

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin</p> <p>Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE</p>	<p>Beteiligt: Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt</p>																		
<p>Verzicht auf die Vergabe von Erbbaurechten zur Finanzierung des Eigenmittelanteils für den Neubau des Volkstheaters</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02.11.2023</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.11.2023</td> <td>Liegenschafts- und Vergabeausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.11.2023</td> <td>Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.11.2023</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>15.11.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	02.11.2023	Finanzausschuss	Empfehlung	02.11.2023	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung	08.11.2023	Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	Empfehlung	09.11.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	15.11.2023	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
02.11.2023	Finanzausschuss	Empfehlung																	
02.11.2023	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung																	
08.11.2023	Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	Empfehlung																	
09.11.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
15.11.2023	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft zieht die Entscheidung über den Verzicht auf die Vergabe von Erbbaurechten für die in Anlage 1 und 2 dargestellten Liegenschaften an sich.*

2. Die Bürgerschaft erteilt ihre grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf der in der Anlage 1 und 2 dargestellten Liegenschaften zur Finanzierung des Eigenmittelanteils für den Neubau des Volkstheaters. Auf die Vergabe von Erbbaurechten gemäß Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2018/AN/4078 wird für die in der Anlage aufgezählten Liegenschaften verzichtet.

*redaktionell ergänzt am 25.10.2023/ 03.1 Ke

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V i.V.m. den Beschlüssen der Bürgerschaft Nr. 2018/AN/4078 und Nr. 2022/DV/3345

bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss Nr. 2018/AN/4078, Beschluss Nr. 2022/DV/3345

*Vorlagenstatus nachträglich von "nichtöffentlich" auf "öffentlich" geändert / 03.1 Ke

Sachverhalt:

zu 1)

Die Entscheidung über den Verzicht auf die Vergabe von Erbbaurechten ist durch Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2018/AN/4078 auf den Hauptausschuss übertragen. Die Bürgerschaft kann Angelegenheiten, die sie übertragen hat, im Einzelfall jederzeit an sich ziehen.

Die Notwendigkeit der Ansichziehung ist begründet, weil die Bedeutung der Sachentscheidung und die wirtschaftliche Auswirkung eine wichtige Angelegenheit darstellt, die der Zuständigkeit der Bürgerschaft zuzuordnen ist.*

zu 2)

In der Sitzung der Bürgerschaft am 22.06.2022 haben sich die Mitglieder dazu bekannt, dass für den Neubau des Volkstheaters auch Grundstücksverkäufe in Betracht gezogen werden können, um den Eigenmittelanteil belastbar darzustellen. Diesbezüglich wurde die Oberbürgermeisterin beauftragt, entsprechende Vorschläge für potentielle Flächen vorzubereiten (Beschluss Nr. 2022/DV/3345).

In dem Zusammenhang haben das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt und der „Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ (KOE) gemeinsam mit dem Finanzsenator und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft eine Liste mit 18 Standorten von potentiellen Grundstücken und Liegenschaften zur möglichen Veräußerung erstellt.

In der Anlage dieser Beschlussvorlage befindet sich die Liste mit den einzelnen Standorten unterschieden nach den folgenden Kategorien:

- Kategorie I: geschätzter Wert bis zu 1 Mio. EUR pro Objekt
- Kategorie II: geschätzter Wert über 1 Mio. EUR bis 5 Mio. EUR pro Objekt
- Kategorie III: geschätzter Wert über 5 Mio. EUR pro Objekt

Die Liegenschaften haben einen Gesamtverkaufserlös von schätzungsweise 120 Mio. EUR.

In der Informationsvorlage Nr. 2023/IV/4609 zum Sachstand zum Neubau des Volkstheaters wurde die Bürgerschaft darüber in Kenntnis gesetzt, wie der Theaterneubau auf Grundlage des jetzigen Planungsstandes (Stand EW-Bau - Kostenberechnung) finanziert werden soll. Eine der tragenden Säulen der Finanzierung durch kommunale Mittel sind Grundstücksverkäufe in einer Höhe von 34,5 Mio. EUR. Um etwaigen Kostenerhöhungen und etwaigen Verzögerungen bei der Vermarktung einzelner Grundstücke begegnen zu können, wurde durch die Verwaltung entschieden, die Liste mit den potentiellen Verkaufsflächen auf ein Volumen von 120,- Mio EUR zu erweitern.

Mit Zustimmung zu dieser Beschlussvorlage wird die Verwaltung die Verkaufsaktivitäten für die in der Liste aufgezählten Liegenschaften intensivieren, um zunächst den vorbenannten Betrag von 34,5 Mio. EUR über Grundstücksverkäufe zu erlösen. Die Grundstücke werden gemäß Bürgerschaftsbeschluss Nr. 0342/06-A öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Prioritär werden zunächst die Zuschüsse bzw. Fördermittel für den Theaterneubau eingesetzt. Die Gewinne aus den Verkäufen werden in Ergänzung bis zur Fertigstellung des Neubaus verwendet.

Unbenommen dieses Beschlusses ist für jeden einzelnen Grundstücksverkauf ein separater Beschluss durch die jeweils zuständigen Gremien gemäß der Hauptsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bzw. gemäß der Satzung des KOE einzuholen.

Diesen Umständen Rechnung tragend, soll bei einem Verkauf der in der Anlage aufgezählten Liegenschaften auf die Vergabe eines Erbbaurechtes verzichtet werden.

Gemäß des ALKIS-Datenbestandes ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock Eigentümerin von ca. 13.850 Flurstücken, welche eine Gesamtfläche von ca. 12.260 ha ergeben. Dabei befinden sich ca. 12.760 Flurstücke (ca. 9.910 ha) innerhalb des Stadtgebietes und ca. 1.090 (ca. 2.350 ha) im Landkreis.

Ca. 500 Flurstücke (ca. 21 ha) der HRO sind als Erbbaurechte vergeben.

Der durch das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt bewirtschaftete fiskalische - und damit grundsätzlich für die gemeindliche Aufgabenerfüllung theoretisch entbehrliche - Flächenanteil beläuft sich auf ca. 3.730 ha. Darin inkludiert sind sowohl Flächen für Gewerbe- und Wohnungsbau, als auch verpachtete Acker- und Grünlandflächen, Kleingartenanlagen, Einzelgärten oder auch Garagenstandorte sowie weitere fiskalisch verwertbare Flächen.

Aufgeteilt auf den Landkreis und das Stadtgebiet ergeben sich ca. 1.590 ha für den Landkreis und ca. 2.140 ha für das Stadtgebiet.

