



**Begründung zur Vorlage
Vorhabenbeschluss
Ensemble Unteres Schloss Mirow**



Herausforderung annehmen - Zukunft gestalten - Prozess starten

Sicherung und Restaurierung sowie Zuführung einer Nutzung des leerstehenden Unteren Schlosses mit barockem Flügelgebäude in der Mitte der Stadt Mirow und Einbeziehung der dazugehörigen Außenanlagen.

Das Untere Schloss ist Bestandteil des Ensembles Schlossinsel Mirow.

Eigentümer Unteres Schloss, Flügelgebäude, Außenanlagen: Stadt Mirow

Das Untere Schloss in Mirow ist Bestandteil des bedeutenden Gesamtensembles Schlossinsel Mirow.

Hierzu gehören folgende wesentliche Bestandteile:

1. Das in Landesbesitz befindliche, im Jahre 1708 erbaute und später 1749 bis 1752 veränderte herzogliche Schloss, welches umfassend restauriert wurde und seit 2015 als Museum genutzt wird.
2. Das zum Schloss gehörende, 1758 fertiggestellte Kavaliershaus (Landesbesitz).
3. Das in der Renaissance errichtete Torhaus (Landesbesitz).
4. Die mittelalterliche Johanniterkirche aus dem 14. Jahrhundert (Besitz ev.-luth. Kirche).
5. Das ab 1735 erbaute Untere Schloss, welches 1765 umgebaut und im Jahre 1848 nochmals verändert wurde. Bauteile aus allen drei Bauphasen sind erhalten geblieben.
6. Ein Flügelgebäude des Unteren Schloss, 1736 erbaut.
7. Die Parkanlagen mit sogenannter Liebesinsel und Fürstengruft.
8. Mittelalterliche Wallanlagen mit vorgelagerten Wassergräben.

Diese Bauwerke sind einzeln, insbesondere aber in ihrer Gesamtheit Denkmale von herausragender kultureller und architekturgeschichtlicher Bedeutung. Das Untere Schloss mit Flügelgebäude bildet einen bedeutenden Bestandteil dieser Gesamtlage.

Der Ortsname Mirow stammt aus der slawischen Besiedlungszeit und bedeutet nach der ersten urkundlichen Erwähnung (1227) „Ort des Friedfertigen, Friedensort“!

Zu der Stadt Mirow gehören auf einer Fläche von 156 km² die Ortsteile Babke, Blankenförde, Diemitz, Fleeth, Granzow, Leussow, Peetsch, Qualzow, Roggentin, Schillersdorf und Starsow.

Mirow ist Grundzentrum und erfüllt wichtige Funktionen für den Nahbereich.

Alle Entwicklungsziele für das Grundzentrum Mirow sollen in ihrer Wirkung ebenfalls für das ganze Umfeld wirksam sein.

Die Stabilisierung und der Ausbau als Tourismusstandort sind ein wichtiger Baustein, um Mirow und die dazugehörigen Ortsteile weithin zunehmend als attraktiven Standort zu sichern und auszuweisen.

So hat bereits Annette Böck-Friese, Bauamtsleiterin Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, auf der Planerwerkstatt 2015 in Mirow darauf verwiesen:

„Ein...sehr passendes Handlungskonzept für Mirow könnte daher sein `Tourismus und Kultur` mit dem Hauptziel, eine behutsame und umweltverträgliche Weiterentwicklung der Tourismuswirtschaft durch Profilierung und Verknüpfung der Segmente Natur-, Wasser- und Gesundheitstourismus sowie Kultur- und Städtetourismus zu planen.“ und weiter „Ein zweites wesentliches Ziel ist die wirtschaftliche und touristische Erschließung kulturhistorisch wertvoller Gebäudeensembles...“!

Abschließend empfiehlt sie eine Aufwertung des Ortskernes in Mirow, um so u.a. der Funktion als Grundzentrum und Tourismusstandort gegenüber gerecht zu werden sowie eine Öffnung der Uferzonen zur Stadt hin zu entwickeln.

