

Status: öffentlich

**Neubau eines Gemeindezentrums als "Multiples Haus" -  
Sachstandsmitteilung**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Engel, Astrid

Erstellungsdatum: 05.10.2018

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung

Gremium

19.11.2014  
23.08.2018  
Ziesendorf  
18.10.2018

Gemeindevertretung Ziesendorf  
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt  
Gemeindevertretung Ziesendorf

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ziesendorf plant seit Jahren den Neubau eines Gemeindezentrums. Sie hat am 19.11.2014 einen Beschluss über die Prioritätenliste für Vorhaben im Rahmen der ländlichen Entwicklung für die Förderperiode 2014-2020 gefasst. Bestandteil der Prioritätenliste ist der Neubau eines Gemeindezentrums im Umfeld der Freiwilligen Feuerwehr in Ziesendorf.

Geplant ist ein lebendiges und multifunktional nutzbares öffentliches Gemeindezentrum mit Räumlichkeiten für ein generationsübergreifendes Miteinander zwischen Jung und Alt, für Vereinsarbeit, für Kommunikation und das Zusammenwirken innerhalb der Gemeinde.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum ist die Gemeinde Ziesendorf mit ihren Ortsteilen als Unterversorgungsstandort definiert. Das neue Gemeindezentrum soll sich zu einem „Markt-Treff“ entwickeln, wo sich Einzelhandel, Dienstleistungen und Bürgertreff etablieren können.

In speziell dafür vorgesehenen Räumen können täglich wechselnde Dienstleistungen stattfinden: Einzelhandel, Friseur, physiotherapeutische oder logopädische Maßnahmen. Aufgrund der noch vorherrschenden Altersstruktur in der Gemeinde besteht zudem Bedarf an vor Ort praktizierenden Ärzten.

Die Nutzung steht Bürgern, Vereinen und Interessengruppen für Familienfeiern, nachbarschaftliche Aktivitäten und die Vereinsarbeit offen. Bisher mieten Bürger und Vereine bei Bedarf einen Raum im Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr (FFW). Diese Fremdnutzung der FFW unter ständiger Berücksichtigung der Einsatzsituation kann mit Fertigstellung des neuen Gemeindezentrums entfallen und die FFW kann sich wieder ihren eigenen wichtigen Aufgaben widmen.

Planungsprozess:

In Vorbereitung der Planung wurden mehrere gemeindeeigene Grundstücke als mögliche Standorte geprüft. Für die zunächst favorisierten gemeindeeigenen Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Gutshauses wurden Bauvoranfragen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock

gestellt, diese wurden aus baurechtlichen Gründen abschlägig beschieden. Daraufhin konzentrierten sich die weiteren Planungen auf einen Standort in dem bisher nicht vermarkteten Gewerbegebiet zwischen der Landesstraße L13 und dem Kiesweg. Auch dieser Standort musste wieder verworfen werden, da er nicht den Förderrichtlinien entspricht und die Gemeinde bei einem Festhalten an diesem Standort nicht mit der Bewilligung von Fördermitteln rechnen kann.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, wurde bei der weiteren Standortsuche das bisher nicht in die engere Wahl gezogene Flurstück 234/16, Flur 2, Gemarkung Ziesendorf geprüft und eine Bauvoranfrage gestellt. Für dieses Grundstück stellt die Untere Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung in Aussicht, außerdem steht dieser Standort nicht im Widerspruch zu den für dieses Vorhaben relevanten Förderrichtlinien. Weitere Grundstücke, die für den Neubau des Gemeindezentrums in Frage kommen könnten, stehen nicht zur Verfügung.

Nach Ausschreibung der Planungsleistung wurden folgende Architektur- und Ingenieurbüros beauftragt, zunächst bis zur Erarbeitung der Genehmigungsplanung (LP 1-4):

Objektplanung Gebäude:	aib Bauplanung GmbH, Rostock
Tragwerksplanung:	Ingenieurbüro Schwepler + Wieck GbR, Stralsund
Technische Ausrüstung:	aib Bauplanung GmbH, Rostock
Freianlagen:	aib Bauplanung GmbH, Rostock

Die Entwicklung des Baukörpers mit seinen einzelnen Funktionen begann bereits während der Standortsuche und fand in einem intensiven Austausch im Bauausschuss und mit weiteren Gemeindevertretern statt. Im Ergebnis liegt die Genehmigungsplanung vor (Anlagen 1-5).

Am nun gewählten Standort ergeben sich folgende Probleme:

1. Auf dem Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle. Diese dient als Verknüpfungspunkt mehrerer Linien und hat eine hohe Verkehrsbedeutung. Im Zusammenhang mit der ohnehin bis zum Jahr 2022 erforderlichen barrierefreien Umgestaltung aller Bushaltestellen im öffentlichen Raum zur Umsetzung der UN-Behindertenkonvention soll dieser Verknüpfungspunkt an die Bushaltestelle Kiesweg verlegt werden. Die Umverlegung der Bushaltestelle muss vor Beginn der Bauarbeiten zum Neubau des Gemeindezentrums abgeschlossen sein. Die Gemeinde Ziesendorf hat für dieses Vorhaben einen Antrag auf Gewährung von Zuwendungen aus Mitteln des „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“ (EFRE) zur Förderung von Vorhaben innerhalb des operationellen Programms 2014-2020 des Landes Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Beantragt wurde eine Förderung von 75 % der förderfähigen Kosten.

