

V O R L A G E G 29-4/2021
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 29.04.2021

Weitere Verfahrensweise zur Entwicklung des Gesamtkomplexes „Aquadrom“

- A) Sachstandsbericht**
- B) Stellungnahme der Verwaltung**
- C) Votum der Fachausschüsse**
- D) Finanzierung**
- E) Umweltverträglichkeit**
- F) Beschlussvorschlag**

Zu A und B)

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.08.2020 wurde der Gemeindevertretung eine Vorlage zur Beschlussfassung gereicht, in der die zukünftige Verfahrensweise hinsichtlich des Aquadroms festgelegt werden sollte.

Ziel war es hier zu ergründen, ob weiterhin ein gemeindliches Interesse am Erhalt der Sporthallen im Aquadrom besteht, beispielsweise für den Schulsport oder auch für den Vereinssport. Diese Entscheidung sollte dann weitere Grundlage für die Planung der gemeindlichen Sporthalle auf dem Schulgelände darstellen.

Nach einem Antrag durch den Gemeinverteiler Herrn Steiner-McCall wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Bürgermeisterin wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Aquadroms Verhandlungen aufzunehmen, den Gesamtkomplex des Aquadroms zu erwerben und der Gemeindevertretung in der Sitzung im Oktober 2020 das Ergebnis der Verhandlungen vorzulegen. Die Gemeindevertretung unterstreicht damit den klaren Anspruch, das Aquadrom als Daseinsvorsorge für unsere Bürger und zukünftigen Generationen zu erhalten.“

Durch die Verwaltung wurde Herr Leue, als einer der Geschäftsführer der Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG, kontaktiert und ein Termin vereinbart. Am 17.09.2020 fand das erste Gespräch zwischen der Gemeindeverwaltung und Herrn Leue statt.

Ziel war es hier die grundlegende Verhandlungsbereitschaft zu erörtern.

Im Zuge dieses ersten Gespräches wurde die grundsätzliche Bereitschaft zur Veräußerung oder Verpachtung des Gesamtkomplexes „Aquadrom“ geäußert.

Auf diese beiden Varianten soll im Folgenden kurz eingegangen werden:

Erwerb:

Ein Erwerb des Gesamtkomplexes „Aquadrom“ wäre mit hohen Anschaffungskosten verbunden. Für das Gebäude ist von einem bilanziellen Restwert in Höhe von ca. 4,7 Mio.€ auszugehen. Hier wäre jedoch noch der Wert für die nicht mehr nutzbare Sporthalle in Abgang zu bringen. Gleichzeitig muss beachtet werden, dass dafür hohe Instandsetzungskosten anfallen, welche noch nicht beziffert werden können. Es ist davon auszugehen, dass für die genaue Wertermittlung ein Gutachten erstellt werden muss.

Die Verwaltung hat weiterhin die Grundstücke ermittelt, die unmittelbar bzw. mittelbar durch einen möglichen Erwerb beeinflusst wären. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 54.300 m². Unklar ist jedoch, ob der Erwerb aller Flurstücke notwendig oder auch möglich ist. Zur Schaffung klarer Verhältnisse und für eine eindeutige Abgrenzung würde sich allerdings ein Erwerb aller Flurstücke empfehlen. Bei einigen Flurstücken wäre aber auch eine Teilung denkbar. Bei den Verkehrsflächen (Straßen) geht die Gemeinde davon aus, dass diese an die Gemeinde zu übertragen sind.

Gemäß Bodenwertrichtwertkarte 2020 beläuft sich der Bodenrichtwert für Bauland pro m² auf 520,00 €. Dieser Wert wäre bei ca. 50 % der Gesamtfläche anzusetzen.
Für Grünanlagen wären hiernach 0,83 € pro m² und für Gehölz 0,74 € pro m² anzusetzen.
Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 sind Verkehrsfläche mit durchschnittlich 10,67 € pro m² anzusetzen.

Die Verwaltung schätzt den Wert des Gesamtkomplexes auf 15 – 20 Mio. Euro ein.
Diesbezüglich gibt es jedoch noch keine Aussagen seitens der Eigentümer.
Der Kaufpreis kann niedriger, aber auch höher ausfallen.

