



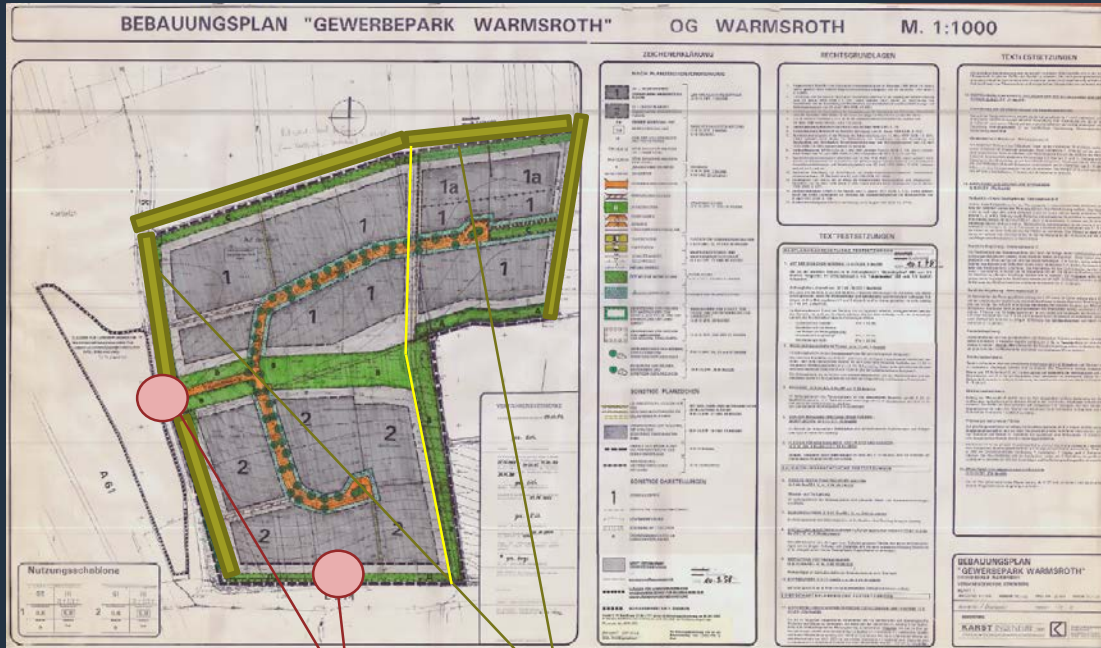
# Bürgerinfo Warmersroth

## Gewerbepark

Thomas Diederich Juli 2020

Bürgermeister Warmersroth

# Gewerbepark – Details & Liegenschaft



Mögliche Lage eines Kreisverkehrs

Kernidee eines „Walls“ mit Baumreihe als Sichtschutz

## Grundlegende Idee

- Vollverkauf der Fläche an einen Investor (Weiterverkauf ausgeschlossen)
- Keine Erschließung durch die Gemeinde um Folgekosten (e.g. Laternen & Co) zu vermeiden
- Maximale Gestaltungsmöglichkeiten des Käufers mit dem Wunsch der Mitsprache & Mitgestaltung durch die Gemeinde
- Vorab definierte Maßnahmen wie e.g. ein Sichtschutz im Vertragspapier

## Anwohner, Verkehr und Optik

- Begrünter Wall am um das Gebiet als Sichtschutz
- Anschluss des Gebietes durch den Käufer an L214 und / oder K37 durch z.B. einen Kreisverkehr

## Rahmenbedingungen

- Überarbeitung des Bebauungsplans (1992) an aktuelle Vorgaben (Stand 2020)

# Ortsgemeinde – Wirtschaft & Finanzielle Lage



## Einnahmen

### Rücklagen / liquid Mittel zu Beginn der letzten Jahre

- 2018: 407.280€
- 2019: 305.940€
- 2020: 435.160€
- Juni 2020: 978.880€ liquide Mittel
- Prognose der Finanzabteilung Ende 2020 **341.000€** ohne Corona Effekte

