

**Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses am 14.05.2019
in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,
18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz**

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.40 Uhr

Anwesend: GV Herr Behrens
GV Herr Schulz
GV Herr Nickel
Herr Kosubek sachkundiger Einwohner
Herr Moelle sachkundiger Einwohner

Entschuldigt: Herr Oldach sachkundiger Einwohner

v.d. Verwaltung: Frau Dr. Chelvier Bürgermeisterin
Herr Wollbrecht SGL Kämmerei
Herr Brun Liegenschaften

Gäste:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.04.2019
4. Ausbau Lindenweg – Wiedervorlage
Hier: Festlegung zur Durchführung der Maßnahme - Anlage -
5. Bühnenbau am westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen Ostseecamp und Ortsgrenze (Wiedortschneise)
Hier: Ergänzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Graal-Müritz, der Hansestadt Rostock und dem StALU MM – Finanzierung Kostenerhöhung - Anlage -
6. Information zur gemeindegenauen Berechnung des neuen Finanzausgleiches - Anlage -
7. Informationen aus der GV-Sitzung vom 25.04.2019
8. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

9. Pachtvertrag über Teilflächen der Promenadenflurstücke Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 2/4, 1/5 und 15/11 sowie Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstück 5/46
Hier: Verlängerung des Pachtvertrages ab 01.01.2020 mit StALU MM - Anlage -
10. Sonstiges

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Finanzausschussvorsitzende, Herr Kosubek eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit mit 5 erschienenen Ausschussmitgliedern fest.

(FA v. 14.05.2019 TOP 1)

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

(FA v. 14.05.2019 TOP 2)

TOP 3 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 09.04.2019

Die Sitzungsniederschrift vom 09.04.2019 wird wie folgt:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

(FA v. 14.05.2019 TOP 3)

TOP 4 Ausbau Lindenweg – Wiedervorlage Hier: Festlegung zur Durchführung der Maßnahme

Frau Dr. Chelvier erläutert die Vorlage.

Diese Vorlage wurde bereits mehrfach im Wasserausschuss und auch schon einmal im Finanzausschuss behandelt. Die Gemeindevertretung hatte die Vorlage nochmals zurückgereicht. Der Wasserausschuss will an der Ausbauvariante 3a festhalten.

Herr Behrens erläutert noch einmal, wieso er in der Gemeindevertreterversammlung eine Verweisung in die Fachausschüsse beantragt hat.

Er ist grundsätzlich für den Ausbau des Lindenweges. Seiner Meinung nach werden dort aber viele Parkplätze entstehen, die die meiste Zeit leer stehen.

Die Verwaltung argumentiert, dass sich der Wasserausschuss mehrfach mit Anzahl der Parkplätze beschäftigt hat. Weiterhin sind die Parkplätze hier nicht die größte Position. Ziel war es die Baumaßnahme noch umzusetzen, um hier den Ausgleich der Anliegerbeiträge durch das Land zu erhalten.

Herr Behrens könnte einer Umsetzung zustimmen. Ihn stört hier aber die Gestaltung. In dem ganzen Bereich sollen durchgängig Parkplätze geschaffen werden. Im weiteren Verlauf des Lindenweges, aber auch im Bereich des Friedhofweges, werden die Parkplätze regelmäßig durch Grünflächen unterbrochen. Dies sollte hier auch umgesetzt werden.

Dem können auch die anderen Finanzausschussmitglieder folgen.

Die Verwaltung merkt an, dass eine gestalterische Überarbeitung zu einem zeitlichen Verzug führen könnte, der verhindert, dass ein Baubeginn noch in diesem Jahr möglich ist. Dies wäre notwendig um die Beiträge realisieren zu können.

Nach kurzer Beratung hierzu wird vorgeschlagen, dass die Baumaßnahme in 2 Bauabschnitte aufgeteilt wird. Ein Großteil der Parkplätze ist nicht umlagefähig, sodass man dies in einem 2. Bauabschnitt realisieren könnte und mit den umlagefähigen Bereichen früher beginnt.

