



Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 06.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	11.09.2023	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	12.09.2023	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Digitalisierung und öffentliche Ordnung (WA)	Beratung	13.09.2023	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	27.09.2023	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	18.10.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Die Annahme der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens und unterstützt im Bereich ihrer Verantwortlichkeit die Umsetzung der im Konzept empfohlenen Leitlinien und Maßnahmen.
2. Das Grundstücksvermögen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird nicht durch Verkäufe verringert. Stattdessen werden Erbbaurechtsverträge, Vermietungen oder Verpachtungen angewendet.
Ausnahmen davon können vom zuständigen politischen Gremium bei folgenden Grundstücksveräußerungen beschlossen werden:
 - bei unverhältnismäßig hohem Sanierungsaufwand,
 - Sozialwohnungsbau,
 - partizipativen Wohnformen,
 - Flächentauschen,
 - Arrondierungen,
 - kleinteiliger Ergänzungsbebauung und
 - Gewerbeansiedlungen in Gewerbegebieten.Es wird auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 04.04.2022 zum nachhaltigen Grundstücksmanagement (BV-P-ö/07/0197-0-01) verwiesen.
3. Der Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke wird künftig einheitlich auf 4 % des jeweiligen Verkehrswertes festgesetzt. Dies gilt auch für das aktuelle Wohngebiet im B-Plan Nr. 13 „Am Elisenpark“. Für Gewerbegrundstücke wird der Erbbauzinssatz im

Einzelfall gutachterlich ermittelt. Wird ein Grundstück zu gemeinnützigen/mildtätigen Zwecken vergeben, kann von dem zuständigen politischen Gremium eine Reduzierung des Erbbauzinses beschlossen werden, sofern die kommunalrechtlichen Vorschriften dies zulassen.

4. Die Erbbaurechtsverträge werden mit einer Laufzeit von bis zu 99 Jahren bei Wohnen abgeschlossen. Die Laufzeit bei Gewerbestandstücken ist frei verhandelbar, um die Attraktivität des Erbbaurechts zu steigern. Kaufoptionen für die Grundstücke werden grundsätzlich nicht in die Verträge aufgenommen.
5. Die „Richtlinie zur Gewährung eines Zuschusses zum Erwerb oder Bau von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken“ (BV-P-ö/07/0003-05 vom 01.03.2021) wird vorläufig ausgesetzt und bedarf der Überarbeitung.
6. Alle fünf Jahre wird ein Fortschrittsbericht über den Stand der Umsetzung der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens erarbeitet und der Bürgerschaft vorgelegt.

Sachdarstellung

Die Verwaltung wurde mit Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft vom 04.04.2022 (BV-P-ö/07/0197-0-01) beauftragt, eine langfristige Strategie des nachhaltigen Managements städtischen Grundstücksvermögens zu erarbeiten und der Bürgerschaft vorzulegen. Ferner wurde beschlossen, das Grundstücksvermögen durch Vermietung, Verpachtung und die Vergabe von Erbbaurechtsverträgen zu erhalten. Ausnahmen davon, die vom zuständigen politischen Gremium beschlossen werden müssen, wurden definiert:

- bei unverhältnismäßig hohem Sanierungsaufwand,
- Sozialwohnungsbau,
- partizipativen Wohnformen,
- Flächentauschen,
- Arrondierungen,
- kleinteiliger Ergänzungsbebauung und
- Gewerbeansiedlungen in Gewerbegebieten.

Einzelheiten dazu sind dem Beschluss vom 04.04.2022 zu entnehmen.

Neben dem Erhalt des Grundstücksvermögens und dem strategischen Ankauf sind auch die Pflege und Bewirtschaftung städtischer Flächen sowie die Stadtplanung und -entwicklung wichtige Eckpfeiler des nachhaltigen Grundstücksmanagements. Die vorliegenden Teilstrategie, die im Austausch mit den betroffenen Fachabteilungen erarbeitet wurde, kann daher zunächst nur Maßnahmen und Leitlinien für die verschiedenen Arbeitsbereiche der Organisationseinheit Liegenschaften – u. a. Grundstücksverkehr, Forst, Moore, Landwirtschaft, Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge – liefern.

Die Teilstrategie untermauert die bisherigen Beschlüsse der Bürgerschaft für eine nachhaltige Landwirtschaft (BV-V/07/0063 vom 04.11.2019; BV-V/07/0406-01 vom 14.06.2021) und ein nachhaltiges Forstmanagement (BV-V/07/0184 vom 02.07.2020) sowie die noch ausstehende Moorschutzstrategie.

Alle fünf Jahre wird über den Stand der Umsetzung der Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens ein Fortschrittsbericht erstellt und der Bürgerschaft vorgelegt.

Für das Erbbaurecht als wichtige Maßnahme im Bereich Grundstücksverkehr wird empfohlen, den Erbbauzins künftig mit einheitlich 4 % aus dem Verkehrswert bei Wohngrundstücken zu vergeben. Die einheitliche Festlegung erleichtert die Kommunikation mit Bauwilligen und Investoren. Zudem entspricht der Erbbauzins damit dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald im

Grundstücksmarktbericht von 2022 festgestellten Durchschnittswert. Im Vergleich zu Kirche und Universität, die ebenfalls häufig Erbbaurechte vergeben, bietet die Stadt mit 4 % den niedrigsten Erbbauzins an. Wird ein Grundstück zu gemeinnützigen/mildtätigen Zwecken vergeben, kann von dem zuständigen politischen Gremium eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes beschlossen werden, sofern die Kommunalverfassung M-V und der entsprechende Durchführungserlass dem nicht entgegenstehen. Für Gewerbegrundstücke wird der Erbbauzinssatz aus beihilferechtlichen Gründen im Einzelfall ermittelt.

Um die Vergabe von Erbbaurechten attraktiv zu gestalten, werden Erbbaurechte für Wohnbaugrundstücke schon jetzt meistens mit einer Laufzeit von 99 Jahren vergeben. Aufgrund der positiven Resonanz der Erbbaurechtnehmer sollte diese Laufzeitdauer beibehalten werden. Kürzere Laufzeiten sind im Einzelfall zu prüfen. Bei Grundstücken für gewerbliche oder gemeinnützige/mildtätige Zwecke ist es zielführender, die Laufzeit individuell zu verhandeln. Erfahrungsgemäß liegen die Laufzeiten hier zwischen 30 und 70 Jahren. Kaufoptionen werden nicht in die Erbbaurechtsverträge aufgenommen, weil diese den nachhaltigen Zweck der Erbbaurechtsvergabe unterlaufen. Wenn die Kaufoption gezogen würde, geht das Grundstückseigentum der Stadt verloren und die langfristige Einnahmeerzielung ist nicht mehr gegeben.

Die von der Bürgerschaft am 01.03.2021 beschlossene „Richtlinie zur Gewährung eines Zuschusses zum Erwerb oder Bau von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken“ (BV-P-ö-07/0003-05) wird vorerst ausgesetzt. Im aktuellen Wohngebiet der Stadt dem Bebauungsplangebiet Nr. 13 „Am Elisenpark“ wurde erst ein Antrag auf Förderung nach der Richtlinie gestellt. Im Rahmen dieses Antrags wurde seitens des Innenministeriums des Landes der Hinweis gegeben, dass Nachbesserungsbedarf bei der Richtlinie besteht. Es soll daher eine Neufassung erarbeitet werden, welche die mit der Europäischen Kommission abgestimmten Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken beachtet. Bei der Förderung gemäß der Richtlinie handelt es sich zudem um eine freiwillige Leistung der Gemeinde, die vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage eingespart werden sollte.

