

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Bad Kleinen		Vorlage-Nr: VO/GV08/2011-708
Federführend: Amt für Ordnung und Soziales		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 11.01.2011
		Einreicher: Bürgermeister
<b>Beratung und Abwägung der Projekte Mensa und Bürgerhaus</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	13.01.2011	Finanzausschuss Bad Kleinen
Ö	18.01.2011	Ausschuss Gemeindeentwicklung und Tourismus Bad Kleinen
N	19.01.2011	Hauptausschuss Bad Kleinen
Ö	26.01.2011	Ausschuss für Schule, Jugend, Kultur und Sport, Soziales Bad Kleinen
Ö	09.03.2011	Ausschuss für Schule, Jugend, Kultur und Sport, Soziales Bad Kleinen
Ö	15.03.2011	Ausschuss Gemeindeentwicklung und Tourismus Bad Kleinen
Ö	16.03.2011	Ausschuss für Bau-, Verkehrsangelegenheiten und Umwelt Bad Kleinen
Ö	17.03.2011	Finanzausschuss Bad Kleinen
Ö	05.04.2011	Gemeindevertretung Bad Kleinen

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausschüsse und die Gemeindevertretung der Gemeinde Bad Kleinen nehmen eine Abwägung zwischen dem Bau der Mensa als Einzelprojekt und dem Bau des Bürgerhauses mit integrierter Mensa vor.

**Sachverhalt:**

**Anlage/n:**

- Ansicht und Grundriss Mensa an der Sporthalle/Schule angebaut
- Ansicht und Grundriss Bürgerhaus mit Mensa
- Wirtschaftliche Abwägung Mensa/Bürgerhaus
- Argumentation der TGB „Haus des Gastes“
- Gewerbemieten in Ostbrandenburg
- Schülerstruktur Essenteilnehmer
- Aufstellung Übernachtungsmöglichkeiten

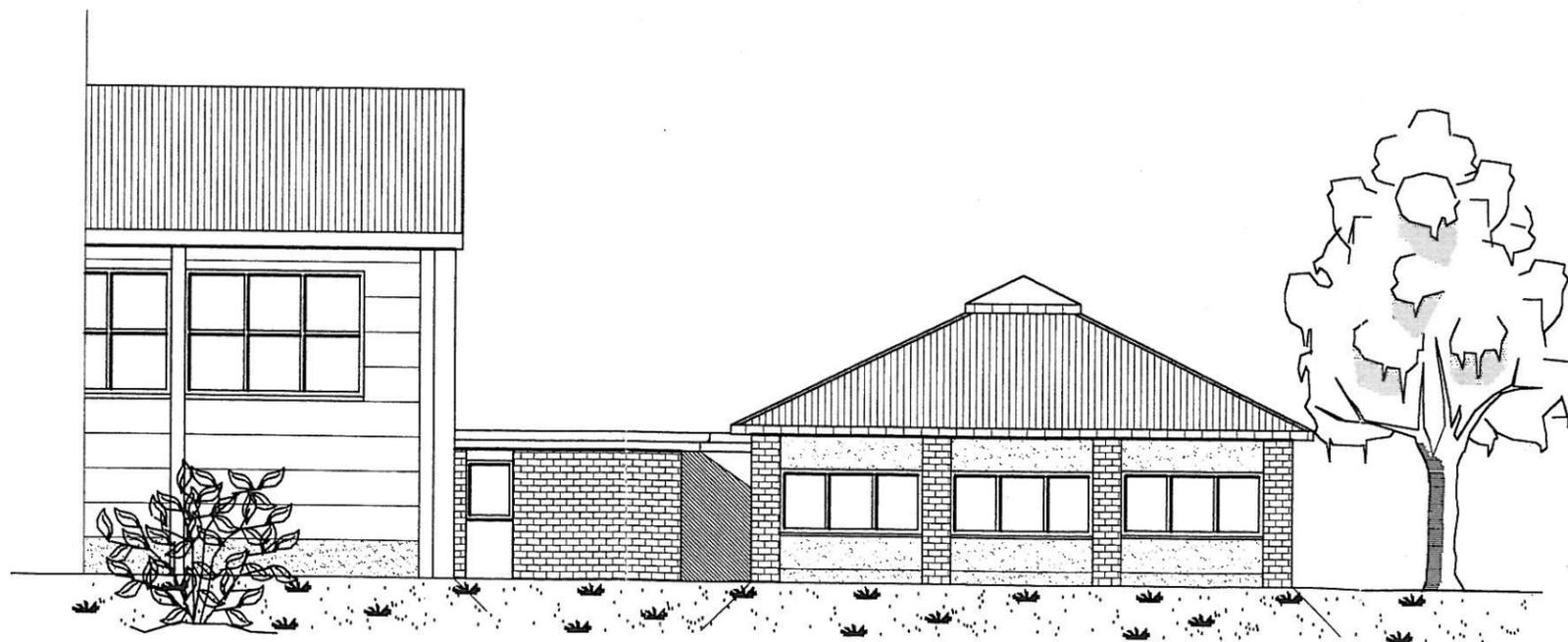
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	

Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	





Ansicht von Süd-Ost

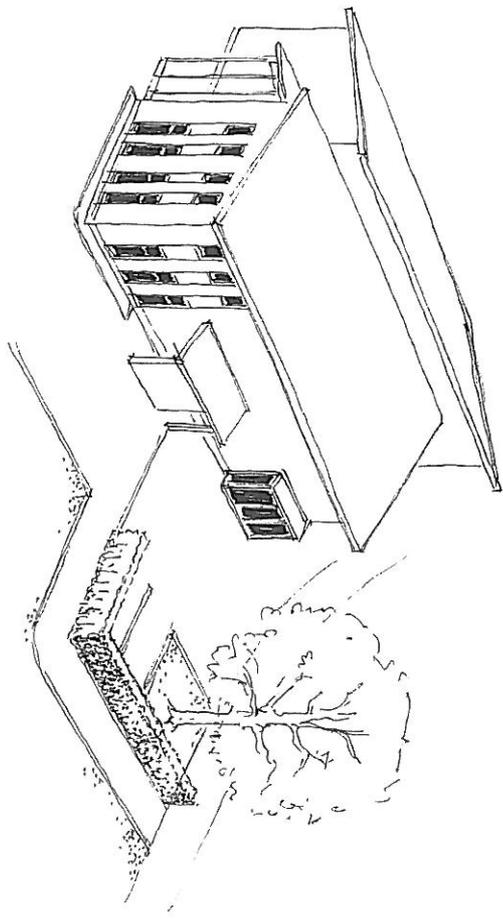
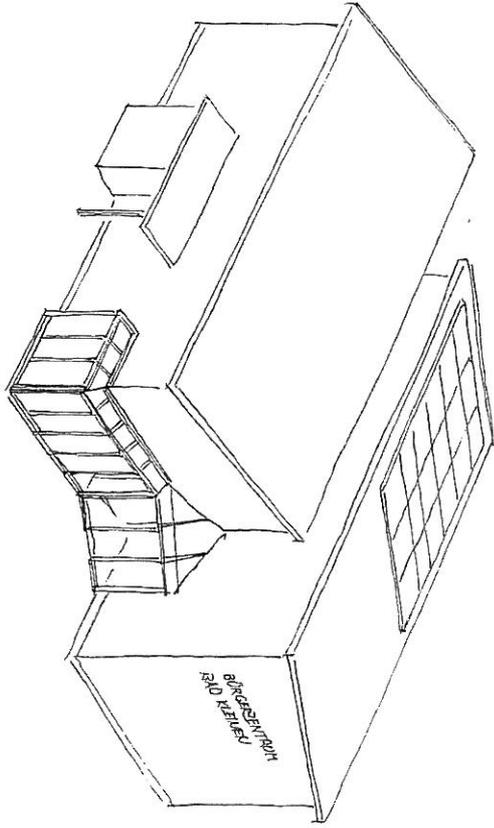


