

GRUNDSTÜCKS- POLITISCHE LEITLINIEN DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN



Landeshauptstadt
Schwerin

Inhaltsverzeichnis

Anlagenverzeichnis	3
Abkürzungsverzeichnis	4
1. Einleitung	5
1.1 Hintergrund und Relevanz	6
1.2 Rahmenbedingungen	8
1.3 Ziele der Leitlinien	9
2. Flächenportfolio im Jahr 2024	11
2.1 Flächenstruktur	12
2.2 Flächenpotenziale erfassen	13
3. Fachkonzepte und sich ergebene Flächenbedarfe	16
4. Erfüllung der Flächenanforderungen	19
4.1 Erweiterung, Nutzung und Verwertung	20
4.1.1 Erweiterung des Flächenbestandes	20
4.1.2 Nutzung und Verwertung	22
4.1.2.1 Erbbaurechte	22
4.1.2.2 Tauschverträge	24
4.1.2.3 Verkauf	24
4.1.2.4 Übergreifende Leitlinien für Verwertungsinstrumente	25
4.1.2.5 Vertragliche Sicherungen bei Verkauf und Erbbaurecht	26
4.1.2.6 Vermietung und Verpachtung von kommunalem Eigentum	26
4.1.3 Anpassung von Verträgen	27
4.2 Baulandentwicklung	28
4.2.1 Kooperatives Bauland- bzw. Innenentwicklungsmodell	30
4.2.2 Bauherrenmodell	30
5. Kommunalen Bodenfonds	31
5.1 Rechtliche und finanzwirtschaftliche Einordnung	32
5.2 Zufluss und Abfluss Bodenfonds	32
5.3 Vorteile und Nachteile	33
5.4 Kontrollfunktion	33
6. Daseinsvorsorge im Rahmen kommunaler Leistungen	35
7. Aufgabenpakete	37
7.1 Etablierung kommunaler Bodenfonds	37
7.2 Rahmenbedingungen KonzernStadtSchwerin	37
7.3 Umsetzung der Grundstückspolitischen Leitlinien	38
8. Fazit	40
Anlagen	42

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Ankauf Beispiel Helikoptergrundstück.....	42
Anlage 2: Zielorientierte Ausübung Vorkaufsrechte	43
Anlage 3: Städtebauliche Bodenordnungsverfahren	44
Anlage 4: Zwangsversteigerungen	45
Anlage 5: Erbbaurechte.....	46
Anlage 6: Verkäufe	52
Anlage 7: Vermietung und Verpachtung von kommunalem Eigentum	54
Anlage 8: Belastung	58

Abkürzungsverzeichnis

BauGB		<i>Baugesetzbuch</i>
BGB		<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
ErbbauRG		<i>Erbbaurechtsgesetz</i>
ISEK		<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept</i>
KV		<i>Kommunalverfassung</i>
ZGM		<i>Zentrales Gebäudemanagement</i>

1. Einleitung

Die Endlichkeit der Verfügbarkeit und der Wert des Bodens sind entscheidende Aspekte für eine nachhaltige, generationsübergreifende und zielgerichtete Bodenpolitik.

Der verfügbare Grund und Boden darf keine Ware und kein Spekulationsobjekt sein. Er filtert Wasser, speichert CO₂, stellt Nährstoffe bereit, ist Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und ist als Lebens- und Wohnraum existenziell für Menschen und Tiere. Diese Lebensgrundlage ist ein Erbe der Menschheit, das einen verantwortungsvollen Umgang verdient. Boden ist endlich und kostbar^{1,2}.

Mit der Integration des bundesdeutschen Rechts in den neuen Bundesländern wurden zahlreiche spezifische Bestimmungen zum Grundstückseigentum eingeführt, darunter das Sachenrechtsbereinigungsgesetz, das Schuldrechtsanpassungsgesetz, das Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen, das Vermögenszuordnungsgesetz, das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, die Regelungen im Grundbuchbereinigungsgesetz und weitere Vorschriften. Diese Maßnahmen sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit Grundstücksrechten anpassen und regeln. So wurden bis 2010 die Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen in die Grundbücher ohne Beteiligung der Eigentümer eingetragen und durch die Leitungsträger entschädigt. Grundstücke konnten aufgrund bestehender Nutzungsrechte mit einem Kaufvertrag unter bestimmten Bedingungen in das Eigentum der Berechtigten kommen. Die Nutzung von Garagen, Wochenend- und Erholungsgrundstücken wurde über entsprechende Verträge neu geregelt. Bis 2012 sind Verkehrsflächen im privaten Eigentum durch besondere Regelungen in das Eigentum der Kommunen gelangt. All diese Instrumente wurden ausgeschöpft. Im Ergebnis gibt es heute nur noch vereinzelt ungeregelte Fälle, die abgearbeitet werden.

Die verfügbare Fläche als mögliche Eigentumsfläche der Landeshauptstadt Schwerin ist begrenzt. Das übergeordnete Ziel der Stadt als UNESCO-Welterbestätte muss daher sein, für künftige Generationen ausreichend Flächen zu beschaffen und vorzuhalten, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin zu ermöglichen.

Mit dem verfügbaren Grund und Boden kann zu der Entwicklung Schwerins als Lebenshauptstadt und Bestandteil der Metropolregion Hamburg beigetragen werden.

¹ <https://www.stiftung-trias.de/themen/boden/>

² s. a.: „Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis.“
Deutsches Institut für Urbanistik -Difu-, Berlin)

Entscheidungen zur Verwertung von städtischen Immobilien und Grundstücken wirken wie folgt:

- sie binden finanzielle und personelle Ressourcen,
- sie haben Auswirkungen auf langfristige Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten,
- sie besitzen eine hohe Bedeutung für die Vermögens- und Erfolgslage.

Die Entscheidungen haben langfristige Auswirkungen auf diese und die nächsten Generationen.

1.1 Hintergrund und Relevanz

Noch vor wenigen Jahren bestand das Ziel der Stadt darin, neue Baugebiete auszuweisen, Grundstücke zu veräußern und zu privatisieren, um Einnahmen im Rahmen der erforderlichen Haushaltskonsolidierung zu generieren und parallel die Einwohnerzahl zu erhöhen. Durch die geänderten Bedingungen im Bau- und Kreditwesen, der Verfügbarkeit von vorhandenen Planungsrechten und der strategischen Ausrichtung der Landeshauptstadt Schwerin muss der Flächenbestand gestärkt und die Innenentwicklung vorrangig betrieben werden. Aus diesen Gründen überdenken viele andere Kommunen ihre Strategien, um einer demografischen Entwicklung mit einer in weiten Teilen des Landes stagnierenden, teilweise sogar schrumpfenden Bevölkerung entgegenzuwirken. Das wachsende Bewusstsein für bestehende urbane Grün- und Freiräume ist von großem Wert für das ökologische Gleichgewicht, die Erholungsfunktion, die Klimaentwicklung und auch die Attraktivität des Wohn- und Wirtschaftsstandorts. Dies sollte zu einer gründlichen Abwägung bei der Nutzung von Grund und Boden führen.

Die Verwendung von kommunalem Grund und Boden ist langfristig auszurichten. Dies ist hinsichtlich der finanziellen Effekte für die Landeshauptstadt Schwerin von strategischer Bedeutung.

Ein wichtiger Punkt wird dabei in Zukunft die Verwertung städtischer Grundstücke für die Entwicklung sein. Hier sollte der Grundsatz Einzug finden, dass die Landeshauptstadt Schwerin nur noch städtische Industrie- und Gewerbegrundstücke an private Dritte veräußert und alle anderen Grundstücke vorrangig im Erbbaurecht vergibt. Dieser Schritt zielt primär darauf ab, langfristig und generationsübergreifend die Verfügbarkeit von Grundstücken zu gewährleisten, die Erfüllung städtischer Aufgaben zu sichern sowie Einnahmen zu stabilisieren.

Gegenüber dem Verkauf, der lediglich einmalige Einnahmen generiert, kann das Erbbaurecht und die Vermietung/Verpachtung die jährlichen fixen Einnahmen erhöhen. Bewirkt wird hiermit eine nachhaltige, langfristig und wirtschaftlich ausgerichtete Entwicklung. Der stetige Verkauf von Grundstücken hat zur Folge, dass das Anlagevermögen der Landeshauptstadt Schwerin ausverkauft wird. Es entfällt die dauerhafte Erlöserzielung und der finanzielle Rahmen der Landeshauptstadt Schwerin wird geschmälert.

Durch eine erhöhte Nachfrage ist zu beobachten, dass sich die durchschnittlichen Bodenwerte analog dem gesamtdeutschen Trend in den letzten Jahren stetig nach oben entwickelt haben. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei einem Aufwuchs von städtischen Flächen, bspw. durch den Ankauf, gleichzeitig höhere finanzielle Mittel erforderlich sind. Exemplarisch wird dieser Sachverhalt an der Entwicklung des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in Schwerin dargestellt. Der Rückblick umfasst die letzten 20 Jahre, beginnend mit den am 08.12.2003 zuletzt beschlossenen Grundstückspolitischen Leitlinien.

Entwicklung der durchschnittlichen Bodenwerte

BRW Wohnbaufläche	2003	2023	Erhöhung um
mäßige Lage	40 € / m ²	65 € / m ²	63 %
mittlere Lage	70 € / m ²	175 € / m ²	150 %
gute Lage	170 € / m ²	210 € / m ²	24 %
Ackerflächen	1 € / m ²	2,90 € / m ²	190 %

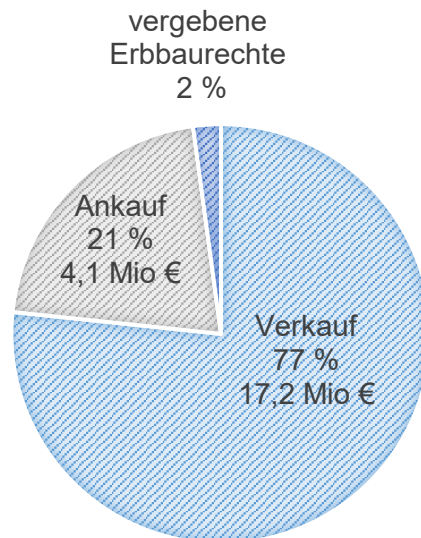
Grafik: Grundstücksmarktbericht Schwerin. Eigene Darstellung

Die stetig steigenden Baulandpreise sind als Indikator für die Attraktivität des Standortes Schwerin aber auch als Erfordernis der strategischen Überprüfung der bodenpolitischen Entscheidungen zu sehen. Diese Entwicklung muss adäquat durch zusätzliche Ansätze gesteuert werden. Hierbei steht neben den finanziellen Rahmenbedingungen die nachhaltige Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin für alle Beteiligten im Fokus. Nur durch das Zusammenwirken aller Schlüsselprinzipien der kommunalen Bodenpolitik kann das Vorgehen ausgewogen gestaltet werden. Darüber hinaus sind die beeinflussenden Faktoren rund um den städtischen Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklung zu betrachten.