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)?	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 Teilstrategie zum nachhaltigen Grundstücksmanagement öffentlich



Teilstrategie zum nachhaltigen Management des Grundstücksvermögens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Immobilienverwaltungsamt,
Abteilung Liegenschaften und Forsten

1	Einleitung	3
2	Aufgabenstellung.....	5
3	Ziele des nachhaltigen Grundstücksmanagements.....	5
4	Handlungsfelder	7
4.1	Grundstücksverkehr	7
4.1.1	Erbbauvergabe	7
4.1.2	Umgang mit Arrondierungsflächen.....	8
4.1.3	Gezielter Flächenankauf	8
4.1.4	Abteilungsübergreifende Aufgabenfelder	9
4.2	Nachhaltiger Umgang mit stadteigenen Flächen	10
4.2.1	Landwirtschaftliche Flächen	10
4.2.2	Moore	11
4.2.3	Wald.....	12
4.2.4	Kleingärten.....	12
4.3	Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge.....	13
5	Fazit	13
6	Übersicht der Ziele und Maßnahmen des nachhaltigen Grundstücksmanagements	14



1 Einleitung

Greifswald unterstützt die Nachhaltigkeitsziele der UN.¹ Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele auf kommunaler Ebene wird strategisch vorangetrieben, was sich in der im März 2022 vorgestellten Nachhaltigkeitsstrategie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald widerspiegelt. Verschiedene Handlungsfelder werden aufgezeigt und durch konkrete Maßnahmen in allen Verwaltungsbereichen in die Praxis umgesetzt.² Das städtische Grundstücksvermögen bildet die Basis für eine zukunftsorientierte, moderne Stadtentwicklung im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger. Der

¹ z. B. Bürgerschaftsbeschluss B 697-26/18 vom 12.04.2018.

² Kommunale Nachhaltigkeitsstrategie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, URL:

https://www.greifswald.de/de/galleries/dokumente/Pressestelle-Dokumente/Nachhaltigkeitsstrategie_UHGW.PDF (Abrufdatum: 14.11.2022)

nachhaltige Umgang mit dieser Ressource entspricht den Leitlinien des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Zukunft des Wohnens, die eine „gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik“ beinhalten.³ Die im Folgenden dargelegte strategische Ausrichtung soll dafür sorgen, dass die über Jahrzehnte anhaltende Veräußerung von Grundstücken und der damit einhergehende bilanzielle Verlust gestoppt wird. Durch eine aktive Bodenpolitik sollen zusätzliche Flächen erworben und bevorratet werden, damit die Stadt auf zukünftige Bedürfnisse der Stadtentwicklung flexibel reagieren, langfristige Einnahmen generieren und gleichzeitig generationengerecht handeln kann.

Nach zahlreichen Verkäufen städtischer Grundstücke Anfang der 1990er Jahre hat die Greifswalder Bürgerschaft erstmals 1996 „Grundsätze zur Vergabe und Ausschreibung städtischer Grundstücke“⁴ festgeschrieben sowie eine „Richtlinie über die Vergabe von städtischen Grundstücken in Bebauungsplangebiet“⁵ aufgelegt. Der Fokus lag dabei auf dem „schonenden und sparsamen Einsatz von Grundstücksvermögen“. Im Grundsatz sollten Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sowie die Vergabe von Erbbaurechten einem Verkauf vorgezogen werden. Ein Verkauf sollte nur im Ausnahmefall erfolgen, etwa zur gezielten Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrieansiedlung, zur Förderung des Wohnungsbaus, zum Zwecke der Sanierung von Wohngebäuden, zur Errichtung von genehmigungsfähigen Wohngebäuden im Innenbereich sowie bei bebauten Grundstücken, die nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand bewirtschaftet werden konnten bzw. mit nicht mehr nutzbaren baulichen Anlagen bebaut waren. Infolge dieser umfangreichen Ausnahmen waren Verkäufe auch in den Folgejahren die Regel. Erbbaurechtsverträge wurden zwar grundsätzlich angeboten, jedoch von Investierenden selten gewählt. Sofern Erbbaurechtsverträge abgeschlossen wurden, war in diesen üblicherweise eine Kaufoption enthalten, das Erbbaugrundstück innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss erwerben zu können. Im Ergebnis wurde das Ziel der Beschlüsse der Bürgerschaft nicht konsequent umgesetzt und hatte eine Verringerung des städtischen Grundstücksbestands zur Folge. Ausgenommen hiervon sind die landwirtschaftlichen Grundstücke, bei denen Verkäufe nur im Tausch gegen gleichwertige Grundstücke erfolgten.

Zwischen dem 01.01.2012 und 10.11.2022 wurden insgesamt 283 Grundstücke im städtischen Eigentum privatisiert bzw. an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vergeben. Durch den Verkauf, vorwiegend von Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken sowie Arrondierungsflächen, wurden seit 2012 Verkaufserlöse in Höhe von ca. 32,62 Mio. Euro eingenommen, die in den Haushalt der Stadt flossen und der Erfüllung gemeindlicher Aufgaben dienten. Verkauft wurde insgesamt eine Fläche von ca. 585.000 m². Die Verkäufe von Bauland- und Gewerbeflächen erfolgten überwiegend zum geltenden Bodenrichtwert oder zum Höchstgebot.

Im Gegenzug wurden seit 2012 insgesamt 71 Ankäufe getätigt, insbesondere zur Bereitstellung zukünftiger Wohnbauflächen bzw. zur zwingenden Nutzung durch die Stadt. Hierfür wurden Haushaltsmittel in Höhe von 2,77 Mio. Euro eingesetzt. Angekauft wurde seit 2012 insgesamt eine Fläche von ca. 546.000 m², vorwiegend Ackerflächen, öffentliche Wege, Gräben oder Bauerwartungsland, die in der Anschaffung preisgünstig und nicht in gleichem Maße werthaltig sind wie fertige Baulandflächen.

Die Liegenschaftsabteilung der Stadt verwaltet derzeit 80 Erbbaurechte, davon werden neun Erbbaurechtsverträge durch einen abgesenkten Erbbauzins dauerhaft gefördert. Seit 2017 wurden insgesamt elf Erbbaurechte durch Nutzung der Kaufoption an die Erbbauberechtigten verkauft. Neuabschlüsse von Erbbaurechtsverträgen machten innerhalb der letzten zehn Jahre lediglich 5 % aller Grundstücksveräußerungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus.

³ [Initiative der Landesregierung: Zukunft des Wohnens in Mecklenburg-Vorpommern - PDF Free Download \(docplayer.org\)](#) (Abrufdatum: 09.12.2022)

⁴ Beschluss Nr. 520-24-96 vom 24.09.1996.

⁵ Beschluss Nr. 621-31/97 vom 15.04.1997.

