

**VORLAGE G 78-11 /2023**  
**zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2023**

**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 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 wurden die Leistungen der LPH 4 erbracht und die Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben konnte erstellt werden. Die Gemeinde Graal-Müritz könnte somit in LPH 5 „Ausführungsplanung“ übergehen.

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 Bauräger/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 Bauräger/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 D)**

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.

Die Erfahrungen zeigen, dass gemeindlich kommunales Bauen ein langwieriger Prozess ist (siehe interne **Anlage 6**) und zumeist die Kostenansätze überschritten werden.

Wenn die Gemeinde das Bauvorhaben in der Birkenallee 31 in Eigenregie realisiert 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 erheblich belasten werden. Dies setzt eine Zustimmung der Unteren Rechtsaufsichtsbehörde voraus.

**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 C)**

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung, Umwelt und Wirtschaft und dem Finanzausschuss am 07. November 2023 behandelten die Mitglieder o. g. Sachverhalt und haben folgenden Beschluss gefasst:

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

*Herr Unterbusch soll von der Verwaltung beauftragt werden, ein Leistungsverzeichnis für das Mehrfamilienhaus Birkenallee zu erstellen und die konkrete Kostenberechnung erneut vorzustellen. Weiterhin soll ein konstruktives Gespräch zwischen Herrn Unterbusch, Herrn Mansfeld und der Verwaltung stattfinden, um ggfs. eine Kostenminimierung zu erwirken.“*

- Bauausschuss                    mehrheitliche Zustimmung
- Finanzausschuss                einstimmige Zustimmung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass der gefasste Beschluss nicht mit dem geltenden Vergaberecht vereinbar ist und fachtechnisch auch nicht umsetzbar ist.

Die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses ist Bestandteil der LPH 6 HOAI. Dieser LPH geht die LPH 5, Ausführungsplanung, voraus. Die Ausführungsplanung (AFU-Planung) beinhaltet die Weiterentwicklung des genehmigten Entwurfs unter ausführungstechnischen Aspekten. Sie besteht mindestens aus Grundrissen sowie Längs- und Querschnitten des Bauwerks. Dazu kommen Detailpläne mit genauen Maßen und Angaben zu Baumaterialien, Qualität, Beschaffenheit und Toleranzen sowie Hinweise zur Verarbeitung. Der Grundsatz lautet dabei: Je mehr Informationen der Ausführungsplan liefert, desto besser. Auf Basis dieser und den dort enthaltenen Informationen wird das Bauwerk umgesetzt. Das Ergebnis sind finale Planunterlagen, die Grundlage für das zu erstellende Leistungsverzeichnis und die Bauausführung sind. Je detaillierter der Ausführungsplan ist, desto einfacher gelingt dessen Umsetzung. Es werden Qualitäten definiert und Ausstattungen nochmals genauer betrachtet und Einsparpotentiale ermittelt.

Fehler oder Mängel in der AFU-Planung haben gravierende Folgen:

- Überschreitung des finanziellen Rahmens
- umfangreiche Nachträge
- Verzögerungen im Bauablauf
- zeit- und kostenintensive Baumängel und Schäden am Bauwerk.

Auf Grund o.g. Ausführungen empfiehlt die Verwaltung der Gemeindevertretung, zu beschließen, dass alle Leistungsphasen ab LPH 5 ausgeschrieben werden, unter der Maßgabe, dass die Leistungen ab LPH 6 optional abgebildet werden. Damit wird gewährleistet, dass die Gemeinde frei in Ihren Entscheidungen ab LPH 6 ist für den Fall, dass die Angebotspreise das finanzielle Budget überschreiten.

Die voraussichtlichen Kosten in Honorarzone III (durchschnittliche Anforderungen) für die Architektenleistungen in LPH 5 und 6 betragen zusammen ca. 66 T€ brutto (Mindestansatz gemäß § 35 HOAI).

Des Weiteren gehört zu einem qualifizierten bepreisten Leistungsverzeichnis mind. die Fachplanungen (LPH 5 und 6) wie die Tragwerksplanung und die technische Ausrüstung.

Die Kosten der Tragwerksplanung für die LPH 5 und 6 (Honorarzone II – durchschnittliche Anforderungen) betragen voraussichtlich 22 T€ (Mindestansatz gemäß § 52 HOAI).

Die Kosten der Fachplanung technische Ausrüstung betragen ca. 44 T€ brutto (Honorarzone II – durchschnittliche Anforderungen LPH 4 bis 6, Mindestansatz gemäß § 56 HOAI).

### Anmerkungen zum Auftrag

Vergaben unterliegen grundsätzlich dem Gebot der Objektivität und der Transparenz. Architektenleistungen sollten stets im Leistungswettbewerb vergeben werden, da sie im Vorhinein nicht eindeutig beschrieben werden können.

Der geschätzte Auftragswert der Planungsleistungen LPH 5-9 wird bei 230 T€, netto, liegen. Damit muss eine EU-weite Ausschreibung (ab 215T€) erfolgen. Eine Freihändige und beschränkte Ausschreibung wäre bis 100T€ zulässig. Eine Direktvergabe an ein bestimmtes Planungsunternehmen ist nicht zulässig und kann durch die Verwaltung nicht umgesetzt werden.

### Finanzierung der Planungsleistungen

Im Haushalt 2023 stehen nach Abstimmung zum SGL Finanzen im Produkt 11408 und dem Konto 096-Projekt 4 noch ca. 55T€ zur Verfügung. Diese sind übertragbar auf das kommende Haushaltsjahr 2024. Bei einem geschätztem Auftragswert für die kompletten Planungsleistungen in Höhe von ca. 230T€ netto (= 274 T€ brutto) muss der Differenzbetrag in Höhe von 219 T€ in den Haushalt 2024 zusätzlich zu den geschätzten Baukosten in Höhe von ca. 2 Mio. € eingestellt werden.

### **Zu E)**

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden die Vorgaben zum energetischen Bauen eingehalten. U. a. sind für das Heizungssystem min. 65% erneuerbare Energien einzusetzen.

### **Zu F) Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt 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 und Ausschreibung der Architekten- und Bauleistungen LPH 5-9 inkl. Fachplanungen. Die Kosten für die Planungsleistungen nach LPH 5-9 sind in den Haushalt 2024/2025 einzustellen.

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

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