

Städtebauliche Erneuerung in  
Grevesmühlen "Altstadt"  
**Sachstands- und**  
**Erläuterungsbericht zum**  
**Maßnahmenprogramm 2016**



**GOS mbH**

Bad Doberan, den 13.10.2015

# 1 Sachstand zum Jahr 2015

## 1.1 Einnahmen u. Ausgaben des Sondervermögens

Die Entwicklungsziele der städtebaulichen Sanierung in Grevesmühlen basieren auf der städtischen Rahmenplanung sowie der weiteren Konkretisierung der aktuellen 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und können wie folgt umrissen werden:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes und Beseitigung städtebaulicher Missstände durch unterschiedliche Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen
- Bewahrung des baukulturellen Erbes,
- Durchsanierung des privaten Gebäudebestandes (Pauschalförderung/KTR)
- Schließung diverser Baulücken
- Stärkung der kommunalen und sozialen Infrastruktur (Sanierung BürgerBahnhof)

In der ISEK-Fortschreibung wurden insgesamt über 160 investive und nichtinvestive Einzelprojekte aufgeführt, die entsprechend ihrer Dringlichkeit den unterschiedlichen Handlungsfeldern zugeordnet wurden und letztlich die Entwicklungsziele und die Leitbilder der Stadt definieren. Die Realisierung der Zielvorgaben der städtebaulichen Entwicklung in Grevesmühlen basiert auf den folgenden Eckdaten zur Finanzausstattung des Sondervermögens „Altstadt“.

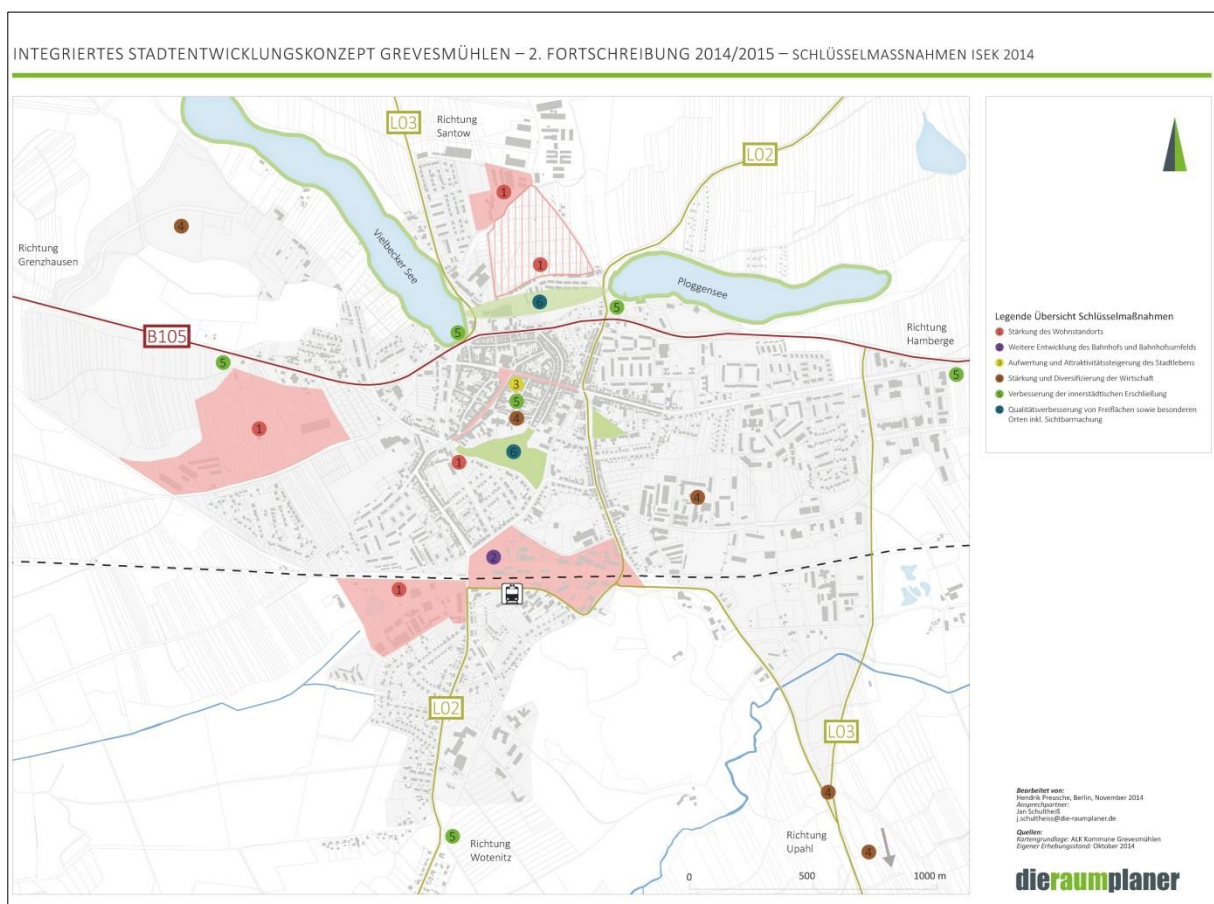


Abbildung 1: Schlüsselmaßnahmen der 2. ISEK-Fortschreibung

Der Gesamtinvestitionsumfang im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Grevesmühlen „Altstadt“ beläuft sich bis zum 31.12.2015 auf voraussichtlich insgesamt 67.693 T€. Diesen Ausgaben stehen folgende Einnahmen und Finanzierungsanteile gegenüber:

