

## **Aus der Sitzung des Marktgemeinderates vom 14. Dezember 2023**

### **Tourismus Eigenbetrieb Oberstaufen (TEO): Sanierung Bistrobereich im Aquaria**

Der Bistrobereich mit Küche benötigt dringend sowohl technisch als auch funktional und optisch eine Sanierung. Die Maßnahme soll 2024 durchgeführt werden. Insbesondere die Abrissarbeiten sollen während der Schließzeiten erfolgen. Die Versorgung der Gäste wird während der Öffnungszeiten mit einem Streetfood-Wagen gewährleistet. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme werden auf ca. 750.000,00 Euro geschätzt. Eine mögliche Förderung beträgt hierbei ca. 10%, was ca. 70.000,00 Euro entspricht. Die Maßnahme sollte zeitnah beauftragt werden, um die Firmen sowie das Material und auch die Umsetzung für den geplanten Zeitraum zu sichern.

Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig die Maßnahmen in einem Gesamtkostenrahmen von 750.000,00 Euro umzusetzen. Die Kosten wurden bereits vorab genehmigt und werden in die TEO-Budgetplanung 2024 aufgenommen. Werkleiterin Constanze Höfinghoff wurde beauftragt, die Aufträge in dem gesetzten Kostenrahmen abzuschließen.

### **Vergabe von Ing.-Leistungen über das VGV-Verfahren**

Aufgrund der Entscheidung des EU-Gerichtshofs wurde Deutschland dazu angehalten, die Auslegung der Vergabeverordnung bzw. die Vergabeverordnung selbst anzupassen. Dazu wurde am 23. August 2023 im Bundesgesetzblatt die Änderung von § 3 Abs. 7 Satz 2 der Vergabeverordnung (VgV) veröffentlicht. Die Änderung trat am 24.08.2023 in Kraft. Danach sind nun alle Ingenieurleistungen zusammen zu fassen, die zum Gelingen des Bauvorhabens beitragen. Das hat zur Folge, dass dann auch hier der EU-Schwellenwert von aktuell 215.000,00 Euro einzuhalten ist. Das wiederum führt dazu, dass bei Bauvorhaben ab ca. 1 Mio. Euro für die Hauptplanungsleistungen die entsprechenden Verfahren der VgV durchzuführen sind.

Hierbei handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren, wobei in der ersten Stufe die grundsätzliche Büro eignung abzufragen ist und in einer zweiten Stufe sich dann 3 Büros vorstellen, aus welchen durch Bewertung anhand eines Punkteschemas dann ein Sieger-Büro ermittelt wird. Jedes Büro erhält für eine Vorstellung 30 Minuten Zeit, anschließend besteht für 15 Minuten die Möglichkeit zur Befragung des Büros. Hernach wird die Bewertung vorgenommen. Durch dieses Prozedere ist für die Auswahl eines Büros in der Summe etwa ½ Tag je zu vergebendem Gewerk einzuplanen. Aktuell kommt diese geänderte Verfahrensart auch für den Umbau des ehemaligen Krankenhauses zum Tragen. Derzeit läuft gerade das Verfahren für den Statiker und die Technischen Gewerke. Die Vorstellung und Auswahl der Planungsbüros für beide Gewerke werden damit voraussichtlich ca. einen Tag in Anspruch nehmen. Die Wertung der Bürovorstellungen würde, wie bei den übrigen Auftragsvergaben durch die Verwaltung erfolgen und das sich daraus ergebende Ergebnis in Abhängigkeit von der Höhe des Auftragswerts dem jeweils zuständigen Gremium zur Auftragsvergabe vorgeschlagen. Die Beauftragung erfolgt dann also in gewohnter Weise durch den Bau- und Umweltausschuss bzw. durch den

Marktgemeinderat, soweit nicht (in diesen Fällen ausnahmsweise) der Erste Bürgermeister selbst berechtigt ist.