Der Beirat für Tourismus und Stadtentwicklung der Stadt Mirow hat im Dezember 2020 gegenüber der Stadtvertretung Mirow eine Stellungnahme abgegeben. Dabei votieren alle Arbeitsgruppen gleichermaßen. Der Beirat besteht aus den Arbeitsgruppen: Tourismus, Stadtentwicklung sowie Ländliche Räume/Dorfentwicklung.

Der Beirat spricht sich gegen einen Verkauf des Ensembles Unteres Schloss aus.

Der Beirat führt aus:

„Der Ort Mirow wird in allen Arbeitsgruppen übereinstimmend als urbanes Zentrum der Gemeinde angesehen, dessen Herzstück aus dem Ensemble Schlossinsel, Unteres Schloss mit Rotdornhaus, Feuerwache, Seezugang (Weiße Flotte und Stadthafen) sowie dem vorgelagerten Platz „Schulkurve“ und nordöstliches Ende der Mühlenstraße - begrenzt durch das Pfarrhaus und dem Eckgebäude gegenüber (z. Z. Pizzeria) besteht.

Mit der Fördermittelzusage durch den Bund eröffnet sich für die Stadt die Möglichkeit zur Sanierung der Bausubstanz der historischen Gebäude Schloss und Rotdornhaus sowie des Außenbereichs. Damit erscheint eine stadteigene Nutzung / Vermietung der Gebäude und des Geländes realistisch. Auch die Einbindung kleinerer privater Projekte über Teilverkäufe, Public-private-Partnership, Genossenschaft / ARGE aus privaten Investoren und Kommune sind aus unserer Sicht denkbar und von den Arbeitsgruppen ausdrücklich gewünscht.

Ein Verkauf des gesamten Areals an einen Investor ist für die Kommune derzeit als nicht wirtschaftlich anzusehen. Wenn hingegen der Stadthafen und das Untere Schloss saniert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt wurden, steigern sie als städtebaulicher Anker die Werte der umliegenden Gebäude und Grundstücke. Mit Teilverkäufen lassen sich Mittel generieren, um den öffentlichen Raum im Gebiet unter Zuhilfenahme von Fördermitteln hochwertig zu sanieren und so eine Aufenthaltsqualität für Besucher des neuen Mirower Zentrums zu schaffen. Auch die Finanzierung einer Kulturbühne scheint so ohne zusätzliche Mittel denkbar.

Zur Einwerbung weiterer Förder- und Spendenmittel empfehlen wir eine Bürgerstiftung Mirow.“

Wir stehen somit am Anfang eines bauplanerischen Prozesses, der jetzt gestartet werden muss.

Diese einmalige landschaftliche und städtebaulich-kulturelle Situation gilt es zu nutzen.

Es werden noch umfangreiche Planungen, Anhörungen und Abstimmungen in Zukunft erforderlich sein.

Aber mit diesem Grundsatzbeschluss der Stadtvertretung Mirow besteht nun die Chance, einen Missstand in Angriff zu nehmen und das Projekt Unteres Schloss Mirow zu starten und damit einer, auch öffentlichen, Nutzung für die Einwohnerinnen und Einwohner insgesamt sowie für Gäste und Touristen zuzuführen.

Mit der Antragstellung durch die Stadt Mirow (Erstantrag) vom Oktober 2020 auf Bewilligung von Bundesmitteln aus dem Denkmalpflegeprogramm der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) hat der Deutsche Bundestag in seiner Sitzung am 11. Dezember 2020 den Bundeshaushalt 2021 beschlossen. Dabei wurden in dem der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien zugeordneten Kapitel des Haushaltsplanes Bundesmittel für „Unteres Schloss Mirow“ vorgesehen. Mit der Beschlussfassung wurde lediglich eine Ausgabeermächtigung erteilt. Für die Förderung der Baumaßnahme einschließlich der Prüfung und Bewilligung ist die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) zuständig.

Um das Zuwendungsbauverfahren in Gang zu setzen, muss eine „Formlose Anfrage“ gestellt werden.

