

Niederschrift
über die Sitzung des Finanzausschusses am 10.09.2019
in der Gemeindeverwaltung, Ribnitzer Straße 21,
18181 Ostseeheilbad Graal-Müritz

Beginn: 18.30 Uhr
Ende: 20.04 Uhr

Anwesend: GV Herr Behrens
GV Herr Oldach
GV Herr Schulz
GV Herr Zenker
Herr Kosubek sachkundiger Einwohner
Herr Zimmermann sachkundiger Einwohner
Herr Kostbahn sachkundiger Einwohner

Entschuldigt: -

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

Gäste: Herr Hancke

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.08.2019
4. Anbau und Sanierung Feuerwehrrgerätehaus -Anlage-
Hier: Information zur Kostenentwicklung Sanitär und Elektro
5. Bühnenbau am westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen Ostseecamp und Ortsgrenze
(Wiedortschneise) -Anlage-
Hier: Finanzierung Kostenerhöhung
6. Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7, 8-9, 17-18, 19-20
Hier: Festsetzung der Modernisierungsumlage - Wiedervorlage -
7. Festsetzung Pachtzins für Versorgungseinrichtungen für die Jahre 2020-2024
Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 1/4, 1/5, 2/3, 2/4 und 15/11
Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstücke 5/46 und 5/50 -Anlage-
8. Verpachtung Versorgungskiosk mit öffentlichem WC am Rhododendronpark / Parkplatz
Waldhotel -Anlage-
9. Informationen aus der GV-Sitzung vom 29.08.2019
10. Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Geschlossener Teil:

11. Sonstiges

TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende, Herr Kosubek, eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit mit 7 anwesenden Ausschussmitgliedern fest.

(FA v. 10.09.2019 TOP 1)

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Herr Oldach fragt, weshalb über den Verweisungsantrag der Gemeindevertretung zum Thema Aquadrom noch nicht beraten wird. Die Verwaltung merkt an, dass über die finanziellen Auswirkungen erst beraten werden kann, wenn hier eine Zielrichtung klar definiert worden ist. Nachdem der Sozial- und Tourismusausschuss hierzu beraten haben, wird dies auf die nächste Tagesordnung des Finanzausschusses gesetzt.

Die Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

(FA v. 10.09.2019 TOP 2)

TOP 3 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.08.2019

Die Sitzungsniederschrift vom 13.08.2019 wird wie folgt:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

(FA v. 10.09.2019 TOP 3)

TOP 4 Anbau und Sanierung Feuerwehrrgerätehaus

Die Finanzausschussmitglieder besprechen die ausgereichte Übersicht zur Kostenentwicklung im Bereich Sanitär und Elektro.

Herr Zimmermann regt an, dass die Auswirkungen des EuGH-Urteils zur HOAI zu prüfen sind.

(FA v. 10.09.2019 TOP 4)

TOP 5 Bühnenbau am westlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen Ostseecamp und Ortsgrenze (Wiedortschneise) Hier: Finanzierung Kostenerhöhung

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

Frau Dr, Chelvier erläutert die Vorlage.

Das StALU MM hat die Kostenschätzung aus dem Jahr 2014, zuzüglich einer angenommenen jährlichen Preissteigerung von 3 %, nochmals anhand eines Anfang des Jahres fertig gestellten Bühnenbauprojekts überprüft. Nach dieser Abrechnung ist mit Kosten in Höhe von 100,-T€ pro Bühnenreihe (17 Reihen) inkl. aller vorbereitenden Arbeiten, Baukosten und baubegleitenden Kosten zu rechnen. Dies bedeutet gegenüber den bisherigen Kosten i.H. von 922.000 € eine deutliche Steigerung auf 1.700.000 €. Die Förderung bleibt bei 90 %, sodass sich die geplanten Fördermittel auf 1.530.000 € erhöhen.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt die Mehrkosten in Höhe von 79,-T€ für die Maßnahme Bühnenbau im Nachtrag einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 10.09.2019 TOP 5)

**TOP 6 Strangsanierung/Modernisierungsmaßnahmen im Ostseering Nr. 6-7, 8-9, 17-18, 19-20
Hier: Festsetzung der Modernisierungumlage - Wiedervorlage -**

Herr Wollbrecht erläutert die Wiedervorlage aus der Gemeindevertreterversammlung.
Die Kosten der Strangsanierung sind nicht umlagefähig. In dem Zusammenhang der Baumaßnahme müssen jedoch einige Bäder erneuert werden. Die Kosten für eine Badsanierung belaufen sich auf ca. 7.000 €. Hiervon fallen ca. 1.000 € für den Bereich des Schachtes an, welcher im Zuge der Strangsanierung sowieso erneuert werden muss. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich somit auf ca. 6.000 € pro Bad.