2 Aufgabenstellung

Angesichts des Flächenverlustes seit 1990 und dem damit einhergehenden Wertverlust sowie entgangener Einnahmen durch Mieten, Pachten und Erbbauzinsen ist es im Sinne der Generationengerechtigkeit unerlässlich, einen nachhaltigen Umgang mit städtischen Grundstücken zu praktizieren. Dementsprechend hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald im April 2022 einen Beschluss zum nachhaltigen Management des städtischen Grundstücksvermögens gefasst.⁶ Es wurde festgelegt, dass das Grundstücksvermögen der Stadt nicht durch Verkäufe verringert werden soll. Stattdessen sind Vermietungen, Verpachtungen und Erbbaurechtsverträge anzuwenden. Dadurch soll langfristig eine Einengung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt vermieden werden, um stattdessen die finanzielle Nachhaltigkeit und sozioökologische sowie wirtschaftliche Handlungsfähigkeit zu stärken.⁷

Der Beschluss der Bürgerschaft ist seit dem 01.01.2023 umzusetzen. Dementsprechend finden Grundstücksverkäufe nur noch in wenigen begründeten Ausnahmefällen statt, über die die politischen Gremien im Rahmen ihrer Zuständigkeit entscheiden. Mit dem Beschluss geht außerdem die Aufgabenstellung einher, „eine langfristige Strategie des nachhaltigen Managements des städtischen Grundstücksvermögens zu erarbeiten“. Dabei sollen insbesondere der gezielte Zukauf von Flächen berücksichtigt und Kriterien für Vertragsabschlüsse im Liegenschaftsbereich festgelegt werden.⁸

3 Ziele des nachhaltigen Grundstücksmanagements

Zieldefinition:

1. **Erhalt** des städtischen Grundstücksvermögens
2. **Vergrößerung** städtischen Flächeneigentums (gezielter Flächenankauf)
3. **Nachhaltiger Umgang** mit städtischen Flächen (Werterhöhung)

Die Erarbeitung einer Strategie des nachhaltigen Grundstücksmanagements ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Es bedarf der Zusammenarbeit verschiedener Stellen innerhalb der Stadtverwaltung. Nicht nur die Liegenschaftspolitik, sondern auch die Bewirtschaftung öffentlicher Flächen sowie die Stadtplanung und -entwicklung stehen hier im Fokus. Ziel der vorliegenden Teilstrategie ist es daher zunächst, den Handlungsbedarf aus Sicht der Abteilung für Liegenschaften und Forsten im Hinblick auf die Ziele des nachhaltigen Grundstücksmanagements aufzuzeigen und konkrete Maßnahmen zu formulieren.

Es sollen Maßnahmen und Leitlinien für die verschiedenen Arbeitsbereiche der Abteilung – Grundstücksverkehr, Forst, Moore, Landwirtschaft, Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge sowie die Verwaltung von Garagen und Kleingärten – abgeleitet werden. Hierbei spielen insbesondere die nachhaltige Ausrichtung des Grundstücksverkehrs sowie die Beachtung der Nachhaltigkeitsziele bei der Verpachtung stadteigener Flächen eine gewichtige Rolle. Es gilt insbesondere Erbbaurechte zu stärken, Flächenankäufe zu forcieren und die ökologische Bewirtschaftung der verpachteten Landwirtschaftsflächen zu erreichen. Ziel ist es, so die tägliche Arbeit der Liegenschaftsabteilung auf einen nachhaltigen Umgang mit stadteigenen Flächen auszurichten.

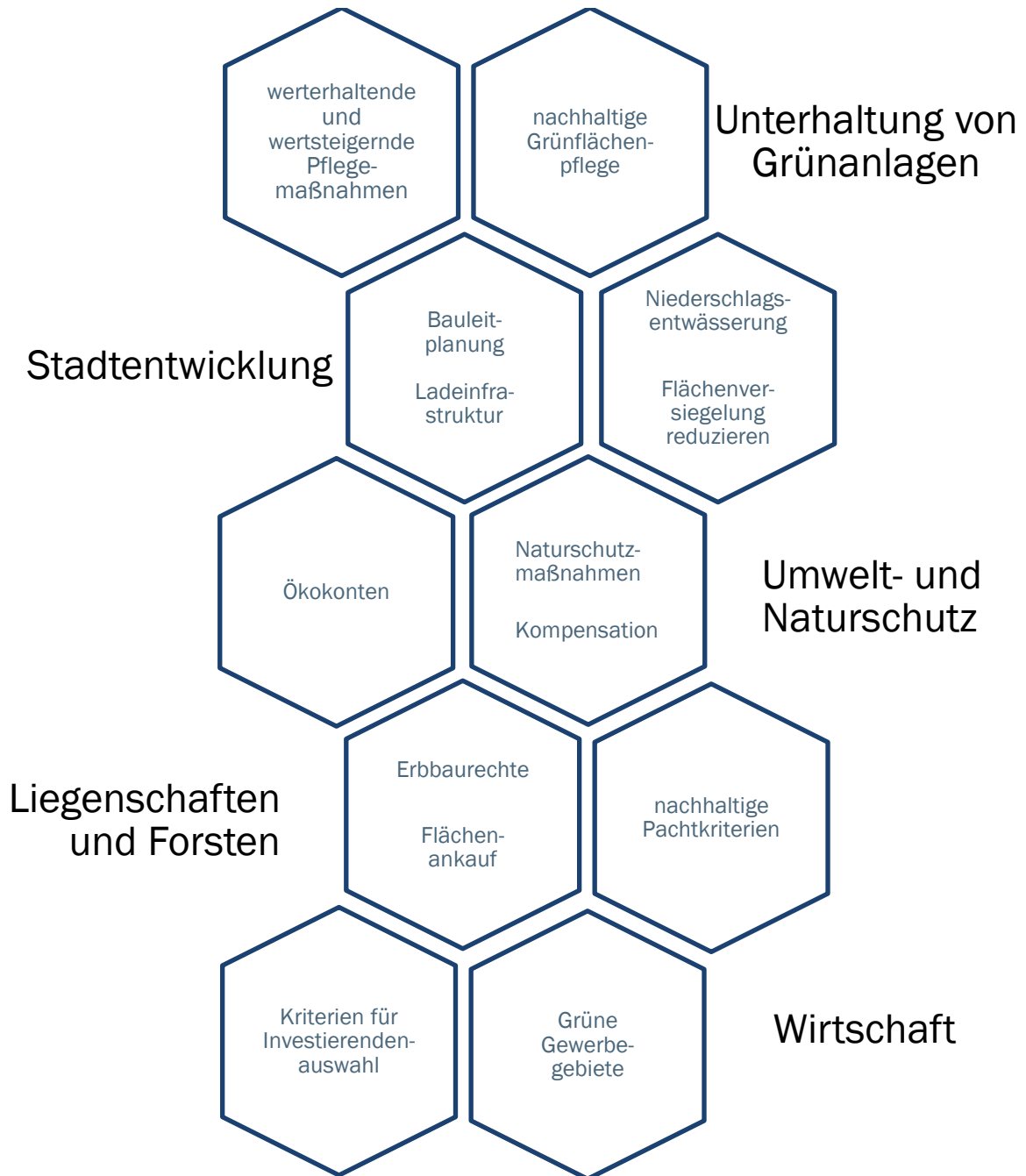
Die vorliegende Teilstrategie kann damit nur ein Bestandteil des nachhaltigen Grundstücksmanagements sein. Daran anknüpfend müssen in Zukunft Überlegungen in Zusammenarbeit mit den dafür zuständigen Fachämtern und Abteilungen angestellt werden zu

6 BV-P-ö/07/0197-0-01 vom 04.04.2022.

7 Vgl. Sachdarstellung zum Beschluss vom 04.04.2022.

8 Ebenda.

abteilungsübergreifenden Themen wie der nachhaltigen Grünflächenpflege; der Bauleitplanung, die beispielsweise Ladeinfrastruktur und erneuerbare Energien mitdenkt; der Umsetzung von Umweltmaßnahmen und Abrechnung von Ökopunkten auf städtischen Flächen; der integrierten Stadtentwicklung, die sich mit Themen der Entwässerung und umweltfreundlichen Mobilität beschäftigt.



Beispiele für Aufgaben städtischer Akteurinnen und Akteure im nachhaltigen Grundstücksmanagement

4 Handlungsfelder

4.1 Grundstücksverkehr

Das Hauptziel des nachhaltigen Grundstücksmanagements ist der Erhalt des städtischen Grundstücksvermögens. Für die Abteilung Liegenschaften und Forsten leiten sich daraus Handlungsfelder im Umgang mit den Grundstücken ab.

Die Steuerung des Grundstücksverkehrs, d. h. der Abschluss von Nutzungs- und Pachtverträgen sowie die Vergabe von Grundstücken und der Ankauf von Flächen, soll auf einen nachhaltigen Umgang mit den städtischen Grundstücksressourcen zielen. Dies beinhaltet in erster Linie den Grundstücksbestand nicht durch Verkäufe zu verringern. Stattdessen ist der Flächenbestand durch gezielten Ankauf zu vergrößern.

4.1.1 Erbbaurechtsvergabe

Mit der Vergabe von Erbbaurechten soll das Grundstücksvermögen der Stadt erhalten werden. Anstelle von kurzfristigen Verkaufserlösen können außerdem kontinuierlich Einnahmen durch jährlich anfallende Erbbauzinsen erzielt werden. Erbbaurechtsverträge für Eigenheimgrundstücke werden in der Regel für 99 Jahre geschlossen werden, jene für Gewerbegrundstücke üblicherweise etwa für 30-70 Jahre. Der jährliche Erbbauzinssatz für Wohngrundstücke der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beträgt regulär 4 % des Verkehrswertes und liegt damit auf dem Niveau des im aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Vorpommern-Greifswald ausgewiesenen Durchschnittswertes.⁹ Bei Gewerbegrundstücken ist der Erbbauzinssatz grundsätzlich gutachterlich zu ermitteln. Der Erbbauzins wird in jedem Fall über eine Wertsicherungsklausel regelmäßig an die Inflation angepasst. Die Erbbaugrundstücke bleiben im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und somit als Bilanzwert erhalten, was sich wiederum positiv auf den städtischen Haushalt auswirkt.

Neben langfristig gesicherten Einnahmen bietet der Erhalt des Grundstückseigentums durch die Vergabe von Erbbaurechten Einflussmöglichkeiten auf die strategische Flächennutzung. Dafür sollte eine Synchronisierung der Laufzeiten von Erbbaurechtsverträgen in einem Gebiet angestrebt werden, um so die Ausgangslage für eine ganzheitliche und zukunftsorientierte Betrachtung des jeweiligen Stadtgebiets zu schaffen. Um der Funktionalität von Erbbaurechtsverträgen nicht entgegen zu stehen, sind darin keine Kaufoptionen zu vereinbaren.

Ein Instrument für die Steigerung der Attraktivität eines Erbbaurechtsvertrages hat die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bereits in Form der „Richtlinie zur Gewährung eines Zuschusses zum Erwerb oder Bau von Wohnraum zu eigenen Wohnzwecken“ beschlossen, die eine Reduzierung des Erbbauzinses für Familien ermöglicht.¹⁰ Die Fördermöglichkeit bietet einen Anreiz zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages und steigert so die grundsätzliche Akzeptanz gegenüber diesem Model. Allerdings hat die Vergabe von Eigenheimgrundstücken im städtischen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Elisenpark“ gezeigt, dass von dort bisher sechs geschlossenen Erbbaurechtsverträgen lediglich in einem Fall die Förderung beantragt wurde. Dies liegt nach Aussage der Erwerbenden vor allem an der Tatsache, dass in den geförderten Erbbaurechtsverträgen keine Kaufoption enthalten ist. Um tatsächlich eine Stärkung der Erbbaurechtsvergabe zu erreichen, ist es daher unerlässlich zukünftig keine Kaufoptionen bei Erbbaurechtsverträgen anzubieten. Stattdessen ist die Förderrichtlinie anzuwenden und – auch vor dem Hintergrund von Hinweisen zum Anpassungsbedarf seitens des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern – zu überarbeiten, damit sie ihre Zielstellung nicht verfehlt.

Die Liegenschaftsabteilung fördert die Akzeptanz von Erbbaurechten nicht nur bei Interessenten für Eigenheimgrundstücke sondern auch gezielt bei Investorinnen und Investoren. Dafür wird über das

⁹ Grundstücksmarktbericht 2022, Landkreis Vorpommern-Greifswald, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Vorpommern-Greifswald, S. 24.

¹⁰ BV-P-ö/07/0003-05 vom 01.03.2021.

Wesen und die Besonderheiten von Erbbaurechten über die Homepage der Stadt und eine dazu bereits in der Bearbeitung befindliche Broschüre aufgeklärt. Darin sollen die Fördermöglichkeiten durch die oben genannte Richtlinie ebenso benannt werden, wie die grundlegenden Bedingungen von Erbbaurechten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Während der Erbbauzinssatz bei Wohngrundstücken auf 4 % festgelegt ist und derjenige für Gewerbegrundstücke an die gutachterliche Einschätzung gebunden ist, ergeben sich Verhandlungsmöglichkeiten bei der Entschädigungssumme für aufstehende Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechts oder Heimfall. Auch die Höhe der Beleihungsgrenzen sowie die Laufzeit des Erbbaurechts kann bei gewerblichen Erbbauberechtigten individuell vereinbart werden.

Durch eine flexible, auf den jeweiligen Gewerbetreibenden abgestimmte Vertragsgestaltung, Anreize für Erbbaurechte zu setzen, ist insbesondere bei der Vermarktung städtischer Gewerbegebiete von Bedeutung. Gemeinsam mit der Abteilung Wirtschaft wird derzeit der Verfahrensablauf bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken überarbeitet. Es sollen Leitlinien entwickelt werden, die bei der Kaufantragstellung zur Anwendung kommen und dem Erreichen des 3. Ziels des nachhaltigen Grundstücksmanagements dienen. Die Leitlinien sollen die Gleichbehandlung der Antragstellenden sicherstellen und sich an ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten orientieren.

Die Überprüfung der Förderrichtlinie, die Bearbeitung der Förderanträge, die Öffentlichkeitsarbeit und vor allem die Verwaltung der künftig größeren Anzahl an Erbbaurechtsverträgen, besonders deren regelmäßige Wertanpassung, werden innerhalb der Abteilung Liegenschaften und Forsten gegebenenfalls die Umverteilung von Aufgaben oder sogar zusätzlichen Stellenbedarf erfordern.

