



Blumenstadt Tessin

Bauausschuss

NIEDERSCHRIFT

über die

öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Blumenstadt Tessin
vom 28.01.2025.

Tagungsort: im Sitzungsaal des Rathauses

Beginn der Sitzung: 19:10 Uhr Ende der Sitzung: 21:21 Uhr

Anwesenheit:

Vorsitzender: Herr Dirk Lehnung

Mitglieder: Herr Karsten Kowalzik (2. Stellv. des Vorsitzenden)
Herr Daniel Bülow (Mitglied Bauausschuss)
Herr Christian Bredemeier (Mitglied Bauausschuss)
Herr Thomas Köplin (Mitglied Bauausschuss)
Herr Gildo Müller (Mitglied Bauausschuss)

entschuldigt: Frau Liane Brandenburg (1. Stellv. des Vorsitzenden,
sachkundige Einwohnerin)
Frau Birte Hoppe-Olsen (Gleichstellungsbeauftragte)

unentschuldigt: -

Gäste: Herr Dr. Ernst Schmidt - Stadtvertreter
Herr Klaus Scherer - Bürgervorsteher
Frau Kerstin Berneis - Architektin aib Bauplanung

von der Verwaltung: Herr Maik Ritter - Bürgermeister
Herr Martin Krönke - Amtsleiter Bauverwaltung &
Gebäudemanagement
Frau Lea Küper - Schriftführerin

I. Öffentlicher Teil

Der Vorsitzende, Herr Lehnung, eröffnet die öffentliche Sitzung des Bauausschusses der Blumenstadt Tessin und begrüßt alle Anwesenden.

TOP 01.: Feststellung der Beschlussfähigkeit und Bestätigung der Tagesordnung

Herr Lehnung stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 6 anwesenden Ausschussmitgliedern gegeben.

Auf Antrag des Vorsitzenden wird die vorliegende Tagesordnungspunkt 05 hinter den Tagesordnungspunkt 06 abgehandelt und wie folgt durch die Ausschussmitglieder beschlossen:

Beschluss: BA 10-03/2025 vom 28.01.2025 Tessin

Öffentlicher Teil:

TOP	Betreff	Vorlagen-Nr.
01.	Feststellung der Beschlussfähigkeit und Bestätigung der Tagesordnung	
02.	Bericht des Bürgermeisters	
03.	Bestätigung der Niederschrift des Bauausschusses vom 05.11.2024 (liegt Ihnen bereits vor)	
04.	Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der letzten Sitzung	
05.	Informationen zum Vorhaben „Erweiterungsneubau Kindertagesstätte im Helmstorfer Weg“	0066/25
06.	Beratung und Beschluss für das Inkrafttreten des Lärmaktionsplanes der Blumenstadt Tessin	0072/25
07.	Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder	

Nichtöffentlicher Teil:

TOP	Betreff	Vorlagen-Nr.
08.	Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder	
09.	Informationen zu einem Antrag auf Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V	0073/25

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

TOP 02.: Bericht des Bürgermeisters

Herr Lehnung übergibt hierzu das Wort an Herrn Ritter. Herr Ritter berichtet über folgendes:

Informationen aus dem Bereich Freizeiteinrichtungen

- höchstes Jahresergebnis in 2024 seit Bestehen 1995 (u.a. aufgrund von Anpassungen der Benutzungsgebühren)
- im Jahr 2025 „30 Jahre Freizeitzentrum Tessin“
- aktuelle Umsätze aus dem Jahr 2024 im Vergleich zu 2017 + 108%; zu 2023 (bisher bestes Jahresergebnis) + 16%

Informationen aus dem Amt für Ordnung & Soziales

Termine:

- 01.03.2025 Tessiner Karneval im Volksparksaal
- 19.03.2025 - 09.04.2025 Ausstellung „Deine Anne. Ein Mädchen schreibt Geschichte“ in der „Alten Zuckerfabrik“
- 04.04.2025 Nacht der Bibliotheken
- 05.04.2025 Frühjahrsputztag
- 19.04.2025 Osterfeuer an der „Alten Zuckerfabrik“
- 26.04.2025 2. Tessiner Frühjahrslauf
- 21.06.2025 100 Jahre Spielmannszug Tessin

Allgemeines:

- Fußgängerüberweg B110 (Netto/ Sonderpreisbaumarkt)
 - Antragstellung auf Errichtung einer Ampelanlage beim Straßenbauamt Stralsund seitens der Blumenstadt Tessin

- Erweiterung Spielplätze in Vilz, Bahnhofstr. und auf dem „Mühlenberg“
 - Vilz abgeschlossen, in der Bahnhofstr. wird noch in dieser Woche der Baubeginn erfolgen
- Friedhof:
 - Pflege und Unterhaltung durch städtischen Bauhof ist gut angelaufen
- Kulturamt:
 - Stellenausschreibung für SB Ordnungs-/ Kulturamt läuft