### Einnahmen letzten Jahre Neubaugebiet

- Verkauf der Grundstücke des Neubaugebietes i.H.v **2.481.935€**

### Einnahmen Grund und Einkommenssteuer

#### 2018

- Grundsteuer A 3.430 €
- Grundsteuer B 54.360 €
- EinkStAnteil 198.770 €

#### 2019

- Grundsteuer A 3.300 €
- Grundsteuer B 52.260 €
- EinkStAnteil 210.540 €

### Steuereinnahmen der letzten Jahre aus Gewerbe

- 2019 **96.200€**
- Für 2020 per Haushalt Gewerbesteuerforderungen i.H.v. **113.700€** geplant
- Tatsächlich eingegangen in 2020 Stand Juli **38.600€**
- Die Covid 19 Folgen belaufen sich auf vorraussichtliche Mindereinnahmen von derzeit **ca 36.000€**
- Die VG Umlage liegt bei 34% und die Kreisumlage bei 47%

## Ausgaben

### Kosten der letzten Jahre Neubaugebiet

- Seit 2018 **2.009.059€** in das Neubaugebiet investiert (Stand Juli 2020)
- Offene Rechnungen von noch ca **430.000€** zu erwarten

### Laufende Kosten

- Die Gemeinde hat weiterhin die im Haushalt geplanten laufenden Kosten

# Ortsgemeinde – Haushalt & Ausblick



## Haushalt Ausblick

- 2018: Fehlbetrag von -101.000€
- 2019: Überschuss von 129.000€ (Verkauf Grundstücke)
- 2020: voraussichtlicher Fehlbetrag von ca -95.000€

## Rücklagen / liquid Mittel zu Beginn der letzten Jahre

- 2018: 407.280€
- 2019: 305.940€
- 2020: 435.160€
- Juni 2020: 978.880€ liquide Mittel
- Prognose der Finanzabteilung Ende 2020 **341.000€** ohne Corona Effekte

## Annahme Entwicklung der liquiden Mittel ohne Gegenmaßnahmen

### Fall 1:

- Liquide Mittel (abzgl ausstehende Rechnung bzgl NBG) bei 550.000€
- ggfls geringere Mittel verfügbar abh. von weiteren Rechnungen im Jahresverlauf / Ende Baumassnahmen Neubaugebiet oder höheren offenen Ausständen
- Invest in Ausbau Neubaugebiet sowie dringende Infrastrukturmassnahmen sowie Erhöhung der Schulden durch Kita Beteiligung

### Annahme:

- Rücklagen sind ohne Gegenmaßnahmen in max 1-2 Jahren aufgebraucht

### Fall 2:

- Liquide Mittel (abzgl offene Rechnung) bei 550.000€
- Invest in dringend nötige Infrastrukturmassnahmen sowie Erhöhung der Schulden durch Kita Beteiligung
- Keine Folgerechnung durch Neubaugebiet

### Annahme:

- Rücklagen sind ohne Gegenmaßnahmen in 3-5 Jahren aufgebraucht

### Fall 3:

- Liquide Mittel (abzgl offene Rechnung) bei 550.000€
- Keine weiteren offenen Rechnungen, keine ungeplanten AUSgaben und keine notwendigen Infrastrukturmaßnahmen ohne Belastung der Bürger

### Annahme:

- Rücklagen sind ohne Gegenmaßnahmen in 8-10 Jahren aufgebraucht

Das Hauptproblem zur korrekten Errechnung des verbleibenden liquiden Mittel bleibt die ungewisse Corona Situation.

# Gegenmassnahmen - Ideen



## Ideen um die Ortsgemeinde finanziell unabhängig und handlungsfähig zu halten

- Reduktion der Ausgaben
- Kürzung der "Luxus" Ausgaben auf ein Minimum
- Stopp aller Invest Tätigkeiten (z.B. Kreisverkehr)
- Generierung weiterer Einnahmen (z.B. Verkauf Baugebiet / Vermarktung Baugebiet / Neubaugebiet (Gewinnerwartung angefragt))
- Erhöhung des Steuerhebesatzes (derzeit bei 320% für Grundsteuer A / 380% für Grundsteuer B / 380% für Gewerbesteuer)