- Stadt: 37.916 T€ (= 56 % reguläre/zusätzliche Eigenanteile, Kredite, Erlöse, Wertausgleich D4)
- Bund/Land: 19.731 T€ (= 29 %)
- Dritte: 3.786 T€ (= 6 %)
- Bewirtschaftung D4: 6.260 T€ (= 9 %)

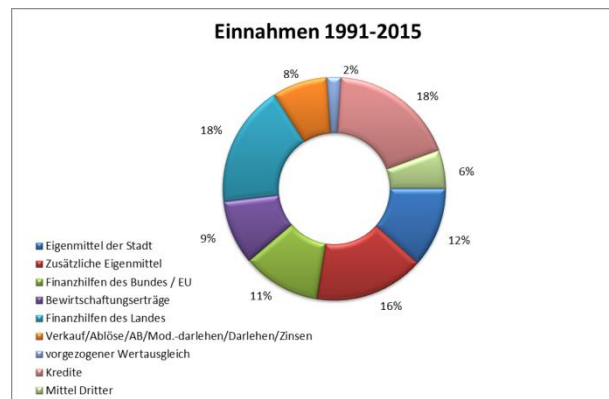


Abbildung 2: Einnahmen des Sondervermögens

Der Finanzmitteleinsatz im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stellte sich bis zum Jahresende 2015 wie folgt dar:

- Hochbau: 32.757 T€ (48 %)
- davon Modernisierungsmaßnahmen: 13.685 T€ (20 %)
- davon Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen: 11.176 T€ (16 %)
- davon Neu- und Ersatzbauten: 7.896 T€ (12 %)
- Erschließungen: 10.569 T€ (16 %)
- Ordnungsmaßnahmen: 16.888 T€ (25 %)
- Maßnahmen der Vorbereitung: 1.663 T€ (2 %)
- Sonstige: 5.816 T€ (9 %)

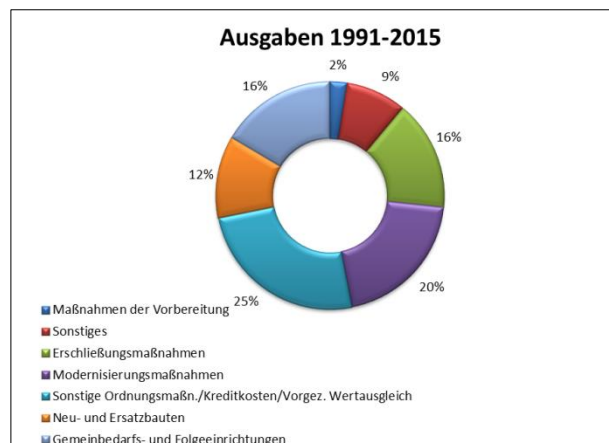


Abbildung 3: Ausgaben des Sondervermögens

## 1.2 Maßnahmen des Sondervermögens 2015

Die Schwerpunktsetzungen im Programmjahr 2015 lagen vor allem auf folgenden investiven Vorhaben und städtebaulich relevanten Maßnahmen:

Erschließungsmaßnahmen:

- Neugestaltung Karl-Liebknecht-Platz (Durchführung)
- Neugestaltung Schulstr./Kirchstr./Neustadt/... (Vorbereitung)

Ordnungsmaßnahmen:

- Ordnungsmaßnahme Blockbereich Gr. Seestraße u.a. (Durchführung)

Bauvorhaben Privater:

- diverse kleinteilige Maßnahmen mit ca. 195 T€ Fördervolumen (Vorbereitung/Durchführung)
- Neubau Hinterstraße 39 (Durchführung)
- Neubau August-Bebel-Straße 44/46

Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Goethestraße 1 Umbau Jobcenter (Durchführung)
- BürgerBahnhof I. BA (Durchführung Leader)
- BürgerBahnhof II. BA (Vorbereitung/Durchführung StBauF)

### **1.3 Kommunaler Vermögensbestand im Sondervermögen 2015**

Derzeit befinden sich 11 Grundstücke im Eigentum der Stadt, die im Sinne von Buchstabe D4 StBauFR M-V in das Sondervermögen eingestellt sind. Im Zuge bisheriger Veräußerungen wurden Einnahmen i.H.v. ca. 3,832 Mio. € erzielt. Das Bewirtschaftungsjahr 2014 endet mit einem Bewirtschaftungsergebnis von ca. 32 T€. Für das Jahr 2015 wird ein Defizit von ca. 92 T€ prognostiziert. Ursächlich hierfür sind erhebliche Aufwendungen im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden im D4-Bestand.

### **1.4 Kreditbelastung und Kreditvolumen**

Die Restverschuldung des Sondervermögens wird sich zum Ende des Jahres 2015 auf ca. 111 T€ belaufen und betrifft die langfristige Kreditierung von Einzelvorhaben. Diese Kreditmittelaufnahmen werden weiterhin aus den Bewirtschaftungseinnahmen des D4-Bestandes bedient. Der Restverschuldung des Sondervermögens steht derzeit ein Immobilienvermögen von ca. 1,44 Mio. € gegenüber.

## **2 Maßnahmenprogramm 2016**

### **2.1 Finanztechnische Ausstattung**

Die im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme geplanten Vorhaben sind in Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen im aktuellen Maßnahmenprogramm 2016 zusammengefasst. Der Investitionsumfang im Sondervermögen wird nach derzeitigem Planungsstand ca. 3.453 T€ betragen. Für die Ausfinanzierung des Maßnahmenprogramms 2016 werden voraussichtlich folgende Finanzmittel zu Verfügung stehen:

- Grundstückserlöse i.H.v. ca. 469.800 €
- Kassenmittel der Städtebauförderung i.H.v. 210.000 €
- Darlehensrückflüsse i.H.v. 24.000 €
- Bewirtschaftungserträge i.H.v. 113.000 €
- Ausgleichsbeträge i.H.v. 206.000 €
- Kassenkredit i.H.v. 924.000 €

Die durch die Stadt Grevesmühlen aufzubringende Mittelbereitstellung beläuft sich dabei auf einen Gesamtbetrag i.H.v. ca. 1.074 T€. Die kommunalen Mittel setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

- reguläre Eigenanteile: 40.000 €
- zusätzlicher gemeindlicher Anteil: 86.655 €
- Haushaltsmittel Stadt: 916.645 €

Mit den dargestellten Finanzmitteln wird die Umsetzung folgender Bau- und Planungsvorhaben im Rahmen der Stadtsanierung realisiert.

### **2.2 Einzelmaßnahmen**

Die Umsetzung folgender Einzelmaßnahmen ist im Maßnahmenprogramm 2016 geplant:

Maßnahmen der Vorbereitung:

- Öffentlichkeitsarbeit: 30.000 €
- Städtebauliche Planungen: 8.000 €
- Gutachten, Betreuungs- und Trägerleistungen: 217.000 €

Erschließungen: Schulstraße/Kirchstraße/u.a.: ca. 825.000 € (I. BA)

Gemeinbedarfseinrichtungen: Sanierung BürgerBahnhof II. BA: 2.138.000 €

Hochbau privat: Kleinteilige Förderung: 100.000 €

## **2.3 Kreditvolumen/Kreditbelastung**

Für die Umsetzung des Maßnahmenprogramms 2016 und zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen (z.B. nachrangiger Fördermitteleinsatz) ist derzeit die Inanspruchnahme der Kassenkreditlinie des Sondervermögens i.H.v. 924 T€ vorgesehen.

## **2.4 Bewirtschaftung 2016**

Das Bewirtschaftungsergebnis wird für 2015 mit einem Defizit von ca. 92 T€ prognostiziert. Hier stehen den geschätzten Einnahmen i.H.v. 137 T€ voraussichtlich Ausgaben der laufenden Bewirtschaftung und Kreditbedienung von insgesamt 227 T€ gegenüber.

## **2.5 Ausgleichsbetragshebung**

Bislang wurden sieben Teilbereiche der Altstadt im Rahmen der Ausgleichsbetragshebung bzw. Umlegung bewertet und den Eigentümern die Ablösung des Ausgleichsbetrages angeboten. Bis 2015 wird in sechs Teilbereichen die Bescheidung des Ausgleichsbetrages und die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgt sein.

## **2.6 Öffentlichkeitsarbeit**

Für das Jahr 2016 sind im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit vorerst ca. 30 T€ für die öffentlichkeitswirksame Darstellung der Stadtsanierung eingeplant. Darüber ist geplant, den im Mai 2016 stattfindenden bundesweiten Tag der Städtebauförderung in Grevesmühlen würdig zu begehen.

Bad Doberan, den 13.10.2015

Anlagen:       Maßnahmenprogramm 2016  
                  Prioritätenliste 2016  
                  Fotodokumentation

GOS – Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH  
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Grevesmühlen