

Grundsatzbeschluss

Umgestaltung des alten Stallgebäudes in der Dorfmitte von Siedenbollentin zum Mehrfunktionshaus/Beantragung Fördermittel

<i>Organisationseinheit:</i> Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften <i>Verfasser:</i> Luca Mark Mielke	<i>Datum</i> 28.10.2025 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Siedenbollentin (Entscheidung)	17.11.2025	Ö

Sachverhalt

Die Gemeinde Siedenbollentin verfügt über ein zentral in der Dorfmitte gelegenes, gemeindeeigenes Stallgebäude, Gemarkung Siedenbollentin, Flur 17, Flurstück 437. Aufgrund seiner Lage und Größe bietet das Gebäude hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Umnutzung. Ziel der Gemeinde ist es, das Gebäude zu einem Mehrfunktionshaus zu entwickeln, das die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellt, den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt und einen neuen Mittelpunkt des dörflichen Lebens schafft.

Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist die Integration eines Nahversorgungsangebots nach dem „Tante Enso“-Konzept. Dieses Konzept verbindet die Vorteile eines modernen Online-Handels mit einer lokalen, kleinteiligen Versorgung in Form digitalisierter Dorfläden. Die Verkaufsstellen sind speziell für ländliche Regionen konzipiert, in denen herkömmliche Supermärkte aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr betrieben werden können (siehe Anlage 1 Konzept).

Die Gesamtausgaben für die geplante Umgestaltung des Stallgebäudes zum Mehrfunktionshaus belaufen sich gemäß Kostenschätzung nach DIN 276 auf 499.745,81 Euro (Anlage 2 Kostenschätzung).

Zur finanziellen Unterstützung wurde ein Fördermittelantrag beim Land Mecklenburg-Vorpommern gestellt.

Die Förderung erfolgt über das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des Programms „Dorferneuerung“ in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten und ist beim Landkreis MSE zu beantragen.

- Beantragte Fördersumme: 299.847,48 EUR
- Förderziel: Unterstützung der kommunalen Infrastrukturentwicklung und Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt demzufolge 40 % = 199.898,33 €. Der Eigenanteil soll über eine Kreditaufnahme finanziert werden. Die Refinanzierung des Kredites erfolgt über 10 Jahre aus den Erträgen der monatlichen Nettokaltmiete für die Verkaufsfläche (siehe Anlage 1 Konzept).

Zur Reduzierung des kommunalen Eigenanteils wird eine gezielte Einbindung externer Finanzierungsmöglichkeiten vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Beteiligungen benachbarter Gemeinden sowie die Akquisition von Spenden und Sponsoringmitteln.

Für die Entscheidung ist gemäß § 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V die Gemeindevertretung zuständig.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Siedenbollentin beschließt, das ehemalige Stallgebäude in der Ortsmitte umfassend zu sanieren und zu einem Mehrfunktionshaus umzubauen. Ziel ist die Schaffung eines gemeinschaftlich nutzbaren Ortes für Dorfleben, Vereine, kulturelle Veranstaltungen, soziale Angebote sowie flexible Mehrzwecknutzung.

Der Bürgermeister wird beauftragt,

- die notwendigen Schritte zur Projektvorbereitung einzuleiten,
- eine belastbare Kosten- und Ausführungsplanung erstellen zu lassen,
- sowie Fördermittel fristgerecht zu beantragen.

Die Gemeindevertretung stimmt zu, dass – sofern eine Förderung bewilligt wird – der gemeindliche Eigenanteil in Höhe gemäß späterem Kosten- und Finanzierungsplan im Haushaltsplan eingeplant wird.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		in Folgejahren: <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:		<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Werden im neuen Haushaltsplan Produktsachkonto: 2026 berücksichtigt. Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die Maßnahme wird im Haushaltsplan 2026 ff aufgenommen.			

