



Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen im Stadtgebiet (städtische Grundstücke)

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 29.06.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	06.09.2022	N
Ortsteilvertretung Ostseevierviertel (OTV OV)	Beratung	19.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Wieck und Ladebow (OTV WL)	Beratung	20.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Eldena (OTV EI)	Beratung	20.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde (OTV SWII)	Beratung	21.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	21.09.2022	Ö
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt (OTV SW I)	Beratung	22.09.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	26.09.2022	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	27.09.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	04.10.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	17.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, die Einteilung der bestehenden Garagenkomplexe auf den stadteigenen Grundstücken, die in der beigelegten Anlage 1 gekennzeichnet sind, in vier Kategorien.

Kategorie 1

Überplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) folgender städtischer Garagenstandorte, möglichst in den nächsten 5 Jahren und anschließender Veräußerung (Verkauf oder Erbbaurecht):

- Garagenstandort (15) Hugo- Helfritz-Straße
- Garagenstandort (16) Am St. Georgsfeld
- Garagenstandort (14) Walther -Rathenau-Straße
- Garagenstandort (6) Lise-Meitner-Straße

Kategorie 2

Prüfung einer möglichen Veräußerung der Flächen, ggf. ohne Bebauungspläne, an Investoren mit dem Ziel der Schaffung neuer Wohnungen.

- Garagenstandort (1) Hugo-Finke-Straße
- Garagenstandort (3) Eldena Am Teich
- Garagenstandort (5) Trelleborger Weg
- Garagenstandort (9) Gützkower Landstraße
- Garagenstandort (4) Eldena Lindenstraße

Kategorie 3

Bestandserhaltung von nachfolgenden Garagenstandorte für den Zeitraum von mind. 10 Jahren:

- Garagenstandort (2) am Ladebower Loch
- Garagenstandort (10) Feldstraße (Anzahl 2)
- Garagenstandort (11) Karl-Krull-Straße
- Garagenstandort (12) Anklamer Straße/Geschwister-Scholl-Straße
- Garagenstandort (13) Rudolf-Petershagen-Allee
- Garagenstandort (17) Gesterdingstraße
- Garagenstandort (18) Ernst-Wulff-Weg
- Garagenstandort (19) Warschauer Straße

Kategorie 4

Mittelfristige Aufgabe von Garagenkomplexen bis 2030

Die Garagenstandorte an der Schönwalder Landstraße (7) sowie Am Grünland (8) (Einzelstandorte) werden aufgelöst. Insofern werden hier zukünftig keine Neuverträge mehr abgeschlossen. Dies gilt auch für den bereits teilweise aufgegebenen Standort Am St. Georgsfeld (16).

Grundsätzlich handelt es sich bei den Garagenkomplexen um städtebaulich integrierte Standorte. Eine Umnutzung dieser Standorte im Sinne einer Innenentwicklung entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Gleichzeitig ist im Sinne einer „dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 1, S. 1 BauGB) der **Interessenausgleich** zwischen bestehenden Nutzern („Garagenpächter“) und evtl. Nachnutzern („Wohnbedürfnisse“) zu finden. Hierfür werden nach Prüfung der tatsächlichen Auslastung und Nutzung auch kompensatorische Maßnahmen notwendig sein.

Die bisherige Praxis des Abschlusses von unbefristeten Pachtverträgen mit gesetzlicher Kündigungsfrist und Abrissverpflichtung durch den Garageneigentümer wird bei allen Garagenstandorte (in jeder Kategorie) bis zur endgültigen Feststellung einer möglichen anderen Nutzung (beispielsweise einer Wohnbebauung) weiter fortgeführt.

Der Beschlusstext dieses Bürgerschaftsbeschlusses (ohne Sachdarstellung) ist im Stadtblatt bekannt zu machen.

Im Gremienlauf wird ab dem Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen zusätzlich eine Vorlage für die Bürgerschaft zur Anpassung der Pachten für pächtereigene Garagen durch die Verwaltung eingebracht.

Sachdarstellung

Das Immobilienverwaltungsamt verwaltet derzeit ca. 1.600 Garagen, die sich auf städtischen Grundstücken befinden und im Eigentum Dritter stehen. Da der

gesetzlich festgelegte Bestandsschutz für sogenannte Altverträge (Vertragsabschluss vor dem 03.10.1990), wonach eine Kündigung der Verträge ausgeschlossen war, bereits 1999 aufgehoben wurde und gegenwärtig eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, ist die Verwaltung aufgerufen, Flächen in der Nähe von Wohnbebauung auf ein Entwicklungspotenzial hinsichtlich möglicher Wohnbebauung zu untersuchen. Eine detaillierte Übersicht zu den Standorten ist in Anlage 2 enthalten.

