

Samtgemeinde Elbtalau

Beschlussvorlage (öffentlich) (08/0962/2016)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 05.10.2016
Sachbearbeitung:	Herr Klafak , EB Kommunale Dienste Elbtalau

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Betriebsausschuss Kommunale Dienste der Samtgemeinde Elbtalau	17.10.2016	Vorberatung	
Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Elbtalau	20.10.2016	Vorberatung	
Rat der Samtgemeinde Elbtalau	25.10.2016	Entscheidung	

Grundstücksangelegenheit Eigenbetrieb Kommunale Dienste; Grundstückstausch Betriebshof Hitzacker/Betriebsgrundstück des NLWKN in Lüchow

Beschlussvorschlag:

1. Das Grundstück in der Gemarkung Hitzacker, Flur 15, Flurstück 17/12, Harlinger Straße 5-9, in Größe von 8.068 qm, wird zu einem Preis von 20.000,00 Euro gekauft.
2. Das Betriebsgrundstück des Eigenbetriebes Kommunale Dienste Elbtalau (KDE) in Hitzacker (Elbe), Harlinger Straße 8-12 und das unter Ziffer 1 genannte Grundstück werden mit dem Betriebsgrundstück des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), in Lüchow, Stettiner Straße, getauscht.
3. Als Wertausgleich zahlt das NLWKN ein Betrag in Höhe des Kaufpreises und die vertraglichen Nebenkosten des Grundstückes unter Ziffer 1 und einen Betrag in Höhe von 99.400,00 Euro für den Grundstückstausch unter Ziffer 2 an die Samtgemeinde Elbtalau.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, vorbehaltlich der Zustimmung der Kommunalaufsicht, die entsprechenden Verträge zu schließen.

Sachverhalt:

Die Möglichkeiten einer Neuausrichtung des Eigenbetriebes Kommunale Dienste Elbtalau werden seit Jahren in den Gremien der Samtgemeinde Elbtalau diskutiert.

Dabei ist die Notwendigkeit einer Zusammenlegung der beiden Standort Hitzacker (Elbe) und Dannenberg (Elbe), nach Möglichkeit zusammen mit der Verwaltung, an einen gemeinsamen Standort unstrittig.

Eine richtige Standortwahl innerhalb des zu versorgenden Gebietes ist der Ausgangspunkt für eine effektive und effiziente Dienstleistungserbringung kommunaler Betriebshöfe. Dabei sind eine allgemeine Aufzählung möglicher Standortfaktoren und ihre Relevanz stets in Abhängigkeit der Problemstellung zu definieren.

Neben einer gewissen Zentralität des Standortes sind daher die Aufgabenstellungen die wesentlichen Indikatoren für eine Entscheidung.

Durch eine Zusammenlegung können Synergieeffekte genutzt, Arbeitsabläufe optimiert und Kosten gespart werden. Die Auslastung der Fahrzeuge, Maschinen und Geräte kann weiter verbessert werden. Der nicht unerhebliche Kommunikationsaufwand kann durch die direkte Einbindung der Verwaltung erheblich verringert werden. Arbeitsabläufe, Aufträge, Personal-, Fahrzeug- und Maschineneinsätze, Beschaffungen usw. können direkt besprochen oder geklärt werden.

Die SPD-Fraktion im Rat der Samtgemeinde Elbtalau hat u.a. die Frage einer Zusammenlegung in einem Positionspapier zur Beratung in die politischen Gremien eingebracht. Dazu wurde festgestellt, dass die Situation mit „drei“ Betriebsstätten, in Hitzacker (Elbe), Dannenberg (Elbe) und der Verwaltung als ungünstig, vielleicht sogar unwirtschaftlich ist.

Als Konsequenz sollten die Standorte zu einer Einheit zusammengefasst werden. In erster Linie sollt bei der Standortfestlegung die Wirtschaftlichkeit beachtet werden.

Eine Abwägung der Standortfaktoren hat ergeben, dass eine Zusammenlegung nur auf dem Gelände in Dannenberg (Elbe) realisierbar und aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll ist.

Der wesentliche Grund für diesen Standort ist, dass ca. 75 Prozent der Aufgaben des Eigenbetriebes im Raum um Dannenberg (Elbe) zu erledigt sind.

Neben der maschinellen Straßenreinigung, wurden dem Eigenbetrieb auch die Aufgaben des Bestattungswesens übertragen. Von den 16 zu unterhaltenden und zu pflegenden Friedhöfen befinden sich 11 im Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Dannenberg (Elbe).

Das Zukunftskonzept wurde dem zuständigen Fachausschuss vorgestellt.
In den vergangenen Monaten wurden Möglichkeiten geprüft, wie eine Umsetzung des Konzeptes realisiert werden könnte.