Anlage/n

1	Kostenschätzung öffentlich
2	Konzeption Siedenbollentin öffentlich

Kostenschätzung nach DIN 276

Proj.: 13814 **Umbau Lagergebäude zum Mehrfunktionenhaus Siedenbollentin**
 LV: 13814-KS-2 **- Kostenschätzung n. DIN 276 -**

		<u>Einheitspreis</u>	<u>Gesamtbetrag</u>
BT	1	Umbau Lagergebäude zum Mehrfunktionenhaus	
LB	1	Grundstück (KG 100)	
1.1.1		Grundstückskosten (Eigentum des Bauherren)	
	Menge:	5.000 m ²	0,00 €
			0,00 €
<u>Summe LB</u>	1	Grundstück (KG 100)	0,00 €
LB	2	vorbereitende Maßnahmen (KG 200)	
1.2.1		Abbrucharbeiten	
	Menge:	451,87 m ² BGF	32,00 €
			14.459,84 €
1.2.2		Medienheranführung	
	Menge:	451,87 m ² BGF	18,00 €
			8.133,66 €
<u>Summe LB</u>	2	vorbereitende Maßnahmen (KG 200)	22.593,50 €
LB	3	Bauwerk - Baukonstruktionen (KG 300)	
1.3.1		Umbauarbeiten (z.B. Erd-, Maurer-, Putz-, Beton-, Estrich-, Trockenbau-, Fenster- Türen)	
	Menge:	451,87 m ² BGF	480,00 €
			216.897,60 €
<u>Summe LB</u>	3	Bauwerk - Baukonstruktionen (KG 300)	216.897,60 €

Konzeption:

Umgestaltung des alten Stallgebäudes in der Dorfmitte von Siedenbollentin zum Mehrfunktionshaus

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Siedenbollentin verfügt über ein zentral in der Dorfmitte gelegenes, gemeindeeigenes Stallgebäude. Aufgrund seiner Lage und Größe bietet das Gebäude hervorragende Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Umnutzung.

Ziel der Gemeinde ist es, das Gebäude zu einem Mehrfunktionshaus zu entwickeln, das die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellt, den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt und einen neuen Mittelpunkt des dörflichen Lebens schafft.

2. Geplante Maßnahme

Die Gemeindevertretung Siedenbollentin wird auf der Gemeindevertreterversammlung im November 2025 einen Grundsatzbeschluss zur Umsetzung der Maßnahme „Schaffung eines Mehrfunktionshauses mit stationärer Nahversorgungseinrichtung für Waren des täglichen Bedarfs“ fassen.

Ein zentrales Element der Maßnahme ist die Integration eines Nahversorgungsangebots nach dem „Tante Enso“-Konzept.

Das „**Tante Enso-Konzept**“ kombiniert die Vorteile eines Online-Supermarkts mit der Nahversorgung durch kleine, digitalisierte Dorfläden. Diese innovativen Verkaufsstellen sind besonders für ländliche Regionen geeignet, in denen klassische Supermärkte oft nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Ziel ist die langfristige Sicherung der Grundversorgung im ländlichen Raum.

Ziele der Maßnahme

- Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes als neuer sozialer und wirtschaftlicher Dorfmittelpunkt
- Sicherstellung der Grundversorgung der Region durch eine integrierte Verkaufsfläche
- Förderung des gemeinschaftlichen Lebens durch Räume für Vereine, Veranstaltungen und Kulturangebote
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur durch eine Anlaufstelle für Badegäste, Fahrradfahrer und Wanderer

3. Geplante Nutzung und Gebäudestruktur

3.1. Verkaufsfläche

Ein wesentlicher Teil des Gebäudes wird als Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs genutzt.

Hier ist die Ansiedlung eines Tante Enso-Ladens vorgesehen. Der Betreiber stellt ein modernes, digital unterstütztes Einkaufskonzept bereit, das regionale Produkte, flexible Öffnungszeiten und Online-Bestellmöglichkeiten miteinander verbindet.

3.2. Touristeninformation

Im Mehrfunktionshaus soll eine Anlaufstelle für Touristen, insbesondere Fahrradfahrer und Wanderer, entstehen.