4.1.2 Umgang mit Arrondierungsflächen

Unter Arrondierungsflächen werden nicht selbständig bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit angrenzenden Grundstücken einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeit verbessern oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden. Ziel ist es, auch diese Flächen im Grundstücksvermögen zu behalten. Der Bürgerschaftsbeschluss zum nachhaltigen Grundstücksmanagement lässt zwar weiterhin den Verkauf von Arrondierungsflächen zu. Grundsätzlich ist angesichts des hohen Arbeitsaufkommens und komplexer Aufgabenfelder der Liegenschaftsabteilung vor allem bei Arrondierungsflächen der Nutzen einer Veräußerung im Verhältnis mit dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand zu sehen. In den meisten Fällen ist daher eine Verpachtung von Arrondierungsflächen vorzuziehen. Damit werden laufende Einnahmen gesichert und das Grundstücksvermögen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald bewahrt.

Um im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Nachverdichtungspotentiale zu erkennen, wird in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt ein öffentlich zugängliches Baulandkataster im Sinne von § 200 Abs. 3 BauGB entwickelt. Darin werden unbebaute oder minderbebaute Grundstücke innerhalb der Siedlungsbereiche in einer Übersichtskarte dargestellt. Dieser Service soll allen Interessierten, insbesondere Bau- und Zuzugswilligen, die Suche nach geeigneten Baugrundstücken erleichtern.

4.1.3 Gezielter Flächenankauf

Neben dem Erhalt des Grundstücksvermögens sind der Flächenerwerb und damit die Vergrößerung des städtischen Grundstücksvermögens erklärtes Ziel des nachhaltigen Grundstücksmanagements (Ziel 2). Ankäufe werden bislang von der Universitäts- und Hansestadt Greifswald vor allem dann getätigt, wenn es darum geht, notwendige Flächen für Bauplanung oder Bauvorhaben der Stadt zu erwerben. Zukünftig wird die Möglichkeit des Flächentauschs, beispielsweise landwirtschaftlicher Flächen, als Instrument der Steuerung noch stärker in Betracht gezogen. Grundvoraussetzung für eine aktive Bodenpolitik und ein nachhaltiges Grundstücksmanagement ist ein entsprechend großer Grundstücksfonds. Dazu gehört auch die Bevorratung mit Flächen, um auf aktuelle Herausforderungen und Aufgaben flexibel reagieren zu können.

Im Rahmen des nachhaltigen Grundstücksmanagements ist der strategische Zukauf von Flächen daher bereits stärker in den Fokus der Liegenschaftsabteilung gerückt. Dabei konnte durch gezielte Arbeitsorganisation kurzfristig auf Zwangsversteigerungen und private Ankaufsangebote reagiert

werden. Grundlage dafür ist die Kenntnis über Flächenbedarfe, weshalb zur Steuerung des Ankaufs in Zusammenarbeit, insbesondere mit den Abteilungen Stadtentwicklung, Umwelt und Naturschutz sowie Verkehrs- und Grünanlagen, Prioritäten für zu erwerbende Flächen gefunden werden sollen. Als Kriterien werden dabei z. B. zukünftige Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan), Denkmalschutzaspekte, Verkehrsplanung oder die Arrondierung städtischer Flächen herangezogen. Im landwirtschaftlichen Bereich kann durch Grundstückstausch und ggf. -erwerb ein besserer Zuschnitt städtischer Flächen erreicht werden, der die Verpachtung erleichtert und eine zukünftige Stadtentwicklung gemäß dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. In Bezug auf die im Ergebnis als prioritär betrachteten Flächen sollte die Stadt aktiv in Ankaufsverhandlungen treten. Gleichzeitig ist eine fortlaufende Marktüberwachung notwendig, um weitere Optionen zur Bevorratung mit Grundstücken nicht außer Acht zu lassen. Dafür ist es – wie in der Vergangenheit – wichtig, ausreichende Haushaltsmittel für den Erwerb von Flächen einzuplanen. Herausfordernd ist dabei, im Rahmen der haushaltsrechtlichen Gegebenheiten auf kurzfristige Ankaufsmöglichkeiten reagieren zu können.

4.1.4 Abteilungsübergreifende Aufgabenfelder

Entsprechend der in Kapitel 3 definierten Zielstellung gehören zum nachhaltigen Grundstücksmanagement Themenbereiche, die nicht allein von der Abteilung Liegenschaften und Forsten beeinflusst werden können bzw. die intensive Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung erfordern. Ein solcher Themenbereich ist die Stadtplanung und -entwicklung. Hieran wirkt die Liegenschaftsabteilung mit dem Ankauf erforderlicher Flächen und der Vermarktung neu erschlossener Wohngebiete mit. Um dabei die Grundstücksvergabe entsprechend von wohnungspolitischen Kriterien, die von der Bürgerschaft vorgegeben werden, zu steuern, kann es sinnvoll sein, neue Bebauungspläne nur dort aufzustellen, wo die Universitäts- und Hansestadt Greifswald Eigentümerin aller notwendigen Flächen ist. Wenn die Stadt selbst Erschließungsträgerin ist, bleiben Öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen im städtischen Eigentum. Privatstraßen und -grünflächen sind zu vermeiden. Insbesondere mit der Privatisierung von Verkehrsflächen sind nicht tragbare Risiken und Konsequenzen wie Straßensperrungen, ungeklärte Eigentumsverhältnisse und die Behinderung von notwendigen Straßenbaumaßnahmen verbunden. Der Umgang mit Miteigentumsgesellschaften gestaltete sich in der Vergangenheit oft langwierig, da Verhandlungen mit einer Vielzahl an Einzelpersonen geführt werden müssen. Vereinbarungen über Pflege von Grünflächen oder Sanierung von Straßen abzuschließen, ist dementsprechend kompliziert. Sollten private Investorinnen oder Investoren Flächen entwickeln, ist darauf zu achten, dass im Vorfeld Erschließungsverträge geschlossen und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt übertragen werden.

Die Erschließung neuer Wohngebiete stellt in Zukunft eine noch größere Herausforderung in finanzieller Hinsicht dar. Bisher war es üblich, die Ablöse der Erschließungsbeiträge im Kaufvertrag zu regeln, damit die Bauwilligen nicht nach der Endabrechnung einen Beitragsbescheid in schwer zu kalkulierender Höhe erhalten. Auf diese Weise konnten die Kosten der Erschließung unmittelbar durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden. Wenn nur noch Erbbaurechtsverträge geschlossen werden, lassen sich die Erschließungskosten nur langfristig refinanzieren. Alternativ könnten, durch die zuständige Abteilung Bauverwaltung, gesonderte Ablösevereinbarungen mit den Erbbauberechtigten geschlossen oder tatsächliche Beiträge erhoben werden. Dadurch erhöht sich der Verwaltungsaufwand. Im Bereich der Vermarktung ist transparente Kommunikation gegenüber Interessierten und Investierenden nötig.

