

Eitorf, den 23.08.2012

Amt 20 - Amt für Finanzen und Steuern

Sachbearbeiter/-in: Klaus Strack

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Hauptausschuss	10.09.2012
Rat der Gemeinde Eitorf	17.09.2012

Tagesordnungspunkt:

Konversion Schulgassen-Areal/Einzelhandelsprojekt/Neubau zentrales Feu-erwehrhaus und Baubetriebshof
Hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat zu beschließen:
Unter den derzeit absehbaren finanzpolitischen Rahmenbedingungen ist eine sofortige Umsetzung der „Konversion Schulgasse“ wirtschaftlich nicht darstellbar. Gleichwohl wird die Auslagerung von Feuerwehr und Bauhof als wichtig und dringend angesehen und am Ziel des „Konversionsvorhabens Schulgasse“ festgehalten. Insofern sollen diese Investitionen sobald wie möglich in den kommenden Investitionsprogrammen haushaltsverträglich umgesetzt werden.

Begründung:

Inhaltsübersicht der Vorlage:

- A: Ausgangssituation / bisherige Beschlüsse
- B: Einzelmaßnahmen und deren voraussichtliche Kosten
- C: „Konversion Schulgasse“ – Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Eitorf
- D: Grundsätzliche Bewertung der Sachlage aus haushaltsrechtlicher Sicht
- E: Ausblick auf den Haushalt 2013
- F: Schlussfolgerungen
- G: Alternativer Handlungsvorschlag

A: Ausgangssituation

Weil einige sehr relevante Unterlagen nicht zeitgerecht vorlagen, machte die Erstellung der Vorlage zum vom Rat gewünschten Termin im Juni keinen Sinn. Der Ältestenrat der Gemeinde Eitorf wurde am 29. Mai 2012 entsprechend informiert. Aufgrund der Bedeutung der Sache und wegen des Zeitablaufs ist eine kurze Zusammenfassung der Ausgangssituation wohl hilfreich:

A.1 Wesentliche Begleitbedingungen

Die zu treffende Grundsatzentscheidung ist einerseits maßgeblich bestimmt von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, zum anderen aber auch von städtebaulichen, baulichen und funktionalen Parametern (Gewährleistung ausreichender Brandschutz, Unterhaltung von Gemeindevermögen und Wasserversorgung):

- Der einstimmig im Januar 2010 beschlossene städtebauliche Rahmenplan „Eitorf-Sprung an die Sieg“ sieht für das Schulgassen-Areal eine Konversion in eine Einzelhandelsnutzung vor. Hintergrund ist die eindeutige städtebauliche Fehlbelegung dieser Fläche im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Eitorf. Nach aktueller Beschlusslage ist diese Umnutzung mit einem Ersatz der dann wegfallenden P&R-Anlage Süd mit ca. 200 Stellplätzen zu verbinden.
- Seit 2011 steht ein Einzelhandels-Standortentwickler mit konkretem Interesse zur Verfügung und arbeitet derzeit gemeinsam mit der Gemeinde und der DB an der Umsetzung eines Einzelhandels-Objektes mit rund 3500 m2 Verkaufsflächen einschließlich eines P&R Parkdecks.
- Der Brandschutzbedarfsplan und das dazu beschlossene Umsetzungskonzept sehen – unabhängig von der Konversion des Schulgassenareals – den Neubau eines zentralen Feuerwehrhauses vor, weil das bestehende weder die aktuellen Anforderungen erfüllt noch die zukünftigen erfüllen können. Im Feuerwehrgerätehaus sind zwei Wohnungen vermietet. Bisher notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, für die eine vertragliche Verpflichtung besteht, wurden im Hinblick auf den Neubau nicht durchgeführt.
- Die bestehende P&R Anlage Süd muss seit einigen Jahren verstärkt in die statische Überwachung genommen werden. Sicherungsmaßnahmen häufen sich. Eine Entscheidung über das weitere Vorgehen zu dieser Anlage liegt nicht vor bzw. wurde mit Blick auf den Rahmenplan nicht getroffen, BA 28.02.2008 Nr. XII/17/153. Sofern nicht im Zuge des Einzelhandelsvorhabens ein Neubau erfolgt, wird eine Entscheidung über Sanierung, Abriss oder Teilspernung in 2013 unvermeidbar, weil bis 2019 Sicherungsmaßnahmen – abhängig von den Prüfungen – einen Aufwand von bis zu 20.000 € p.a. bedeuten. Bei Ablauf des Nutzungsvertrages mit der Deutschen Bahn kann diese oder die Gemeinde mit Jahresfrist den Vertrag kündigen. Endet er, kann die Gemeinde wählen, ob sie das Grundstück zurückgibt oder zum „marktgerechten Kaufpreis“ von der DB kauft. Ersterenfalls ist auf Kosten der Gemeinde der vorherige Zustand wiederherzustellen.
- Die derzeitigen Gebäude des Bauhofs sind ein Konglomerat aus den Jahren 1953 bis 2000, geprägt durch An- und Umbauten, Behelfsbauten u.ä. mit unterschiedlichster Struktur. Sie erschweren zum einen rationelle Arbeitsabläufe und verfügen über die wohl schlechteste Energiebilanz aller gemeindlichen Funktionsgebäude. Weiterhin wurden im Hinblick auf einen Neubau notwendige Instandhaltungsarbeiten nicht durchgeführt. Diese müssten nun dringend nachgeholt werden, insbesondere die Arbeiten am Ölabscheider. Auch müssen Maßnahmen aufgrund arbeitsschutzrechtlicher Vorschriften durchgeführt werden, z.B. im sanitären Bereich. Unabhängig von dem konkreten Einzelhandelsvorhaben ist daher ein Neubau schon aus wirtschaftlichen Gründen geboten. Einzig das Gebäude des Versorgungsbetriebs mit Lagerfläche aus dem Jahr 1998 ist vergleichsweise homogen und in einem modernen Stand.
- Aufgrund der Umsetzung des Projekts „Eitorf-Sprung an die Sieg“ in 2012 und 2013 ist ohnehin eine Ersatzfläche für den Bauhof und das Wasserwerk zu belegen, um ein Material- und Gerätelager wie auch eine Salzlagerhalle zu betreiben.
- Im Bereich des Schulgassen-Areal befindet sich auch die Erziehungsberatungsstelle. Auch hier wurden dringend notwendige Unterhaltungsmaßnahmen in nicht unerheblicher Höhe aufgeschoben, BA vom 19.11.2007 (XII/16/143).

A.2 Aktuelle Beschlusslage

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien (APUE) hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2011 grundsätzlich beschlossen, das Gelände Schulgasse entsprechend dem Rahmenplan in Verbindung mit der vorgestellten Präsentation des Einzelhandels-Projektes zu vermarkten und zu entwickeln. Auf einstimmige Empfehlung des APUE vom 25. Januar 2012 hat der Rat am 06.02.2012 einstimmig u.a. folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, mit Bezug zu den Beschlusspunkten 2 und 3 und unter Einstellung der sich daraus ergebenden Erkenntnissen ein Finanzierungskonzept aufzustellen, das die insgesamt aus dem Konversionsvorhaben erwarteten Kosten und Erlöse seitens der Gemeinde und deren denkbare Sicherstellung im laufenden und den kommenden Haushaltsjahren mit potenziellen Deckungsvorschlägen darstellt. Bei letzteren sind alle Möglichkeiten wie z.B. auch die Gewinnabführung aus den Werken oder zweckgebundene Erhöhung der Grundsteuer B in Erwägung zu ziehen und aufzuzeigen. Die Vorlage des Finanzierungskonzeptes soll nach Maßgabe der sich aus Nr. 3 zeigenden Ergebnisse möglichst zeitnah, spätestens aber für die Sitzung des Hauptausschusses am 11. Juni 2012 zu erfolgen.“

