

| fed. Senator/-in:<br>Oberbürgermeisterin<br><br>Federführendes Amt:<br>Eigenbetrieb KOE  | Beteiligt:   |               |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
|--|--|---------------|---------|---------------|------------|---------------------------|---------------|------------|-----------------------------|---------------|------------|---|---------------|------------|--|---------------|------------|--------------|---------------|
| <p><b>Verzicht auf die Vergabe von Erbbaurechten zur Finanzierung des Eigenmittelanteils für den Neubau des Volkstheaters</b></p> <p><b>Stellungnahme zu den Änderungsanträgen</b></p> <p><b>Nr. -01 bis -03, -05 bis -15 (ÄÄ)</b></p>   |  |               |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| Geplante Beratungsfolge: <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>04.12.2023</td> <td>Ortsbeirat Evershagen (6)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>05.12.2023</td> <td>Ortsbeirat Hansaviertel (9)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>05.12.2023</td> <td>Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>05.12.2023</td> <td>Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad<br/>Diedrichshagen (1)</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>06.12.2023</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table> |  | Datum         | Gremium | Zuständigkeit | 04.12.2023 | Ortsbeirat Evershagen (6) | Kenntnisnahme | 05.12.2023 | Ortsbeirat Hansaviertel (9) | Kenntnisnahme | 05.12.2023 | Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17) | Kenntnisnahme | 05.12.2023 | Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad<br>Diedrichshagen (1) | Kenntnisnahme | 06.12.2023 | Bürgerschaft | Kenntnisnahme |
| Datum  | Gremium  | Zuständigkeit |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| 04.12.2023   | Ortsbeirat Evershagen (6)                                  | Kenntnisnahme |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| 05.12.2023   | Ortsbeirat Hansaviertel (9)                                | Kenntnisnahme |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| 05.12.2023   | Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)                  | Kenntnisnahme |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| 05.12.2023   | Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad<br>Diedrichshagen (1) | Kenntnisnahme |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |
| 06.12.2023   | Bürgerschaft   | Kenntnisnahme |         |               |            |                           |               |            |                             |               |            |   |               |            |  |               |            |              |               |

**Sachverhalt:**Änderungsantrag Nr. -01 Chris Günther (für die CDU/UFR-Fraktion)

Die Antragstellerin beabsichtigt, dass der Verzicht für die Vergabe von Erbbaurechten zur Finanzierung des Eigenanteils für den Neubau des Volkstheaters auch auf andere Projekte (Sanierung der Eishalle, Errichtung einer Schwimmhalle, Umsetzung von BUGA-Projekten, Errichtung eines Sport-Leistungszentrums) ausgeweitet werden soll.

Dies wird von der Verwaltung nicht befürwortet, da eine derartige Beschlussfassung den Ausnahmecharakter des gegenwärtigen Beschlussvorschlages aushöhlt. Hinzu kommt, dass für die aufgeführten Projekte keine vollständigen Planungen vorliegen, aus denen sich der Finanzbedarf und die Notwendigkeit einer derartigen Beschlusslage ergeben.

Ferner soll mit dem Änderungsantrag die Verwaltung beauftragt werden, zu prüfen, ob bei ggw. Erbbauverträgen die Pächter diese Grundstücke erwerben können. Auch dieser Antrag wird von der Verwaltung abgelehnt, da er dem Ausnahmecharakter der gegenständlichen Beschlussfassung zuwiderläuft und damit der zugrundeliegende Beschluss Nr. 2018/AN/4078 vom 14.11.2018 ausgehöhlt wird.

Änderungsantrag Nr. -02 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Die Antragssteller beabsichtigen, dass sämtliche Liegenschaften, die sich für eine Wohnungsbebauung eignen zeitnah zuerst den in Rostock tätigen Wohnungsgenossenschaften und der WIRO angeboten werden sollen, um so die Schaffung von sozialem Wohnraum zu fördern.

Obwohl die Zielsetzung des Antrages grundsätzlich durch die Verwaltung begrüßt wird, kann auch dieser Änderungsantrag durch die Verwaltung nicht befürwortet werden.