In Zusammenarbeit mit den Abteilungen für Wirtschaft und Stadtentwicklung wird im Rahmen des nachhaltigen Grundstücksmanagements bei der Neuausweisung oder Revitalisierung von Gewerbegebieten die Zertifizierung mit dem Label „G3 – Grüne Gewerbegebiete“ durch das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern angestrebt. Als Basiskriterien müssen die Produktion von und die Versorgung mit regenerativer Energie, der Ausbau des Energiemanagements und die Erhöhung der Energieeffizienz angesiedelter Unternehmen sowie Informationsveranstaltungen o. ä. zum sparsamen Umgang mit Flächen und zur effizienten Flächennutzung nachgewiesen werden. Als Zusatzqualifikation gilt u.a. das nachhaltige

Flächenmanagement. Dieses zeichnet sich beispielsweise durch flächeneffizientes Bauen in kompakter, mehrgeschossiger Bauweise und die effiziente Anordnung von Gebäuden und Aufstockung vorhandener Gebäude aus. Langfristig kann dadurch bei der Neuausweisung oder Erweiterung von Gewerbegebieten die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Die Frage nach dem Umgang mit Erschließungskosten für Gewerbegebiete stellt sich ebenso wie oben beschrieben für Wohngebiete.

4.2 Nachhaltiger Umgang mit stadteigenen Flächen

Neben Grundstücken im Stadtgebiet ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald auch Eigentümerin von Flächen im Umland. Die Flächen werden zum größten Teil land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Einige Grundstücke liegen in Schutzgebieten. Die Liegenschafts- und Forstverwaltung hat im Umgang mit diesen Grundstücken direkte Einflussmöglichkeiten auf Kriterien des nachhaltigen Grundstücksmanagements.

4.2.1 Landwirtschaftliche Flächen

Ziel im Umgang mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist deren nachhaltige Entwicklung sowie die Reduktion Biodiversität gefährdender Stoffe. Außerdem sollen bis 2030 mindestens 20 % der Ackerflächen und insgesamt 30 % der städtischen Flächen in ökologischer Bewirtschaftung sein.¹¹ Durch eine höhere Biodiversität und höhere ökologische Wertigkeit erfahren die Flächen eine Wertsteigerung.

Um konkrete Vorgehensweisen zur Gestaltung einer nachhaltigen Landwirtschaft abzustimmen und umzusetzen, wurde die *Greifswalder Agrarinitiative*¹² als Zusammenschluss von Landeigentümern und -eigentümerinnen (Stadt, Universität, *Peter-Warschow-Sammelstiftung*¹³) sowie Pächterinnen und Pächtern gegründet. Die Pachtenden werden verpflichtet, aktiv in der GAI mitzuwirken. Vor allem bei Vertragsverlängerungen oder Neuabschlüssen wird die Einhaltung vereinbarter Maßnahmen überprüft. Die Pachtbetriebe setzen das über die GAI entwickelte Konzept zur Reduktion Biodiversität gefährdender Stoffe auf ihrer gesamten Betriebsfläche (nicht nur auf der städtischen) um. Damit wird eine Hebelwirkung für nachhaltigere Bewirtschaftung von rund 4.800 ha (Eigentum der Stadt und Miteigentum der PWS) auf ein Vielfaches an Fläche erzielt. Pachtet ein Betrieb mehr als 5 ha städtischer Fläche, ist er zudem verpflichtet, eine qualifizierte landwirtschaftliche Naturschutzberatung für seinen Betrieb zu beauftragen. Diese wird vom Land Mecklenburg-Vorpommern finanziell gefördert. Die Ergebnisse der Beratung beinhalten, unter anderem, konkrete Naturschutzmaßnahmen, die teilweise in die Pachtverträge integriert werden. Nicht über Förderprogramme abgedeckte Maßnahmen können mit Mitteln der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als Eigentümerin finanziert werden. Dafür werden jährlich entsprechende Mittel im Haushalt eingeplant.

Um die langfristige Bodengüte der städtischen Flächen im Blick zu behalten, sind die Betriebe verpflichtet, bei Pachtbeginn bzw. -verlängerung Bodenuntersuchungen auf Humusgehalt durchzuführen und alle sechs Jahre zu wiederholen. Zudem ist eine mindestens viergliedrige Fruchtfolge einzuhalten und der Boden ist ganzjährig bedeckt zu halten.

Erfüllen Betriebe die in der GAI festgelegten Bedingungen nicht, wird der Pachtvertrag nicht verlängert, sondern die Flächen neu ausgeschrieben. Dabei kommen Vergabekriterien zur Anwendung, die nachhaltig wirtschaftende Betriebe bei der Vergabe begünstigen. Diese Kriterien wurden von der Bürgerschaft mit Beschluss vom 04.11.2019¹⁴ festgelegt und sollten – nachdem in diesem Jahr erstmals die Naturschutzkonzepte der Pachtbetriebe vorliegen und auch

11 BV-V/07/0406-01 vom 14.06.2021.

12 Im Folgenden GAI abgekürzt.

13 Im Folgenden PWS abgekürzt.

14 BV-V/07/0063 vom 04.11.2019.

Neuverpachtungen vorgenommen werden – nochmals evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden.

Für eine Stärkung des ökologischen Landbaus werden aus den auslaufenden Pachtverträgen (bis Ende 2023 umfassen diese 1.250 ha) sowie aus bestehenden Pachtverträgen in Abstimmung mit den bisherigen Pächterinnen und Pächtern Flächen herausgelöst, um sie bestehenden Biobetrieben anzubieten. Insbesondere solche Biobetriebe, die von Flächenverlust aufgrund der Wiedervernässung von Niedermoorgrünland betroffen sind, ist vorrangig Fläche zuzuteilen.

Eine weitere Wertsteigerung der Grundstücke kann durch Erzeugung erneuerbarer Energien, beispielsweise aus Freiflächen Photovoltaik, auf geeigneten landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden. Mit dem Hintergrund „Stromkosten durch den verstärkten Aufbau von Photovoltaik Anlagen gering zu halten“¹⁵ wurde durch das Stadtbauamt eine Flächenkulisse erarbeitet für mögliche Standorte von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb der Stadtgrenzen und durch die Bürgerschaft beschlossen.¹⁶ Eine Handlungsempfehlung aus dem Photovoltaik-Freiflächenanlagen Konzept ist die Ausdehnung der Standortsuche auf Flächen im Eigentum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald, die außerhalb des Stadtgebiets liegen. Dabei werden auch Moorflächen in den Blick genommen. Deren Mehrfachnutzung wird in der Moorschutzstrategie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald als eine Maßnahme zur konkreten Flächenumsetzung benannt werden. Die Analyse und Planung soll in enger Abstimmung mit den Umlandgemeinden, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und den regional ansässigen Stadtwerken erfolgen. Bei Vertragsabschlüssen mit Investoren zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder Windkraftanlagen ist das Flächeneigentum der Stadt durch Sicherungsinstrumente wie Rückbaubürgschaften oder Rückbauverpflichtungen zu schützen.

4.2.2 Moore

Die Moorschutzstrategie wird durch das Moormanagement auf Beschluss der Bürgerschaft entwickelt.¹⁷ Hauptziel ist es, durch Wiedervernässung Treibhausgasemissionen aus stadteigenen Moorflächen zu reduzieren und diese Moore zu schützen. Als Teilstrategie der Greifswalder Nachhaltigkeitsstrategie dient die Moorschutzstrategie der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt.¹⁸ Die Moorschutzstrategie der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist angelehnt an die Nationale Moorschutzstrategie.¹⁹ Zur Umsetzung der Moorschutzstrategie sollen konkrete Wiedervernässungsprojekte umgesetzt werden und neue Formen der landwirtschaftlichen Nutzung mitentwickelt werden (Paludikultur).

