



NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Werksausschusses des
Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz
am Donnerstag, 12.04.2018,
Rathaus, Marktstraße 50, Ratssaal

Beginn: 17:00

Ende: 18:18



Anwesenheitsliste

CDU

Cyrus Bakhtari Vertretung für Herrn Dr. Thomas Bals

Heidi Berger Vertretung für Herrn Peter Lerch

Jürgen Doll

Rudi Eichhorn

Susanne Höhlinger

SPD

Hermann Demmerle

Prof. Peter Leiner

Heinz Schmitt Vertretung für Herrn Michael Scheid, abwesend bei TOP 4

Bündnis 90/Die Grünen

Christian Kolain

FWG

Wolfgang Gauer

Pfeffer und Salz

Dr. Gertraud Migl

Berichterstatter

Michael Götz

Sonstige

Klaus Huber

Vorsitzender



Thomas Hirsch

Sonstige

Gernot Cadorin

Katharina Jung

Schriftführer/in

Denise Born

Entschuldigt

CDU

Dr. Thomas Bals

Vertretung durch Herrn Cyrus Bakhtari

Peter Lerch

Vertretung durch Frau Heidi Berger

SPD

Claudio Ceccarelli

Michael Scheid

Vertretung durch Herrn Heinz Schmitt

Bündnis 90/Die Grünen

Bernhard Anslinger

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. Wohnhausbesitz des Gebäudemanagements
Vorlage: 820/237/2018
3. Gründung Wohnungsbaugesellschaft - Stellungnahme Bavaria Treu AG
4. Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsjahres 2017
Vorlage: 820/235/2018
5. Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO
Vorlage: 820/236/2018
6. Grundschule Süd - Kapazitätserweiterung;
überplanmäßige Mittel
Vorlage: 820/239/2018
7. Sachstandsbericht - Maßnahmen des Gebäudemanagements (mündlicher Bericht)
8. Sonstiges



Öffentliche Sitzung



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 1. (öffentlich)

Einwohnerfragestunde

Es waren keine Anwohner anwesend.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 2. (öffentlich)

Wohnhausbesitz des Gebäudemanagements

Dem Werksausschuss lag die Informationsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 03.04.2018 vor. Die Vorlage ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Der Vorsitzende leitete in das Thema ein und gab das Wort an den Werkleiter. Herr Götz erläuterte die Sitzungsvorlage.

Auf Nachfrage von Frau Dr. Migl erklärte der Werkleiter, dass die Mieten in Landau alle drei Jahre um 15 % erhöht werden dürften. Dies sei normales Verwaltungshandeln und bedürfte nur im Rahmen der grundsätzlichen Handlungsvorgaben eines weiteren Votums. Betroffen seien alle Wohnungen mit Ausnahmen der Neuvermietungen. Bei diesen liege der Quadratmeterpreis bei 5,20 Euro – 5,70 Euro je nach Ausstattung. Die letzte Mieterhöhung fand 2015 statt.

Herr Eichhorn lobte die Arbeit des Gebäudemanagements.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 3. (öffentlich)

Gründung Wohnungsbaugesellschaft - Stellungnahme Bavaria Treu AG

Der Vorsitzende leitete in das Thema ein. Er gab einen kurzen Rückblick und eine Zusammenfassung über den aktuellen Sachstand.

Die Bavaria Treu AG aus München wurde mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer Martin Unterrainer stellte die Eckdaten seines Gutachtens anhand einer Power-Point-Präsentation vor. Diese Präsentation ist diesem Teilprotokoll als Anhang beigefügt. Hierbei machte er deutlich, dass das bisher beabsichtigte Konstrukt einer Wohnungsbaugesellschaft mit der Sparkasse Südliche Weinstraße realistisch und umsetzbar wäre. Die Gesellschaftsform des Eigenbetriebes würde aber geringere Risiken bergen, so dass diese bei sonst gleichen Voraussetzungen, insbesondere der Möglichkeit einer eigenen Kreditaufnahmeermächtigung, vor zu ziehen wäre.

