

**V O R L A G E**  
zur gemeinsamen Sitzung des  
Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft und Finanzausschusses  
am 07.11.2023

**Betr.: weitere Verfahrensweise Bauvorhaben Birkenallee 31**

- A) Sachstandsbericht
- B) Stellungnahme der Verwaltung
- C) Finanzierung und Zuständigkeit
- D) Umweltverträglichkeit
- E) 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 m<sup>2</sup> hergestellt worden (siehe **Anlage 1**).

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 zweigeschossige MFH weist eine Wohnfläche von ca. 354 m<sup>2</sup> 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 2**).

Ein möglicher Verkauf des Grundstücks an die WG Schifffahrt Hafen mit Bauverpflichtung und Sicherung eines Belegungsrechtes der Gemeinde wurde durch die Gemeindevertretung abgelehnt. Auf ihrer Sitzung am 27.04.2023 (G 30-4/2023) beschloss die Gemeindevertretung die weitere Vorgehensweise in Bezug auf die Schaffung von Mietwohnungen Birkenallee 31 wie folgt:

*„Rodung Anfang Oktober 2023, Aktualisierung Kostenschätzung, Wiedervorlage in den Gremien schnellstmöglich und 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.“*

Die Rodung der Waldumwandlungsfläche wurde mit Beschluss vom 27.07.2023 (G 52-7/2023) zwischenzeitlich durch die Bürgermeisterin beauftragt und fristgerecht ausgeführt (siehe **Anlage 3**).

Des Weiteren hat die Verwaltung die Firma KUBUS Kommunalberatung & Service GmbH mit der Prüfung der Durchführung eines Vergabeverfahrens an einen Bauträger/Generalunternehmer mit einem maximalen Gesamtbudget beauftragt. Im Ergebnis dessen, wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass für die Planung und den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten kein Ausnahmetatbestand greift, sodass das grundsätzliche Gebot der Fachlosvergabe einzuhalten ist (siehe interne **Anlage 4**).

Die von Frau Weber angebotene Plausibilitätsprüfung ist weiterhin ausstehend. Die Verwaltung hat sich zwischenzeitlich an den Architekten Herrn Dipl.-Ing. Achim Mansfeld gewandt und angefragt, ob dieser eine Kostenschätzung zum Bauvorhaben erarbeiten würde. Herr Mansfeld hat eine Kontrolle der bisherigen Kostenschätzung vorgenommen (siehe interne **Anlage 5**). Herr Mansfeld konnte eine Kostensteigerung von 3,62 % feststellen. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 1.955.266, 00 Euro. (Diese Schätzung basiert auf der des Dipl.-Ing. Unterbusch unter Berücksichtigung eigener Datenbanken von Herrn Mansfeld. Es erfolgte keine inhaltliche Prüfung entsprechend mit den bisherigen Fachplanungen, Bodengutachten usw. Die Mengenangaben wurden ebenfalls nicht kontrolliert.) Herr Mansfeld nimmt ebenfalls an der Sitzung teil und steht für Fragen bzgl. der Kostenschätzung zur Verfügung.

#### **Zu B und C)**

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 6**) und zumeist die Kostenansätze überschritten werden.

Sollte die Gemeinde das Bauvorhaben in der Birkenallee 31 selber realisieren, wird sich die Liquidität der Gemeinde drastisch verringern bzw. eine Kreditaufnahme notwendig.

Weitere anstehende Projekte mit hohem Finanzbedarf sind z. B. die Sanierung der Gartenstr., die Umsetzung der Maßnahmen aus der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, die Errichtung des Schulcampus ( Neubau Grundschule, Hort, Sporthalle und KiTa) oder Anschaffung neuer Feuerwehrfahrzeuge (siehe **Anlage 7**).