In Ausführung dessen wurde daran gearbeitet, die zu erwartenden Kosten und die mit allen Partnern denkbare Gesamt- Aufgabenstruktur, die Basis eventueller Verträge wäre, näher zu bestimmen. Dies geschah durch eine Reihe intensiver Besprechungen, begleitet vom Austausch vielerlei Sachinformationen mit (im Wesentlichen)

- DB-Netz
- DB-Immobilien
- con ratio Unternehmensberatung
- Nahverkehr Rheinland GmbH unter Teilnahme der Bezirksregierung
- Gemeinde Marienheide, Stadt Hennef, mdl. Erkundungen bei einigen anderen

Die Ergebnisse lassen sich – nach Themenkreisen geordnet – wie folgt zusammenfassen:

A.2.1 Neubau Feuerwehrhaus und Baubetriebshof (Bauhof und Wasserwerk)

Es erfolgte eine eingehende Besichtigung eines aktuellen Feuerwehr-Referenzbaus in Marienheide mit einer Kommission der Verwaltung (alle Beteiligte) und Erkundung der dortigen Vorgehensweise und Kosten. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass dieses Objekt mit den Anforderungen der Gemeinde Eitorf weitestgehend konform geht, so dass die dortigen brutto-Baukosten von rund 2,7 Mio. € (Stand 2007) durchaus als Anhaltspunkt dienen konnten. Mit dem Fachplaner-Büro Bautech (die dieses Objekt geplant hatten) wurde versucht, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für höchstens 5000 € eine zweidimensionale Raum- und Flächenverteilung der Funktionen auf dem neuen Grundstück sowie eine Kostenschätzung zu erstellen. Die Aufgabenstellung wurde eingehend besprochen und umfangreiches Material, z.B. zum Raum- und Flächenbedarf, übergeben. Entgegen den Erwartungen stoppte dann die dortige Planung bzw. beschränkte sich auf die Funktion „Feuerwehr“. Die ursprüngliche Honorarsumme für eine ganzheitlich-synergetische Planung wurde dann vom Büro verdoppelt und auf eine Zeitschiene bis Mitte Juli gelegt – was die Verwaltung indes erst Mitte Mai definitiv erfuhr.

Es wurde daraufhin das Büro kPlan AG Mitte Mai beauftragt, das den Planungsauftrag homogen erfasste und auch eine kürzere Zeitschiene zusagen wie auch das Budget für die Studie einhalten konnte. Zugleich wurden alle Raum- und Flächenanforderungen der zukünftigen Nutzer gesammelt, geordnet und unter den Gesichtspunkten Erforderlichkeit und Zweckmäßigkeit, insbesondere aber nach Maßgabe größtmöglicher Nutzung von Synergien durch den Bau auf einem Grundstück kritisch geprüft. Dieses „Raum- und Flächenprogramm“ war dann Grundlage für die Erstellung der Studie.

Diese wurde Ende Juni/Anfang Juli von der kPlan AG vorgelegt und mit der Verwaltung eingehend erörtert. Die Studie zeigt zusammengefasst folgende Ergebnisse:

Die Funktionen Bauhof, Wasserwerk und Feuerwehrhaus sind auf dem erworbenen Grundstück grundsätzlich und ohne Funktionalitätseinschränkungen gemeinsam umsetzbar.

Die geschätzten Bau- und Baunebenkosten brutto (ohne bewegliche Innenausstattung) belaufen sich demnach auf gesamt rund 7.810.000 €. Davon entfallen auf

Feuerwehrhaus	rd. 3.070.000
Baubetriebshof (Bauhof)	rd. 3.740.000

Hinsichtlich der Zufahrt zur L 333 läuft derzeit die Klärung mit dem Landesbetrieb. Damalige mündliche Äußerungen haben dem Grunde nach die Möglichkeit zur Anlegung einer Zufahrt bereits zugesagt. Technische Details blieben vorbehalten und sind derzeit in Klärung. Baulich ist die Anlage der Zufahrt als solche ohne weiteres möglich und wurde so auch in die Studie eingebettet. Welche Anforderungen dann der Landesbetrieb oder das Straßenverkehrsamt zur Sicherung einer Alarmausfahrt stellt, wird sich zeigen.

Nach erster Einschätzung der kPlan AG könnte – unterstellt man begänne mit den Planungen unmittelbar im Oktober 2012 - sich der Zeitplan mit einer entsprechenden Verteilung des Finanzbedarfs für das Vorhaben etwa wie folgt darstellen:

2012	2013	2014	2015
100.000 € Planungskosten	2.313.000 € Planungs- und Baukosten	4.626.000 € Baukosten und Bauüberwachung	771.000 € Baukosten und Bauüberwachung

Demzufolge wäre ein Freimachen des Schulgassen-Areals realistisch frühestens in der ersten Jahreshälfte 2015 möglich. Dieser Zeitplan wurde mit dem Investor Mitte August erörtert – siehe dazu unten.

A.2.2 Deutsche Bahn

Wie bekannt wird die DB (mit verschiedenen Sparten) als Grundstückseigentümer wie auch als Betreiber der Bahntrasse benötigt. Diverse Besprechungen zeigen derzeit folgenden Stand:

Bezüglich des Grundstücks „Parkhaus“ ist man zur Veräußerung bereit – allerdings nur zugleich mit dem Grundstück des ehemaligen Empfangsgebäudes. Gemäß der letzten Besprechung mit der DB-Imm vom 27.08.2012 (nach Abschluss des DB-internen Bewertungsverfahrens) ist von einem Kaufpreis in Höhe von 140.000 € zzgl. aller Nebenkosten auszugehen, der damit nahe an der gemeindlichen Marktwertermittlung (rund 130.000 €) liegt.

Strukturell ist angedacht, dass der Investor von der DB die für sein Vorhaben benötigte Fläche direkt erwirbt und die Fläche des Empfangsgebäudes zeitgleich von der Gemeinde oder einem Dritten erworben wird. Hinsichtlich der alten P&R-Anlage würde dann die Gemeinde auf ihr Rest-Nutzungsrecht mit Besitzübergang auf den Investor bzw. mit Abrißbeginn verzichten.

Diverse bahntechnische Aspekte wurden unmittelbar im Verhältnis Investor und DB-Netz besprochen, teils unter Mitwirkung der Gemeinde.

A.2.3 Aufgabe alte P&R-Anlage und Ersatz auf dem Einzelhandelsvorhaben

Eine eingehende Besprechung beim Fördergeber NVR ergab folgendes: Bei vorzeitiger Aufgabe der alten Anlage fällt eine „Ablösezahlung“ an. Man will indes wohlwollend bezüglich des Beginns der Bindungsfrist (der an sich maßgebliche Schlussverwendungsnachweis erfolgte mehrere Jahre nach der eigentlichen Inbetriebnahme) prüfen. Die bindungstechnische Übertragung der Restlaufzeit auf eine neue Anlage wird als ungünstig gesehen, weil in diesem Umfang eine Förderung der Neuanlage entfällt.

Die Förderung des Ersatzes mit einer 85% Quote erscheint grundsätzlich möglich. Die Struktur dabei ist folgende: Der Investor errichtet im Rahmen seines Vorhabens das neue P&R-Parkdeck. Die nötigen B&R-Plätze entstehen auf der Nordseite im Rahmen der Stadtschiene. Der Eigentümer des Einzelhandelsvorhabens räumt der Gemeinde ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht auf die Dauer der Bindungsfrist ein und erhält dafür ein einmaliges Nutzungsentgelt. Dieses wird als „Kaufpreis“ gefördert. Ggf. können auch Zusatzaufwendungen für die Zufahrt gefördert werden. Auf Anraten des NVR wurde das Vorhaben mit einem Erläuterungsbericht fristgerecht noch im März vorsorglich angemeldet.