Moore nehmen nur 3 % der Landfläche der Erde ein, speichern aber doppelt so viel CO₂ wie alle Wälder der Erde zusammen. Durch Trockenlegung wird das gespeicherte CO₂ wieder freigesetzt. Mecklenburg-Vorpommern ist ein moorreiches Bundesland. Die ca. 300.000 ha Moore des Landes emittieren jährlich bis zu 6,2 Mio. Tonnen Kohlendioxidäquivalente und bilden somit die größte Treibhausgasquelle des Landes.²⁰ Die Wiedervernässung von Mooren nimmt daher eine Schlüsselrolle für den Klimaschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein.

Die entwässerungsbasierte Landnutzung auf Moorböden widerspricht den Nachhaltigkeitszielen, weil durch Trockenlegen der Moore die Bodenqualität beständig abnimmt und durch Torfzehrung die Produktionsgrundlage für zukünftige Generationen verloren geht.²¹ Die Wiedervernässung von

¹⁵ BV-P/07/0179 vom 31.08.2020.

¹⁶ BV-V/07/0728-01 vom 20.04.2022.

¹⁷ BV-P/07/0157-01 vom 02.07.2020.

¹⁸ B638-23/17 vom 06.11.2017 (Maßnahme E5, V7, [2]).

¹⁹ [Nationale Moorschutzstrategie \(bmu.de\)](https://www.bmu.de/SharedDocs/DE/Presse/Moorschutzstrategie.html) (Abrufdatum: 04.01.2023).

²⁰ [Moore \(klimaschutzaktionen-mv.de\)](https://www.klimaschutzaktionen-mv.de/) (Abrufdatum: 08.04.2022).

²¹ HOHLBEIN, BUSSE, RÜHS: „Nachhaltige Landnutzung auf Moorböden“ Universität Greifswald, Partner im Greifswald Moor Centrum, in: Schriftenreihe Umweltingenieurwesen Wasserwirtschaft, Fachtagung Agrar- und Umweltwissenschaftliche Fakultät, Band 111, Tagungsband, Rostock 2022.

Moorflächen ist eine Maßnahme auf dem Weg, die Nachhaltigkeitsziele auch auf den ökologisch bewirtschafteten Flächen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu erreichen.

4.2.3 Wald

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald steht vor der Herausforderung, durch eine geeignete Bewirtschaftung des Stadtforstes den Wert des Waldes für zukünftige Generationen zu erhalten. Dabei gilt es, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern und CO₂ zu binden und zu speichern. Für die nachhaltige Waldbewirtschaftung spielen nicht nur zukünftige Holzmengen, sondern auch ökologische, biologische und sozio-ökonomische Funktionen eine Rolle. Die regionale Durchsetzung nachhaltiger Waldbewirtschaftung ist in § 12 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern²² gesetzlich verankert. Für den Wald der Universitäts- und Hansestadt Greifswald wird die Bewirtschaftung alle 10 Jahre in einer umfangreichen Forsteinrichtung festgelegt und so die Nachhaltigkeit aller Waldfunktionen gesichert.

Daneben setzt das „Konzept des Greifswalder Stadtforstes“ den Beschluss der Bürgerschaft zur Stärkung des Stadtforstes und insbesondere zur Aufforstung geeigneter städtischer Flächen um.²³ Das Konzept sieht die Aufforstung und Neupflanzung von Wald zur Erhaltung und gezielten Förderung der ökologischen Funktionen des Waldes vor. Beispielsweise beeinflussen Wälder das lokale Kleinklima – sie sorgen für Kühlung im Sommer und bremsen Wind. Durch standortgerechte und klimaangepasste Neupflanzungen sollen gesunde und vitale Waldökosysteme entstehen und biologische Vielfalt gefördert werden. Gleichzeitig bildet sich in einem gesunden Wald eine Humusschicht, die neben den Bäumen und Sträuchern selbst, ebenfalls CO₂ speichert.

Eine weitere Maßnahme ist die Renaturierung des Auwaldes Eichwald. Gerade entlang des Rycks erfüllt der Auwald eine Retentionsfunktion für Hochwasser. Durch eine Renaturierung wird die natürliche Speicherfunktion für Hochwasser wieder aktiviert und die Bäume und dem Wald vorgelagerten Wiesen werden durch Zustrom von Wasser aus dem Ryck in trockeneren Phasen optimal mit Wasser versorgt.

4.2.4 Kleingärten

Aufgeteilt in 40 Anlagen innerhalb des Stadtgebiets machen Kleingärten mit rund 1,8 km² fast 4 % der Gesamtfläche der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aus. Kleingärten stellen für viele Menschen eine grüne Oase dar, die als Erholungsort, Gemüsegarten, Treffpunkt und Freizeitbeschäftigung dient. Sie besitzen einen hohen sozioökonomischen und ökologischen Wert und können einen wichtigen Beitrag zum Erhalt von Biodiversität und zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele der Stadt leisten. Anhand von Kleingartenflächen werden sich zukünftig wichtige Fragen in Bezug auf die Stadtentwicklung stellen, die unter anderem in einer Neufassung des Flächennutzungsplans zu beantworten sind. . Mittelfristig ist die Aktualisierung des Generalpachtvertrages, welcher 1993 mit dem *Kreisverband der Gartenfreunde Greifswald e. V.* geschlossen wurde, ein Ziel der Liegenschaftsverwaltung.

Die Kleingärten sind auf Grundlage des Bundeskleingartengesetzes²⁴ zu nutzen und weitere Rechte und Pflichten werden im Generalpachtvertrag geregelt. Das Thema Nachhaltigkeit ist im Bundeskleingartengesetz nicht namentlich genannt. Mit der Forderung, dass die Nutzung den Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen soll und der Verankerung von Gemeinnützigkeit, sind jedoch wichtige Voraussetzungen für Nachhaltigkeit bereits gegeben. Der *Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.* empfiehlt zahlreiche Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Kleingartens – vom Verzicht auf torfhaltige Erden bis hin zu einem vielfältigen Artenspektrum mit einem hohen Anteil einheimischer und regionaltypischer Pflanzen. Die Vorstände

²² Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011.

²³ BV-V/07/0184-01 vom 31.08.2020.

²⁴ Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

der Kleingartenvereine sollten in Zusammenarbeit mit dem Kleingartenverband auf eine großflächige Umsetzung dieser Maßnahmen in den Kleingärten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald hinwirken. Die von der Bürgerschaft initiierte AG *Kleingärten* kann die Umsetzung begleiten.