Für den Erwerb des Gesamtkomplexes „Aquadrom“ stehen keine Mittel im Haushalt der Gemeinde zur Verfügung. Die Gemeinde kann auch keine liquiden Mittel für den Erwerb bereitstellen, so dass hier eine komplette Finanzierung über ein Darlehen notwendig wäre. Eine Refinanzierung des Darlehens wird voraussichtlich nicht über den laufenden Betrieb, sondern hauptsächlich über den gemeindlichen Verlustausgleich zu gewährleisten sein.

Pachtung:

Bei der Pacht des Gesamtkomplexes ist mit hohen jährlich wiederkehrenden Kosten zu rechnen. Dafür entfallen die Anschaffungskosten und die daraus resultierende Kreditaufnahme.
Bei einer Pacht müssten aus Sicht der Verwaltung auch nicht alle ermittelten Flurstücke berücksichtigt werden.

Auch hier wird zum Nachweis einer rechtskonformen Wertermittlung die Erstellung eines Gutachtens notwendig.

Bei der Pacht würden auch die Instandsetzungsverpflichtungen auf den Pächter übergehen. So würden auch hier die Instandsetzungskosten der Sporthalle durch den Pächter zu tragen sein. Auch hierfür stehen derzeit keine Mittel bereit. Eine Kreditfinanzierung für eine Sanierung von Fremdeigentum wird seitens der Verwaltung als nicht umsetzbar angesehen und müsste auch rechtlich geprüft werden. Die laufende Instandhaltung wäre über den Pächter abzuwickeln.

Gründung bzw. Übernahme einer GmbH

Unabhängig vom Erwerb oder der Pachtung des Gesamtkomplexes „Aquadrom“ ist davon auszugehen, dass die Gründung einer kommunalen GmbH notwendig wird.
Hier ist die Hinzuziehung von externem Sachverstand unerlässlich. In diesem Zusammenhang wären auch die Auswirkungen auf die bisherigen wirtschaftlichen Betätigungen der Gemeinde zu erörtern.

Die kommunalen Vorschriften zur wirtschaftlichen Betätigung sind in der Kommunalverfassung M-V (Abschnitt 6) geregelt.

Hier sind u.a. folgende Punkte vorab zu erörtern:

§ 68
Zulässigkeit wirtschaftlicher Unternehmen
und Einrichtungen

(1) Als wirtschaftliche Betätigung ist der Betrieb von Unternehmen zu verstehen, die als Hersteller, Anbieter oder Verteiler von Gütern oder Dienstleistungen am Markt tätig werden, sofern die Leistung ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnte. Als wirtschaftliche Betätigung im Sinne des Satzes 1 gilt auch der Betrieb von Einrichtungen nach Absatz 3.

(2) Unternehmen der Gemeinde sind nur zulässig, wenn

1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt,
2. das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
3. die Gemeinde die Aufgabe ebenso gut und wirtschaftlich wie Dritte erfüllen kann. Tätigkeiten, mit denen die Gemeinde an dem vom Wettbewerb beherrschten Wirtschaftsleben ganz überwiegend mit dem Ziel der Gewinnerzielung teilnimmt, entsprechen keinem öffentlichen Zweck. Die wirtschaftliche Betätigung in den Bereichen der Strom-, Gas- und Wärmeversorgung dient auch bei Betätigung außerhalb des Gemeindegebiets einem öffentlichen Zweck.

§ 69
Unternehmen und Einrichtungen in Privatrechtsform

(1) Die Gemeinde darf Unternehmen und Einrichtungen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, sich daran beteiligen oder auf andere Wirtschaftsbereiche ausdehnen, wenn

1. bei Unternehmen die Voraussetzungen des § 68 Absatz 2 Satz 1 gegeben sind,
2. bei Einrichtungen ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Privatrechtsform nachgewiesen wird und dabei in einem Bericht zur Vorbereitung des Gemeindevertretungsbeschlusses nach § 22 Absatz 3 Nummer 10 unter umfassender Abwägung der Vor- und Nachteile abgewogen wird, dass die Aufgabe im Vergleich zu den öffentlich-rechtlichen Organisationsformen wirtschaftlicher durchgeführt werden kann,
3. durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung sichergestellt ist, dass der öffentliche Zweck des Unternehmens erfüllt wird,
4. die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens erhält und dieser durch Gesellschaftsvertrag, Satzung oder in anderer Weise gesichert wird,
5. die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird und
6. die Einzahlungsverpflichtungen (Gründungskapital, laufende Nachschusspflicht) der Gemeinde in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit stehen.