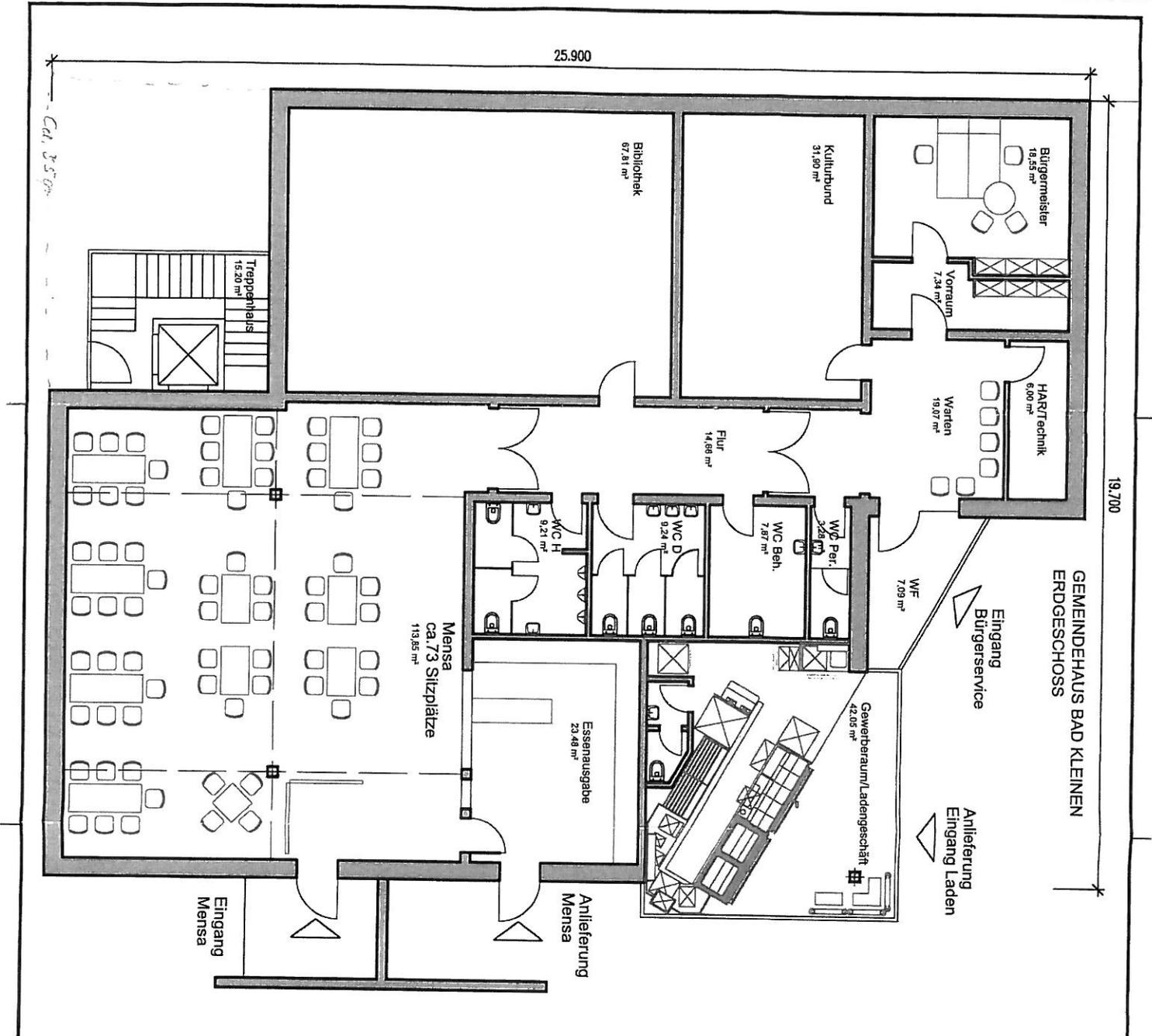
Ansicht von Süd-West

<b>Projektierungsbüro Peter Neetz</b> Alter Schulweg 1, 23996 Bad Kleinen, Tel. 038423 / 490		
Projektant	Vorhaben  <b>Mensa</b> <b>Schule Bad Kleinen</b>	
Zeichner		
Maßstab 1 : 150		
Datum 25.02.2009		
Proj.-Nr.	Benennung	<b>Ansichten</b>
Geändert		
		Bl.-Nr.
		<b>2</b>

FORM & WORD  
ART & DESIGN STUDIO  
Jl. ...  
No. ...  
Telp. ...  
Fax. ...

Ideologi Zen-Kasatri  
Guru-diklat





# Neubau Gemeindehaus Bad Kleinen Erdgeschoss

Stand: 11.01.2011

# KONZEPTE

**FORM-NORD**

ARCHITECTUR - DESIGN - GRUNDRISS  
PETER SCHWAB, GERO WISCHNEWSKI, GJR  
ALBIN STRASSER, 1800 SCHWERN  
TELEFAX: (0503) 1911941 50

BAUHER DR. KARL-HEINZ WINTER GARTENWEG 2 23996_BAD_KLEINEN	DATUM 07.01.2011	BEARBEITER ALBIN STRASSER P. SCHWAB
PROJEKT NEUBAU GEMEINDEHAUS 23996_BAD_KLEINEN	BLATTGRÖÖE DIN	MAßSTAB 1:100
ZEICHNUNG GRUNDRISS_EG-RAUMSTRUKTUR	UNTERSCHRIFTEN	CAO BLATT
		XX P-01.2

## Wirtschaftliche Abwägungen der Projekte Mensa und Bürgerhaus Bad Kleinen

### I. Projekt Mensaanbau im Bereich Eingang zur Mehrzweckhalle

- a) **Konzept:** Errichtung Anbau 152 m<sup>2</sup> Nfl. durch Gemeinde Bad Kleinen für ca. 250,-T€ (Basis Projekt und Kostenschätzung Büro Neetz)
- 113 m<sup>2</sup> Speiseraum mit 15 m<sup>2</sup> Ausgabe für ca. 70 - 80 Personen
  - Verbinderanschluss zum Eingang Mehrzweckhalle
  - Mitnutzung WC-Räume der Mehrzweckhalle
  - Mitnutzung der vorh. ausreichenden Wasser, Abwasser und Wärmeversorgung des Schulkomplexes

### b) Berechnung der *jährlichen* Belastung des Gemeindehaushaltes

#### 1. Finanzierungsvariante Eigen- und Fördermittel

- Finanzierung aus Eigenkapital oder		0,-€
Finanzierung 70% Fördermittel und 30% Eigenmittel		0,-€
- Abschreibungen auf 250,-T€ Investkosten (NKHR-MV afa Tabelle)		
Gebäude	80 Jahre / 1,25% / 200,-T€ afa: 2.500,-€	
Möbel, Küche, Haustechnik	15 Jahre / 6,67% / 50,-T€ afa: 3.340,-€	
	-----	
	Summe afa: 8.840,-€	8.840,-€
- Betriebskosten (Strom,Heizung,Wasser,Abwasser,Reinigung) 3,- €/m <sup>2</sup>		5.500,-€
- Instandhaltungskosten		1.000,-€
- Gebäudeversicherung		500,-€

Finanzierungsvariante Eigen- und Fördermittel - Summe jährliche Kosten: **15.840,-€**  
=====

#### 2. Finanzierungsvariante Fördermittel und Eigenmittelkredit

- Finanzierung 70% Fördermittel und 30% Kredit		
Tilgung und 5% Zinsen für 75,-T€ auf 10 Jahre im ersten Jahr		11.250,-€
- Abschreibungen wie vor		8.840,-€
- Betriebskosten (Strom,Heizung,Wasser,Abwasser,Reinigung) 3,- €/m <sup>2</sup>		5.500,-€
- Instandhaltungskosten		1.000,-€
- Gebäudeversicherung		500,-€

Finanzierungsvariante Eigen- und Fördermittel - Summe jährliche Kosten: **27.090,-€**  
=====

### 3. Finanzierungsvariante 100% Kommunalkredit

- Finanzierung 100% Kredit Tilgung und 5% Zinsen für 250,-T€ auf 10 Jahre im ersten Jahr	37.500,-€
- Abschreibungen wie vor	8.840,-€
- Betriebskosten (Strom,Heizung,Wasser,Abwasser,Reinigung) 3,- €/m <sup>2</sup>	5.500,-€
- Instandhaltungskosten	1.000,-€
- Gebäudeversicherung	500,-€

---

Finanzierungsvariante 100% Kredit - Summe jährliche Kosten: **53.340,-€**  
=====

#### c) Mögliche Einnahmenquellen:

- Anrechnung Schulkostenumlage für Schüler aus anderen Gemeinden ?	.....€
- Einnahmen für Vermietung des Speiseraums und der Ausgabe ?	.....€
- Sonstige Einnahmen ?	.....€

#### d) Probleme

- Versammlungsraum im FW- Gebäude wird weniger genutzt, aber Betriebskosten sinken dadurch kaum
- Fläche zwischen Festplatzwiese und Min Hüsung wird nicht damit entwickelt und keine Einnahmen aus Grundstücksverkauf

#### e) anderweitige finanzielle Vorteile

- die Bücherei verbleibt in der Gallentiner Chaussee, wo sie keine Miete zahlen muss (nur jährliche Betriebskostenzahlung an ALV 1.200,-€)

## II. Projekt Bürgerhaus - Standort Festwiesengelände gegenüber Grundschule

a) **Konzept:** Errichtung durch Investor Dr. Winter aus Tressow für ca. 1,2 Mio. € ?????  
(eigentliche Schätzkosten nach üblichen Baukosten sind:  
400 m<sup>2</sup> Nfl.x1.500 €/m<sup>2</sup> Baukosten = 600,-T€ Baukosten+50,-T€ Grundstck.)

Raumvermietung von Räumen im EG an die Gemeinde für

- Speiseraum mit Ausgabe 115 m<sup>2</sup> (73 Plätze)
- Raum - Haus des Gastes
- Bürgermeisterbüro
- Bibliothek

b) **Mietbedingungen:** ca. 3.500,-€ / Monatsmiete kalt für 360 m<sup>2</sup> Nfl. Im EG (ohne Laden)  
Betriebskosten nach Abrechnung  
Mietvertragsbindung über 10 Jahre , Verlängerungsoption 5 Jahre

(üblich nach Marktpreisen und Gewerbemietenspiegeln dürften  
statt 10,-€/m<sup>2</sup> nur max. 7,-€/m<sup>2</sup> Kaltmiete anzusetzen sein !!!)

c) **Berechnung** der *jährlichen* Belastung des Gemeindehaushaltes

Ausgaben:

- Bei Kaltmiete 3.500,-€	42.000,-€
- Betriebskosten (Strom,Heizg.,Wass.,Abwass.,Reinig.,Vers.) ca. 3,- €/m <sup>2</sup>	13.000,-€
- Vermiedene Betriebskosten der Bibliothek in der Gallentiner Chaussee	- 1.200,-€
-----	
	<b>53.800,-€</b>
	=====

d) **Einnahmen:**

- Grundstücksverkauf 1.200 m <sup>2</sup> an Investor x 40,-€/m <sup>2</sup>	48.000,-€
- Mieteinnahmen für Fremdnutzung der Gemeinderäume	..... €
- Mieteinnahmen für Büro TGB ?	..... €

d) **Probleme**

- Die Bibliothek verursacht jetzt erstmalig Mietkosten durch Umzug von der Gallentiner Chaussee ins Bürgerhaus
- Versammlungsraum im FW- Gebäude wird bei etwa gleichen Betriebskosten weniger genutzt
- Festplatzwiese wird bebaut und ist nicht mehr für Veranstaltungen nutzbar  
Restfläche zwischen neuem Bürgerhaus und Min Hüsung erfordert Nutzungskonzept, sonst später unverkäuflich

08.Februar 2011  
aufgestellt: Heidrich

## Argumentation der TGB zum „Haus des Gastes“

- Ein Neubau erweist sich laut Rechnungen als kostengünstiger denn Miete.
- Dafür ist zwingend die Fördermittelperiode zu nutzen.  
(Die Fördermittel will Herr Rohde im Jahr 2011 beantragen. Die Realisierung ist für das Jahr 2013 vorgesehen.)
- Ein „Haus des Gastes“ löst beim potenziellen Gast die Erwartungen aus, alles, was das Herz begehrt, dort vorfinden zu können. Das bedeutet einerseits alle gewünschten Informationen zu bekommen (Informationen zum Ort, zu Veranstaltungen, zu Unterkünften, zur Gastronomie, zum Strecken- und Wegenetz, zu Fahrplänen, zu touristischen Angeboten wie bspw. Bootsverleih, Fahrradverleih, Touristenfischereischein, u. v. m.) andererseits zusätzliche Services erwarten zu können. (Parkplätze, mögliches Bistro, Toiletten, etc.)
- Zudem sollte das „Haus des Gastes“ dort angesiedelt werden, wo sich das vom Touristen gefühlte Ortszentrum befindet.
- Diese Aspekte müssen der Gemeinde bewusst sein, wenn abzuwägen ist, welcher Standort der geeignete sei.
- Bei der Lage sollten folgende Kriterien berücksichtigt werden:
  - a. Zentrale Lage
  - b. Gute Erreichbarkeit (zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Auto, mit der Bahn/ Bus)
  - c. Ausreichend Parkplätze
  - d. Öffentliche Toiletten
  - e. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Servicestationen (Bank, Apotheke) in der Nähe
  - f. Gastronomie
  - g. Behindertengerecht
- Dringend erforderlich ist es, nach diesen und weiteren zu ergänzenden Kriterien eine zeitnahe Standortoptimierung vorzunehmen, da dadurch auch die weitere Dorfentwicklung beeinflusst wird.
- Nur wenn alle relevanten Kriterien Berücksichtigung finden, entfaltet das „Haus des Gastes“ die erwartete und notwendige Ausstrahlung auf Touristen. Für einen zukünftigen Erholungsort muss dies maßgeblich sein.
- Mit dem „Haus des Gastes“ sind Entwicklungen und Möglichkeiten für einen langen Zeitraum festgelegt und vorgezeichnet. Jedes „Provisorium“ und jede Lösung mit eingeschränkten Möglichkeiten werden vorhandene und zu erschließende Entwicklungschancen für den Tourismus in Bad Kleinen begrenzen bzw. beeinträchtigen.
- Bei den Gesprächen zur Standortwahl sollte die TGB mit einbezogen werden.

## **Gewerbemieten in Ostbrandenburg im Jahr 2008**

Die Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg hat den Gewerbemietenspiegel für ihren Kammerbezirk aufgrund der großen Nachfrage erneut aktualisiert. Er erscheint nunmehr als Gewerbemietenspiegel 2008 bereits in vierter Auflage und liefert Marktteilnehmern und sonstigen Nachfragern eine aktuelle Übersicht über die Bestandmieten für Ladengeschäfte, Büroräume, Arztpraxen, Kanzleien, Produktions- und Lagerflächen an 14 wesentlichen Standorten.

Erneut wurden Vermieter, Mieter, Makler, Ämtern und Stadtverwaltungen sowie die Gutachterausschüsse zu ihnen bekannten Mietverhältnissen befragt. Großer Dank gebührt auch dem Sachverständigenausschuss der IHK Ostbrandenburg für die Begleitung dieses Projekts. Die erhaltenen Antworten ermöglichen die vorliegende Statistik mit einer größeren Detailfülle darzustellen, als noch 2005. Insofern zu den einzelnen Rubriken keine Angaben in hinreichend großer Zahl ermittelt werden konnten, haben wir dies mit „k.A.“ (keine Angabe) gekennzeichnet. Wir empfehlen für diesen Fall, an vergleichbaren Standorten eine erste Orientierung zu suchen.

