

Der Vorsitzende  
des Haupt- und Finanzausschusses

An die  
Mitglieder des  
Haupt- und Finanzausschusses

B A D K A R L S H A F E N

Am **Dienstag, dem 7. September 2021, 19:30 Uhr**, findet im **Landgrafensaal** des Rathauses, Hafenplatz 8, eine öffentliche Sitzung des **HAUPT- und FINANZAUSSCHUSSES** statt, zu der ich einlade.

Es wird darum gebeten, bis zum Sitzplatz einen medizinischen Mund-Nasen-Schutz/FFP2-Maske zu tragen. Zudem sind die allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln zu beachten. Die Kontaktdaten der Besucher werden erfasst.

#### TAGESORDNUNG:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
2. Vorlage des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichts für das Haushalts- und Rechnungsjahr 2018
3. Haushaltssatzung und Haushaltsplanung für das Jahr 2021
4. Beteiligungsbericht 2020
5. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Saline“
6. Mitteilungen
7. Anfragen und Anregungen
8. Beratung und Beschlussfassung, ob der TOP Nr. 9 „Verkauf Landgraf-Carl-Gebäude“ in nicht öffentlicher Sitzung beraten werden soll
9. Verkauf Landgraf-Carl-Gebäude

Das Protokoll der vergangenen Sitzung kann auf der städtischen Homepage eingesehen werden.

gez. Eckermanns  
Ausschussvorsitzender

Az.: 916.57  
- Kämmerei -

Bad Karlshafen, 23. August 2021

## Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

### Vorlage des Jahresabschlusses und des Prüfungsberichts für das Haushalts- und Rechnungsjahr 2018

#### Sachverhalt:

Der Magistrat hat den Jahresabschluss inkl. der dazu gehörenden Anlagen für das Haushalts- und Rechnungsjahr 2018 aufgestellt. Der Abschluss hat der Stadtverordnetenversammlung am 23. Juni 2020 zur Kenntnisnahme vorgelegen.

Die im Jahresabschluss 2018 enthaltene Schlussbilanz weist eine Bilanzsumme von 45.037,85 Euro aus. Lt. der Ergebnisrechnung wurde das Rechnungsjahr mit einem Verlust in Höhe von 727.401,36 Euro abgeschlossen. Der Bestand an Finanzmitteln lag entsprechend der Finanzrechnung zum 31. Dezember 2018 bei -805.809,46 Euro.

Der Revision des Landkreises Kassel wurde der Abschluss zur Prüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 13. August 2021, hier eingegangen am 19. August 2021, hat die Revision nunmehr den Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und des Rechenschaftsberichtes für das Haushaltsjahr 2018 vorgelegt. Die Prüfung hat, lt. dem im Schlussbericht enthaltenen Bestätigungsvermerk, zu keinen Einwendungen geführt.

Gem. § 112 Abs. 9 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) stellt der Magistrat den Jahresabschluss auf. Nach Prüfung des Abschlusses durch das Rechnungsprüfungsamt ist der Abschluss und der Schlussbericht der Revision der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen (HGO § 113). Zugleich ist über eine Entlastung des Magistrats zu entscheiden (HGO § 114).

#### Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

Der geprüfte Jahresabschluss 2018 und der vorgelegte Bericht der Revision des Landkreises Kassel über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und des Rechenschaftsberichtes für das Haushaltsjahr 2018 werden zur Kenntnis genommen.

Der genannte Prüfungsbericht mit Datum vom 13. August 2021 hat, lt. dem im Bericht enthaltenen Bestätigungsvermerk, zu keinen Einwendungen geführt.

Der Jahresabschluss 2018 wird gemäß § 113 HGO beschlossen. Zugleich wird dem Magistrat nach den Vorgaben des § 114 HGO für das Haushaltsjahr 2018 Entlastung erteilt.

  
(Dittich)  
Bürgermeister

#### Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. -/-

#### Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten:

Az.: 902.45  
- Kämmerei -

Bad Karlshafen, 24. August 2021

## Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

### Haushaltssatzung und Haushaltsplanung für das Jahr 2021

#### Sachverhalt:

Für das Haushaltsjahr 2021 wurden die Haushaltssatzung und ein Haushaltsplanentwurf inkl. Investitionsprogramm aufgestellt. Der Haushaltsplanentwurf und das Investitionsprogramm 2021 wurden mit der Haushaltssatzung und dem Entwurf des Haushaltssicherungskonzeptes in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 31. August 2021 eingebracht und erläutert.

