

Globalbeschluss zur Vergabe von Gewerbe- und Industriegrundstücken in Bebauungsplangebieten

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 26.06.2025
---	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss (HA)	Beratung	30.06.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	08.07.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	14.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt den Beschluss zur „Festpreisregelung für gewerblich genutzte städtische Grundstücke in Bebauungsplangebieten - Aktualisierung 2010“ (B273-14/11 vom 21.02.2011) aufzuheben und wie folgt neu zu fassen:

1. Die unbebauten, erschlossenen städtischen Gewerbe- und Industriegrundstücke in Bebauungsplangebieten werden grundsätzlich zu mindestens dem jeweils geltenden Verkehrswert gemäß § 56 KV M-V erschließungsbeitragsfrei an Investoren veräußert.
2. Die Bürgerschaft ermächtigt die Verwaltung entsprechende Grundstückskaufverträge und Erbbaurechtsverträge abzuschließen. In die Verträge wird eine Bauverpflichtung aufgenommen. Außerdem wird in den Erbbaurechtsverträgen eine Wertsicherungsklausel vorgesehen. Die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge ist frei verhandelbar.
3. Veräußerungen unter dem Verkehrswert nach § 56 KV M-V bedürfen eines gesonderten Beschlusses.

Sachdarstellung

Die Festpreisregelung für gewerblich genutzte städtische Grundstücke in Bebauungsplangebieten wurde von der Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald mit Beschluss vom 21.02.2011 (B273-14/11) in Kraft gesetzt.

Der Beschluss ermöglicht es der Verwaltung kurzfristig auf Anfragen von Investoren zu reagieren und damit im Sinne der Wirtschaftsförderung zu handeln. In der Praxis wurde allerdings festgestellt, dass der Beschluss nicht die Vergabe von Erbbaurechten beinhaltet. Damit können derzeit nicht alle Anfragen zum Erwerb von Gewerbegrundstücken gleichermaßen bearbeitet werden.

Die ausdrückliche Aufnahme von Erbbaurechten ist somit die einzige wesentliche vorgeschlagene Änderung. Dennoch empfiehlt die Verwaltung den bisherigen Beschluss aufzuheben und einen neuen Globalbeschluss gemäß § 56 Kommunalverfassung M-V (KV

M-V) in Verbindung mit Ziffer 6.10.2 des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V zu fassen, da der Durchführungserlass zu § 56 KV M-V zwischenzeitlich vom Gesetzgeber überarbeitet wurde. Dies dient auch der Lesbarkeit des Beschlusses.

Gemäß § 56 KV M-V ist die Universitäts- und Hansestadt Greifswald verpflichtet ihre Vermögenswerte und damit auch ihr Grundstücksvermögen zum vollen Wert, dem sogenannten Verkehrswert, zu veräußern.

Zum Nachweis des Verkehrswertes ist für die meisten Veräußerungen ein Verkehrswertgutachten bei einem öffentlich bestellten Sachverständigen oder einer Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss des jeweiligen Landkreises in Auftrag zu geben. Aus beihilferechtlichen Gründen wird bei der Vergabe von Erbbaurechten auch der Erbbauzinssatz sachverständig festgestellt.

In Ausnahmefällen sind gemäß § 56 KV M-V auch andere Wertermittlungsverfahren zulässig. So ist die Vergabe eines unbebauten Grundstücks zum Bodenrichtwert gemäß Durchführungserlass zu § 56 KV M-V ebenfalls zulässig, sofern das betreffende Grundstück in seinen wesentlichen Merkmalen gemäß § 16 der Immobilienwertverordnung mit dem zugrunde gelegten Richtwertgrundstück übereinstimmt. Besteht keine ausreichende Übereinstimmung, beispielsweise hinsichtlich des Entwicklungszustands, ist stattdessen eines der oben genannten Wertermittlungsverfahren (z. B. Verkehrswertgutachten, fachliche Stellungnahme) erforderlich.

Die unbebauten, erschlossenen städtischen Gewerbe- und Industriegrundstücke in Bebauungsplangebieten sollen daher weiterhin grundsätzlich zu mindestens dem jeweils geltenden Verkehrswert gemäß § 56 KV M-V erschließungsbeitragsfrei an Investoren veräußert werden.

Veräußerungen unter dem Verkehrswert sind grundsätzlich nicht erlaubt und bedürfen einer Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 56 KV M-V i.V.m. Ziffer 6.4 des Durchführungserlasses zu § 56 KV M-V). Daher wäre bei Veräußerungen unter Wert ausdrücklich ein gesonderter Beschluss der Gremien der Universitäts- und Hansestadt Greifswald herbeizuführen.

Weiterhin wird in den Grundstückskaufverträgen bzw. Erbbaurechtsverträgen neben der Veräußerung zum Verkehrswert mindestens folgendes geregelt:

- jeweilige Bauverpflichtung, die mit einem Wiederkaufsrecht bzw. dem entsprechenden Heimfallrecht abgesichert wird,
- in den Erbbaurechtsverträgen eine Wertsicherungsklausel nach dem Verbraucherpreisindex und
- die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages, die maximal 99 Jahre beträgt.

Von dem Beschluss sind nur Grundstücke erfasst, die in den folgenden Bebauungsplangebieten liegen:

- Bebauungsplan Nr. 41 „Am Mühlenweg“,
- Bebauungsplan Nr. 6 „Technologiepark“,
- Bebauungsplan Nr. 87 „Herrenhufen Nord“,
- Bebauungsplan Nr. 18.1 „Herrenhufen Süd“,
- Bebauungsplan Nr. 22 „Helmshäger Berg“.

Die städtischen Grundstücke sind in den beigelegten Lageplänen schraffiert gekennzeichnet. Farblich wird nach noch nicht veräußerten Grundstücken und Erbbaurechts- bzw. Pachtgrundstücken unterschieden.

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen aus dem Beschluss.

In der Versionierung der Beschlussvorlage wurde in der Sachdarstellung ein klarstellender Absatz dazu aufgenommen, worin konkret die Änderungen gegenüber dem

Festpreisbeschluss vom 21.02.2011 bestehen.

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 B-Plan Nr. 6 und Nr. 87 öffentlich
- 2 B-Plan Nr. 18.1 öffentlich
- 3 B-Plan Nr. 22 öffentlich
- 4 B-Plan Nr. 41 öffentlich