Im Vergleich zu früheren Mietenspiegeln, insbesondere dem aus dem Jahr 2005, lässt sich eine Konsolidierung des Marktes erkennen. Der Abwärtstrend in der Miethöhe scheint gebremst zu sein. Geringe Steigerungen bei Neuvermietungen ergaben sich jedoch nur an einigen struktur- und auch im Übrigen wachstumsstarken Standorten.

Diese Übersicht ist zwar rechtlich nicht verbindlich, denn Gewerbemieten sind und bleiben zwischen den Parteien frei verhandelbar. Jedoch soll und kann diese Übersicht Vermietern und Mietern von Gewerberäumen eine sinnvolle Hilfe bei der Ver- bzw. Anmietung von Gewerberaum sein. Außerdem verschafft sie potenziellen Investoren eine Planungsgrundlage für die Neuansiedlung im Kammerbezirk - sowohl auf der Vermieter- als auch auf der Mieterseite.

Frankfurt (Oder) am 02. Januar 2008

Ihre Ansprechpartner:

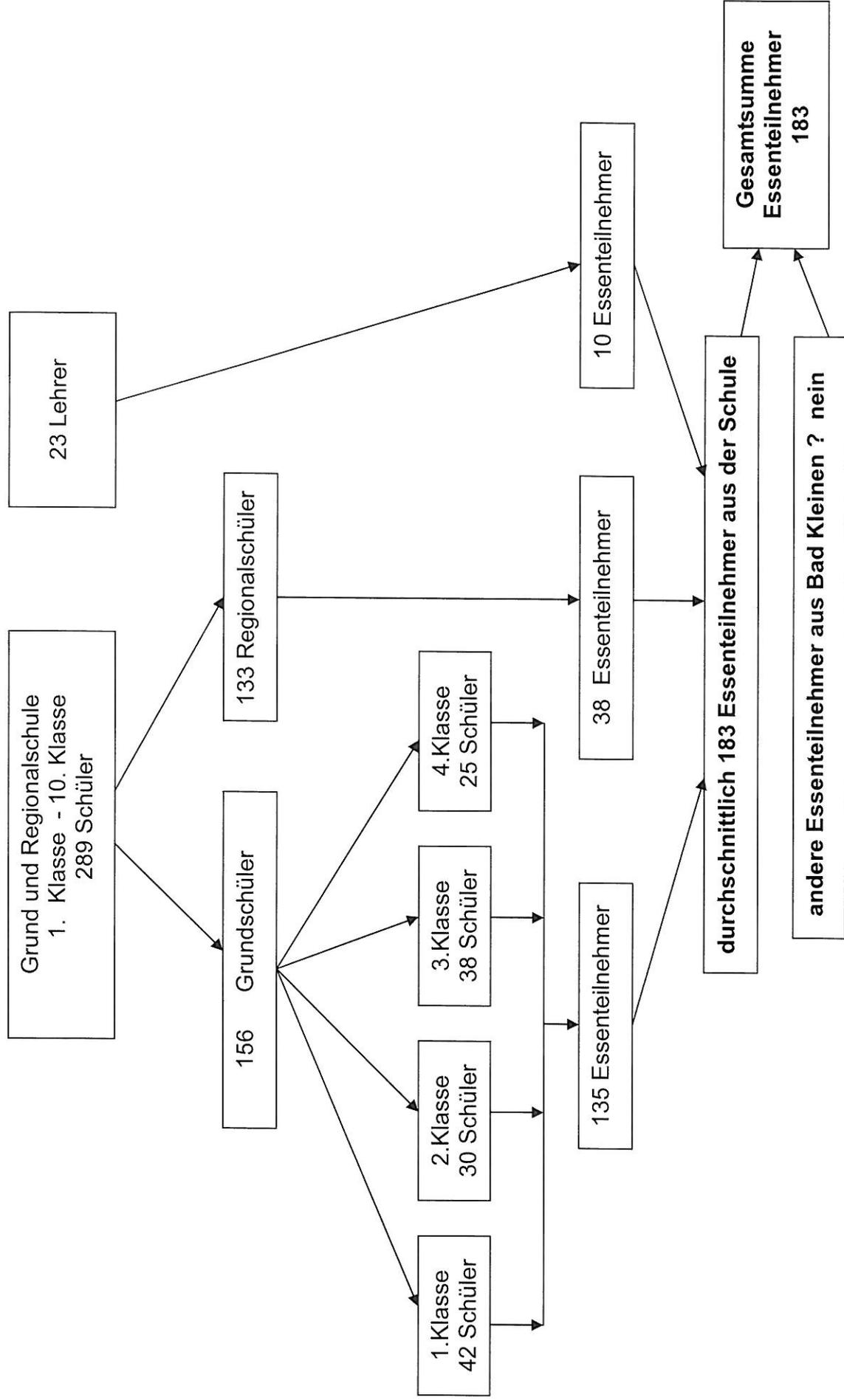
Petra Storm  
Tel.: (0335) 5621-1421  
Fax: (0335) 5621-1491  
E-Mail: [storm@ihk-ostbrandenburg.de](mailto:storm@ihk-ostbrandenburg.de)