Bei der formlosen Anfrage handelt es sich noch nicht um die umfänglichen Antrags- und Bauunterlagen, die im weiteren Verlauf auf der Grundlage der RZBau zu erstellen sind. Sie können regelmäßig erst nach Vorlage einer Entwurfsplanung eines entsprechend dem Vergaberecht ausgewählten Architekturbüros erstellt werden. Die Formlose Anfrage soll aber bereits alle maßgeblichen Aspekte enthalten, um die Förderungswürdigkeit des Projektes prüfen zu können.

In den RZBau ist das gesamte Zuwendungsbauverfahren von der Erstellung der so genannten formlosen Anfrage über die Antragstellung und Prüfung bis zur abschließenden Prüfung des Verwendungsnachweises festgelegt.

Die formlose Anfrage dient als „offizielle“ Kontaktaufnahme zum Zuwendungsgeber. Benötigt wird eine geschlossene Unterlage, die dann an andere Stellen, insbesondere an das Bundesbauministerium, die Bundesbauverwaltung und an das Bundesfinanzministerium, zur Information und Abstimmung über das Fördervorhaben weitergeleitet werden kann. Inhaltlich soll der derzeitige Stand dargestellt werden.

Eine konkrete Antragstellung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Folgemaßnahmen:

- Aufhebung des Vertrages mit dem Makler zum 01.06.2021
- Schaffung einer Personalstelle für Koordination
- Antrag auf Notsicherung für Rotdornhaus
- Erstantrag BKM
- Akquise von weiteren Fördermitteln und Antragstellungen
- Einberufung einer Geberkonferenz
- jährliche Sonderberichterstattung

Finanzplanung

I. Anlagenübersicht zum 31.12.2020 zum Komplex „Unteres Schloss“

Grund und Boden:

1.	Flur 6 Flurstück	3/3	12.449,00 m ²	210.590,70 EUR
2.	Flur 6 Flurstück	3/4	1.561,00 m ²	23.845,74 EUR
3.	Flur 6 Flurstück	41/4	19,00 m ²	250,86 EUR
4.	Flur 6 Flurstück	41/7	3.401,00 m ²	4.684,62 EUR
Summe:			17.430,00 m ²	239.371,92 EUR

Nachrichtlich: Der aktuelle sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwert (Bodenrichtwertnummer 466) vom Gutachterausschuss des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte beträgt 49,00 EUR/m².

Weiterhin sind die Gebäude Unteres Schloss, Rotdorngebäude und Hofgebäude mit einem Erinnerungswert in Höhe von jeweils einem Euro im Anlagespiegel enthalten.

Laufende Abschreibungen werden auf den Grund und Boden nicht verbucht.

II. Darstellung der geschätzten Baukosten

Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz für das
Untere Schloss mit Außenanlagen sowie das Flügelgebäude (Rotdornhaus)

Gesamtkosten: 7.770.000,00 EUR

etatisierte Fördermittel BKM:	- 2.800.000,00 EUR
zu beantragende Fördermittel Land M-V:	- 1.400.000,00 EUR
Einzahlungen aus Teilverkäufen:	- 1.000.000,00 EUR
Eigenanteil Stadt Mirow:	2.570.000,00 EUR

Die Sanierung würde sich auf 7 Bauabschnitt (Jahre) verteilen. Die Eigenmittel pro Jahr würden sich demnach auf ca. 367.000 EUR belaufen.

Durch die Sanierung würde sich das Eigenkapital der Stadt Mirow in Höhe der Gesamtsanierungskosten, abzüglich der erhaltenen Fördermittel, erhöhen. Bei geschätzten Sanierungskosten in Höhe von 7.770.000 EUR und den Erhalt von Fördermitteln in Höhe von ca. 4.200.000,00 EUR würde sich das Eigenkapital der Stadt Mirow (ohne Betrachtung von Teilverkäufen) um 3.570.000 EUR (ca. 16%) erhöhen. Der Stand des Eigenkapitals der Stadt Mirow beträgt mit dem festgestellten Jahresabschluss 2019 22.310.866,90 EUR.

Laut landeseinheitlicher Abschreibungstabelle beträgt die Nutzungsdauer für massive Gebäude 80 Jahre. Somit würden die laufenden Auswirkungen im Ergebnishaushalt ca. 97.000 EUR pro Jahr, ab Monat der Fertigstellung, für die nächsten 80 Jahre betragen. Demgegenüber stehen die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für die nächsten 80 Jahre in Höhe von ca. 52.500 EUR. Der Differenzbetrag in Höhe von ca. 44.500 EUR verbleibt bei der Stadt Mirow.