Informationen aus dem Amt für Finanzen

- Kaufpreis für die verkauften Grundstücke an die Fa. Semmelhaack ist in KW 4 eingegangen (4,3 Mio. €)
- Kontostand aller amtsangehörigen Gemeinden:
 - am 01.01.2025: 6.638.579,01 EUR
 - am 23.01.2025: 10.930.779,13 EUR
 - Erhöhung der liquiden Mittel um 4.292.200,12 EUR
- im B-Plan 16 „Am Recknitzpark 2“ wurde letzte Woche ein Grundstück notariell veräußert; 2 weitere Grundstücksverkäufe stehen an
- insgesamt wurden mit heutigen Stand 85 Grundstücke veräußert

Informationen aus dem Amt für Bauverwaltung & Gebäudemanagement

Neubau Kita am Standort „Helmstorfer Weg“

- Präsentation des aktuellen Planungsstands erfolgt in der heutigen Bauausschusssitzung durch die zuständige Architektin Frau Berneis vom Planungsbüro aib aus Rostock

Neuanschaffung Heizungsanlage Kita „Helmstorfer Weg“

- die 10 Jahre alte Heizungsanlage musste aufgrund eines Komplettausfalls Anfang des Jahres ausgebaut und durch eine neue ersetzt werden
- aus wirtschaftlichen Gründen kam eine Reparatur nicht in Frage
- bereits in den vergangenen Jahren fiel die Anlage regelmäßig aus und musste repariert werden (lief seit Nutzungsbeginn im Jahr 2014 nie störungsfrei)
- Gesamtkosten ca. 16T EUR brutto (Genehmigung wird im kommenden HA eingeholt - Dringlichkeit lag aufgrund der kalten Witterung vor)

Neubau Feuerwehr

- Machbarkeitsstudie wurde um 2 Standorte (insgesamt nun 4), erweitert (Kosten gesamte Machbarkeitsstudie: ca. 15T EUR brutto)
- Vorstellung der Ergebnisse voraussichtlich in den kommenden Fachausschüssen (April/ Mai) sowie auf der Stadtvertreterversammlung (Juni)

Defekte Straßenbeleuchtungsanlagen im Stadtgebiet

- aktuell sieht es im Stadtgebiet sehr gut aus (wenig Einzeldefekte)
- dafür liegen im Gewerbegebiet „Am Tannenköp“ zahlreiche Defekte vor, die die Beauftragung eines Fachunternehmens (Fa. Ziolkowski hat sich bereits bereit erklärt, jedoch scheitert es aktuell an fehlenden Kapazitäten) nach sich zieht
- aktuelle Idee aus der Verwaltung heraus - Umrüstung bestehender Straßenbeleuchtungsanlagen auf LED nicht nur in Höhe des aktuellen HH-Ansatzes i.H.v. 15T EUR durchführen, sondern in anderen Größenordnungen (Synergieeffekte: nur eine Baustelleneinrichtung; Einsparungen von Energie; Umrüstung senkt gleichzeitig Ausfallquote)

Inaugenscheinnahme Mühlenhaus durch Untere Denkmalbehörde

- Rissbildungen im Wand- und Deckenbereich des Mühlenhauses wurden durch den beauftragten Restaurator am vergangenen Freitag behoben (Kosten: ca. 3T EUR brutto)

Informationen aus dem Amt für Personal & Organisation

- Strukturänderung im Amt Zentrale Dienste wurde sehr gut angenommen
- Zentrale Dienste umbenannt zu Personal & Organisation; zukünftige Amtsleiterin Frau Haas
- zusätzlich das Amt für Kommunales Recht; Amtsleitung Frau Kasten

TOP 03.: Bestätigung der Niederschrift des Bauausschusses vom 05.11.2024

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 05.11.2024 liegt allen Ausschussmitgliedern vor. Einwände werden nicht erhoben.
Durch den Bauausschuss wird nachfolgender Beschluss gefasst:

Beschluss: BA 11-03/2025 vom 28.01.2025 Tessin

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Tessin vom 05.11.2024 wird bestätigt.

Abstimmungsergebnisse				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

* Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

TOP 04.: Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der letzten Sitzung

Herr Lehnung informiert, dass auf der letzten Sitzung keine Beschlüsse im nichtöffentlichen Teil gefasst wurden.