Der Höchstsatz der Modernisierungumlage beträgt 8 %. Dies würde eine monatliche Modernisierungumlage von 40 € entsprechen.

Der Finanzausschuss hat sich hier bereits für eine Umlage i.H.v. 8 % entschieden, jedoch eine Kappungsgrenze von 6,50 €/m² Kaltmiete festgesetzt.

Da nach nochmaliger Überprüfung durch die GHV nicht eindeutig ersichtlich ist, welche Bäder in welcher Form saniert werden müssen bzw. welche Sanierungen als Umlage geltend gemacht werden können, empfiehlt die Verwaltung die Umlage auf 8 % festzusetzen und nach der Endabrechnung des Bauabschnittes nochmals über die Auswirkungen zu beraten. Dann sind die einzelnen Auswirkungen pro Wohnung ersichtlich.

Der Finanzausschuss kann dem Vorschlag folgen, spricht sich aber für die Aufrechterhaltung der Kappungsgrenze aus.

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Finanzausschuss empfiehlt eine Modernisierungumlage in Höhe von 8 %, jedoch maximal bis zu einem Mietzins von 6,50 € je m² Kaltmiete.

Nach Endabrechnung ist über die weitere Verfahrensweise zu beraten.

(FA v. 10.09.2019 TOP 6)

**TOP 7 Festsetzung Pachtzins für Versorgungseinrichtungen für die Jahre 2020-2024
Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 1/4, 1/5, 2/3, 2/4 und 15/11
Gemarkung Graal, Flur 1, Flurstücke 5/46 und 5/50**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Der Finanzausschuss hatte sich bereits in der Mai-Sitzung für eine einheitliche Berechnungsmethode festgelegt, welche sich auf den Bodenrichtwert beruft.

Lt. dieser Berechnungsformel wird der Bodenrichtwert für 1a Lagen in Graal-Müritz herangezogen. Da sich die Kioske im Außenbereich befinden werden lediglich 50 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht. Auf diesen Wert erfolgt einer Verzinsung mit 7 %. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung in den Wintermonaten und der Möglichkeit der fristlosen Kündigung, wird der so ermittelte Wert nochmals halbiert.

Diese Verfahrensweise sollte mit dem StALU MM abgestimmt werden.

Durch die Verwaltung wurden dem StALU MM folgende Pachtwerte mitgeteilt:

Jahr	BRW / m ²	50 % des BRW	Verzinsung	Pachtwert / m ²
2020	460,00 €	230,00 €	16,10 €	8,05 €
2021	500,00 €	250,00 €	17,50 €	8,75 €
2022	540,00 €	270,00 €	18,90 €	9,45 €
2023	580,00 €	290,00 €	20,30 €	10,15 €
2024	620,00 €	310,00 €	21,70 €	10,85 €

Die Preissteigerungen in den Folgejahren sieht Herr Behrens als zu hoch an. Hier sollte eher eine Steigerung von 3 % erfolgen.

Herr Behrens stellt den Antrag auf eine jährliche Preissteigerung von ca. 3 %. Diese wird mehrheitlich zugestimmt.

Die Pachtverträge zu den Teilpachtflächen 1, 2, 3, 4, 5, 8 und 9 laufen zum Ende des Jahres aus. Hier sollen die derzeitigen Pächter über die neuen Konditionen in Kenntnis gesetzt werden. Besteht hier weiteres Interesse an einer Pachtung der Flächen, sollten die Verträge entsprechend erneuert werden. Ansonsten erfolgt eine Neuvergabe über eine Ausschreibung.

Der Finanzausschuss empfiehlt, dass sich der Tourismusausschuss mit der Verlängerung bzw. Neuvergabe beschäftigen sollte.

Der Beschlussvorschlag wird folg geändert:

Der Finanzausschuss der Gemeinde Graal-Müritz empfiehlt:

Der Pachtzins für die Versorgungseinrichtungen auf den Flurstücken 1/4, 1/5, 2/3, 2/4 und 15/11 der Gemarkung Müritz der Flur 1, den Flurstücken 5/46, 5/50 der Gemarkung Graal der Flur 1 wird wie folgt festgesetzt:

Jahr	Pacht pro m ² für	
	Versorgungsfläche	Park- und Abstellfläche
2020	8,05 €	2,01 €

Für die Folgejahre ist eine jährliche Pachtsteigerung von ca. 3 % vorzusehen.

Über die Neuvergabe bzw. die Verlängerung der Verträge hat der Tourismusausschuss zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 10.09.2019 TOP 7)

**TOP 8 Verpachtung Versorgungskiosk mit öffentlichem WC am Rhododendronpark /
Parkplatz Waldhotel**

Herr Wollbrecht erläutert die Vorlage.

Der derzeitige Pachtvertrag für den Versorgungskiosk am Rhododendronpark besitzt die Laufzeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2019. Dem Pächter wurde eine Option zur Verlängerung über weitere 5 Jahre eingeräumt. Diese Option wäre bis spätestens 6 Monate vor Vertragsende geltend zu machen. Der derzeitige Pächter hat diese Frist verstreichen lassen, sodass ab dem 01.01.2020 ein neuer Pachtvertrag geschlossen werden soll.

Die Verwaltung empfiehlt die Neuvergabe des Kioskes über eine öffentliche Ausschreibung, die den Mitgliedern auch zur Verfügung gestellt worden ist. Über diese berät auch noch der Tourismusausschuss.

Ziel der Vergabe ist es, dass nicht allein der Preis entscheidet, sondern auch das Konzept einbezogen wird. Hier soll die Chance genutzt werden, Einfluss auf die Angebotsqualität zu nehmen.

Die Pachteinnahmen fließen in den Haushalt des Eigenbetriebes. Die bisherige Pacht, inklusive der Pacht der Grünfläche, beläuft sich auf 160,00 € netto / Monat, folglich 1.920,00 € netto pro Jahr. Die Ausschreibung erfolgt ohne die Forderung eines Mindestgebotes. Sollten jedoch Angebote eingehen, die weder finanziell noch konzeptionell den Erwartungen entsprechen, behält sich die Gemeinde vor, eine erneute Ausschreibung vorzunehmen.

Herr Oldach merkt an, dass die Dachkonstruktion auf Mängel zu prüfen ist.

Beschluss:

Der Finanzausschuss empfiehlt:

1. Die Bekanntmachung der Ausschreibung zur Verpachtung eines Versorgungskioskes mit öffentlichem WC am Rhododendronpark, gemäß dem Entwurf zur Ausschreibung, vorbehaltlich weiterer Änderungen durch den Tourismusausschuss. Die Ausschreibung erfolgt ohne die Forderung eines Mindestgebotes für die Pacht des Kioskes.
2. Die jährliche Pauschale für die Grünfläche wird auf 120,00 € netto festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

(FA v. 10.09.2019 TOP 8)

TOP 9 Informationen aus der GV-Sitzung vom 29.08.2019

- Dünenschutz
- Anbau und Sanierung Feuerwehrgerätehaus
hier: Vergabe Planungsleistungen Leistungsphase 8-9
- Antrag der SPD-Fraktion zum Vertrag der Gemeinde Graal-Müritz
mit der Aquadrom GmbH
- Erschließungsvertragsentwurf B-Plangebiet
„Mischgebiet Rostocker Straße“
- Beschluss zur weiteren Verfahrensweise mit der Klage gegen den Landkreis
Rostock in Sachen Schadensersatz Jugendkulturherberge

(FA v. 10.09.2019 TOP 9)

TOP 10 Anfragen der Zuhörer und Finanzausschussmitglieder

Keine Themen.

(FA v. 10.09.2019 TOP 10)

Die Gäste verlassen den Sitzungssaal.

Ende öffentlicher Teil.

Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender

Tilo Wollbrecht
Protokollführer

Geschlossener Teil:

TOP 11 Sonstiges

Keine Themen.

(FA v. 10.09.2019 TOP 10)

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20.04 Uhr.



Mario Kosubek
Finanzausschussvorsitzender



Tilo Wollbrecht
Protokollführer