Geplant sind:

- Digitale und analoge Informationsangebote (Kartenmaterial, Tourentipps, regionale Dienstleistungen)
- Aufenthalts- und Servicebereiche für Besucher

3.3. Gemeinwohlorientierte Nutzung

Das Gebäude soll auch Räume für gemeinschaftliche, kulturelle und vereinsbezogene Aktivitäten bieten. Dadurch wird ein neuer Dorfmittelpunkt geschaffen, der das soziale Miteinander fördert und die Attraktivität des Ortes für Einwohnende und Gäste gleichermaßen steigern.

4. Wirkung und Nutzen der Maßnahme

Die Umgestaltung des alten Stallgebäudes zum Mehrfunktionshaus in Siedenbollentin bringt für die Gemeinde und die Region eine Vielzahl positiver Effekte mit sich:

- Schließung einer Versorgungslücke im ländlichen Raum: Durch die Einrichtung einer Nahversorgungseinrichtung mit Waren des täglichen Bedarfs wird die Grundversorgung der Bevölkerung langfristig gesichert.
- Stärkung der dörflichen Gemeinschaft: Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume des Mehrfunktionshauses fördern Begegnungen, Vereinstätigkeiten und kulturelle Veranstaltungen und stärken damit das soziale Miteinander.
- Revitalisierung des Dorfkerns: Die aktive Nutzung des bestehenden Stallgebäudes belebt die zentrale Dorfmitte, erhöht die Aufenthaltsqualität und sichert den Erhalt des Ortsbildes.
- Überregionale Ausstrahlung durch touristische Angebote: Die Integration einer Tourismusinformationsstelle, die Vernetzung mit dem Badesee, dem Hofcafé und den Ferienwohnungen sowie die Kooperation mit umliegenden Gemeinden erhöhen die Attraktivität Siedenbollentins über die Region hinaus.

Insgesamt wird durch das Projekt ein zukunftsfähiger, multifunktionaler Dorfmittelpunkt geschaffen, der die ökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde nachhaltig unterstützt.

5. Daseinsvorsorge und Pflichtaufgabe der Gemeinde

Die Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gehört zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge. Insbesondere im ländlichen Raum, wo sich die Versorgungsstrukturen in den letzten Jahren zunehmend ausgedünnt haben, trägt die Gemeinde eine besondere Verantwortung, eine angemessene Lebensqualität für ihre Einwohnerinnen und Einwohner zu gewährleisten.

Durch den Wegfall traditioneller Dorfläden und die Schließung kleiner Geschäfte entstehen häufig erhebliche Versorgungslücken. Diese wirken sich nicht nur auf die alltägliche Lebensgestaltung der Bevölkerung aus, sondern auch auf die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums insgesamt.

Mit der geplanten Schaffung eines Mehrfunktionshauses mit Nahversorgungseinrichtung nimmt die Gemeinde Siedenbollentin ihre Verantwortung im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge aktiv wahr. Das Projekt trägt dazu bei,

- die Versorgungssicherheit mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig zu sichern,
- gleichwertige Lebensverhältnisse im ländlichen Raum zu fördern,
- und die soziale Infrastruktur der Gemeinde zu stärken.

Darüber hinaus leistet die Maßnahme einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Dorfmitte und unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Region. Die Kombination von Nahversorgung, gemeinschaftlicher Nutzung und touristischen Angeboten schafft Synergien, die über die Gemeindegrenzen hinauswirken und dem öffentlichen Wohl dienen.

6. 24-Stunden-Nahversorgung als Pflichtaufgabe

Am Beispiel der Gemeinde Siedenbollentin lassen sich folgende Aspekte anführen, die die Einrichtung eines 24-Stunden-Nahversorgungsangebots (z. B. über das „Tante Enso“-Konzept) als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge begründen:

6.1. Sicherstellung der Grundversorgung

Der kontinuierliche Zugang zu Waren des täglichen Bedarfs und Lebensmitteln trägt wesentlich zur Deckung des Existenzminimums, zur sozialen Teilhabe und zur Lebensqualität der Bevölkerung bei. Dies sind zentrale Elemente der Daseinsvorsorge, die den Gemeinden obliegen.