4.3 Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge

Leitungs-, Wege- oder Nutzungsrechte an städtischen Flurstücken schränken die Verwertungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke ein. Diese Rechte werden entweder durch einen schuldrechtlichen Gestattungsvertrag geregelt oder sogar in das jeweilige Grundbuch eingetragen. Wird eine Dienstbarkeit in das Grundbuch eines Grundstücks im Eigentum der Stadt eingetragen, entfaltet es dingliche Wirkung, d. h. es gilt nicht nur zwischen den Betroffenen sondern gegenüber jedem. Damit liegt eine dauerhafte Belastung des Grundstücks vor, was dessen Bilanzwert und somit das Vermögen der Stadt verringert. Zukünftig ist eine dingliche Sicherung nur dann zu gewähren, wenn ein Gestattungsvertrag mit wesentlichen Inhalten nicht ausreicht. Zugleich ist die Entgeltordnung für Grundbuchrechte zu überarbeiten. Es müssen darin Entschädigungen für Grundbuchrechte ebenso festgelegt werden, wie Entgelte für zeitlich begrenzte Nutzungsrechte an Grundstücken. Die bisherige Praxis, die auf Einzelfallprüfungen basierte, führte nicht zu kalkulierbaren Einnahmen und einer Gleichbehandlung der jeweiligen Anträge.

5 Fazit

Die vorliegende Teilstrategie soll helfen, ein nachhaltiges Management des Grundstücksvermögens der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu etablieren. Entsprechend der unter Kapitel 3 definierten Ziele besteht der Handlungsbedarf für die Abteilung Liegenschaften und Forsten vor allem im Erhalt des Grundstücksvermögens durch die Vermeidung von Verkäufen (Ziel 1) sowie in der Erweiterung durch Flächenankäufe (Ziel 2). Auch der nachhaltige Umgang mit stadt-eigenen Flächen (Ziel 3) liegt zum Teil im Aufgabenbereich der Abteilung, wenn es um die Verpachtung landwirtschaftlicher Flächen, Moorschutz oder die Forstwirtschaft geht. Einfluss auf eine nachhaltige Landnutzung bietet vor allem die GAI. Wichtig ist ebenso der nachhaltige Umgang mit Flächen im Stadtgebiet, insbesondere Grünflächen. Daneben kommt es für die Etablierung eines nachhaltigen Managements des Grundstücksvermögens auch auf den fachlichen Beitrag des Stadtbauamtes und der Wirtschaftsabteilung an. Die Arbeit an den Maßnahmen zur Zielerreichung muss in enger Abstimmung aller daran beteiligten Fachabteilungen stattfinden. Die Bodenpolitik der Universitäts- und Hansestadt Greifswald sollte zudem einheitlich nach außen vertreten werden.

Um die Fortschritte bei der Umsetzung der Maßnahmen und der Erreichung der Ziele nachvollziehen zu können und eventuellen Nachsteuerungsbedarf frühzeitig zu erkennen, wird die Abteilung Liegenschaften und Forsten regelmäßig im Rahmen des jährlichen Immobilienberichts informieren. Es wird alle fünf Jahre ein Fortschrittsbericht über den Stand der Umsetzung der Teilstrategie erstellt und der Bürgerschaft vorgelegt. Dabei wird auch geprüft werden, ob sich der grundlegende Ansatz der Teilstrategie bewährt hat oder eine Neuausrichtung oder Zielanpassung erforderlich ist.

6 Übersicht der Ziele und Maßnahmen des nachhaltigen Grundstücksmanagements

Handlungsfeld	Ziele	Maßnahmen
Veräußerung von Grundstücken	keine Verringerung des Grundstücksvermögens/ Einfluss auf Flächennutzung erhalten	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Grundstücksvergabe nur auf dem Wege des Erbbaurechts ➤ einheitlicher Erbbauzins für Wohnbaugrundstücke von 4 %
	Attraktivität von Erbbaurechten steigern	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anwendung der Fördermöglichkeiten für den Erbbauzins
	Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teilstrategie auf Homepage der Stadt vorstellen ➤ Informationsbroschüre zu Erbbaurechten
strategischer Flächenerwerb	strategischer Zukauf von Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Festlegung von Prioritäten für strategische Ankäufe
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Baulandkataster
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ämterbeteiligung, Bedarfe abfragen
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ aktive Marktüberwachung
Wohnbau- grundstücke	Bebauungsplanung nur auf städtischen Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ strategischer Ankauf und frühzeitige Abstimmung mit dem Stadtbauamt
	Refinanzierung städtischer Erschließungsleistung bei Erbbaurechtsvergabe	<ul style="list-style-type: none"> ➤ in Abstimmung mit Fachämtern Vor- und Nachteile von Ablösevereinbarungen und Erhebung von Beiträgen erörtern
Öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen	Privatisierung vermeiden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Übereignung von Erschließungsflächen an die UHGW
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ kein Verkauf von Verkehrs- und Grünflächen
Gewerbe- grundstücke	Grundsätzliche Vergabe von Erbbaurechten in Gewerbegebieten	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anreize für Erbbaurechte für Gewerbetreibende schaffen durch individuelle Vertragsgestaltung
	Nachhaltigkeit in Gewerbegebieten stärken	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Schaffung Grüner Gewerbegebiete (G³ Kriterien – wirtschaftliche, ökologische und soziale Kriterien)
Arrondierungs- flächen	im Grundstücksvermögen erhalten und bei Gelegenheit nutzen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einzelfallprüfung ➤ Nutzungsmöglichkeiten mit anderen Ämtern prüfen ➤ Checkliste für die Bearbeitung von Kaufanfragen

Landwirtschaftliche Flächen	Reduktion Biodiversität gefährdender Stoffe	➤ Zielkontrolle bei Pachtverlängerung
	bis 2030 sind mindestens 20 % der Ackerflächen und insgesamt 30 % der städtischen Flächen in ökologischer Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Flächenumschichtung ➤ Nachhaltigkeitskriterien bei Neuverpachtung
	Naturschutzkonzept für jeden GAI-Betrieb	➤ Überprüfung der Konzepterstellung und Beratung bei der Umsetzung
	Umsetzung von speziellen Naturschutzmaßnahmen	➤ Förderung durch dafür im Haushalt der UHGW eingestellte Mittel
	Erzeugung erneuerbarer Energien	➤ Nutzung prüfen, Zusammenarbeit mit Fachämtern und Stadtwerke Greifswald und vorgelagerten Netzbetreibern
	Nachhaltige Landnutzung durch die Festlegung entsprechender Pachtkriterien fördern	➤ Evaluierung der Pachtkriterien und Umsetzung der betrieblichen Naturschutzkonzepte
Moore	Verminderung von Treibhausgasemissionen	➤ Erarbeitung einer Moorschutzstrategie
	Bewusstsein für Moorschutz schaffen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Öffentlichkeitsarbeit ➤ Feldtage, Moorführungen ➤ Akteursbefragung ➤ Zusammenarbeit mit anderen Akteuren zu inhaltlichen Themen, flächenspezifisch, ➤ gemeinsame Fortbildungsveranstaltungen
Forst	Wert des Waldes für künftige Generationen erhalten	➤ Aufforstung und Neupflanzung von Wald
	Auswirkungen des Klimawandels abmildern, CO ₂ binden und speichern	➤ Renaturierung des Auwaldes Eichwald
Kleingärten	Nachhaltige Nutzung des Flächenpotenzials der Kleingartengrundstücke der UHGW	➤ Aktualisierung des Generalpachtvertrages
Dienstbarkeiten und Gestattungsverträge	Wertverlust des Grundstücksvermögens der UHGW vermeiden	➤ Gestattungsverträgen Vorrang einräumen vor Eintragungen von Dienstbarkeiten im Grundbuch

		➤ Überarbeitung der Grundsätze für Nutzungsentschädigungen bei Gestattungen
--	--	---