

Niederschrift

über die 3. öffentliche Sitzung des Finanzausschusses (7. Wahlperiode)
am **01.10.2019**

anwesend: (siehe X)

Unter dem Vorsitz von: Herr Michalski

Die Gemeindevertreter:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Jürgen Michalski | X |
| 2. Heike Reetz | X |
| 3. Kai Deutschmann | X |

sachkundige Einwohner:

- | | |
|----------------------|---|
| 4. Barbara Ohrmann | X |
| 5. Reinhard Suhrbier | X |

Gäste:

Herr Behrens	-	Amtsitr. Finanzen
Frau Guruz	-	Amtsitrn. Bauamt

Niederschrift der 3. Sitzung des Finanzausschusses vom 01.10.2019
- öffentlicher Teil -

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste
Tagungsort: Sitzungsraum 117, Gemeindeverwaltung Binz
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:05 Uhr

zu 1.

Herr Michalski eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er erklärt, dass die Sitzungen des Finanzausschusses für September/Oktober häufiger eingeplant sind, weil die Lesungen der Haushalts-, Nachtrags-, Wirtschaftspläne dies erfordern – nur in diesem Jahr liegt der Wirtschaftsplan der Kurverwaltung noch nicht vor.

zu 2.

Die Bestätigung des Protokolls der letzten Sitzung (vom 24.09.2019) ist heute noch nicht möglich, so Herr Michalski. Der Tagesordnungspunkt 3 wird somit gestrichen. Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Abstimmung: **Ja-Stimmen: 5**
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Tagesordnung:

öffentlicher Teil:

1. Feststellen der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Beratung und Beschlussempfehlung zur Aufnahme der Vertragsprüfung und Vertragsverhandlung zum PPP-Projekt (Mitarbeiterwohnen und Kulturzentrum)

nichtöffentlicher Teil:

5. Sonstiges

zu 3.

Keine Anfragen

zu 4.

Herr Michalski informiert, dass das PPP-Projekt Mitarbeiterwohnen und Kulturzentrum bereits im Bauausschuss vorgestellt worden ist.

Frau Guruz erläutert das Projekt:

- bereits ein längerfristiges Projekt
- Waldgrundstück mit bestehendem B-Plan – Teilstück wurde verkauft, neue Eigentümer wandten sich zwecks Zusammenarbeit an die Gemeinde, Gespräche wurden geführt
- vertiefende Vorstellung in GV-Sondersitzung, Bauausschuss
- nun Phase der Prüfung, ob Vorhaben sinnvoll, Fördermittel usw.
- wichtigster Bestandteil aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist Mitarbeiterwohnen
- Differenzierung zwischen Mitarbeiter- und Arbeitnehmerwohnen (Saisonkräfte bzw. dauerhafte Bewohner)
- Kulturzentrum ähnlich wie in Zingst, ganzjährige Nutzung
- vier zweigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss (144 Wohnungen)
- Kulturzentrum muss noch besprochen werden
- Tiefgarage mit 270 – 290 Parkplätzen (ca. die Hälfte durch die Wohnungen belegt)
- 1-2-Raum-Wohnungen, dazwischen Schalträume, die je nach Bedarf der einen oder anderen Wohnung zugeschlagen werden können
- über WG-Bereiche kann nachgedacht werden

Rahmenbedingungen:

- Planung, Ausschreibung, Finanzierung bis zur schlüsselfertigen Errichtung durch den Grundstückseigentümer, die Green Power Management GmbH
- Gemeinde erhält alle Gewinne über 30 Jahre
- Fördermittel für Arbeitnehmerwohnen, Tiefgarage, Kulturzentrum würde Gemeinde einwerben – Anschaffungskosten würden gegengerechnet
- Instandhaltungskosten bleiben über die 30 Jahre bei Green Power, danach prüfen, ob komplette Renovierung notwendig
- falls die Verträge vorbereitet werden, dann nicht im Gesamtpaket, sondern 1. Kalkulationsgrundlage ist das Grundstück, dies muss anteilig abbezahlt werden, wird auf die Nutzungseinheiten draufgeschlagen
- Kalkulationsgrundlage 2: Arbeitnehmerwohnen – Vergleichskaltmiete über 30 Jahre bei 9,50 Euro/m², niedrigster Inflationssatz
- Kalkulationsgrundlage 3: Kulturzentrum – vorerst nur in Rohbausumme
- Tiefgarage sehr hoch kalkuliert, da alle möglichen Schwierigkeiten eingeplant wurden
- Gesamteinnahmen lt. Konzept für die Gemeinde pro Jahr: 1,2 Mio. Euro, abzüglich Gesamtjahresrate in Höhe von 1 Mio. Euro
- Möglichkeit von Kleinstadtförderungen für solche Projekte – „Innovative Ansätze zur nachhaltigen Stadtentwicklung von Kleinstädten“ – wenn das Projekt wissenschaftlich begleitet würde (bis 20.000 Euro pro Monat für eine gewisse Zeit)

Herr Michalski fragt nach der haushaltsmäßigen Bearbeitung, über die Gemeinde- oder Wohnungsverwaltung, ist soweit noch nicht gedacht?

Nein, so Frau Guruz.