Der Oberbürgermeister fügte an, dass bereits Gespräche mit der ADD stattfanden. Diese sich positiv für den Wohnungsbau im Eigenbetrieb ausgesprochen habe. Zurzeit werde allerdings durch die ADD geprüft in wie weit es dem Eigenbetrieb möglich sei, zusätzliche Kredite trotz der angespannten Haushaltslage über die genehmigte Kreditmarge in Höhe von 4 Mio. Euro hinaus aufzunehmen. Noch in diesem Halbjahr werde die Rückantwort erwartet. Herr Hirsch betonte als Finanzdezernent, dass in den anderen Bereichen, wie Schulen, Straßenbau, Kindergärten, usw., dadurch nicht gekürzt werden solle.

Er erklärte, dass die Stadt Landau nun ein zweistufiges Verfahren zur Expansion beim Wohnungsbau in die Wege leiten könnte:

1. Stufe: Die Aufsichtsbehörde gibt dem Eigenbetrieb eine eigenständige Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von rd. € 5 bis 6 Mio. Hiermit soll der Eigenbetrieb im Zeitraum der nächsten 2-3 Jahre in die Lage versetzt werden, eigenständig die ersten Wohnungen zu errichten.

2. Stufe: Im gleichen Zeitraum sollen die Voraussetzungen für die Überführung des Eigenbetriebs in eine GmbH & Co. KG ohne Beteiligung eines Dritten geschaffen werden. Die neue Gesellschaft soll auch die neuen Schulden übernehmen, sodass der Stadt Landau keine höhere Verschuldung entsteht.

Der Wirtschaftsprüfer erläuterte hiernach die Vorteile der Eigenbetriebslösung. Der Eigenbetrieb habe einen kommunalrechtlichen und steuerrechtlichen Sonderstatus, die Grunderwerbssteuerbelastungen sowie die ertrags- und umsatzsteuerlichen Risiken blieben aus, man bekomme aktuell bessere Zinskonditionen als die 3 % Renditeerwartung der Sparkasse und es gäbe nur einen Gesellschafter.

Herr Schmitt interessierte, ob bei einer Nachverdichtung auf städtischen Grundstücken ebenfalls Grunderwerbssteuer anfallen würde und was mit einem eventuellen Gewinn passieren könnte. Der Vorsitzende antwortete, dass ein Gewinn reinvestiert werden könne und dafür weniger Geld vom Kapitalmarkt benötigt werde, außerdem falle keine Grunderwerbssteuer an, da sich die Grundstücke im städtischen Eigentum befinden.



Herr Doll sprach sich positiv aus, denn die wirtschaftlichen Gründe sprechen für den Eigenbetrieb. Er hoffe auf positive Zustimmung im Rat. Er äußere allerdings Bedenken wegen der unvorhersehbaren Entwicklung der Zinsen. Herr Unterrainer antwortete, dass die Zinsentwicklung in den nächsten Jahren nicht vorhersehbar sei, jedoch sich eine Zinsentwicklung bis zur geforderten Rendite der Sparkasse von 3 % auf jeden Fall rechnen würden.

Herr Kolain sagte, es sei Priorität im Eigenbetrieb zu bleiben und er sprach sich für eine spätere Gründung in eine GmbH & Co.KG ohne weiteren Gesellschafter aus, allerdings wäre seine Fraktion auch den Weg der Beteiligung der Sparkasse mitgegangen.

Frau Dr. Migl fragte, ob im Stadtrat bereits die Umwandlung zur KG in drei Jahren beschlossen werden soll. Herr Hirsch erklärte, dass dies bisher keine zwingende Voraussetzung der ADD sei, man allerdings noch nicht vorhersehen könne, welche Auflagen die ADD machen werde. Im Stadtrat ist ein solcher Beschluss erstmal nicht vorgesehen, so dass in den 3 Jahren viel Zeit für weitere Diskussionen bleibe.

Ein Vorteil der KG sei es, dass die Schulden der KG nicht mehr im Haushalt der Stadt abgebildet würden, erläuterte Herr Unterrainer weiter. Allerdings stehen laut Herrn Götz diesen Schulden auch reale Werte aus verwertbarem Vermögen entgegen. Diese Zuordnung der Schulden zu einem eigenständigen Unternehmen wäre für die Stadt auch bei einem zukünftigen Rating durch die Kreditinstitute vorteilhaft um weiterhin günstige Zinsen zu erhalten.

