

**STADT GÜGLINGEN**  
**Tagesordnungspunkt Nr. 4**  
**Vorlage Nr. 157/2019**  
**Sitzung des Gemeinderates**  
**am 10. Dezember 2019**  
**-öffentlich-**  
AZ 022.31

## **Finanzierung von Investitionen und Veräußerung von Vermögen**

### **Antrag zur Beschlussfassung:**

1. Die Verwaltung wird ermächtigt 15 der 18 Wohnungen am Deutschen Hof 21 zu veräußern. Darüber hinaus wird parallel geprüft, ob ein Gesamtverkauf inklusive des gewerblichen Bereichs möglich ist. Regionale Makler werden in das Verkaufsverfahren eingebunden.
2. Es wird ein städtebaulicher Investorenwettbewerb für den Alten Sportplatz in Güglingen initiiert, mit dem Ziel, an der dortigen Stelle ein zusätzliches Pflegeheim mit angeschlossenem Stadtgarten zu errichten.
3. Die städtischen Grundstücke am Schafhausplatz / entlang der Maulbronner Straße werden veräußert, mit dem Ziel dort altersgerechte Wohnungen zu errichten und eine kurzzeit- und tagespflege Einrichtung zu schaffen.
4. Die ehemalige Metzgerei Kurz, Marktstraße 30, wird veräußert; ein Abbruch mit Neubau wird angestrebt.

<b>ABSTIMMUNGSERGEBNIS</b>		
	Anzahl	
<b>Ja-Stimmen</b>		
<b>Nein-Stimmen</b>		
<b>Enthaltungen</b>		

### **Themeninhalt:**

#### **Derzeitige Investitionssituation**

In der Gemeinderatsklausur am 26.10.2019 wurde bereits über die derzeitige Situation bezogen auf die Investitionen für die nächsten Jahre informiert. In den Jahren 2017 und 2018 konnte die Stadt Güglingen sehr hohe Steuereinnahmen verzeichnen.

Zusätzlich haben sich die Ausgaben für große Bauprojekte nach hinten verschoben. Aus verschiedenen Gründen konnte mit dem Bau des Projektes Deutscher Hof 21 (DH21) erst wesentlich später, nämlich im Frühjahr 2019 begonnen werden. Auch das Projekt Neubau Familienzentrum incl. Neubau des städtischen Gebäudes für eine dreigruppige Kindertagesstätte Gottlieb Luz hat sich wesentlich verzögert.

Die genannten Gründe haben dazu geführt, dass die geplante Kreditaufnahme in 2017 nicht benötigt wurde. Die Finanzierung der in den Jahren 2017 und 2018 getätigten Investitionen (u.a. Fertigstellung Umbau Realschule und Anbau Kita Herrenäcker) erfolgte somit aus den aus Vorjahren angesparten Mitteln.

Das derzeit im Bau befindliche Objekt DH 21 als größtes Einzelprojekt sowie weitere laufende Investitionen führen u.a. dazu, dass die liquiden Eigenmittel (vorhandene Guthaben auf städtischen Konten) Anfang 2020 aufgebraucht sein werden.

Da mit der Restfinanzierung des Projektes DH 21, dem Neubau Familienzentrum und Kita Gottlieb Luz, der Straßensanierungen (Sonnenrain 2. Bauabschnitt und Michaelsbergstraße), der Generalsanierung der Sporthalle Weinsteige, der Umgehungsstraße sowie der Erschließung der Baugebiete „Ob der großen Hohle“ in Frauenzimmern und Herrenäcker in Güglingen zahlreiche teure Investitionen geplant sind, gilt es nun bezüglich der Finanzierung dieser Lösungen zu finden.