Die Haushaltsplanung 2021 wurde maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt. Insgesamt wird erwartet, dass entgegen der regulären Planung Erträge in Höhe von rund 1.000.000 Euro im laufenden Jahr ausfallen. Einzelheiten hierzu werden im Vorbericht des Haushaltsplans aufgeführt.

Entsprechend konnten die Vorgaben der Hessischen Gemeindeordnung zum Haushaltsausgleich (§ 92 Abs. 4 und 5) nicht eingehalten werden. Daher ist die Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes notwendig (HGO § 92a), um festzulegen, wie im mittelfristigen Finanzplanungszeitraum bis 2024 ein Haushaltsausgleich und das Erreichen der Zielvorgaben der HGO erreicht werden soll.

Der Ergebnishaushalt 2021 schließt mit einem Fehlbedarf von 552.934 Euro ab. Nach Überleitung dieses Betrages in den Finanzhaushalt ergibt sich dort ein Zahlungsmittelbedarf von 1.248.393,61 Euro. Das Investitionsvolumen des Finanzhaushalts beläuft sich auf 2.953.000 Euro. Eine Kreditaufnahme ist im Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 2.935.500 Euro vorgesehen.

Als Höchstbetrag des Liquiditätskredits wurde für das Haushaltsjahr 2021 ein Betrag von 3.500.000 Euro berechnet. Die Berechnung des Liquiditätsbedarfs ist ab der Seite 35 des Haushaltsplanentwurfs dargestellt. Der Liquiditätskredit unterliegt der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde (HGO § 105 Abs. 2).

Der Haushaltsplanung liegt ein Finanzstatusbericht zur Beurteilung der finanziellen Leistungsfähigkeit (Muster 22 zur GemHVO) bei. Dieser ist gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 11 GemHVO dem Haushaltsplan ebenfalls als Anlage beizufügen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, die nachstehenden Beschlüsse zu fassen:

Der Entwurf der Haushaltssatzung für das Jahr 2021 wird in der vorgelegten Form gem. § 97 Abs. 2 der HGO inkl. dem dazugehörigen Haushaltssicherungskonzept beschlossen.

Ebenso werden der Haushaltsplan 2021 und die hierzu gehörenden Anlagen gem. § 1 Abs. 4 der GemHVO beschlossen.

Der Entwurf des Investitionsprogramms für das Jahr 2021 wird gem. der §§ 51 Ziff. 7 und 101 Abs. 3 der HGO ebenfalls beschlossen.

  
Bürgermeister

---

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. -/-

Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten:

Az.: 802.1  
Kämmerei

Bad Karlshafen, 26. Juli 2021

## Sitzungsvorlage für den Haupt- und Finanzausschuss

### Beteiligungsbericht 2020

#### Sachverhalt:

Die Hessische Gemeindeordnung sieht vor, dass die Gemeinden zur Information der Stadtverordnetenversammlung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts erstellt, an denen sie mit mindestens 20 Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind (HGO § 123a).

In diesem Beteiligungsbericht sollen mindestens Angaben über den Gegenstand des Unternehmens, die Beteiligungsverhältnisse, die Besetzung der Organe und die Beteiligungen des Unternehmens enthalten sein. Darüber hinaus sind Informationen über den Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks des Unternehmens, zur wirtschaftlichen Lage und Entwicklung und zu finanziellen Eckdaten zu vermitteln.

Liegt eine Beteiligung nach dem in § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG) bezeichneten Umfang vor, hat die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass die Organe des Unternehmens die ihnen gewährten Bezüge mitteilen und einer Veröffentlichung zustimmen. Auf die Angabe der Geschäftsführervergütung wird unter Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Der Beteiligungsbericht ist in einer öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichts in geeigneter Form zu unterrichten. Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Beteiligungsbericht der Stadt Bad Karlshafen nach § 123a der Hessischen Gemeindeordnung für das Jahr 2020 wird zur Kenntnis genommen und ist in der folgenden Stadtverordnetensitzung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.



-----  
Bürgermeister

#### Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt. -/-

#### Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten:

## Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss

Betreff 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“

### Sachverhalt:

Am 20.10.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „An der Saline“ zu ändern. In der Zeit vom 22.03. bis einschließlich 23.4.2021 hat der Entwurf der 6. Änderung öffentlich ausgelegt. Dabei wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung vom 31.05. bis einschließlich 14.06.2021. Dabei wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Die vom RP-Kassel Dezernat Regionalplanung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im Vorfeld der erneuten Offenlage geklärt.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind im Abwägungsvorschlag zusammengestellt, ebenso dazu eine Abwägungsempfehlung des bearbeitenden Büros ANP, die Begründung zu dieser 6. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 11 An der Saline 6. Änderung.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19. Juli 2021 dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird der nachstehende Beschlussvorschlag empfohlen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Saline“ keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind. Hinsichtlich der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird den Abwägungsempfehlungen des bearbeitenden Büros ANP zugestimmt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Saline“ wird als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