A.2.4 Verhältnis Gemeinde-Investor

Der Investor würde nach dem Ergebnis der bisherigen Vorverhandlungen die Bauleitplanung auf seine Kosten übernehmen und die Gemeindeflächen kaufen. Die Gemeinde würde diese geräumt, aber ohne Abriss der Gebäude, übergeben müssen. Die Teilfläche im Westen würde wie erwähnt direkt durch den Investor von der DB erworben. Wie auch erwähnt müsste der Kaufvertrag dann die Ver-

pflanzung enthalten, ein P&R-Deck mit ca. 200 Plätzen zu bauen und gegen Nutzungsentschädigung der Gemeinde zum Betrieb zu überlassen.

Zum denkbaren „Kaufpreis“ wurden die Bewertungen und Verhandlungen intensiv geführt und endeten zum 27.08.2012 mit folgendem Stand:

Zwischen Investor und Gemeinde erscheint eine Einigung auf einen m²-Kaufpreis realistisch, der den Bilanzwert der ca. 3900 m² gemeindeeigener Fläche (einschl. Anteil Werke) erreicht und den Käufer mit dem Abriss der Gebäude belastet. Es besteht Einvernehmen darüber, dass dann allein noch das Altlastenrisiko den Kaufpreis mindern kann. Im weiteren Vorgehen soll dieses gemeinsam näher eingeschätzt werden.

Zwischen Investor und DB wurde hinsichtlich des Kaufpreises und der Grundmodalitäten eines Kaufvertrages Einvernehmen erzielt.

Die Verlegung der Schulgasse würde der Investor übernehmen. D.h., er erwirbt die Anliegerrandflächen an der Südseite der Straße, verlegt baulich die Schulgasse und übereignet der Gemeinde die neue Trasse. Im Gegenzug erhält er ohne Entgelt die an der Nordseite der Straße freiwerdenden Randflächen zwecks Integration in sein Vorhaben. An der bekannten Bereitschaft der Anlieger zur Veräußerung hat sich bis heute nichts geändert.

Anfang August wurde der Investor über die laut Fachplaner denkbare Zeitschiene (siehe A.2.1) in einer eingehenden Besprechung unterrichtet. Diese wurde akzeptiert, wird aber mit den denkbaren Nutzern noch diskutiert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lagen keine Anzeichen dafür vor, dass sich die Absichten des Entwicklers geändert haben – das Projekt wird nach wie vor konkret verfolgt.

B: Einzelmaßnahmen und deren voraussichtliche Investitions-Kosten

Folgende Investitionen stünden im Zusammenhang mit dem Konversionsvorhaben Schulgasse an, die nachfolgend kurz skizziert und in ihren fiskalischen Auswirkungen berechnet werden:

- B.1 Ankauf Ersatzgrundstück
- B.2 Ankauf Bahnhofsgebäude
- B.3 Neubau Feuerwehrgerätehaus
- B.4 Neubau Betriebsgebäude Bauhof (inkl. Salzlagerhalle)
- B.5 Neubau einer Park & Ride Anlage/ Rückzahlung Landeszuweisung
- B.6 Neubau Betriebsgebäude und Lager Wasserwerk
- B.7 Ersteinrichtung der neuen Gebäude von Feuerwehr und Bauhof
- B.8 Bau einer Zufahrt vom Feuerwehrgerätehaus auf die L 333 (Alarmausfahrt)
- B.9 Schaffung einer Funk-Daten-Verbindung

B.1 Ankauf Ersatzgrundstück

Am 23. Dezember 2010 erwarb die Gemeinde Eitorf ein Gewerbegrundstück in der Siegstraße (Teilstück ehemalige L 333 / Zufahrt vom Ende der Straße am Wendehammer). Der Kaufpreis für das 11.888 qm große Areal betrug 250.0000 Euro. Hinzu kamen Nebenkosten wie die Notar-Gebühren, so dass ein Bilanzwert von 261.671,39 Euro zu Buche steht (21,03 Euro je qm). Das Grundstück wurde ausgewählt, weil auf ihm sowohl Ersatzbauten für die Freiwillige Feuerwehr, als auch für den Bauhof und das Wasserwerk realisierbar wären.

B.2 Ankauf des Bahnhofsgebäudes

Wie oben A.2.2 geschildert ist von einem Kaufpreis i.H.v. 140.000 € zzgl. Nebenkosten auszugehen. Grundsätzlich benötigt die Gemeinde Eitorf das Gebäude zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht. Um die gewünschte „Konversion der Schulgasse“ möglich zu machen, ist ein Ankauf durch die Gemeinde dennoch erforderlich. Insofern müsste zum einen über eine künftige Nutzung zu beraten sein, zum anderen über einen anschließenden Weiterverkauf bzw. über eine langfristige kostenneutrale Verpachtung. Denkbar wäre eine Nutzung im gastronomischen Bereich, wie auch für Zwecke der Touristik.

B.3 Neubau Feuerwehrhaus

Zur grundsätzlichen Frage der Notwendigkeit eines neuen Feuerwehrhauses wird auf die bisherigen ausführlichen Beratungen rund um den Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Eitorf und die Darlegungen weiter oben verwiesen. Das bisherige Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen an eine Funktionsfähigkeit der Feuerwehr. Die Mängel wurden durch den Gutachter bescheinigt. Insofern ist es keine Frage des „Ob“, sondern lediglich ein Frage des „Wann“ ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet wird.

Wie bei A.2.1 beschrieben ist mit Baukosten von rund 3.070.000 € auszugehen. Nicht berücksichtigt ist dabei die Ersteinrichtung (Mobiliar u.ä.) der neuen Gebäude. Siehe hierzu weiter unten.

Nicht in der Planung enthalten sind eventuelle Anforderungen an die Sicherung der Alarmausfahrt zur L 333. Sofern diese signalgesichert gefordert wird, wären geschätzte Kosten in Höhe von 50. bis 60.000 Euro anzusetzen.

B.4 Neubau Betriebsgebäude Bauhof/Versorgungsbetrieb (Baubetriebshof)

Hierzu setzt die erste Studie Kosten von rund 4.740.000 € an. Nicht berücksichtigt ist dabei die Ersteinrichtung der neuen Gebäude. Siehe hierzu weiter unten. Zudem beinhaltet diese Summe die geplante Unterbringung der technischen Betriebes und des Lagers des Wasserwerkes. Der Baukostenanteil hierzu beträgt geschätzt 1 Mio. Euro (siehe dazu weiter unten), so dass auf den eigentlichen Bauhof eine Summe in Höhe von 3.740.000 Euro entfällt.

B.5 Neubau „Park + Ride Anlage“ am Bahnhof (Südseite) und deren Förderung Rückzahlung Landeszuweisung für bisherige P+R Anlage

Siehe dazu zunächst oben A. 1 und A.2. Das Grundstück auf dem die Anlage aus dem Jahr 1991 errichtet wurde, gehört der Deutschen Bahn AG. Es wurde durch einen Nutzungsvertrag der Gemeinde zunächst für einen Zeitraum von 30 Jahren kostenlos überlassen. Der Vertrag aus 1989 würde sich nach Ablauf der 30-jährigen Frist um jeweils ein Jahr automatisch verlängern, sofern er nicht gekündigt wird. Sofern die Gemeinde es bei Kündigung nicht kauft, muss sie es in den „alten Zustand“ zurückführen, das Gebäude also abreißen. Hierfür wurde in der Eröffnungsbilanz der Gemeinde Eitorf vom 1. Januar 2008 eine Rückstellung in Höhe von 100.000 Euro gebildet.

Der Bau der bestehenden P+R Anlage mit 194 P+R Plätzen sowie 250 B+R Plätzen wurde vom Land NRW mit 80 % gefördert und betrug 1.905.333 DM (974.181,29 Euro). Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre. Noch nicht abschließend geklärt werden konnte, ob diese Frist mit der Inbetriebnahme der Anlage (also 1991), oder mit der Abrechnung der Baukosten gegenüber dem Zuschussgeber (in 1996) begann. Je nachdem stünde eine Restlaufzeit von 1 oder 7 Jahren zu Buche. Im Falle von 7 Jahren wäre demnach eine Landeszuweisung in Höhe von 272.770 Euro zurückzuzahlen. Im Falle der ersten Variante, wären 38.967 Euro an das Land zu zahlen. Es besteht allerdings auch die Option, die Restlaufzeit auf eine neue P+R Anlage anzurechnen. Entsprechend geringer würde der Zuschuss dann ausfallen.