Im Folgenden sind die prägenden bereits laufenden bzw. geplanten Investitionsmaßnahmen der Jahre 2020 – 2023 ff. aufgelistet:

<b>Maßnahme</b>	<b>Gesamtausgaben</b>	<b>Gesamteinnahmen</b>
DH 21	10.000.000 €	
Neubau FiZ / Kita	7.100.000 €***	1.200.000 €
Bauplätze Herrenäcker 2. BA	7.680.000 €	1.500.000 €
Generalsanierung Halle Weinsteige	2.800.000 €	420.000 €
Umgehungsstraße Gügl. – Pfaffenh.	2.167.000 €	
Bauplätze „Ob der großen Hohle“	1.690.000 €	800.000 €
Parkdeck / Tiefgarage Stadtgraben	650.000 €	
Straßen – Sonnenrain 2. BA (Mittelrain)	340.000 €	
Renaturierung Zaber beim Freibad	300.000 €	120.000 €
Straßen – Michaelsbergstraße	200.000 €	
<b>Gesamt:</b>	<b>32.927.000 €</b>	<b>4.040.000 €</b>
<b>Saldo aus Ausgaben u. Einnahmen</b>	<b>28.887.000 €</b>	

Aus Ausgaben und Einnahmen für die wesentlichen Investitionen in den Jahren 2020 – 2023 ergibt sich ein Saldo i.H.v. 28.887.000 €. Für die beiden Erschließungen der Wohnbaugebiete fallen laut den Planzahlen Kosten i.H.v. insgesamt 9.370.000 € an. Grundsätzlich werden hier Vermögenswerte in Form von Bauplätzen geschaffen, die alle auch wieder verkauft werden können. Es handelt sich somit bei dieser Summe um eine Vorfinanzierung, da der Verkauf der Bauplätze erst zu einem späteren Zeitpunkt (größtenteils erst nach 2023) erfolgen wird.

Lässt man diese Summe außen vor, bleiben jedoch immer noch erhebliche Investitionssummen übrig. Für die oben aufgelisteten Vorhaben können zur Gegenfinanzierung zum Teil Zuschüsse beantragt werden.

Diese decken jedoch nur einen kleinen Bruchteil der Gesamtinvestitionen ab. Die beiden größeren Maßnahmen DH 21 und Neubau FiZ / Kita sind dabei fast vollständig ohne Zuschuss zu finanzieren.

Klar ist, dass die Finanzierung dieses geplanten Investitionsprogrammes nicht alleine über erwirtschaftete Überschüsse aus dem Ergebnishaushalt erfolgen kann.

Des Weiteren scheidet die Finanzierung über gesparte Mittel aus der Rücklage aus, da diese – wie schon erläutert – nahezu aufgebraucht wurden.

Eine Finanzierung würde somit fast ausschließlich über Kredite erfolgen.

### Weiterführung der derzeitigen Situation

Bereits in den Haushaltserlässen für die Jahre 2018 und 2019 hat das Kommunalamt im Landratsamt Heilbronn als Prüfungsbehörde deutlich auf das zu große Investitionsvolumen hingewiesen. Da diese Investitionen auch noch in einem relativ kurzen Zeitraum umgesetzt werden sollen, würde das zu einer weit überdurchschnittlichen Verschuldung führen.

Die Berechnung (einer überdurchschnittlichen Verschuldung) erfolgt auf Basis der nachfolgend aufgelisteten Zahlen. Hierbei wurden die beiden Erweiterungen der Baugebiete nicht berücksichtigt (siehe bereits dargestellte Ausführungen).

Des Weiteren wird bei Restfinanzierung des Projektes DH 21 noch von 5.000.000 € ausgegangen. Von den Gesamtkosten i.H.v. 10.000.000 € wurden 5.000.000 € bereits über die Haushaltsjahre 2017 – 2019 finanziert.

