

**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungsausschuss**

12.03.2024

Niederschrift

über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Donnerstag, 07.03.2024

Sitzungsort:

Neubrandenburg, Haus der Kultur und Bildung, Haus C, "Großer Seminarraum"
(Zugang Stargarder Straße, Eingang Regionalbibliothek)

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

Anwesenheit:

Anwesend: 9 von 9 Mitgliedern

Abwesend: Ratsherr Messner - Vertretung: Ratsfrau Barthel

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Hinzer eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Mitglieder, Gäste und die Mitarbeiter der Verwaltung.

TOP 2 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Einladung für diese Sitzung ist den Mitgliedern fristgerecht zugegangen, somit ist die Ordnungsmäßigkeit der Einladung festgestellt. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

TOP 3 Beschluss über die Niederschrift der 50. Sitzung am 25.01.2024

Beschluss über die Niederschrift der 50. Sitzung vom 25.01.2024

Abstimmungsergebnis:

Daür: 6 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 3

TOP 4 Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

TOP 4.1 Information zum Stand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 132 "Bootsschuppen am Oberbach"

Herr Renner erläutert, dass am 28.02.2024 eine Informationsveranstaltung mit den Fraktionen zum Stand der Sanierung der abgebrannten Bootsschuppenanlage sowie zum Bebauungsplanverfahren Nr. 132 „Bootsschuppenanlage am Oberbach“ stattgefunden hat.

Um Baurecht für den Wiederaufbau der Bootsschuppenreihen 13 und 14 zu schaffen, hat sich besagtes Bauleitverfahren erforderlich gemacht. Anlass hierfür waren unter anderem die Lage der Anlage im Gewässerschutzstreifen, die partiell nicht gesicherte Erschließung sowie zu klärende Fragen der Art der Nutzung und der Gestaltung. Am 11.08.2022 hat die Stadtvertretung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst in Verbindung mit einer Veränderungssperre. In der Folge wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet und in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.03.2023 vorgestellt. Die Fraktionen waren dann bis Mai 2023 gefordert, ihre Vorzugsvariante zu benennen. Ergebnis des Diskurses war die Variante 1a mit einem bestandsorientierten Wiederaufbau der Bootsschuppen ohne Nutzungsänderung oder Nutzungserweiterungen. Auf dieser Basis wurde der Vorentwurf erstellt, mit dem die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juli/August 2023 durchgeführt wurde. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise und Bedenken zum Artenschutz, Gewässerschutz, zu Kompensationsmaßnahmen, Brandschutz und Gestaltung vorgetragen. Es gab lediglich 2 Bürgerhinweise zu Fragen der Gestaltung, zum ruhenden Verkehr und Elektroversorgung. Daraufhin wurde das Plandokument überarbeitet. Nunmehr liegt der Entwurf des Bebauungsplanes vor. In der 16. KW sollen sich die Fachausschüsse mit ihm befassen. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann durch die Stadtvertretung am 16.05.2024 gefasst werden. Anschließend liegt das Plandokument öffentlich aus. Nach einer entsprechenden Auswertung durch die Verwaltung könnte der daraus resultierende Abwägungs- und Satzungsbeschluss im September 2024 in die politische Beratungsfolge eingebracht werden, sodass die Stadtvertretung am 07.11.2024 über selbigen befinden kann.

TOP 5 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

TOP 6 Abhandlung der bestätigten Tagesordnung

TOP 7 Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Herr Renner erläutert den Tagesordnungspunkt mit Hilfe einer Präsentation. Aktuell verfügt die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg über einen qualifizierten Mietspiegel. Dieser muss nunmehr fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung kann entweder auf Basis der Wertanpassung entsprechend Verbraucherpreisindex oder auf Basis der Erhebung einer Stichprobe erfolgen. Durch Herrn Renner werden die Vor- und Nachteile einer jeden Variante erläutert. Da die Arbeitsgruppe Mietspiegel sich nicht auf ein Verfahren der Fortschreibung einigen konnte, bittet Herr Renner die Thematik in den Fraktionen zu diskutieren und der Verwaltung die jeweiligen Ergebnisse mitzuteilen.