### **Neukalkulation Friedhofsgebühren und Neufassung der Friedhofsgebührensatzung ab 01.01.2024**

Im „Bericht über die überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2018 bis 2021 und der Kasse“ des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes (BKPV) gab es Feststellungen, die auch das Bestattungswesen (4.3) betreffen. Hierbei wurde unter anderem empfohlen den Gebührenbedarf nach Maßgabe des Art. 8 KAG zu ermitteln (TZ 4) sowie den Anlagennachweis zu vervollständigen (TZ 5). Zudem gab es sonstige Hinweise zum Satzungsrecht (TZ 7). Aufgrund der Komplexität der Feststellungen und die darauf aufbauenden umfangreichen Kalkulations- und Gebührensatzungserstellung, wurde wieder ein externer Dienstleister, die „Firma KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH“, beauftragt. Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig die Neufassung der Friedhofsgebührensatzung mit Wirkung ab 01.01.2024. Gleichzeitig tritt die bisherige Bestattungsgebührensatzung vom 15.12.2020 außer Kraft. Die Grundlagen der neuen Gebührensätze sind eine Kostendeckung von 100% mit Grab-Art identischen Kosten (30%).

### **Qualifizierter Mietpreisspiegel EMA-Institut**

Bereits im Jahr 2020 stellte sich die Frage für den Markt Oberstaufen, sich mit einigen anderen Oberallgäuer Gemeinden einen qualifizierten Mietspiegel durch das EMA-Institut erstellen zu lassen, vor allem als Grundlage für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer, nachdem die bisherige Berechnungsgrundlage (Jahresrohmiets) durch das Bundesverfassungsgericht für rechtswidrig erklärt wurde. Aus verschiedenen Gründen hatte man damals jedoch entschieden, sich für diese Berechnung an den qualifizierten Mietpreisspiegel des Haus- und Grundbesitzervereins Sonthofen e. V., zusammen erstellt mit dem Mieterverein Sonthofen e. V., anzulehnen. Die Gültigkeit dieses qualifizierten Mietspiegels 2021 endete bereits zum 31.12.2022. Gemäß § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel alle zwei Jahre der Marktsituation anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen.

Um mehr Rechtssicherheit zu gewinnen, entschied sich der Markt Oberstaufen nun dazu, sich ab 2024 ebenfalls einen eigenen qualifizierten Mietspiegel durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen mit Sitz in Regensburg erstellen zu lassen. Da sich insgesamt zehn Oberallgäuer Gemeinden daran beteiligen (fünf davon mit einer Aktualisierung, fünf mit einer Neuerstellung), reduzieren sich die Kosten für die einzelnen Gemeinden entsprechend. Aus diesem Grund wurden Mitte 2023 im Rahmen der Mietspiegelbefragung mit Hilfe eines schriftlichen bzw. Online-Fragebogens Primärdaten erhoben und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ausgewertet. In die Auswertungen zum Mietspiegel flossen insgesamt 2.307 „mietspiegelrelevante“ Mietverhältnisse der teilnehmenden Kommunen ein (freier Wohnungsmarkt, Bezug oder Mietpreisänderung innerhalb der letzten sechs Jahre, BGB § 558 i. V. m. Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung). Der Nachweis über die wissenschaftliche Vorgehensweise wird in Form einer Dokumentation schriftlich dargelegt und veröffentlicht. Die Dokumentation folgt nach dem Beschluss über die Anerkennung des Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2024 wurde einstimmig vom Marktgemeinderat als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB anerkannt.

### **Gebäudeversicherungen – Erweiterung um Gefahrengruppe Elementarversicherung**

Extreme Wetterereignisse nehmen deutschlandweit zu, das Risiko für Unwetter steigt. Nicht selten gehen damit auch Elementarschäden einher. Die Gebäude und teilweise der Inhalt der Gebäude des Marktes sind bisher größtenteils lediglich gegen die Gefahrengruppe Feuer, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm oder Glasbruch versichert. Ein Versicherungsschutz für Elementarschäden im Rahmen der Sachversicherung (Gebäude und Inhalt) blieb bisher größtenteils unberücksichtigt. Die Finanzverwaltung hat aus gegebenem Anlass ein aktuelles Angebot zur Erweiterung der Sachversicherung um die Gefahrengruppe Elementar eingeholt. Innerhalb dieses Angebotes können einzelne Objekte, wie auch alle Gebäude und Inhalte gegen Elementarschäden versichert werden. Unter Berücksichtigung einer jeweiligen max. Selbstbeteiligung von 5.000,00 Euro (Gebäude in der Zone AA) bzw. 20.000,00 Euro (Gebäude in der Zone CA und DA) würde sich der Beitrag um insgesamt 27.477,55 Euro erhöhen.

