

V O R L A G E G 30-4/2023
zur Sitzung der Gemeindevertretung am 27.04.2023

Betr.: weitere Verfahrensweise Bauvorhaben Birkenallee 31

- 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 (siehe **Anlage 1**).

Auf dem Grundstück verläuft die Grenze zwischen zwei Bodenrichtwerte. Der größte Anteil befindet sich im Gebiet mit einem Bodenrichtwert von 740 €/m². Der kleinere Teil weist einen Bodenrichtwert von 390 €/m² auf.

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 konnte endlich die Lph 4 abgeschlossen werden und die Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben konnte erstellt werden. Die Gemeinde Graal-Müritz könnte somit in Lph 5 „Ausführungsplanung“ übergehen. Die Ausführungsplanung beinhaltet die Weiterentwicklung des genehmigten Entwurfs unter ausführungstechnischen Aspekten.

Das geschätzte Kostenvolumen für die Errichtung des Mehrfamilienhauses in der Birkenallee 31 beträgt 1,9 Millionen Euro (Stand Kostenschätzung vom 01.06.2022 – siehe interne Anlage 2).

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 3**).

Der Bauausschuss und der Finanzausschuss haben sich am 21.06.2022 bereits mit den Kostensteigerungen befasst und folgenden Beschluss dazu gefasst:

Das Bauvorhaben in der Birkenallee 31 soll fortgesetzt werden. Die Baugenehmigung soll beim Landkreis Rostock der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden. Nach Erteilung der Baugenehmigung und nochmaliger aktualisierter Kostenschätzung ist durch die entsprechenden Gremien über die Umsetzung des Bauvorhabens abschließend zu entscheiden.

Folglich wäre zunächst eine erneute aktualisierte Kostenschätzung einzuholen.

Zu B)

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.

Jedoch zeigt die Erfahrung, dass gemeindlich kommunales Bauen ein langwieriger Prozess ist (siehe interne **Anlage 4**) und zumeist die Kostenansätze überschritten werden.

Sollte die Gemeinde die Birkenallee 31 selber realisieren, wird sich die Liquidität der Gemeinde drastisch verringern bzw. eine Kreditaufnahme notwendig. Angesichts weiterer anstehender Projekte und deren Finanzbedarf z. B. die Sanierung der Gartenstr. oder die Errichtung des Schulcampus ist die Verwaltung deshalb an die WG Schiffahrt-Hafen herangetreten, ob diese in der Gemeinde Mietwohnungen schaffen könnte. An die WG ist sie auch deshalb herangetreten, weil es sich um ein genossenschaftliches Unternehmen und nicht um ein Privatunternehmen handelt und diese bereits eine Vielzahl an Wohnungen hier im Ort vermietet.

Die WG hat sich bereit erklärt das Bauvorhaben betriebswirtschaftlich zu bewerten.

Die WG Schiffahrt-Hafen würde sich verpflichten das Bauvorhaben entsprechend den bisherigen Planungen zu verwirklichen. Nach eigener Aussage wäre der Bau der Wohnungen auch kurzfristig möglich. Eine Teilung in Wohnungseigentum wird ausgeschlossen und somit die Herstellung von Mietwohnungen gesichert.

Ein teilweises Belegungsrecht der Gemeinde wäre zu prüfen.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Verwirklichung des Ziel 1 für die Gemeinde erreicht werden. Dies zeitnah und ohne wesentliche gemeindliche Finanzressourcen zu schwächen. Dafür müsste das Grundstück gutachterlich bewertet und anschließend zum vollen Verkehrswert veräußert werden.

Nach Sichtung der Bauunterlagen und Einholung von Angeboten teilte die WG am 07.03.2023 im Bauausschuss mit, dass sie an der Birkenallee 31 interessiert sind, um dort Mietwohnungen zu bauen. Das Bauvorhaben würde so umgesetzt, wie es bereits geplant ist. Die WG kommt nach Kalkulation (ohne Außenanlagen) auf einen Mietpreis (netto kalt) von ca. 13,00 €/m².

Ein weiteres Problem bei dem Bauvorhaben ist der bestehende Zeitdruck aufgrund der Befristung der Waldumwandlungsgenehmigung. Dieses wird jedoch höchstwahrscheinlich bald der Vergangenheit angehören.

Der Verwaltung wurde ein erneuter Bauantrag für das Nachbargrundstück in der Birkenallee vorgelegt. Dieser Bauantrag wurde durch das Bauamt ins Genehmigungsverfahren zum Landkreis Rostock gesandt. Sollte das Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt bekommen, so hat die Verwaltung in der nächstfolgenden Fällperiode (Oktober 2023) die Waldumwandlung zu vollziehen. Die Bauherren möchten schnellstmöglich mit dem Bau beginnen. Das Bauamt wird bei der Unteren Bauaufsicht den aktuellen Verfahrensstand zum o.g. Bauantragsverfahren zur Sitzung nochmals erfragen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Baugenehmigung zu erteilen. Eine Ausschreibung für die Rodung der Fläche wird derzeit vorbereitet. Mithin hätte die Gemeinde Graal-Müritz die Waldumwandlung bewirkt.

Es gilt nun abzuwägen, welche weitere Verfahrensweise zur Schaffung von Mietwohnungen auf dem Grundstück zu verfolgen ist.

Durch den möglichen Verkauf an die WG Schifffahrt Hafen– mit entsprechender Bauverpflichtung und ggf. Belegungsrecht – können die 6 Mietwohnungen zeitnah geschaffen werden. Der Mietpreis entspricht dem zurzeit durchschnittlichen Mietpreis für Neubauten. Gemeindliche Finanzressourcen würden geschont.

Die Entscheidung kann in Hinblick auf weitere große Baumaßnahmen, welche sich aus der Schaffung eines Kinder- und Jugendcampus ergeben, auch zunächst zurückgestellt werden. Es wäre als nächster Schritt das Genehmigungsverfahren des Nachbargrundstücks abzuwarten und die Rodung des Grundstücks Anfang Oktober durchzuführen.

Aufgrund der zahlreichen Probleme mit dem Architekten Herrn Unterbusch wäre die Entscheidung zu treffen, ob dieser im neuen Jahr eine Aktualisierung der Kostenschätzung vornimmt oder ob die Verwaltung hierzu einen anderen Architekten beauftragen soll? Im Anschluss – also 1. Quartal 2024 - sollten die entsprechenden Gremien über die Umsetzung des Bauvorhabens oder den Verkauf dessen abschließend entscheiden.

Zu C)

Am 18.04.2023 fand eine Sondersitzung vom Finanz- und Bauausschuss zu diesem Thema statt. Die Baukostenschätzung aus dem Vorjahr wird weiterhin als zu hoch angesehen, da der Baukostenindex seit Ende des letzten Jahres sinkt. Die Ausschüsse sprechen sich für eine Umsetzung der Maßnahme durch die Gemeinde aus, wenn ein bestimmter Kostenrahmen eingehalten werden kann. Aus diesem Grund soll die Verwaltung prüfen, ob die Maßnahme als Gesamtmaßnahme ohne Losaufteilung an einen Bauträger oder Generalunternehmer vergeben werden kann. Gleichzeitig sollte hier die Möglichkeit einer Budgetausschreibung mit einem maximalem Gesamtvolumen geprüft werden. Das Leistungsverzeichnis sollte hier im wesentlichen dem vorhandenen Bauprojekt entsprechen.

Die Verwaltung erläuterte hierauf, dass die Prüfung und Umsetzung der Vergabe sowie die Betreuung der Baumaßnahme aus personellen und fachlichen Gründen derzeit nicht zu leisten ist und dementsprechend externe Sachverstand zu beauftragen wäre.

Die Ausschüsse unterstützen die geplante Vorgehensweise und fassen folgenden zusätzlichen Beschlussvorschlag Nr. 3, welcher von beiden Ausschüssen übereinstimmend empfohlen wird.

„Finanz- und Bauausschuss empfehlen der Gemeindevertretung folgende weitere Vorgehensweise in

Bezug auf die Schaffung von Mietwohnungen Birkenallee 31:

3. *Die Verwaltung soll ein Vergabeverfahren an einen Bauträger mit einem maximalen Gesamtvolumen prüfen.“*

Zu D)

Die Auswirkungen des Projektes MFH Birkenallee 31 auf die Liquidität und weitere Projekte der Gemeinde sind in der **Anlage 5** dargestellt.

Zu E)

Entfällt.

Zu F) Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Schaffung von Mietwohnungen Birkenallee 31 wie folgt.

1. Vorbereitung des Verkaufs des Grundstückes mit Bauverpflichtung
oder
2. Zurückstellen der Entscheidung; Rodung Anfang Oktober 2023, Aktualisierung Kostenschätzung, Wiedervorlage in den Gremien im 1. Quartal 2024
oder
3. Die Verwaltung soll die Möglichkeit der Durchführung eines Vergabeverfahrens an einen Bauträger/Generalunternehmer mit einem maximalen Gesamtbudget prüfen. Für die Prüfung und Umsetzung der Vergabe sowie die Betreuung der Baumaßnahme ist externer Sachverstand einzubeziehen.

Maria Pogadl
SGL Bauamt

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung: 15

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Jörg Griese
Bürgervorsteher

Dr. Benita Chelvier
Bürgermeisterin