Die Bündelung beider Bushaltestellen am Kiesweg ist nur möglich, wenn eine sichere Querungsmöglichkeit der Landesstraße L13 geschaffen wird. Dazu gab es bereits Abstimmungen mit dem Busunternehmen rebus GmbH, dem Straßenbauamt Stralsund als Straßenbaulastträger der Landesstraße und der Straßenverkehrsbehörde. Aktuell werden zwei Varianten (1. Lichtsignalanlage und 2. Mittelinsel als Querungshilfe) geprüft. Die Kosten für den Neubau der Querungshilfe (Variante 1 und 2) werden durch den Straßenbaulastträger Landesstraße, also das Land getragen. Die Gemeinde Ziesendorf muss aber die erforderlichen Gehwegbeziehungen herstellen und finanzieren.

Bei der Untersuchung der Querungsmöglichkeit sind auch die Verkehrsströme und Abbiegevorgänge an dem benachbarten Verkehrsknotenpunkt L13/L132 zu berücksichtigen. Sollte sich dabei die Notwendigkeit eines Knotenpunktausbaus ergeben, würden die Kosten gem. Straßen- und Wegegesetz M-V und Straßenkreuzungsrecht durch die Kreuzungsbeteiligten Land und Gemeinde getragen. (überschläglich  $\frac{3}{4}$  Land und  $\frac{1}{4}$  Gemeinde).

Sh. dazu Anlage 6: Besprechungsprotokoll vom 28.08.2018

2. Die Ableitung des Regenwassers ist nicht gesichert. Baugrunduntersuchungen ergaben, dass der anstehende Boden nicht versickerungsfähig ist, was eine geordnete Regenwasserableitung mit Anschluss an die Vorflut erfordert. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine Anschlussmöglichkeiten. Es wurden vier mögliche, weiter entfernte Anschlussmöglichkeiten geprüft und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Eine Zustimmung wurde nur für einen Anschluss an das verrohrte Gewässer II. Ordnung im Kiesweg in Aussicht gestellt, dazu sind Kanalbauarbeiten in einem erheblichen Umfang erforderlich.

Sh. dazu Anlage 7: Besprechungsprotokoll vom 24.09.2018

3. Zudem ergab sich aus den Baugrunduntersuchungen die Notwendigkeit einer Pfahlgründung, welche gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Flachgründung zu höheren Baukosten führt.

#### Finanzierung:

Die Gemeinde hat für den Neubau des Gemeindezentrums im Produktsachkonto 57300.0960.P23 Haushaltsmittel in Höhe von 140.000,00 € für Voruntersuchungen und Planungen bereitgestellt. In bisherigen Planungen wurde mit Bau- und Planungskosten von 1.400.000,00 gerechnet. Diese Kosten beinhalten den Neubau des Gebäudes und die Erschließung innerhalb der Grundstücksgrenzen, aber keine Ausstattung. Anträge auf Fördermittel wurden bei der LEADER LAG und bei der Zentralen Förderstelle des Landkreises Rostock (ILERL M-V) eingereicht. Beantragt wurden Fördermittel in einer Höhe von insgesamt 1.200.000,00 €. Der Anteil der Gemeinde würde 200.000,00 € betragen.

Aktuellere Kostenermittlungen ergeben für das Gebäude Bau- und Planungskosten in Höhe von mehr als 1.700.000,00 €. In einem ersten Gespräch mit beiden Fördermittelbehörden wurde eine Zuwendung in Aussicht gestellt, allerdings in einer maximalen Höhe von 935.000,00 €.

Der Finanzierungsplan wird derzeit neu erarbeitet. Da die Umsetzung des Vorhabens von der Umverlegung der Bushaltestelle und der Herstellung einer gesicherten Regenwasserableitung abhängt, müssen auch die Kosten dieser Vorhaben im Finanzierungsplan berücksichtigt werden. Diese Kosten werden derzeit ermittelt und liegen zur nächsten Sitzung des Finanzausschusses vor.

#### Weiterer Ablauf:

Im Jahr 2019 ist die Fortsetzung der Planung vorgesehen. Parallel müssen in jeweils separaten Projekten die vorhandene Bushaltestelle umverlegt und eine Vorflut für die Regenentwässerung hergestellt werden.

Die Bauleistungen zur Errichtung des Gemeindezentrums sind ab dem Jahr 2020 vorgesehen

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundriss

Anlage 3: Ansicht O-W

Anlage 4: Ansicht N-S

Anlage 5: Schnitt

Anlage 6: Besprechungsprotokoll vom 28.08.2018

Anlage 7: Besprechungsprotokoll vom 24.09.2018

.....  
Unterschrift