<b>Maßnahmen 2019 - 2023</b>	<b>Gesamtausgaben</b>	<b>Gesamteinnahmen</b>
DH 21 (Restfinanzierung)	5.000.000 €	
Neubau FiZ / Kita	7.100.000 €***	1.200.000 €
Generalsanierung Halle Weinsteige	2.800.000 €	420.000 €
Umgehungsstraße Gügl. – Pfaffenh.	2.167.000 €	
Parkdeck / Tiefgarage Stadtgraben	650.000 €	
Straßen – Sonnenrain 2. BA (Mittelrain)	340.000 €	
Renaturierung Zaber beim Freibad	300.000 €	120.000 €
Straßen – Michaelsbergstraße	200.000 €	
<b>Gesamt:</b>	<b>18.557.000 €</b>	<b>1.740.000 €</b>
<b>Saldo aus Ausgaben u. Einnahmen</b>	<b>16.817.000 €</b>	

Es würde sich somit ein Finanzierungssaldo i.H.v. 16.817.000 € ergeben. Dies würde enorme jährliche Kreditaufnahmen bedeuten, die durch das Kommunalamt im Rahmen des Haushalts jährlich zu genehmigen wären. Geht man von einer Einwohnerzahl mit 6.350 (Stand: 30.06.2019) aus, würde sich eine Verschuldung i.H.v. ca. 2.650 € pro Einwohner ergeben.

Weiterhin wären, die sich aus den Kreditaufnahmen ergebenden Tilgungsbeträge zu beachten. Geht man von einer Kreditaufnahme i.H.v. 16.817.000 € aus, würde das bei einer Kredittilgungsdauer von 25 Jahren jährliche Tilgungen i.H.v. 672.680 € bedeuten.

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen diese Tilgungsleistungen in voller Höhe aus dem laufenden Haushalt erwirtschaftet werden. Weiter bedeutet dies, dass erst ab einem jährlichen Überschuss von über 672.680 € Mittel für Investitionen zur Verfügung stehen würden.

In mehreren Vorgesprächen mit dem Kommunalamt wurde signalisiert, dass Kreditaufnahmen in dieser Höhe auf keinen Fall genehmigt werden.

Aktuell bedeutet das, dass der Haushalt 2020 ff. im Bereich der Investitionen nicht genehmigungsfähig ist, da eine viel zu hohe Kreditaufnahme notwendig wäre. In den Vorjahren 2018 und 2019 war wie o.g. jeweils keine Kreditaufnahme aufgrund der noch vorhandenen liquiden Mittel notwendig.

Als Kernproblem stellen sich die nicht ausreichend vorhandenen liquiden Mittel dar. Für die dargestellten Maßnahmen fehlen die zeitnahen Gegenfinanzierungen. Als Beispiel kann das Projekt DH 21 genannt werden. Hier ist nach der Fertigstellung zwar mit entsprechenden jährlichen Mieteinnahmen zu rechnen, allerdings ist der Gesamtinvestitionsbetrag mit ca. 10.000.000 € enorm hoch.

Auch der Neubau FiZ / Kita Gottlieb Luz schlägt mit hohen Kosten zu Buche ohne eine entsprechende Gegenfinanzierung zu haben. Die Erstellung eines Neubaus ist seitens der Stadt jedoch zu realisieren, da die Schaffung von Betreuungsplätzen eine Pflichtaufgabe ist.

Aus Sicht der Verwaltung muss somit dringend eine Lösung gefunden werden. Aufgrund der geschilderten Investitionssituation werden nachfolgend verschiedene Lösungsansätze dargestellt:

## **Lösungsansätze**

### **a) Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken**

#### **Verkauf der Wohnungen Deutscher Hof 21**

Die Verwaltung plant den Verkauf von 15 Wohnungen am Standort Deutscher Hof 21. Aus rechtlichen Gründen erscheint es nicht möglich alle Wohnungen zu verkaufen. Drei Wohnungen sollten sozialgebunden an den Mietmarkt gebracht werden. Die restlichen Wohnungen können auf dem freien Markt veräußert werden. Wir gehen davon aus, dass hierdurch etwa 5 bis 5,5 Millionen Euro eingenommen werden können. Den Verkauf des gesamten Gebäudes einschließlich des gewerblichen Teils an einen Investor wäre auch denkbar und zu realisieren.

#### **Alter Sportplatz (Stadtgraben)**

Hier wünscht die Verwaltung den Einstieg in einen städtebaulichen Wettbewerb mit dem Ziel des Neubaus eines Pflegeheims und einem damit verbundenen Stadtgarten. Als Grundstückserlös können rund eine Million Euro angesetzt werden.