Es ist erklärter Wille der politischen Gremien, bei Umsetzung des Konversionsvorhabens für die Schaffung von Ersatzparkplätzen zu sorgen. Einen entsprechenden Beschluss fasste der Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien am 25. Januar 2012 (XIII/12/130). Der Wegfall der derzeitigen Anlage in der Schulgasse soll im Rahmen der finanziellen, bautechnischen und vertraglichen Möglichkeiten mittels einer 2. Parkdeckebene als P+R Anlage auf dem Einzelhandelsobjekt kompensiert werden. Dies wurde zwischenzeitlich mit dem Zuschussgeber erörtert. Sofern bestimmte Kostengrenzen bei der Ersatzanlage pro Platz nicht überschritten werden, ist mit einer Förderung von 85 % zu rechnen.

Der Investor hat für den Bau der 2. Parkdeckebene eine Kostenschätzung vornehmen lassen. Es erscheint möglich, die vorgegebene Kostengrenze einzuhalten. Baukosten von rund 1 Mio. Euro stünde eine Förderung von 85 %, also 850.000 Euro, gegenüber. Der Eigenanteil der Gemeinde Eitorf belief sich also auf 150.000 Euro; abzüglich der anzurechnenden Restzuweisung der Altanlage (siehe weiter oben).

B.6 Neubau Betriebsgebäude Wasserwerk

Von den Planungen zur Konversion des Schulgassenareals wären auch die Gemeindewerke Eitorf – Wasserwerk- betroffen. Im Bereich des gemeindlichen Bauhofs hat das Wasserwerk seinen technischen Betrieb in einem eigenen Gebäude und sein Lager untergebracht. Beides steht im Eigentum des Wasserwerkes und ist entsprechend bilanziert:

	Bilanzwert zum 31.12.2011	Anmerkung
Betriebsgebäude Wasser	122.334 Euro	Restlaufzeit bis 2023 / 2046
Grund und Boden Schulgasse	30.677 Euro	Gesamt: 2.012 qm – Anteil Wasserwerk 240 qm (127,82 Euro je qm)
	153.011 Euro	

Abriss des bisherigen Betriebsgebäudes Wasserwerk:

Wie die Gemeinde Eitorf, so müsste auch das Wasserwerk zum einen Ersatzinvestitionen tätigen, zum anderen einen anteiligen Verkaufserlös erhalten. Wie bei der Gemeinde muss davon ausgegangen werden, dass der anteilige Verkaufserlös für die Gemeindewerke nicht ausreicht, um bilanzielle Verluste aus der Sonder-Abschreibung der bestehenden Gebäude auszugleichen.

Neubau Betriebsgebäude und Lager Wasserwerk:

Im Dezember 2010 hat die Gemeinde Eitorf ein Grundstück an der Siegstraße / Im Auel erworben. An diesem Standort ist geplant, künftig die Feuerwehr, den Bauhof und das Wasserwerk anzusiedeln. Über die Handhabung des Areals durch das Wasserwerk wären mehrere Alternativen denkbar:

1. Im Hinblick auf den absehbaren „Verlust“ des Wasserwerkes beim Verkauf des bisherigen Areals in der Schulgasse, könnte ein kostenloses Nutzungsrecht am künftigen Standort in der Siegstraße eingeräumt werden.
2. Das Wasserwerk erwirbt die notwendigen Flächen von der Gemeinde und baut ein neues Betriebsgebäude.
3. Die Gemeinde verpachtet die notwendigen Flächen / Gebäude an das Wasserwerk zu einem ortsüblichen Pachtzins; der noch zu bestimmen wäre.

Seitens der Gemeinde wurde eine Planung der neuen Betriebsgebäude in Auftrag gegeben (siehe dazu ausführlich weiter oben). Dabei wurden aus Gründen der Zweckmäßigkeit Räumlichkeiten für das Wasserwerk mit eingeplant. Der Anteil des Wasserwerkes an der Baumaßnahme beläuft sich geschätzt auf 1 Mio. Euro.

B.7 Ersteinrichtung der neuen Betriebsgebäude von Feuerwehr und Bauhof

Durch die Feuerwehrleitung wurde eine Liste der benötigten Einrichtungsgegenstände angefertigt und hierzu ein Angebot einer Fachfirma angefordert. Es ist vorgesehen, die auszusortierenden Schränke des bisherigen Gebäudes, am künftigen Zusatzstandort Mühleip wieder zu verwenden. Das Angebot vom 2. August 2012 beläuft sich auf gerundet 79.000 Euro.

Seitens der Bauhofleitung wurde ebenfalls eine Liste der zu beschaffenden Einrichtungsgegenstände erstellt. Aufgrund einer ersten Preisermittlung ist mit Kosten in Höhe von 15.000 Euro zu rechnen

B. 8 Bau einer Zufahrt vom Feuerwehrgerätehaus auf die L 333 (Alarmausfahrt)

Wie erwähnt ist die bauliche Errichtung einer Zufahrt in die Kostenschätzung eingeflossen. Noch ungeklärt ist, wie der Landesbetrieb und/oder der Kreis sich zur Sicherung einer Alarmausfahrt stellen. Die Maßnahmen können von einer reinen Geschwindigkeitsbegrenzung über ein gelbes Warnlicht bis hin zu einer alarmgesteuerten Lichtsignalanlage reichen. Vorsorglich sollen 50.000 € für letztere als ungünstigster Fall berücksichtigt werden.

B.9 Schaffung einer Funkverbindung Neubauten – Rathaus

Die bisherigen Gebäude an der Schulgasse sind mittels eines Glasfaserkabels an die Kommunikationseinrichtungen im Rathaus angebunden. Dies betrifft die Zeiterfassung der Mitarbeiter, die gemeindliche Telefonanlage, den Zugriff auf das Internet und vor allem den Datenzugriff auf die Server im Rathaus. Zum Neubaugelände existiert keine Datenleitung, eine gesonderte Verlegung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Es verbleiben zwei Lösungen; zum einen eine Lösung über das öffentliche Telefonnetz (Internet), zum anderen eine Funklösung. Nach einer ersten Überschlagsrechnung der CIVITEC des Rhein-Sieg-Kreises, wäre eine Funkverbindung die wirtschaftlichste Lösung. Die Kosten hierfür betragen im Höchstfalle einmalig 50.000 Euro. An den Kosten werden sich die Gemeindewerke

ggf. beteiligen.

C: „Konversion Schulgasse“- Auswirkungen auf den Haushalt

Im nachfolgenden Kapitel werden die Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Eitorf zusammengetragen und sowohl erläuternd als auch tabellarisch dargestellt. Diese Zahlen wiederum sind anschließend die Basis um beurteilen zu können, ob der zusätzliche Aufwand, der durch die „Konversion Schulgasse“ entsteht, von der Gemeinde Eitorf geschultert werden kann.

C.1 Investitionen (Auswirkungen auf den Finanzplan)

C.1.1: Übersicht über die voraussichtlichen Kosten der Investitionen: (siehe ausführliche Ausführungen weiter oben)

	Kosten in Euro	Nutzungsdauer / AfA
Kauf Ersatz-Grundstück	261.671	Entfällt
Neubau Feuerwehrgaragehaus	3.070.000	50 Jahre
Neubau Betriebsgebäude Bauhof	3.740.000	50 Jahre
Neubau Betriebsgebäude Wasserwerk	1.000.000	50 Jahre
Ersteinrichtungskosten Feuerwehr	79.000	15 Jahre
Ersteinrichtungskosten Bauhof	15.000	15 Jahre
Neubau P+R Anlage auf der Südseite der DB	1.000.000	40 Jahre
Rückzahlung Landeszuweisung P+R Anlage	39.000	Entfällt
Ankauf Bahnhofsgebäude	140.000	Weiterverkauf
Schaffung Funkverbindung zum Rathaus	50.000	25 Jahre
Gesamtinvestitionen	9.394.671	

C.1.2 Übersicht über die Einzahlungen bzw. Zuschüsse Dritter:

Verkauf der Grundstücke an der Schulgasse / Brückenstraße

Der Einzelhandels-Standortentwickler benötigt für sein Bauvorhaben die Fläche zwischen Bahnhofsgebäude, Schulgasse, Bahnstrecke und der Brückenstraße.