Der Betriebshof des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) mit Standort im Wohngebiet in Lüchow entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Bau- und Betriebshöfen. Die Verwaltung ist zudem ebenfalls an mehreren Orten verteilt. Hinzu kommt, dass sich der örtliche Schwerpunkt durch weggefallene (Abgabe von Gewässern) und hinzukommende Aufgaben (Hochwasserschutz rechts- und linksseitig der Elbe) nach Norden in Richtung Elbe verschoben hat.

Es ist beabsichtigt, die bisherigen Standorte an einen möglichst zentralen Ort zusammenzuführen.

Hierzu eignet sich der Standort in Lüchow nur bedingt, da die vorhandenen Gebäude wie bereits erwähnt, nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und die geographische Lage in Lüchow aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vorteilhaft ist.

In den geführten Gesprächen hat sich herausgestellt, dass das Betriebsgrundstück in Hitzacker (Elbe) durchaus von Interesse für die zukünftige Entwicklung für das NLWKN sein könnte. In dem Gesamtkonzept bestehen dazu Überlegungen, ein gegenüberliegendes Grundstück zu erwerben.

Aufgrund haushaltsrechtlicher Vorgaben kommt für den Landesbetrieb nur ein Tausch der Grundstücke von Lüchow und Hitzacker (Elbe) mit einer Ausgleichszahlung in Frage.

Auch das Grundstück in Hitzacker (Elbe), welches für die Errichtung eines Bürogebäudes und als Lagerfläche gedacht ist, müsste zunächst von der Samtgemeinde erworben werden und dann mit in die Gesamtabwicklung eingebracht werden.

Für die Gesamtabwicklung sind entsprechende Verträge zu schließen.

Die Umsetzung mit einem Investor hat sich nach anfänglich sehr positiven Gesprächen als nicht realisierbar herausgestellt.

Das Betriebsgrundstück in Lüchow wäre von der Samtgemeinde Elbtalau zu vermarkten, um den Wert von 240.000,00 Euro auch tatsächlich zu realisieren.

Folgende Zahlen des Betriebsgrundstückes von Hitzacker (Elbe) sind bekannt:

Der Buchwert zum 31.12.2016; 428.791,69 Euro. Die Zinsleistung für die anteiligen Darlehn betragen jährlich rd. 20.800,00 Euro (Restschuld 115.290,09 Euro; per 31.12.2016), Abschreibungen in Höhe von rd. 6.900,00 Euro und die laufenden Unterhaltungsleistungen in Höhe von rd. 7.100,00 Euro jährlich.

Der Aufwand für das Grundstück in Hitzacker (Elbe) beträgt somit rd. 34.800,00 Euro jährlich.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Bilanz

Abgang:	<u>428.791,69 Euro</u>
Zugang:	240.000,00 Euro (Grundstück Lüchow) <u>99.400,00 Euro</u> (Zahlung NLWKN) <u>339.400,00 Euro</u>
Verlust:	<u>89.391,69 Euro</u>

b) Ergebnis

ordentl. Ergebnis
einmaliger Aufwand 89.391,69 Euro (per 31.12.2016, Verlustausgleich Bilanz)
ordentl. Ergebnis
eingesparter Aufwand 14.000,00 Euro (ab 2017)

- c) Der Eigenbetrieb löst die Restschuld als Darlehn ab, weitere Ersparnis 20.800,00 Euro, **gesamte Ersparnis 34.800,00 Euro.**

- d) Bei einer Zusammenlegung in Dannenberg (Elbe) sind auf dem Betriebsgrundstück Investitionen in Höhe von ca. 800.000,00 Euro für eine Halle und die Modernisierung bzw. Erweiterung der Sozial- und Büroräume erforderlich. Hierdurch entstehen neue Folgeaufwendungen:

Abschreibung: 14.200,00 Euro
Zinsen: 12.000,00 Euro
Unterhaltung: 5.000,00 Euro
31.200,00 Euro

c) Zusammenfassung

Einsparung Hitzacker (Elbe) 34.800,00 Euro
Aufwendungen Dannenberg (Elbe) 31.200,00 Euro
Einsparung 3.600,00 Euro

Bei einem Verkauf des Grundstückes in Lüchow kann durch die Tilgung des Darlehns für die Erweiterung und Modernisierung der Einsparbetrag erhöht werden.

Ergebnis:

Vorteile:

- Optimierung der Wirtschaftlichkeit des Betriebshofes
- Ansiedlung einer Landesbehörde in Hitzacker (Elbe) mit dazugehörigen Arbeitsplätzen
- Aufwandsneutral, evtl. geringe Einsparungen

Nachteile:

- das Grundstück in Lüchow muss vermarktet werden,
- das Grundstück in Lüchow erfordert in geringem Umfang lfd. Aufwendungen für Pflege, Reinigung ect.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- siehe Sachverhalt

Anlagen:

- keine