Weiterhin sind für das o.g. Projekt Kosten für die Vorbereitung, Durchführung, Betreuung und Koordination erforderlich. Diese belaufen sich in Form von Personal-/Honorarkosten auf eine Summe in Höhe von ca. 80.000 EUR pro Jahr.

III. Darstellung der geschätzten laufenden jährlichen Kosten

III/1 Unteres Schloss mit einer Nutzfläche von ca. 1.800 m²

1.	Wasser, Strom, Heizung etc.:	3,00 EUR/m ² /Monat	64.800,00 EUR
2.	Gebäudereinigung:	1,00 EUR/m ² /Monat	21.600,00 EUR
3.	sonst. Betriebskosten:	1,00 EUR/m ² /Monat	21.600,00 EUR
4.	Gesamtsumme:	5,00 EUR/m ² /Monat	108.000,00 EUR

Die jährlichen laufenden Betriebskosten für das Untere Schloss würden sich auf ca. 108.000 EUR belaufen (9.000 EUR pro Monat).

III/2 Flügelgebäude (Rotdorngebäude) mit einer Nutzfläche von ca. 700 m²

1.	Wasser, Strom, Heizung etc.:	3,00 EUR/m ² /Monat	25.200,00 EUR
2.	Gebäudereinigung:	1,00 EUR/m ² /Monat	8.400,00 EUR
3.	sonst. Betriebskosten:	1,00 EUR/m ² /Monat	8.400,00 EUR
4.	Gesamtsumme:	5,00 EUR/m ² /Monat	42.000,00 EUR

Die jährlichen laufenden Betriebskosten für das Flügelgebäude (Rotdorngebäude) würden sich auf ca. 42.000 EUR belaufen (3.500 EUR pro Monat).

Refinanzierung über Vermietung:

Unteres Schloss mit einer Nutzfläche von ca. 1.800 m²; Vermietung von 1.440 m² (80%)

1.	warme Betriebskosten:	2,20 EUR/m ² /Monat ³	8.016,00 EUR
2.	kalte Betriebskosten:	1,90 EUR/m ² /Monat	32.832,00 EUR
3.	Kaltmiete:	2,00 EUR/m ² /Monat ³	4.560,00 EUR
4.	Gesamtsumme:	6,10 EUR/m ² /Monat	105.408,00 EUR

Die jährlichen laufenden Mieteinnahmen für das Untere Schloss würden sich auf ca. 105.408 EUR belaufen (8.784 EUR pro Monat).

Flügelgebäude (Rotdorngebäude) mit einer Nutzfläche von ca. 700 m²; Vermietung von 560 m² (80%)

1.	warme Betriebskosten:	2,20 EUR/m ² /Monat	14.784,00 EUR
2.	kalte Betriebskosten:	1,90 EUR/m ² /Monat	12.768,00 EUR
3.	Kaltmiete:	2,00 EUR/m ² /Monat	13.440,00 EUR
4.	Gesamtsumme:	6,10 EUR/m ² /Monat	40.992,00 EUR

Die jährlichen laufenden Mieteinnahmen für das Flügelgebäude (Rotdorngebäude) würden sich auf ca. 40.992 EUR belaufen (3.416 EUR pro Monat).

Zusammenfassung:

1.	lfd. Aufwendungen Untere Schloss	5,00 EUR/m²/Monat	108.000,00 EUR
2.	lfd. Aufwendungen Flügelgebäude	5,00 EUR/m²/Monat	42.000,00 EUR
3.	lfd. Abschreibungen Pos. 1+2		97.000,00 EUR
4.	lfd. Auflösung Sonderposten		- 52.500,00 EUR
5.	Vermietung 1.440 m² Unteres Schloss	6,10 EUR/m²/Monat	- 105.408,00 EUR
6.	Vermietung 560 m² Flügelgebäude	6,10 EUR/m²/Monat	- 40.992,00 EUR

Saldo: 48.100,00 EUR