

Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>  fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin  Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE	Beteiligt: Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmeriamt Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	
<b>Verzicht auf die Vergabe von Erbbaurechten zur Finanzierung des          Eigenmittelanteils für den Neubau des Volkstheaters</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
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