

## Windmühlenstadt Woldegk

### ***N i e d e r s c h r i f t***

**29. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Sozial-/Finanzausschusses  
am Mittwoch, 04.10.2023 im Beratungsraum, Karl-Liebknecht-Platz 2 in Woldegk**

Beginn: **18:00** Uhr

Ende: **20:25** Uhr

#### **Teilnehmer**

##### **Anwesend:**

Dr. Maihoff, Elisabeth  
Fischer, Christiane  
Baumgarten, Jens-Wolko  
Meincke, Manja  
Maron, Frank  
Köller, Christine  
Stuhlemmer, Maik  
Bandelow, Britta  
Baum, Peggy

##### **Vertreter des Amtes:**

Frau Riesner - ALF

##### **Abwesend:**

Mordhorst, Hans

##### **Gäste:**

2 Einwohnerinnen  
Mühlenwart Herr Pfeiffer -  
ab 19 Uhr  
Herr Schumann - ab 19 Uhr

#### **Bestätigte Tagesordnung**

##### **I. öffentliche Sitzung**

1. Begrüßung durch die Vorsitzende
2. Einwohnerfragestunde
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Änderung zur Tagesordnung und Bestätigung
5. Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung
- 5.1 vom 19.04.2023
- 5.2 vom 07.06.2023
6. Finanzierung der Bebauung des Heilig-Geist-Quartieres gem. § 9 GemHVO
7. 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Woldegk
8. Diskussion und Meinungsbildung zum geplanten Aus-/Umbau Info-Center - neue  
Wegeführung
9. Kenntnisnahme Beteiligungsbericht zum JAB 2020-Anfragen der Stadtvertreter
10. Anfragen, Verschiedenes
11. Schließen der öffentlichen Sitzung

##### **II. nichtöffentliche Sitzung Sozial-/Finanzausschuss am 04.10.2023**

1. Protokoll der letzten nichtöffentlichen Sitzung
- 1.1 vom 19.04.2023
- 1.2 vom 07.06.2023
2. Diskussion und Meinungsbildung Angebot zur Neugestaltung der Ausstellung in der  
Museumsmühle
3. Anfragen/Verschiedenes
4. Schließen der nichtöffentlichen Sitzung

## Protokoll

### **I. öffentliche Sitzung**

#### **zu 1. Begrüßung durch die Vorsitzende**

Die Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und eröffnete um 18.00 Uhr die Sitzung.

#### **zu 2. Einwohnerfragestunde**

- keine Anfragen

#### **zu 3. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Einladung wurde am 26. September in das Ratsinformationssystem (RIS) eingestellt und die Mitglieder des Ausschusses per Mail informiert. Die Einladung ist damit fristgerecht erfolgt. Mit einer Teilnahme von 9 Ausschussmitgliedern ist die Beschlussfähigkeit gegeben.

#### **zu 4. Änderung zur Tagesordnung und Bestätigung**

Befangen	:0		
Stimmberechtigte	:9	Ja-Stimmen	:9
Stimmverhältnis	: <b>einstimmig</b>	Nein-Stimmen	:0
Abstimmung	: <b>angenommen</b>	Enthaltungen	:0

#### **zu 5. Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung**

##### **zu 5.1 vom 19.04.2023**

Befangen	:0		
Stimmberechtigte	:9	Ja-Stimmen	:9
Stimmverhältnis	: <b>einstimmig</b>	Nein-Stimmen	:0
Abstimmung	: <b>angenommen</b>	Enthaltungen	:0

##### **zu 5.2 vom 07.06.2023**

Befangen	:0		
Stimmberechtigte	:9	Ja-Stimmen	:9
Stimmverhältnis	: <b>einstimmig</b>	Nein-Stimmen	:0
Abstimmung	: <b>angenommen</b>	Enthaltungen	:0

#### **zu 6. Finanzierung der Bebauung des Heilig-Geist-Quartieres gem. § 9 GemHVO**

Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.06.2023 haben die Stadtvertreter der Neubebauung des Quartiers Ernst-Thälmannstraße/Klosterstraße mit einem medizinischen Versorgungszentrum, einem Gemeinschaftsraum für die öffentliche Nutzung sowie 21 Wohnungen zugestimmt.

Dieses Projekt soll als Gemeinschaftsprojekt der Stadt Woldegk und der Woldegker Wohnungsverwaltung realisiert werden.

Diese Konstellation der Bauherrengemeinschaft für ein Projekt mit ca. 7,5 Mio. EUR Bauvolumen begründet sich wie folgt:

Die Stadt Woldegk ist nach der landesplanerischen Zuordnung zentraler Funktionen ein Grundzentrum mit gesellschaftlichen und sozialen Aufgaben. Dazu gehört auch die

Aufenthaltsqualität im Alltag der Bürger zu verbessern und Raum für besondere Anlässe zu schaffen, so dass die Bürger sich mit Ihrer Stadt identifizieren können.

Hieraus resultierend beschäftigt sich die Stadt seit 1991 intensiv mit der Stadtentwicklung und den erforderlichen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen der Gebäude- und Infrastruktur als auch der Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Ein wichtiges strategisches und taktisches Planungsinstrument für die Entwicklung des Wohnungsbestandes bildet seit 2002 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept. Hieraus leiten sich auch die Aufgaben der städtischen Wohnungsgesellschaft ab.

In Auswertung des ISEK-Programms sind der Rückbau von veraltetem nicht rekonstruierbaren Wohnraum und der Neubau von barrierefreien Wohnungen als Einheit zu betrachten.

Auf Empfehlung des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung MV hat die Stadt Woldegk zur Neuordnung und Vitalisierung des östlichen Teilbereiches der Klosterstraße einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil ausgelobt.

Das Ziel des Wettbewerbes bestand darin, Lösungen für die Stadt zu schaffen, die eine schlüssige Gliederung von öffentlichem und privatem Raum beinhalten, zu einer Stärkung der Nahversorgung beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher der Stadt erzeugen.

Im Ergebnis soll nunmehr eine zeitgemäße Bebauung mit einem medizinischen Versorgungszentrum, einem Gemeinschaftsbereich und einem Wohnbereich sowie die erforderliche Freiraumgestaltung realisiert werden.

Diese Maßnahme entspricht der Kommunalverfassung des Landes MV, § 2. Im eigenen Wirkungskreis der Gemeinde soll eine harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung unter Berücksichtigung diverser im Paragraphen aufgeführten Belange erfolgen.

Insbesondere sollen der öffentliche Wohnungsbau sowie die gesundheitliche und soziale Betreuung verbessert und gestärkt.

Eine der Aufgaben des eigenen Wirkungskreises der Stadt Woldegk ist es Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der grundsätzlich nach Größe, Ausstattung und Preis für breite Schichten der Bevölkerung geeignet ist sowie eine ausreichende Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten durch ein Angebot sozialverträglicher Mieten.

Diese Aufgabe wird realisiert mit einer eigenen kommunalen Wohnungsgesellschaft.

Der Wohnungsbestand der Städtischen Gesellschaft besteht überwiegend aus industriell errichtetem Geschosswohnungsbau einer Blockrandbebauung der 1950er Jahre.

Mit Blick auf die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in unserer Region gilt es auch weiterhin die Ziele und Strategien der Wohnungsgesellschaft weiter an die bestehende Realität anzupassen, d. h. den vorhandenen Wohnungsbestand nach der Altersstruktur und den Haushaltsgrößen auszurichten. Mietanpassungen sind in dieser strukturschwachen Region nur sensibel möglich und decken die derzeitigen Kostensteigerungen nicht ab.

Somit müssen kostenintensive Plattenbauten mit einem ökonomisch nicht tragbaren Aufwand zurückgebaut werden und durch attraktiven, barrierefreien Wohnraum ersetzt werden.

Hierdurch ist es möglich den Wohnungsbestand der stadeigenen Gesellschaft mit zukunftssicherem Wohnraum zu ergänzen und gleichzeitig die Leerstandsquote zu senken, indem der Rückbau und Neubau an dem aktuellen Bedarf ausgerichtet werden.

In der Realisierung hat die Woldegker Wohnungsgesellschaft bisher 48 Wohnungen zurück- und 23 Wohnungen neugebaut. Gleiches Prinzip gilt für die aktuell geplante Maßnahme, nachdem die vorgenannte 21 Wohnungen fertiggestellt sind, werden noch einmal 48 Wohnungen zurückgebaut.

Das neue Bauprojekt ist eine Investitionsmaßnahme von erheblicher finanzieller Bedeutung und somit wurde gem. Gemeindehaushaltsverordnung, § 9 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung von Herstellungs- und Folgekosten mit derzeit realistischen Zahlen erstellt.

Zur Finanzierung der Herstellungskosten wurden zur Einwerbung von Fördermitteln Vorgespräche mit zwei Ministerien des Landes als auch mit dem Landesförderinstitut MV geführt.

Der Ansatz der Baukostenschätzung basiert auf den Herstellungshöchstbeträgen des Landesförderinstitutes bzw. auf dem aktuellen Baukostenindex des statistischen Bundesamtes.

Zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme in Höhe von gerundet 7,5 Mio. EUR sind resultierend aus den o. g. Vorgesprächen Fördermittel in Höhe von insgesamt 4,6 Mio. EUR in die Planung eingeflossen. Dem Grundsatz der vorsichtigen Planung kommen hier allerdings nur folgende realistischen Mindestsätze zur Anwendung.

1. Gesundheitszentrum mit Gemeinschaftsraum: 1,316 Mio. EUR  
Fördermittelgeber: Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt MV (70 % der Bausumme)
2. Wohnungen: 2,802 Mio. EUR (Sozialer Wohnungsbau) plus 0,084 Mio. EUR (Städtebauförderungsmittel)  
Fördermittelgeber: Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung MV, Landesförderinstitut MV
3. Archäologische Untersuchungen: 0,400 Mio. EUR Städtebaufördermittel  
Fördermittelgeber: Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung MV

(Detailangaben Siehe Anlage 1)

Aus der Prüfung der Rentabilität wird ersichtlich, dass nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von der Bruttomiete ca. 38.400 € Überschuss zur Tilgung des erforderlich kommunalen Darlehens zu Verfügung stehen.

Unter der Berücksichtigung, dass die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau für die städtische Gesellschaft als zinsloser Kredit ausgereicht werden und 20 Jahre nur mit 2 % zu tilgen sind, ergeben sich für die Refinanzierung überschaubare Raten. Unter diesen Bedingungen ergibt sich somit die Voraussetzung, dass die städtische Wohnungsgesellschaft inkl. dem rentierlichen Anteil der Mieteinnahmen 30.000 € jährlich an die Stadt refinanzieren kann.

(Detailangaben Siehe Anlage 2)

Im Fazit muss erwähnt werden, dass die geplante Baumaßnahme nicht nur positive Auswirkungen auf die Daseinsvorsorge und den innerstädtischen Wohnungsmarkt ausstrahlen wird, sondern auch städtebaulich von besonderer Bedeutung ist.

Die Finanzierung dieser Maßnahme ist im 1. Nachtragshaushalt der Stadt Woldegk eingearbeitet. (Siehe Anlage Finanzierung)

Der erforderliche Eigenanteil zur Finanzierung wird aus Eigenmitteln der Stadt Woldegk und einer Kreditaufnahme der Stadt Woldegk in Höhe von 2.000.000,00 € erbracht. (Siehe Anlage Zins- und Tilgungsplan)

Der Kredit bedarf der Genehmigung der unteren Rechtsaufsichtsbehörde.

Beschlussnummer: 47/2023-650

Die Stadtvertreter der Stadt Woldegk beschließen die wirtschaftlichste Lösung gemäß § 9 GemHVO zur Finanzierung des Heilig-Geist-Quartieres.

Befangen	:0		
Stimmberechtigte	:9	Ja-Stimmen	:8
Stimmverhältnis	: <b>einstimmig</b>	Nein-Stimmen	:0
Abstimmung	: <b>angenommen</b>	Enthaltungen	:1

zu **7. 1. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Woldegk**

Die 1. Nachtragshaushaltssatzung wird durch die Aufnahme der Investition Heilig-Geist-Quartier in den Nachtrag notwendig.

Im Zuge der Aufstellung der Satzung und des Planes wurden angezeigte Veränderungen eingearbeitet.

Frau Riesner stellte den Nachtragshaushalt vor und erläuterte neben den Änderungen betreffend der Finanzierung der Bebauung des Heilig-Geist-Quartiers weitere Anpassungen insbesondere im Ergebnishaushalt (u.a. Plus bei Gewerbesteuer, Korrektur der Erträge aus der Veräußerung von Grundstücken nach unten aufgrund mangelnden Verkaufs der Baugrundstücke in der Fritz-Reuter-Straße, Mehraufwand für Unterhaltung/Reparatur Museumsmühle, Mehraufwand an Wasser- und Bodenverband aufgrund gestiegener Kosten (Anpassung der Gemeindesatzung nächstes Jahr), Aufwand für Erstellung von Gutachten betreffend Straße/Beleuchtung, Stadtsee und Mühle) sowie im Finanzhaushalt (u.a. Einzahlungen aus Investitionstätigkeit betreffend Heilig-Geist-Quartier, Wohnblockabriss Bredenfelde, Sporthalle und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit betreffend Heilig-Geist-Quartier, Gehweg Mildnitz und Grauenhagen, Ehlertsche Mühle) sowie die vorgesehene Kreditaufnahme in Höhe von 2.000.000 Euro und beantwortete dazu umfassend Fragen. Der Nachtragshaushalt und der vorhergehende Finanzierungsbeschluss sind Grundlage für die Aufnahme des Darlehens sowie der Antragstellung hinsichtlich der in Aussicht gestellten Fördermittel.

Frau Dr. Maihoff regte an, ob im weiteren Verlauf insbesondere bei der Planung eine Regelung gefunden werden könnte, die im Nachhinein umfassende, kostenintensive Planänderungen verhindert (Negativbeispiel Kostenentwicklung bei der Elbphilharmonie Hamburg).

Beschlusnummer: 47/2023-651

Die Stadtvertreter der Stadt Woldegk beschliessen die 1. Nachtragshaushaltssatzung.

Befangen	:0		
Stimmberechtigte	:9	Ja-Stimmen	:9
Stimmverhältnis	: <b>einstimmig</b>	Nein-Stimmen	:0
Abstimmung	: <b>angenommen</b>	Enthaltungen	:0

zu **8. Diskussion und Meinungsbildung zum geplanten Aus-/Umbau Info-Center - neue Wegeführung**

Nach Auskunft des Amtes liegen die geschätzten Kosten bei Realisierung aller angedachten Maßnahmen bei ca. 264.000 Euro. Für eine weitere Einschätzung insbesondere auch zur Frage Kosten-Nutzen wäre eine nähere Aufschlüsselung der Kosten notwendig.

Der Umbau an sich sowie die Schaffung eines Vorführraumes wird zwar positiv gesehen. Es fehlt jedoch eine Einordnung in das Gesamtkonzept Mühlenensemble, insbesondere auch in Hinblick auf die Frage zur Überarbeitung der Ausstellung in der Mühle. Dieser Punkt wird später im nichtöffentlichen Teil zum TOP 2 erneut aufgegriffen.

zu **9. Kenntnisnahme Beteiligungsbericht zum JAB 2020-Anfragen der Stadtvertreter**

Die Ausschussmitglieder haben den Bericht zur Kenntnis genommen.

zu **10. Anfragen, Verschiedenes**

- keine Anfragen

zu **11. Schließen der öffentlichen Sitzung**

Die Vorsitzende schließt um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung und leitet zur nichtöffentlichen Sitzung über.

*Peggy Baum*  
Vorsitzende