6.2. Räumliche Erreichbarkeit im ländlichen Raum

In dünn besiedelten Regionen bestehen oft große Entfernungen zu Versorgungszentren. Ein dauerhaft verfügbares Angebot (z. B. 24-Stunden-Zugang oder digitalisierte Selbstbedienungslösungen) kann Versorgungslücken schließen und somit die wohnortnahe Grundversorgung sichern.

6.3. Gemeinwohlorientierte und öffentliche Aufgabe

Die Gemeinde hat ein öffentliches Interesse an der verlässlichen Bereitstellung lebensnotwendiger Güter.

Die Schaffung einer solchen Einrichtung dient nicht vorrangig wirtschaftlichen Interessen, sondern dem Gemeinwohl und der Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen – und kann daher als Pflichtaufgabe im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung verstanden werden.

6.4. Lebensqualität und Bindung der Bevölkerung

Eine verlässliche Nahversorgung stärkt die Attraktivität des Ortes, insbesondere für Familien, ältere Menschen und Neubürger. Fehlende Versorgungseinrichtungen führen häufig zur Abwanderung und zur Schwächung der Dorfgemeinschaft. Das Projekt trägt somit zur Standortsicherung, zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur sozialen Kohäsion bei.

Fazit:

Ein 24-Stunden-Nahversorgungsangebot im Rahmen des geplanten Mehrfunktionshauses Siedenbollentin erfüllt zentrale Funktionen der kommunalen Daseinsvorsorge: Es sichert die Grundversorgung, stärkt das Gemeinwohl, verbessert die Lebensqualität und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums.

7. Entwicklung Tourismus

Die Gemeinde Siedenbollentin verfügt mit ihrem Badensee, dem beliebten Hofcafé und mehreren Ferienwohnungen bereits über attraktive touristische Angebote, die regelmäßig Gäste aus der Region und darüber hinaus anziehen.

Während der Badesaison wird von einer durchschnittlichen Besucherfrequenz von rund 15 Personen täglich bzw. etwa 100 Besuchern wöchentlich am Badensee ausgegangen. Diese Zahl verdeutlicht das vorhandene touristische Potenzial und die Notwendigkeit, Besucher gezielt mit Informationen und Dienstleistungen zu unterstützen.

Mit der Einrichtung einer Tourismusinformationsstelle im neuen Mehrfunktionshaus soll dieser Bedarf aufgegriffen werden. Die Anlaufstelle richtet sich insbesondere an Fahrradfahrer, Wanderer und Badegäste und bietet:

- Informationsmaterial zu Freizeit-, Gastronomie- und Unterkunftsangeboten in und um Siedenbollentin,
- digitale Serviceangebote (z. B. QR-Codes, Karten-Downloads,
- Veranstaltungskalender),
- sowie Hinweise auf regionale Produkte und kulturelle Veranstaltungen.

Die Tourismusinformationsstelle im Mehrfunktionshaus wird ehrenamtlich durch lokale Bürgerinnen und Bürger betrieben.

• Vorteile:

- Geringe Betriebskosten für die Gemeinde
- Stärkung der Gemeinschaft und Einbindung der Bevölkerung
- Persönliche Beratung und regionale Expertise für Gäste

Kombination mit digitalen Angeboten (QR-Codes, Karten, Online-Informationen) sorgt für kontinuierliche Verfügbarkeit, auch außerhalb der ehrenamtlichen Öffnungszeiten.

Ziel: attraktive und kosteneffiziente Unterstützung des Tourismus bei gleichzeitiger Förderung des sozialen Engagements im Dorf.

Durch die Vernetzung mit bestehenden touristischen Angeboten – insbesondere dem Hofcafé und den Ferienwohnungen – entsteht ein ganzheitliches touristisches Konzept, das:

- die Attraktivität der Gemeinde als Naherholungs- und Ferienzweckort deutlich steigert,
- die lokale Wertschöpfung durch längere Aufenthaltszeiten fördert,
- und die Verknüpfung von Nahversorgung, Begegnung und Tourismus im Dorfkern stärkt.

Das Mehrfunktionshaus wird damit nicht nur ein Ort der Grundversorgung, sondern auch ein zentraler Informations- und Begegnungspunkt für Einheimische und Gäste.

