

VORLAGE G 17-2/2021
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 11. 03.2021

Betr.: Grundsatzbeschluss weitere Verfahrensweise Grundstück Birkenallee 31 in Graal-Müritz

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

Zu A)

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. Die Möglichkeit einer Grundstücksbebauung durch die Gemeinde Graal-Müritz als auch die Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht wurde bereits mehrfach in den Ausschüssen beraten.

Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2020 folgende Rahmenbedingungen für einen Vorentwurf festgelegt:

Ziel der Bebauung ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums (sozial verträglicher Mietpreis) verbunden mit der baulichen Aufteilung des Gebäudes in vier 2-RWE im Erdgeschoss, drei 3-RWE im 1. Obergeschoss und einer 2-RWE im Dachgeschoss.

In der Sitzung des Bauausschusses am 08. September 2020 wurde der Vorentwurf einer möglichen Grundstücksbebauung durch den Architekten Roland Unterbusch vorgestellt und beraten.

In der darauffolgenden Oktobersitzung wurden vier mögliche weitere Verfahrensweisen beraten.

Variante 1: Gemeinde tritt als Bauherr auf

Variante 2: Verkauf der Fläche

Variante 3: Verkauf der Fläche mit Zweckbindung der Bebauung für 20 Jahre

Variante 4: Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Zweckbindung der Bebauung über die Laufzeit des Erbbaurechtes

Mit dem Ergebnis, die erste Variante - Gemeinde tritt als Bauherr auf - durch den Finanzausschuss bzgl. der Realisierung der Baufinanzierung prüfen zu lassen. Über offene Fragen bzgl. Variante 4 der Vergabe des Grundstücks in Erbbaurecht (Belegungsbindung und Mietsteuerung) wurde in der Novembersitzung des Bauausschusses informiert.

Der Finanzausschuss hat sich in seinen vergangenen Sitzungen (Dezember 2020, Januar und Februar 2021) nun mit den unterschiedlichen finanziellen Aspekten befasst.

Die Finanzausschussmitglieder sprechen sich dafür aus, dass die Gemeinde als Bauherr auftreten soll. Zur Vorbereitung der Finanzausschusssitzung am 16.02.2021 wurde die Beantwortung der offenen Fragen zur Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen aus der vorherigen Sitzung ausgereicht (siehe **interne Anlage**).

Der Finanzausschuss hat sich im Ergebnis für den Bau von Sozialwohnungen im zweiten Förderweg gemäß der WoBauSozRL M-V ausgesprochen.

Der Bauausschuss hatte in seiner Novembersitzung hingegen den Bau von Sozialwohnungen ausgeschlossen. Diese Entscheidung, obliegt jedoch aus Sicht des Finanzausschusses, nicht dem Bauausschuss, sondern dem Sozialausschuss.

Die Verwaltung bittet den Sozialausschuss am 18.02.2021 erneut in die Diskussion einzusteigen, ob es gewollt ist **Sozialwohnungen** i.S.d. WoBauSozRL M-V zu bauen für Menschen mit Wohnberechtigungsscheinen oder der Fokus auf den Bau von **Kommunalwohnungen** gelegt werden sollte und somit eine Förderung für den sozialen Wohnungsbau für die Finanzierung nicht relevant ist.

Kurze Zusammenfassung zum sozialen Wohnungsbau:

Der erste Förderweg wird mit 34 % der Baukosten gefördert, maximal jedoch 850,00 € pro m² Wohnfläche. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung darf 6,00 je m² nicht übersteigen. Der zweite Förderweg wird mit 28 % der Baukosten gefördert, maximal jedoch 700,00 € pro m² Wohnfläche. Weitere Bedingung für den zweiten Förderweg ist, dass im selben Objekt die gleiche Anzahl an Wohnungen nach dem ersten Förderweg zu bauen sind.

Zu B)

Anfragen zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins für Graal-Müritz bzw. Bezug einer Sozialwohnung mit einem vorhandenen Wohnberechtigungsschein gab es in der Vergangenheit nur von Wohnungssuchenden außerhalb von Graal-Müritz. Verstärkt von Kurgästen, Rentnern, ALGII - Empfänger und Grundsicherungsempfängern, die Graal-Müritz aufgrund des gesunden Klimas bzw. der Ostseenähe auswählten.

Wohnungsanträge werden generell auf bezahlbaren Wohnraum bzw. gezielt auf kommunalen Wohnraum gestellt.

Aufgrund des bis dato hohen Zeitverlustes empfiehlt die Verwaltung die weitere Verfahrensweise mit der Birkenallee 31 durch die Gemeindevertretung beraten und beschließen zu lassen und weist nochmals darauf hin, dass die Waldumwandlung bis Ende Oktober 2023 vollzogen werden muss. Für die Rodung des Areals müssen die Fällzeiten (01.10.-28.02.) beachtet werden und ein Kahlschlag darf erst unmittelbar vor Verwirklichung der anderen Nutzung erfolgen. Eine Verlängerung der Waldumwandlung ist ausgeschlossen.

Die Höhe der Baukosten können zum derzeitigen Status lediglich aufgrund des Vorentwurfes prognostiziert werden. Die Gesamtkosten wirken sich jedoch erheblich auf die festzusetzende Miete aus. Die Verwaltung empfiehlt, die Mieten kostendeckend anzusetzen. Aus diesem Grund wurde eine Mietberechnung durchgeführt, die der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt ist.

Bei den Baukosten und der daraus resultierenden Mietfestsetzung, wird seitens der Verwaltung auch das größte Risiko gesehen. Die Baukosten konnten bisher nur geschätzt werden und dürften im Zeitverlauf weiter steigen. Erfahrungsgemäß erzielen öffentliche Ausschreibungen teilweise höhere Kosten.

Folglich besteht hier die Gefahr, dass das kalkulierte Mietniveau dann nicht mehr sozialverträglich ist. Die Verwaltung empfiehlt, den Bau von kommunalen Wohnungen ohne Fördermittel nach der WoBauSozRL M-V (ohne Wohnberechtigungsschein), dabei soll die Miethöhe auf die Deckung der Kosten beschränkt werden.

Zu C)

Der Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft spricht sich für eine Prüfung der ersten Variante - Gemeinde tritt als Bauherr auf - durch den Finanzausschuss bzgl. der Realisierung der Baufinanzierung aus.

Der Finanzausschuss empfiehlt mehrheitlich einen Förderantrag gem. WoBauSozRL M-V zu stellen. Der Antrag soll sich auf den zweiten Förderweg beziehen. Sollte eine Förderung nicht gewährt werden, ist trotzdem an dem Bau des Mehrfamilienhauses festzuhalten.

Die Entscheidung des Ausschusses für Jugend, Schule, Sport, Kultur, Soziales, Senioren und Wohnungswesen wird den Mitgliedern der Gemeindevertretung am 19.02.2021 nachgereicht.

Zu D)

In den Haushaltsplan 2021 wurden Planungskosten i.H.v. 100 T€ eingestellt. Die Baukosten bzw. der gemeindliche Eigenanteil werden, nachdem eine Kostenberechnung des Planers vorliegt, in einem Nachtragshaushalt bzw. in der nächsten Haushaltsplanung eingestellt. Die Finanzierung soll über ein Darlehen erfolgen. Eine Darlehensaufnahme bedarf allerdings der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde. Sollte diese Genehmigung nicht erteilt werden, ist eine Finanzierung des Projektes, nach derzeitigem Stand, nicht realisierbar. Ein Vorabgespräch mit der Rechtsaufsichtsbehörde zeigte hier jedoch eine positive Tendenz.

Zu E) Entfällt.

Zu F) Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Einen Förderantrag gem. WoBauSozRL M-V zu stellen. Der Antrag soll sich auf den ersten / zweiten Förderweg beziehen. Sollte eine Förderung nicht gewährt werden, ist trotzdem an dem Bau des Mehrfamilienhauses festzuhalten.
2. Kommunalen Wohnungen ohne Fördermittel nach der WoBauSozRL M-V (ohne Wohnberechtigungsschein), dabei soll die Miethöhe auf die Deckung der Kosten beschränkt werden.

Maria Pogadl
Liegenschaften
Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin