

Born a. Darß
Beschlussvorlage
für die Gemeindevorvertretersitzung Born

Beschlussgremium		Vorlage-Nr.	Datum der Sitzung		TOP	öffentlich	nichtöffentlich
Gemeindevorvertretung		5-21/13	18.06.2013			X	
Einreicher:	Der Bürgermeister		Datum der Erstellung	10.06.2013		Rechtliche Prüfung:	
Beteiligter Ausschuss:		Datum der Sitzung:				Empfehlung:	

Änderung - Vermarktung BMK-Gelände (Beschluss-Nr. 39/12 vom 13.12.2012)

Begründung:

In der öffentlichen Diskussion wird immer öfter von bezahlbarem Wohnraum gesprochen und auch in der Gemeinde Born ist dieses Thema belegt. Lösungen aus privaten Investitionen sind nicht zu erwarten, denn sowohl die Preise für Bauland, als auch die Renditeerwartungen führen zu überteuerten Mieten, bzw. lassen Mietwohnungsbau gar nicht erst entstehen. Dies betrifft Wohnraum für ältere Menschen als auch für junge Familien oder Singles gleichermaßen und führt zu Problemen in der Sozialstruktur in der Gemeinde, die es zu lösen, oder zumindest zu mindern gilt.

Mit dem Gemeindevorvertreterbeschluss, den Eigenbetrieb Kurverwaltung zu beauftragen, die Entwicklung der Immobilie „BMK“ unter diesem Aspekt konzeptionell prüfen zu lassen und der Gemeindevorvertretung zur Entscheidung vorzulegen, wurde bereits eine Richtung vorgegeben. Die Kurverwaltung hat das Architekturbüro Giese + Hanke beauftragt, den vorhandenen Baukörper zu prüfen und ein Grobkonzept über die Machbarkeit und den erforderlichen Finanzierungsrahmen vorzulegen.

Geprüft werden sollte ebenfalls, ob die Entwicklung über drei Etagen möglich wäre.

Im Ergebnis der Prüfung und Grobplanung ist folgendes festzustellen.

1. Eine Entwicklung über drei Etagen ist baulich möglich, scheidet wegen deutlich erhöhter Aufwendungen und Problemen des Brandschutzes (zweiter Fluchtweg) im zweiten OG aus.
2. Im Erdgeschoss können 7 barrierefreie Wohnungen mit einer Größe zwischen 56,10 m² und 76,98 m² entstehen. Bei der KfW-Bank sind Zuschüsse von bis zu 15 T€/Wohnung möglich.
3. Im Obergeschoss können 8 Wohnungen mit einer Größe zwischen 47,02 m² und 76,48 m², zweimal mit Kinderzimmer, entstehen. Die Wohnungen im OG wären mit Balkon ausgestattet.
4. Die Investitionskosten würden nach Kostenschätzung (DIN 276) ca. 1.635,00 T€ betragen.

In der Kostenschätzung ist der Grunderwerb nicht berücksichtigt bzw. mit 0,0 € angesetzt.

Die vermieterbare Wohnfläche beträgt 930 m² zzgl. 60 m² Balkone, so dass bei einer Kaltmiete von 7,00 € Mieteinnahmen von 83.160 €/Jahr erzielbar sind.