Davon entfallen auf

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| • Schulverband Oberstaufen           | 3.684,00 Euro  |
| • Tourismus Eigenbetrieb Oberstaufen | 11.885,64 Euro |
| • Wasserversorgung                   | 1.611,00 Euro  |
| • Abwasserbeseitigung                | 2.635,98 Euro  |
| • Marktgemeinde - Kernhaushalt       | 7.660,93 Euro  |

Der Marktgemeinderat beauftragte die Finanzverwaltung einstimmig, gemäß dem vorliegenden Angebot der Versicherungskammer Bayern die Erweiterung der Gebäude- und Sachversicherungen um die Gefahrengruppe Elementar zu veranlassen.

### **Markt Oberstaufen: Sondertilgung KfW-Darlehen**

Der Markt Oberstaufen unterhält seit 25.09.2008 ein Kommunaldarlehen über ursprünglich 450.000,00 Euro der KfW-Förderbank für die Ortsdurchfahrt mit einer Laufzeit bis zum 15.02.2038. Die Restschuld zum 31.12.2023 beträgt 261.000,00 Euro. Der festgeschriebene Zinssatz beträgt 4,25 % p.a. Dieser Zinssatz ist festgeschrieben bis zum 15.02.2028. Bis zum regulären Laufzeitende würden Zinsen in Höhe von 83.193,75 Euro anfallen. Unter Berücksichtigung der positiven Haushaltslage (u.a. Gewerbesteuermehreinnahmen i. H. v. rd. 1,75 Mio. Euro gegenüber dem Haushaltsansatz 2023) hat die Finanzverwaltung bei der KfW-Förderbank wegen einer außerplanmäßigen Tilgung des o. a. Darlehens angefragt. Die im Haushaltsplan 2023 dargestellte und genehmigte Darlehensaufnahme in Höhe von 1.500.000,00 Euro musste nicht in Anspruch genommen werden. Der Markt könnte das Investitionsdarlehen durch eine Sondertilgung i. H. v. 261.000,00 Euro bei der KfW-Förderbank zum 29.12.2023 vollständig ablösen. Hierfür wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung von ca. 10.535,07 Euro zu entrichten. Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig, das betreffende Kommunaldarlehen bei der KfW-Förderbank durch eine Sondertilgung als außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 261.000,00 Euro zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung von voraussichtlich 10.535,07 Euro zum 29.12.2023 vorzeitig vollständig zu tilgen.

### **Tourismus Eigenbetrieb Oberstauften (TEO): Sondertilgung Helaba-Darlehen**

Der Tourismus Eigenbetrieb Oberstauften unterhält seit 30.07.2003 ein Kommunaldarlehen über ursprünglich 1.500.000,00 Euro der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen (bis 2018 DEXIA Hypothekenbank Berlin AG) als Forward-Darlehen (Umschuldung eines bereits bestehenden HypoVereinsbank Darlehens) mit einer Laufzeit bis zum 30.01.2025. Die Restschuld zum 31.12.2023 beträgt 159.518,40 Euro. Der festgeschriebene Zinssatz beträgt 5,528% p.a. Dieser Zinssatz ist festgeschrieben bis zum 30.01.2025. Bis zum regulären Laufzeitende würden Zinsen in Höhe von 8.557,62 Euro anfallen. Unter Berücksichtigung der positiven Haushaltslage (u.a. Überschuss der Kur- und Fremdenverkehrsbeiträge i. H. v. ca. 300.000,00 Euro zum 30.11.2023 gegenüber dem Haushaltsansatz 2023 und noch keine Entscheidung des Finanzamtes bei der Steuerschuldfrage aus Vorjahren in Höhe von ca. 1.000.000,00 Euro) hat die TEO-Buchhaltung bei der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen und KfW-Förderbank wegen außerplanmäßigen Tilgungen angefragt. Die im Haushaltsplan 2023 dargestellte und genehmigte Darlehensaufnahme in Höhe von 1.269.394,00 Euro musste nicht in Anspruch genommen werden. Der Tourismus Eigenbetrieb Oberstauften könnte das Darlehen durch eine Sondertilgung i. H. v. 159.518,40 Euro bei der der Helaba – Landesbank Hessen-Thüringen zum 22.12.2023 vollständig ablösen. Hierfür wäre eine Vorfälligkeitsentschädigung von ca. 5.860,00 Euro zu entrichten.

Der Marktgemeinderat beschloss einstimmig, das betreffende Kommunaldarlehen bei der Helaba-Landesbank Hessen-Thüringen durch eine Sondertilgung als außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von 159.518,40 Euro zzgl. einer Vorfälligkeitsentschädigung von voraussichtlich 5.860,00 Euro zum 22.12.2023 vorzeitig vollständig zu tilgen.



### **Heimatdienst Oberstauften e. V.: Zuschussantrag**

Der Heimatdienst Oberstauften e.V. ist derzeit daran, das ehemalige „Kohler-Haus“ auf dem Strumpfer-Areal wiederaufzubauen. Mit Beschluss vom 10.12.2020 hat der Marktgemeinderat für den 1. Bauabschnitt einen Zuschuss in Höhe von 125.000,00 Euro bewilligt. Dieser war vorgesehen für die Errichtung des Rohbaus. Eine Auszahlung erfolgte im Jahr 2022 aufgrund vorgelegter Rechnungen. Ursprünglich wurde für die Erstellung des Rohbaus inkl. Dacheindeckung und -isolierung von Gesamtkosten in Höhe von 250.000,00 Euro ausgegangen. Dabei war vorgesehen, dass Heimatdienst und Marktgemeinde sich diese Kosten teilen. Aus Kostengründen hat man bei den Planungen auf einen Keller verzichtet und stattdessen eine Bodenplatte einkalkuliert. Da sich bei einer Baugrunduntersuchung herausstellte, dass ein umfangreicher Bodenaustausch zu erfolgen hätte, hat sich der Heimatdienst in Abstimmung mit der Marktverwaltung für einen Kellerbau entschieden, was Mehrkosten von 60.000,00 Euro verursachte. Ein Materialaustausch wäre aber ebenfalls kostenintensiv gewesen. Im Haushalt 2023 wurden daraufhin nochmals 50.000,00 Euro als Unterstützung für diese Maßnahme eingeplant.

Mit Schreiben vom 05.12.2023 bittet der Heimatdienst Oberstauften e.V. nun um Auszahlung dieses Betrages als Investitionszuschuss. Entsprechende Verwendungsnachweise liegen der Verwaltung vor. Die Vorfinanzierung erfolgte aus Eigenmitteln des Heimatdienstes. Die weiteren Rohbauarbeiten mit Dacheindeckung und -isolierung sollen bis Herbst 2024 fertiggestellt werden. Die notwendige Liquidität ist aus jetziger Sicht beim Verein vorhanden. Für unvorhergesehene Ausgaben durch

Baukostensteigerung oder ähnliches, bittet der Heimatdienst darum, weitere 50.000 Euro im Haushalt 2024 vorzusehen. Diese sollen wiederum erst durch Nachweis und die Genehmigung des Marktgemeinderates zur Auszahlung kommen.

Der Marktgemeinderat genehmigte einstimmig die Auszahlung des im Haushalt 2023 eingeplanten Investitionszuschusses in Höhe von 50.000,00 Euro an den Heimatdienst. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, weitere 50.000,00 Euro in den Haushalt 2024 einzuplanen.

