

Gemeinde Graal-Müritz
- Der Bürgermeister -

18181 Graal-Müritz, den 24.02.2017

**Bezeichnung der Vorlage: Information zur weiteren Verfahrensweise des
Erweiterungsbaues der Greenhouse School**

von Sachgebiet **Bauamt**

zur Beratung in der Sitzung des Finanzausschusses

am: **07.03.2017**

Nr. der Vorlage:

Vorlage wurde beraten im

Ausschuss für Wasser, Straßen und Wegebau, Ordnung, Sicherheit und Verkehr
am:
mit folgendem Ergebnis:

Finanzausschuss
am:
mit folgendem Ergebnis

X Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft
am: **19.01.2017**
mit folgendem Ergebnis: **Bildung AG „Schulneubau“
Schaffung von Räumlichkeiten für offene Jugendarbeit
Klärung Hortunterbringung**

Hauptausschuss
am:
mit folgendem Ergebnis

Ausschuss für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen
am:
mit folgendem Ergebnis:

Ausschuss für Tourismus und Kur, Ortsentwicklung
am:
mit folgendem Ergebnis:

X Gemeindevertretung
am: **23.02.2017**
mit folgendem Ergebnis: **Zustimmung zum Schulerweiterungsbau mit dem Hinweis
auf Prüfung möglicher zusätzlicher Räumlichkeiten für
die offene Jugendarbeit.
Bildung AG „Schulneubau“
Schaffung von Räumlichkeiten für offene Jugendarbeit
Klärung Hortunterbringung**

Information zur weiteren Verfahrensweise des Erweiterungsbaues der Greenhouse School

Die Greenhouse School ist eine seit 8 Jahren stetig wachsende gemeinnützige Bildungseinrichtung. Der bisher genutzte Gebäudeteil ist nicht mehr ausreichend für derzeit 224 Schüler in 13 Klassen mit entsprechendem Raumbedarf. Aus diesem Grund besteht die Notwendigkeit eine bauliche Erweiterung vorzunehmen.

Entsprechend wurde von der Greenhouse School ein Projekt für ein Schulgebäudeanbau in Auftrag gegeben. Geplant ist ein 2-geschossiger Anbau für u.a. 6 Klassenräume, Mensa, Küche und Sanitär. Mit Umsetzung des geplanten Erweiterungsbaus ist für den Container mit der Hortnutzung eine Ersatzlösung erforderlich. Die Verwaltung nimmt dazu die Verhandlungen mit dem Landkreis Rostock als Träger des Internats der Förderschule auf.

Über den Planentwurf hat bereits der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft als informelle Bauvoranfrage in seiner Sitzung am 19.01.2017 mit folgendem Ergebnis beraten:

Der Ausschuss empfiehlt die Bildung einer AG „Schulneubau“ mit der Zielstellung, der Klärung der Unterbringung des Hortes und des Neubaus des Jugendhauses.

Die AG „Schulneubau“ kam in seiner Beratung am 08.02.2017 zu folgendem Ergebnis:

Für die Unterbringung der ca. 100 Hortkinder wird empfohlen, eine mögliche Nutzung des Internates der Förderschule zu prüfen.

Bzgl. des Neubaus des Jugendhauses empfiehlt die AG die Integrierung von Räumlichkeiten für die offene Jugendarbeit im neu geplanten Anbau der Greenhouse School.

Die Gemeindevertretung hat in seiner Sitzung am 23.02.2017 dem Erweiterungsbau zugestimmt mit dem Hinweis auf Prüfung möglicher zusätzlicher Räumlichkeiten für die offene Jugendarbeit. Die Bildung der AG „Schulneubau“ sowie deren Zielstellung wurde ebenfalls bestätigt.

Zur Finanzierung der Baumaßnahme i.H.v. von ca. 2,5 Mio. Euro benötigt die Greenhouse School eine beleihungsfähige Sicherheit. Die Realisierung dessen, soll über ein Erbbaurecht für das Baugrundstück erfolgen.

Hierbei müssen im Vorfeld einige Überlegungen getroffen werden:

- Wie lange soll ein Erbbaurecht vergeben werden?
- Einräumung der Möglichkeit der Erneuerung des Erbbaurechtes?
- Vorkaufsrecht vereinbaren?
- Was soll im Falle eines Heimfalles vereinbart werden? Der Heimfallanspruch stellt die Rückabwicklung des Vertrages dar, wenn der Erbbauberechtigte u.a. der Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt oder ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Bisher verpflichtet sich die Gemeinde zur Zahlung von 2/3 des Verkehrswertes an den Erbbauberechtigten bei Ausübung des Heimfallrechtes.
- Wie hoch ist der Erbbauzins anzusetzen? Bisher 6 % des Verkehrswertes des Grund und Bodens bei privater Nutzung von Wochenendhäusern und 7 % bei gewerblicher Nutzung.
- Verwendung einer Wertsicherungsklausel?
- Zahlungsmodus ist zu vereinbaren.
- Kann die Gemeinde nach Ablauf des Erbbaurechtes den Rückkauf des Gebäudes (zum Beispiel zu 2/3 des aktuellen Verkehrswertes) finanzieren?
- Welche weiteren schuldrechtlichen Verpflichtungen sind zu treffen (wie z.B. Zeitfenster zum Baubeginn, Verhalten des Erbbauberechtigten beim Untergang, Versicherungspflicht für Grundstück und bauliche Anlagen)?

Weiterhin ist zu klären, wie die Realisierung der Unterbringung der Jugendarbeit erfolgen soll. Dies kann über eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde Graal-Müritz an den Planungs- und Baukosten erfolgen oder ggfs. über ein Mietvertrag für die benötigten Räumlichkeiten mit der Greenhouse-School. Dieser Mietvertrag sollte dann aber an die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages gekoppelt sein.

Parallel zu den Planungen wird die Verwaltung ein Gutachter beauftragen den aktuellen Bodenwert zu ermitteln.

Nach Abschluss der Planungen für den Anbau ist die Vermessung der Erbbaurechtsfläche in Auftrag zu geben.



Giese
Bürgermeister