### Beschluss:

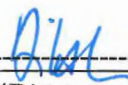
Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

### Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten:

  
(Dittrich),  
Bürgermeister

Az.:

Bad Karlshafen, den 27. August 2021

Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

Beratung und Beschlussfassung, ob über den Tagesordnungspunkt 9 „Verkauf Landgraf-Carl-Gebäude“, in nicht öffentlicher Sitzung beraten werden soll

Sachverhalt:

Bei Tagesordnungspunkt Nr. 9 sollen Einzelheiten zu Grundstücksangelegenheiten besprochen werden. Es wird daher vorgeschlagen, diesen Tagesordnungspunkt in nicht öffentlicher Sitzung zu beraten.

Beschlussvorschlag:

Der auf der Einladung als Tagesordnungspunkt 9 aufgeführte Sachverhalt „Verkauf Landgraf-Carl-Gebäude“) wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit als Tagesordnungspunkt 9 verhandelt.

  
(Dittrich)  
Bürgermeister

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten:

Az.:

Bad Karlshafen, den 15. Juli 2021

## Vorlage für die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

### Verkauf Landgraf-Carl-Gebäude

#### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Karlshafen hat im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes am 1. Juni 2010 den Magistrat beauftragt, das Landgraf-Carl-Gebäude zum Verkauf anzubieten (Haushaltssicherungskonzept, Punkt 18.a).

Nachdem über mehrere Jahre keine Interessenten gefunden wurden (zuletzt 2011 für 75.000 Euro angeboten), ist seit 2018 das Interesse gestiegen und es gab mehrere Kaufinteressenten. Zwei Kaufangebote hat der Magistrat 2018 aufgrund des fehlenden bzw. für unpassend Konzeptes und der Preisvorstellungen abgelehnt.

Zuletzt haben drei Interessenten ihr Interesse am Kauf des Landgraf-Carl-Gebäudes bekundet. Ein Interessent hat sich inzwischen zurückgezogen, da er u. a. aufgrund der notwendigen Investitionen in das Gebäude seine konzeptuellen Vorstellungen (Bereich Übernachtung/Gastronomie) nicht mehr für wirtschaftlich umsetzbar hält. Die verbliebenen beiden Interessenten haben ihr Konzept im Magistrat vorgestellt (Sitzungen vom 19. April 2021/Herr von Stockhausen und vom 31. Mai 2021/Bietergemeinschaft Stiegemeier-Oehlen/Zuber/Dr. Kaspar).

Der Magistrat hat sich nach der Vorstellung der Interessenten Stiegemeier-Oehlen/Zuber/Dr. Kaspar am 31. Mai aufgrund des Konzeptes und der Ortsnähe/Bekanntheit der Interessenten bereits dafür ausgesprochen, eine Beschlussvorlage vorzubereiten, in der der Stadtverordnetenversammlung empfohlen wird, das Gebäude an diese Bieter zu verkaufen.

Mit E-Mail vom 28. Juni 2021 haben Herr Klaas Stiegemeier-Oehlen, Frau Ariane Zuber (beide Bad Karlshafen) und Herr Dr. Fred Kaspar (Münster) daraufhin ein verbindliches Kaufangebot für das Landgraf-Carl-Gebäude mit den folgenden Konditionen abgegeben:

- Kaufpreis 150.000,00 Euro
- Grundstücksteilung Parkplatz ca. ein Drittel (zu Gebäude)/zwei Drittel (Verbleib Stadt)
- Das Gebäude soll für kulturelle Einrichtungen genutzt werden: bisherige Mieter/Nutzer (inkl. AWS) können im Gebäude bleiben, sollten sich aber auf die Ihnen zur Nutzung überlassenen Räume beschränken; zusätzlich ist eine Gemäldeausstellung mit Bildern von Ariane Zuber sowie antiken Bildern zum Thema Weserbergland vorgesehen. Es sollen auch Sonderausstellungen mit regionalem Bezug stattfinden.
- Das Gebäude wird denkmalgerecht und sensibel saniert. Es wird keine umfangreichen Änderungen geben, so dass den Nutzern keine Unannehmlichkeiten drohen.

Herr von Stockhausen hat sein Kaufangebot für das Landgraf-Carl-Gebäude mit E-Mail vom 12. Juli 2021 zurückgezogen.