Kurz gesagt:

Steuerung
der
Bodenpolitik
durch
zusätzliche
Ansätze

Veranschaulichung der Grundstücksgeschäfte der Stadt Schwerin in den letzten 10 Jahren:



Grafik: Grundstücksgeschäfte der Stadt Schwerin in den letzten 10 Jahren. Eigene Darstellung

Die Landeshauptstadt Schwerin hätte in den vergangenen 10 Jahren durch die vermehrte Vergabe von Erbbaurechten die Möglichkeit gehabt, jährliche Erlöse zu erzielen, die als kontinuierliche Einnahmen einen wertvollen Beitrag zum Haushalt geleistet hätten. Zudem hätte die Stadt die Grundstücke im Eigentum behalten und sich so langfristige Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten gesichert. Indem Schwerin diesen Ansatz verfolgt, kann die Stadt aktiv und nachhaltig ihre Aufgaben erfüllen und zukunftsorientierte Entscheidungen treffen, die sowohl der Stadt als auch ihren Bürgern zugutekommen.

Der oben beschriebene Effekt verstärkt sich durch den Umstand, dass der Wert von Grund und Boden in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren hat. Mit einer Erhöhung des Bestandes an Grund und Boden geht gleichzeitig ein zusätzlicher finanzieller Bedarf einher. Das Ziel liegt demzufolge in einer ausgewogenen und strategisch ausgerichteten Bodenpolitik.

1.2 Rahmenbedingungen

Gesetzliche Vorgaben für die Nutzung städtischen Eigentums ergeben sich hauptsächlich aus der Kommunalverfassung (KV) des Landes Mecklenburg-Vorpommern und den Durchführungsverordnungen. Grundsätzlich hat jede Verfügung über städtische Grundstücke unter Berücksichtigung des Haushaltsgrundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu erfolgen. In § 56 Abs. 4 KV ist geregelt, dass Vermögensgegenstände zu ihrem vollen Wert abgegeben werden müssen, soweit nicht ein besonderes öffentliches Interesse Abweichungen zulässt. Hierzu zählen Veräußerungen, der Tausch von Grundstücken, Vermietung, Verpachtung und die Bestellung von Erbbaurechten. Dieses öffentliche Interesse ist im Einzelfall zu begründen und muss Hürden überwinden. Gemäß § 56 Abs. 5 KV sind diese

Bestimmungen ausdrücklich auch für die Nutzung von Vermögensgegenständen anzuwenden.

Ergänzt wird der rechtliche Rahmen durch strategische Ziele aus Konzepten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und anderen Fachplänen.

1.3 Ziele der Leitlinien

Um den Orientierungsrahmen für das zukünftige Handeln rund um die städtischen Immobilien und Liegenschaften zu schaffen, verfolgen die Grundstückspolitischen Leitlinien folgende Ziele:

- Bevorratung, Entwicklung und Bestandssicherung von kommunalen Flächen
- Umsetzung des Selbstverständnisses der Stadt als Lebenshauptstadt
- Errichtung und Unterbringung kommunaler Einrichtungen – „Daseinsvorsorge“
- (eigene) Baulandentwicklungen für den Wohnungsbau
- Weiterentwicklung der Attraktivität des Wohnstandortes
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Industrie- und Gewerbegebietsentwicklungen
- Sicherung ökologischer Maßnahmen einschließlich der Herstellung und des Erhalts von Erholungs- und Grünflächen, insbesondere von Ufer-, See- und Moorflächen
- Erhalt von Landwirtschaftsflächen für die ökologische Entwicklung der Stadt und dem Entgegenwirken von Flächenversiegelungen

Ein erfolgreiches Zusammenwirken dieser Ziele stabilisiert langfristig die finanziellen Ressourcen, die Daseinsvorsorge, die nachhaltige Entwicklung und stellt eine innovative Grundlage für die Landeshauptstadt Schwerin dar.

Im Jahr 2003 wurden die Grundstückspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin von der Stadtvertretung beschlossen. Diese Leitlinien bedürfen aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt einer Anpassung. Grund und Boden wird als Anlageobjekt gehandelt. Das führt auch in der Landeshauptstadt Schwerin zur erhöhten Nachfrage von Flächen für verschiedene Nutzungen und zum Anstieg der Grundstückswerte. Die politischen Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten rücken stärker in den Fokus. Gleichzeitig ist der städtischen Segregation entgegenzuwirken. Abgerundet werden die Anforderungen zur nachhaltigen Bodenpolitik um den Kontext des Umwelt- und Klimaschutzes, welcher zum einen Qualitäten schafft und zum anderen Flächen in Anspruch nimmt.

Kurz gesagt:

*Erfordernis
zur
Berücksichti-
gung neuer
Rand-
bedingungen*

Die Leitlinien folgen einer einheitlichen Struktur, die dem Leser eine klare Orientierung bietet. Dabei erfolgt zunächst eine prägnante Zusammenfassung, welche im anschließenden Kapitel mit weiteren Ausführungen, Darstellungen und Beispielen untersetzt wird. Die Kompaktübersicht ist wie folgt aufgebaut:

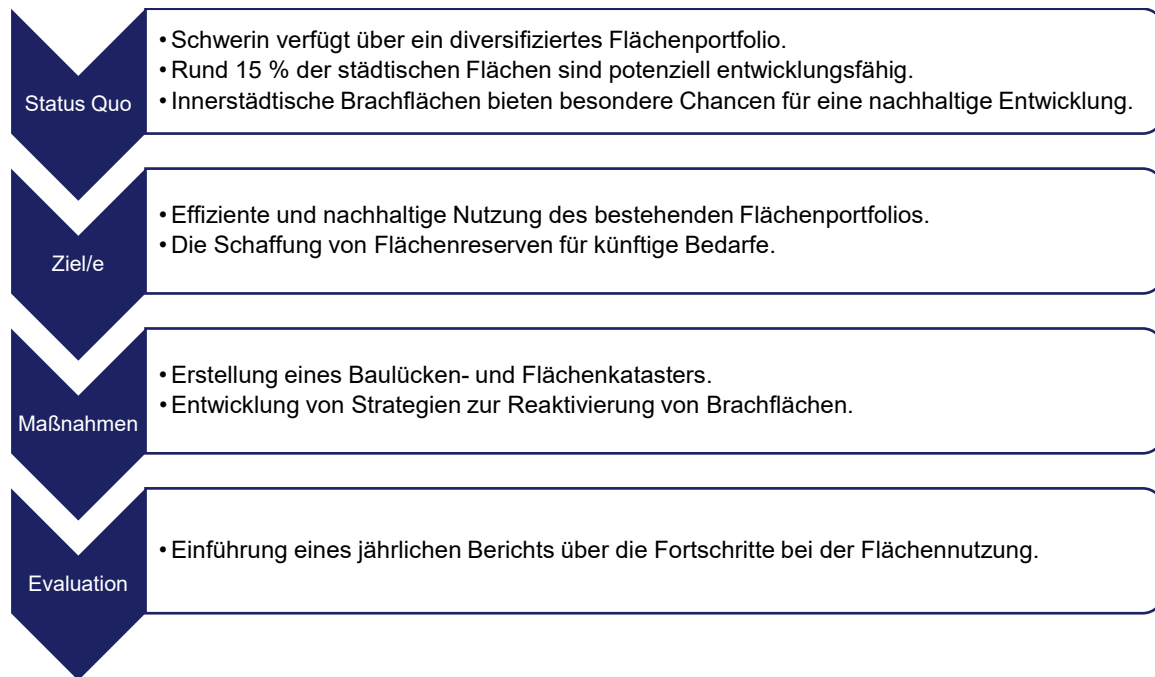
- **Status Quo:** Beschreibung der aktuellen Situation und Analyse der Stärken und Schwächen
- **Zielableitung:** Definition von Zielen für den jeweiligen Themenschwerpunkt
- **Maßnahmen:** Konkrete Handlungsansätze zur Zielerreichung
- **Evaluation:** Ansätze zur Überprüfung und Messbarkeit der Wirksamkeit

Insgesamt verfolgen die Grundstückspolitischen Leitlinien folgende Zielstellung:



Grafik: Zielstellung der Leitlinien. Eigene Darstellung

2. Flächenportfolio im Jahr 2024

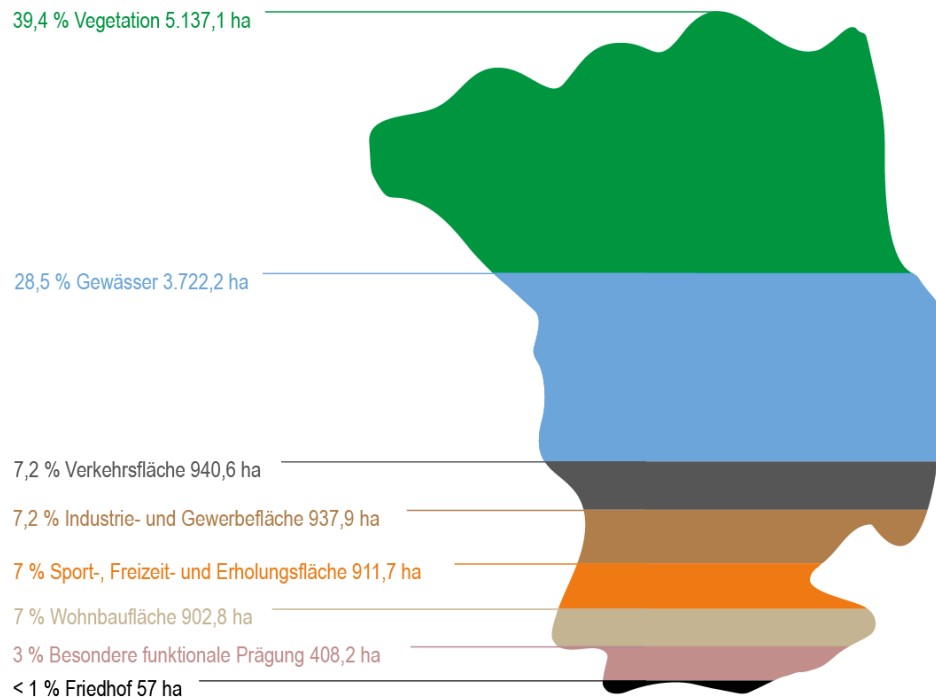


Grafik: Flächenportfolio. Eigene Darstellung

Unabdingbar für eine kommunale Bodenpolitik und die Entwicklung des städtischen Grund und Bodens ist der gesamtheitliche Überblick über die Zusammensetzung des Schweriner Grundstücksmarktes. Eine wesentliche Rolle spielt die Verteilung der Flächen unter den verschiedenen Akteuren, um zum einen die Handlungsfähigkeit der Kommune zu erörtern und zum anderen den notwendigen Handlungsrahmen für die kommunale Grundstücksentwicklung abzustecken.

