

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2021-1824 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 20.05.2021 Einreicher: Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zum Konzept "Betreutes Wohnen" in der Bahnhofstraße	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	01.06.2021 Ausschuss für Schule, Jugend, Kultur, Sport und Soziales Dorf Mecklenburg
N	15.06.2021 Haupt-und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg
Ö	06.07.2021 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
Ö	03.08.2021 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Konzept zur Errichtung und Betreibung eines Gebäudes für das „Betreute Wohnen“ in der Bahnhofstraße zu

Sachverhalt:

Die Rasenfläche vor der Sparkasse in der Bahnhofstraße ist als Vorbehaltsfläche für Betreutes Wohnen in die Stadt- Umland- Raum Verhandlungen eingebracht worden.

Es ist gelungen einen Investor zu finden, der gemeinsam mit einem Pflegedienst aus Wismar das Projekt „Betreutes Wohnen“ in der Bahnhofstraße umsetzen möchte.

Nähere Angaben dazu siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Konzept

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Konzeptstudie zum Projekt Betreutes Wohnen incl. Tagespflege und Servicewohnen am Standort Dorf Mecklenburg incl. Planung, Bau und Übergabe“

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg plant zusammen mit dem Investor – der Hecht & Zucker GbR sowie der Freigeist Consulting p&a GmbH - einen Standort mit betreutem Wohnen.

Projektführend wird hierbei der Investor sein. Die Gemeinde und das Amt wird diesen nach besten Wissen und Gewissen unterstützen und begleiten.

Konzeptionell ist die Gemeinde Dorf Mecklenburg die letzten Jahre sehr stark am wachsen und möchte hiermit die Möglichkeiten in der Gemeinde abrunden.

Neben altersgerechten Wohnungen, welche in 2019 und 2020 durch den Investor realisiert wurden, fehlt es an Wohnraum für „betreutes Wohnen“ incl. aller dazugehörigen Dienstleistungen.

Dafür erwirbt der Investor die Flurstücke 49/23, 50/39, 55/3, 49/20, 50/36 zur Bebauung.

Sollte es möglich sein, erwirbt der Investor auch das Flurstück 49/12 in Gänze oder in Teilen.

Dieses Flurstück ist allerdings nicht zwingend nötig, würde nur strategisch und konzeptionell das Projekt erweitern.

Abgestimmt ist, dass dann Parkflächen auf dem Flurstück 49/22 und in Teilen auf dem Flurstück 49/21 zusammen mit der Wohnungsgenossenschaft realisiert werden.

Da es sich um betreutes Wohnen handelt, gehen alle Projektbeteiligten davon aus, dass für die späteren Anwohner nur 2 bis 4 Parkflächen bereitgestellt werden müssen. Für die Mitarbeiter der Anlage und den Besucherverkehr sollten ca. 6 bis 10 Parkplätze realisiert werden.

Carportanlagen sind nicht vorgesehen, ggf. wird innerhalb des Projektes noch eine Schuppenanlage mit Fahrradschuppen geplant.

Ziel des Investors ist es, zusammen mit dem späteren Betreiber/ Eigentümer das Projekt in Gänze am Projektstart zu planen, umzusetzen und im Anschluss zu übergeben.

Eine erste Projektstudie folgt im Anhang mit Eckdaten.

Vorteil des gesamten Projektteams ist es, dass bis auf die Außenkubatur des Gebäudes, die innere Planung und Gestaltung völlig frei ist. Dadurch kann sowohl der Investor als auch der spätere Betreiber konzeptionell seine Vorstellungen und Vorgaben umsetzen.

Diesbezüglich ist es dann das Ziel, je genauer die Planungsgestaltung im Projektverlauf wird, die Kaufpreisspanne einzuengen und bis zum Projektstart in ein Festpreisangebot umzusetzen.

Kontakt

Freigeist Consulting GmbH
Seeweg 7 | 23996 Hohen Viecheln
Tel.: +49 (0) 160 366 0511
Internet: www.freigeist.consulting
E-Mail: info@freigeist.consulting
Geschäftsführer: Frau Lydia Tumat | Herr Michael Zucker

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN: DE16 1405 1000 1006 0266 61
BIC: NOLADE21WIS

Gerichtsstand

Amtsgericht Wismar
HRB 13352 Amtsgericht Schwerin
Steuernummer: 080/108/04990
UST- ID: DE323866889

Projektplan:

04'2021 – 05'2021	Grundsätzliche Einigung auf Zusammenarbeit über einen Lol
04'2021 – 05'2021	Verfeinerung Anforderungen durch Betreiber
06'2021	3D Modellierung der Gebäudekubatur
07'2021	Bauvoranfrage und Vorstellung des Projektes im Gemeinderat
07'2021 – 09'2021	Erarbeitung kompletter Zeichnungsunterlagen/ Details incl. Feinkostenschätzung
09'2021 – 10'2021	Festpreisangebot + Vertragsunterzeichnung
10'2021	Abgabe Bauantrag
10'2021– 02'2022	Bearbeitung Bauamt Bauantrag
09'2021 – 02'2022	restliche Detailfestlegungen bzgl. Ausführungen und Gestaltung
03'2022 – 04'2023	Bauzeit
04'2023 – 06'2023	Sicherheitspuffer
06'2023	Vorabinbetriebnahme
07'2023	Übergabe/ Nutzungsaufnahme

