GEMEINDE EGELSBACH

Beschlussvorlage
Drucksache VL-64/2018

Bau- und Umweltamt

Datum: 17.12.2018

1.	Bau- und Umweltausschuss	22.01.2019
2.	Haupt- und Finanzausschuss	31.01.2019
3.	Gemeindevertretung	07.02.2019
4.	Bau- und Umweltausschuss	12.03.2019
5.	Haupt- und Finanzausschuss	20.03.2019
6.	Gemeindevertretung	27.03.2019

Nächste Schritte Sanierung Eigenheim

Beschlussvorschlag:
Die Gemeindevertretung beschließt, den Gemeindevorstand zu beauftragen, die Grundlagen für eine Fortsetzung des Projekts Eigenheim auf den Weg zu bringen.

Dafür werden folgende Maßnahmen beschlossen:

1. Zur Ermittlung der Folgekosten wird die Erstellung eines Nutzungskonzepts für das Eigenheim in enger Absprache mit dem Verein Pro-Saalbau Eigenheim e.V. in einer freihändigen Ausschreibung zu vergeben. Dafür werden die Reste aus den bereits genehmigten 50.000 € zur Vorbereitung des Bauantrags verwendet.

2. Es werden Verhandlungen mit dem Verein Pro-Saalbau Eigenheim e.V. zur Neugestaltung des Pachtvertrages aufgenommen. Dabei muss der Erstzugriff der Gemeinde auf den Saal für gemeindliche Aufgaben sichergestellt werden. Für die weitere Vertragsgestaltung sind grundsätzlich vier Varianten möglich, von denen die Gemeindevertretung sich für eine entscheiden muss:

    a. **Variante 1**: Der Pachtvertrag bleibt weitestgehend unberührt. Die Pachtzahlungen des Pächters der Gaststätte werden an die Gemeinde durchgereicht und der Verein verzichtet auf weitere finanzielle Unterstützung.

    b. **Variante 2**: Die Gemeinde lässt den Vertrag weitestgehend unberührt. Der Verein Saalbau Eigenheim e.V. behält die Pachtzahlungen des Gaststättenpächters und erhält gegebenenfalls noch Zuschüsse für den Betrieb des Saals.

c. **Variante 3**: Die Gemeinde übernimmt den Pachtvertrag mit dem Gaststättenpächter und bekommt so die Möglichkeit, die Vorsteuer für die Investitionen für die Gaststätte von ca. 40.000 € geltend zu machen. Der Saal bleibt in der Hand des Vereins und die Gemeinde verzichtet auf die zusätzliche Rückforderung der Vorsteuer für die Investitionen im Saal.

d. **Variante 4**: Der Pachtvertrag mit dem Verein wird aufgelöst. Die Gemeinde übernimmt den Pachtvertrag mit dem Wirt und der Verein bekommt einen noch genauer zu erarbeiten Betreibervertrag, der den Verein in die Lage versetzt, für das Eigenheim ein eigenes Programm zu entwickeln, die Veranstaltungen durchzuführen und die Wartung und Instandhaltung des Saals zu übernehmen. Dafür wird ein fester Zuschuss vereinbart. Die Einnahmen aus dem Saal fließen an die Gemeinde.

3. Zur Sicherstellung der Gesamtkosten für die Sanierung des Eigenheims bis zur Wiederinbetriebnahme werden weitere 450.000 € in den Haushalt 2019 eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die geschätzten Kosten in Höhe von 450.000 € werden in den Haushalt 2019 aufgenommen.

Die vergaberechtliche Prüfung wird im Einzelfall vorgenommen. Je nach Angebotshöhe wird gemäß Hauptsatzung eine Beschlussvorlage entweder an den Gemeindevorstand oder an die Gemeindevertretung erfolgen.

Erläuterungen:

Zu 1:
Das Nutzungskonzept ist zwingend notwendig, um die Folgekosten zu ermitteln. Die Folgekostenabschätzung wiederum ist Voraussetzung für den Fördermittelantrag für die KIP-Mittel, aber laut HGO auch für jede andere Investition.

