Gemeinde Salzbergen

Landkreis Emsland

N i e d e r s c h r i f t

GSV/003/2023

über die Sitzung **der Gesellschafterversammlung**
am **Mittwoch,** den **13.12.2023**, von **20:09 Uhr** bis **20:20 Uhr**
im **Altes Gasthaus Schütte, Bahnhofstraße 3, 48499 Salzbergen**

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Andreas Kaiser

Mitglied
Frau Mechtild Brinkers
Herr Helmut Bültel
Frau Anja Dörnhoff
Frau Birgit Elfert
Herr Franz-Josef Evers
Herr Klaus Gödde
Herr Hermann Hermeling
Herr Norbert Hollermann
Herr Josef Hülsing
Herr Markus Lammers
Frau Anke Leferink
Herr Christian Otten
Herr Robin Schnieders
Herr Jürgen Schöttler
Frau Gräfin Pia von Spee
Herr Detlev Walter
Herr Steffen Wilde
Herr Guido Wilken
Frau Mara Wilp

Protokollführer/in
Herr Christoph Berning

Geschäftsführer
Herr Dirk Vogt

Abwesend:

Mitglied
Herr Frank Elling

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

3. Feststellung der Tagesordnung

4. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 16.02.2023

5. Bericht des Geschäftsführers

6. Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücke in der Gemeinde Salzbergen
Vorlage: BV/085/2023

7. Feststellung Jahresabschluss 2022 der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen
Vorlage: BV/078/2023

8. Widmung der Straßen und Wege
Vorlage: BV/096/2023

9. Festlegung Grundstückspreis und Abstimmung der Bauplätze, die von der Eigennutzungspflicht befreit sind, für das Baugebiet "Feldhook III, 2. Bauabschnitt
Vorlage: BV/100/2023

10. Anträge und Anfragen

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Kaiser eröffnet die Sitzung um 20:08 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Kaiser stellt fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

3. Feststellung der Tagesordnung

Änderungen oder Ergänzungen zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht. Die Tagesordnung wird damit festgestellt.

4. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 16.02.2023

Vorsitzender Kaiser stellt fest, dass gegen das Sitzungsprotokoll vom 16.02.2023 keine Einwände erhoben werden. Das Protokoll ist damit genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

5. Bericht des Geschäftsführers

entfällt

6. Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücke in der Gemeinde Salzbergen
Vorlage: BV/085/2023

Darlegung des Sachverhaltes:

Für die zukünftige Vergabe von Baugrundstücken in der Gemeinde Salzbergen soll das bisherige Bewerberverfahren, insbesondere die Zuordnung innerhalb der einzelnen Kategorien, durch eine „Vergaberichtlinie“ näher definiert werden.

Ein Entwurf einer Vergaberichtlinie für gemeindliche Bauplätze in der Gemeinde Salzbergen ist als Anlage angefügt.

Beschluss:

Nach Zustimmung des Rats der Gemeinde Salzbergen in seiner Sitzung am 19.10.2023 stimmt die Gesellschafterversammlung der Wirtschaftsbetriebe GMbH Salzbergen den Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze in der Gemeinde Salzbergen zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

7. Feststellung Jahresabschluss 2022 der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen
Vorlage: BV/078/2023

Darlegung des Sachverhaltes:

Die gemäß § 157 und 158 NKomVG gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 wurde von der Gehring & Kollegen GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Lingen (Ems) durchgeführt.

Die Bilanz weist zum 31.12.2022 in der Endsumme einen Betrag von 7.060.329,06 € aus.

Der Jahresüberschuss aus dem laufenden Geschäftsjahr beträgt 183.340,34 €. Aufgrund des Gewinnvortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 21.111,52 € € ergibt sich in 2022 ein Bilanzgewinn in Höhe von 204.451,86 €.

Die durchgeführten Form- und Belegprüfungen haben keine Beanstandungen ergeben.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Gehring & Kollegen GmbH hat dem Rechnungs-prüfungsamt des Landkreises Emsland den Jahresabschluss vorgelegt. Ergänzende Feststellungen entsprechend § 34 Abs. 1 S. 3 der Eigenbetriebsverordnung vom 12.07.2018 wurden lt. Prüfvermerk vom 07.11.2023 nicht für erforderlich gehalten.