Projekteckdaten

a) Grundfläche Gebäude:	ca. 840 m ² + Eingangsbereich ca. 20m ²
b) Geschossanzahl:	3 Vollgeschosse
c) Bauform optisch:	identisch zur anliegenden Wohnanlage
d) Laubengang:	innenliegend
e) Nutzfläche incl. Laubengang:	ca. 650m ² x 3 VG = 1.950 m ²
f) Nutzfläche ohne Laubengang:	ca. 590 m ² x 3 VG = 1.770 m ²
g) Keller:	nein
h) Balkone:	nein
i) Fahrstuhl:	ja
j) Fassade:	ähnlich anliegende Wohnanlage
k) Rollläden:	ja, für Wohnräume (manuell)
l) Ausführung Mauerwerk:	Porenbeton 42,5 cm
m) KfW Effizienz Haus:	Effizienzhaus 55
n) Klimatisiert:	nein
o) Innenhof zur freien Gestaltung:	ca. 220 m ²
p) Dachform:	20° (identisch zur anliegenden Wohnanlage)
q) Wärmeversorgung:	Fernwärmestadion (liegt örtlich an)
r) Trinkwasser/ Schmutzwasser:	liegt örtlich an
s) Rettungswege:	Treppenhaus innenliegend + 2. Rettungsweg ggf. Über Treppenturm am Giebel
t) Zuwegung:	Einfahrt neben Flurstück 49/12
u) Anforderungen lt. Unterlagen:	beachtet, ohne Einrichtung

Kontakt

Freigeist Consulting GmbH
 Seeweg 7 | 23996 Hohen Viecheln
 Tel.: +49 (0) 160 366 0511
 Internet: www.freigeist.consulting
 E-Mail: info@freigeist.consulting
 Geschäftsführer: Frau Lydia Tumat | Herr Michael Zucker

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg Nordwest
 IBAN: DE16 1405 1000 1006 0266 61
 BIC: NOLADE21WIS

Gerichtsstand

Amtsgericht Wismar
 HRB 13352 Amtsgericht Schwerin
 Steuernummer: 080/108/04990
 UST- ID: DE323866889

Freigeist Consulting GmbH | Seeweg 7 | 23996 Hohen Viecheln

Dazugehörige Anlage:

- Gebäudekubatur auf Flurstücken Stand 19.03.2021 = Anlage 1
- Flurkarte vom 15.03.2021 = Anlage 2
- Anforderungen Betreiber/ Käufer = Anlage 3
- Musterbild Ansicht aus Altprojekt Dorf Mecklenburg 2019/2020

Darin enthalten:

- Grundstücke ca. 2000 bis 2500m²
- Projektkosten
- Gebäude incl. Fahrstuhl komplett Funktionsbereit
- 1 x Treppenturm seitlich als zweiter Rettungsweg (ACHTUNG: ggf. zweiter Notwendig!)
- Ausführung Gebäude lt. Projektedaten und Vorgaben Betreiber
- Außenanlage Standard Innenhof enthalten

Darin nicht enthalten:

- Anschlusskosten, Kaufnebenkosten (Grunderwerb, Notar, etc.) nicht enthalten
- Außenanlage Zuwegung + Parkplätze
- Schuppen-/ Fahrradanlage
- bewegliche Ausstattung Gebäude / Räume
- Sicherheitseinrichtungen Gebäude
- Zubehör Innenhof (Bänke, Tische, etc.)

Mit freundlichen Grüßen aus Hohen Viecheln



Michael Zucker

Geschäftsführer

Kontakt

Freigeist Consulting GmbH
Seeweg 7 | 23996 Hohen Viecheln
Tel.: +49 (0) 160 366 0511
Internet: www.freigeist.consulting
E-Mail: info@freigeist.consulting
Geschäftsführer: Frau Lydia Tumat | Herr Michael Zucker

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN: DE16 1405 1000 1006 0266 61
BIC: NOLADE21WIS

Gerichtsstand

Amtsgericht Wismar
HRB 13352 Amtsgericht Schwerin
Steuernummer: 080/108/04990
UST- ID: DE323866889

Gebäude Außen

Grundfläche: ca. $840m^2 \times 3UG \approx 2520m^2$

Nutzfläche: ca. $650m^2 \times 3UG \approx 1950m^2$
(incl. Laubengang)

Nutzfläche (abzgl. Laubengangs) ca. $590 \times 3UG = 1.770m^2$
↳ $\sim 180m^2$ inkl.