Die Verwaltung hat eine Berechnung zur Ermittlung einer Mindestmiete (siehe interne **Anlage 8**) erstellt. Diese Nettokaltmiete beläuft sich auf **8,61 € pro m<sup>2</sup>**. Bei dieser Miete wäre das Objekt nach 53,52 Jahren refinanziert, sofern keine Instandhaltungsmaßnahmen anfallen, die nicht durch die Umlage für Instandhaltungskosten gedeckt sind.

Diese Miete wird maßgeblich durch folgende 3 Faktoren beeinflusst:

- **Nutzungsdauer:** gemäß der Landeseinheitlichen Abschreibungstabelle für Mecklenburg-Vorpommern ist eine Nutzungsdauer über 80 Jahre zulässig. Dies verringert die jährlich zu erwirtschaftenden Abschreibungen massiv. Würde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren (wie im Bereich Ostseering) angesetzt werden, steigt die **Miete auf 11,92 € pro m<sup>2</sup>**.
- **Fremdkapitalkosten:** aufgrund der derzeitigen Liquiditätssituation der Gemeinde ist davon auszugehen, dass es kein Kredit zur Finanzierung des Wohngebäudes bedarf und die Kommunalaufsicht einem Darlehen daher auch nicht zustimmen würde. In der

o.g. Mietberechnung sind demnach keine Fremdkapitalkosten enthalten. Würden Fremdkapitalkosten für ein 30-jähriges Darlehen mit 3-prozentiger Verzinsung angesetzt werden, würde sich die **Miete auf 15,98 € pro m<sup>2</sup>** erhöhen.

- **Eigenkapitalzinsen:** Über Geldanlagen, wie Tage- oder Festgeld könnten mit der Investitionssumme ebenfalls Einnahmen erzielt werden. So übersteigen die Einnahmen mit einem Tagesgeldzinssatz von 2,5% die jährlich zu erwartenden Mieteinnahmen. Diese belaufen sich bei der Miete von 8,61 € pro m<sup>2</sup> auf 36,5 T€, die Zinseinnahmen bei 1,95 Mio.€ auf 48,8 T€ im ersten Jahr. Berücksichtigt man diese Differenz in der Mietkalkulation würde sich die **Miete pro m<sup>2</sup> auf 11,51 €** erhöhen.

Weiterhin ist zu beachten, dass durch den Bau des Mehrfamilienhauses und der damit verbundenen Abnahme liquider Mittel der Fremdfinanzierungsbedarf für die anderen o.g. Projekte steigt. Bei diesen Projekten ist keine Refinanzierung über laufende Einnahmen möglich, sodass Zinskosten den Haushalt zukünftig viel mehr belasten werden.

**Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass ein Mietansatz von 8,61 € pro m<sup>2</sup> langfristig negative Auswirkungen auf den Haushalt der Gemeinde hätte. Die endgültige Miete sollte anhand der tatsächlichen Baukosten ermittelt werden.**

**Zu D)**  
Entfällt.

**Zu E) Beschlussvorschlag:**

Finanz- und Bauausschuss empfehlen der Gemeindevertretung folgende weitere Vorgehensweise in Bezug auf das geplante Mehrfamilienhaus in der Birkenallee 31:

1. Bau des Mehrfamilienhauses (Einstellen der finanziellen Mittel in Höhe von 2 Mio € im Haushalt 2024, Ausschreibung der Architekten- und Bauleistungen Lph 5-9)  
Ermittlung der endgültigen Miete anhand der tatsächlichen Baukosten in einem gesonderten Beschluss

oder

2. Zurückstellen des Bauvorhabens und Wiedervorlage in ca. 2 Jahren in den Gremien um einen genaueren Überblick/detaillierte Kenntnisse über die Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten sowie den Finanzbedarf weiterer anstehender Projekte (insbesondere Kinder- und Jugendcampus) zu erlangen

Maria Pogadl  
SGL Bauamt

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Ausschusses: 13

davon anwesend: —

Ja- Stimmen: —

Nein- Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —