluss oder der Erneuerung eines Erbbaurechtsvertrages auf den aktuellen Bodenrichtwert abzustellen ist, steigen die Kosten für den Erbbauzins erheblich an.

Die Zinssätze liegen für Wochenendgrundstücke derzeit bei 6-7 % des Verkehrswertes.

Diese Zinssätze werden von der Verwaltung als zu hoch angesehen, sodass hier folgende zukünftige Werte vorgeschlagen werden:

2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für Wohnbauflächen (überwiegend Einfamilienhäuser)

4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für Sonderbauflächen (überwiegend Ferienhäuser)

6 – 7 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Bauflächen.

Dies bedeutet weiterhin eine Steigerung des Zinsbetrages, aufgrund der Bodenpreissteigerung, dämpft die Auswirkungen aber ab.

Herr Moelle würde hier lieber einen festen Zinssatz pro Nutzung festlegen.

Hier soll der Verwaltung aber noch eine Ermessensentscheidung überlassen werden. Beispielsweise könnte man im Bereich Ferienhäuser zwischen der eigenen Nutzung und der Ferienvermietung unterscheiden.

Eine endgültige Entscheidung wird dann ja wieder individuell durch die Ausschüsse getroffen.

Da sich der Erbbauzins an den langfristigen (>50 Jahre) Liegenschaftszins orientieren soll und nicht am gerade geltenden Kapitalmarktzins, stellt Herr Kosubek den Antrag den Prozentsatz für Wohnbauflächen auf 3-4 % hochzusetzen:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 0

Damit ist der Antrag abgelehnt. Alle anderen Punkte des Beschlussvorschlages werden einstimmig befürwortet.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende Vorgehensweise bei der Erneuerung von bestehenden Erbbaurechtsverträgen und beim Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen festzulegen:

1. An dem Element der Erbbaurechtsverträge soll festgehalten werden. Bei zeitlichem Ablauf eines Erbbaurechtsvertrages ist eine Verlängerung anzustreben. Kann eine solche nicht erzielt werden, ist das entsprechende Grundstück wieder im Erbbaurecht zu vergeben.
2. Die Verträge sollen möglichst langfristig, d.h.
50 – 99 Jahre für private Nutzung und
30 – 70 Jahre für gewerbliche Nutzung, abgeschlossen werden.
3. Als Grundlage für die Erhebung des Erbbauzinses werden festgelegt
2 – 3 % des Verkehrswertes pro Jahr für Wohnbauflächen (überwiegend Einfamilienhäuser)
4 – 5 % des Verkehrswertes pro Jahr für Sonderbauflächen (überwiegend Ferienhäuser)
6 – 7 % des Verkehrswertes pro Jahr für gewerbliche Bauflächen.
Die Erhöhung des Erbbauzinses ist durch entsprechende Anpassungsklauseln zu sichern.

4. In besonders begründeten Ausnahmefällen ist eine Abweichung von diesem Beschluss, durch Votum der Gemeindevertretung, möglich.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1

(FA v. 09.04.2019 TOP 4)

TOP 5 Ausbau Lindenweg (zwischen Kreisverkehr und Dr.-Leber-Straße)

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Diese wurde in der letzten Gemeindevertretung behandelt und in den Finanzausschuss verwiesen. Herr Behrens hatte im Vorfeld darum gebeten, dass eine Liquiditätsplanung für die nächsten Jahre erarbeitet wird. Diese ist allen Finanzausschussmitgliedern zugegangen.

Herr Kosubek fragt zu den unterschiedlichen Varianten nach. Die Verwaltung erläutert, dass die Variante durch den Ausschuss für Wasser, Straßen- und Wegebau, Ordnung, Sicherheit, Verkehr festgelegt wurde und nur diese Variante bei der Finanzierung Berücksichtigung fand.

Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der Maßnahme, da so noch Straßenbaubeiträge realisierbar wären. Diese würde das Land übernehmen, sodass keine Anlieger belastet werden.

Sollte ein Spatenstich nicht mehr bis zum 31.12.2019 möglich sein, ist die Finanzierung der Maßnahme nicht gesichert, da noch nicht bekannt ist, wie ab dem Jahr 2020 der Ausgleich für Straßenbaubeiträge erfolgen soll.