Das Landgraf-Carl-Gebäude wird derzeit wie folgt genutzt (Mietverhältnisse):

- DRK Ortverband Bad Karlshafen (Erdgeschoss links hinten), nur noch als Lagerraum genutzt;
- AWS GmbH Abwasserentsorgung/Wasserversorgung (Büro, Zentrale Betriebstechnik, Aufenthaltsraum; Erdgeschoss rechts), täglich genutzt;



- Musikschule Bad Karlshafen (1. Obergeschoss links und Mitte; Mitnutzung von Räumen im Dachgeschoss und Erdgeschoss links vorn), mehrmals wöchentlich genutzt;
- Kurkapelle Bad Karlshafen (1. Obergeschoss links hinten/gem. mit Musikschule), ca. 1 x wöchentlich genutzt;
- MGV Liedertafel Karlshafen (1. Obergeschoss rechts), ca. 1 x wöchentlich genutzt;
- Portugiesischer Kulturverein (Dachgeschoss Mitte), ca. 3 x wöchentlich genutzt.
- Die Kellerräume werden von der Bad Karlshafen GmbH und von Herrn Volker Herr als Lagerräume regelmäßig genutzt.

Eine Auslagerung der Räumlichkeiten der AWS aus dem Gebäude würde für die Stadt Bad Karlshafen Folgekosten in Höhe von ca. 100.000,00 Euro verursachen, da hier sämtliche Datenleitungen zur Steuerung der Wasserver- und Abwasserentsorgung der Stadt zusammenlaufen. Dies sollte bei einem Verkauf berücksichtigt werden.

Aufgrund der Verkaufsabsicht wurde das Ortsgericht im Jahr 2019 vom Bürgermeister gebeten, eine Schätzung/Bewertung des Gebäudes vorzunehmen. Zur Wertermittlung wurden der Bodenwert und der Bauwert herangezogen, als Grundlagen dienten hierfür der Bodenrichtwertkatalog des Landkreises Kassel 2018 und für den Bauwert die Wertermittlungsrichtlinien von 2016 (Berechnungsgrundlage für Schulen). Auf dieser Grundlage wurde der Verkehrswert des Gebäudes auf 345.000,- € geschätzt.

Aufgrund des Gebäudezustandes, der Markterfahrungen und der in der Anlagenbuchhaltung eingebuchten tatsächlichen Werte geht die Verwaltung gegenüber dem Schätzwert jedoch von einem realistischen Wert von ca. 150.000,00 bis 180.000,00 Euro aus; auch der Magistrat hat sich in seiner Sitzung vom 25. November 2019 dafür ausgesprochen, diesen Wert als realistisch zu erzielenden Preis anzusetzen.

Der eingebuchte Grundstückswert beträgt 44.560,00 Euro (für das gesamte Grundstück), der Anlagewert des Gebäudes zum 31.12.2019 101.044,00 Euro (jährliche Abschreibung 5.944,00 Euro).

Der jährliche Kostenaufwand (Gebäudeunterhalt) für das Landgraf-Carl-Gebäude schlägt mit rund 12.100,00 Euro zu Buche, zzgl. 6.916,00 Euro Abschreibungen und 5.389,43 Euro aus der internen Leistungsverrechnung (Verzinsung Anlagekapital und Bauhof) = insgesamt 24.405,43 Euro. Es werden Einnahmen (Mieten und Nebenkosten) in Höhe von 15.000,00 Euro/Jahr erzielt.

Kurz- bis Mittelfristig ist mit einem hohen Sanierungsbedarf im Gebäude (kurzfristig: hintere Eingangstür; Elektrotechnik, Fassade; allgemeiner Sanierungsstau Räume) zu rechnen.

Eine Auslagerung der Räumlichkeiten der AWS aus dem Gebäude würde für die Stadt Bad Karlshafen Folgekosten in Höhe von ca. 100.000,00 Euro verursachen, da hier sämtliche Datenleitungen zur Steuerung der Wasserver- und Abwasserentsorgung der Stadt zusammenlaufen. Dies sollte bei einem Verkauf berücksichtigt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, das Landgraf-Carl-Gebäude zum Preis von 150.000 Euro an die Bietergemeinschaft Klaas Stiegemeier-Oehlen, Ariane Zuber und Dr. Fred Kaspar auf Grundlage des von den Bietern vorgelegten Nutzungskonzeptes (kulturelle Nutzung; Erhalt der bisherigen Mietverhältnisse inkl. AWS; sensible denkmalgerechte Sanierung) zu verkaufen. Im Grundbuch ist ein Vorkaufsrecht für das Gebäude zu sichern.

  
(Ditrich)  
Bürgermeister

---

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

dafür:

dagegen:

enthalten: