



NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Werksausschusses des
Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz
am Dienstag, 10.10.2017,
im Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:57



Anwesenheitsliste

CDU

Dr. Thomas Bals

Jürgen Doll

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

SPD

Dr. Hans-Jürgen Blinn

Vertretung für Herrn Prof. Peter Leiner

Michael Scheid

ab TOP 7

Hans Peter Thiel

Vertretung für Herrn Hermann Demmerle

Bündnis 90/Die Grünen

Bernhard Anslinger

Christian Kolain

FWG

Michael Dürphold

Wolfgang Gauer

Pfeffer und Salz

Jakob Wagner

Vertretung für Frau Dr. Gertraud Migl

Berichterstatter

Michael Götz

Sonstige

Klaus Huber

Vorsitzender



Thomas Hirsch

Sonstige

Gernot Cadorin

Katharina Jung

Schriftführer/in

Denise Born

Entschuldigt

SPD

Claudio Ceccarelli

Hermann Demmerle

Prof. Peter Leiner

Vertretung durch Herrn Hans Peter Thiel

Vertretung durch Herrn Dr. Hans-Jürgen Blinn

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Vertretung durch Herrn Jakob Wagner

Sonstige

Heinz Arbitter



Zu dieser Sitzung war unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden.

Damit bestand folgende Tagesordnung:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Einwohnerfragestunde
2. Jahresabschluss 2016 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb
Vorlage: 820/221/2017
3. Nachtragswirtschaftsplan des Eigenbetriebs "Gebäudemanagement Landau"
für das Jahr 2017
Vorlage: 820/220/2017
4. Darlehensumschuldung beim Gebäudemanagement Landau über 188.000
EURO
Vorlage: 820/218/2017
5. Neubaumaßnahme Kita Süd, Kostenentwicklung
Vorlage: 820/222/2017
6. Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO
Vorlage: 820/223/2017
7. Wohnungsbaugesellschaft (Präsentation)
8. Sonstiges



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Von Seiten der anwesenden Anwohner gab es keine Wortmeldungen.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Jahresabschluss 2016 des Gebäudemanagements Landau - Eigenbetrieb

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagement Landau vom 06.09.2017 sowie die Anlagen dazu vor.

Der Vorsitzende leitete in das Thema ein.

Der Werkleiter erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation die Lage des Gebäudemanagements zum Bilanzstichtag 31.12.2016. Diese Präsentation ist diesem Teilprotokoll als Anlage 1 beigefügt.

Herr Bockelmann, von der Firma Dornbach GmbH (Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) erläuterte die Ergebnisse des Jahresabschlusses ebenfalls anhand einer Power-Point-Präsentation. Diese Präsentation ist diesem Teilprotokoll als Anlage 2 beigefügt.

Herr Dr. Bals fragte anschließend, welche Risiken für den Eigenbetrieb bestehen könnten.

Herr Bockelmann erläuterte, dass im Allgemeinen die Nutzungsstruktur des Gebäudemanagements sehr risikoarm sei. Herr Götz verwies auf die Einschätzung der Werkleitung im Chancen- und Risikenbericht des Lageberichts.

Herr Doll fragte nach der Einschätzung des Wirtschaftsprüfers auf die relativ hohe Eigenkapitalquote. Der Wirtschaftsprüfer erklärte die Eigenkapitalquote hier als angemessen.

Zum Abschluss erklärte Herr Götz auf Nachfrage von Herrn Dr. Bals, dass das Schweizer Häus'l, sowie der Bismarckturm noch im Gebäudebestand des GML seien.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, ließ der Vorsitzende abstimmen.

Der Werksausschuss stimmte vorberatend einstimmig, mit einer Enthaltung, der gesamten Sitzungsvorlage gemäß dem Beschlussvorschlag zu. Die Sitzungsvorlage wird nun zur abschließenden Entscheidung an den Stadtrat am 17.10.2017 weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Jahresabschluss des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb zum 31. Dezember 2016 mit einer Bilanzsumme von 127.632.958,72 EURO, konsolidiert aus dem Sparten-Jahresabschluss des Gebäudebestandes Landau mit einer Bilanzsumme von 117.991.693,67 EURO und des Wohnhausbesitzes mit einer Bilanzsumme von 10.066.465,21 EURO.
2. Den Jahresgewinn in Höhe von 620.071,23 EURO, der sich aus den Abschlussergebnissen der Betriebszweige
 - Gebäudebestand mit einem Jahresgewinn von 172.709,26 EURO
 - Wohnhausbesitz mit einem Jahresgewinn von 447.361,97 EUROZusammensetzt, in den einzelnen Sparten als Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen und zu buchen.
3. Den in der Anlage beigefügten und aus der Jahresrechnung 2016 abgeleiteten Beteiligungsbericht des Gebäudemanagements Landau – Eigenbetrieb.
4. Die Entlastung der Werkleitung zu erteilen.





Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Nachtragswirtschaftsplan des Eigenbetriebs "Gebäudemanagement Landau" für das Jahr 2017

Dem Werksausschuss lagen die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 05.09.2017 sowie die Anlagen dazu vor.

Der Vorsitzende leitete in das Thema ein und erläuterte die Sitzungsvorlage.

Herr Götz merkte an, dass die Sitzungsvorlage einen Fehler bei den künftigen Investitionen aufweist. Korrigiert werden müsse die Kreditaufnahmesumme 2018 von 4.226.000 Euro in 5.977.500 Euro.

Nachdem es keine Wortmeldungen gab, nahm der Ausschuss die Sitzungsvorlage zur Kenntnis. Die Sitzungsvorlage wird nun zur abschließenden Beschlussfassung an den Stadtrat am 17.10.2017 weitergeleitet.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Darlehensumschuldung beim Gebäudemanagement Landau über 188.000 EURO

Dem Werksausschuss lag die Informationsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 19.07.2017 vor. Die Vorlage ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Herr Götz erläuterte die Vorlage.

Nachdem es keine Wortmeldungen gab, nahm der Ausschuss die Informationsvorlage zustimmend zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Neubaumaßnahme Kita Süd, Kostenentwicklung

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 12.09.2017 vor.

Herr Götz erläuterte die Vorlage. Mit Beschluss des Stadtrates soll die finanzielle Bindung hergestellt werden.

Herr Wagner merkte an, dass die im Beschlussvorschlag erwähnte Kostenberechnung fehlen würde.

Herr Hirsch erklärte darauf hin, dass auf die Ausgabe der detaillierten Kostenberechnung verzichtet wurde. Man habe sich bei der Darstellung auf die Entwicklung beschränkt, da die Kostenberechnung mit über 80 Seiten sehr umfangreich sei. Könne Herrn Wagner aber gerne zur Verfügung gestellt werden.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gab, ließ der Vorsitzende abstimmen.

Der Werksausschuss stimmte einstimmig der Sitzungsvorlage gemäß dem Beschlussvorschlag zu. Die Sitzungsvorlage wird nun zur abschließenden Entscheidung an den Stadtrat am 17.10.2017 weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Kostenberechnung bei der Neubaumaßnahme der Kindertagesstätte Süd in der Otto-Kießling-Straße 1 mit insgesamt 1.900.000,-- EURO zur Kenntnis.

Die zusätzlich benötigten Finanzmittel werden im Rahmen der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2018 bereitgestellt, so dass mit dieser Maßnahme umgehend begonnen werden kann.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO

Dem Werksausschuss lag die Informationsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 25.09.2017 vor. Die Vorlage ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Herr Götz erläuterte die Vorlage.

Nachdem es keine Wortmeldungen gab, nahm der Ausschuss die Informationsvorlage zustimmend zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Wohnungsbaugesellschaft (Präsentation)

Der Werkleiter erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation den aktuellen Sachstand der Wohnungsbaugesellschaft. Diese Präsentation ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Vor dem Hintergrund der komplexen steuerrechtlichen Materie und den unterschiedlichen Beurteilungen bei den einzelnen Gesellschaftsformen wurde ein Steuerberater mit der Darstellung von Strukturierungsalternativen beauftragt. Außerdem werden aktuell die Unterarten der KG geprüft, da derzeit die GmbH & Co. KG als die steuerlich günstigste Möglichkeit erscheint.

Herr Hirsch merkte an, dass der Stadtrat in der Dezembersitzung ausführliche Informationen über tatsächliche Umsetzung, Entscheidung über Rechtsform und Einzelheiten des Gesellschaftsvertrages erhalten werde.

Ziel sei es weiterhin die Gesellschaft zum 01.01.2018 zu gründen. Der Aufsichtsrat solle aus insgesamt 6 Personen bestehen. 50 % werde die Stadt Landau aus jeweils einem Vertreter der CDU, SPD und den Grünen stellen, die andere Hälfte wird aus Vertretern der Sparkasse bestehen.

Herr Götz werde auf Wunsch gerne in den Fraktionen in einem gesonderten Termin Rede und Antwort zu stehen.