Nach dem derzeitigen Stand der Gespräche kann davon ausgegangen werden, dass der vom Investor zu zahlende Kaufpreis für die Grundstücke der Gemeinde Eitorf in etwa in der Höhe fließt, als dass kein bilanzieller Verlust aus der „Ausbuchung“ der derzeitigen kommunalen Gebäude (siehe oben) entsteht. Überschüsse aus dem Verkauf, die zur Mitfinanzierung der notwendigen neuen Investitionen dienen könnten, sind nicht zu erwarten. Nähere Informationen müssten ggf. in nichtöffentlicher Sitzung gegeben werden. (siehe auch C 2.1)

Landeszuweisung aus dem GVFG (NVR) für neues Parkdeck

Mit dem Zuschussgeber, der Nahverkehr Rheinland (im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen), wurde die Sachlage mehrfach ausführlich erörtert. Der Sachverhalt wurde weiter oben ausführlich dargestellt. Mit einer Förderung der neuen Park and Ride Anlage in Höhe von 85 % kann realistisch gerechnet werden. Bei geschätzten Baukosten in Höhe von 1. Mio. Euro, beläuft sich die Zuweisung demnach auf 850.000 Euro.

Anteilige Anrechnung der Investitionspauschale / Feuerwehropauschale

Alle oben genannten Investitionen sind derzeit nicht Bestandteil des Investitionsprogrammes im Haushalt der Gemeinde Eitorf. Insofern sind alle allgemeinen Deckungsmittel planerisch zugeordnet. Sollte es zu einer kurzfristigen Umsetzung der „Konversion Schulgasse“ kommen, wären die Mittel zusätzlich bereitzustellen und entsprechend zu kreditieren. Eine Anrechnung zum Beispiel der Investitionspauschale käme nur dann in Betracht, wenn auf andere geplante Investitionsvorhaben verzichtet würde.

Übernahme Baukosten durch Gemeindewerke

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindewerke den auf sie entfallenden Investitionsanteil selber aufbringen und der Gemeinde hieraus keine zusätzliche Belastung entsteht. Insofern werden die rechnerisch auf das Wasserwerk entfallenden Investitionskosten an dieser Stelle wieder abgezogen.

Weiterverkauf des Bahnhofsgebäudes

Wie oben ausführlich dargelegt, ist ein Ankauf des Gebäudes für kommunale Zwecke nicht notwendig; gleichwohl zur Abwicklung der „Konversion Schulgasse“ unabdingbar. Es ist vorgesehen, das Gebäude weiter zu verkaufen. Insofern wird es ins Umlaufvermögen der Gemeinde aufzunehmen sein. Ob und inwieweit sich ein Käufer findet, ist heute nicht abzusehen. Zunächst wird davon ausgegangen, dass ein Weiterverkauf in Höhe des eigenen Kaufpreises erfolgen kann.

Übersichtstabelle über Einzahlungen Dritter:

	Einzahlung in Euro
Verkauf der Grundstücke der Gemeinde Eitorf	690.000
Landeszuweisung aus dem GVFG (NVR) für neues Parkdeck	850.000
Anteilige Anrechnung der Investitionspauschale / Feuerwehrpauschale	0
Übernahme Baukosten durch Wasserwerk	1.000.000
Weiterverkauf des Bahnhofsgebäudes	140.000
Gesamt:	2.680.000

C 1.3: Von der Gemeinde zu kreditierende Investitionen:

	Euro
Gesamtinvestitionen	9.394.671
Einzahlungen Dritter	-2.680.000
Abzüglich bereits getätigter Investition für Grundstückskauf	-261.671
Zu kreditierender Netto-Investitionsaufwand	6.453.000

C.2 Auswirkungen auf den Ergebnisplan:

C.2.1 Bilanzieller Überschuss / Verlust aus dem Verkauf des Areals Schulgasse

Wie oben dargelegt, erwartet der Investor ein freigemachtes bzw. geräumtes Grundstück. Die dort derzeit existenten kommunalen Gebäude sind aktuell mit den aus folgender Tabelle ersichtlichen Werten bilanziert. Die dazu gehörenden Sonderposten sind ebenfalls benannt. Mit dem Abriss der aufstehenden kommunalen Gebäude müssen diese Gebäude im Wege einer Sonderabschreibung ausgebucht werden.

Beschreibung	Bilanzwert 31.12.11	Sonderposten 31.12.11
Grundstück Bauhof 1.722 m ²	131.128	0
Grundstück Bauhof 560 m ²	41.440	0
Grundstück Feuerwehr 1.208 m ²	89.392	0
Grundstück Erziehungsberatung 92 m ²	6.808	0
Erziehungsberatungsstelle	89.357	0
Feuerwehrgerätehaus	556.270	356.450
Bauhof	28.609	124
Parkhaus Bahnhof	706.678	593.553
Summe:	1.649.683	950.128

Nach dem aktuellen Stand der Verhandlungen mit dem Investor kann davon ausgegangen werden, dass sich aus dem Verkauf der o.a. Grundstücke, weder ein Verlust noch ein Überschuss ergeben wird. Auf die Ausführungen zu C 1.2 wird verwiesen.

C.2.2 Bisherige Nebenkosten / Künftige Nebenkosten (Bewirtschaftung)

- Die bisherigen Gebäude sind wenig bis kaum energetisch optimiert.
- Die künftigen Gebäude werden energetisch auf dem neusten Stand sein.
- Es werden künftig größere Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, die höhere Energiekosten verursachen werden.

Unter den vorgenannten Annahmen wird unterstellt, dass sich die Nebenkosten für Bewirtschaftung (Strom, Heizung, Wasser, Abfall) für die Alt- und Neubebäude etwa die Waage halten, bzw. dass es keine für den Haushalt relevanten Unterschiede geben wird.

C.2.3 Abschreibungen (AfA) künftig und bisher

Ein wesentlicher Punkt der künftigen Haushaltsbelastung erwächst aus den Abschreibungen für die neu zu errichtende Infrastruktur. Anhand der Kostenschätzungen und der derzeit gültigen Abschreibungstabelle, wurden die sich aus den Investitionen ergebenden Belastungen berechnet. Auf den Abdruck der umfangreichen Berechnungs-Tabelle wird an dieser Stelle verzichtet. Die jährliche Belastung des Ergebnishaushaltes beläuft sich nach Vollendung aller Neubauten auf 108.994 Euro. Bei der Analyse wurde berücksichtigt, dass die Abschreibungen für die bisherigen Gebäude (20.267 Euro p.a.) mit dem Tag des Abrisses enden. Ferner wurde eine Auflösung des Sonderpostens (LZ für neue P+R-Anlage) gegengerechnet.

C.2.4 Berechnung der Zinsbelastung für den Haushalt

Sofern die „Konversion Schulgasse“ in einem Schritt erfolgen soll um die angestrebte private Investition zu ermöglichen, müsste die kommunalen Ersatzbauten kurzfristig realisiert werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Aufnahme in das Investitionsprogramm der Gemeinde Eitorf. Vorbehaltlich der dafür notwendigen, aber auch fraglichen Genehmigung der Kommunalaufsicht, bedeutet dies eine entsprechende zusätzliche Nettokreditaufnahme in Höhe von 6.453.000 Euro (siehe Berechnung oben). Die Kreditaufnahme würde langfristig zu finanzieren sein. Am 9. August 2012 erfolgte eine aktuelle Zinsabfrage bei der Hausbank der Gemeinde Eitorf für ein entsprechendes Annuitäten-Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 30 Jahren. Der Zinssatz für das angegebene Investitionsvolumen beträgt jährlich 2,76 %. Insofern ergäbe sich folgende zusätzliche jährliche Belastung für den Ergebnisplan der Gemeinde Eitorf:

6.453.000 Euro x 2,76% Zinsen aktueller Stand für 30 Jahre Laufzeit = 178.103 Euro.

Je nach Wahl und Ausgestaltung des Darlehensvertrages, würde sich diese Summe zu Lasten der Tilgung jährlich etwas reduzieren.