Stefan Heiden  
Tel.: (0335) 5621-1420  
Fax: (0335) 5621-1491  
E-Mail: [heiden@ihk-ostbrandenburg.de](mailto:heiden@ihk-ostbrandenburg.de)

## Gewerbemiete je Quadratmeter Nutzfläche in Euro

	Ladengeschäfte			Gaststätten			Büro, Kanzleien und Praxen				Produktion und Werkstätten	Lager	
	bis 100 m <sup>2</sup>	bis 700 m <sup>2</sup>	... in EKZ bis 100 m <sup>2</sup> bis 700 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	bis 700 m <sup>2</sup>	... in Einkaufszentren	bis 100 m <sup>2</sup> gute Lage & gute Ausstattung	bis 100 m <sup>2</sup> sonstige Lage	bis 700 m <sup>2</sup> gute Lage & Ausstattung	bis 700 m <sup>2</sup> sonstige Lage		Hallenfläche bis 700 m <sup>2</sup> ab 700 m <sup>2</sup>	Freifläche bis 700 m <sup>2</sup> ab 700 m <sup>2</sup>
Angermünde	5-9	4-8	6-10	k.A.	k.A.	7-9	3-7	k.A.	k.A.	0,75-2,5	0,5-2	0,5-1	
Alltlandsberg	k.A.	3-4	6-12	k.A.	k.A.	7-12	k.A.	5-8	2-4	2,5	1-2,5	0,5-1,5	
Bad Freienwalde	5-7	4-6	k.A.	k.A.	k.A.	3-6	3-6	3-6	1-3	1-3	1	0,5-1	
Beeskow	4-10	k.A.	k.A.	5-15	2,5-10	k.A.	7-10	3,5-7	k.A.	2,5-3,5	k.A.	k.A.	
Eberswalde	3-8	k.A.	k.A.	4-8	k.A.	k.A.	4-8	3-6	3-4	1,5-4	1-2	k.A.	
Eisenhüttenstadt	4-9	3-7	4,5-10	3,5-9	2,5-5,5	k.A.	4-7	3-5	1,5-4	0,5-3	k.A.	0,5-1,5	
Erkner	5-10	4-7	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	5-8	3-7	k.A.	k.A.	k.A.	0,25-1	
Frankfurt (Oder)	4-10	4-7	13-30	4-6	2-4,5	15-18	3,5-6,5	2-4	3-6	2,5-5,5	1-3	0,5-1,5	
Fürstenwalde/ Spree	4,5-9	3-13	7-20	4-8	7-14	10-30	3,5-8,5	2,5-6	4,5-9	2-3,5	2-3,5	1-1,5	
Prenzlau	5-13	5-10	6-11	k.A.	5-8	5-7	4-9	k.A.	2,5-8	3-5,5	1,5-2,5	0,25-1	
Schwedt/ Oder	4-9	2-9	9-15	4-5	k.A.	10-13	4-8,5	1,5-7	4,5-9	3-5	0,5-2,5	0,1-1	
Seelow	4,5-6	2-5	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	3,5-6	2-4,5	4-7	2-3,5	k.A.	0,1-0,5	
Strausberg	5-9	7,5-13	k.A.	k.A.	4-5,5	k.A.	5-8	4-6	4-7	2-3,5	0,5-2	0,1-0,5	
Templin	6-12	6-11	k.A.	k.A.	4,5-13	k.A.	4-8,5	3,5-7	3,5-7,5	k.A.	2-2,5	0,5	