Beschluss:

Der Gemeindevertretung Graal-Müritz wird der Ausbau Lindenweg in Variante 3 a empfohlen. Das Planungsbüro Voss & Muderack GmbH ist mit Leistungsphase 3-5 zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

(FA v. 09.04.2019 TOP 5)

**TOP 6 Beschaffung eines Schleppfahrzeuges zum täglichen Slippen des Motorbootes
der DLRG, hier Entscheidung über Mieten oder Leasing**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Das tägliche Slippen des Motorbootes der DLRG wird durch den Eigenbetrieb „Tourismus- und Kurbetrieb“ organisiert. Anfangs wurde das Boot morgens durch den Eigenbetrieb an den Strand und abends wieder nach oben gefahren. Um hier aber flexibler zu sein und das Boot nicht den ganzen Tag unbewacht am Strand stehen zu lassen, wurde dieses Vorgehen ab dem Jahr 2015 geändert. In den letzten Jahren hat der Eigenbetrieb einen Traktor für die Saison angemietet, der der DLRG zur Verfügung gestellt wurde.

Hier betrug der tägliche Mietzins 50,00 € zzgl. MwSt., folglich 7.650,00 € zzgl. MwSt. für eine Saison. Laut dem derzeitigen Vermieter ist dieser Preis langfristig nicht zu halten. Bei einer landwirtschaftlichen Vermietung gelten hier höhere Mietpreise.

Die Verwaltung hat daraufhin geprüft, welche anderen Möglichkeiten in Betracht gezogen werden könnten.

In der Vorlage wurde nun ein Vergleich zwischen Miete mit anschließender Kaufoption und Leasing aufgezeigt.

Angeboten wurde ein Traktor des Fabrikats KUBOTA von der Fa. Seemann Landmaschinen GmbH & Co.KG und ein Traktor des Fabrikats MASSEY FERGUSON der Fa. MIHG Maschinen-, Instandsetzungs- und Handels GmbH.

Die Gegenüberstellung der Vorlage ist nun nicht mehr aktuell, da das Angebot der Fa. Seemann kurz vor der Sitzung nochmal überarbeitet worden ist. Der Vergleich stellt sich nun wie folgt dar:

Mietkauf über 36 Monate	Kubota	Massey Ferguson
	Seemann	MIHG
Erstes Angebot		
Kaufpreis	39.100,00 €	38.565,00 €
Gesamtkosten mit anschl. Erwerb	42.475,00 €	40.444,65 €
Zweites Angebot		
Kaufpreis	37.000,00 €	36.065,00 €
Gesamtkosten mit anschl. Erwerb	40.375,00 €	37.944,65 €
Drittes Angebot		
Kaufpreis	36.000,00 €	-
Gesamtkosten mit anschl. Erwerb	37.850,00 €	-
Vergleich der günstigsten Angebote:		
Kaufpreis	36.000,00 €	36.065,00 €
Gesamtkosten mit anschl. Erwerb	37.850,00 €	37.944,65 €

Differenz	94,65 €
Differenz pro Jahr	31,55 €

Frau Dr. Chelvier erläutert, dass die Verwaltung ihren Vergabevorschlag für MIHG weiterhin aufrechterhält. Die geringe Preisdifferenz würde auch MIHG noch nachbessern, wenn man die Möglichkeit einräumen würde. Weiterhin sind die Traktoren des Eigenbetriebes auch von MIHG und die DLRG erfuhre regelmäßige Unterstützung von dieser Firma.

Herr Kosubek bemängelt hier das Vorgehen der Verwaltung zur Angebotseinholung und deren unterbliebenen Nachverhandlungen. Weiterhin stellt die Unterstützung der DLRG in der Vergangenheit kein Auswahlkriterium dar. Gerade einheimische Firmen würden regelmäßig gemeinnützige Organisationen unterstützen, dies wäre aber in der Vergangenheit noch nie bei Auftragsvergaben berücksichtigt worden.

Da der Finanzausschuss sich nicht auf einen Anbieter einigen kann, schlägt Herr Moelle eine Beschlussänderung vor.

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Finanzausschuss empfiehlt die Beschaffung eines Schleppfahrzeuges zum täglichen Slippen des Motorbootes der DLRG über Miete mit anschließender Kaufoption. Da die Angebote der Fa. Maschinen-, Instandsetzungs- und Handels GmbH (MIHG) und der Fa. Landmaschinen GmbH & Co.KG nahezu identisch sind, hat die Gemeindevertretung über die Anschaffung, eines der beiden Schleppfahrzeuge zu entscheiden.