Der Begriff sozialer Wohnraum ist nicht hinreichend bestimmt und damit kann auch nicht sichergestellt werden, dass tatsächlich sozialverträglicher Wohnraum geschaffen wird. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke öffentlich auszuschreiben. Damit ist sichergestellt, dass bei Interesse die Wohnungsgenossenschaften, auch die WIRO, sich entsprechend an dem Wettbewerb beteiligen können. Darüber hinaus kann die vorgesehene Nutzungsart als Wertungskriterium bei der Abwägung in die Zuschlagsentscheidung einfließen.

#### Änderungsantrag Nr. -03 Dr. Wolfgang Nitsche (für den Ortsbeirat Warnemünde)

Der Antragssteller beantragt, dass das ehemalige Best Western Hanse Hotel - Parkstraße 51 - 53 in 18119 Rostock OT Warnemünde von der Liste gestrichen wird.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsantrag nicht. Zunächst trifft nicht zu, dass der Gebäudekomplex im unbeplanten Bereich liegt und auch die Kubatur des Gebäudes noch dessen Nutzung genießen Bestandsschutz. Für die Vermarktung der Liegenschaft erarbeiten die Fachämter gegenwärtig verschiedene städtebauliche Szenarien und Nutzungsvarianten. Diese werden im Vorfeld der Ausschreibung abgestimmt.

#### Änderungsantrag Nr. -05 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Die Antragsteller schlagen vor, dass die Liegenschaft Nr. 6 auf der Liste (das Verwaltungsgebäude in der Schillingallee 71, Amt für Schule und Sport) vorzugsweise in öffentlicher Hand verbleiben sollen und der Universität, dem Studierendenwerk Rostock-Wismar bzw. der Parkhausgesellschaft Rostock GmbH angeboten werden sollen.

Der Änderungsantrag in der vorgestellten Fassung wird durch die Verwaltung nicht befürwortet, da die Universitätsmedizin Rostock (rechtsfähige Teilkörperschaft der Universität Rostock) in einem entsprechenden Schreiben ihr nachdrückliches Kaufinteresse nochmals aktuell bekundet. Es ist beabsichtigt, ohne öffentliche Ausschreibung des betreffenden Grundstückes in Verhandlung mit der Universität Rostock einzutreten. Soweit dies nicht zu einem Verkauf an die Universitätsmedizin in Rostock führt, wird der politische Raum entsprechend informiert und weitere Entscheidungen über die Vermarktung getroffen.

#### Änderungsantrag Nr. -06 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Dieser Änderungsantrag beinhaltet die Vermarktung des gegenwärtigen Theaterstandortes über eine Konzeptvergabe, die sicherstellen soll, dass das Gebäudeensemble künftig gemeinnützigen Zwecken dienen und weiterhin öffentlich zugänglich sein soll.

Die Verwaltung befürwortet den Änderungsantrag nicht. Zunächst befindet sich der Gebäudekomplex im unbeplanten Innenbereich in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, einer beliebten Wohngegend. Angesichts des enormen Bedarfes an Wohnraum, der durch eine sehr geringe Leerstandsquote des Rostocker Wohnungsmarktes erkennbar ist, kann auf eine Entwicklung dieses Standortes als Wohnquartier nicht verzichtet werden. Die Verwaltung regt hierzu eine Quartiersplanung in Abstimmung mit dem Ortsbeirat KTV an, die Grundlage der Immobilienausschreibung werden soll.

#### Änderungsantrag Nr. -07 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Mit diesem Änderungsantrag beabsichtigen die Einbringer, dass die Liegenschaften Nr. 17 (Petersdorfer Straße - Ortsteil Toitenwinkel) und Nr. 18 (Hinrichsdorf) zunächst der kommunalen Gesellschaft Rostock Port GmbH zum Kauf angeboten werden.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsvorschlag.

#### Änderungsantrag Nr. -08 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Der Änderungsantrag umfasst die Zielsetzung, dass die Flächen auf dem sog. Groten Pohl den in Rostock tätigen Wohnungsgesellschaften mit der Maßgabe, dass die Erwerber das Gebiet (offenbar das gesamte Gebiet) eigenständig erschließen, angeboten werden sollen.