§ 75
Wirtschaftsgrundsätze

(1) Die Unternehmen und Einrichtungen sind so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird. Unternehmen sollen einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

(2) Der Jahresgewinn der wirtschaftlichen Unternehmen soll so hoch sein, dass außer den für die technische und wirtschaftliche Fortentwicklung des Unternehmens notwendigen Rücklagen mindestens eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird.

Hinweise der Verwaltung:

Öffentlich geführte Schwimmbäder mit kommunaler Beteiligung verursachen jährlich enorme Fehlbeträge. In beiliegender Übersicht sind die Jahresergebnisse von einigen Schwimmbädern dargestellt.

Die Daten wurden aus öffentlich zugänglichen Veröffentlichungen, der jeweiligen Gesellschaften, auf der Internetplattform des Bundesanzeigers ermittelt.

In den meisten Fällen ist es so, dass die Verluste über andere kommunale Betriebe, wie Stadtwerke oder Wohnungsgesellschaften, direkt oder indirekt ausgeglichen werden. Es bestehen sogenannte Verlustausgleichsverpflichtungen. Die kommunalen Betriebe, wie Stadtwerke oder Wohnungsgesellschaften weisen zumeist Gewinne aus, welche genutzt werden können, um die Verluste aus dem Schwimmbadbetrieb zu decken. Dies reduziert gleichzeitig die zu versteuernden Gewinne im Querverbund. Unabhängig davon, dass dieser kommunale Querverbund immer wieder rechtlich in Frage gestellt wird, ist dieses Modell in Graal-Müritz nicht anwendbar, da unsere Gemeinde keine Stadtwerke o.ä. unterhält.

Deshalb wäre nur eine „direkte“ Verlustausgleichsverpflichtung durch die Gemeinde denkbar. Wie bereits beschrieben, wäre in diesem Fall auch eine Neuorientierung der anderen kommunalen Betätigungen anzudenken.

Ein Teil der zu erwartenden Verluste könnte durch den Wegfall des im Eigenbetrieb „Tourismus- und Kurbetrieb“ geleistete Leistungsabkauf reduziert werden.

Es zeichnete sich jedoch bereits bei der Befragung der kommunalen Gremien zur künftigen Gestaltung des Vertrages mit der Aquadrom Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG ab, dass hier eine Qualitätsverbesserung (u.a. höhere Temperaturen, längere Öffnungszeiten, regelmäßiger Instandhaltungen), aber auch eine Reduzierung der Eintrittspreise, bzw. Ausweitung der Vergünstigungen erwartet wird.

Demnach wird sich der zu erwartende Jahresverlust noch erhöhen und über den bisherigen erzielten Jahresverlusten liegen.

Für eine sachgerechte Ermittlung und Konzeption dieser Gesamtproblematik wäre auch die Inanspruchnahme von externem Sachverstand notwendig.

Nach Hochrechnung der bisherigen Verluste und Vergleich mit den anderen Schwimmbädern ist ein jährlicher Verlust in Höhe von 500 T€ jedoch nicht unwahrscheinlich.

Dieser Verlust ist durch die Gemeinde Graal-Müritz auszugleichen. Die Höhe des Verlustausgleichs muss in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass neben dem Schwimmbad auch der Teil der Sportanlagen nur dauerdefizitär zu bewirtschaften wären.

Eine Betreibung der Teilbereiche Restaurant, Kegelbahn, Fitnessstudio und Physiotherapie durch die Gemeinde kann hier nicht im Interesse der Gemeinde sein. Zum einen wird hier durch die Verwaltung kein öffentlicher Zweck gesehen, weiterhin stehen diese Bereiche im direkten Wettbewerb zu anderen Gewerbetreibenden. Auch hier wäre eine rechtliche Prüfung notwendig.

Zusammenfassung:

Die Verwaltung kann einen Erwerb oder eine Pachtung des Gesamtkomplexes „Aquadrom“ nicht empfehlen.