Der Jahresabschluss ist gem. Gesellschaftervertrag von der Gesellschafterversammlung noch zu beschließen.

Entsprechend des § 12 des Gesellschaftervertrages ist dem Aufsichtsrat und dem Geschäftsführer Entlastung zu erteilen.

Beschluss:
Die Gesellschafterversammlung stellt den Jahresabschluss 2022 fest. Der Jahresüberschuss aus dem laufenden Geschäftsjahr beträgt 183.340,34 €. Aufgrund des Gewinnvortrages aus 2021 in Höhe von 21.111,52 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 204.451,86 €, der auf neue Rechnung in das Folgejahr übertragen wird.

Dem Aufsichtsrat und dem Geschäftsführer wird gem. § 12 des Gesellschaftervertrages für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

8. Widmung der Straßen und Wege
Vorlage: BV/096/2023

Darlegung des Sachverhaltes:
Es ist die verkehrsrechtliche Widmung einiger, bereits baulich fertig gestellter Straßen nachzuholen:

Die Straßen ,"'Otterweg, Biberweg und Wieselweg" im Baugebiet Wieschebrink IV, die Straßen „Habichtweg, Falkenweg, Eulenweg, Adlerweg, Stichstraße Steider Straße und Scheperjans-Pättken" im Baugebiet südl. Dünnstraße, die Straßen „Fasanenweg und Rebhuhnweg" im Baugebiet Sandkamp II sowie die Straße „Sanddornweg" im Baugebiet Feldhook II sind endgültig hergestellt worden. Die in den Übersichtskarten dargestellten Straßen und Wege sind dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Die Abnahme der Straßen- und Wegeflächen im Baugebiet „Wieschebrink IV" hat am 20.11.2018 stattgefunden. Die Straßenflächen sind im Eigentum der Gemeinde Salzbergen. Eine Widmung kann daher beschlossen werden. Die Rechtskraft tritt mit Bekanntmachung der Verfügung ein.

Die Abnahme der Straßen- und Wegeflächen im Baugebiet „südl. Dünnstraße" hat am 16.11.2016 stattgefunden. Die Straßenflächen befinden sich noch im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen GbR (WBS). Eine Widmung ist nur mit Zustimmung der WBS möglich. Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung wird empfohlen, die Flächen zeitnah an die Gemeinde zu übertragen und umgehend einer Widmung zuzustimmen. Der Widmungsbeschluss wird daher unter Vorbehalt gefasst.
Das Scheperjans-Pättken befindet sich im Eigentum der Gemeinde Salzbergen. Eine Widmung kann daher beschlossen werden. Die Rechtskraft tritt mit Bekanntmachung der Verfügung ein.

Die Abnahme der Straßen- und Wegeflächen im Baugebiet „Sandkamp II" hat am 29.10.2020 stattgefunden. Die Straßenflächen befinden sich noch im Eigentum der Wirtschaftsbetriebe der Gemeinde Salzbergen GbR (WBS). Eine Widmung ist nur mit Zustimmung der WBS möglich. Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung wird empfohlen, die Flächen zeitnah an die Gemeinde zu übertragen und umgehend einer Widmung zuzustimmen. Der Widmungsbeschluss wird daher unter Vorbehalt gefasst.

Die Abnahme der Straßenfläche der Straße „Sanddornweg" hat am 04.11.2014 stattgefunden. Die Straßenflächen sind im Eigentum der Gemeinde Salzbergen. Eine Widmung kann daher beschlossen werden. Die Rechtskraft tritt mit Bekanntmachung der Verfügung ein.