Ratsfrau Barthel sagt, dass die Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex aus ihrer Sicht am realistischsten wäre.

Ratsfrau Muth spricht sich für die Variante mit der Stichprobe aus, da die Mieter/innen bereits hoch belastet sind und besagte Variante kostendämpfend für die Mieter/innen wirken würde.

Herr Spittel bemerkt, dass es sich hierbei um eine schwere Entscheidung handelt. Er kann die Argumentation nachvollziehen, dass die Verbraucher in den letzten Jahren stark belastet waren. Jedoch herrscht mangelnder Wohnungsbestand in Neubrandenburg. Außerdem tragen auch die Vermieter immer mehr hohe Kosten. Beide Varianten haben ihr Für und

Wider. Wer trifft die Entscheidung, welche Methode angewendet wird?

Herr Renner antwortet, dass es keine Verfahrensregeln in so einem Fall gibt. Bisher wurde sich in der Arbeitsgruppe Mietspiegel bezüglich des Verfahrens geeinigt. Nunmehr ist das Verfahren streitbefangen. In einigen Kommunen entscheidet in so einem Fall die Verwaltung, in anderen Kommunen entscheidet die Stadtvertretung. Die Entscheidungshoheit hat natürlich die Stadtvertretung. Bei einer Einigung der Fraktionen könnte auf einen langen Diskussionsprozess verzichtet werden.

Ratsherr Gille findet die Variante Verbraucherpreisindex ebenfalls besser. Wenn diejenigen, die eine Wohnung zur Verfügung stellen, gedrückt werden, könnten die finanziellen Mittel für Instandsetzungen usw. fehlen. Die Gefahr wäre gegeben, dass nicht mehr so viel Geld in die Wohnungen investiert werden kann.

Herr Renner bemerkt, dass wenn keine Einigung erzielt werden kann, es auf einen einfachen Mietspiegel hinauslaufen wird. Das Problem wäre, dass dieser vor Gericht nur eingeschränkt anerkannt wird und im Falle von Rechtsstreitigkeiten keine hinreichende Grundlage bietet.

Ratsherr Fink erkundigt sich nach anderen Möglichkeiten.

Herr Renner erläutert, dass die Stadt alle 2 Jahre den qualifizierten Mietspiegel fortschreiben muss, alle 4 Jahre muss er neu per Stichprobe aufgestellt werden.

Herr Spittel fragt, ob bei der Methode der Stichprobe nur aktuelle Mieten erfasst werden, oder ob Mieten in der Vergangenheit ebenfalls berücksichtigt werden?

Herr Renner antwortet, dass Mieten mit Stichtag 31.12.2023 berücksichtigt werden.

Herr Scheller weist auf gewisse Grenzen der Mieten im Sozialbereich hin. Er sagt, dass die Methode der Erfassung des Mietspiegels nicht geändert werden sollte.

Herr Hinzer sagt, dass die Methoden intensiv diskutiert und eine Einigung innerhalb der Fraktionen gefunden werden sollte. Die Methode Verbraucherpreisindex würde eine Steigerung in hoher Größenordnung bedeuten. Für den Großteil der Bürger wäre das nicht leicht aufzufangen. Außerdem werden einige Mehrkosten der Vermieter über die Betriebskosten abgerechnet.

Ratsfrau Muth fragt, ob es einen zeitlichen Druck gibt.

Herr Renner antwortet, dass der Mietspiegel bis 31.05.2024 gilt.

Herr Hinzer bedankt sich für die Informationen und stellt um 17:42 Uhr die Nichtöffentlichkeit her.

gez. Michael Hinzer
Ausschussvorsitzender

gez. Anna Blumberg
Protokollantin