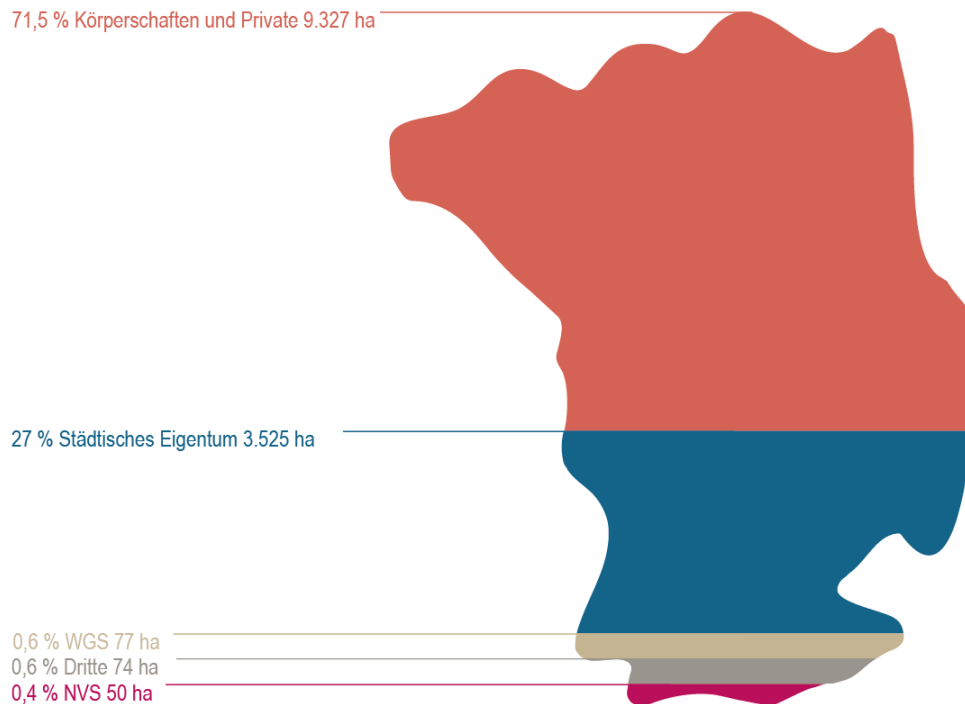
2.1 Flächenstruktur

Die Flächenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin wird in der nachstehenden Grafik aufgezeigt. Die Gesamtfläche unterteilt sich in verschiedene Nutzungsbereiche.



Grafik: Nutzungsfläche von Schwerin zum 31.12.2022. Eigene Darstellung

Die folgende Grafik bildet die Eigentumsverteilung des KonzernStadtSchwerin im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadtgebietes ab. Zu Körperschaften zählen unter anderem Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung, gemeinnützige Organisationen sowie Flächen vom Bund und Land. Der prozentuale Wert der aufgeführten Dritten beinhaltet die Flächenanteile von kommunalen Beteiligungen, u. a. Stadtwerke, Zoo, FIT, SAS, WAG und Netzgesellschaft, mit geringem Flächenanteil.



Grafik: Fläche im städtischen Eigentum zum 31.12.2022. Eigene Darstellung

2.2 Flächenpotenziale erfassen

Für ein kommunales Flächenmanagement im Rahmen der Bodenpolitik ist es notwendig, die innerörtlichen Flächenpotenziale zu erfassen und zu bewerten. Dabei wird durch das Flächenlayout die perspektivische Entwicklung der Stadt sichtbar gemacht und gleichzeitig der Rahmen für eine ausgewogene Stadt gezogen. In Schwerin summieren sich bspw. Brachflächen, ungenutzte Flächen oder Baulücken schnell zu einer nicht unerheblichen Flächengröße auf. Daraus ergibt sich, dass insbesondere Brachflächen im städtischen Zentrum vordergründig beachtet und entwickelt werden. Dies begründet sich darin, dass diese in hohem Maße überwiegend baureif sind und bereits eine direkte Anbindung an die erforderliche Infrastruktur aufweisen. Aus diesem Grund haben diese Flächen einen klaren Vorteil gegenüber Außenbereichsflächen. Um dieses Entwicklungspotenzial zu nutzen, ist ein sogenanntes Baulücken-/Baulandkataster zu erstellen. Dafür federführend verantwortlich ist der Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft. Hier wird die Grundversion des ersten Baulücken-/Baulandkatasters erarbeitet und stetig fortgeschrieben. Die Veröffentlichung des Baulücken-/Baulandkatasters mit entsprechenden Informationen erfolgt über das Geoportal der Landeshauptstadt Schwerin. Die Landeshauptstadt Schwerin kann mit diesem Baulücken-/Baulandkataster, bspw. wie in Bremen³, ein sichtbares Instrument für die bauliche

Kurz gesagt:

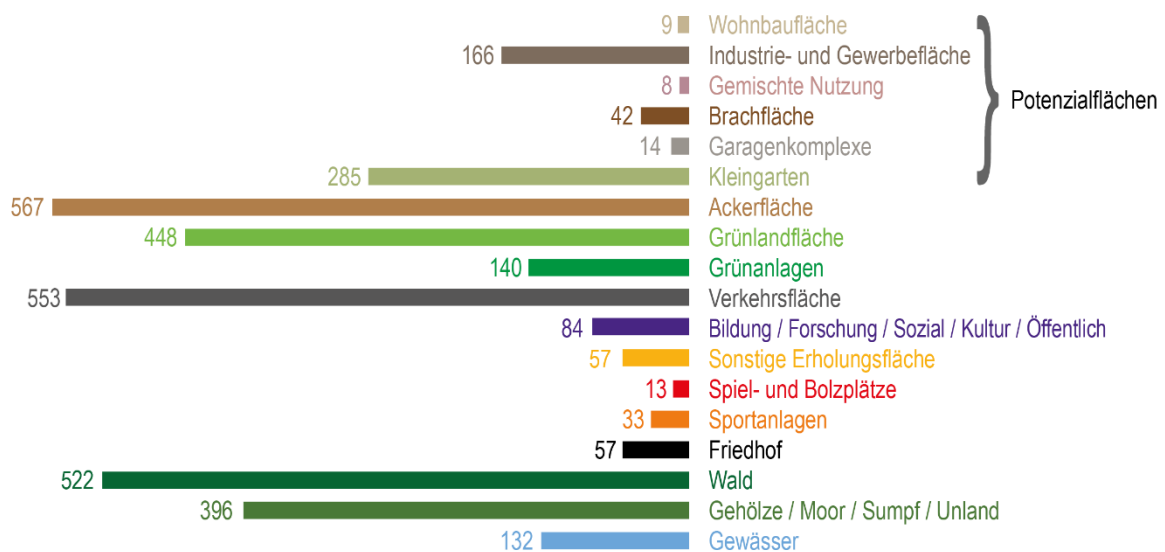
Inner-städtische Flächen bringen den schnellsten Entwicklungserfolg

³ <https://bauluecken.bremen.de/>

Entwicklung von Freiflächen in der Schweriner Bebauung liefern. Durch eine Einschätzung der Bebaubarkeit wird für die jeweiligen Interessenten, Projektentwickler und Eigentümer ein Instrument installiert und gleichzeitig die Attraktivität der Landeshauptstadt Schwerin als ermöglichende Kommune erhöht.

Da zudem nicht alle Flächen im Flächenlayout baulich entwickelt werden können, wird nachfolgend die Flächenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin dargestellt.

Flächenstruktur im städtischen Eigentum ohne städtische Beteiligungen



Grafik: Angaben in ha gemäß Nutzungsschlüssel (Stand 31.12.2022). Eigene Darstellung

Durch die Zusammensetzung der Eigentumsverhältnisse am Schweriner Grundstücksmarkt kann sich die Landeshauptstadt Schwerin bei der Entwicklung von Flächen zunächst nur auf die sich in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke beziehen. Ein langfristiges Ziel muss jedoch auch darin bestehen, alle am Grundstücksmarkt Beteiligten in die Entwicklung mit einzubeziehen und somit die Gesamtheit des Grundstücksmarktes stets im Blick zu behalten - ein Ansatz, der sich auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Landeshauptstadt Schwerin widerspiegelt, das als ziel- und umsetzungsorientiertes strategisches Planungsinstrument die zukünftige Entwicklung der Stadt in Bereichen wie Wohnen, Verkehr, Umwelt, Wirtschaft und soziale Infrastruktur steuert.

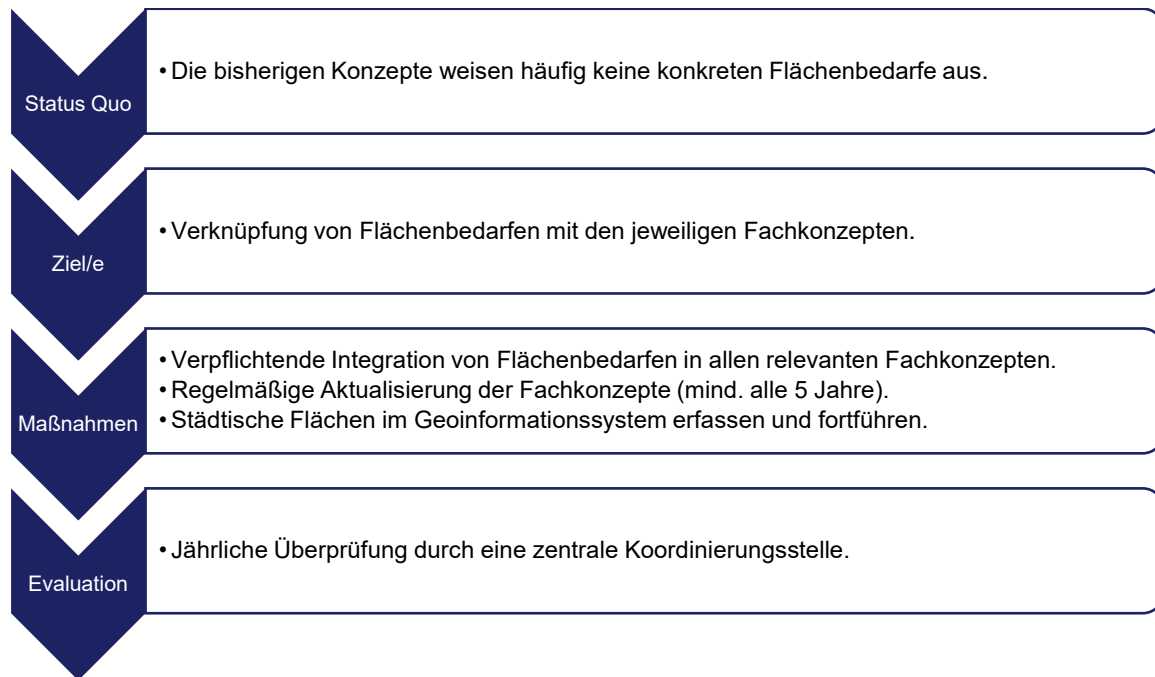
Mit einem Anteil von knapp 37 % an städtischer Landfläche (27 % insgesamt Landfläche mit Seefläche - siehe Grafik Fläche im städtischen Eigentum zum 31.12.2022 - 2.1) verfügt die Landeshauptstadt Schwerin im Vergleich zur Hansestadt Rostock mit ca. 55 %⁴ über einen sehr geringen Eigentumsanteil. Zudem muss beachtet werden, dass 60 % der Fläche als Grün-, Acker- und Waldfläche ausgewiesen sind, während die reine Potenzialfläche weniger als 15 % ausmacht. Im Jahr 2010 lag der Anteil an städtischer Fläche im Eigentum noch bei über 40 %. Durch den rückläufigen Bestand an Flächen wird die Entwicklungsmöglichkeit der Landeshauptstadt Schwerin eingeschränkt.