Herr Scheid fragte nach, ob der ermittelte Ertragswert zum Stichtag 31.12.2015 in Höhe von 11.622.434 Euro mittlerweile Mitte/Ende 2017 positiv gestiegen sei.

Herr Götz erläuterte, dass es kaum Mieterhöhungen gegeben habe und somit auch keine Veränderungen im Ertragswert.

Herr Eichhorn wollte weiter wissen, ob hier nur das Ertragswertverfahren Anwendung findet.

Herr Götz erklärte, dass dies das gängigste Verfahren bei vermieteten Wohnungen sei.

Herr Gauer fragte nach dem Nachverdichtungspotenzial. Im Ertragswert seien Vermietungsertrag und Grundstück mit Bodenrichtwert **ohne** Abschläge enthalten und somit das Nachverdichtungspotenzial bereits berücksichtigt, so die Aussage des Werkleiters.

Herr Wagner interessierte, ob Mieterhöhungen nach dem Verkauf geplant sind.

Herr Götz erklärte, dass die Gesellschaft nicht mehr an die Sozialverträglichkeit gebunden sei und Mieterhöhungen im Rahmen des Mietspiegels möglich sind. Die neue Gesellschaft kann auch bei einzelnen Wohnungen die Miete über dem Mietspiegel erhöhen, da es sich hierbei nur um einen Durchschnittswert handelt. Die Stadt als Teil der Gesellschaft profitiere von Mieterhöhungen, ebenso wie die Sparkasse.

Herr Dr. Bals lobte den Einsatz und die intensiven Vorprüfungen der Verwaltung. Er wollte wissen, ob für private Personen die rechtliche bzw. gestalterische Möglichkeit besteht sich an der Gesellschaft zu beteiligen. Herr Hirsch antwortete, dass dies in Zukunft ggf. als Anleihen möglich sein könnte, jedoch aktuell nicht Priorität sei.

Herr Dr. Bals fragte weiter nach, ob es einen Plan über die Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken gäbe. Der Vorsitzende erklärte, dass Herr Götz gerne in den Fraktionen diese Grundstücke vorstellen werde.



Herr Doll lobte die Verwaltung ebenfalls und fragte, wie die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft bei anderen Städten z.B. Speyer oder Neustadt aussah.

Herr Hirsch erklärte, dass die Gründungen nicht vergleichbar seien, da die Stadt Landau über einen kleineren Gebäudebestand verfüge und diese Gesellschaften zu früheren Zeiten gegründet wurden.

Herr Götz fügte hinzu, dass es aktuell in ganz Deutschland keine vergleichbaren Projekte gibt, aktuell denke nur die Stadt Dresden über eine Gründung nach, aber in der Planung und der Umsetzung noch nicht soweit wie die Stadt Landau sei.

Herr Wagner interessierte die Höhe der gegebenenfalls anfallenden Grunderwerbssteuer.

Herr Götz antwortete, dass allein der Anteil der Stadt Landau rund 500.000 Euro betragen würde.

Herr Hirsch erklärte, Ziel sei es einen unabhängigen Geschäftsführer zu finden, der zunächst von der Werkleitung und einem Vertreter der Sparkasse begleitet und unterstützt werden soll.

Herr Wagner fragte nach der künftigen Personaldichte der Gesellschaft und ob es eine Personalverschiebung des Gebäudemanagement in die neue Gesellschaft geben wird.

Herr Hirsch antwortete, dass die Gesellschaft zunächst aus einem Geschäftsführer und einer Sekretärin bestehen werde und dem Personal des Gebäudemanagements ggf. andere Aufgaben übertragen werden. Zudem solle zu Beginn wie bisher das Gebäudemanagement die Verwaltung der bestehenden Mietobjekte übernehmen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen mehr gab, nahm der Werksausschuss den Sachstandsbericht zur Kenntnis.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Sonstiges

Der Vorsitzende informierte, dass die Waldwerkstatt auf dem Landauer Taubensuhl und auch die Nußdorfer Hütte am „Fresswasen“ künftig von dem in Nußdorf neu gegründeten Trägerverein übernommen werden. Nun gehe es darum, in Zusammenarbeit von Verein und Stadt schnellstmöglich die notwendige Dachsanierung durchzuführen.

Von Seiten der Ausschussmitglieder gab es keine Wortmeldungen.



Die Niederschrift über die 17. Sitzung des Werksausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz am 10.10.2017 umfasst 10 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis 56.

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Denise Born
Schriftführer