TOP 05.: Informationen zum Vorhaben „Erweiterungsneubau Kindertagesstätte im Helmstorfer Weg“

Auf die Vorlage 0072/25, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.
Das Rederecht für Frau Berneis wird von den Ausschussmitgliedern einstimmig gewährt.
Herr Ritter führt zuvor aus, dass die aktuelle Planung einen Gruppenraum mehr als die vom Landkreis Rostock erhaltenen Bedarfsbestätigung vorsieht. Die Stadt prognostiziert durch das Entstehen der beim Landkreis Rostock angezeigten Wohnbauflächenentwicklungen (vorwiegend für Wohnen) einen Kinderzuwachs. Der Landkreis Rostock hingegen prognostiziert einen Rückgang in allen Altersgruppen.
Frau Berneis zeigt auf einer PowerPoint Präsentation erstmalig den Ausschussmitgliedern den aktuellen Planungstand des Erweiterungsneubaus auf dem Gelände der Kita „Zum Regenbogen“ im „Helmstorfer Weg“. Bestandteil der Präsentation sind zum einen eine aktuelle Kostenschätzung in Höhe von 4.958.511,57 EUR brutto (ohne Kostengruppe 500 - Außenanlagen), ein Lageplan mit eingezeichnetem Projekteintrag, ein Grundriss sowie Ansichtszeichnungen. Dazu erklärt Herr Krönke, dass die Kosten für Planungs- und Bauleistungen mit einem Bruttowert in Höhe von 5 Mio. € nicht überschritten werden dürfen, da dies die Förderrichtlinie ILERL M-V, über die das Vorhaben gefördert werden soll, vorsieht. Dies ist auch der Grund, weshalb die Kostengruppe 500 - Außenanlagen in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt wurde. Die Planung und Gestaltung der Außenanlagen stellen eine eigene Maßnahme dar, welche ebenfalls über die oben genannte Richtlinie gefördert werden soll. Herr Lehnung erkundigt sich nach der Anzahl der geplanten Gruppenräume. Herr Krönke und Frau Berneis erklären, dass die Planung insgesamt 11 Gruppenräume einschließlich aller erforderlichen Nebenräume (Schlafraum, Garderobe und Sanitärbereich) vorsieht. Herr Köplin fragt an, ob zusätzliches Personal und somit auch zusätzliche Personalkosten auf die Stadt zukommen werden. Herr Ritter erläutert, dass die Bedarfsbestätigung des Landkreises Rostock zur Erweiterung der Kita „Zum Regenbogen“ auch eine Schließung der Kita „Spielhaus“ und „Villa Kunterbunt“ in der „Karl-Marx-Str.“ nach sich zieht. Von daher werden alle Erzieherinnen und Erzieher aus der Karl-Marx-Str. nach Fertigstellung des Erweiterungsneubaus, mit ihren Gruppen in den „Helmstorfer Weg“ umziehen. Weiterhin erläutert Herr Ritter, dass regelmäßige Entgeltverhandlungen mit dem Landkreis Rostock geführt werden und dass auch immer die Möglichkeit besteht, dass die wöchentlichen Arbeitszeiten der Erzieherinnen und Erzieher bei rückläufigem Bedarf, reduziert werden können. Dies ist aktuell aber nicht der Fall. Herr Lehnung fragt an, warum die Schlaf- und Sanitärräume nur über die Gruppenräume zu erreichen sind. Frau Berneis erklärt, dass dies mit der Aufsichtspflicht der Erzieherinnen und Erzieher einhergeht. Herr Scherer bittet um Rederecht, welches ihm einstimmig

gewährt wird. Herr Scherer äußert Bedenken, ob die Hansestadt Rostock die geplante Erweiterung der Kita im Helmstorfer Weg verhindern könnte. Herr Ritter verneint dies, da die Bedarfsbestätigung des Landkreises Rostock vorliegt und somit die Erforderlichkeit zur Erweiterung der Kita bestätigt wurde. Weiterhin erläutert Herr Ritter, dass der Landkreis Rostock darauf bedacht ist, dass auch die gemeindlichen Kitas in Zukunft erhalten bleiben.

Herr Krönke erklärt abschließend den weiteren Ablauf der Maßnahme:

- aib Bauplanung hat die Leistungsphasen 1-2 so gut wie abgeschlossen
- Vergabe der weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 3-9) wird aktuell vorbereitet - die Kosten hierfür liegen oberhalb des Schwellenwertes (über 220.000 € netto) - von daher muss eine EU-weite Ausschreibung der weiteren Planungsleistungen erfolgen
- um Vergabefehler zu vermeiden, wurde eine Rechtsanwältin mit der rechtlichen Begleitung des Vergabeverfahrens beauftragt
- EU-weite Ausschreibung soll im Februar veröffentlicht werden
- Auftragserteilung der weiteren Planungsleistungen durch die Stadtvertretung voraussichtlich im März/ Juni 2025
- Bis spätestens 31.08.2025 müssen die Bauantragsunterlagen beim Landkreis Rostock (Untere Bauaufsicht) eingereicht werden (Grundlage für den Förderantrag)
- Förderantrag ist ebenfalls bis zum 31.08.2025 beim Landkreis Rostock einzureichen (Amt für Kreisentwicklung - Zentrale Fördermittelstelle)
- 1. bzw. 2. Quartal 2026 Erhalt Zuwendungsbescheid
- 3. Quartal 2026 Ausschreibung aller Bauleistungen
- 4. Quartal 2026 Baubeginn
- 1. bzw. 2. Quartal 2028 bauliche Fertigstellung