### **Grundstücke Schafhausplatz / Maulbronner Straße**

Die Stadtverwaltung verhandelt bereits seit längerem mit einem Investor mit dem Ziel an der Stelle altersgerechte Wohnungen zu verwirklichen und eine Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtung zu schaffen. Die Gespräche sind nun in einer entscheidenden Phase und bereits im ersten Quartal 2020 soll eine Planung vorgelegt werden. Der Grundstückserlös wird auf rund 600.000,- Euro geschätzt.

### **Marktstraße 30**

Die ehemalige Metzgerei Kurz in der Marktstraße 30 ist nicht sanierbar. Sämtliche Investorengespräche sind im Sande verlaufen. Die Stadt strebt einen Abverkauf einschließlich Abriss an. Investoren hierfür wären zu gewinnen. Ohne Abrisskosten könnten etwa 300.000,- Euro erzielt werden.

### **Sonstige**

Die Immobilien Gartacher Hof und Oskar-Volk-Straße 1 sind aus Sicht der Verwaltung aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht veräußerbar.

## **b) Wesentliche Verbesserung der Einnahmensituation**

Der zweite Lösungsvorschlag wäre die massive Verbesserung der Einnahmesituation, sodass entsprechende Überschüsse im laufenden Betrieb (Finanzhaushalt aus laufender Verwaltungstätigkeit) entstehen.

Diese müssten mindestens die Tilgungsleistungen aus den aufgenommenen Krediten abdecken (siehe Erläuterung weiter oben).

Zwingend zu beachten wäre die Rangfolge der Einnahmenbeschaffung nach § 78 Gemeindeordnung.



Konkret würde dies die Anhebung weitestgehend aller Einnahmen im Jahr 2020 bedeuten.

Zunächst müssten Eintrittspreise sowie Nutzungsentgelte für Einrichtungen angehoben werden. Im Bereich der Kinderbetreuung müssten die Empfehlungen der kommunalen Spitzenverbände 1 zu 1 umgesetzt werden.

Im nächsten Schritt müssten die Gebühren angehoben werden. Im Bereich der Friedhofsgebühren ist man weit vom empfohlenen Deckungsgrad i.H.v. 60 % entfernt. Denkbar wäre auch eine komplette Kostendeckung mit 100 %.

Im dritten Schritt müssten die Hebesätze der Steuern nach oben angepasst werden, da im Bereich Sonstige Einnahmen bzw. spezielle Entgelte (Gebühren) in Bezug auf den Gesamthaushalt keine signifikanten Einnahmesteigerungen zu erwarten sind.

Neben der Erhöhung der Hebesätze bei der Grundsteuer besteht vor allem bei der Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes enormes Mehreinnahmepotential. Bei einer Erhöhung des derzeitigen Hebesatzes von 305 % auf 320 % würden sich bei einem bisherigen Gewerbesteueraufkommen i.H.v. 17.000.000 € Mehreinnahmen i.H.v. ca. 836.000 € ergeben. Die Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes müsste allerdings aufgrund des großen Investitionsvolumens bereits zum Jahr 2021 erfolgen.

Eine Verbesserung der Einnahmensituation im Ergebnishaushalt und somit höhere Überschüsse aus dem laufenden Betrieb muss kurz- bis mittelfristig - unabhängig von der dargestellten Investitionssituation – sowieso erfolgen. Bereits in den vergangenen Haushaltsjahren waren hier nur noch geringe Überschüsse erwirtschaftet worden.

### **c) Reduzierung der Ausgaben**

Durch die Reduzierung von Ausgaben können ebenfalls die Überschüsse im laufenden Betrieb gesteigert werden. Neben der deutlichen Kürzung bei Sachausgaben, Zuschüssen etc., wäre strikt die Frage nach den Pflicht- und nach den freiwilligen Aufgaben (bspw. Römermuseum, Kulturprogramm, Betrieb Gartacher Hof, Freibad, Betrieb der Herzogskelter) zu stellen.

28.11.2019 Heckmann / Behringer