C.2.5 Abriss der „Erziehungsberatungsstelle“ – Gebäude Brückenstraße 25

Bestandteil der „Konversion Schulgasse“ ist auch das Grundstück Brückenstraße 25. Das darauf befindliche kommunale Gebäude ist derzeit an die Erziehungsberatungsstelle des Rhein-Sieg-Kreises vermietet. Der Mietvertrag wäre zu kündigen. Die derzeitige jährliche Miete in Höhe von Wegfall Mieteinnahmen in Höhe von 10.773 Euro p.a. würde künftig entfallen.

C.2.6 Handhabung Mietwohnungen im Feuerwehrgerätehaus

Bestandteil des Feuerwehrgerätehauses sind zwei frühere Dienstwohnungen. Den derzeitigen Mietern wäre ebenfalls zu kündigen. Der Wegfall an Mieteinnahmen beläuft sich auf 12.113 Euro p.a..

C.2.7 Freimachung des Areals an der Schulgasse

Mit dem Kauf der Grundstücke an der Schulgasse erwartet der Investor die Übergabe eines von allen beweglichen Gegenständen geräumten Grundstücks (die für das erwartete Baurecht durchzuführende Änderung des B-Plans würde im Vorlauf erfolgen). Nach dem oben genannten Zeitplan wäre dies in der ersten Jahreshälfte 2015 denkbar. Der Abriss der Gebäude würde vom Investor übernommen.

C.2.8 Auflösung Rückstellung für Abriss P+R Anlage

Gemäß Vertrag vom 1. Dezember 1989 zwischen der Gemeinde Eitorf und der damaligen Deutschen Bundesbahn, wurde das Grundstück auf dem die heutige P+R Anlage auf der Südseite der Bahn steht der Gemeinde für 30 Jahre unentgeltlich überlassen. Es besteht die Möglichkeit einer Verlängerung des Vertrages für die bisherigen Zwecke. Sollte das Grundstück allerdings anderweitig genutzt werden sollen, so ist die Gemeinde vertraglich verpflichtet, das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen; also auf eigenen Kosten das Parkhaus abzureißen. Hierfür wurde in der Eröffnungsbilanz der Gemeinde Eitorf vom 1. Januar 2008 eine Rückstellung in Höhe von 100.000 Euro gebildet. Sofern der Investor die Kosten für die Freimachung des Areals übernimmt (siehe oben), kann diese Rückstellung aufgelöst werden. In diesem Falle würde sich der Ergebnisplan des Jahres 2016 (evtl. 2015) um den Betrag verbessern.

Tabellarische Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan (in Euro)

+ = Verbesserung / - = Verschlechterung

	2014	2015	2016	2017 ff.	Anmerkung
Auflösung Rückstellung	0	0	+100.000	0	Für Abriss P+R
Neue Abschreibung	0	0	-150.511	-150.511	
Wegfall Abschreibung für Altgebäude (Netto)	0	0	+20.267	+20.267	

Auflösung Sopo P+R Anlage	0	0	+ 21.250	+ 21.250	Landeszuweisung
Künftige Zinsbelastung	0	-89.051	-178.103	-178.103	Häufig bereits 2015
Bewirtschaftungskosten	0	0	0	0	Kostenneutral
Unterhaltungskosten	0	0	0	0	Zunächst keine Netto-Folgekosten
Wegfall Mieteinnahmen Erziehungsberatungsstelle	0	0	-10.773	-10.773	
Wegfall Mieteinnahmen Feuerwehrgerätehaus	0	0	-12.113	-12.113	
Gesamt:	0	-89.051	-209.983	-309.983	

Hinweise:

Aus Vereinfachungsgründen wurde unterstellt, dass die neuen Gebäude zum 1. Januar 2016 bezogen werden, bzw. die bisherige kommunale Infrastruktur zum 31. Dezember 2015 aufgegeben wird. Es wurde ferner unterstellt, dass das mit zu erwerbende Bahnhofsgebäude weiterverkauft wird, es insofern im Umlaufvermögen verbucht wird. Damit unterliegt es zunächst nicht der Abschreibung.

D: Grundsätzliche Bewertung der Sachlage aus haushaltsrechtlicher Sicht

Um die haushaltsrechtlichen Auswirkungen aus der „Konversion Schulgasse“ beurteilen zu können und um eine sachgerechte Entscheidungsbasis zu haben, bedarf es vorab der Analyse der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Eine Umsetzung der Investitionsvorhaben aus der „Konversion Schulgasse“ ist nur dann möglich, wenn die Vorhaben haushaltsverträglich dargestellt werden können. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass mögliche Genehmigungsvorbehalte der Haushaltssatzung eingehalten werden. Maßgebend für diese Beurteilung ist der 8. Teil der Gemeindeordnung NRW; also die §§ 75 bis 96. Hier ist u.a. geregelt, dass der Haushalt wirtschaftlich, sparsam und effizient zu führen ist und die Planung und Rechnung eines jeden Jahres ausgeglichen sein muss!! Da der Haushalt der Gemeinde Eitorf seit Jahren nur durch Zugriffe auf das Eigenkapital ausgeglichen geplant und im Abschluss ausgeglichen ist, unterliegt die Haushaltswirtschaft in Eitorf einigen Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalten.

In 2012 wird in Eitorf die Ausgleichsrücklage (§ 75 GO) aufgebraucht sein. Um künftige Haushalte zumindest planerisch auszugleichen, sind Zugriffe auf die Allgemeine Rücklage vorgesehen. Dies bedarf gem. § 75 Abs. 4 Satz 1 GO der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

Bislang war seit Einführung des „Neuen Kommunalen Finanzmanagements (NKF)“ die Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes (HSK; vergleiche § 76 GO) nicht vonnöten. Unter Verweis auf die Vorberichte zu den Haushalten der letzten Jahre wird festgehalten, dass ein HSK nur unter großen Anstrengungen von Politik und Verwaltung verhindert werden konnte. Ein Haushaltssicherungskonzept bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

Festzuhalten ist zudem, dass die oben erwähnten Genehmigungen nur erteilt werden, wenn die Kommune nachweist, dass sie ihre Haushaltswirtschaft mittel- (Zugriff auf Allgemeine Rücklage) bzw. langfristig (HSK) wieder ausgeglichen darstellen kann. Andernfalls wird die Genehmigung versagt und die Haushaltswirtschaft richtet sich nach den Grundsätzen der „Vorläufigen Haushaltsführung“ (§ 82 GO). In diesem Fall unterliegt die Haushaltswirtschaft der Gemeinde sehr starken rechtlichen und aufsichtsbehördlichen Einschränkungen.

Jedwede Entscheidung im Zusammenhang mit dem geplanten Investitionsvorhaben an der Schulgasse hat sich demnach an der Frage der künftigen Haushaltssituation zu orientieren. Als Mindestanforderung ist demnach eine Beibehaltung des heutigen Status Quo anzustreben, wonach zwar ein Zugriff auf die Allgemeine Rücklage erfolgt, dieser jedoch genehmigt werden könnte (Einhaltung der sogenannten 25% bzw. 5-% Grenzen gemäß § 76 Absatz 1 GO). Derzeit überlegt die Landesregierung die „5%-Grenze“ des § 76 GO auf 10% anzuheben. Damit soll das Ziel verfolgt werden, möglichst viele Kommunen vor dem Abrutschen in ein Haushaltssicherungskonzept zu bewahren. Ob und inwieweit diese Gesetzesänderung tatsächlich beschlossen werden wird, kann derzeit nicht beurteilt werden und kann daher auch kein Maßstab für die Beurteilung der Ergebnisse dieser Vorlage sein.