## • Kommentar Finanzverwaltung:

*" Die Frage welcher Steuerhebesatz ausreichend ist um die defizitäre Haushaltslage der OG auszugleichen kann leider nicht ganz eindeutig geklärt und aufgeschlüsselt werden. Die folgende Berechnung / Darstellung habe ich einmal anhand der Planung 2021 dargestellt (beispielhaft):*

*Der Ergebnishaushalt 2021 weist einen Fehlbetrag von rund 53.000,00 € auf \*. Dieser beruht insbesondere auf Abschreibungen der Vermögensgegenstände. Sollte dieser Ausgleich nun nur aus Einnahmen bei der Grundsteuer erzielt werden, müsste der Hebesatz entsprechend angepasst werden. Hier wäre eine Erhöhung auf 720 v.H. notwendig.*

...

*Zu beachten ist hier jedoch, dass die Berechnung auf Grundlage der Statistik Stand 04.11.2019 erfolgt ist und im Haushaltsjahr derzeit noch keine Investitionen eingeplant worden sind und sich sicher auch noch Unterhaltungs- oder Bewirtschaftungskosten ergeben werden. Eine genaue Berechnung ist daher zum derzeitigen Stand nur rein theoretisch. Im Rahmen der nächsten Haushaltsplanung sollte hier eine wesentlich genauere Berechnung stattfinden können.*

*Weiterhin ist eine Einnahmeausschöpfung rein aus der Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes nicht ratsam.*

*Als Stellschraube der Einnahmen sollten Grund- und Gewerbesteuer in Verbindung mit möglichen Ausgabeesparungen immer gemeinsam betrachtet werden.*

*Auch die Einführung neuer Satzungen ist denkbar.*

*Als Beispiel wird häufig eine (Reit-) Pferdesteuer genannt - natürlich müsste bei einer neuen Satzung die Berechtigung der OG aber auch die Sinnigkeit (hier Anzahl der Pferde) geprüft werden."*

# Ortsgemeinde – Kommende Investitionen und Projekte



## Projekt 1: Neubaugebiet II

- Erschließung des zweiten Abschnittes
- Kreisverker am nördlichen Ende (Buswendeplatz) zum Anschluss des Neubaugebietes um den Durchfahrtsverkehr deutlich zu verlangsamen und das Neubaugebiet an die K37 anschließen zu können → 450.000€

## Projekt 2: Kita / KiGa Neubau Stromberg

- Es muss sichergestellt sein, dass es genug KiGa Plätze in der VG gibt. Das ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinden. Planung mit Roth u. Stromberg.
- Bedarf Stand heute mind 10-12 Gruppen bei heute verfügbaren 4 nach möglichem Umbau (siehe Presse).
- Kosten je Gruppe ca 500.000€ (Neubau / Förderfähig nur der Neubedarf mit max 140.000€ Landes- und 89.000€ Kreismitteln → neu wären max 5 Gruppen da heute 7 existent).
- Anteilige Finanzierung der OG nötig zusammen mit ggfls Stromberg u Roth
- Schuldenaufnahme nötig bei jährlicher Bedienung der Verpflichtungen

## Projekt 3: Instandhaltung und Verbesserung der Orts-Infrastruktur

- Dorfgemeinschaftshaus mit alter Elektro Verkabelung – Kosten unbekannt zwecks Reperatur (Kostenanalyse & Erhebung angefragt)
- Dorfgemeinschaftshaus mit alter Heizung – notwendige Maßnahme in den kommenden Jahren
- Dorfgemeinschaftshaus mit alten Fenstern – evtl. Massnahme in den kommenden Jahren (energetische Sanierung)
- Strassen / Rissanierung & Bordsteine → ca 50.000€ zur Reperatur + 20.000€ - 40.000€ zur konventionellen Sanierung im Bornberg (Angebot & Erhebung angefragt)
- Fahrzeugunterhaltung der Gemeinde (e.g. Lamborghini Traktor derzeit bei ca 4000€ durch Reperatur & Inspektion)
- Lampenköpfe gegen sparsame LED Köpfe tauschen → Bedingt ggfls neues Ausleucht Konzept (energetische Beratung angefragt)
- Lampendefekte & Reparatur defekter Birnen i.h.V 3.800€ in 2020

