

Stellungnahme des Kämmerers zu TOP 3 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Bau der Stadt Wermelskirchen

Eine umfassende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist mit den vorliegenden Informationen nicht möglich. Insofern ist ein stark vereinfachter Ansatz zur Betrachtung heranzuziehen, der allerdings nach den vorliegenden Prämissen des Gutachtens eine realistische Tendenz zur Beurteilung des Vorhabens erkennen lässt.

Lt. S. 21 der vorgelegten Präsentation wird von der DEHOGA bzw. vom Amt für Gebäudewirtschaft von einer Investitionssumme von rd. 850.000 € ausgegangen.

Ferner kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer freien Veräußerung der Immobilie ein Preis von bis zu 350.000 € erzielbar ist. Dieses würde dann bei Durchführung der Maßnahme zu einer zusätzlichen Belastung des Haushaltes in Höhe von rd. 1.200.000 € führen.

Bei einer Betrachtung für die nächsten 20 Jahre (gemittelter Abschreibungszeitraum) und unter Berücksichtigung geschätzter Kosten für die laufende Bauunterhaltung ergibt sich eine jährliche Belastung von rd. 80.000 €. Eine Zinsbelastung ist in diesem Betrag noch nicht berücksichtigt.

Aufgrund dieser Belastung wäre bereits eine monatliche Pacht von rd. 6.700 € zur Deckung der Kosten erforderlich.

Gegenüber der lt. DEHOGA erzielbaren Pacht macht das schon ein Defizit von 3.825 € monatlich bzw. 45.900 € jährlich aus. Der Zuschuss des städtischen Haushaltes in 20 Jahren würde sich damit auf 918.000 € belaufen.

Die Zinsbelastung des gebundenen Kapitals (nach der Halbwertmethode bei 3,5 Prozent ermittelt) würde im genannten Zeitraum zu einem Gesamtzuschuss von 1.338.000 € führen.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erscheint eine Veräußerung der Immobilie daher mehr als sinnvoll. Jährliche Verluste (ohne Zinsbelastung) von mind. 45.900 € sind unter dem Gesichtspunkt einer gastronomischen Belebung des Marktplatzes kritisch zu betrachten.

Eine Veräußerung zu einem geringeren Kaufpreis, dafür unter einer gastronomischen Bindung des Objekts, erscheint hier eher vertretbar als die eigene Nutzung. Die Schaffung von gastronomischen Angeboten - auch an städtebaulich exponierter Position - ist aus Sicht des Kämmerers keine städtische Aufgabe.