Die jährliche Miete ist auf 7,6 T€ zu erhöhen, um den kalkulatorischen Restwert zu mindern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0

(FA v. 09.04.2019 TOP 6)

TOP 7 Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde von der AWADO Deutsche Audit GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft im Oktober 2018 durchgeführt.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss i. H. v. **82.362,94 EUR** ab. (Vorjahr Jahresgewinn von 76.604,90 EUR)

Die Gesamterträge des Jahres 2017 betragen 2.125,8 TEUR (Vorjahr 2.186,2 TEUR) und erzielten zum Wirtschaftsplan 15 TEUR Mehrerträge (zum Vorjahr Mindererträge in Höhe von -60,4 TEUR). Der Grund für diese Abweichung ist, dass die Gemeinde Graal-Müritz in 2017 keinen Zuschuss an den Eigenbetrieb TUK mehr zahlte.

Die Gesamterträge sind im Wesentlichen im Bereich der Kurabgabe und im Bereich der Erlöse Kurpark- und Wirtschaftshof gestiegen.

Die geplanten Gesamtaufwendungen von 2.088,7 TEUR (einschließlich Zinsaufwand) wurden nicht ausgeschöpft. Es fielen Gesamtaufwendungen i. H. v. 2.043,5 TEUR an. (Vorjahr 2.109,6 TEUR)

Mehraufwendungen bei einzelnen Produktsachkonten konnten durch Minderaufwendungen und Einsparungen zur Deckung herangezogen werden.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“ für das Wirtschaftsjahr 2017 freizugeben.

Dem Bürgermeister als Betriebsleiter soll die Entlastung erteilt werden.

Der Jahresgewinn 2017 in Höhe von **82.362,94 EUR** soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 09.04.2019 TOP 7)

TOP 8 Informationen aus der GV-Sitzung vom 28.03.2019

- Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Erschließungsträgern Müritz-Mitte GbR und Baltic Management GmbH und der Gemeinde zur Herstellung der Oberflächenentwässerung außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan Müritz-Mitte
- Ausbau Lindenweg (zwischen Kreisverkehr und Dr.-Leber-Straße)
hier: Festlegung Ausbauvariante
- Instandsetzung Durchlass Wiedortschneise
hier: Vergabe Bauleistungen
- Instandsetzung und Sanierungsarbeiten, 1 WE Kastanienallee 6 (EG links)
hier: Vergabe Bauleistungen
- Strangsanierung Ostseering 6-7
hier: Vergabe Planungsleistungen
- Beauftragung First Responder/Ersthelfer
Erweiterung des Beauftragungszeitraumes
- Reparatur Drehleiter LRO-D2312 Freiwillige Feuerwehr Graal-Müritz
hier: Auftragserteilung
- Ergänzung § 8 unserer Hauptsatzung, Abs. 6,
Festlegung der weiteren Verfahrensweise
- Veräußerung Teilfläche Flurstück 69/35, Gemarkung Müritz, Flur 1
Wiedervorlage

(FA v. 09.04.2019 TOP 8)

TOP 9 Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Herr Köpp erläutert, dass er einen offenen Brief an die Bürgermeisterin und den Gemeindevertretern gerichtet hat, in dem er die geplante Umsetzung der Glascontainer bemängelt, welche im Zuge des Umbaus des Lindenweges vorgesehen war. Er hat hierzu noch keine Antwort erhalten.

Frau Dr. Chelvier erläutert, dass sich der Vorgang in der Prüfung befindet und sichert ihm eine schriftliche Antwort zu.

Frau Dingler-Eidemüller fragt nach, ob man Erbbaurechtsgrundstücke auch käuflich erwerben kann. Auch sie würde diese Preissteigerung in einigen Jahren treffen.

Der Grundsatzbeschluss lautet, dass Erbbaurechtsgrundstücke grundsätzlich auch wieder im Erbbaurecht zu vergeben sind. Ausnahmen sind allerdings zulässig, sodass ein Antrag auf Kauf möglich ist.

(FA v. 09.04.2019 TOP 9)

Ende öffentlicher Teil.



Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender



Tilo Wollbrecht
Protokollführer