

## Fragen zur Ratssitzung Mi 19.6.2013: 19 Uhr Rathaus

### 1. **Wie hoch sind die jährlichen Einnahmewachse für die Stadt Varel aus den verschiedenen Konzepten?**

In der NWZ vom 14.6.13 wurde über die 5 Interessenten und deren Konzept-Skizzen für Dangast berichtet. Ursache der Konzeptanforderungen war - nach meiner Erinnerung - die Notwendigkeit, den seit Jahren bestehenden Zuschussbedarf für den Eigenbetrieb in Dangast zu beseitigen oder zumindest deutlich zu reduzieren.

Da sich die vorgelegten Konzept-Skizzen deutlich unterscheiden, weichen auch die daraus resultierenden Zahlungsströme erheblich voneinander ab.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang die

#### a. **Einmal-Einnahmen der Stadt Varel aus dem Verkauf**

(Verkaufspreisforderung 5 Mio €!). Dieser Betrag soll für Investitionen (Deicherhöhung, Portal) verwendet werden.

#### b. **jährlichen Einnahmewachse der Stadt Varel.**

Diese resultieren aus der Steigerung laufender Einnahmen und dem Wegfall bisheriger laufender Ausgaben. Die Unterschiedlichkeit der Konzept-Skizzen führt hier zu erheblichen Unterschieden.

Hat der Rat die Einnahmewachse der verschiedenen Konzepte erhoben und wie hoch sind diese?

### 2. **Liegt eine Risikoabwägung der Konzept-Skizzen vor?**

Niemand kann hellsehen, aber man kann über Sensitivitätsanalysen ermitteln, welche Faktoren für den Erfolg eines Projektes von besonderer Bedeutung sind. Da sich die Konzept-Skizzen erheblich unterscheiden, sind auch die darin enthaltenen Risiken unterschiedlich. Hat der Rat erhoben, welche Risiken in den Konzeptstudien enthalten sind? Welche Vorsorge gedenkt der Rat zu treffen um die Risiko-Auswirkungen bei Risiko-Eintritt zu vermindern?

### 3. **Zufluss der Einmal-Einnahmen aus Verkäufen an die Stadt Varel bei Vertragsabschluss oder nach Vermarktungserfolg des Käufers?**

Die Konzept-Skizzen deuten in Folge des Bebauungsumfanges auf eine längere Erstellungszeit. Kann die Stadt für ihre Neubaupläne bei allen Konzepten sofort nach Vertragsschluss über den Verkaufserlöse verfügen oder erhält die Stadt bei einigen oder bei allen Konzepten die Gelder erst nach dem Vermarktungserfolg des Käufers?

### 4. **In welcher Höhe sind zusätzliche Einnahmen aus dem Weltnaturerbeportal zu erwarten bzw. in welcher Höhe werden bisherige Ausgaben dadurch vermieden?**

Das Portal stellt m.E. zusätzliche Dienstleistungen bereit. Durch den Verkauf der Kuranlage werfen wir nach Aussage von Herrn Johann Taddigs in der NWZ vom 14.6.2013 "Ballast ab". Wie hoch ist die Reduktion der Ausgaben des Weltnaturerbeportals im Vergleich zur Kuranlage bzw. in welcher Höhe sind durch welche Faktoren zusätzlichen Einnahmen zu erwarten?

## 5. Sind die Fehler der Rentabilitätsrechnung im Konzeptpapier Nordseebad Dangast Seite 18 (aus Mai 2012) und die Rechenfehler in der Präsentation des Steuerbüros Peters (Entwicklungskonzept Seiten 1-5) beseitigt?

In der „Rentabilitätsrechnung“ wird der Kurbeitrag in Appartements und Hotelzimmern mit unterschiedlichen Pauschalwerten berechnet, die nicht den Werten auf der Internetseite der Stadt Varel entsprechen. Zudem differenziert die Rechnung nicht zwischen Erwachsenen und Kindern und auch nicht zwischen Hauptsaisonzeiten und übrigen Zeiten. Bedingt hierdurch werden die Mehreinnahmen aus Kurbeiträgen rd. 100.000 € zu hoch ausgewiesen.

Variante A: Durchrechnung mit Auslastungswerten lt. Konzeptpapier									
Angaben lt. Konzeptpapier	Kurbeitrag je Übernachtung	Auslastung Tage	Betten Anzahl	Kurbeitrag Gesamt	<b>Legende:</b>				
Appartements	1,75 €	180	880	277.200 €	= Eingabefelder				
Hotels	1,85 €	180	120	40.000 €	=verformelt				
<b>Summe</b>			<b>1000</b>	<b>317.200 €</b>					
Datenquelle:	Konzeptpapier Nordseebad Dangast Seite 18 vom Mai 2012								
Istwerte lt. § 4	Hauptsaison 01.05.-15.09	übige Zeit	Tage Hauptsaison	Tage übrige Zeit	Anteil Kinder Erwachsene	Betten	Kurbeitrag Hauptsaison	Kurbeitrag übrige Zeit	Kurbeitrag Gesamt
Erwachsene	1,60 €	0,80 €	138	42	70%	700	154.560 €	23.520 €	178.080 €
Kinder	0,80 €	0,40 €	138	42	30%	300	33.120 €	5.040 €	38.160 €
<b>Summe</b>			<b>180</b>			<b>1000</b>	<b>187.680 €</b>	<b>28.560 €</b>	<b>216.240 €</b>
Datenquelle:	§ 4 der Kurbeitragsordnung Stadt Varel				eigene Annahme				
	Kurbeitrag Konzeptpapier	Kurbeitrag nach §4	Abweichung						
Summen	317.200 €	216.240 €	<b>-100.960 €</b>		<b>-32%</b>				

Wenn statt der angegebenen 180 Tage Auslastung die bisherige Auslastung in Dangast zugrunde gelegt wird und wenn statt der –m. E. nicht realistischen 100 % Belegung der Appartements – die Erfahrungen der bisherigen Belegung angesetzt werden, steigt der Verschätzungsfehler um weitere 50T€ bis 100T €.

Variante B: Auslastung gerechnet mit 5-Jahres-Durchschnitt Dangast heute									
	Kurbeitrag je Übernachtung	Auslastung Tage	Betten Anzahl	Kurbeitrag Gesamt	<b>Legende:</b>				
Appartements	1,75 €	120	880	184.800 €	= Eingabefelder				
Hotels	1,85 €	120	120	26.667 €	=verformelt				
<b>Summe</b>			<b>1000</b>	<b>211.467 €</b>					
Datenquelle:	Konzeptpapier Nordseebad Dangast Seite 18 vom Mai 2012				Auslastung: 5-Jahres-Durchschnitt Dangast heute dieser Wert muss noch ermittelt und eingetragen werden				
	Hauptsaison 01.05.-15.09	übige Zeit	Tage Hauptsaison	Tage übrige Zeit	Anteil Kinder Erwachsene	Betten	Kurbeitrag Hauptsaison	Kurbeitrag übrige Zeit	Kurbeitrag Gesamt
Erwachsene	1,60 €	0,80 €	120		70%	700	134.400 €	- €	134.400 €
Kinder	0,80 €	0,40 €	120	0	30%	300	28.800 €	- €	28.800 €
<b>Summe</b>			<b>120</b>			<b>1000</b>	<b>163.200 €</b>	<b>- €</b>	<b>163.200 €</b>
Datenquelle:	§ 4 der Kurbeitragsordnung Stadt Varel				eigene Annahme				
	Kurbeitrag Konzeptpapier	Kurbeitrag nach §4	Abweichung						
Summen	317.200 €	163.200 €	<b>-154.000 €</b>		<b>-49%</b>				

„Schwimmbad/Strand/Sauna“ wurden ebenfalls pauschal berechnet mit 1 €/Übernachtung. Bei Ansatz der Istwerte lt. Internetseite der Stadt Varel ergeben sich auch hier deutliche Abweichungen. Zahlen kann ich bei Bedarf nachmelden.

Die Präsentation des Steuerbüros Peters enthält Rechenfehler auf den Seiten 1 bis 5 des Entwicklungskonzeptes: Zinsen für die Kreditaufnahmen wurden nicht - wie angegeben - mit 2,5 % sondern mit 2,4 % berechnet. Hierdurch sind die Zinsen je nach Vorschlag zwischen 1.700€ und 3000 € zu gering.

In der Berechnung der „zusätzlichen Belastung 1. J.“ (gelb hinterlegte Felder) werden die Energieeinsparungen im Vorschlag 1 nicht berücksichtigt und im Vorschlag 3 fälschlich mit dem doppelten Wert addiert statt einfach nur subtrahiert, siehe unten:

Vorschlag1		Vorschlag 3
38.982 €	Zinsen	74.083 €
162.001 €	Tilgung	307.879 €
-7.335 €	Energieeinsparung	-4.081 €
<u>200.983 €</u>	Fehlbetrag	<u>386.043 €</u>

richtig: 193.648                      richtig:377.881€

Weiter Finanz- und Aufwandsebene sprachlich nicht sachgerecht getrennt: Tilgungen werden fälschlich als Aufwand bezeichnet.