8. Eigentümerverpflichtung

Die Gemeinde Siedenbollentin ist Eigentümerin des alten Stallgebäudes im Dorfzentrum. Damit ist sie nicht nur Trägerin der kommunalen Daseinsvorsorge, sondern auch gesetzlich verpflichtet, ihr Eigentum substanziell zu erhalten.

Der Erhalt und die Umnutzung des Bestandsgebäudes erfüllen mehrere zentrale Zwecke:

- Substanzerhalt: Durch die Modernisierung und Anpassung an neue Nutzungen wird der bauliche Wert des Gebäudes langfristig gesichert.
- Nachhaltige Nutzung: Das Gebäude wird einer dauerhaften, sinnvollen Nutzung zugeführt, wodurch Leerstand und Verfall verhindert werden.
- Sicherung der Gemeinwohlaufgabe: Die Gemeinde nutzt ihr Eigentum, um grundlegende Versorgung und Gemeinschaftsfunktionen für die Bevölkerung bereitzustellen.

Damit wird das Projekt sowohl aus rechtlicher Sicht als Eigentümergepflicht als auch aus gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Perspektive als nachhaltige Investition in die Infrastruktur und Lebensqualität der Gemeinde gerechtfertigt.

9. Finanzierung

9.1 Gesamtkosten

Die Gesamtausgaben für die geplante Umgestaltung des Stallgebäudes zum Mehrfunktionshaus belaufen sich gemäß Kostenschätzung nach DIN 276 auf 499.745,81 Euro.

Die Kosten umfassen sämtliche Bau- und Ausstattungsmaßnahmen, die technische Erneuerung, sowie die Einrichtung der Verkaufsfläche, Tourismusinformation und Gemeinschaftsräume.

9.2 Fördermittel

Zur finanziellen Unterstützung wurde ein Fördermittelantrag beim Land Mecklenburg-Vorpommern gestellt.

Die Förderung erfolgt über das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern im Rahmen des Programms „Dorferneuerung“.

- Beantragte Fördersumme: 299.847,48 EUR
- Förderziel: Unterstützung der kommunalen Infrastrukturentwicklung und Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum

9.3 Eigenanteil der Gemeinde

Die verbleibenden Eigenmittel der Gemeinde Siedenbollentin betragen somit 199.898,33 EUR. Dieser Eigenanteil soll durch:

- kommunale Haushaltsmittel/Kreditaufnahme,
- sowie ehrenamtliche Unterstützung (z. B. Eigeneleistungen der Bürger)

finanziert werden.

10. Kreditaufnahme durch Gemeinde

Kreditkonditionen (Stand 27.10.2025)

Tilgung: 10 %

Zinssatz: 3,4 % p.a.

Kreditsumme: 200.000 EUR

Annuitätendarlehn

Rate: 5.919,09 EUR/vierteljährlich

Jahresbetrag: 23.676,37 EUR

11. Refinanzierung durch Mieteinnahmen

Die Enso-Gruppe hat bezüglich der Anmietung der Tante-Enso Betriebsstätte in Siedenbollentin mitgeteilt, dass über eine Festmiete maximal 7 EUR/m² monatlicher Kaltmiete, mit einer Laufzeit von 10 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption) ausgegangen werden kann. Bei einer Fläche von 300 m² sind das nachfolgende Mieteinnahmen:

- 2.100 Euro monatlich
- 25.200 Euro jährliche Netto-Kalt-Miete
- 252.000 EUR über 10 Jahre Netto-Kalt-Miete

Die Mieteinnahmen aus der Verkaufsfläche betragen über 10 Jahre voraussichtlich 252.000 EUR. Damit können Zins- und Tilgungsleistungen der Gemeinde vollständig refinanziert werden. Durch diese Einnahmen wird das Projekt wirtschaftlich tragfähig, ohne zusätzliche Belastung des Gemeindebudgets. In Kombination mit Fördermitteln aus dem Programm Dorferneuerung und ehrenamtlicher Betreuung der Tourismusinformatoren entsteht ein kosteneffizientes und nachhaltiges Finanzierungskonzept.