Frau Reetz:

- Grundgedanke ist toll, Umsetzung wahrscheinlich sehr schwierig/komplex
- Projekt fand bereits in der vorherigen GV Anklang, weil als Alternative wieder Ferienwohnungen stehen
- Problem des fehlenden Mitarbeiterwohnens besteht seit vielen Jahren
- gut für die Infrastruktur wäre ein Kongresszentrum o. ä.

Frau Guruz:

- Gemeinde hätte mit der Umsetzung/Errichtung nichts zu tun, wir sagen nur, was wir möchten
- Betreuung müsste dann organisiert werden, entweder über Wohnungsgesellschaft oder eigenes Unternehmen

Herr Suhrbier: Ist die Auslastung von 95 % real? Nach der Saison wird ein Großteil der Mitarbeiter entlassen, dann stünden die Wohnungen leer.

Frau Guruz hatte zwischen Arbeitnehmer- und Mitarbeiterwohnen unterschieden. Gewollt ist Arbeitnehmerwohnen, bei dem die Wohnungen dauerhaft an Menschen vermietet werden, die z. B. bisher in Stralsund wohnen, hier arbeiten und deshalb nach Binz ziehen möchten. Mitarbeiterwohnen richtet sich an Saisonarbeiter, wobei hier die Hoteliers einbezogen werden müssten, die dann jahresweise eine WG mieten könnten. Bevorzugt wird aber dass Arbeitnehmerwohnen.

Frau Schierhorn (GF Wohnungsverw. Binz GmbH, als Gast anwesend) äußert auf die Frage von Frau Guruz nach dem Wohnungsleerstand, dass dieser in Binz bei unter 1 % liegt. Im Bestand sind ca. 1.000 Wohnungen, die Fluktuation liegt bei 19 %, 100 Mieterwechsel im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei 6,28 Euro.

Herr Suhrbier fragt, warum man so ein Projekt nicht auf dem Gelände der ehemaligen Schule in Prora, also einem gemeindeeigenen Grundstück, plant?

Frau Guruz:

- 14 verschiedene Modelle sind bei PPP möglich – hier favorisiert: Erwerber- und Betreibermodell
- Sorgen bereiteten bisher die Modelle, wo die Kommune ein eigenes Grundstück verwendete und ein kommunales Gebäude errichtete, z. B. eine Schule

Herr Suhrbier und Frau Ohrmann bedauern den Beschluss der ehemaligen Gemeindevertretung, die dort Baurecht geschaffen und somit der Fällung der Bäume zugestimmt hat.

Frau Ohrmann spricht sich für dieses PPP Projekt aus. Es wäre besser als die Alternative (Ferienwohnungen), außerdem wird Mitarbeiterwohnen benötigt.

Herr Michalski erklärt, dass es sich nicht um ein reines Ferienwohnungsgebiet handelt, sondern vorgesehen waren Doppel- und Einfamilienhäuser, die jeweils eine Ferienwohnung beinhalten. Stattdessen sind nun große dreigeschossige Gebäude auf einer Tiefgarage geplant. Dazu äußert Herr Michalski seine Bedenken.

Die Partnerschaft aufzubauen und zu entwickeln, findet Herr Michalski sehr interessant, aber an dieser Stelle ist es nicht richtig. Es gibt andere Möglichkeiten, wo so etwas entwickelt werden kann, der alte Sportplatz, die ehemalige Schule in Prora, das MZO-Gelände.

Frau Ohrmann widerspricht dieser Aussage und setzt sich für das Mitarbeiterwohnen ein. Es geht nicht nur um Saisonarbeitskräfte. Dass jemand ein Einfamilienhaus zwischen den Bahnschienen und der Straße bewohnen möchte, stellt Frau Ohrmann in Frage.

Herr Michalski verweist auf Herrn Möser, der auch dort wohnt.

Frau Guruz zur Qualität des Grundstückes:

- eingeschlossenes Grundstück in Straßen und Bahngleise – ist somit wesentlich prädestinierter für Geschosswohnungsbau als für Eigenheime, weil man Nass- und Kalträume auf die Seite der Bahnschienen legen könnte, was bei Doppelhäusern nicht so einfach wäre

Frau Reetz verweist auf den Dünenpark gegenüber mit ähnlicher Geschossigkeit. Als der Beschluss durch die alte GV zustande kam, hatte ein ehemaliger Binzer Hotelier gefordert, Wohnraum für Mitarbeiter zu schaffen. Weil die GV dem entgegenkommen wollte, ist dieser Beschluss des Baufeldes gefasst worden. Im Hinblick auf das MZO-Gelände mit dem geplanten Generationenwohnen ist vorhersehbar, dass dort viele Mitarbeiter beschäftigt sein werden, die ebenfalls Wohnungen benötigen. Frau Reetz unterstützt das vorgestellte Vorhaben ausdrücklich.

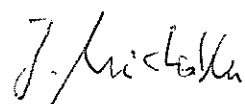
Abstimmung zum Beschlussvorschlag zur Aufnahme der Vertragsprüfung und –verhandlung zum PPP Projekt (Mitarbeiterwohnen und Kulturzentrum):

Ja-Stimmen: 2

Nein-Stimmen: 3

Enthaltungen: 0

Der Finanzausschuss spricht sich somit gegen den Beschlussvorschlag aus.



Michalski
Ausschussvorsitzender



Lußky
Protokollantin