Dabei unterscheiden sich bei den für eine mögliche Wohnbebauung geeigneten Standorten solche, die ggf. direkt ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren bebaut werden können (Kategorie 2) und Standorte, bei denen ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden muss (Kategorie 1). Die Veräußerung einzelner Flächen, unabhängig davon ob Verkauf oder Erbbaurecht, erfolgt mittels gesondertem Beschluss, in dem die Vergabekriterien dargestellt werden.

Zu Kategorie 1.

Ein Bebauungsplanverfahren wäre insbesondere an den Standorten Hugo-Helfritz-Straße (15) und Am St. Georgsfeld (16) erforderlich. Diese Standorte sind aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet Entwicklungsbereiche für den Wohnungsbau, ggf. mit Parken geeignet. Allerdings können hier ggf. Altlastenuntersuchungen notwendig werden, bevor sich ein Bebauungsplanverfahren anschließt. Bei den Standorten der Kat.1 ist noch zu klären, ob die Überplanung, Erschließung und Vermarktung durch die Stadt selbst oder durch einen Dritten im Rahmen einer Ausschreibung ggf. mittels Konzeptvergabe erfolgen soll.

Der Garagenstandort Am St. Georgsfeld (16) ist sehr ungeordnet. Eine Weitergabe der Pachtrechte von Garageneigentümern wird daher seit Jahren abgelehnt. Diese Vorgehensweise hat bereits zu einer Dezimierung der Garagennutzungen geführt.

Am Standort L.-Meitner-Straße (6) ist das Hofhauskonzept aus dem Modellvorhaben „Zukunft Wohnen“ weiter zu führen und ist teilweise in eine Überplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) einzubeziehen. Insbesondere sind hier Auslastungsgrad und die soziale Komponente zu berücksichtigen. Gegenwärtig ist aufgrund der hohen Nachfrage von Garagen von einem eher hohen Auslastungsgrad auszugehen.

Der Garagenstandort W.-Rathenau-Straße (14) ist im Hinterland gelegen. Ein Bebauungsplanverfahren ist erforderlich. Der Bereich könnte zusammen mit dem Garagengrundstück der WVG überplant und somit entwickelt werden.

Die Pachtverträge der Kategorie 1 werden unbefristet weitergeführt, d.h. dass die Garagenverträge i.d.R. mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende kündbar sind.

Zu Kategorie 2

Am Standort H.-Finke-Straße (1) könnte ein Wohngebäude unter Berücksichtigung der Denkmalpflegerischen Zielstellung Flugplatzsiedlung Ladebow errichtet werden. Dies betrifft ausschließlich die nördliche Garagenzeile.

Der Garagenstandort Lindenstraße (4) ist planungsrechtlich vorzugsweise für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung (Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser) geeignet. Allerdings weist die Verwaltung darauf hin, dass das im Widerspruch zum politischen Beschluss zum weiteren Umgang mit

Garagenkomplexen auf städtischen Grundstücken aus dem Jahr 2006 steht.

Der Garagenstandort Eldena Am Teich (3) ist entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen sofort bebaubar.

Am Standort Trelleborger Weg (5) ist die Errichtung beispielsweise einer Reihenhaushausgruppe möglich. Hier sind vor allem Baufluchten, insbesondere der Abstand zur Wolgaster Straße, besonders zu beachten.

Der Garagenstandort Gützkower Landstraße (9) ist für den bezahlbaren und sonstigen Wohnungsbau geeignet.

Die Pachtverträge der Kategorie 2 werden unbefristet weitergeführt.

Zu Kategorie 3

An allen genannten Standorten werden die Pachtverträge unbefristet weitergeführt. Im Kündigungsfall wird die Zahlung einer Abrisskostenpauschale durch den Garageneigentümer in Höhe von derzeit 500,00 € fällig.

Zu Kategorie 4

Die beiden Standorte an der Schönwalder Landstraße (7) und Am Grünland (8) werden aus naturschutzrechtlichen und gestalterischen Gründen im Falle der Vertragsbeendigung durch die Pächter nicht weitergeführt.

Der Standort Am St. Georgsfeld (16) wird unabhängig von der städtebaulichen Entwicklung ebenfalls nicht weitergeführt.

An beiden Standorten werden keine Neuverträge mehr abgeschlossen.

Zusammenfassend hält die Verwaltung bei den Garagenstandorten der Kategorie 2 (diese sind ggf. ohne Bebauungsplanverfahren bebaubar) eine öffentliche Ausschreibung zur Veräußerung für vorteilhaft. Die Standorte der Kategorie 1 sind dagegen zunächst zu überplanen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	
Finanzhaushalt	Nein	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

- 1 Übersicht Garagenkomplexe 18.1_ öffentlich
- 2 Weiterer Umgang mit Garagenkomplexen öffentlich
- 3 Amtliche Bekanntmachung zum Umgang mit Garagenkomplexen aus 2006 öffentlich