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Finanzausschuss empfiehlt den Ausbau Lindenweg in Variante 3a mit der Maßgabe, die Aufteilung der Baumaßnahme in 2 Bauabschnitte zu prüfen, um gegebenenfalls mit den umlagefähigen Bereichen (außer Parkplätze) beginnen zu können.

Das Planungsbüro Voss & Muderack GmbH ist mit Leistungsphase 3-5 zu beauftragen. Der Finanzausschuss empfiehlt, dass hierbei die gestalterische Umsetzung hinsichtlich von Grünflächen zwischen den Parkplätzen, die Aufrechterhaltung der Zufahrt zum ehemaligen Jugendhaus / Sportplatz (Zuwegung für Fahrräder) und eine Lösung zum Glascontainerstellplatz Berücksichtigung finden soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 14.05.2019 TOP 4)

TOP 5 Bühnenbau am westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen

Ostseecamp und Ortsgrenze (Wiedortschneise)

Hier: Ergänzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Graal-Müritz, der Hansestadt Rostock und dem StALU MM – Finanzierung Kostenerhöhung

Herr Behrens erklärt sich für befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Frau Dr. Chelvier erläutert die Vorlage.

Die weitere Vorplanung des StALU MM hat ergeben, dass zusätzliche Arbeiten anfallen. Hier müssen zusätzliche eine Seevermessung, eine Baugrunduntersuchung und eine ökologische Baubegleitung beauftragt werden. Hierdurch entstehen Mehrkosten von 71,0 T€ gemäß Kostenschätzung.

Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Gesamtkosten notwendig.

Im Haushalt sind für den Bühnenbau Ausgaben i.H.v. 868,8 T€ eingeplant. Dem gegenüber stehen Einnahmen i.H.v. 781,7 T€ Fördermitteln und 30,0 T€ Beteiligung Ostseecamp.

Auf Grundlage der vom StALU MM vorgelegten Kostenschätzung steigen die Kosten auf 912,0 T€ und es mit Fördermitteln i.H.v. 820,8 T€ zu rechnen.

Die Erhöhung des Eigenanteils ist vorerst aus der Baumaßnahme „Radweg Promenade“ zu decken und ggfs. in einem Nachtragshaushalt anzupassen.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt den Abschluss der Ergänzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Graal-Müritz, der Hansestadt Rostock und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit Anpassung der Kosten lt. Kostenschätzung des StALU MM vom März 2019.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

(FA v. 14.05.2019 TOP 5)

Herr Behrens nimmt wieder an der Beratung und Abstimmung teil.

TOP 6 Information zur gemeindegenauen Berechnung des neuen Finanzausgleiches

Herr Wollbrecht erläutert die Information zur gemeindegenauen Berechnung des Finanzausgleiches.

Diese Gegenüberstellung sehen erstmal positiv aus, muss aber auch genauer betrachtet werden. Zum einen fällt der Familienleistungsausgleich als gesonderte Position weg und wird über die Schlüsselzuweisungen verteilt. Gleichzeitig fallen Zuweisungen nach § 16 FAG M-V weg, welche dazu genutzt werden, um die Schlüsselmasse zu erhöhen. Hier ist schon ersichtlich, dass diese weggefallenen Mittel nicht durch die Schlüsselzuweisungen kompensiert werden.

Die positive Entwicklung resultiert hier lediglich aus den zusätzlichen Werten für die „Übergangszuweisungen für kreisangehörige Zentren“ und der „Infrastrukturpauschale“.

Bei der Übergangszuweisung handelt es sich, wie der Name bereits sagt, um eine Zuweisung, die nicht von Dauer ist. So stehen hier vorerst nur Mittel für die Jahre 2020 - 2022 (36 Mio. €, 24 Mio. € und ca. 12 Mio. €) zur Verfügung.

Ein Großteil macht aber auch die Infrastrukturpauschale aus, welche als zusätzliche Mittel gedacht sind, und nicht zur Kompensation anderer Mittel.

Diese Infrastrukturpauschale ist zwar dauerhaft vorgesehen, wird jedoch für die Jahre 2020 -2022 vom Land aufgestockt.