Herr Lehnung fragt an, was mit dem Gelände der Kita „Karl-Marx-Straße“ nach dem Umzug passieren soll. Herr Ritter erläutert, dass ihm bewusst ist, dass das Areal im Anschluss einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden muss, um einem städtebaulichen Missstand vorzubeugen. Konkrete Pläne hierzu gibt es aktuell aber nicht. Herr Köplin fragt an, ob die Rechtsanwältin Einblick in die eingereichten Angebote der Planungsbüros erhält. Herr Krönke erläutert, dass das Vergabeverfahren ausschließlich über eine elektronische Plattform stattfindet. Die eingereichten Angebote werden erst zum Submissionstermin (Eröffnung der Angebote) unverschlüsselt zur Verfügung gestellt. Potenzielle Bieter können über die Vergabeplattform Fragen zur Ausschreibung stellen, jedoch erhalten alle Frager lediglich eine Nummer und sind damit auch nicht erkennbar. Planungsbüros, welche ein Angebot eingereicht haben, werden anhand einer vor der Ausschreibung festgelegten Bewertungsmatrix bewertet. Der Bieter mit der höchsten Punktzahl erhält dann den Zuschlag. Herr Bredemeier fragt an, in welcher Höhe Mehrkosten geplant sind, da er vermutet, dass die Summe der Planungs- und Baukosten letztlich über den 5 Mio. € brutto betragen wird. Herr Krönke erläutert, dass es in der Bauphase aller Voraussicht nach zu Nachträgen kommen wird. Dies ist der Verwaltung bewusst. Für alle Mehrkosten, die während der Bauphase auftreten, ist es möglich ein Antrag auf Erhöhung der Fördermittel beim Fördermittelgeber zu stellen. Inwieweit solch ein Antrag Aussicht auf Erfolg hat, kann heute noch nicht abgeschätzt werden. Herr Lehnung fragt an, ob die Gestaltung der Außenanlagen ggf. vom Bauhof durchgeführt werden können. Herr Ritter verneint dies, da z.B. die geplanten Spielgeräte nach erforderlichen DIN-Normen errichtet werden müssen. Dies ist durch den Bauhof nicht leistbar. Des Weiteren würde in dieser Zeit der Bauhof nicht für Pflege des Stadtgebietes zur Verfügung stehen.

TOP 06.: Beratung und Beschluss für das Inkrafttreten des Lärmaktionsplanes der Blumenstadt Tessin

Auf die Vorlage 0066/25, die allen Bauausschussmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigefügt.

Im vergangenen Bauausschuss war die Entwurfsauslegung Thema. Im Auslegungszeitraum wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit oder von den Trägern öffentlicher Belange eingereicht. Die Stellungnahme des Straßenbauamtes Stralsund (SBA) ist mit dem heutigen Tag eingegangen. Das SBA äußerte ebenfalls keine Bedenken zu dem Lärmaktionsplan. Somit wurden keine Änderungen in dem Entwurf vorgenommen und der Bauausschuss kann der Stadtvertretung das Inkrafttreten des Lärmaktionsplanes empfehlen.

Durch die Mitglieder des Bauausschusses wird nachfolgender Beschluss gefasst:

Beschluss: BA 12-03/2025 vom 28.01.2025 Tessin

Die Stadtvertretung der Blumenstadt Tessin beschließt auf ihrer Sitzung am 25.03.2025, das Inkrafttreten des Lärmaktionsplanes für die Blumenstadt Tessin.

Abstimmungsergebnisse zur Vorlage Nr. 0066/25				
anwesend	ja	nein	Enthaltung	ausgeschl.*
6	6	0	0	0

*Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot Aufgrund des § 24 KV M-V in der jeweils gültigen Fassung

TOP 07.: Anfragen und Mitteilungen der Ausschussmitglieder

Von Seiten der Ausschussmitglieder gibt es keine Anfragen bzw. Mitteilungen.

20:00 Uhr - Ende des öffentlichen Sitzungsteils.

Gez.
Dirk Lehnung
Ausschussvorsitzender

Gez.
Karsten Kowalzik
2. Stellv. d. Vors.

Gez.
L. Küper
Schriftführerin