Der Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE) hat ca. 349 ha Fläche im Anlagevermögen bilanziert. Davon befinden sich ca. 270 ha im Stadtgebiet und ca. 79 ha im Landkreis. Die zuvor dargestellten Flächen beinhalten dabei sowohl Schul- und Verwaltungsstandorte, als auch Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie sonstige Flächen. Die zur Refinanzierung des Theaterneubaus in Rede stehenden Flächen teilen sich in ca. 25 ha fiskalischer und ca. 41 ha beim KOE bilanzierter Fläche auf. Das bedeutet, dass insgesamt ca. 66 ha zur Disposition stehen.

Betrachtet man die zur Refinanzierung des Theaterneubaus in Rede stehenden Flächen in Relation zum Gesamtbestand der fiskalischen bzw. KOE-Flächen (siehe Ausführungen), ergeben sich nachfolgende Verhältnisse: Ca. 0,7 % der fiskalischen Flächen und ca. 11 % der beim KOE bilanzierten Flächen werden für die Refinanzierung des Theaterneubaus betrachtet. Wird nicht explizit zwischen fiskalischen und KOE-Flächen unterschieden (städtisches Eigentum), **beläuft sich der Flächenanteil auf ca. 1,6 % des Gesamtbestandes.****

*redaktionell ergänzt am 25.10.2023/ 03.1 Ke

**redaktionell ergänzt am 03.11.2023/ 03.1 Ke

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Eva-Maria Kröger

Anlagen

1	Liste Potentialflächen	öffentlich
2	Lagepläne	öffentlich

**Liste potentieller Flächen
zur Finanzierung des Eigenanteils für den Theaterneubau**
Gesamtverkaufserlöse ca. 120 Mio. EUR

geschätzter Wert bis zu 1 Mio. EUR pro Objekt

lfd. Nr.	Lage Grundstück/Liegenschaft	Gewerbe oder Wohnen	frühestmöglicher Vermarktungszeitpunkt	Bemerkungen
1	ehemals Trockendock Dalwitzhofer Weg 1a, 18055 Rostock	Wohnen	2024	leerstand
2	ehemalige Kita Ostseeweg 29, 18146 Rostock	Wohnen	2024	leerstand
3	ehemalige Kita Schliemannstr. 9, 18059 Rostock	Wohnen	2024	leerstand
4	Zur Mooskuhle	Wohnen	2024 / 2025	Garage und Gartenhaus Beräumung durch Erwerber / HRO

geschätzter Wert über 1 Mio. EUR bis 5 Mio. EUR pro Objekt

lfd. Nr.	Lage Grundstück/Liegenschaft	Gewerbe oder Wohnen	frühestmöglicher Vermarktungszeitpunkt	Bemerkungen
5	ehemalige Kita/Hort Wiesenweg 6k, 18119 Rostock	Wohnen	2024	leerstand
6	Verwaltungsgebäude Schillingallee 71, 18057	Gewerbe	2028	Veräuß. mit Fertigstellung Rathausneubau
7	ehemaliger Sportplatz Friedrich-Barnewitz-Str., 18119 Rostock	Sondergebiet Hochtechnologie	2024	unbebaut
8	ehemaliger Schulstandort Wolgaster Straße 1, 18109 Rostock	beides	2024	unbebaut
9	ehemaliger Sportplatz Fritz-Triddelfitz-Weg, 18069 Rostock	Wohnen	2026	Änderung B-Plan für Wohnen notwendig
10	Taklerring	Wohnen	2024	unbebaut (bereits 2 mal ausgeschrieben, keine Bewerber)
11	Albrecht-Kosselplatz	Gewerbe	2026	unbebaut, derzeit Interimsparkplatz für Stadthalle
12	Fridtjof-Nansen-Str.	Wohnen	2024	unbebaut
13	MaGeb Süd	Gewerbe	2025	unbebaut (Ausschreibungsverfahren läuft noch)

geschätzter Wert über 5 Mio. EUR pro Objekt

lfd. Nr.	Lage Grundstück/Liegenschaft	Gewerbe oder Wohnen	frühestmöglicher Vermarktungszeitpunkt	Bemerkungen
14	ehemaliges Best Western Hanse Hotel, Parkstr. 51-53, 18119 Rostock	beides	2024	Änderung B-Plan für Wohnen ist eine B-Planänderung notwendig
15	jetziger Theaterstandort Patriotischer Weg 33, 18057 Rostock	beides	2028	Veräuß. mit Fertigstellung Theaterneubau
16	Obere Warnowkante	Wohnen	2025	B-Plangebiet; Erschließung durch Erwerber planbar
17	Petersdorfer Straße	Gewerbe	nach Erschließg. 2 Jahre	Erschließung ungeklärt
18	Güterverkehrszentrum MV Hanseatenstr., 18146 Rostock	Gewerbe	2024	unbebaut





lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
01	Dalwitzhofer Weg 1a	570	KOE	570	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO



lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
02	Ostseeweg 29	2.817	KOE	2.817	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO

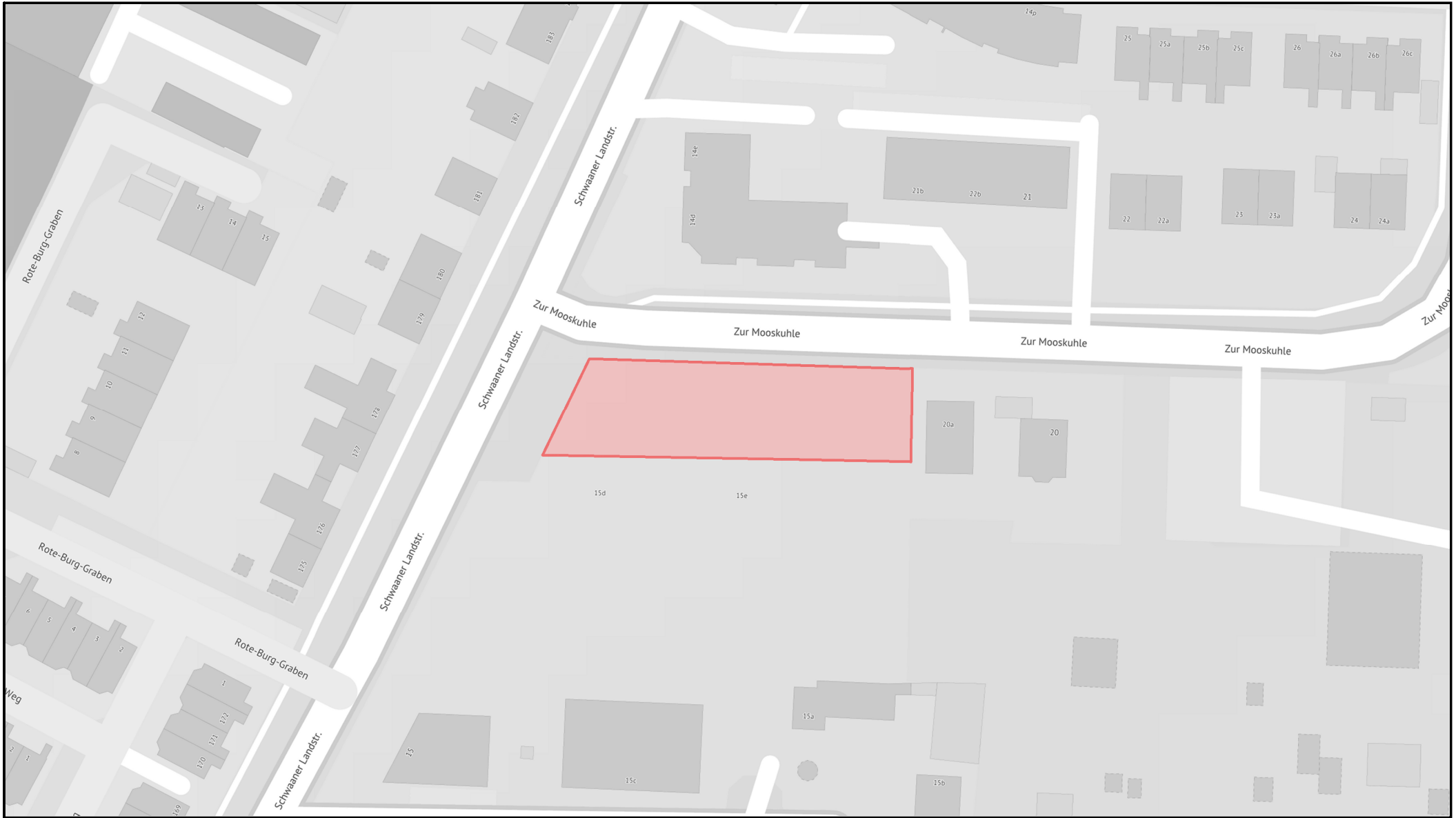


Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
03	Schliemannstr. 9	387	KOE	387	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO



Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
04	Zur Mooskuhle	1.216	Kernverwaltung	1.216	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO

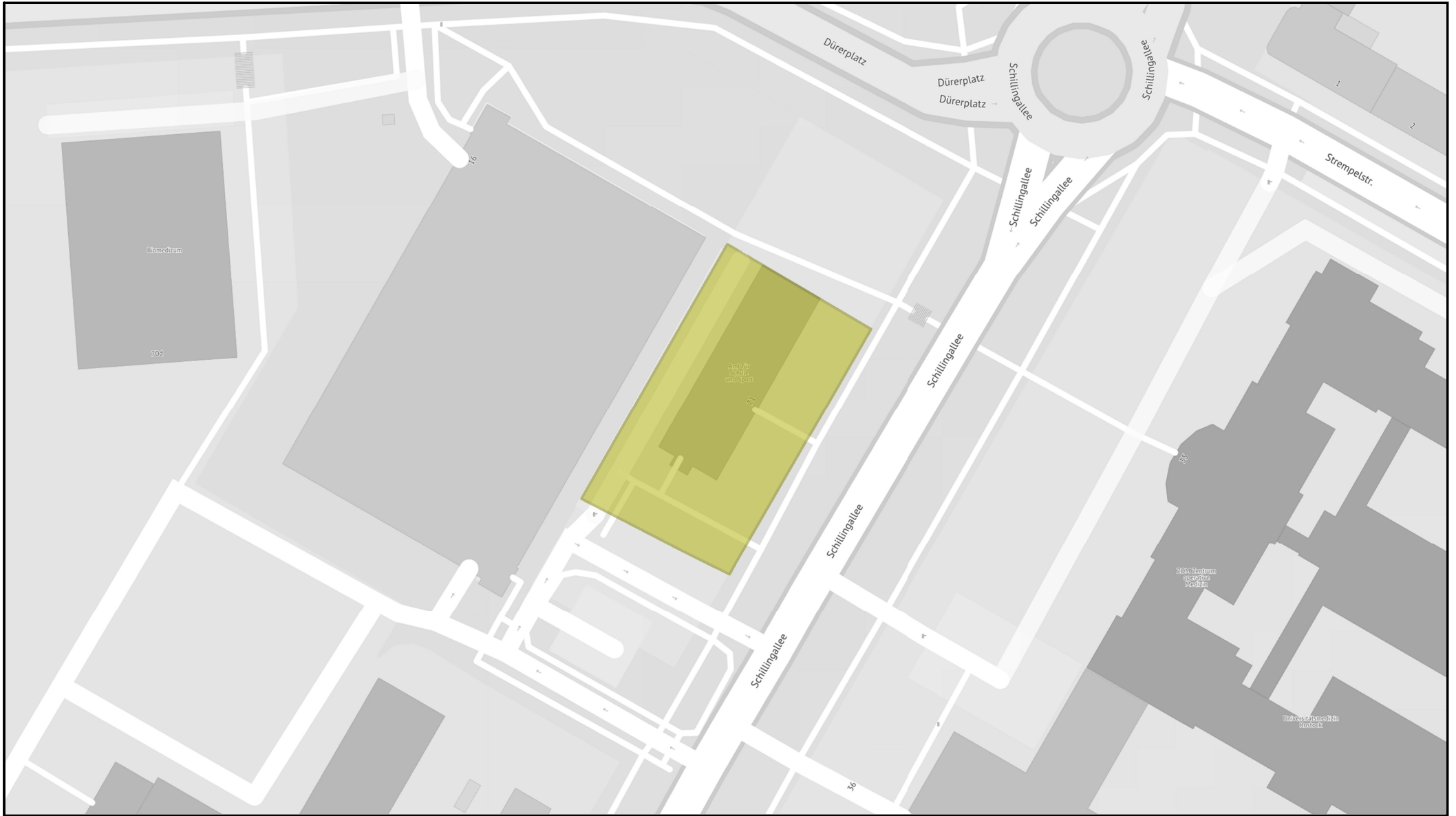


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
05	Wiesenweg 6k	1.261	KOE	1.261	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO

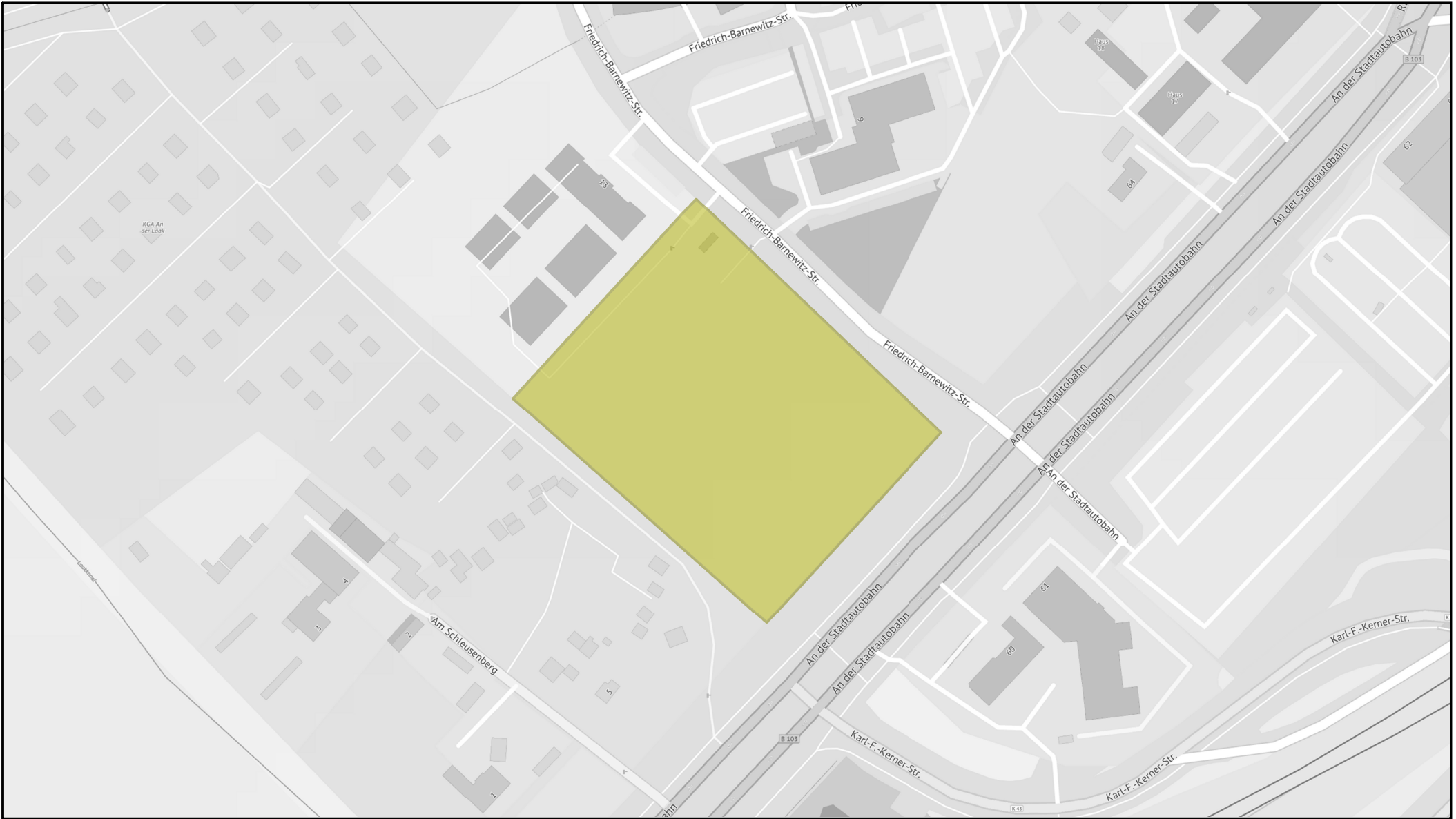


Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
06	Schillingallee 71	1.771	KOE	1.771	ja

Maßstab: 1:1000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO



Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
07	Friedrich-Barnewitz-Str	13.158	KOE	13.158	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO

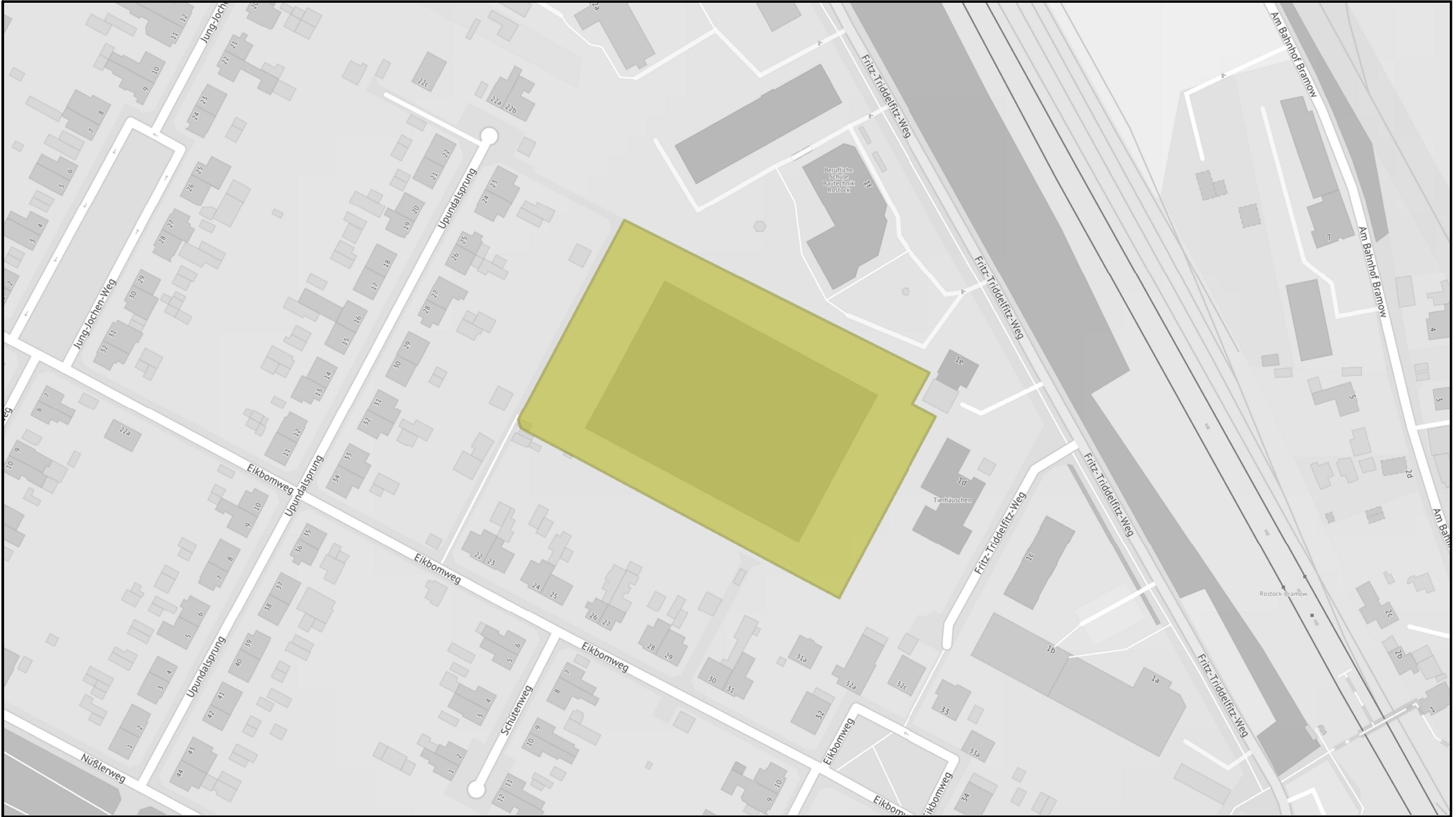


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
08	Wolgaster Straße	8.632	KOE	8.632	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO

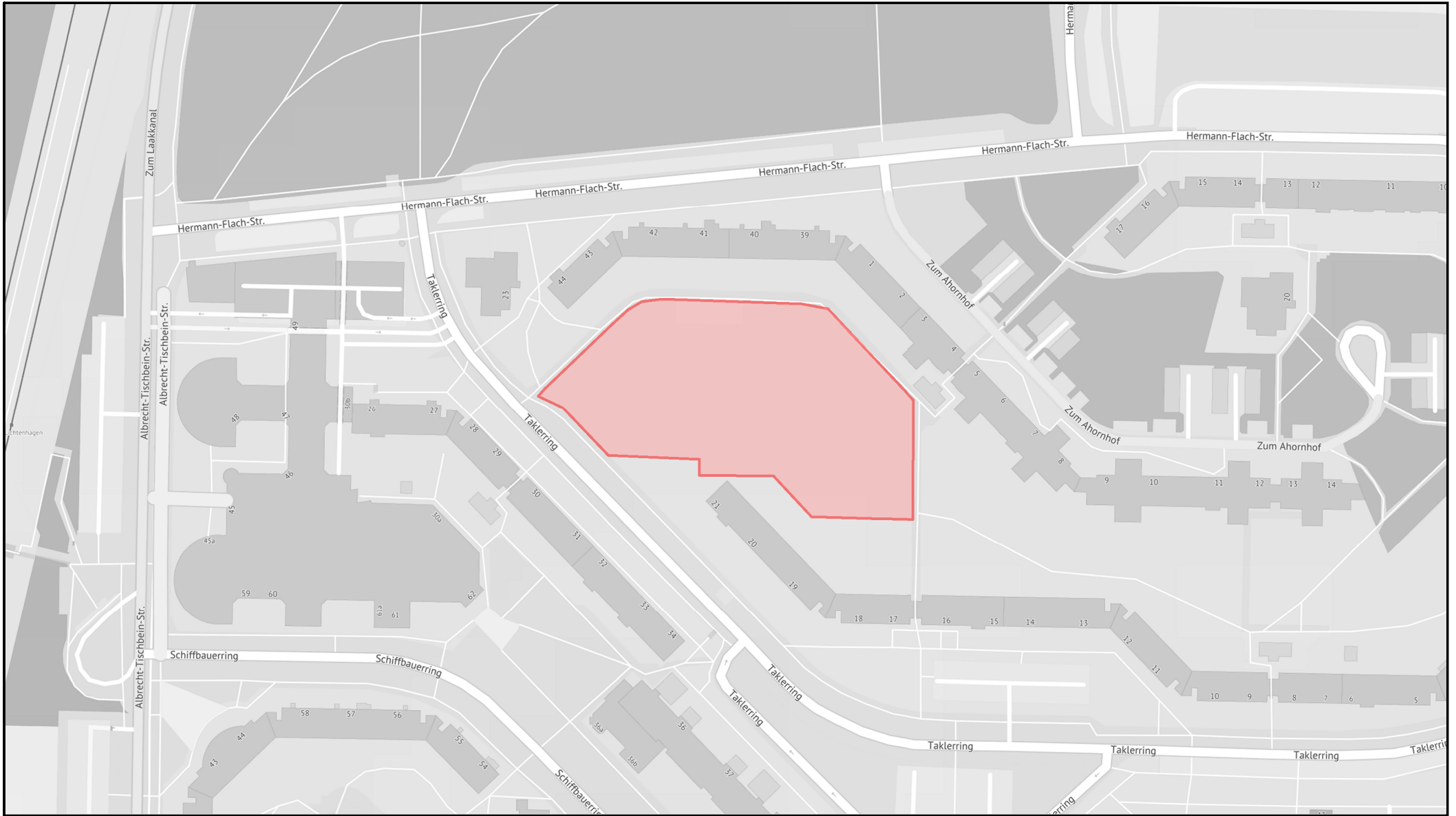


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
09	Fritz-Triddelfitz-Weg	12.655	KOE	12.655	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO

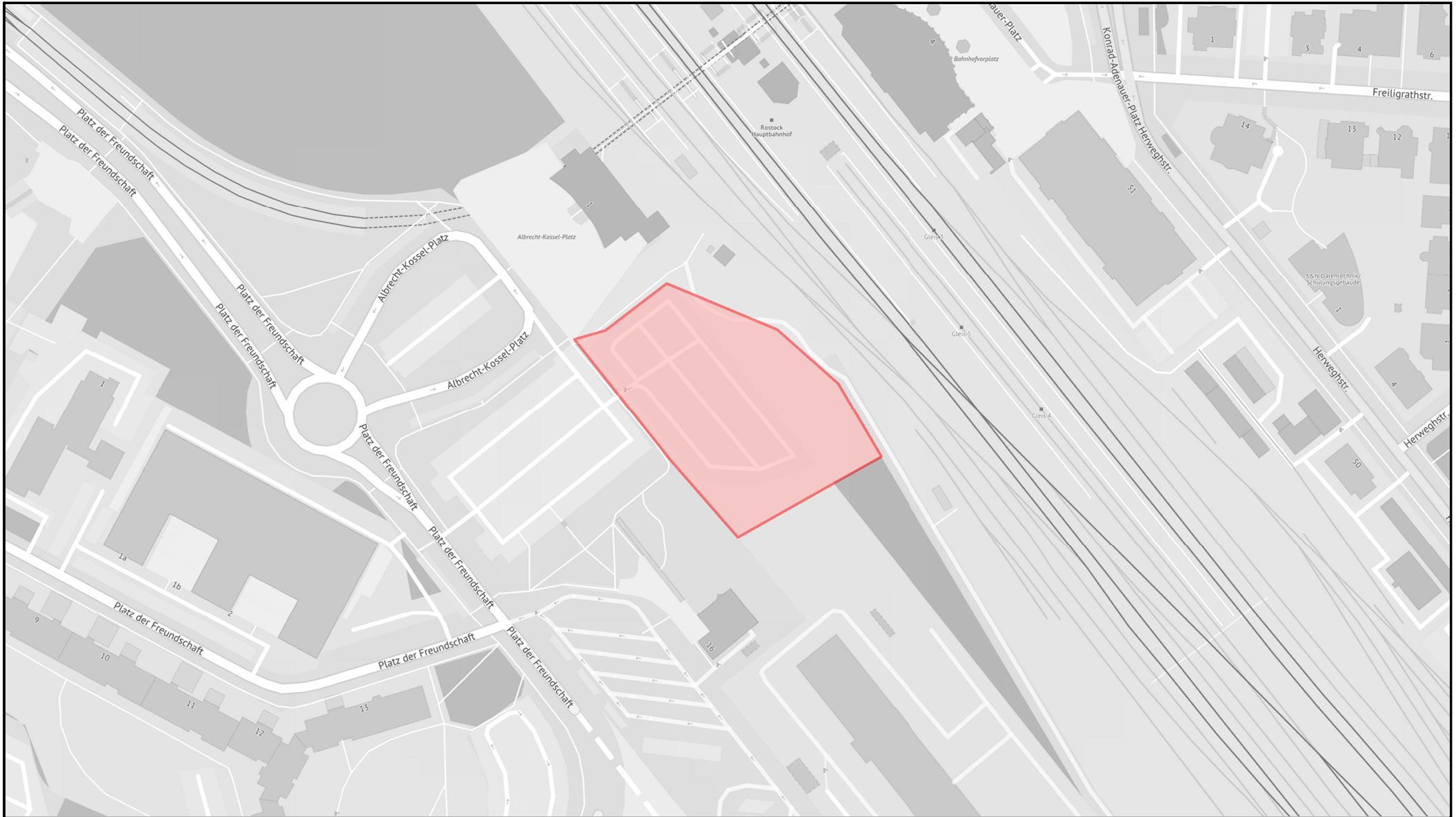


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
10	Taklerring	8.251	Kernverwaltung	8.251	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO



Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
11	Albrecht-Kossel-Platz	5.931	Kernverwaltung	5.931	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende



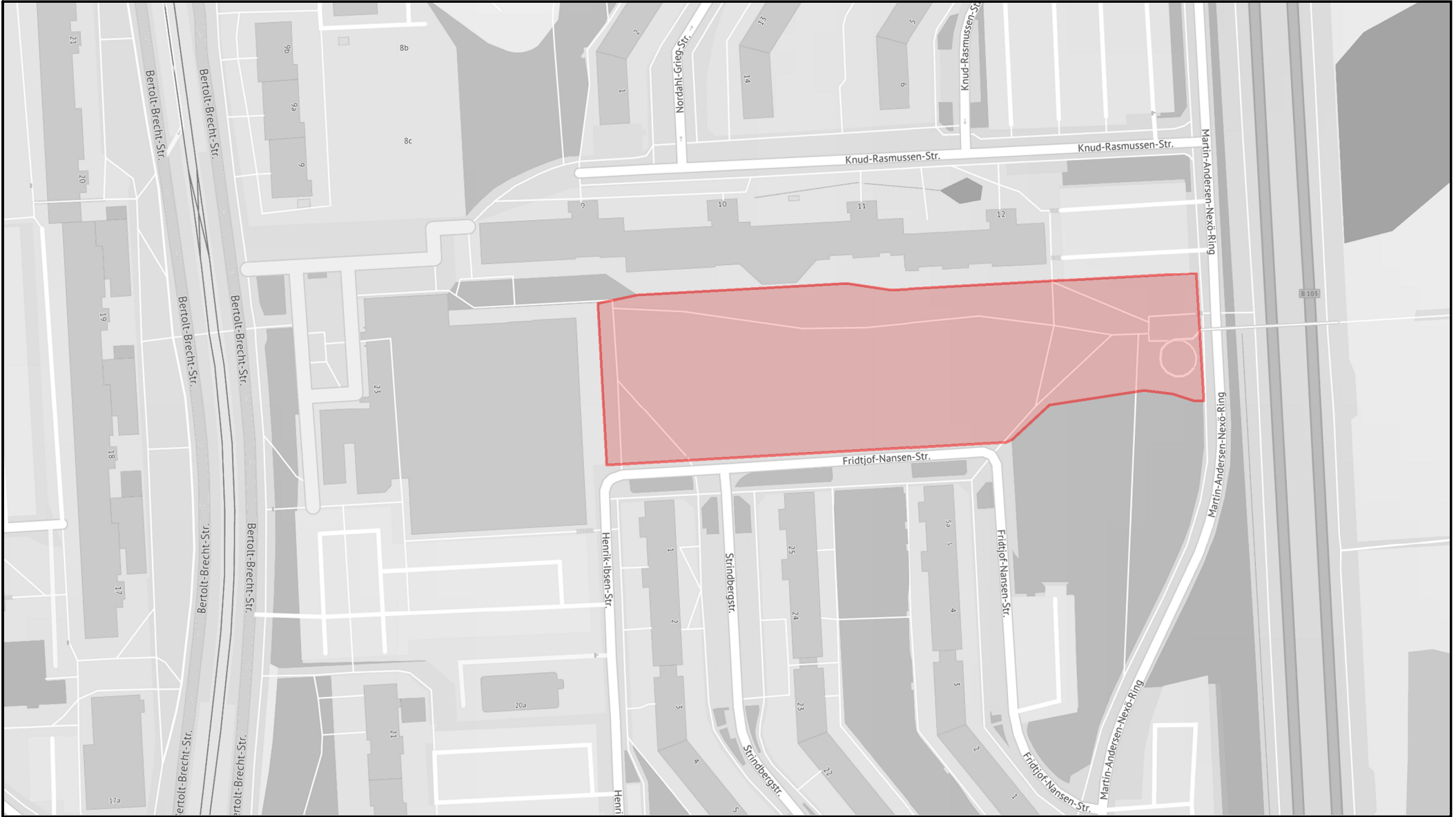
KOE



Kernverwaltung



nicht HRO



lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
12	Fridtjof-Nansen-Straße	13.338	Kernverwaltung	13.338	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO



Ifd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
14	Parkstr. 51-53	11.836	KOE	11.836	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO

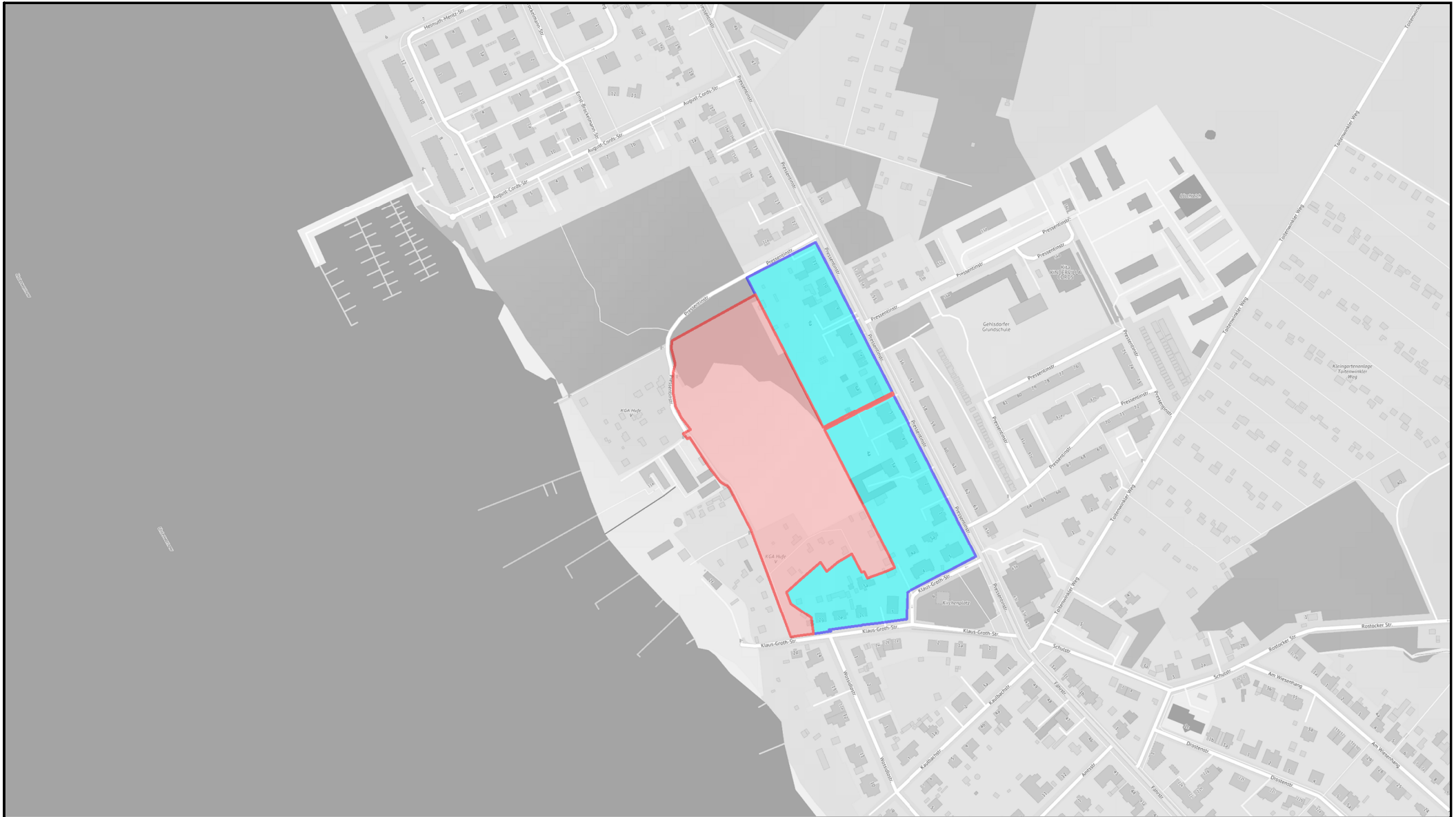


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
15	Patriotischer Weg 33	8.253	KOE	8.253	ja

