

Vermerk

Bewerbung des Amtes GuMS um einen Bauplatz zugunsten des Amtsbauhofes im zukünftigen Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 12 hier: Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Der Finanzausschuss der Gemeinde Hetlingen hat nachfolgenden Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Finanzausschuss kann sich grundsätzlich vorstellen, dem Amt Geest und Marsch Südholstein zur Ansiedlung des Amtsbauhofes im zukünftigen Gewerbegebiet B-Plan Nr. 12 einen Bauplatz z.B. im Wege der Verpachtung zu überlassen. Dies steht vorbehaltlich einer noch ergebnisoffenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung seitens der Gemeinde Hetlingen

Nach Rücksprache mit dem Ausschussvorsitzenden, Herrn Thomßen, könnten im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen neben einem reinen Verkauf eines Gewerbegrundstückes an das Amt auch andere, ggf. für die Gemeinde wirtschaftlich interessantere Varianten geprüft und mit der Variante eines reinen Verkaufs verglichen werden. Da eine Vielzahl von Angaben hierbei geschätzt bzw. angenommen werden müssen, ist dies zunächst nur als Entscheidungshilfe bzw. Diskussionsgrundlage zu verstehen.

Vergleich Verkauf an Gewerbebetrieb / Verkauf an das Amt

Hierbei ist festzustellen, dass der reine Verkaufserlös bei einem Verkauf, egal an wen, gleich wäre. Der von der Gemeinde festgelegte Verkaufspreis wäre zu zahlen. In der Vergangenheit wurde häufig angeführt, dass bei einem Verkauf an das Amt eine mögliche zukünftige Gewerbesteuer entfällt. Für einen Vergleich müsste man bereits Annahmen über eine zukünftige Gewerbesteuer-einnahme treffen können, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt angesichts der fehlenden Erkenntnisse über einen Betrieb nicht möglich ist. Aber auch wenn der anzusiedelnde Betrieb feststeht, kann für die Zukunft mit keiner sicheren Gewerbesteuererinnahme gerechnet werden, da diese vom Gewinn abhängt. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass Betriebe häufig in den ersten Jahren nach einem Neubau hohe Investitionskosten steuerlich geltend machen können und die Steuereinnahmen geringer ausfallen. Einen durchschnittlichen Gewerbesteuerertrag gibt es nicht. Herr Thomßen hat angeregt, mit einem Wert von 5.000-10.000 EUR zu arbeiten, was dann im Folgenden getan wird. Bei Ansiedlung eines kommunalen Bauhofes könnte es u.U. zu einer Grundsteuerbefreiung kommen. Hierbei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Hetlingen hiervon als Kostenträger der laufenden Kosten des Bauhofes auch profitiert. Es wird von einem Einnahmeverlust von wenigen Hunderteuro ausgegangen. Bei einem Verkauf an das Amt würden einerseits möglicherweise die Einnahmen aufgrund fehlender Gewerbe- und Grundsteuer geringer ausfallen, andererseits könnten sich die Kosten für die Gemeinde Hetlingen für die Umsiedlung des Bauhofes ggf. verringern und somit ein finanzieller Vorteil entstehen, welcher ebenfalls zu berücksichtigen wäre. Der Amtsbauhof wird von den 3 Gemeinden des ehemaligen Amtes Haseldorf betrieben. Zukünftige Kosten für eine Anmietung oder für Tilgung und Zinsen würden im Rahmen der jährlichen Abrechnungen auf die 3 Gemeinden umgelegt. Die Gemeinde Hetlingen hatte zuletzt einen Anteil von ca. 44% zu tragen. Die Anmietung eines Ersatzobjektes im Bestandes würde Kosten von vermutlich ca. 1.500 EUR verursachen (Auswertung verschiedener Angebote). Nach Ermittlungen des Vorsitzenden des Amtsbauhofausschusses, Herrn Herrmann, würde der Bau eines Bauhofes mit monatlicher Tilgung+Zins von 950 EUR kalt zu finanzieren sein (700m² Grundstücksfläche, 255.000 EUR Gesamtinvestition, Zinssatz 2%, Laufzeit 30 Jahre). Gegenüber einer Fremdanmietung könnte sich somit eine Verringerung der monatlichen Kosten von ca. 550 EUR ergeben, wovon die Gemeinde Hetlingen entsprechend ihres Anteiles (zuletzt 44%) profitieren würde. Die Ausgabenverringerung könnte bei diesen Annahmen durchaus bei 200

EUR/Monat, 2.400 EUR/Jahr liegen und wäre einer fehlenden Gewerbesteuereinnahme gegen zu rechnen. Nicht beachtet wäre hierbei sogar noch der Zeitraum nach Beendigung der Finanzierung. Ob der Anteil der Gemeinde Hetlingen an den Kosten dauerhaft bei ca. 40% bleibt ist ungewiss.

