

V O R L A G E
zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am 14.05.2024

Betr.: weitere Verfahrensweise Bauvorhaben MFH Birkenallee 31

- A)** Sachstandsbericht
- B)** Stellungnahme der Verwaltung
- C)** Finanzierung und Zuständigkeit
- D)** Umweltverträglichkeit
- E)** Beschlussvorschlag

Zu A und B)

Nach Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ ist Baurecht für das gemeindeeigene Flurstück 145, Gemarkung Müritz, Flur 1, mit einer Fläche von 1.016 m² hergestellt worden (siehe **Anlage 1**).

Gemäß den Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 28.05.2020 und vom 24.06.2021 wurden die Planungsleistungen LPH 1-4 an den Architekten Roland Unterbusch vergeben.

Im November 2022 wurden die Leistungen der LPH 4 erbracht und die Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben konnte erstellt werden. Die Gemeinde Graal-Müritz könnte somit in LPH 5 „Ausführungsplanung“ übergehen.

Das zweigeschossige MFH weist eine Wohnfläche von ca. 354 m² auf. Es entstehen 3 Zwei-Raumwohnungen und 3 Drei-Raumwohnungen, wovon alle drei Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei sind und eine davon rollstuhlgerecht (WE 1) (siehe interne **Anlage 2**).

Der Architekt Herr Mansfeld hat eine Kontrolle der bisherigen Kostenschätzung vorgenommen (siehe interne **Anlage 3**). Herr Mansfeld konnte eine Kostensteigerung von 3,62 % feststellen. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 1.955.266, 00 Euro. (Diese Schätzung basiert auf der des Dipl.-Ing. Unterbusch unter Berücksichtigung eigener Datenbanken von Herrn Mansfeld. Es erfolgte keine inhaltliche Prüfung entsprechend mit den bisherigen Fachplanungen, Bodengutachten usw. Die Mengenangaben wurden ebenfalls nicht kontrolliert.)

Die Gemeinde Graal-Müritz hat sich einen gemeindlichen Entwicklungsrahmen mit dem Zukunftskonzept gesetzt. Das Leitziel 1 besagt „Graal-Müritz bietet Wohnraum und Versorgungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen“ und diesem Leitziel soll durch den Bau des MFH Rechnung getragen werden.

Die Erfahrungen zeigen, dass gemeindlich kommunales Bauen ein langwieriger Prozess ist (siehe interne **Anlage 4**) und zumeist die Kostenansätze überschritten werden.

Wenn die Gemeinde das Bauvorhaben in der Birkenallee 31 in Eigenregie realisiert wird sich die Liquidität der Gemeinde drastisch verringern bzw. eine Kreditaufnahme notwendig.

Weitere anstehende Projekte mit hohem Finanzbedarf sind z. B. die Sanierung der Gartenstr., die Umsetzung der Maßnahmen aus der europäischen Wasserrahmenrichtlinie,

die Errichtung des Schulcampus (Neubau Grundschule, Hort, Sporthalle und KiTa) oder Anschaffung neuer Feuerwehrfahrzeuge.

Die Verwaltung hat eine Berechnung zur Ermittlung einer Mindestmiete (siehe interne **Anlage 5**) erstellt. Diese Nettokaltmiete beläuft sich auf **8,61 € pro m²**. Bei dieser Miete wäre das Objekt nach 53,52 Jahren refinanziert, sofern keine Instandhaltungsmaßnahmen anfallen, die nicht durch die Umlage für Instandhaltungskosten gedeckt sind.

Diese Miete wird maßgeblich durch folgende 3 Faktoren beeinflusst:

- **Nutzungsdauer:** gemäß der Landeseinheitlichen Abschreibungstabelle für Mecklenburg-Vorpommern ist eine Nutzungsdauer über 80 Jahre zulässig. Dies verringert die jährlich zu erwirtschaftenden Abschreibungen massiv. Würde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (wie im Bereich Ostseering) angesetzt werden, steigt die **Miete auf 11,92 € pro m²**.
- **Fremdkapitalkosten:** aufgrund der derzeitigen Liquiditätssituation der Gemeinde ist davon auszugehen, dass es kein Kredit zur Finanzierung des Wohngebäudes bedarf und die Kommunalaufsicht einem Darlehen daher auch nicht zustimmen würde. In der o.g. Mietberechnung sind demnach keine Fremdkapitalkosten enthalten. Würden Fremdkapitalkosten für ein 30-jähriges Darlehen mit 3-prozentiger Verzinsung angesetzt werden, würde sich die **Miete auf 15,98 € pro m²** erhöhen.
- **Eigenkapitalzinsen:** Über Geldanlagen, wie Tage- oder Festgeld könnten mit der Investitionssumme ebenfalls Einnahmen erzielt werden. So übersteigen die Einnahmen mit einem Tagesgeldzinssatz von 2,5% die jährlich zu erwartenden Mieteinnahmen. Diese belaufen sich bei der Miete von 8,61 € pro m² auf 36,5 T€, die Zinseinnahmen bei 1,95 Mio.€ auf 48,8 T€ im ersten Jahr. Berücksichtigt man diese Differenz in der Mietkalkulation würde sich die **Miete pro m² auf 11,51 €** erhöhen.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch den Bau des Mehrfamilienhauses und der damit verbundenen Abnahme liquider Mittel der Fremdfinanzierungsbedarf für die anderen o.g. Projekte steigt. Bei diesen Projekten ist keine Refinanzierung über laufende Einnahmen möglich, sodass Zinskosten den Haushalt zukünftig erheblich belasten werden. Dies setzt eine Zustimmung der Unteren Rechtsaufsichtsbehörde voraus.

Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass ein Mietansatz von 8,61 € pro m² langfristig negative Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde hätte. Die endgültige Miete sollte anhand der tatsächlichen Baukosten ermittelt werden.

Alle diesen v. g. Ergebnisse wurden am 07.11.2023 gemeinsam vom Bau- und Finanzausschuss gesichtet und beraten.

Am 30.11.2023 fasste die Gemeindevertretung folgenden Beschluss (G 78-11 /2023)
*„Die Gemeindevertretung beschließt folgende weitere Vorgehensweise in Bezug auf das geplante Mehrfamilienhaus in der Birkenallee 31:
Die Umsetzung des Bauvorhabens " Mehrfamilienhaus Birkenallee" wird um einen Zeitraum von sechs Monaten zurückgestellt.*

Begründung:

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse Bau und Finanzen wurde die Möglichkeit der Veränderung der Trauf- und Firsthöhe für die Ausbarkeit des Dachgeschosses erörtert. Mit einer Erhöhung könnte die Anzahl der möglichen Wohnräume erhöht werden.

*Die Verwaltung wird beauftragt, eine **Überprüfung einer Anpassung des Bebauungsplans durch das zuständige Amt des Landkreises Rostock zu veranlassen.***

Ziel der Überprüfung ist es eine Anpassung des B-Plans zu erwirken, damit eine ausreichende Trauf- und Firsthöhe für die Ausbaubarkeit des Dachgeschosses gewährleistet ist, um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes zu verbessern.

Einholung von Angeboten für einen Baubetreuer/Projektsteuerungsleistungen:

In den nächsten 6 Monaten soll die Verwaltung Angebote von qualifizierten Baubetreuern/Projektsteuerungsdienstleistern einholen. Diese Fachkräfte verfügen über einen reichen Erfahrungsschatz in der Planung, Steuerung und Umsetzung von Bauvorhaben. Die Architektur- und Ingenieurbüros bestehen aus Architekten, Ingenieuren, Bauleitern, zertifizierten Projektsteuerern und technischen Mitarbeitern.

Dieser Schritt ist notwendig, um die Kosten des Projektes fachlich überwachen und sicherzustellen. Damit kann das Bauvorhaben effizient und im Rahmen des Budgets umgesetzt werden.

Die vorliegenden Angebote sollen der Gemeindevertretung zur weiteren Prüfung und Entscheidung vorgelegt werden.“ – spätestens bis zum 30.05.2024 (voraussichtlich letzte GV-Sitzung vor der Kommunalwahl am 09.06.2024)“

Die Verwaltung hat sich in den vergangenen Monaten im regen Austausch mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock befunden.

Der Landkreis teilte mit, dass die Problemlage der Gemeinde Graal-Müritz in Bezug auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum auch vom Landkreis Rostock durchaus gesehen wird. Aus diesem Grund hat der Kreis die verschiedenen Argumente im gemeinsamen Gespräch auch ausgetauscht und anschließend hausintern nochmals bewertet.

Gleichwohl wurde jedoch an dieser Stelle auch konstatiert, dass der von Gemeinde Graal-Müritz aufgestellte Bebauungsplan Nr. 27-15 „Birkenallee 27 – 31“ mit seinen Festsetzungen auch für die Gemeinde selbst als Bauherrin gilt. Dabei gibt das Baugesetzbuch bzw. die dazu ergangene Rechtsprechung den Rahmen für mögliche Abweichungen und Befreiungen vor. Aus diesem Grunde wurden die seinerzeit beantragten Befreiungen hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung und GRZ aus Sicht des Landkreises rechtmäßiger Weise durch die untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt.

Um der Gemeinde Graal-Müritz jedoch einen Spielraum zur zeitnahen Realisierung des Vorhabens in der ursprünglich angedachten Form zu eröffnen, könnte sich der Landkreis Rostock vorstellen, einen neuerlichen Bauantrag inkl. der notwendigen Befreiungsanträge dergestalt zu bearbeiten bzw. zu genehmigen, als dass die etwaige Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt wird, dass der zugrundeliegende B-Plan Nr. 27-15 bis zu einem noch festzulegenden Datum (Vorschlag vom Landkreis: möglicherweise 31.12.2025) entsprechend geändert bzw. angepasst wird. Weiterhin müsste die Gemeinde hierfür bis zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung auch wenigstens einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes gefasst haben. Dies hätte für die Gemeinde insbesondere den zeitlichen Vorteil, alsbald mit der Realisierung des Vorhabens beginnen zu können und die planungsrechtlichen Grundlagen erst im Nachhinein zu schaffen. Ungeachtet dessen handelt

es sich bei dieser Vorgehensweise nur um einen absoluten Ausnahmевorschlag des Landkreises Rostock, der keinesfalls regelmäßig angewendet werden kann.

Des Weiteren sieht die Untere Bauaufsichtsbehörde seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock keine gravierenden Probleme hinsichtlich der Änderung des B-Planes.

Erfahrungsgemäß verfügen Stadtplaner derzeit über sehr eingeschränkte zeitliche Kapazitäten, um ein Planänderungsverfahren durchzuführen. Gerade im Bereich der Birkenallee kam es des Weiteren durch die Träger öffentlicher Belange zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen bei der aktuellen B-Planaufstellung B-Plan Nr. 31 „Birkenallee“.

Sollte der B-Plan entsprechend der GRZ, Traufhöhe und Dachneigung angepasst werden, damit ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden kann, so ist das Projekt dahingehend neu zu planen. Dies schließt ebenfalls die Änderungen der bisherigen Fachplanungen mit ein und verursacht zusätzliche Kosten. Die bisherigen Kosten für die Planungen des MFH Birkenallee 31 belaufen sich auf 101.902,32 € zzgl. 71.850,46 € für den B-Plan Birkenallee 27-15 „Birkenallee 27-31“ (siehe interne **Anlage 6**).

Aufgrund der schwierigen Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange bzgl. des derzeitigen B-Planes Nr. 31 „Birkenallee“ empfiehlt die Verwaltung nicht das Pferd von hinten aufzuzäumen und die B-Planänderung nicht im Parallelverfahren zum Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen, sondern zunächst erst die Planänderung bis zur Rechtskraft voranzutreiben und mit den neuen Festsetzungen die Immobilie entsprechend umzuplanen.

Zwischenzeitlich ist der Eigentümer eines weiteren Flurstückes im B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee 27-31“ an die Verwaltung herangetreten, weil dieser ebenfalls abweichend von den Festsetzungen des B-Planes ein Wohngebäude errichten möchte. Dieser Eigentümer wäre an den Kosten des Änderungsverfahrens zu beteiligen.

Einsatz eines Projektsteuerers

Entsprechend dem Auftrag des Ausschusses hat die Verwaltung Informationsangebote von Ingenieurbüros eingeholt, die laut ihren Referenzen im Segment Wohnungsbau Erfahrungen als Projektsteuerer aufweisen.

Es wurden folgende Firmen um ein Informationsangebot gebeten:

- Ingenieurbüro Küter/ Groß Rogahn (1)
- LGE M-V/ Rostock (2)
- Projekt Team NORD/ Rostock (3)
- PMR GmbH/ Rostock (4)
- HTG Projektmanagement GmbH/ Wismar (5).

Die Firmen 1, 2 und 4 haben ein Informationsangebot abgegeben.

Die Angebotspreise liegen zwischen

- 101.150,00€, 91.558,53€ und 74.270,38€, alle Angaben Bruttowerte.

Diese Kosten sind aktuell nicht in der Gesamtkostenaufstellung berücksichtigt und wurden auf der Grundlage der vorliegenden Kostenaufstellung ermittelt. Bei einer Steigerung der Kosten werden die Kosten für die Leistungen des Projektsteuerers zunehmen.

Zu C)

Aktuell sind nicht alle möglichen Varianten zum weiteren Vorgehen im Haushalt 2024 veranschlagt und bedürfen somit im weiteren Verlauf einer Klärung.

Zu D)

Mit dem Bau des Mehrfamilienhauses gelten die aktuellen Bestimmungen zum Umwelt- und Klimaschutz.

Zu E) Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgende weitere Vorgehensweise:

Variante 1:

Der Bebauungsplan Nr. 27-15 „Birkenallee“ wird in einem Änderungsverfahren soweit angepasst, dass ein Ausbau des Dachgeschosses realisierbar ist.

Zum Einleiten eines Änderungsverfahrens wird der Bauausschuss hierzu die Parameter für eine Ausschreibung eines Planungsbüros für die erste Änderung des B-Planes für die Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorbereiten.

Variante 2:

Ein Ausbau des Dachgeschosses soll vorgenommen werden, um mehr Wohnraum zu generieren. Das SG Bauamt soll die Architektenleistungen hierzu ausschreiben.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27-15 „Birkenallee“ ist im Parallelverfahren zum Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Zum Einleiten eines Änderungsverfahrens wird der Bauausschuss hierzu die Parameter für eine Ausschreibung eines Planungsbüros für die erste Änderung des B-Planes für die Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorbereiten.

Variante 3:

Das Bauvorhaben MFH Birkenallee 31 soll unverändert weiter vorangetrieben werden. Das SG Bauamt soll die Architektenleistungen für die Lph 5-9 HOAI ausschreiben.

Variante 4:

Das weitere Bauvorhaben soll durch einen Projektsteuerer mit begleitet werden und entsprechend die Leistungen ausgeschrieben werden.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 7

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
davon anwesend:	—	—	—	—
Ja- Stimmen:	—	—	—	—
Nein- Stimmen:	—	—	—	—
Stimmenthaltungen:	—	—	—	—