

**Protokoll zur Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung
sowie Bau- und Ordnungsangelegenheiten in der Gemeinde Velgast
am 18.04.2023**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Ort: Beratungsraum im Gemeindezentrum (Obergeschoß)

Anwesend:

Herr Andreas Tanschus
Herr Ulf Witting
Herr Bernd Stahl
Herr Ralf Berner
Herr Peter Fürst
Herr Dr. Gerd Albrecht
Herr Harald Kuhn
Herr Dirk Splettstößer

Entschuldigt: Frau Doreen Edelmann

Gäste: Herr Bürgermeister Griwahn

Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung SWG: Frau Bochmann, Herr Johns,
Herr Behnke

Mitarbeiter der Verwaltung: Frau Kemsies, Protokollantin

Sitzungsverlauf:

I. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung
2. Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung
3. Bestätigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 14.03.2023
4. Einwohnerfragestunde
5. Bericht der Stralsunder Wohnungsverwaltungsgesellschaft über die Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes der Gemeinde Velgast
6. Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben

II. Nichtöffentlicher Teil

7. Protokollkontrolle
8. Beratung zu Bauangelegenheiten
9. Beratung zu Grundstücksangelegenheiten
10. Beratung zu Vorkaufsrechtverzichteten
11. Anfragen / Sonstiges

I. Öffentlicher Teil

TOP 1: Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung

Herr Tanschus eröffnet die Sitzung und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob die Ladung ordnungsgemäß zugegangen ist. Dieses wird bejaht.

Von den 9 Ausschussmitgliedern sind 6 zur Sitzung anwesend. Durch die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Ausschussmitglieder ist die Arbeitsfähigkeit des Ausschusses gegeben.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung

Herr Tanschus stellt die Anfrage, ob zu der vorliegenden Tagesordnung Änderungsanträge gestellt werden. Dieses ist der Fall. Die Tagesordnung wird wie folgt verändert.

8.1. Beratung und Beschlussfassung zu Einverständniserklärungen für die Grundstücksmitbenutzung ONTRAS Gastransport GmbH und Abschluss von Dienstbarkeitsbewilligungen

8.2. Beratung und Beschlussfassung zu Einverständniserklärung für eine Grundstücksmitbenutzung für die e.dis Netz GmbH, Velgast, Am Gutshof

Beschlussentwurf:

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast beschließt die Tagesordnung mit folgenden Änderungen:

8.1. Beratung und Beschlussfassung zu Einverständniserklärungen für die Grundstücksmitbenutzung ONTRAS Gastransport GmbH und Abschluss von Dienstbarkeitsbewilligungen

8.2. Beratung und Beschlussfassung zu Einverständniserklärung für eine Grundstücksmitbenutzung für die e.dis Netz GmbH, Velgast, Am Gutshof

Abstimmung:

Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

TOP 3: Bestätigung der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 14.03.2023

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Velgast vom 14.03.2023 ist Anlage A I der Arbeitsvorlage.

Beschlussentwurf:

Der Bauausschuss der Gemeinde Velgast billigt die Niederschrift der Sitzung vom 14.03.2023 voll inhaltlich.

Abstimmung:

Ja: 6 Nein: 0 Enthaltung: 0

18.40 Uhr Herr Fürst und Herr Dr. Albrecht betreten den Sitzungssaal, damit sind 8 Mitglieder des BA anwesend.

TOP 4: Einwohnerfragestunde

Herr Büniger als Einwohner des Ortsteiles Lendershagen hat über den LVB folgende Anfrage an den BA gestellt:

WG: Einwohnerfragestunde Bauausschussitzung der Gemeinde Velgast am 18.04.23 um 18.30Uhr

An Lenies
 Sie haben diese Nachricht am 18.04.2023 11:31 weitergeleitet.

Wie besprochen, Danke.

An Schmiedel <schmiedel@bank.franzboer.nichtentzerrt.de>

Betreff: Einwohnerfragestunde Bauausschussitzung der Gemeinde Velgast am 18.04.23 um 18.30Uhr

Sehr geehrter Herr Schmiedel,

ich bitte Sie als Einwohner der Gemeinde Velgast meine angefragte Frage zu der Einwohnerfragestunde des Bauausschusses der Gemeinde Velgast am 18.04.23 an die Mitglieder des Bauausschusses weiter zu leiten.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses der Gemeinde Velgast,

als Einwohner der Gemeinde Velgast bitte ich Sie um die Beantwortung folgender Frage bzw. folgendem Vorschlag.