Der Vorsitzende betonte, dass die Vorbereitung der Vertragsgestaltung mit der Sparkasse nicht umsonst gewesen sei, denn nur auf Grundlage dieser Daten sei die ADD in der Lage gewesen zu entscheiden. Er hoffe, dass noch im Gremienlauf Juni über das weitere Verfahren informiert und ggf. abgestimmt werden könne.

Im nächsten Schritt werde der Werkleiter einen Architekten mit der Planung und Kostenschätzung beauftragen, sodass die ersten Kostenkalkulationen im Nachtragswirtschaftsplan 2018 eingeplant werden können.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 4. (öffentlich)

Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsjahres 2017

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 15.03.2018 vor.

Herr Götz erläuterte die Vorlage.

Nachdem es keine Wortmeldungen gab, ließ der Vorsitzende abstimmen.

Der Werksausschuss stimmte einstimmig der Sitzungsvorlage gemäß dem Beschlussvorschlag zu. Die Sitzungsvorlage wird zur abschließenden Beschlussfassung an den Stadtrat am 24.04.2018 weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Übertrag von Mitteln des Wirtschaftsplanes 2017 für folgende Maßnahmen:

- | | |
|---|--------------|
| - Berufsbildende Schule, Modernisierungsmaßnahmen | 165.000 EURO |
| - Grundschule Horstring, Energetische Fassadensanierung | 28.000 EURO |
| - Betriebsvorrichtungen | 23.000 EURO |
| - Wiederaufbau der Pflanzgartenhütte | 10.000 EURO |



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 5. (öffentlich)

Vergaben des Gebäudemanagements Landau über 100.000 EURO

Dem Werksausschuss lag die Informationsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 12.03.2018 vor. Die Sitzungsvorlage ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Herr Götz erläuterte die Vorlage.

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



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 6. (öffentlich)

Grundschule Süd - Kapazitätserweiterung;
überplanmäßige Mittel

Dem Werksausschuss lag die Sitzungsvorlage des Gebäudemanagements Landau vom 03.04.2018 vor. Die Sitzungsvorlage ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Herr Götz erläuterte die Vorlage.

Nachdem es keine Wortmeldungen gab, ließ der Vorsitzende abstimmen.

Der Werksausschuss stimmte einstimmig der Sitzungsvorlage gemäß dem Beschlussvorschlag zu.

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss stellt für die Maßnahme „Kapazitätserweiterung Grundschule Süd“ überplanmäßige Mittel in Höhe von 300.000 EURO zur Verfügung. Der Gesamtansatz für dieses Vorhaben erhöht sich damit im Jahr 2018 auf 1.559.000 EURO.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 7. (öffentlich)

Sachstandsbericht - Maßnahmen des Gebäudemanagements (mündlicher Bericht)

Herr Götz erläuterte den Sachstandsbericht an Hand einer Power-Point-Präsentation. Diese Präsentation ist diesem Teilprotokoll als Anlage beigefügt.

Herr Kolain fragte, ob der Bewilligungsbescheid der Sporthalle am Jahnsportplatz mittlerweile eingegangen sei.

Herr Götz antwortete, dass das Ministerium in den letzten Abstimmungen mit dem Finanzministerium sei und in den nächsten Wochen der Bescheid erwartet werde.



Niederschrift des Tagesordnungspunktes 8. (öffentlich)

Sonstiges

Der Vorsitzende gab bekannt, dass die Werksausschusssitzung am 3. Mai 2018 abgesagt wird. Die nächste Sitzung soll planmäßig am 7. Juni 2018 stattfinden.

Von Seiten der Ausschussmitglieder gab es keine Wortmeldungen.



Die Niederschrift über die 19. Sitzung des Gebäudemanagements der Stadt Landau in der Pfalz am 12.04.2018 umfasst 8 Teilprotokolle. Sie enthält die fortlaufend nummerierten Blätter 1 bis xxx.

Vorsitzender

Thomas Hirsch

Denise Born
Schriftführer