**Schule Bad Kleinen - Schülerstruktur und Essenteilnehmer Stand Januar 2011**  
Basiszahlen ermittelt durch Schule



zusammengestellt: 11.01.2011 Rieling

Name	Straße	PLZ	Ort	Ansprechpartner	Telefon	Mobil	Fax
<b>Beherbergung:</b>							
Ferienhaus Tarnowski	Bad Kleiner Chaussee 33	23996	Gallentin	Frau Inge Tarnowski	038423 - 213		
Ferienwohnung Alf Konkol	Große Maräne 2	23996	Gallentin	Herr Alf Konkol	038423 - 50534		
Ferienwohnung Herbert Konkol	Krus Eik 11	23996	Gallentin	Herr Herbert Konkol	038423 - 50820		03 84 23 - 55431
Ulis Kinderland e.V.	Alte Dorfstraße 7	23996	Gallentin	Herr Ulrich Behnke	038423 - 365		038423 - 51359
Ferienhaus Nitsche	Hauptstraße 41	23996	Bad Kleinen	Frau Waltraut Nitsche	038423 - 50160		033439 - 52663
Bett & Bike bei Mieke	Feldstraße 11	23996	Bad Kleinen	Frau Mieke de Bruijn	038423 - 629929	0157 - 88294607	
Ferienwohnung Möller	Uferweg 31	23996	Bad Kleinen	Frau Antje Luise Möller	038423 - 55 962		038423 - 55963
Ferienwohnung Gähl	Waldstraße 38	23996	Bad Kleinen	Frau Marion Gähl	038423 - 50376		038423 - 629921
Finnhütten am Schweriner See	An der Marina 8 und 9	23996	Bad Kleinen	Familie Hackbarth	038423 - 50216		
Haus "Waldesruh"	Waldstraße 15	23996	Bad Kleinen	Frau Tomat	038423 - 50377		038423 - 51517
Pension & Restaurant "Seeblick"	Uferweg 24	23996	Bad Kleinen	Frau Claudia Zacke	038423 - 442		038423 - 555960
Villa Schnuppig	Memeler Straße 50	66121	Saarbrücken	Frau Kerstin Kuppig, Markus Schneider	0321 - 24682468/ 0681 - 5006244		0321 - 24682468
Zimmervermietung Egdorf	Große Maräne 30	23996	Bad Kleinen	Herr Gernot Egdorf	038423 - 50958		
Dach-Ferienwohnung	Hauptstraße 31	23996	Bad Kleinen	Herr Sven Hocke	038423 - 50155	0172 - 3861919	038423 - 50248
Ferienwohnung Kascha	Hauptstraße 26	23996	Bad Kleinen	Frau Hanni Kascha	038423 - 402		038423 - 402
Ferienwohnung Knitter	An der Bahn 2	23996	Wendisch Rambow	Frau Gallina Knitter	038423 - 50087		
Ferienwohnung Baumgart	Häuslerreihe 4	23996	Losten	Frau Karin Baumgart	038423 - 51279	0160 - 5503191	
Reetdachhaus am See	Ufer...	23996	Bad Kleinen	P. Strätz, R. Wassermeyer	0321 - 24682468/ 0451/ 599076		
Ferienwohnung Bodenhaupt	Hauptstraße 62	23996	Bad Kleinen	Herr Kay Bodenhaupt	038423 - 350		038423 - 51601
Ferienwohnung Lüder	Wismarsche Straße 30	23996	Bad Kleinen	Herr Eckhard Lüder			
Ferienwohnung Teumer	Hauptstraße 52	23996	Bad Kleinen	Familie Teumer			
Ferienwohnung Arndt	Uferweg 27	23996	Bad Kleinen	Horst und Helga Arndt			
Pension Petter	Waldstraße 14a	23996	Beidendorf	Familie Petter			
Ferienwohnung	Haus Nr. 1	23996	Hädchenshof	Frau Bronislawa Schmidt	038423 - 51306		
Erlebnistage Schweriner See	Wiligrader Straße 14	19069	Lübstorf/ Wiligrad		03867 - 530176		03867 - 530177
Ferienwohnung Borowsky	Am Dorfteich 16	23996	Hoppenrade	Familie Borowsky	038423 - 402		
Ferienhaus am See	?	23996	Bad Kleinen	?	0385 - 3947462	0173 - 2048319	
<b>Gastronomie:</b>							
Restaurant Panorama	Uferweg 25	23996	Bad Kleinen	Herr Oztürk	038423 - 50236		
Gaststätte "Schankstübchen"	Hauptstraße 46a	23996	Bad Kleinen		038423 - 373		
Sportlerheim Bad Kleinen (Gaststätte)	Waldstraße 56	23996	Bad Kleinen		038423 - 252		
Kaffee- und Bastelstube	Viechelter Chaussee 6	23996	Bad Kleinen	Frau Meike Mollitor	038423 - 694666		
Pottkieker	Hauptstraße 4	23996	Bad Kleinen	Frau Czerana	038423 - 203		
Laut Aussage von Frau Plieth am 02.02.2011(Gespräch mit Dr. Wegrad): Oztürk plant Pension mit 26 Betten am Uferweg, in Gallentin liegen Bebauungspläne für Flurstück 14a für Ferienwohnungen vor Laut Aussage von Herrn Kreher auf der Wassertourismuskonferenz am 28.01.2011 werden künftig Ferienhäuser an der Marina Gallentin entstehen							

Liste wird derzeit noch überprüft von Frau Bullerjahn und der Tourist Info. Frau Mollitor hat Korrekturen eingereicht.

Stand: 18.02.2011