Meine Frage bzw. mein Vorschlag lautet:

Die umfangreichen transparenten geologischen Untersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern aus DDR Zeiten begründen die Guten Voraussetzungen der Nutzung der Erdwärme zur Energieerzeugung für WÄRME, Strom und medizinische Zwecke in Form einer EREISLAUFWIRTSCHAFT - GEOTHERMIE.

Wäre es aus den genannten Gründen möglich und sinnvoll, dass die Gemeinde Velgast eine entsprechende Machbarkeitsstudie über ein Förderprogramm in Auftrag gibt, um der Gemeinde Velgast eine langfristige sichere Versorgung (genannter Art) zu gewährleisten?

Vielen Dank im voraus für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Herr Wilfried ...

Die Mitglieder des BA nehmen den Inhalt der Anfrage zur Kenntnis. Aufgrund der Komplexität und der fehlenden Grunddaten zu dieser Thematik wird die Anfrage an die Verwaltung verwiesen. Das Antwortschreiben ist dem BA zur Kenntnis zu geben.

TOP 5: Bericht der Stralsunder Wohnungsverwaltungsgesellschaft über die Bewirtschaftung des kommunalen Wohnungsbestandes der Gemeinde Velgast

Zu diesem TOP sind Frau Bochmann, Herr Johns und Herr Behnke als Mitarbeiter der SWG anwesend. Die Präsentation wird Anlage dieses Protokolls.

Darüber hinaus wurden im Austausch der Anwesenden folgende Sachverhalte besprochen:

Grunddaten zum kommunalen Wohnungsbestand: 210 WE, davon 4 WE Hövet, 2 WE Straße der Jugend in Velgast

1. Aufgrund der Tilgung aller Kredite wird es ab 2023 keine Ausschüttung an die Gemeinde geben; in Abstimmung mit der Kämmerei des Amtes soll ab 2023 bei der Wohnungsverwaltung eine Rücklage für zukünftige Investmaßnahmen gebildet werden;
2. Mietanpassungen erfolgen ausschließlich mit Neuvermietungen; mit Auszug werden die Wohnungen instandgesetzt und die Miete angepasst;
 die Kosten für laufende Instandsetzungen steigen derzeit überproportional zu den möglichen Mietsteigerungen; gefordert ist ein sensibler Umgang mit Mietsteigerungen im Hinblick auf Nutzung des Standortvorteils des Wohnstandortes Velgast;
3. Leerstand: aktuell 14,29 %; Wiedervermietung nach Leerstand und Instandsetzung innerhalb von 6 Monaten;
 Erfordernis von Entscheidungen zu den Einzelobjekten in Hövet und Velgast, Straße der Jugend;
 Hövet: 1 WE aufgrund Sanierungsstau unvermietbar, 1 WE seit 4 Jahren leer; 2 WE vermietet;
 Velgast: Sanierungsstau;
 Bei beiden Objekten ist von Seiten des Eigentümers aufgrund des hohen Bedarfs an Sanierungsmaßnahmen, dem damit einhergehenden finanziellen Aufwand im Verhältnis zur über

die Kaltmiete erzielbaren Rentierlichkeit eine Privatisierung zu überdenken.

4. 8 Wohnungen des kommunalen Wohnungsbestandes sind derzeit an ukrainische Flüchtlingsfamilien vermietet;
5. Wohnungsverwaltung prüft jeden Wohnungsantrag nach bestem Wissen im Sinne des Eigentümers; ca. 40 % der Anfragen werden aus verschiedensten Gründen (Mietnomaden, Schuldner, Haustiere sozialer Umgang) abgelehnt; dazu findet ein Austausch unter den Wohnungsbaugesellschaften statt;
6. Handlungsrahmen für Mietanpassungen legt der Gesetzgeber fest; Grundlage ist ein gültiger Mietspiegel oder Vergleichswohnungen; Obergrenze Kaltmiete im Bestand ist 6,50 € je qm, Durchschnittskaltmiete Wohnungsbestand: ca. 4,50 € je qm

Ausblick 2023

Zu Investmaßnahmen sollten von Seiten des Eigentümers mittelfristig Entscheidungen getroffen werden, hier insbesondere zum Rückbau, zu grundhaften Sanierungen; dazu ist ein Konzept über die einzelnen Wohnquartiere zu erstellen, welches das Entwicklungspotenzial untersucht und Handlungsempfehlungen darstellt.