Maßstab: 1:2000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO

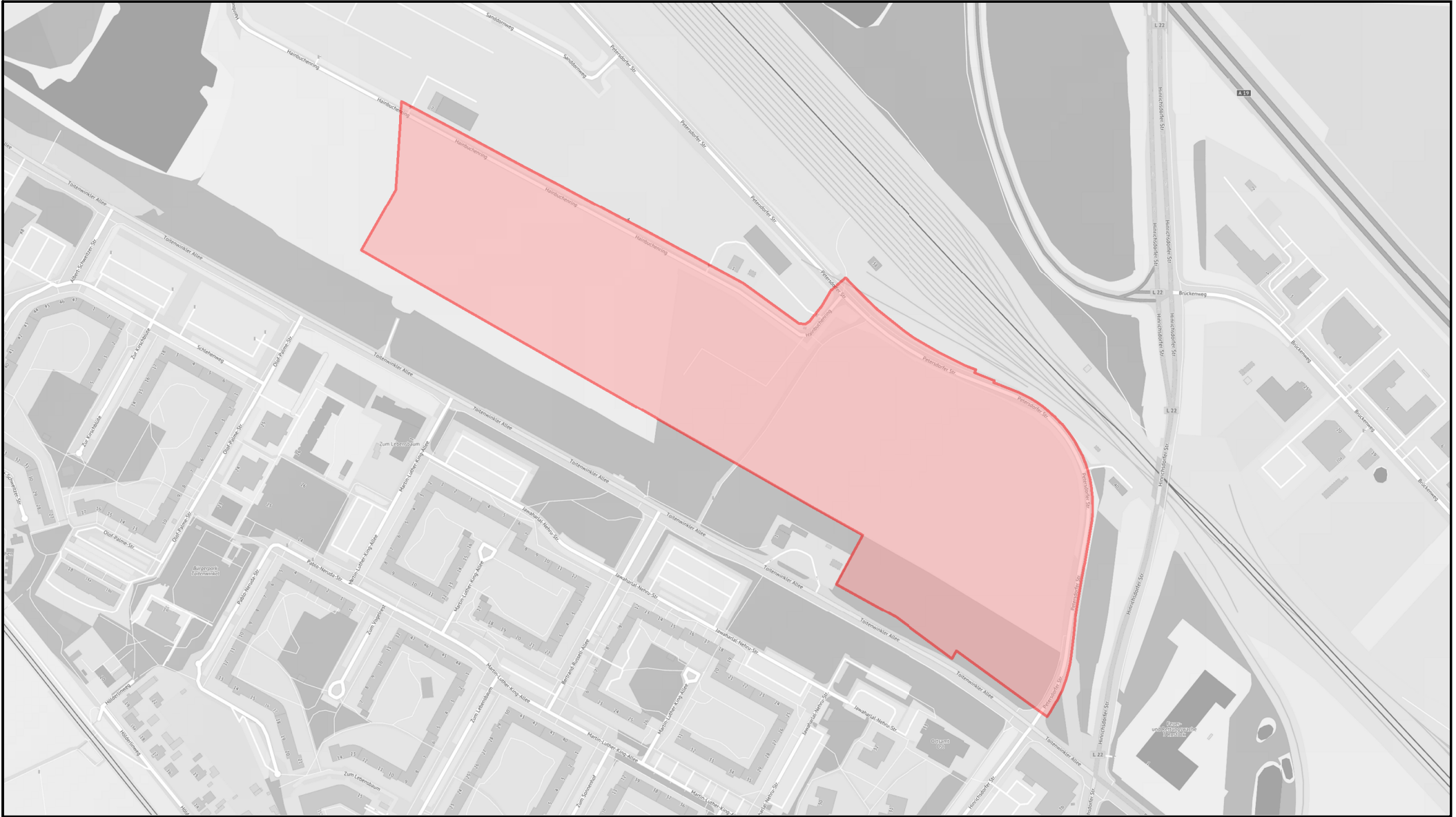


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
16	Obere Warnowkante	61.363	nicht HRO	30.664	nein
16	Obere Warnowkante	61.363	Kernverwaltung	30.699	ja

Maßstab: 1:5000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO

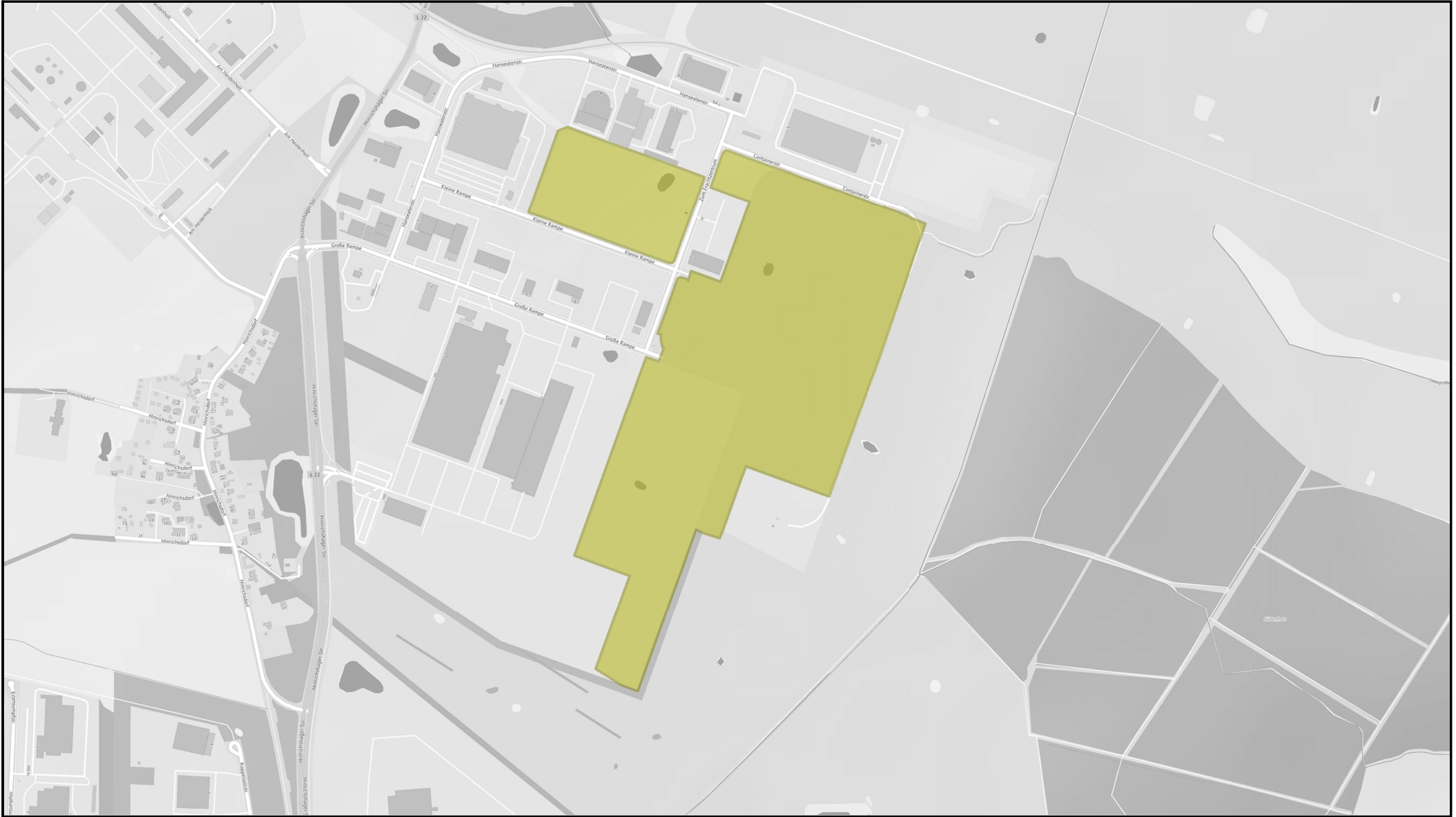


lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
17	An der Petersdorfer Straße	139.512	Kernverwaltung	139.512	ja

Maßstab: 1:5000 (A4)

Legende

- KOE
- Kernverwaltung
- nicht HRO



lfd_Nr	Bezeichnung	Gesamtfläche	Anlagevermögen	Fläche	Eigentum_HRO
18	Güterverkehrszentrum	350.050	KOE	350.050	ja

Maßstab: 1:10000 (A4)

Legende

KOE
 Kernverwaltung
 nicht HRO