Die Verwaltung befürwortet den Antrag derzeit nicht. Die Beschränkung des Teilnehmerkreises auf die Genossenschaften und ggf. die WIRO deckt sich nicht mit den Verpflichtungen der HRO aus dem Bündnis für Wohnen. Hierin ist explizit vereinbart, dass die Stadt Wohnungsbaugrundstücke grundsätzlich öffentlich ausschreibt und sich dabei an einen unbeschränkten Teilnehmerkreis wendet. Jedoch wären andere Lösungen im Sinne des Änderungsantrages im Rahmen der nahenden Sitzung des Bündnis für Wohnen zu besprechen.

#### Änderungsantrag Nr. -09 Vorsitzende der Fraktionen der SPD und DIE LINKE.PARTEI

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass Grundstücke der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die außerhalb der Stadtgrenzen liegen zunächst vorzugsweise den jeweils ansässigen Kommunen oder dem Land angeboten werden sollen.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsantrag nicht, da es derzeit keine aktuellen oder laufenden Veräußerungsvorgänge im Landkreis gibt, die in die Liste aufgenommen werden könnten.

Unabhängig davon wäre eine Regelung des unbeschränkten „Erstzugriffs“ für Kommunen und Land nachteilig für die HRO. Denkbar ist eine derartige Regelung für Flächen, die Kommunen oder das Land zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben benötigen, nicht jedoch für fiskalische Flächen. Wenn die HRO dort auch keine Planungshoheit hat, sind aber auch bei außerhalb des Stadtgebietes belegenen Grundstücken primär die städtischen Interessen im Blick zu behalten. Dies betrifft zum einen die Realisierung von Einnahmen für den städtischen Haushalt. Grundsätzlich dürfen Kommunen und Land Grundstücke nur zum Verkehrswert erwerben. Soweit es nicht um Flächen zur Aufgabenerfüllung geht, macht es unter haushalterischen Gesichtspunkten keinen Sinn, diese zum Verkehrswert an Kommunen / Land zu veräußern und zu deren Gunsten auf mögliche Ausschreibungsgewinne zu verzichten. Darüber hinaus würde dies auch bedeuten, dass die HRO ihren Entscheidungsspielraum hinsichtlich des Endkäufers aus der Hand gibt. Dies ist bspw. bedeutsam, wenn Gewerbeansiedlungen im Speckgürtel erfolgen ohne das hierbei städtische Ansiedlungsinteressen berücksichtigt werden können, da die HRO nicht mehr Eigentümer ist.

#### Änderungsantrag Nr. -10 Chris Günter (für die CDU/UFR-Fraktion)

Der Änderungsantrag umfasst die Zielsetzung, dass die Flächen auf dem sog. Groten Pohl den in Rostock tätigen Wohnungsgesellschaften und anschließend privaten Investoren angeboten werden sollen.

Der Antrag wird nicht befürwortet. Die Beschränkung des Teilnehmerkreises auf die Genossenschaften und ggf. die WIRO deckt sich nicht mit den Verpflichtungen der HRO aus dem Bündnis für Wohnen.

Hierin ist explizit vereinbart, dass die Stadt Wohnungsbaugrundstücke grundsätzlich öffentlich ausschreibt und sich dabei an einen unbeschränkten Teilnehmerkreis wendet. Jedoch wären andere Lösungen im Sinne des Änderungsantrages im Rahmen der nahenden Sitzung des Bündnis für Wohnen zu besprechen.

#### Änderungsantrag Nr. -11 Chris Günter (für die CDU/UFR-Fraktion)

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass Grundstücke der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, die außerhalb der Stadtgrenzen liegen zunächst vorzugsweise den jeweils ansässigen Kommunen oder dem Land und im Nachgang privaten Investoren angeboten werden sollen.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsantrag nicht, da es derzeit keine aktuellen oder laufenden Veräußerungsvorgänge im Landkreis gibt, die in die Liste aufgenommen werden könnten.