Unabhängig von der Frage ob der Haushalt der Gemeinde Eitorf ohne ein Abrutschen in ein Haushaltssicherungskonzept die Folgekosten der „Konversion Schulgasse“ tragen kann, steht ein weiteres

rechtliches Problem der Umsetzung im Wege. Je nachdem wie sich die Haushaltssituation einer Kommune darstellt, unterliegt die Kreditaufnahme einer Kommune gemäß § 86 GO starken Einschränkungen durch die Kommunalaufsicht:

- 1. Ergebnisplan ist ausgeglichen bzw. wird durch Griff in die Ausgleichsrücklage ausgeglichen:**
Es ergeben sich dann keine Einschränkungen und rechtlichen Vorgaben bei der Finanzierung von Investitionen.
- 2. Ergebnisplan wird durch Rückgriff aus der Allgemeinen Rücklage ausgeglichen:**
Es gelten die Vorgaben der Kommunalaufsicht der Verfügung vom 4. März 2010 (abgedruckt im Vorbericht zum Haushalt 2011). Eine kommunalaufsichtsrechtliche Genehmigung der jeweiligen Haushaltssatzung erfolgt u.a. nur dann, wenn keine Nettoneuverschuldung ausgewiesen wird.
- 3. Haushaltsentwurf basiert auf einem genehmigungsfähigen Haushaltssicherungskonzept:**
Situation wie unter Ziffer 2 beschrieben.
- 4. Haushaltsentwurf basiert auf einem nicht genehmigungsfähigen Haushaltssicherungskonzept (Nothaushalt):**
Bei einem nicht genehmigungsfähigen Haushaltssicherungskonzept, unterliegt eine Kommune dauerhaft der „vorläufigen Haushaltsführung“ gemäß § 82 Gemeindeordnung. Vorgabe eines „Kreditaufnahmerahmens“ durch die Kommunalaufsicht. Dabei wird eine Unterteilung in rentierliche (im Zuge von Gebühren refinanziert wie z.B. bei Winterdienst oder Friedhöfen) und nicht rentierliche Investitionen erwartet. Für unrentierliche Investitionen erfolgt anschließend ein komplexes Verfahren zur Anrechnung von Zuschüssen Dritter. Vereinfacht gesagt wird letztendlich ein Kreditrahmen in Höhe von höchstens zwei Drittel der ordentlichen Tilgung von Darlehen genehmigt; also ein jährlicher Schuldenabbau von einem Drittel der Tilgungsleistungen erwartet

Zudem beschlossen der Hauptausschuss (HA/XII/16/149) am 28. August 2007 und der Rat der Gemeinde (R/XII/23/241) am 17. September 2007 folgenden bis heute gültigen Grundsatz:

„Die Gemeinde Eitorf verzichtet darauf, für Investitionen zusätzliche langfristige Schulden zu machen. Die Höhe der planmäßigen Tilgung alter Darlehen bildet die absolute Obergrenze für neue Schulden. ..“

Zumindest theoretisch ließe sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit einer Nettokreditaufnahme durch eine Realisierung der Konversion über ein sogenanntes PPP bzw. ÖPP-Projekt lösen. Die Investitionen würden durch einen Privaten getätigt, während die Gemeinde Eitorf mit dem Investor einen Mietvertrag in der Regel über 30 Jahre schließen würde. In dieser Zeit refinanziert der Private seine Kosten über die Vermietung der getätigten Bauvorhaben. Ob und inwieweit diese Variante wirtschaftlicher als eine kommunale Lösung wäre, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Aus folgenden Fakten sei ein Rückschluss gezogen:

- Während der Rückmietvertrag über 30 Jahre laufen würde, beträgt die Abschreibungszeit der Gebäude bei der Gemeinde 50 Jahre.
- Kommunen refinanzieren sich derzeit zu einem nie dagewesenen niedrigen Zinssatz.
- Ein Privatinvestor ist nicht an Vergabebedingungen gebunden.

Aus diesen Annahmen wird unterstellt, dass sich die aus dem Haushalt zu finanzierenden Kosten nicht sonderlich unterscheiden werden. Um beurteilen zu können, ob der Haushalt der Gemeinde Eitorf die Folgekosten der Konversion refinanzieren kann, wird daher lediglich die kommunale Ausführungsvariante untersucht.

E: Ausblick auf den Haushalt 2013

Wie bereits oben und im Vorbericht zum Haushalt 2012 ausführlich dargestellt, hatte die Haushalts-

planung 2012 nur unter größten Mühen genehmigungsfähig hergestellt werden können. Insbesondere die Einhaltung der 5%-Grenze stellt sich in 2013 als sehr schwierig dar. Eine Einhaltung dieser Grenze ist in den kommenden Jahren aber unabdingbare Voraussetzung für eine Umsetzung der oben beschriebenen Investitionen. Insofern wird nachstehend beschrieben, welche Rahmenbedingungen sich zum Haushalt 2013 abzeichnen und ggf. welcher finanzielle Spielraum für die Gemeinde Eitorf besteht. Konkret zu beantworten wäre die Frage, ob die oben beschriebenen Folgekosten im Haushalt 2013 ff. aufgefangen werden können (siehe nächstes Teilkapitel dieser Vorlage).

Für den Haushaltsentwurf 2013 stehen derzeit folgende Informationen zur Verfügung:

- Die für Kommunen bindenden Orientierungsdaten des Landesinnenministeriums für 2013 bis 2016 liegen seit dem 13. Juli 2012 vor.
- Die Daten der für den Finanzausgleich 2013 maßgebenden Referenzperiode (1.7.2011 bis 30.6.2012) liegen vor.
- Steuermehreinnahmen aus 2011 führen in 2013 zu absehbar niedrigeren Schlüsselzuweisungen.
- Gewerbesteueraufkommen ist seit einigen Jahren nahezu stabil.
- Seit 2012 gelten für die Auszahlung des kommunalen Anteils an der Einkommenssteuer neue Schlüsselzahlen. Der Anteil der Gemeinde Eitorf ist rückläufig. Auf entsprechende Pressemeldungen zum Thema „Kaufkraft in Eitorf“, sowie auf den Rechenschaftsbericht zum Jahresabschluss 2011 wird verwiesen.
- Personalkosten unterlagen in 2011 durch Nachberechnungen der Pensionsrückstellungen für die Beamten starken Steigerungen. Diese wird sich in 2012 und auch ab 2013 negativ auswirken.
- Nach einem aktuellen Urteil zum Asylbewerberleistungsgesetz, müssen in Eitorf ab 2012 jährlich rund 30.000 Euro Mehrkosten aufgefangen werden. Es gibt bislang keine Erkenntnisse, ob sich das Land hieran beteiligt.
- Nahezu abgeschlossen ist die Hundezählung 2012 in Eitorf. Ab 2013 ist mit Mehrerträgen von 11. – 12.000 Euro zu rechnen.