Über die weitere Entwicklung und über die endgültigen Zahlen informiert die Verwaltung zeitnah.

(FA v. 14.05.2019 TOP 6)

TOP 7 Informationen aus der GV-Sitzung vom 25.04.2019

- Antrag auf Befreiung von den B-Planfestsetzungen „Müritz- Mitte“
hier: Sanddornweg 6, 8, 10, 12 (Pkt. 1.10 Bezugspunkte Geländeoberkante für Bestimmungen der Höhe baulicher Anlagen), hier Wiedervorlage
- Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Erschließungsträgern Müritz-Mitte GbR und Baltic Management GmbH und der Gemeinde zur Herstellung der Oberflächenentwässerung außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan „Müritz-Mitte“
- Neubau Sporthalle in Graal-Müritz
- Ortsstreife 2019 – Sicherheitsdienst
- Aufhebungssatzung Wasser- und Bodenverband
- Anschaffung von EDV-Technik – PC-Arbeitsplätze und Notebook
- Jahresabschluss 2017 des Eigenbetriebes „Tourismus- und Kurbetrieb“

(FA v. 14.05.2019 TOP 7)

TOP 8 Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Herr Moelle fragt, ob in der letzten Gemeindevertretersitzung auch über die Reparatur der Drehleiter gesprochen wurde. Hier wird erläutert, dass dies schon länger her ist.

Herr Kosubek fragt zur Digitalisierung der Grundschule. Sind auch Mittel für einen Klassensatz Tablets vorhanden.

Hierfür wurden bisher keine gesonderten Mittel eingeplant. Frau Dr. Chelvier erläutert, dass es für die Digitalisierung auch Konzepte und Förderrichtlinien geben muss und wird.

(FA v. 14.05.2019 TOP 8)

Ende öffentlicher Teil.

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Tilo Wollbrecht
Protokollführer

Geschlossener Teil:

TOP 9 **Pachtvertrag über Teilflächen der Promenadenflurstücke Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 2/4, 1/5 und 15/11 sowie Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstück 5/46 Hier: Verlängerung des Pachtvertrages ab 01.01.2020 mit StALU MM**

Herr Brun erläutert die Vorlage.

Die Gemeinde Graal-Müritz hat mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) im Jahr 2016 den bestehenden Pachtvertrag aus 2014 über die Teilflächen der Promenadenflurstücke 2/4 und 1/5 der Gemarkung Müritz, Flur 1 bis zum 31.12.2019 verlängert. Auf den Flächen befinden sich insgesamt 5 Pavillons. Die Flächen werden durch die Gemeinde Graal-Müritz an die jeweiligen Pächter, die gleichzeitig Eigentümer der Pavillons sind, unterverpachtet.

Aktuell sind die Flächen befristet bis zum 31.12.2019 unterverpachtet.

Die Gemeinde Graal-Müritz hat bezüglich der weiteren Verfahrensweise Kontakt zum Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) aufgenommen. Das StALU MM hat zum Ausdruck gebracht, dass der auslaufende Pachtvertrag um weitere 5 Jahre weitergeführt und zu dem um zwei weitere Standorte ergänzt werden soll. Wie bereits bei den Flächen der 5 Versorgungspavillons in der Vergangenheit umgesetzt, soll ein Unterpachtvertrag zwischen der Gemeinde und zwei weiteren Betreibern geschlossen werden. Als Aufwandsentschädigung erhält die Gemeinde vom StALU MM 15 % des Pachtzinses.

Der für Grundstücke innerhalb der Bewertungszonen ausgewiesene Bodenwert in 1a Lage in Graal-Müritz beträgt **460,00 EUR/m² für das Jahr 2018**. Die Verzinsung vergleichbarer Flächen liegt zwischen 4 – 7 % des Bodenwertes jährlich. Für diese Flächen ergibt sich daraus ein Pachtzins von 32,20 EUR/m² jährlich.

Unter Beachtung der eingeschränkten Nutzung in den Wintermonaten hält die Verwaltung eine Anpassung von -40% und der Möglichkeit der fristlosen Kündigung des Pachtvertrages von -10%, also insgesamt von -50% auf den Pachtzins von 32,20 EUR/m² für gerechtfertigt.