In Teilen des Wohnungsbestandes des Wohnquartiers Thälmannstraße/Höveter Weg sind Schimmelbildungen aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen zu verzeichnen, Ursache dafür können die teilweise unsanierten Fugen sein.

In einigen Flurbereichen des Quartiers wurden Risse festgestellt, deren Ursache nach Einschätzung eines Statikers in Setzungen durch Straßenbau, Grundwasserschwankungen, Wechsel Frost/Tau zu suchen sind.

Herr Tanschus bestimmt die Beratung eines Entwicklungskonzeptes für das Quartier Thälmannstraße/Höveter Weg für eine der nächsten Ausschusssitzungen. Neben der Handlungsdarstellung ist bei den Überlegungen die Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten ggf. als energetische Sanierung elementar.

Herr Tanschus bedankt sich bei den Vertretern der Wohnungsverwaltung für die umfangreichen Ausführungen.

TOP 5: Sachstandsmitteilung zu laufenden Bauvorhaben

a) Errichtung eines touristischen Informationszentrums Basilika St. Jürgen in Starkow (Bautenstand)

Herr Dr. Albrecht führt zum Vorhaben in Vertretung der Bauherrin aus.

Das Vorhaben ist 2023 abzurechnen, die Erreichung des Förderziels hat dabei oberste Priorität. Die Kosten wurden durch das beauftragte Planungsbüro überarbeitet, aufgrund von Mehrkosten in den Handwerksgewerken mussten Leistungen aus der Kostengruppe Planung und Durchführung Ausstellung als Deckung gekürzt werden.

Der 20%ige Rahmen der möglichen Kompensation von Mehrkosten mit Einsparungen in anderen KGR bei Beibehaltung der Gesamtfördersumme wurde teilweise überschritten, beim LfI wird ein Änderungsantragsverfahren durchgeführt.

Zwischenzeitlich haben sich weitere Mehrkosten ergeben, die aus Kostengruppe Ausstellung gespeist werden müssen.

Das Budget für die Ausstellung ist von c. 260 T€ auf 1/3 geschrumpft, die im Antrag vorgesehene Ausstellung in verringertem Umfang ist dafür umzusetzen.

Unbedingt vermieden soll ein inhaltlicher Änderungsantrag, der die Gesamtmaßnahme auf den Prüfstand stellt. Geplant ist, die im 1. BA zugunsten der Handwerksgewerke minimierte Ausstellung in einem 2. BA so zu ertüchtigen, dass der ursprünglich beabsichtigte Präsentationsumfang erreicht wird.

b) Information zum Stand der Umsetzung Bauvorhaben M 110 Bauvorhaben Düwelsdamm

Ingenieurtechnische Begleitung: MIV Schwerin, NL Stralsund
Baubetrieb: Badke Baustoffe GmbH

Baubeginn: 03.05.2021; Fertigstellung: bis 30.04.2023

Die Abnahme der mängelfreien Gesamtbauleistung durch das STALU ist noch nicht erfolgt. Die Verkehrsanlage ist durch eine Schrankenanlage in der verkehrlichen Nutzung eingeschränkt.

Aufgrund einer Anfrage im Kreistag bewertet die untere Verkehrsbehörde des LK derzeit das Wegebauvorhaben im Hinblick auf durch die Schrankenanlage bestehende Nutzungsbeschränkungen, die erforderlichen Zuarbeiten des STALU als Verfahrensbearbeiter wurden abgefordert.

c) Sachstand Vorbereitung BOV Altenhagen M203/M204 Wegebau/Beleuchtung Parkstraße

Das Ausschreibungsverfahren ist entsprechend der Terminkette angelaufen.