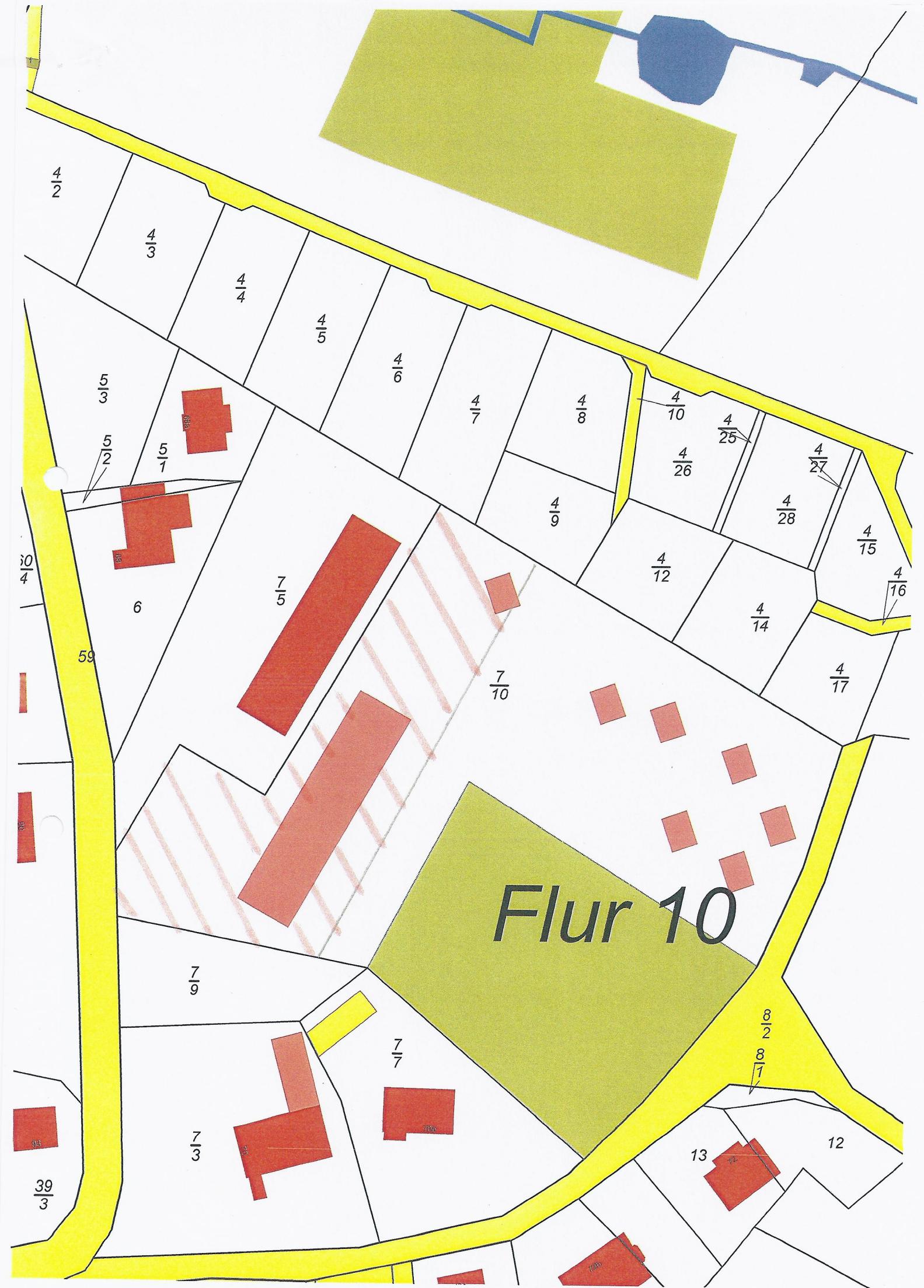
Die Bankabfrage (Sparkasse Vorpommern) lässt erkennen, warum Privatinvestitionen in Mietwohnraum in Born nicht zu erwarten sind, denn bei kommunalen Konditionen und ohne Grunderwerbskosten, sind 7,00 € - 8,00 € Miete notwendig, um Kosten der Finanzierung und Werterhaltung über die Miete abzudecken.

Die Modellrechnung und Grobplanung lässt aber auch erkennen, dass dieses Vorhaben über den Eigenbetrieb abgewickelt werden kann, ohne diesen in ein unüberschaubares Risiko gehen zu lassen.

Da das Grundstück jedoch mit 12.600 m² Größe auch die Möglichkeit hergibt, Flächen auszugliedern, zu veräußern und den Erlös in die Investitionen des Mietwohnungsbaus fließen zu lassen, sollte dem Eigenbetrieb das Flurstück 7/10 in der Flur 10 der Gemarkung Born, mit einer Größe von 12.600 m² zum Zwecke der Entwicklung des Gebäudes und der Freiflächen zugeordnet werden. Der Verkauf einzelner Flächen zur Gegenfinanzierung von anstehenden Investitionskosten im Bereich des Eigenbetriebes, sowohl in der Entwicklung des alten „BMK's“, als auch in anderen Bereichen des Eigenbetriebes sollen nicht ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
Im kommunalen Haushalt keine Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ○ Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden <ul style="list-style-type: none"> ○ durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto ○ durch Mittel im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto ○ über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Ausgabe gemäß § 50 KV M-V (Beteiligung des Sachgebietes Finanzen) <ul style="list-style-type: none"> ○ unvorhergesehen <u>und</u> ○ unabweisbar <u>und</u> ○ Deckung gesichert durch



- Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto
- vorhandene liquide Mittel
- bei Investitionen durch gesicherte Finanzierung im Haushaltsfolgejahr

Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung ordnet ein Teil des in der Gemarkung Born, Flur 10 gelegene Flurstück 7/10 mit einer Größe von ca. 4.000 m², bestehend aus 4.000 m² Gebäude- und Freifläche mit ungenutztem Gebäude, dem Eigenbetrieb Kurverwaltung zu. Der Eigenbetrieb soll das Gebäude entwickeln und vermietbaren Wohnraum schaffen. Mit der Projektbetreuung wird das Architekturbüro Giese + Hanke beauftragt. Eine Kreditaufnahme für die Investition wird angestrebt und im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes für 2013 beschlossen.
(beigefügte Skizze in der Anlage)

Die vorstehende Beschlussvorlage wurde zum Beschluss erhoben:

gesetzlich gewählte Vertreter	11		
anwesende Vertreter			
Beschlossen mit dem Ergebnis			Protokoll über die Sitzung vom:
ja	nein	Enthaltungen	Seite:
Beschluss-Nr.:			
Bemerkungen: Aufgrund des § 24 Abs. 1 der KV des Landes Mecklenburg-Vorpommern			
<input type="checkbox"/> waren keine Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen* <input type="checkbox"/> haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt: * zutreffendes bitte ankreuzen			

gez. Scharmburg
Bürgermeister