

Information
zur Sitzung des Finanzausschusses am 12.01.2016

Bebauung „Friedhofsweg“ – Finanzierung

In der Sitzung der Gemeindevertretung Graal-Müritz am 27.08.2015 wurde einstimmig der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 27-15 „Birkenallee“ gefasst. Das beschlossene Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Müritz, Flur 1, Flurstücke 145, 146/3 und 146/11 (teilweise). Planungsziele sind das Schließen der Bebauungslücke Birkenallee 27, 29, 31 sowie die Prüfung der Bebaubarkeit im nördlichen Teil des Flurstückes 146/11.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.11.2015 wurden dann hierzu folgende Planungsziele konkretisiert:

- Umbenennung des B-Planes in „Friedhofsweg“
- Prüfung der Beeinträchtigung durch das Klärwerk (Flurstück 146/10): schriftliche Anfrage durch das Bauamt an Eurawasser zu möglichen Maßnahmen und Abständen
- Prüfung der Bebaubarkeit bis an die Ecke Friedhofsweg/ Am Wasserturm
- Überprüfung der in dem Plangebiet eventuell befindlichen Entwässerungsgräben
- Festlegen der Nutzungsziele:
 - Kombination aus Wohnbebauung und Gewerbefläche
 - Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäuser
 - Prüfung von Förderung für sozialen Wohnungsbau durch den Bund

Der Finanzausschuss soll sich diesbezüglich mit der Prüfung beschäftigen, wie durch Verkauf/ Verpachtung / Vermietung eine Realisierung o.g. Nutzungen finanzierbar ist.

Ein Teil der Flächen zum Dauerwohnen sollten im Eigentum der Gemeinde bleiben und der entsprechende Wohnraum durch den Regiebetrieb verwaltet werden. Mögliche Erlöse durch Flächenveräußerungen in dem Plangebiet könnten zur Gegenfinanzierung notwendiger Eigenanteile für den Regiebetrieb genutzt werden und so bezahlbare Wohnräume geschaffen werden.

Finanzierung:

Aus dem Jahr 2015 werden Aufwandsermächtigungen für die Erstellung von B-Plänen über ca. 29,6 T€ ins Jahr 2016 übertragen. Hiervon sind allerdings bereits ca. 10 T€ gebunden. Angemeldet wurden für die Planung 2016 50 T€. Dieser Planansatz müsste um ca. 30 T€ erhöht werden, um noch weitere Maßnahmen im Jahr 2016 gewährleisten zu können.

Hinzu kommen Kosten für die Waldumwandlung, die Rodung, die Erschließung und die Bebauung der Kommunalen Wohnungsbauten.

Diese Kosten könnten gem. beiliegender Rentabilitätsabschätzung durch Grundstücksverkäufe gedeckt werden. Die dazukommenden Mieterträge, Grundsteuern, Gewerbesteuern, sowie Schlüsselzuweisungen durch voraussichtlichen Zuzug, könnten den Gemeindehaushalt langfristig verbessern.

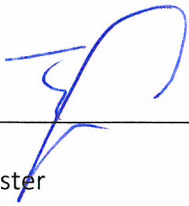
Risiko:

Die Waldumwandlung ist an strenge Auflagen geknüpft:

- Die Gemeinde muss den Nachweis erbringen, dass ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens höher zu bewerten ist, als der Erhalt des Waldes.
- Die Bebauung könnte grundsätzlich nur für den sozialen Wohnungsbau erfolgen – Grundstücksverkäufe an private Investoren würden somit entfallen.

- Keine Schätzung über Rodungs-, Erschließungs- und Baukosten vorhanden – keine Kalkulation von zukünftigen Mieten notwendig – keine Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum.
- Keine genauen Aussagen zu Abstandsflächen zu anderen Waldflächen und zum Abwasserpumpwerk – keine genaue Ermittlung bebaubarer Flächen.
- Keine Zusage zu Förderprogrammen – Für den Wohnungsbau sind im Haushaltsentwurf des Landes jeweils lediglich 9 Mio. € eingestellt. 4 Mio.€ hiervon sind nur für den Anbau von Fahrstühlen reserviert.

Das weitere Vorgehen ist durch den Finanzausschuss festzulegen.



G i e s e
Bürgermeister

Anlage:

Vorlage G 70/11-2015 zur Sitzung der Gemeindevertretung vom 26.11.2015

Rentabilitätsabschätzung zur Vorlage G 51-8/2015 der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.08.2015