Daraus errechnet sich ein jährlicher Pachtzins in Höhe von 16,10 EUR/m².

Für den als Park- und Abstellfläche genutzten Grundstücksteil ist es, aus Sicht der Verwaltung, gerechtfertigt, eine Pacht von ca. 25% des ermittelten Pachtzinses von 16,10 EUR/m² anzusetzen, welcher rechnerisch 4,02 EUR/m² beträgt.

Für den Vertragszeitraum bis 2025 stellen sich die Preise pro m² Nutzungsfläche wie folgt dar:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kiosk/ Restaurant	16,10 €	17,50 €	18,90 €	20,30 €	21,70 €	23,10 €
Park-/ Abstellfläche	4,02 €	4,38 €	4,72 €	5,08 €	5,40 €	5,78 €

Diese Berechnung würde bei den Kiosken zu einer leichten Absenkung des Betrages führen, bei den Restaurants aber zu einer erheblichen Steigerung, da das StALU hier lediglich 4,55 €/m² angesetzt hat. Hier soll nun ein einheitlicher Satz, entsprechend der Bemessung der Kioske angesetzt werden.

Herr Behrens findet eine Reduzierung bei den Kiosken nicht gut. Weiterhin ist der Anstieg bei den Restaurants nicht gerechtfertigt.

Herr Kosubek sieht dies anders und spricht sich für eine einheitliche Bemessung aus. Die Steigerung ist zwar hoch, die Werte sind aber angemessen.

Herr Behrens erfragt, wie das StALU die Werte von 4,55 € ermittelt hat. Herr Brun erläutert, dass diese 2013 durch ein Gutachten berechnet. Der damalige Bodenrichtwert von 260 €/m² wurde halbiert. Auf diesen Wert wurde ein Zinssatz von 7 % angesetzt, sodass sich ein Wert von 9,10 €. Dieser Wert wurde dann nochmals halbiert und auf 4,55 €/m² festgesetzt.

Herr Behrens schlägt vor diese Verfahrensweise beizubehalten und stellt folgenden Antrag:

Für die Kioske sollen die errechneten Werte beibehalten werden, für die Restaurantflächen soll die Berechnungsmethode angewendet werden, welche der Gutachter genutzt hat. Hier ist auf den aktuellen Bodenrichtwert abzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1
Nein-Stimmen: 3
Enthaltungen: 1

Damit ist der Antrag abgelehnt.

Herr Moelle stellt folgenden Antrag:

Die Berechnungsmethode aus dem Gutachten ist für alle entsprechenden Flächen anzuwenden. Es sind die aktuellen Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Herr Behrens spricht sich für eine Prüfung der Vertragsinhalte aus. Seine Meinung nach sollte geprüft werden, ob die Kioske auch durch die Gemeinde verpachtet werden können. Hier ist zu prüfen, wem die Kioske gehören, welche Rückfallklauseln in den Verträgen eingebaut wird.

Der Vertrag mit dem StALU und der Gemeinde könnte trotzdem geschlossen werden und sollte unabhängig von der Unterverpachtung sein.

Beschluss:

Der Finanzausschuss der Gemeinde Graal-Müritz beschließt:

1. die Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages sowie die Einbeziehung der neuen zwei neuen Standorte zwischen der Gemeinde Graal-Müritz und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg mit einer Laufzeit von 5 Jahren.
2. dem StALU MM ein Angebot über die Konditionen zu unterbreiten, welche gemäß der Berechnungsmethode aus dem Gutachten errechnet werden ($\text{halber Bodenrichtwert} * 7 \% * \frac{1}{2} = \text{€/m}^2$). Bei einem Bodenrichtwert von 460€/m² ergibt sich somit ein Wert von 8,05 €/m².

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

(FA v. 14.05.2019 TOP 9)

TOP 10 Sonstiges

Keine Themen.

(FA v. 14.05.2019 TOP 10)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.40 Uhr.

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Tilo Wollbrecht
Protokollführer