Unabhängig davon wäre eine Regelung des unbeschränkten „Erstzugriffs“ für Kommunen und Land nachteilig für die HRO. Denkbar ist eine derartige Regelung für Flächen, die Kommunen oder das Land zur Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben benötigen, nicht jedoch für fiskalische Flächen. Wenn die HRO dort auch keine Planungshoheit hat, sind aber auch bei außerhalb des Stadtgebietes belegenen Grundstücken primär die städtischen Interessen im Blick zu behalten. Dies betrifft zum einen die Realisierung von Einnahmen für den städtischen Haushalt. Grundsätzlich dürfen Kommunen und Land Grundstücke nur zum Verkehrswert erwerben. Soweit es nicht um Flächen zur Aufgabenerfüllung geht, macht es unter haushalterischen Gesichtspunkten keinen Sinn, diese zum Verkehrswert an Kommunen / Land zu veräußern und zu deren Gunsten auf mögliche Ausschreibungsgewinne zu verzichten. Darüber hinaus würde dies auch bedeuten, dass die HRO ihren Entscheidungsspielraum hinsichtlich des Endkäufers aus der Hand gibt. Dies ist bspw. bedeutsam, wenn Gewerbeansiedlungen im Speckgürtel erfolgen ohne das hierbei städtische Ansiedlungsinteressen berücksichtigt werden können, da die HRO nicht mehr Eigentümerin ist.

#### Änderungsantrag Nr. -12 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN)

Der Antragsteller erweitert den Änderungsantrag Nr. -06 zur Vermarktung des bisherigen Theaterstandortes Doberaner Straße/ Patriotischer Weg dahingehend, dass im Zuge einer Konzeptvergabe auch die Nutzung als Quartiersgarage vorzusehen sei.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsantrag nicht.

Zur Begründung wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum Änderungsantrag Nr. -06 verwiesen. Ergänzend hierzu nimmt die Verwaltung als Prüfauftrag auf, dass im Zuge der, der Immobilienausschreibung vorausgehenden Quartiersplanung zu prüfen ist, ob es aus städteplanerischen Gründen zulässig ist, in dem Quartier eine sogenannte Quartiersgarage anzuordnen.

#### Änderungsantrag Nr. -13 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN)

Der Änderungsantrag zielt darauf ab, dass die Vermarktung von Flächen, die keine Gewerbeflächen sind, unter der Bedingung erfolgt, dass eine Weiterveräußerung des Grundstückes ohne Zustimmung der Stadt nicht zulässig ist und dass bei einer Nichtbebauung des Grundstückes innerhalb von sieben Jahren, selbiges zum ursprünglichen Kaufpreis oder zum aktuellen Marktwert an die Stadt Rostock zurückfällt.

Die Verwaltung befürwortet den Änderungsantrag grundsätzlich. Wobei darauf hingewiesen wird, dass derartige Heimfallklauseln bereits gängiges Mittel sind, um das städtebauliche Entwicklungsgebot zu fördern und die Zielsetzung, Wohnraum oder Ansiedlungen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock umzusetzen.

#### Änderungsantrag Nr. -14 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN)

Der Antragssteller beabsichtigt mit seinem Änderungsantrag die Vermarktung des ehemaligen Best Western Hanse Hotel davon abhängig zu machen, dass dieses nicht mehr für die Unterbringung von Geflüchteten benötigt wird.

Die Verwaltung befürwortet den Änderungsantrag. Die Liegenschaft ist bislang ein fester Bestandteil der Liegenschaften, die die Hanse- und Universitätsstadt Rostock für die Unterbringung von Geflüchteten nutzt. Eine Vermarktung bzw. ein Eigentümerwechsel ist nur dann möglich, wenn der Bedarf für die Nutzung der Liegenschaft nicht mehr notwendig bzw. der Eigentümer die Verpflichtung der Unterbringung der Schutzsuchenden entsprechend der Vorgaben der HRO übernimmt.

#### Änderungsantrag Nr. -15 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN)

Der Antragsteller konkretisiert den Änderungsantrag Nr. -02 dahingehend, dass die Vermarktung von Wohnungsbaugrundstücken mit einer Anzahl von mindestens 15 Wohneinheiten vorrangig an regionale Wohnungsgesellschaften und anderen Akteuren gehen soll, die einen angemessenen Anteil an sozialen Wohnraum realisieren sollen.

Die Verwaltung befürwortet diesen Änderungsantrag nicht. Hinsichtlich der Begründung wird auf die Ausführungen zum Änderungsantrag Nr. -02 verwiesen. Neben der Unbestimmtheit des Begriffes sozialer Wohnraum ist auch der Anteil unbestimmt und lässt sich im Streitfall juristisch nicht durchsetzen.

Eva-Maria Kröger

**Anlagen**  
Keine