Zur Ermittlung der für eine Beschlussfassung notwendigen Finanzdaten ist die Inanspruchnahme von externem Sachverstand ebenso wie für die Ermittlung und Beurteilung rechtlicher und steuerlicher Auswirkungen unerlässlich. Für eine solche Beratung/ Erstellung von Gutachten wären entsprechende Mittel im Haushalt 2021 einzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Graal-Müritz eine Verlustausgleichsverpflichtung eingehen muss. Eine Finanzierung im derzeitigen Haushalt aber auch in den Folgejahren ist nicht möglich bzw. wirkt sich negativ auf die Erfüllung der pflichtigen und freiwilligen Aufgaben aus. Denkbar wäre den Verlustausgleich durch eine Erhöhung der Steuersätze zu refinanzieren.

Eine Anpassung der aktuellen Hebesätze auf die Nivellierungshebesätze gem. § 18 (1) Nr. 4 FAG M-V würde jährlich Mehrerträge von ca. 375 T€ nach sich ziehen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Gewerbesteuer starken Schwankungen unterliegen kann. Eine Refinanzierung sollte also größtenteils über die Grundsteuern erfolgen. Weiterhin hat eine solche Refinanzierung den Vorteil, dass diese gut steuerbar ist. Sollten sich die Jahresverluste im Laufe der Zeit erhöhen oder auch verringern, könnten auch die Hebesätze entsprechend jährlich angepasst werden.

Zu C)

Es fand am 22.03.2021 eine nichtöffentliche Sondersitzung zu dieser Thematik in den Räumen des Aquadroms statt. Zusätzlich zu den Gemeindevertretern waren die 3 sachkundigen Einwohner, die gleichzeitig Ausschussvorsitzende sind, geladen.

Vor Sitzungsbeginn haben alle Sitzungsteilnehmer den Gebäudekomplex Aquadrom besichtigt. Seitens des Aquadroms nahmen Herr P. Krüger, Herr Leue und Herr Prassl an der Sitzung teil und standen für Fragen zur Verfügung. Weiterhin erläuterte Herr Leue die aktuelle Situation der AQUADROM Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG und wie zukünftig eine wirtschaftliche Nutzung möglich sein könnte, bei der trotzdem der Schwimm- und Wellnessbereich für die Öffentlichkeit zugänglich wäre.

Aber auch über einen Verkauf an die Gemeinde, könnte bei einem realistischen Angebot nachgedacht werden.

Herr GV Steiner-McCall, als Antragsteller zur Prüfung des Erwerbs des Gesamtkomplexes „Aquadrom“, fasst zusammen, dass, nach den Ausführungen von Herrn Leue, ein Erwerb unrealistisch sei und er hierfür auch keine Mehrheit in der Gemeindevertretung sieht.

Er unterstützt die Pläne der Geschäftsführung zur Entwicklung des Aquadroms unter Beibehaltung der öffentlichen Zugänglichkeit des Schwimm- und Wellnessbereiches.

Die Niederschrift zu dieser Sitzung kann im internen Bereich auf der Homepage eingesehen werden.

Zu D)

Haushaltsmittel für einen Erwerb oder eine Pachtung stehen, wie bereits erläutert, nicht bereit. Auch für den jährlichen Verlustausgleich sind keine Mittel verfügbar.

Zu E)

Entfällt

Zu F)

Die Gemeinvertretung beschließt:

- Der Beschluss vom 27.08.2020 „Die Bürgermeisterin wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Aquadroms Verhandlungen aufzunehmen, den Gesamtkomplex des Aquadroms zu erwerben und der Gemeindevertretung in der Sitzung im Oktober 2020 das Ergebnis der Verhandlungen vorzulegen. Die Gemeindevertretung unterstreicht damit den klaren Anspruch, das Aquadrom als Daseinsvorsorge für unsere Bürger und zukünftigen Generationen zu erhalten.“ wird aufgehoben.
- Es sind Gespräche mit der Geschäftsführung der AQUADROM Graal-Müritz GmbH & Co. Freizeit KG zur zukünftigen Entwicklung und Nutzung des Komplexes aufzunehmen. Hierbei ist eine öffentliche Zugänglichkeit des Schwimm- und Wellnessbereiches zu sichern.
- Im Zuge der Konzepterstellung für einen Kinder- und Jugendcampus, sollte in Bezug auf die Sporthalle geprüft werden, ob bei der Dimensionierung einer neuen Sporthalle, ein Teil der Nutzungen, die in den Aquadrom- Sporthallen angefallen sind, berücksichtigt werden können.

Abstimmungsergebnis:

gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: **15**

davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen _____

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin