

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Stadt Usedom

Beschlussvorlage
StV-0802/22

öffentlich

Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise: Neubau Hortgebäude Stadt Usedom

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Julia Renz	<i>Datum</i> 13.07.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Usedom (Vorberatung)	08.08.2022	Ö
Sozialausschuss Usedom (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Usedom (Entscheidung)	07.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Usedom beschließt grundsätzlich, mit der Volkssolidarität NORDOST e.V., für eine ca. 7.400 m² große Teilfläche des im Grundbuch von Usedom Blatt 40152 verzeichneten Grundbesitzes in der Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstück **27/1**, einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag für die **Kindertagesstätte** (Bauhof) abzuschließen.

Im beigefügten Lageplan ist ebendiese Teilfläche rot umrandet und als TS1 gekennzeichnet.

Zum Zwecke der Bestimmung des Grundstückswertes des mit der KiTa bebauten Grundstückes, muss lt. Kommunalverfassung MV, ein Verkehrswertgutachten erarbeitet werden.

Die Stadtvertretung Usedom beschließt grundsätzlich, mit der Volkssolidarität NORDOST e.V., für eine ca. 1.670 m² große Teilfläche des im Grundbuch von Usedom Blatt 928 verzeichneten Grundvermögens in der Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstück **23/6**, einen Erbbaurechtsbestellungsvertrag für den **Bau und den Betrieb des Hortes** abzuschließen.

In dem beigefügten Lageplan ist die vorbezeichnete Teilfläche rot umrandet und als TS1 dargestellt.

Zum Zwecke der Bestimmung des Grundstückswertes des mit dem Hort zu bebauenden Grundstückes, ist die fachliche Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis VG einzuholen.

Die amtliche Vermessung muss zu gegebener erfolgen, **damit jeweils ein Erbbaugrundbuch** angelegt werden kann.

Sachverhalt

Der Neubau des Hortes kann durch die Stadt Usedom finanzielle nicht geleistet werden. Der vorhandene Hort kann die Auflagen für die weitere Betreuung auf Dauer nicht mehr erfüllen. Daher wurden mit der Volkssolidarität Gespräche geführt, ob diese bereit wäre, den Neubau selbst durchzuführen.

Seitens der Volkssolidarität wurde signalisiert, dass sie bereit wären den Ersatzneubau in Eigenregie, unter der Voraussetzung, dass entsprechende Fördermittel bewilligt werden und ein entsprechendes Erbbaurecht eingeräumt wird, damit der notwendige Eigentumsnachweis erbracht werden kann, zu errichten. Des Weiteren wurde erklärt, dass sich die Refinanzierung für einen privaten Träger schwierig gestaltet. Daher wurde der Vorschlag unterbreitet, dass zwei Erbbaurechtsverträge (einerseits für den Hort, andererseits für die Kita) als Planungssicherheit abgeschlossen werden. Der entsprechende Förderbedarf wurde bereits durch die Volkssolidarität an den Landkreis V-G gemeldet. Da die Zweckbindungsfrist für die Kindertagesstätte noch bis 2030 läuft, wurde sowohl beim Landkreis V-G als auch beim Landesförderinstitut angefragt, ob eine Teilrückzahlung der Fördermittel bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages notwendig wird. Eine entsprechende Antwort liegt noch nicht vor.

Kindertagesstätte (Bauhof):

Die Stadt Usedom ist Eigentümer des im Grundbuch von Usedom Blatt 40152 verzeichneten Grundbesitzes in der Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstück **27/1** zur Gesamtgröße von 97.176 m². Eine ca. 7.400 m² große Teilfläche wird für die **Kindertagesstätte** (Bauhof) in Anspruch genommen. Im beigefügten Lageplan ist ebendiese Teilfläche rot umrandet und als TS1 gekennzeichnet. Zum Zwecke der Bestimmung des Grundstückswertes des mit der KiTa bebauten Grundstückes, muss lt. Kommunalverfassung MV, ein Verkehrswertgutachten erarbeitet werden.

Hort:

Die Stadt Usedom ist Eigentümer des im Grundbuch von Usedom Blatt 928 verzeichneten Grundvermögens in der Gemarkung Usedom, Flur 7, Flurstück **23/6** zur Gesamtgröße von 27.799 m². Eine ca. 1.670 m² große Teilfläche soll für den **Bau und den Betrieb des Hortes** in Anspruch genommen werden. In dem beigefügten Lageplan ist die vorbezeichnete Teilfläche rot umrandet und als TS1 dargestellt. Zum Zwecke der Bestimmung des Grundstückswertes des mit dem Hort zu bebauenden Grundstückes, ist die fachliche Stellungnahme des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis VG einzuholen.

Allgemein:

Die amtliche Vermessung muss erfolgen, **damit jeweils ein Erbbaugrundbuch** angelegt werden kann.

Weil die Zweckbestimmungen und die Vertragsbedingungen unterschiedlich sein werden, sind zwei Erbbaurechtsverträge einzugehen.

Anlage/n

1	20221124 Soz.A. Usedom Auszug (öffentlich)
2	Fläche Hort (öffentlich)
3	Fläche Kita (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Stadtvertretung Usedom	13						



Beschlussauszug

aus der

2. Sitzung des Sozialausschusses Usedom (zusammen mit dem Hauptausschuss)

vom 24.11.2022

Top 3 Beratung zum Neubau des Hortes

Herr Hagemann begrüßt die Volkssolidarität und die Mitarbeiter der Schule Usedom.

Frau Witt erläutert den aktuellen Sachstand zur Förderschule. Sofern im nächsten Schuljahr die Förderschule wegfällt, wären 2/3 der Schulräume frei. Dies würde bei der aktuellen Lage zu einer Kostenexplosion führen. Sie übergibt den Anwesenden einen Raumplan der zur Verfügung stehenden Räume.

Insgesamt stehen 211,9 m² zzgl. Flure = 290 m² zur Verfügung. Im Schuljahr 2023/24 werden 13 Förderschüler, wobei nur 2 aus dem Einzugsbereich Usedom sind, hier beschult. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Nach Rücksprache mit der Förderschule, wäre die Kündigung im nächsten Jahr kurzfristig, da von Seiten der Förderschule die weitere Entwicklung erst abgewartet wird.

Frau Winter erklärt, dass 290 m² bei weitem nicht ausreichend sind. Bei der aktuellen Anzahl der zu betreuenden Kinder werden mehr als 500 m² benötigt. Die zusätzlich zur Verfügung stehenden Räume im Schulgebäude könnten durch die Volkssolidarität für zusätzliche Nachmittagsangebote genutzt werden.

Sie gibt zu bedenken, dass bei der Sanierung des Hortgebäudes eine Zwischenlösung (Container) angeschafft werden müsste und diese nach Erfahrungswerten sehr teuer sind.

Des Weiteren gibt sie zu bedenken, dass bereits ein fertiges Projekt mit Baugenehmigung vorliegt. Die Sanierung des Bestandsgebäudes stellt ein komplett neues Projekt dar. Wenn man die Förderperiode nutzen möchte, ist keine Zeit für eine neue Planung. Das Wertgutachten für das Kitagelände wurde bereits durch die Volkssolidarität bezahlt.

Sie weist darauf hin, dass der Erbbaurechtsvertrag dringend für die Prüfung der Förderfähigkeit benötigt wird. Nach Rücksprache mit dem Fördermittelgeber muss das Projekt bis 2024 abgeschlossen sein. Sofern ein Rechtsanspruch auf eine Hortbetreuung ab 2026 kommt, geht die Volkssolidarität davon aus, dass noch mehr Kinder als bereits geplant betreut werden müssen.

Herr Jikeli gibt zu bedenken, dass bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages darauf geachtet werden muss, dass bei u.a. Insolvenz oder ähnlichem der Hort wieder zur Stadt zurück geht. Er wirft die Frage auf, warum der geplante Erbbaurechtsvertrags sowohl für das Hortgebäude als auch für das Kitagelände abgeschlossen werden soll. Frau Winter erläutert, dass die Volkssolidarität am Ende des Monats „schwarze Zahlen“ schreiben muss. Alleine die Bewirtschaftung des Hortes würde sich nicht rechnen. Insbesondere bei einer so hohen Investition. Sie verweist auf die letzten Jahre der guten Zusammenarbeit.

Im Ergebnis sind sich alle Anwesenden einig, dass zur nächsten Stadtvertretersitzung der Grundsatzbeschluss zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, sowohl für den Hort als für das Kitagelände vorbereitet werden soll.



©Geobasis-DE/M-V (2016)

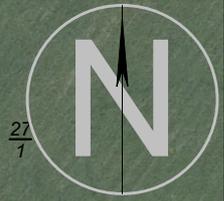
Gemarkung Usedom Flur 7 (60.2 ne)
 TS1 - Erbbaufäche für den Hort

Datum: 13.07.2022
 Maßstab: 1:1000



Amt Usedom-Süd
 Markt 7
 17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
 Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
 WEB: www.amtusedom.de
 Höhensystem: DHHN2016 (NHN)



TS 1



29
1

209

179
1

184

©Geobasis-DE/M-V (2016)

Gemarkung Usedom Flur 7 (60.2 n e)
TS 1 - aus Flurstück 27/1 - Kita Bauhof

Datum: 13.07.2022
Maßstab: 1:1000



Amt Usedom-Süd
Markt 7
17406 Usedom

Tel.: 03 83 72 / 7 50 -0
Fax.: 03 83 72 / 7 50-75
WEB: www.amtusedom.de
Höhensystem: DHHN2016 (NHN)