Im Ergebnis ist also festzustellen, dass im Vergleich Verkauf an Gewerbebetrieb / Verkauf an das Amt Gewerbesteuereinnahmeverluste in unbekannter Höhe sowie Grundsteuereinnahmeverluste von wenigen Hunderteuro entstünden, im Gegenzug aber laufende Ausgaben für die Finanzierung des Ersatzstandortes reduziert würden (bis zu 2.400 EUR/Jahr).

Vergleich Verkauf an das Amt / Verkauf an einen Investor mit dem Zwecke der Vermietung an das Amt

Bei diesem Vergleich wird davon ausgegangen, dass ein privater Investor eine höhere Miete gegenüber Tilgung+Zins bei eigenem Bau fordern würde. Die vorgenannten Ausgabeverringerungen würden entsprechend schrumpfen. Von Vorteil wäre eine ggf. flexiblere Laufzeit. Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde werden bei einem reinen Vermietungsgeschäft an das Amt nicht erwartet.

Vergleich Verpachtung an das Amt / Verkauf an das Amt

Zu prüfen wäre, ob das Amt auch an einer Anpachtung des Grundstückes für z.B. 25 Jahre interessiert wäre. Für diesen Fall bliebe das Grundstück im Eigentum der Gemeinde und die Gemeinde könnte nach Beendigung der Pachtzeit frei über das Grundstück verfügen. Dem kurzfristigen Einnahmeverlust aus dem nicht erfolgenden Verkauf stünde der Werterhalt und ggf. Zuwachs des Grundstückes entgegen (eher ausgeglichen). Fraglich wäre, wie eine Regelung hinsichtlich der dann vom Amt errichteten Gebäude aussehen könnte. Bei Erbbaurechtsverträgen wird so verfahren, dass bei Vertragsende der Gebäudewert festgestellt und vom Eigentümer auszugleichen ist. Ob dies gemeindlicherseits gewollt ist erscheint zumindest fraglich. Ggf. könnte auch geregelt werden, dass das Amt das Grundstück frei zurück geben müsste. Für diesen Fall würde das Amt vermutlich darauf bestehen, zumindest eine garantierte Pachtzeit für den Abschreibungszeitraum zu erhalten. Seitens des Amtes stünden Grunderwerbskosten von ca. 55.000 EUR (700m², 10% Nebenkosten), mögliche Umzugs- und Rückbaukosten sowie monatliche Pachtkosten entgegen. Gleichzeitig spart das Amt gegenüber einer Anmietung. Wie hoch ein möglicher Pachtzins sein könnte wäre sehr spekulativ. Es wäre aber folgende Idee denkbar: Die eingesparten Grunderwerbskosten von rd. 55.000 EUR decken die späteren Umzugs- und Rückbaukosten und gleichen sich aus. Das Amt spart bei einem eigenen Bau monatlich rund 500 EUR gegenüber einer Anmietung an anderer Stelle. Sollte diese Einsparung als möglicher Pachtzins denkbar sein, wäre der Standort Hetlingen (Neubau) bei den Fixkosten kostenneutral gegenüber einer Anmietung (Bestandsbau) zum Mietzins 1.500 EUR. Die Gemeinde Hetlingen könnte wiederum fehlende Steuereinnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer durch jährliche Pachteinnahmen von rd. 6.000 EUR (12x500 EUR) kompensieren und nach Pachtende über das Grundstück verfügen. Die Ausgabeverringerungen würden in diesem Fall nicht mehr eintreten, da diese als Pacht zu zahlen wären. Finanzieller Vorteil der Gemeinde ca. 3.600 EUR Jahr ggü. einem Verkauf an das Amt. Voraussetzung: Das Amt wäre bereit zu den vorgenannten Voraussetzungen zu pachten.

Im Ergebnis ist also festzustellen, dass im Vergleich Verkauf an Gewerbebetrieb / Verpachtung an das Amt Gewerbesteuereinnahmeverluste in unbekannter Höhe sowie Grundsteuereinnahmeverluste von wenigen Hunderteuro entstünden, im Gegenzug aber laufende Einnahmen durch Pacht entstünden (bis zu 6.000 EUR/Jahr).

Neubau eines Bauhofes durch die Gemeinde Hetlingen und Vermietung an das Amt

Auch diese Variante wäre grundsätzlich denkbar und bei einem langfristigen verbindlichen Vertrag mit dem Amt vermutlich sogar wirtschaftlich. Bei Pachtende wäre die Gemeinde Eigentümer eines Grundstückes mit Liegenschaft und könnte hierüber verfügen (Vermietung/Verkauf). Ob die Gemeinde Hetlingen für ein derartiges Projekt die Zustimmung der Kommunalaufsicht erhalten würde ist fraglich und müsste bei ernsthaftem Interesse geprüft werden.