Beschluss:

Der Rat der Gemeinde Salzbergen beschließt, die in den beigefügten Übersichtskarten dargestellten Straßen- und Wegeflächen dem öffentlichen Verkehr zu widmen.
Die Gesellschafterversammlung stimmt den Widmungen zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

9. Festlegung Grundstückspreis und Abstimmung der Bauplätze, die von der Eigennutzungspflicht befreit sind, für das Baugebiet "Feldhook III, 2. Bauabschnitt
Vorlage: BV/100/2023

Darlegung des Sachverhaltes:
Es ist geplant, die Baugrundstücke im Baugebiet "Feldhook III, 2. Bauabschnitt (kurz: BA)" zeitnah durch die Wirtschaftsbetriebe Salzbergen GmbH entsprechend dem Gesellschaftszweck zu vermarkten. Dazu ist ein Verkaufspreis je Quadratmeter Bauland zu ermitteln und festzulegen. In diesem Sinne wurde für das Baugebiet "Feldhook III, 2. BA" eine Gesamtkostenkalkulation vorgenommen, bei der alle entstandenen und voraussichtlich noch entstehenden Kosten (Grundstückskäufe/-tausche, Bauleitplanung, Kompensationsmaßnahmen, verkehrliche Erschließung, öffentliche Ver- und Entsorgung, aber auch Verzinsung des eingesetzten Kapitals sowie die voraussichtlichen Kosten für den Endausbau der Straßen) zugrunde gelegt wurden.
Ziel ist die Ermittlung eines kostendeckenden Verkaufspreises.
In Hinsicht auf den berechneten, kostendeckenden Verkaufspreis und die Baulandpreise im Umfeld der Gemeinde Salzbergen wird ein Verkaufspreis i.H.v. mindestens 107,00 €/qm vorgeschlagen. Der Trinkwasserversorgungsbeitrag, Schmutzwasserbeitrag, sowie die Kosten für Hausanschlüsse sind vom Erwerber separat zu entrichten.

Des Weiteren sind - gemäß der Vergaberichtlinie vom 10.10.2023 - die Kontingente an Baugrundstücken im Baugebiet gekennzeichnet, die zur Förderung des Mietwohnungsbaus eine Eigennutzung ausschließen (siehe Vermarktungsplan).

Geschäftsführer Dirk Vogt berichtet diesbezüglich, dass im Zuge von Grundstücksgeschäften mit zwei Verhandlungspartnern der WBS die Grundstücke 9 + 10 reserviert wurden. Für diese Grundstücke wurde keine Eigenbedarfsnutzung festgesetzt.

Es wird vorgeschlagen, im aktuellen Bauabschnitt 3 weitere Bauplätze von der Eigenbedarfsnutzung zu befreien, um hier Investitionsvorhaben zu ermöglichen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 12.12.203 beschlossen, hierfür die Grundstücke Nr. 13, 25 und 29 freizugeben.

Ratsherr Otten fragt nach, ob für die reservierten Baugrundstücke Nr. 9 +10 ein Bauzwang gilt. Bürgermeister Kaiser stellt fest, dass für diese Grundstücke –wie in vergleichbaren Fällen- kein Bauzwang auferlegt wird.

Ratsherr Bültel fragt nach, ob auf den reservierten Baugrundstücken 9 + 10 auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Bürgermeister Kaiser stellt fest, dass die Eigentümer auf diesen Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser bauen dürfen. In Summe sind in dem Baugebiet dann 5 Mehrfamilienhäuser möglich.

Beschluss:
Die Gesellschafterversammlung der WBS beschließt, den Verkaufspreis für Baugrundstücke für das Baugebiet "Feldhook III, 2. BA" auf mindestens 107,00 € / qm festzulegen ebenso das Kontingent und die Lage an Baugrundstücken zur Förderung des Mietwohnungsbaus entsprechend des Vermarktungsplans.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

10. Anträge und Anfragen

Vorsitzender Kaiser stellt auf Nachfrage fest, dass keine weiteren Anträge und Anfragen zu behandeln sind. Er dankt allen Anwesenden und schließt die Sitzung um 20:20 Uhr.

gez. Andreas Kaiser Vorsitzender	gez. Dirk Vogt Geschäftsführer	gez. Christoph Berning Protokollführer