# Rückmeldung Bürgerversammlung



## Rückmeldung Bürgerversammlung (Gedankenprotokoll)

- Welche Anreize können wir den Bürgern bieten wenn ein Gewerbepark realisiert wird (Radweg nach Stromberg, Walderbach, Bürgersteig welcher schon mal abgelehnt wurde, Wanderwege, Straßensanierung, „Wunschliste Thorsten, Bürger“)
- Möglichkeit zur Anpassung des Bebauungsplanes an aktuelle Klimapolitik (Flächenversiegelung, Dachbegrünung, Gewässerschutz, etc.)
- Bereitschaft des / der Unternehmen abfragen etwas für Klima und Umwelt zu tun (Viele Unternehmen schreiben sich Zero-Emissions oder nachhaltige Firmenpolitik auf die Fahne und haben dadurch sehr gute PR)
- Wunsch der Umsetzung bezogen auf unsprüngliche Idee in den 90ern – weiter machen mit Realisierung
- Kritik über das erhöhte Verkehrsaufkommen zum NBG Waldalgesheim, hier kann man im Zuge einer möglichen Erschließung eventuell ja entgegenwirken (Beschilderung, Straßenführung, etc.)
- Vorkaufsrecht für Warmsroth sollte in den Vertrag aufgenommen werden im Falle Käufer nicht das komplette Gebiet nutzen möchte. Keine Weiterveräußerung durch den Käufer.
- Verwaltungsgebäude und Parkflächen sollten möglichst in Richtung Ort geplant werden
- Mögliche Einnahmen aus dem Neubaugebiet sollten eruiert werden (nicht zu 100% möglich, nur eine Schätzung) Berechnung aus aktuellem Mittelwert des Ortes Grundsteuer B und Einkommenssteuer
- Der Blick bei der Einfahrt Richtung Dorf wird nachhaltig geschädigt wenn die Gewerbegebäude auf Anhöhen errichtet werden (Möglichkeit Verkleidung hoher Gebäude, Silos, Lager etc. mittels Leinwand oder Verblendung) - Bezugspunkt Strasse!
- Der mögliche Kreislauf von Daxweiler kommend wurde überwiegend positiv aufgenommen und befürwortet.
- Gebiet entwickeln JA (an den Markt bringen) – bitte aber nicht an ein Chemie Unternehmen
- Bürger kritisieren eine komplette Umwidmung zum I-Gebiet (Argument, dann kann man das Gebiet ja auch in Wohngebiet ändern)
- Ausweisung der Flächen im aktuellen B-Plan nach 1A, 2A, .... etc. prüfen und Bebauungsrichtlinien und Bedingungen klären. Vor allem im Vergleich zu einem reinen I-Gebiet. (Abstände Wohngebiet, Lärmschutz, Emissionen etc.)
- Gebiet und Grundstück wurde als „Sahnstückchen“ ausgepriesen. Letzte Fläche zwischen Pfalzfeld und Mainz. Daher sollte es leicht sein andere Interessenten zu finden.
- Aktuelle Erschließungskosten für Warmsroth für ein selbst zu erschließendes Gebiet aufzeigen, Schätzungen sind 20 Jahre alt.
- Wie kann der Ort seinen dörflichen Charakter behalten trotz I-Gebiet oder Gewerbepark
- Einsparpotenzial für den Ort aufzeigen für die nächsten Jahre (LED Beleuchtung, keine Beleuchtung Nachtzeit, etc.)
- Es wurde bemängelt dass der Rat sich schon im Stillen ein halbes Jahr mit dem Thema beschäftigt (Man sollte klarstellen, dass nach dem Besuch bei Polymer Monate nichts passiert ist aufgrund Covid 19. Erste Sitzung war erst wieder vor drei Wochen. Zwischendurch ist so gut wie nichts passiert.
- Positive Aspekte wurden von Bürgern benannt, Arbeitsplätze Infrastruktur etc