Zu 2.:
Die aktuellen Kalkulationen gehen bisher von den Bruttokosten aus. Allerdings wäre die Gemeinde vorsteuerabzugsberechtigt, wenn sie das Eigenheim als Betrieb gewerblicher Art (BgA) führt.
Vor dem Hintergrund der ca. 200.000 € Investitionen in die Gaststätte und das Kolleg wäre bei Vorsteuerabzugsberechtigung mit einer Summe von ca. 40.000 € Rückerstattung zu rechnen. Um dieses Geld zu bekommen, müsste die Gemeinde den Pachtvertrag mit dem Wirt als Rechtsnachfolger übernehmen. Hier ist allerdings zu klären, ob es sich bei dem Pachtzins von 1.500 € pro Monat um eine ortsüblich Miete handelt, da sonst das EU-Beihilfegesetz zum Tragen käme, nachdem die öffentliche Hand nicht einem Marktteilnehmer einen privatwirtschaftlichen Vorteil verschaffen darf. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste eine Übergangszeit vereinbart werden, in der die Miete Zug um Zug auf das ortsübliche Niveau angehoben wird. Sollte die dann anfallende Miete für den Wirt unwirtschaftlich werden, müsste die Gemeinde den Betrieb ausschreiben. An dieser Ausschreibung könnte sich der Wirt dann wieder beteiligen. Die Rechtslage mit dem aktuellen Pachtvertrag wäre situationsbedingt zu prüfen.
Die Verpachtung des Saals umfasst weitere Faktoren, die zu berücksichtigen sind. In den Saal werden seitens der Gemeinde rund 1.000.000 € an Sanierungskosten fließen. Diese Kosten werden aber nur in dem Maße vorsteuerabzugsfähig sein, in dem der Saal gewerblich genutzt wird. Bei einer angenommen Nutzung von 50 % gewerblicher Art, sind also ca. 95.000 € erstattungsfähig. Auf diesen Betrag würde die Gemeinde verzichten, wenn der Verein den Saal pachten würde und der Zuschuss für den Verein die Pacht überschreiten würde.
Wenn der Saal an den Verein verpachtet werden soll, muss im Vorfeld festgelegt werden, wie hoch die Pacht und wie hoch der Zuschuss sein soll. Außerdem muss geklärt werden, wie der

Erstzugriff der Gemeinde auf den Saal für gemeindliche Veranstaltungen sichergestellt werden kann.
Die Leistungen, die der Verein für die Instandsetzung des Saals erbringt, haben auf diese Rechnung keinen Einfluss.
Alternativ könnte der Verein nicht als Pächter sondern als Betreiber des Saals auftreten. Der Verein bekommt den Auftrag von der Gemeinde, den Saal für einen noch zu beziffernden Betrag zu betreiben. Die Gemeinde übernimmt die entstehenden Nebenkosten und anfallende Kosten für die Instandhaltung. Die erwirtschafteten Einnahmen gehen an die Gemeinde. Der Verein übernimmt im Gegenzug für den Betriebszuschuss die Verantwortung für die Programmgestaltung, sowie die Koordination und Durchführung von Veranstaltungen. Über den Beitrag zu Instandhaltung, Wartung und Aufwertung der Immobilie müsste gesondert verhandelt werden.
Nach der Prüfung durch die Steuerberatungsgesellschaft ist nur dann der BgA gegeben, wenn die Erträge die Zuschüsse etc. übersteigen und sichergestellt ist, dass etwaige Erträge nicht an Dritte abgetreten werden. Deshalb ist eine Verpachtung an den gemeinnützigen Verein Pro-Saalbau Eigenheim e.V. bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Betriebs gewerblicher Art äußerst schwierig.

Zu 3.:
Für die Beantragung der KIP-Mittel muss die Gesamtfinanzierung sichergestellt sein. Deshalb müssen die fehlenden Gelder von 450.000 € in den Haushalt 2019 gestellt werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 18.12.2018 zugestimmt.