

Bewirtschaftung des Flächendenkmals Kap Arkona

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Dienste <i>Bearbeitung:</i> Christine Meinert	<i>Datum</i> 09.02.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Putgarten (Entscheidung)	22.02.2022	N

Sachverhalt

Die Gemeinde Putgarten ist alleinige Gesellschafterin der Tourismusgesellschaft mbH Kap Arkona. Deren Gesellschaftszweck besteht vor allem in der Bewirtschaftung der touristischen Infrastruktur der Gemeinde. Die Gemeinde hat dazu mit der Tourismusgesellschaft einen Bewirtschaftungsvertrag geschlossen.

Das Bewirtschaftungsentgelt wurde auf Anforderung der Gemeindevertretung neu kalkuliert.

Im vorgelegten Entwurf sind nun sämtliche Leistungen enthalten, die die Gemeinde von der Gesellschaft zur Bewirtschaftung des Flächendenkmals Kap Arkona in Anspruch nimmt. Mit der Billigung dieser Kalkulation und Vereinbarung der vorgeschlagenen Ratenzahlung erübrigen sich zusätzliche Rechnungslegungen an die Gemeinde.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Putgarten billigt die vorgelegte Kalkulation des Bewirtschaftungsentgelts für das Flächendenkmal Kap Arkona in den Jahren 2022 bis 2026 in einer Höhe von jährlich 170.000 €. Die Beträge sind entsprechend in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja: X	Nein:		
Kosten: 170.000	€	Folgekosten:		€
Sachkonto:	252000.52320001			
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:	Nein:		

Anlage/n

1	Kalkulation Bewirtschaftungsentgelt 2022 bis 2026
---	---

*Tourismusgesellschaft mbH Kap Arkona
Am Parkplatz 01
18556 Pütgarten*

Kalkulation eines Bewirtschaftungsentgeltes
gemäß Bewirtschaftungsvertrag vom 09. Dezember 2015

Kalkulation eines Bewirtschaftungsentgeltes gemäß Bewirtschaftungsvertrag

Personalkosten:	159.742,44 €
anteilige Abschreibungen:	896,88 €
Mülltouren/Entsorgung	20.000,00 €
anteilige sonstige Kosten:	39.242,44 €
Summe der Kosten:	219.881,75 €
Gewinnanteil:	17.590,54 €
Bewirtschaftungsentgelt:	237.472,29 €

Man einigt sich, dass anhand der Kostenstruktur, basierend auf den Zahlen des Wirtschaftsjahres 2019, ein Bewirtschaftungsentgelt in Höhe von 170.000,00 € als angemessen angesehen werden kann. Wir würden vorschlagen die Abschläge wie folgt zu zahlen:

Januar	20.000,00 €
Februar	20.000,00 €
März	20.000,00 €
April	20.000,00 €
Mai	20.000,00 €
Juni	10.000,00 €
Juli	10.000,00 €
August	10.000,00 €
September	10.000,00 €
Oktober	10.000,00 €
November	10.000,00 €
Dezember	10.000,00 €

Gesamt: 170.000,00 €

Erläuterungen zur Kalkulation des Bewirtschaftungsentgeltes

Gemäß Bewirtschaftungsvertrag vom 09.12.2015 obliegt der Tourismusgesellschaft

- Förderung aller touristischen Aktivitäten in der Gemeinde Putgarten
- Wahrnehmung des Tourismusmanagement
- Vertretung der touristischen Vermarktung der Gemeinde Putgarten nach außen
- Pflege der Internetpräsenz „Kap-Arkona.de“
- Zusammenarbeit mit den anderen touristischen Leistungsanbietern Putgartens, Wittows und der Insel Rügen
- Grundstücke, Wasserflächen und andere kommunale Infrastruktur touristisch zu vermarkten,
- Planung und Durchführung von Veranstaltungen
- Einziehung der Zahlungen der Kurabgabe gemäß Satzung der Gemeinde
- Bewirtschaftung von Teilen des Flächendenkmals Kap Arkona :
Neuer Leuchtturm,
Schinkelturm,
die dazugehörigen Außenanlagen mit Garten
- Betrieb und Entwicklung des Rügenhofes Kap Arkona
- Regelmäßig wiederkehrende Pflegearbeiten

Diese Aufgaben hat die Tourismusgesellschaft mit eigenem Personal und Gerät sicherzustellen.

