



STATUS QUO EIGENHEIM



ZUR HISTORIE

Zeitraum	Schritte
09.2015	Bürgerentscheid
10.2016	Beschluss der GV (siehe Beschluss): <ol style="list-style-type: none">1. Saal als Versammlungsstätte wieder eröffnen2. KIP-Mittel in Höhe von 360.000 € beantragen3. 100.000 € von der Gemeinde4. 40.000 € Spenden von zu gründendem Verein5. Ziel: Inbetriebnahme mit geringstmöglichen Kosten6. Weitere Sanierung unter Beteiligung einer Bürgerinitiative



Zeitraum	Schritte
10.2016	Gründung des Vereins Pro Saalbau-Eigenheim
11.2016	Antrag auf KIP-Mittel zur Brandschutzsanierung Saal werden gestellt (siehe Antrag)
12.2016	Vorbereitung der baulichen Maßnahmen beginnen mit Prüfung des Daches
01.2017	KIP-Mittel werden bewilligt (siehe Bewilligung)
03.2017	Neues Ziel: zuerst Eröffnung der Gaststätte (siehe Presseartikel vom 17.03.2017)
03.2017	Sanierung nimmt Fahrt auf
05.2017	Pachtvertrag zwischen Verein und Gemeinde wird unterschrieben



Zeitraum	Schritte
07.2017	Pachtvertrag mit Gaststättenbetreiber wird unterschrieben
09.2017	Presslufthammer tag abgesagt
10.2017	Sanierung von Gaststätte, Kolleg und Eingangsbereich sind weitestgehend abgeschlossen
10.2017	Gaststätte wird wiedereröffnet
11.2017	Erster Bauabschnitt abgeschlossen, Saal nächstes Ziel
11.2017	Spannungen nehmen zu, Bauanträge fehlen, Auseinandersetzung zwischen Verein und Bauleitung spitzt sich zu
01.2018	Brandbrief des Vereins deckt Mängel in der Kooperation bezüglich Sanierung auf



Zeitraum	Schritte
12.2018	Aufhebung des Sperrvermerks für weiter 100.000 € aus dem Haushalt
03.2018	Projektleiter fällt krankheitsbedingt längerfristig aus
04.2018	Brandschutzexperte wird als neuer Projektkoordinator vorgestellt
06.2018	Zusätzliche Mittel von 225.000 € werden durch Umwidmung aus dem HH 2016 bereitgestellt Bürgermeisterwechsel und Neustart
08.2018	Runder Tisch zum Eigenheim soll aktuelle Probleme lösen



AKTUELLE PROBLEMFELDER

1. Beschlusslage
2. Fördermittelkonformität
3. Vertragliche Konsequenzen und Beihilferecht
4. Steuerliche Herausforderungen
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Bauliche Sanierung inkl. personeller Besetzung
7. Mögliche Probleme mit dem Vergaberecht



PROBLEMFELD 1 - BESCHLUSSLAGE:

- Formell : Beschluss der Gemeindevertretung nur nötigste Maßnahmen für die Wiederinbetriebnahme des Saals
- Real: Größter Teil der bisherigen Maßnahmen zur Wiederinbetriebnahme der Gaststätte
- Konsequenzen:
 1. Gemeindevertretung muss Sanierung Gaststätte und Kolleg **nachträglich** genehmigen
 2. Rund 200.000 € (brutto) sind für Ausgaben geflossen, für die sie nicht genehmigt waren und fehlen jetzt für den Saal
 3. KIP-Mittel sind für diesen Bereich nicht einzusetzen



PROBLEMFELD 2 – FÖRDERMITTELKONFORMITÄT:

- Fördermittel nur für Sanierungen mit kommunalem Aufgabenbezug
 - Konsequenz: Der Saal muss in der Hand der Gemeinde bleiben
- Die Gaststätte ist ausdrücklich nicht Teil des Projekts
 - Konsequenz: Es muss ein neuer Antrag gestellt werden



Diese Fördermittelrichtlinien müssen eingehalten werden:

1. Die Investitionen müssen langfristig sein
Konsequenz: Die Sanierung muss so geplant werden, dass das Eigenheim die nächsten 25 Jahre in Betrieb bleibt
2. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung muss vorliegen
Konsequenz: Es muss nachgewiesen sein, dass dies die wirtschaftlichste Variante ist
3. Folgekostenabschätzung muss vorliegen
Konsequenz: Ein Nutzungskonzept muss erstellt und Folgekosten ermittelt werden
4. Gesamtfinanzierung muss gesichert sein



PROBLEMFELD 3 – VERTRAGLICHE KONSEQUENZEN:

- Der Verein kann den Saal nicht pachten, der aktuelle Vertrag muss aufgelöst werden
- Die Rollen von Gemeinde, Verein und Gaststättenpächter müssen neu definiert werden
- Der Pachtzins für die Gaststätte muss marktüblich gestaltet werden (Gefahr versteckter Beihilfen)
- Der Beitrag des Vereins muss neu definiert werden
- Alternative: Verzicht auf die KIP-Mittel



PROBLEMFELD 4 – STEUERLICHE HERAUSFORDERUNGEN:

- Pachtvertrag war Grundlage für die Annahme, dass die Gemeinde bei Investitionen 100 % vorsteuerabzugsberechtigt, dies ist tatsächlich nicht der Fall
- Für die verpachtete Gaststätte gilt 100 % Vorsteuerabzugsberechtigung
- Für den Saal gilt Berechtigung nur für Veranstaltungen mit wirtschaftlichem Hintergrund, Verhältnis muss geschätzt werden
- Bei Investitionen für beides (Heizung, Lüftung, Wege etc.) muss ein Nutzungsverhältnis und eine Gewichtung festgelegt werden



PROBLEMFELD 5 – FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN:

- Das Gesamtvorhaben wird deutlich teurer, weil:
 - Bereits getätigte Investitionen, die nicht vom Beschluss gedeckt sind
 - Vorsteuer nicht zu 100 % anrechenbar
 - Sanierung muss Grundlage für 25 Jahre Betrieb legen
- Konsequenz: Wir brauchen eine neue Preiskalkulation auf der Basis der Zahlen von 2015



- Ca. 480.000 € (brutto) sind bereits investiert. Im Haushalt sind nur 325.000 € aus Gemeindemitteln eingestellt, ohne KIP klafft eine Lücke von über 155.000 €
- KIP-Mittel sind nur für ca. 270.000 € (brutto) der bisherigen Investitionen zu beantragen und setzen Abschluss der Maßnahme, langfristige Bewirtschaftung und Nutzungskonzept voraus



PROBLEMFELD 6 – BAULICHE SANIERUNG:

- Baumaßnahmen sind weitestgehend zum Erliegen gekommen
- Baugenehmigung liegt nicht vor
- Unterlagen fehlen:
 1. Stellungnahme Vorbeugender Gefahrenschutz
 2. Nachforderungen Immissionsschutz
 3. Bericht Statik
 4. Schriftliche Ausarbeitung eingereichter Brandschutzpläne
 5. Stellungnahme Gefahrenschutz



- Funktion fehlt:
 1. Entwurfsverfasser und Bauleiter
- Baumaßnahmen müssen fachlich kompetent begleitet werden



PROBLEMFELD 7 – VERGABERECHT:

- Handwerkeraufträge müssen bezüglich des Vergaberechts noch einmal überprüft werden
- Vergaberechtliche Vorgaben müssen eingehalten werden



KONSEQUENZ:

In Sachen Eigenheim muss alles auf Anfang gestellt und diesmal gründlich vorbereitet werden.



UNSER VORSCHLAG:

1. Wir ermitteln den tatsächlichen Preis und machen eine Folgekostenabschätzung
2. Die Politik trifft die notwendigen Beschlüsse
3. Das Vertragsverhältnis zwischen Verein und Gemeinde wird aufgelöst
4. Die Gaststätte wird zum marktüblichen Preis direkt an den Pächter vermietet



5. Die Rolle des Vereins wird neu definiert z.B. Förderverein mit hausmeisterlichen Aufgaben und eigenem Veranstaltungsprogramm, für das er den Saal von der Gemeinde mietet
6. Die Fachleute zur Fertigstellung der notwendigen Unterlagen und zur Baubegleitung werden extern beauftragt
7. Die Sanierung wird auf der Basis ordentlicher Unterlagen und unter fachlicher Begleitung vor dem Hintergrund 25 Jahre Nutzung durchgeführt und fertiggestellt



ZEITPLAN:

Bis Ende	Schritte
08.2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ermittlung des Gesamtpreises und Folgekostenabschätzung 2. Angebotseinholung Bauleiter und Entwurfsverfasser
09.2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsatzbeschluss der Politik 2. Kündigung des Pachtvertrages und neuer Vertrag mit Gaststätte 3. Nachhaltigkeits- und Bewirtschaftungskonzept erarbeiten
10.2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neuer Antrag KIP-Mittel 2. Beauftragung der fehlenden Unterlagen 3. Bauantrag stellen
11.2018	<ol style="list-style-type: none"> 1. Neuregelung des Verhältnisses zwischen Gemeinde und Verein -> Vertrag 2. Bauphasen und Bauplan festlegen
01.2019	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einstellung der Mittel im Haushalt 2019 bei Einbringung 2. Beginn der Bausanierung sobald Wetter es zulässt
08.2019	Ziel: Wiedereröffnung kurz vor der Kerb