Folgende Sachverhalte sind 2013 ggf. mit einem hohen finanziellen Risiko behaftet:

1. Für den Finanzausgleich 2013 (Schlüsselzuweisungen) liegen noch keine Informationen zum Grundbetrag (Menge der auszuschüttenden Gelder an die Kommunen) vor.
2. Nach dem Doppelhaushalt 2011/2012 wird der Rhein-Sieg-Kreis für 2013 einen neuen Haushaltsentwurf vorlegen müssen. Forderungen der Kommunen aus der Vergangenheit auf Senkung der Umlagen wurden bislang abschlägig beschieden. Pressemeldungen vom Sommer 2012 zufolge, ist für den Bereich des Jugendamtes mit weiteren erheblichen Kostensteigerungen zurechnen. Alleine das höhere Minus des Jugendamtes aus dem Jahre 2011 würde die Gemeinde Eitorf mit rund 516.000 Euro belasten.
3. Zudem hat der Rhein-Sieg-Kreis im Frühjahr 2012 beschlossen, das Defizit eines beitragsfreien dritten Kindergartenjahres zu übernehmen. Dies betrifft die acht im Kreisjugendamt verbliebenen Kommunen, wobei sich die zusätzlich von den Gemeinden zu tragenden Kosten auf 360.000 Euro je Jahr belaufen. Eine entsprechende Anhebung der Jugendamtsumlage erscheint zumindest wahrscheinlich.
4. Ergebnis des Gutachtens zum baulichen Zustand des Hermann-Weber-Bades fehlt noch. Damit können die Sanierungskosten noch nicht konkret benannt werden.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Umstände, wurde seitens der Kämmerei eine erste Hochrechnung der wichtigen Haushaltspositionen für 2013 durchgeführt. Sie beinhaltet allerdings eine unveränderte Anrechnung der bisherigen Kreisumlagesätze. Ohne konkrete Planung der Sachkosten und der sonstigen Erträge ergeben sich gegenüber der bisherigen Planung folgende Abweichungen:

	2013	2014	2015
Verbesserung (+) bzw. Verschlechterung (-) aus neuer Planung	-974.708	-30.661	+ 165.167
Bisheriger Quotient der Entnahme	4,81 %	4,29 %	4,25 %
Neuer Quotient der Entnahme Allg. Rücklage	8,16 %	5,47 %	4,93 %

Differenz bis zur Einhaltung der 5%-Hürde:	-1.346.979	-184.233	+25.226
Auswirkungen Ergebnisplan aus Konversionsvorhaben	0	0	-89.051

Hinweis: Jährliche Verschlechterung Ergebnisplan aus Konversionsvorhaben ab Fertigstellung aller Baumaßnahmen: -309.983 Euro.

Bereits in 2012 sah die Haushaltsplanung der Gemeinde eine Überschreitung der 5%-Hürde vor (7,89 %; siehe Seite 23 Vorbericht zum Haushalt 2012). Unterstellt man, dass der Haushalt 2012 auch faktisch mit einer Überschreitung der Grenze abschließen wird, so würde eine erneute Überschreitung in 2013 das Aufstellen eines Haushaltssicherungskonzeptes bedeuten; und zwar bereits ohne die Einrechnung der Folgekosten aus den Investitionen der „Konversion Schulgasse“ - Diese würden mit Aktivierung und Inbetriebnahme der neuen Gebäude zu der oben errechneten zusätzlichen Belastung führen.

F: Schlussfolgerungen

Aus heutiger Sicht besteht keinerlei finanzieller Spielraum, um aus dem laufenden Haushalt heraus zusätzliche Folgekosten finanzieren zu können. Zunächst wird es Aufgabe der Verwaltung sein, weitere Einsparmaßnahmen vorzuschlagen bzw. weitere zusätzliche Erträge zu generieren, um überhaupt einen genehmigungsfähigen Haushaltsentwurf 2013 vorlegen zu können; und zwar ohne jedwede Konversionsmaßnahmen!

Ob die Anzahl bzw. die aus weiteren Konsolidierungsmaßnahmen erwachsenden „Spielräume“ derart groß sind, das daraus finanzielle Spielräume zur Refinanzierung zusätzliche Investitionen aus dem Konversionsvorhaben geschaffen werden können, wird als sehr unwahrscheinlich angesehen. Bereits der Rückblick auf die Beschlussfassung zu den beiden Konsolidierungslisten zum Haushalt 2011 lässt den Rückschluss zu, dass alleine die Herstellung eines genehmigungsfähigen Haushaltsentwurfs 2013 ein Kraftakt werden wird.

Als Schlussfolgerung beliebt demnach festzuhalten, dass jedwede zusätzliche Investitionsmaßnahme auch zusätzlich finanziert werden muss. Hierfür kämen zumindest theoretisch die bereits in der Beschlussfassung des APUE am 25.1.2012 bzw. Rat am 6.2.2012 benannte weitere Anhebung von kommunalen Steuern bzw. eine permanente Abführung von Gewinnen der Gemeindewerke in Betracht. Unter Verweis auf

- die erst zum Haushalt 2012 erfolgte Anhebung der kommunalen Steuern in Eitorf,
- auf die noch nicht bekannten Sanierungskosten des Hermann-Weber-Bades und
- auf die oben beschriebenen Risiken des Haushaltes 2013,

befürwortet die Verwaltung einen Rückgriff auf diese Refinanzierungsmöglichkeiten nicht!

Ob und inwieweit zudem das Problem einer zusätzlichen Nettokreditaufnahme in Höhe von kumuliert 6.453.000 Euro gelöst werden kann, wäre ausführlich mit der Kommunalaufsicht zu besprechen. Eine Ausnahmegenehmigung wäre zumindest für Pflichtaufgaben der Gemeinde, also den Feuerschutz, denkbar. Im Hinblick auf die Gesamtsituation des Eitorfer Haushaltes wäre dann aber mit Auflagen für die sonstigen vorgesehenen Investitionsvorhaben zu rechnen. Da die Zusammenstellung der Folgekosten und deren Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde Eitorf aber bereits zu einem eindeutigen Ergebnis kommt, sei das Thema „Genehmigung einer Nettokreditaufnahme“ an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Fazit:

Die kurzfristige Umsetzung bzw. Finanzierung der notwendigen Bauvorhaben aus der geplanten „Konversion Schulgasse“, ist in der derzeit vorgesehenen Form und vor allem im vorgesehenen Zeitraum über den Haushalt der Gemeinde Eitorf nicht darstellbar!!!!

G: Alternativer Handlungsvorschlag

Um die von Rat und Verwaltung gewünschte „Konversion der Schulgasse“ dennoch umsetzen zu können, sind alternative Überlegungen anzustellen. Die vom derzeitigen Investor angestrebte zeitliche Umsetzung lässt sich nicht umsetzen.

Als Handlungsalternative wird seitens der Verwaltung eine zeitliche Streckung vorgeschlagen. Die Durchführung der einzelnen Umsiedlungen aus dem Schulgassenareal ist, wenn wirtschaftlich sinnvoll darstellbar

- in einzelne Teilvorhaben aufzuteilen, sowie

- nicht zusätzlich im Investitionsprogramm auszuweisen, sondern unter Verzicht auf andere Investitionsmaßnahmen.

Seitens der Verwaltung wird insofern angestrebt, im Haushaltsentwurf 2013 bzw. im Investitionsprogramm 2013 – 2016 eine entsprechende Umsetzung der Maßnahmen vorzuschlagen. Denkbar wäre folgender zeitlicher Ablauf:

Neubau Feuerwache Eitorf (Planung in 2013)	2014 – 2015
Neubau Baubetriebshof mit Betriebsgebäude Wasserwerk	2016 - 2017
Freimachung des Schulgassenareal	2017 / 2018
Neubau Parkhaus / Parkpalette	2018 – 2019

Bei dieser Übersicht ist folgendes zu berücksichtigen:

Ein Umzug der Feuerwehr in 2016 bedeutet für 2012-2015 grundsätzlich keine zusätzlichen oder mit Blick auf den Umzug unnötigen Unterhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen. Die jetzt noch bei den Mietwohnungen erzielten Mieteinnahmen entfallen perspektivisch ab 2013, um Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen zu vermeiden. Gleiches gilt für die Einnahmen aus dem Mietverhältnis der Erziehungsberatungsstelle, die perspektivisch 2013/2014 umzieht.

Der Bau eines Salzlagers kann nicht bis 2017 gestreckt werden. Entweder ist eine Mietlösung zu finden oder auf dem Ersatzgrundstück der Neubau eines Salzlagers (Baukosten ca. 250.000 €) vorzuziehen. Auch der Umzug der Lagerflächen von „Am Eichelkamp“ ist vorzubereiten (Einzäunung, Toranlage, Flächenbefestigung u.ä.)

Zum Parkhaus Süd entsteht der erwähnte zusätzliche Unterhaltungsaufwand (s.o. A 1).