Daneben sind auch die Betriebskosten wie Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Heizkosten und Versicherungen für die bewirtschafteten Objekte von der Tourismusgesellschaft zu übernehmen.

Im Rahmen der Instandhaltung hat die Tourismusgesellschaft insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass eine Verschlechterung der Bausubstanz nicht eintritt.

Bei der Kalkulation des Bewirtschaftungsentgeltes ist daher zu ermitteln, in welchem Rahmen Aufwendungen, die bei der Tourismusgesellschaft anfallen, dem

Bewirtschaftungsvertrag zuzurechnen sind. Dabei sind neben den direkt zurechenbaren Kosten (etwa für Personal, das nur mit der Erfüllung von Aufgaben aus dem Bewirtschaftungsvertrag betraut ist, oder Betriebskosten, die auf die bewirtschafteten Objekte entfallen) auch die Gemeinkosten anteilig zuzurechnen.

Aufgrund der Pandemie der letzten zwei Jahre, basieren die Zahlen überwiegend auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2019.

1. Personalkosten:

-	Flächendenkmal	€ 59,169,18
-	Verwaltung	€ 10.891,57
-	Förderung der touristischen Aktivitäten	€ 77.274,20
-	Lohnkosten zur Pflege der Außenanlagen	€ 12.407,40

Mithin belaufen sich die Personalkosten inklusive Arbeitgeberanteiles zur Sozialversicherung anteilig auf: € 159.742,44

2. Abschreibungen

Es werden die Abschreibungen für Wirtschaftsgüter berücksichtigt, die für die Erfüllung der Aufgaben aus dem Bewirtschaftungsvertrag erforderlich sind. Dies sind die Fahrzeuge und Maschinen zur Pflege der Außenanlagen, sowie die Betriebsausstattung der Verwaltung.

3. Mülltouren/Entsorgung

Für die Beseitigung und Entsorgung im gesamten Gemeindegebiet sind Kosten in Höhe von € 20.000,00 anzusetzen.

4. sonstige Kosten

Auch bei den sonstigen Kosten wurde ein anteiliger Ansatz der Kosten, die durch die Erfüllung der Aufgaben aus dem Bewirtschaftungsvertrag verursacht werden, vorgenommen. Auf der Grundlage der Jahresabschlusszahlen 2019 wurden in Ansatz gebracht: € 39.242,44

- Kosten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen,
- Porto und Telefon,
- Bürobedarf
- KFZ-Kosten
- Versicherungen
- Rep./Instandh.
- Rechts- und Beratungskosten sowie Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten.

Der Ansatz erfolgte prozentual am Anteil der Gesamtkosten.

5. Umsatzrendite/Eigenkapitalvergütung

In die Kalkulation ist eine angemessene Eigenkapitalverzinsung einzubeziehen. Die Eigenkapitalverzinsung soll zum einen das unternehmerische Risiko honorieren und zum anderen auf der Grundlage der Kapitalmarktzinsen eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals der Gesellschaft herbeiführen.

Das maßgebliche Eigenkapital betrug in 2019 € 51.200,00.

Der durchschnittliche Kapitalmarktzins betrug in 2019 -0,25 %. Unter Beachtung eines Risikozuschlags von 3 % ergibt sich ein Gesamtzinssatz für die Eigenkapitalverzinsung von 2,75 %. Daraus ergibt sich eine notwendige Eigenkapitalverzinsung von

$$€ 51.200 \times 2,75 \% = € 1.408,00$$

Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass der Bewirtschaftungsvertrag nur einen Teil des Unternehmens der Tourismusgesellschaft mbH Kap Arkona darstellt und mithin auch das Eigenkapital nur anteilig bindet.

Neben der Eigenkapitalverzinsung ist als weitere kalkulatorische Größe die Umsatzrendite zu berücksichtigen. Die Umsatzrendite honoriert das unternehmerische Risiko und spiegelt die Gewinnerzielungsabsicht des Unternehmens wieder. Die Gewinnerzielungsabsicht wird für kommunale Unternehmen in § 75 der Kommunalverfassung für Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich normiert.

Die Umsatzrendite wird mit 8 % der Kosten kalkuliert und beträgt mithin

$$€ 219.881,75 \times 8 \% = € 17.590,54$$

Die Umsatzrendite liegt somit deutlich über der errechneten Eigenkapitalverzinsung.