Terminkette:

Vermessung	liegt vor
Baugrunderkundung	liegt vor
Entwurfsplanung	liegt vor
Abstimmung Untere Denkmal/Naturschutzbehörde	erfolgt
Abstimmung Untere Wasserbehörde, WBV, REWA	Läuft derzeit; Genehmigungen liegen vorauss. bis 31.03.2023 vor;
Ausführungsplanung/Vorbereitung Ausschreibung	31.03.2023/ 15. KW
Veröffentlichung	15. KW
Versendung Ausschreibungsunterlagen	18.04.2023

Submission	11.05.2023
Vergabevorschlag Ingenieurbüro	17.05.2023
Auftragserteilung (Beschlussfassung in GV)	30.05.2023
Baubeginn	12.06.2023
Fertigstellung	31.09.2023

d) **Sachstand Vorbereitung Fassadensanierung Gemeindezentrum Velgast**

Submission	09.05.2023
Auftragserteilung (Beschlussfassung in GV)	30.05.2023
Baubeginn	17.07.2023
Fertigstellung	17.11.2023

Zum Vorhaben M 207 des BOV Altenhagen:

Anfrage von Dr. Albrecht zum Verfahrensstand der Umsetzung des Vorhabens der Errichtung einer Brücke mit Fussweg von Eichenallee über Barthe mit Anschluss an den Höveter Weg;
Herr Griwahn führt zum vorliegenden Schriftwechsel mit dem STALU aus; danach wurde bei der Gemeinde angefragt, ob das Vorhaben in Gänze bis November 2023 durchgeführt werden könnte; das wurde aufgrund des fehlenden genehmigten HHP 2023 und der planerischen Voraussetzungen der baulichen Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit dem Bürgermeister durch das Amt verneint; durch den Bürgermeister wurde auf Fristverlängerung gedrungen, die Antwort des STALU darauf ist wie folgt:

Datei Nachricht Hilfe CC ECM Was möchten Sie tun?

Mi 27.03.2023 08:30



Jan.Garbers@staluvp.mv-regierung.de
AW: ÖDE M 207 TG Altenhagen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Griwahn,

vielen Dank für Ihre Erläuterungen.

Kommen Sie gerne wieder mit einem Förderantrag bezüglich dieser sinnvollen Maßnahme auf uns zu. Die Durchführung der Genehmigungsplanung ist kein Maßnahmebeginn und somit nicht förderschädlich.

Sobald Ihnen alle Genehmigungen vorliegen, hoffe ich, dass wir auch hier wieder unterstützend tätig werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jan Garbers

Abteilung 3 - Integrierte ländliche Entwicklung



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Postanschrift: Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Telefon: 0385 588 68 300

Telefax: 0385 588 68-800

Jan.Garbers@staluvp.mv-regierung.de

www.stalu-vorpommern.de

Nach Lesart dieser Mail soll die Gemeinde für das Vorhaben M 207 „Bau eines Fussweges in Altenhagen, Fusswanderweg an der Dodenburg mit Brücke über die Barthe“ in Vorleistung gehen, ohne eine verbindliche Fördermittelzusage zu haben.

Die Gemeinde hat 100.000 € brutto als Eigenanteil für die Gesamtfinanzierung des Vorhabens eingestellt, ohne verbindliche Zusage einer Förderung, definiert in Höhe und sachlichem Umfang, ist ein Beginn des Vorhabens rechtlich nicht vertretbar.

Herr Dr. Albrecht plädiert für einen baldigen Maßnahmenbeginn ohne verbindliche Fördermittelzusage; dabei sollte aus seiner Sicht auf die Brücke abgestellt werden, die Zuwegung zur Brücke und Weiterführung der Wegetrasse mit Anbindung an die Höveter Straße, die gemeindlich gesicherte Trasse befindet sich innerhalb des Waldes und muss deshalb neu verhandelt werden, sollte dabei vernachlässigt werden.

Dieser Verfahrensvorschlag findet in der Mitgliedschaft des BA keine Mehrheit, die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist zwingend vor Beginn des Vorhabens sicherzustellen.

Ende des öffentlichen Teils der Niederschrift