Kurz gesagt:

*Der Anteil
der entwick-
lungsfähigen
Flächen
beträgt
weniger als
15 %*

⁴ Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) (04.02.2025)

3. Fachkonzepte und sich ergebene Flächenbedarfe



Grafik: Fachkonzepte. Eigene Darstellung

Mit dem Überblick zur Zusammensetzung der kommunalen Flächen kann nur der IST-Zustand dargestellt werden. Um zukünftige Entwicklungen der Landeshauptstadt zu ermöglichen, wurde eine Vielzahl von Fachkonzepten erstellt und letztlich durch die Stadtvertretung beschlossen. Dabei bilden die Fachkonzepte verschiedene Bereiche ab, u. a. Stadtentwicklung, Verkehr, Umweltschutz und Bildung. Sie dienen der langfristigen Planung und dem vorausschauenden Agieren aller Beteiligten. Die nachstehenden Konzepte dienen als Grundlage für die Grundstückspolitik der Landeshauptstadt Schwerin:

Fachkonzepte	Exemplarische Anforderungen an die Bodenpolitik	Bemerkungen in Bezug auf Flächenbedarfe
Managementplan Residenzensemble Schwerin	Sicherung von Flächen, welche unmittelbar für die Wahrung der Erscheinung des Ensembles, die Freihaltung von Sichtverbindungen oder der Verbesserung des visuellen Umfeldes erforderlich sind	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (Flächenbedarf auch für die Aufgaben im Bereich der Vermittlung und Forschung)
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2023 (ISEK) (2024)	4. Fortschreibung in Bearbeitung Leuchtturmprojekte – Fläche Kompensationsflächenpool	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (Standort Unterbringung geflüchteter Personen, Alternativstandort Wohnungslosenunterkunft)
Bodenschutzkonzept (2022)	Ziel: gesetzliche Anforderungen zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, sparsamer Umgang	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (Weniger Eingriffe in schützenswerte Böden)

	Flächen(neu)inanspruchnahme vermindern	
Sozialer Wohnungsneubau, Integrierte Stadtentwicklung und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik (2019)	Soziale Segregation, 25 bis 40 % Wohnraum an einkommensschwache Personen oder Personen mit besonderen Wohnbedarfen bei Vergabe von Grundstücken	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (2. Stufe einleiten)
ISEK Lankow (2015)	Errichtung Stadtteilzentrum mit Stadtteilbibliothek, Büro Ortsbeirat, Wege auf privaten Flächen einbeziehen	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (Standort Stadtteilzentrum)
Kleingartenentwicklungskonzept (2017)	Klima-/Freiraumfunktion	Keine Informationen zum Flächenbedarf, bzw. -bestand
Spielplatzkonzeption (2019)	Aktualisierung 2024 in der Beschlussfassung	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (zusätzliche Flächen werden in den Bereichen Weststadt, Wüstmark, Medewege, Schelfstadt, Paulsstadt, Krebsförden zu erwarten sein)
Spazier- und Wanderwegekonzeption (2023)		Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage
Maßnahmenkonzept zur Förderung und Sicherung der Biologischen Vielfalt in der Landeshauptstadt Schwerin (2022)	Das Konzept beinhaltet Maßnahmenvorschläge, aus denen sich jeweils maßnahmenbezogen Bedarfe ableiten lassen	Keine Information zum Flächenbedarf
Schulentwicklungsplanung (2022/2023 bis 2026/2027)	Zuwachs von insgesamt 480 Schülern, davon an städtischen Schulen 244 Schüler bis zum Schuljahr 2031/32, Kapazitätserweiterung „Werner-von-Siemens-Schule und Förderschule“	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage (Standort Förderschule)
Integrierte Sportentwicklungsplanung (2017)	Aus der Sportentwicklungsplanung ergibt sich ein Defizit von 1.490 m ² , dieses Defizit wurde durch den Neubau von Mehrzweckhallen bereits ausgeglichen	Keine Informationen zum Flächenbedarf
Radverkehrskonzept 2030 (2023)		Keine Informationen zum Flächenbedarf
Öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung der Schweriner Seeufer		Keine Informationen zum Flächenbedarf
Elektromobilitätskonzept (2021)	Identifizierung geeigneter Standorte, Mobilitätsstationen	Keine Informationen zum Flächenbedarf
Konzeption der öffentlichen Toiletten (2022)		Keine Informationen zum Flächenbedarf
Kindertagsstättenbedarfsplanung 15. Fortschreibung 2023-2025 (2023)	Die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Bestandes an Einrichtungen	Bedarf wird angezeigt, aber keine quantitative Aussage

Tabelle: Fachkonzepte. Eigene Darstellung

In den vorgenannten Konzepten werden Bedarfe angezeigt, jedoch ohne eine quantitative Aussage darüber. Bisher wurde dies in keinem Konzept vollständig berücksichtigt. Eine Planung der erforderlichen finanziellen Mittel zur Umsetzung der Flächenbedarfe aus den Konzepten ist somit nicht möglich. Zur Sicherstellung einer langfristigen Planung ist künftig bei der Erstellung von Konzepten durch die städtischen Organisationen zu definieren, welche Flächenbedarfe bestehen und welche zwingend für die Umsetzung zu aktivieren sind. Diese Bedarfe sind regelmäßig zu evaluieren und fortzuschreiben.

Kurz gesagt:

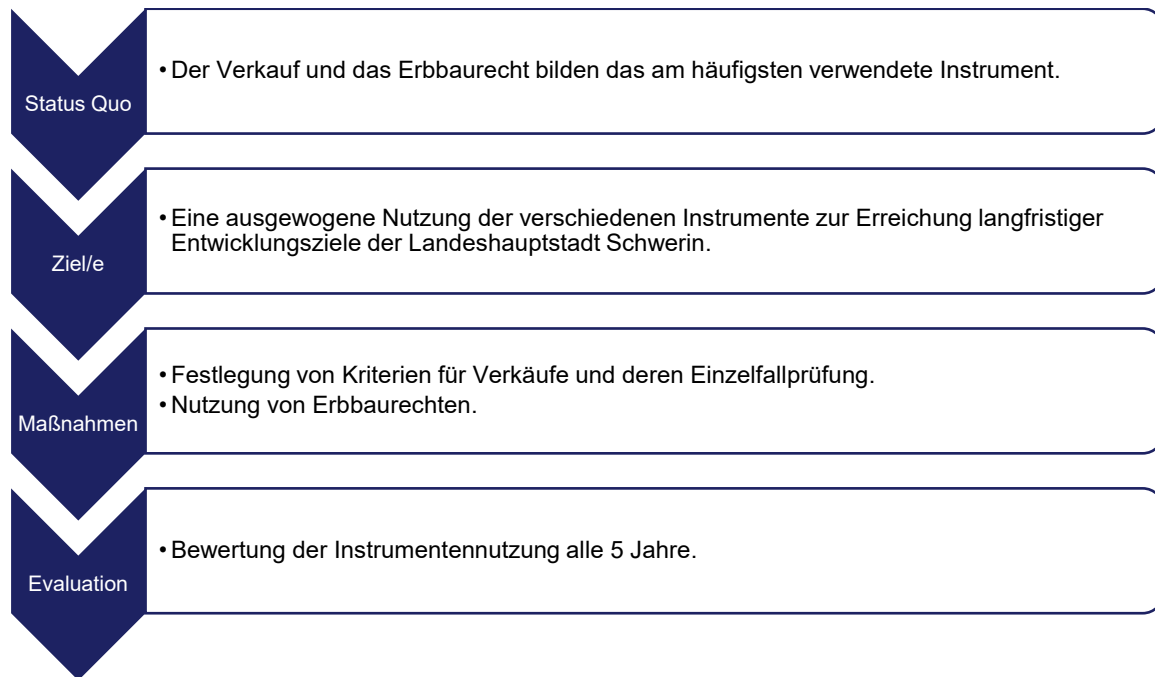
*Konzepte
müssen
konkrete
Flächen-
bedarfe
ausweisen*

Der sich aus den Fachkonzepten ergebende Bedarf erfordert zusätzliche Ressourcen hinsichtlich des weiter aufzubauenden und vorhandenen Flächenbestandes. Zusätzliche Flächen sind zu generieren und der Bestand zu beurteilen, um Reserveflächen für die Daseinsvorsorge vorzuhalten. Dadurch wird eine mittel- und langfristige flexible Standortplanung ermöglicht. Eine digitale Darstellung dieser Flächen in WebGIS stellt eine Grundlage für eine regelmäßige Evaluierung und anlassbezogene Auswertungen nach verschiedenen Fragestellungen aus Politik und Verwaltung sicher.

Die Bereitstellung von Grundstücken stellt eine dauerhafte Investition für die Stadt dar. Durch die langfristige Bewirtschaftung und Entwicklung dieser Grundstücke werden mögliche Einnahmequellen gewährleistet und die finanzielle Stabilität sichergestellt. Durch die ausgewogene Kombination von Bestands- und Entwicklungsflächen kann die Entfaltung der Landeshauptstadt Schwerin positiv beeinflusst werden.

Um weitere Flächen in das Anlagevermögen der Landeshauptstadt Schwerin aufzunehmen, bedarf es zusätzlicher finanzieller Mittel. Die aktuelle Haushaltslage steht im Widerspruch hierzu. Es sind Instrumente zu etablieren, um die Ausgaben mit Einnahmen zu kompensieren.

4. Erfüllung der Flächenanforderungen



Grafik: Flächenanforderungen. Eigene Darstellung

Erforderlich ist der zielorientierte Flächenaufbau, die Vermarktung und Vergabe sowie die Bewirtschaftung und Verwaltung des dauerhaft im Bestand verbleibenden Grundstücksportfolios sowie deren Ausrichtung an klar definierten Entwicklungszielen.

Aufgaben:

- Schaffung von einheitlichen Regelungen zur Nutzung und Verwertung des kommunalen Immobilien- und Liegenschaftsbestands für private und öffentliche Zwecke (**Anlage 1**)
- Der Flächenbestand ist kontinuierlich zu erweitern. Für die Entwicklung von Potenzialflächen erfolgt eine vorausschauende Berücksichtigung/ Betrachtung sowie umfassende Herangehensweise für Ankäufe (Kapitel Baulandentwicklung)
- Flächenbereitstellung für private Entwicklungen auf kommunalen Flächen anhand stadtpolitischer und stadtplanerischer Zielstellungen, bspw. im Bereich von Industrie- und Gewerbeansiedlungen (Kapitel Baulandentwicklung)

Kurz gesagt:

*Potenzial-
flächen sind
alle Flächen,
die sich
wirtschaftlich
vermarkten
und
verwerten
lassen*

4.1 Erweiterung, Nutzung und Verwertung

Für die Entwicklung und Nutzung des Flächenbestandes sind Instrumente notwendig, die im Einzelnen Bestandteil der grundstückspolitischen Umsetzung sind. Alle Vermarktungsprozesse sollen der Bestandserhaltung und der Bestandsoptimierung dienen. Es gilt grundsätzlich das Prinzip der Bestandssicherung.

Die Regelungen zur Erweiterung, Nutzung und Verwertung der städtischen Flächen unterteilen sich in zwei Teilbereiche und werden in den **Anlagen** zu den Grundstückspolitischen Leitlinien teilweise ausführlich erläutert:

Instrumente zur Erweiterung des Flächenbestandes (Anlage 1 bis 4):

- Ankauf (**Anlage 1**)
- Ausübung von Vorkaufsrechten (**Anlage 2**)
- Bodenordnungsverfahren (**Anlage 3**)
- Teilnahme an Zwangsversteigerungsverfahren (**Anlage 4**)

Instrumente zur Verwertung von städtischem Eigentum (Anlage 5 bis 8):

- Erbbaurecht (**Anlage 5**)
- Verkäufe (**Anlage 6**)
- Miet- und Pachtverträge (**Anlage 7**)
- Tauschverträge
- Belastung (**Anlage 8**)
- regelmäßige Miet-/Pachtanpassungen

Tabelle: Instrumente. Eigene Darstellung

4.1.1 Erweiterung des Flächenbestandes

Der Aufbau einer Flächenreserve dient der künftigen städtebaulichen Entwicklung und kann für unvorhergesehene Bedürfnisse vorgehalten werden. Eine ausreichende Flächenreserve ermöglicht mehr Handlungsoptionen und vermeidet Notankäufe. Hierbei sind Grundstücksangebote auch dahingehend zu betrachten, dass vorhandene Potenzialflächen erweitert oder durch diese deren Nutzung in Betracht gezogen wird. Ein Beispiel dafür ist der Ankauf eines sogenannten „Helikoptergrundstückes“. Dieses wird in der **Anlage 1** näher erläutert.

Ankauf

Der Erwerb von am Markt verfügbaren Flächen führt zur Erweiterung von Entwicklungsflächen. Mit einem systematischen Ankauf bewahrt die Landeshauptstadt ihre Gestaltungsmöglichkeiten für die Daseinsvorsorge. Aus diesem Grund ist auch eine stetige Marktbeobachtung notwendig, die die Suche nach Entwicklungsflächen mit einer gezielten Ansprache der Eigentümer erfordert.

Grundsätzlich werden Ankäufe und die Ausübung von Vorkaufsrechten mit den zuständigen Fachdiensten und Eigenbetrieben abgestimmt.

Ein besonderes Augenmerk ist auf Ankäufe für verkehrliche Baumaßnahmen und Ausgleichsflächen zu legen. Das Zentrale Gebäudemanagement (ZGM) ist bereits in die Vorplanung bzw. bei der Auswahl von Flächen einzubeziehen. Bei Straßenbaumaßnahmen wird vom ZGM bei den betroffenen Grundstückseigentümern die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf von Grundstücksflächen angefragt und die beabsichtigten Maßnahmen vorgestellt. Sofern keine Bereitschaft zum Verkauf von Flächen besteht oder der angebotene Kaufpreis nicht akzeptiert wird, ist mit dem Fachdienst Verkehrsmanagement eine Änderung der Planung zu prüfen bzw. über die Einleitung von Bodenordnungsverfahren gem. § 45 ff BauGB oder Enteignungsverfahren nachzudenken. Aufgrund der langwierigen Verfahrensgestaltung, den rechtlichen Hürden sowie dem Eingriff in Privatinteressen ist dies als letztes Mittel zu wählen. Es ist zudem ein regelmäßiger Austausch mit Bundes- und Landesbehörden über die Fortentwicklung deren Portfoliobestandes notwendig. Hierfür sind Ankäufe und Erstzugriffsrechte auch als Vorleistungen für erforderliche Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen für städtische und private Vorhaben zu tätigen. Auch in den umliegenden Gemeinden, außerhalb der Stadtgrenzen von Schwerin, müssen die sich ergebenden Chancen genutzt werden, Grundstücke als strategisches Mittel zu erwerben. Dafür müssen genügend Mittel bereitgestellt werden. Insbesondere im Hinblick auf die benötigten ca. 165 ha an Artenschutzflächen sind investive Auszahlungen von 2 bis 3 Millionen Euro jährlich erforderlich. Nur durch ausreichende Bevorratung und Entwicklungsmöglichkeiten von Flächen zu Artenschutzflächen können weitere für die Stadt förderliche Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgenommen werden. Andernfalls droht eine Verzögerung von potenziellen Ansiedlungen bei gleichzeitiger negativer Auswirkung auf die Außenwirkung der Landeshauptstadt Schwerin. Die Ankaufsmodalitäten ergeben sich grundsätzlich aus der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung. Im Einzelfall kann der Ankaufspreis auch über dem Verkehrswert liegen, wenn besondere Erfordernisse dies rechtfertigen.

Zielorientierte Ausübung Vorkaufsrechte

Vorkaufsrechte haben die Wirkung, dass das Grundstück zu den gleichen Bedingungen an den Vorkaufsberechtigten übertragen wird. Bei Beleihungen ist stets ein Vorrang anzustreben. Die Frist zur Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechtes beträgt 2 Monate (§ 577 BGB) und 3 Monate (§ 28 BauGB) für das gesetzliche Vorkaufsrecht. Bei der Veräußerung von Gebäuden oder Flächen mit Welterbe-Status ist die Einbindung der Stabsstelle Weltkulturerbe erforderlich. Die Entscheidungen zum Verzicht bzw. zur Ausübung von dinglichen Vorkaufsrechten liegt beim ZGM. Bei der Entscheidung zum gesetzlichen Vorkaufsrecht ist der Fachdienst Stadtentwicklung zu beteiligen.

Bodenordnungsverfahren (Anlage 3)

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren tragen mit gesetzlich geregelten Verfahren dazu bei, den Flächenbestand zu optimieren, zu strukturieren sowie baulich genutzte Grundstücke und landwirtschaftliche Flächen im städtischen Bereich neu zu ordnen und effizienter zu nutzen. Da wo der freie Grundstücksverkehr über notarielle Kaufverträge an seine Grenzen stößt, bieten insbesondere die städtebaulichen Bodenordnungsverfahren als Grundstückszwangstauschverfahren einen planbaren Weg zur Neugestaltung der Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Änderung der Nutzung.

Folgende Bodenordnungsverfahren gibt es:

- Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (Umlegung und vereinfachte Umlegung)
- Flurneuordnungsverfahren in ländlichen Räumen nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz
- Flurbereinigungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

Teilnahme an Zwangsversteigerungsverfahren

Mit der Teilnahme an Zwangsversteigerungsverfahren steht der Landeshauptstadt Schwerin ein weiteres Instrument zur Verfügung, um den eigenen Grundstücksbestand durch Ankäufe zu erweitern. Hierbei ist wichtig, dass die zugrundeliegenden Wertgrenzen der Hauptsatzung eine Teilnahme am Zwangsversteigerungsverfahren ermöglichen. Die Hauptsatzung in der Fassung vom 08.07.2024 sieht die Zuständigkeit der Stadtvertretung für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen von Zwangsversteigerungen bei städtischen Geboten vor, zwischen 500.000 und 1.000.000 Euro ist der Hauptausschuss zuständig, bis 499.999 Euro bedarf es einer Entscheidung des Oberbürgermeisters. Entsprechende Entscheidungsvorlagen sollten gewährleisten, dass auch Gebote über dem Verkehrswert abgegeben werden können.

4.1.2 Nutzung und Verwertung

Die Landeshauptstadt Schwerin verfolgt bei der Nutzung und Verwertung ihrer Grundstücke das Ziel, sowohl gemeinwohlorientierte als auch wirtschaftliche Interessen in Einklang zu bringen. Die wesentlichen Instrumente sind Erbbaurecht, Tausch, Verkauf sowie die Vermietung und Verpachtung. Diese werden nachfolgend näher erläutert.

4.1.2.1 Erbbaurechte

Das Erbbaurecht gemäß dem Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) schafft das zeitlich begrenzte Recht, vom Grundstückseigentum losgelöstes Eigentum an hierauf errichteten oder zu

errichtenden Bauwerken auf oder unter der Oberfläche zu begründen. Die Erläuterung ist in **Anlage 5** näher beschrieben.

Zahlreiche deutsche Städte und kirchliche Einrichtungen verfügen über Erbbaurechtsgrundstücke und sehen im Erbbaurecht ein geeignetes Mittel, die Wohnraumversorgung durch langfristige Nutzungsbindungen zu stärken, Bodenspekulationen einzudämmen, stetige Einnahmen zu generieren und beständig Einfluss auf die Stadtentwicklung und die Bodenpreise zu nehmen. Erbbaurecht findet sich immer mehr in den städtischen Wohnungsbaustrategien oder bodenpolitischen Beschlüssen wieder.

Grundsätzlich sollen die nachfolgend aufgeführten Laufzeiten nicht überschritten werden:

Mildtätige oder gemeinnützige Einrichtungen (auch Sportvereine)	bis 30 Jahre
Gewerbe- und Industrie	bis 60 Jahre
Wohnen	bis 99 Jahre
Ausnahmen	Einzelfallentscheidung, bspw. Standdauer des Gebäudes

Tabelle: Laufzeiten. Eigene Darstellung

Eine Verlängerung der Laufzeiten ist möglich und im Einzelfall zu entscheiden.

Erbbauzins

Die Höhe des zu vereinbarenden Erbbauzinses orientiert sich an der kommunalen Praxis und den bundesweit geltenden Daten gemäß Durchführungserlass § 56 der Kommunalverfassung. Für die Landeshauptstadt Schwerin werden daher folgende Zinskorridore festgelegt:

Mildtätige oder gemeinnützige Einrichtungen – auch Sportvereine	0,5 – 1,5 % des Bodenwertes
Gewerbe- und Industrie	3 – 4 % des Bodenwertes
Wohnen	2 – 3 % des Bodenwertes
Sonderfälle bebaute Flächen	Wird der Wert der baulichen Anlage nicht in einem einmaligen Abgeltungsbetrag geleistet, erhöht sich der Prozentsatz

Tabelle: Zinskorridore. Eigene Darstellung

Der durchschnittliche Erbbauzins lag in Deutschland im Jahr 2022 bei 2,7 % des Grundstückswertes. 2017 betrug er noch 3,1 %. Bei der Nutzung für gewerbliche und sonstige Immobilien

blieb der Erbbauzins mit 4,4 % bzw. 3,1 % nahezu unverändert.⁵ Regelmäßig sind mit der Bestellung des Erbbaurechts Investitionen in unterschiedlicher Höhe verbunden. Um die Attraktivität von Erbbaurechten zu steigern und dem Erbbauberechtigten Sicherheit zu bieten, erfolgt die zu vereinbarende Wertsicherung im Regelfall erst ab 10 Jahren nach Vertragsschluss.

4.1.2.2 Tauschverträge

Sofern im Einzelfall ein Verkauf von Grundstücksflächen in Betracht gezogen wird, ist zunächst der Tausch mit vergleichbaren Flächen zu prüfen. Damit wird sichergestellt, dass der Portfoliobestand erhalten bleibt. Der Wert der zu tauschenden Flächen ist entsprechend der Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung zu bestimmen.

Kurz gesagt:

Tausch nur mit vergleichbaren Flächen, um den Bestand zu erhalten

4.1.2.3 Verkauf

Nach § 56 KV sind Unterwertveräußerungen und die Einbringung von Vermögensgegenständen in städtische Gesellschaften von den Genehmigungen der Kommunalaufsicht zum Vollzug der Verträge abhängig. Unterwertveräußerungen sind nur in Ausnahmefällen zulässig, etwa wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen, durch die Maßnahme dauerhaft Arbeitsplätze geschaffen werden oder die Stadt zur Erfüllung einer kommunalen Aufgabe eine erwerbende Person einbindet und ihr daraus nachweisbare wirtschaftliche Vorteile entstehen. Gemäß § 56 Abs. 5 KV sind diese Bestimmungen ausdrücklich auch für die Nutzung von Vermögensgegenständen anzuwenden.

Nach den Regelungen des Public Corporate Governance Kodex vom 10.07.2023 sind durch die Gesellschaften die Veräußerung und der Tausch von Grundstücken zunächst vor einer Befassung in den Gremien der Gesellschaft mit der Landeshauptstadt Schwerin abzustimmen. Dazu ist eine Entscheidung in der Dezernentenberatung zu treffen und entsprechend der geltenden Wertgrenzen in der Hauptsatzung sind die politischen Gremien einzubeziehen.

Sowohl der Verkauf als auch die Bestellung eines Erbbaurechts an Grundstücken können in Betracht gezogen werden, wenn keine wirtschaftliche oder städtebauliche Entwicklung durch die Landeshauptstadt Schwerin möglich ist, die Vermietung oder Verpachtung unwirtschaftlich erscheint oder die notwendigen Erschließungsleistungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Kurz gesagt:

Verkauf oder Erbbaurechtsvergabe – beides ist möglich, je nach Entwicklungs- oder Wirtschaftlichkeit.

⁵ <https://www.erbbaurechtsverband.de/aktuelles/>

Die Landeshauptstadt Schwerin veräußert weiterhin städtische Industrie- und Gewerbegrundstücke an private Dritte. Bereits bei den Verhandlungen werden Interessenten sowohl auf die Möglichkeit des Verkaufs als auch der Bestellung eines Erbbaurechts hingewiesen.

4.1.2.4 Übergreifende Leitlinien für Verwertungsinstrumente

Bevorzugung gemeinwohlorientierter Träger

Grundstücke mit Wohnnutzungspotenzial sind bevorzugt an gemeinwohlorientierte Akteure wie Genossenschaften, Stiftungen oder Baugruppen zu vergeben. Die Auswahl erfolgt nach Konzeptqualität, nicht nach Höchstgebot. Bei Wohnbebauung ist dabei zugleich der bestehende Anteil an genossenschaftlichem oder kommunalem Wohnraum im jeweiligen Stadtteil zu berücksichtigen, um eine ausgewogene Verteilung zu fördern.

Förderung sozialer Durchmischung

Ein Verkauf darf nur erfolgen, wenn er zu einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung beiträgt. Ziel ist es, zu vermeiden, dass bestimmte Stadtteile einseitig von einkommensschwachen Haushalten geprägt sind, während andere kaum noch bezahlbaren Wohnraum bieten. Dazu ist der Anteil an gefördertem, kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum im jeweiligen Stadtteil zu prüfen und bei der Verkaufsentscheidung zu berücksichtigen. So sollen vielfältige, durchmischte Nachbarschaften in allen Stadtteilen erhalten oder geschaffen werden.

Zur Bewertung der sozialen Durchmischung ist ein belastbares Sozialraum-Monitoring aufzubauen, das auf einer verbindlichen Bewertungsgrundlage beruht. Die Fortschreibung des Flächenbedarfs- und Sozialdatenkonzepts dient dabei als zentrales Instrument und erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen.

Bauinvestition ab 10 Mio. Euro

Bei Grundstücksvergaben mit einer erwarteten Bauinvestition von mehr als 10 Mio. Euro muss eine Konzeptausschreibung sowohl für das Erbbaurecht als auch für den Verkauf durchgeführt werden. Den Zuschlag erhält das wirtschaftlichste Angebot. Dabei ist nicht allein das Höchstgebot ausschlaggebend. Der finanzielle Aspekt ist nur ein Teil der Gesamtbewertung. Zusätzlich werden qualitative, soziale, ökologische und städtebauliche Kriterien angemessen berücksichtigt, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entscheidung sicherzustellen.

Soziales Punktesystem

Zur transparenten und gerechten Umsetzung wird ein soziales Punktesystem eingeführt, das neben dem Preis qualitative Kriterien wie Wohnkonzepte, ökologische Standards oder soziale Zielgruppen berücksichtigt. Die Verwaltung wird beauftragt, bis Ende 2025 einen Entwurf für eine Bodenvergabe-Verordnung vorzulegen, die dieses System verbindlich regelt. Es ist das Ziel, dass Baugruppen, Genossenschaften und soziale Träger besser einbezogen werden.

4.1.2.5 Vertragliche Sicherungen bei Verkauf und Erbbaurecht

Verkauf und Erbbaurechtsvergabe erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben des Durchführungserlasses zu § 56 KV. Die nachfolgenden Punkte sind in den jeweiligen Verträgen zu vereinbaren und werden in der **Anlage 6** näher erläutert.

- Vorkaufsrecht
- Mehrerlösabführung
- Bauverpflichtung bei bebaubaren Flächen

4.1.2.6 Vermietung und Verpachtung von kommunalem Eigentum

Flächen, die langfristig im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin bleiben sollen, werden am Markt an Dritte vermietet bzw. verpachtet. Die Vermietung/Verpachtung von städtischen Grundstücken hat sich nach den wirtschaftlichen und haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen auszurichten. Dies kann durch transparente Ausschreibungsverfahren, faire Auswahlkriterien und klare Vertragsbedingungen erreicht werden. Gleichzeitig werden durch den Grundstücksmarktbericht die finanziellen Rahmenbedingungen transparent als Grundlage genutzt. Die Vermietungen/Verpachtungen sind an die Bedürfnisse der Gemeinschaft und langfristiger Ziele zu orientieren. Eine enge Zusammenarbeit mit Interessengruppen ist dabei geboten. Die Verträge sind alle 3 Jahre hinsichtlich des Miet-/Pachtzinses zu prüfen. Grundlage ist dabei der Grundstücksmarktbericht und eine Wertsicherung durch eine Indexanpassung.

Kurz gesagt:

*Anpassung
der Miet-/
Pachtzins
alle 3 Jahre*

Die Wertsicherungsklausel sieht die Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre vor und dient dazu, den Wert im Zeitverlauf zu erhalten oder vor Inflation zu schützen. Die Verkehrssicherungspflicht ist grundsätzlich an alle Mieter und Pächter zu übertragen, dazu sind entsprechende Formulierungen in die Verträge aufzunehmen. Gleichzeitig sind die öffentlichen Lasten auf den Mieter oder Pächter umzulegen. Dadurch kann der finanzielle Aufwand für die Landeshauptstadt Schwerin reduziert werden.

Verträge werden hauptsächlich für folgende Angelegenheiten abgeschlossen, die Regelungen dafür sind in der **Anlage 7** erläutert. Dies betrifft:

- Belastung von städtischen Grundstücken,
- Einzelerholungsgrundstücke, Gartenflächen, Arrondierungsflächen zur Wohnnutzung, Bootsschuppen,
- Jagdpachtverträge,
- Agrarflächen,
- Kleingärten,
- Funkanlagen,
- Energieerzeugungsanlagen,
- Zwischennutzungen,
- Verträge der Daseinsvorsorge.

4.1.3 Anpassung von Verträgen

Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob bei der Änderung von Verträgen im Rahmen der Verwertung und Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes ein finanzieller Vorteil für die Landeshauptstadt Schwerin erhoben werden kann. Dies wäre, analog der Vereinbarung von Mehrerlösklauseln im Bereich des Verkaufs, vertraglich im Rahmen von Miet-/Pacht- oder Erbbaurechtsverträgen vorzusehen. Notwendig erscheint dieser Schritt, sobald durch das zugrundeliegende städtische Grundstück ein wirtschaftlicher Erfolg auf Seiten des Vertragspartners eintritt. Exemplarisch ist hier die Veräußerung von Bootshäusern und Gebäuden auf Erholungsgrundstücken genannt. Die rechtliche Prüfung durch den Fachdienst Recht der Landeshauptstadt Schwerin ergab, dass eine Anwendung zur Abschöpfung von finanziellen Vorteilen nicht möglich ist. Dies liegt neben dem Problem der Bezifferung des Wertes zum Vertragsschluss, vor allem an der Bewertung des Vertragsverhältnisses. Durch den jeweiligen Pacht- oder Erbbaurechtsvertrag räumt die Landeshauptstadt Schwerin das Recht ein, den Grund und Boden für den jeweiligen Zweck zu nutzen. Explizit fällt in solchen Fällen das Eigentum an Grund und Boden sowie dem Aufbau bzw. Gebäude auseinander. Aus der Tatsache ergibt sich, dass erst durch den Grund und Boden die finanzielle Entwicklung möglich ist. Daraus eine berechtigte Forderung für die Landeshauptstadt Schwerin abzuleiten, misslingt.

Anders gestaltet sich dies im Rahmen von Vertragsänderungen während der Laufzeit, welche auf Bitten der Nutzer bzw. Vertragspartner erfolgt. Exemplarische Beispiele hierfür sind Verkäufe von Gebäuden auf Erholungsgrundstücken oder Bootshäusern. Aktuell wird dies im Rahmen von dreiseitigen Verträgen kostenfrei für alle Vertragsparteien abgearbeitet. Hier wird

es künftig ein vertraglich zu vereinbarendes Vertragsänderungsentgelt geben. Dies soll zur Kostendeckung des Aufwandes auf Seiten der Landeshauptstadt Schwerin beitragen. Da es sich um einen Vorgang der Änderung von Verträgen handelt, welche sich in ihrer Komplexität unterscheiden können, ist das Entgelt im Einzelfall zu ermitteln. Die Erhebung des Entgeltes erfolgt nur dann, wenn die Änderung im Interesse des Vertragspartners liegt.

Der voran beschriebene Fall des Vertragsbearbeitungsentgeltes kann nur Anwendung finden, wenn das Eigentum am Grund und Boden sowie der Aufbau/Gebäude auseinanderfällt. Im Rahmen regulärer Miet- und Pachtverträge und auch Erbbaurechtsverträgen sind diese Aufwendungen Kosten der laufenden Verwaltung und können nicht auf die Vertragspartner umgelegt werden.

4.2 Baulandentwicklung

Als zielgerichtetes Mittel für die positive Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin ist die Baulandentwicklung notwendig. Dabei erfolgt die Flächenbereitstellung für private Entwicklungen auf kommunalen Flächen anhand übergreifender stadtpolitischer und stadtplanerischer Zielstellungen, bspw. im Bereich von Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Gleichzeitig sind durch die Schaffung von Planungsrecht die Entwicklungen von Privatflächen im gesamtstädtischen Sinne möglich. Die nachfolgenden Regelungen gelten in ihren Grundzügen somit für öffentliche und private Entwicklungsflächen gleichermaßen.

Für die Entwicklung von Bauflächen ergibt sich die Notwendigkeit, neue nachhaltige Modelle zu etablieren. Der Bedarf an mehr Wohnraum, insbesondere mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum, muss durch verschiedene Baulandmodelle attraktiv gestaltet sein. Zudem sind Privatinitiativen, bspw. durch Bauherrengemeinschaften, aktiv zu fördern. Für den Innenstadtbereich und für die gezielte Außenentwicklung sind Mindeststandards festzulegen. Die Federführung liegt beim Fachdienst Stadtentwicklung.

Möglichkeiten zur Umsetzung sind:

- Kooperatives Baulandentwicklungsmodell
- Kooperatives Innenentwicklungsmodell
- Bauherrenmodell (private Baugemeinschaften)
- Eigene Baulandentwicklung für Wohnraum und Gewerbeflächen (Bodenfonds)

Die Flächenbereitstellung für eine ausgewogene Baulandentwicklung erfolgt unter den nachfolgenden Aspekten:

- Bedarfsgerechte und sozial ausgewogene Wohnraumangebote
- Dämpfung der Bodenwert- und Mietpreisentwicklung

- Zielgerichtete Grundstücksvergabe an junge Familien
- Vergabe von Bauland an innovative Gewerbeunternehmen
- Refinanzierung der Entwicklungs-, Erschließungs- und Folgekosten
- Rasche und vollständige Besiedlung der neuen Bauflächen
- Ausschluss von privater Baulandspekulation oder Bevorratung⁶

Die selbst durchgeführte kommunale Baulandentwicklung bietet entscheidende Vorteile, die sie zu einem bevorzugten Mittel der Grundstückspolitik macht. Indem die Landeshauptstadt Schwerin die Entwicklung von Bauland in Eigenregie übernimmt, kann sie direkten Einfluss auf die Gestaltung, Nutzung und Verfügbarkeit nehmen. Dies gewährleistet, dass städtebauliche Ziele wie Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung und infrastrukturelle Anbindung konsequent im Einklang mit den langfristigen Entwicklungsstrategien umgesetzt werden.

Ein zentraler Vorteil der kommunalen Baulandentwicklung liegt in der Wahrung des öffentlichen Interesses. Dieses Vorgehen stellt einen Weg dar, um sicherzustellen, dass Gemeinwohlziele, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder die Förderung von sozialen Einrichtungen vorrangig berücksichtigt werden. Gleichzeitig bleibt die Wertschöpfung innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin, was sich positiv auf die Stadt, die lokale Wirtschaft und die Gesellschaft auswirkt. Nicht zuletzt werden dadurch neue finanzielle Spielräume geschaffen. Durch die direkte Kontrolle über den Entwicklungsprozess von Bauland kann flexibler und schneller auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden. Dies ermöglicht eine vorausschauende und bedarfsorientierte Planung, die städtebauliche Qualitäten sichert und gleichzeitig die kommunalen sowie gesellschaftlichen Interessen wahrt.

Zusammengefasst bietet die eigenverantwortliche Baulandentwicklung die Möglichkeit, sowohl städtebauliche und gesellschaftliche Ziele in hohem Maß zu verwirklichen als auch den Entwicklungszeitraum und die Qualität zu steuern. Durch diese Vorgehensweise stärkt die Landeshauptstadt Schwerin ihre Handlungsfähigkeit, partizipiert von der Entwicklung und trägt aktiv zur Schaffung lebenswerter und zukunftsfähiger Stadträume bei.

⁶ <https://www.terramag.de/leistungen/baulandentwicklung/>

Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements (Arbeitshilfe)/Forum Baulandmanagement NRW

4.2.1 Kooperatives Bauland- bzw. Innenentwicklungsmodell⁷

Sozial ausgewogene und städtebaulich qualifizierte Aspekte müssen bestmöglich genutzt werden, um den kommunalen Handlungsspielraum weiter zu entwickeln. Daher soll der Abschluss städtebaulicher Verträge, wie in Kommunen anderer Bundesländer, als kooperative Baulandentwicklung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren gestaltet werden.

Kurz gesagt:

*Kooperatives
Baulandmodell
ab einer Brutto-
geschossfläche
von 1.000 m²*

Für Vorhaben, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsneubau geschaffen werden, sind Investoren an den Folgekosten des Vorhabens zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die Herstellung der sozialen und technischen Infrastruktur. Um darüber hinaus bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wird mit den Vorhabenträgern ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vertraglich gesichert. Dieser Anteil soll in einer Größenordnung von 25 bis 40 % der Geschossfläche liegen, die Kostenbeteiligung ist insbesondere für Infrastrukturfolgekosten wie zusätzliche Kita- und Grundschulplätze zu ermitteln.

Perspektivisch soll dies in eine verbindliche Regelung überführt werden. Künftige Bebauungspläne mit Wohnnutzung ab 1.000 m² Bruttogeschossfläche werden daher, auf Grundlage einer entsprechenden Satzung, verpflichtende Vorgaben enthalten.

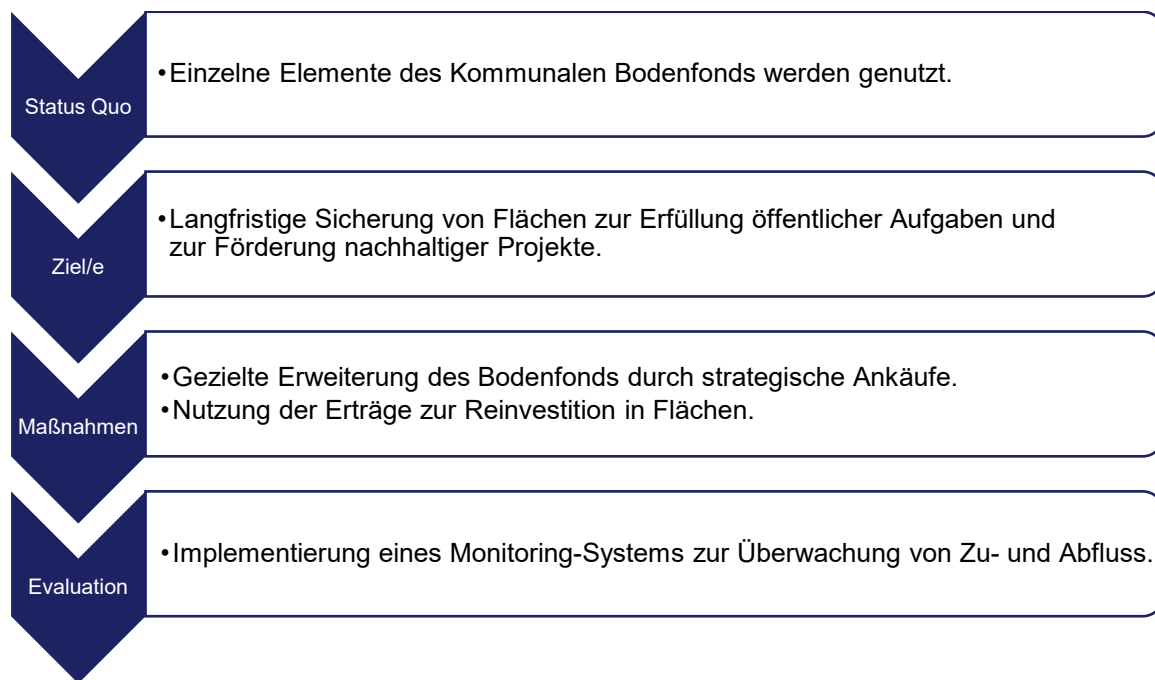
Hierzu bedarf es der Aufstellung von Standards und Richtlinien durch den Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft, die eine Kalkulierbarkeit der Kosten, Lasten und Bedingungen für Investoren ersichtlich macht. Darüber hinaus ist dies durch einen politischen Beschluss zu bestätigen.

4.2.2 Bauherrenmodell

Mehrere Privatpersonen, die als BGB-Gesellschaft fungieren, erwerben bzw. pachten gemeinsam eine Liegenschaft, sanieren das darauf befindliche Altgebäude bzw. errichten einen Neubau und nutzen oder vermieten langfristig den so geschaffenen Wohnraum. Für die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum können Fördergelder beantragt werden. Durch den Zusammenschluss von Privatpersonen kann so eine breitere Schicht an Interessenten angesprochen und unterstützt werden. Eine besondere Form der Baulandentwicklung stellt der kommunale Bodenfonds dar, der im folgenden Kapitel näher erläutert wird. Hierbei übernimmt die Landeshauptstadt Schwerin den aktiven Part für die Entwicklung der kommunalen Flächen.

⁷ https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/veranstaltungen/berichte/2019-02-13_difu-dialog_bunzel.pdf

5. Kommunalen Bodenfonds



Grafik: Kommunalen Bodenfonds. Eigene Darstellung

Der kommunale Bodenfonds ist ein Instrument, das darauf abzielt, den Zugang zu Land und Boden für die lokale Bevölkerung und die Kommune im Rahmen der Daseinsvorsorge und Wohnraumentwicklung zu sichern und spekulative Landnutzung einzudämmen. Er ist damit ein aktives Instrument der kommunalen Bodenpolitik. Ein revolvingierender Bodenfonds kann verschiedene Formen annehmen, aber im Allgemeinen handelt es sich um einen Fonds oder eine Organisation, die das Land erwirbt oder pachtet und es dann an lokale Gemeinschaften oder zum Zwecke der Allgemeinheit verwertet. Der kommunale Bodenfonds ist kein Spekulationsobjekt, sondern zielt auf eine langfristige Gestaltung ab. Dabei spielen soziale, ökologische und ökonomische Faktoren zur nachhaltigen Weiterentwicklung eine wichtige Rolle. Im Fokus stehen die Bodenbevorratung und die Entwicklung von Flächen, um die Entfaltung der Landeshauptstadt Schwerin zu unterstützen. Der revolvingierende Bodenfonds kann auch dazu dienen, spekulative Flächennutzungen einzudämmen. Dies geschieht vor allem durch den Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen oder anderen Grundstücken, um sie vor dem Verkauf an Kapitalgebende zu schützen, die Grund und Boden ausschließlich für Ertragszwecke nutzen möchte. Stattdessen wird das kommunale Eigentum als Allgemeines Grundvermögen geführt und nachhaltig genutzt. Durch den Schutz des Zugangs zum Land können soziale Ungleichheiten verringert und nachhaltige Projekte gefördert werden. Die daraus erzielten Erträge dienen neuen grundstückspolitischen Maßnahmen.

5.1 Rechtliche und finanzwirtschaftliche Einordnung

Der Aufbau kommunaler Flächenreserven setzt eine tragfähige Finanzausstattung voraus. Ein Ansatz zur Schaffung von mehr Stabilität in der Liegenschaftspolitik ist die Differenzierung des Flächenankaufs in einen Bodenfonds – als Träger von Kapital und Grundvermögen. Boden- und Liegenschaftsfonds sind eigenständige Vermögensbestände, die investiert werden, deren Erträge zurückfließen und die separat innerhalb oder außerhalb des Gesamthaushalts bewirtschaftet werden. Die Einrichtung eines kommunalen Bodenfonds bedeutet die Schaffung eines zweckgebundenen Vermögens im Haushalt. Im Haushalt bedeutet die Reinvestition von Einnahmen eine Ausnahme vom Nonaffektationsprinzip (Haushaltsgrundsatz Gesamtdeckungsprinzip), weshalb oft von revolvierenden Bodenfonds gesprochen wird. Festgelegte Regeln, wie ein kommunaler Bodenfonds installiert und betrieben werden muss, gibt es nicht.

Die Umsetzung des kommunalen Bodenfonds im Bereich der Eigenentwicklung von Bauland als wesentlicher Entwicklungsmotor in der Landeshauptstadt Schwerin kann auch in der aktuellen Haushaltslage aktiv betrieben werden. Dabei gilt der Grundsatz:

**Alle Aufwendungen/Ausgaben im Rahmen der baulichen Entwicklung
von städtischen Flächen sind durch den Zufluss aus der
Verwertung der jeweiligen Grundstücke zu decken.**

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung wird über den laufenden Haushalt vorfinanziert und durch die verschiedenen Instrumente der kommunalen Bodenpolitik refinanziert. Durch den Rückfluss wird die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme maßgeblich beeinflusst. Die Landeshauptstadt Schwerin darf sich dabei jedoch nur solchen Vorhaben widmen, bei denen der oben beschriebene allgemeine Grundsatz umgesetzt werden kann. Durch dieses Vorgehen wird die Entwicklung von Bauland beschleunigt und gleichzeitig die finanzielle Partizipation der Landeshauptstadt Schwerin erhöht.

5.2 Zufluss und Abfluss Bodenfonds

Der kommunale Bodenfonds soll nicht kreditfinanziert agieren. Das Planungsrecht bzw. die Planungshoheit obliegt dem Fachdienst Stadtentwicklung. Die Abwicklung aller grundstücksrelevanter Prozesse erfolgt im ZGM.

5.3 Vorteile und Nachteile

Daraus ergeben sich folgende Vorteile:

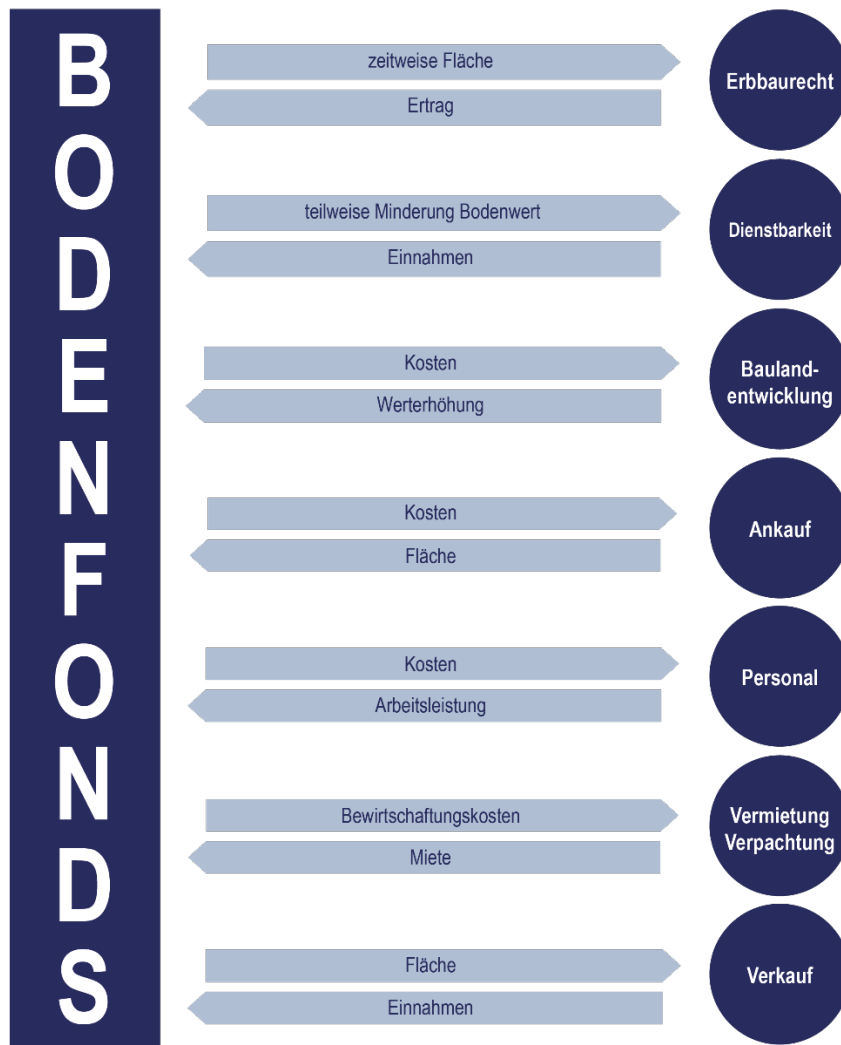
- Bündelung der Kompetenzen in einer Organisationseinheit
- Stärkung der Eigenentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin
- Schaffung von Synergien im gemeinsamen Handeln und Straffung von Prozessen
- Umwandlung von Fremdleistungen (Honorare für Ingenieurbüros oder Entwicklungsgesellschaften) in Eigenleistungen
- Etablieren eines Entwicklungskreislaufes für kommunale Grundstücke
- Konzentration der Verwaltung auf die Schaffung des Planungsrechtes

Zusammengefasst stellen sich die Nachteile wie folgt dar:

- Nicht ausreichend verfügbare Ressourcen im Bereich Personal beeinflussen die Leistungsfähigkeit
- Anlaufzeit einer neuen Struktur und dem Kompetenzaufbau führt nicht zu kurzfristigen Erfolgen
- ggf. nicht einschätzbare Risiken werden in den Eigenbetrieb bzw. eine andere Organisation übertragen

5.4 Kontrollfunktion

In der Landeshauptstadt Schwerin wird die Umsetzung eines solchen Bodenfonds derzeit vorstufig realisiert. Durch die Einführung von Kennzahlen wird eine optimierte Steuerung der Finanzaufflüsse ermöglicht, was zur Stabilisierung der verfügbaren Mittel für Grundstücksankäufe beitragen soll. Es wird die Einrichtung eines Monitoring-Systems, das die Zu- und Abflüsse gemäß der untenstehenden Grafik, sowie eine jährliche Flächenbilanz empfohlen. Diese Ergebnisse sollen regelmäßig ausgewertet werden.



Grafik: Kommunalen Bodenfonds. Eigene Darstellung

6. Daseinsvorsorge im Rahmen kommunaler Leistungen

Die Bereitstellung von Flächen für besondere Bedarfe ist ein zentraler Aspekt der Grundstückspolitik der Landeshauptstadt Schwerin. In bestimmten Fällen wird bewusst von dem grundsätzlichen Ansatz der Wirtschaftlichkeit abgewichen, um die Daseinsvorsorge, insbesondere in den Bereichen Jugend, Soziales, Kultur, Bildung und Sport zu fördern. Dies geschieht in der Überzeugung, dass das Wohl der Gemeinschaft und die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger Vorrang haben.

Unterschieden wird hierbei zwischen verpflichtender und freiwilliger Daseinsvorsorge. Die verpflichtende Daseinsvorsorge umfasst Leistungen, die gesetzlich vorgeschrieben sind, während freiwillige Leistungen, wie bestimmte kulturelle Angebote oder sportliche Aktivitäten, impulsgebend die Lebensqualität in unserer Stadt entscheidend verbessern.

Es ist hervorzuheben, dass eine Vergleichbarkeit von Liegenschaften und Gebäuden anderer Nutzungen wie bspw. Erholungsgrundstücke, nicht gegeben ist. Die Bewertung der Flächen- und Gebäudebereitstellung für daseinsvorsorgliche Zwecke orientiert sich nicht am Kosten-Nutzen-Ansatz, sondern berücksichtigt grundsätzliche Faktoren, die für das Gemeinwohl von Bedeutung sind. Dabei erfolgt eine individuelle Gewichtung der Aspekte, die zu Gunsten der Daseinsvorsorge sprechen.

Zu diesen Faktoren zählen:

- Gemeinnützigkeit (gesellschaftlicher und sozialer Nutzen)
- (Teilweise) Kostenübernahme durch die Stadt
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Vereins oder Trägers
- Beabsichtigte Nutzung der Liegenschaft
- Niedrigschwelliger Zugang für gemeinwohlorientierte Angebote
- Flexibilität bei Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen
- Erhalt und Förderung gemeinwohlorientierter Orte (auch insbesondere in sozialen Brennpunkten)
- Förderung von kreativen Experimentier- und Entfaltungsräumen
- Kooperation und Vernetzung unterschiedlicher Anbieter
- Langfristige Sicherung von Projekten mit besonderem Mehrwert für die Gemeinschaft
- Räume für interkulturelle Begegnungen

Die Überlassung von Grundstücken und Gebäuden kann durch die Stadt auf verschiedene Arten erfolgen. Hierbei ist eine differenzierte Betrachtung nötig, die die Verantwortung der Daseinsvorsorge in den Mittelpunkt stellt. Mögliche Optionen könnten die Förderung von (Teil-)Bewirtschaftungskosten oder eine reduzierte Pacht/Miete umfassen. Hier bedarf es

einer individuellen Bewertung der Angemessenheit durch den zuständigen Fachdienst, der eine Stellungnahme abgibt.

In diesem Zusammenhang wird auf das Leitbild Kultur sowie auf die integrierte Sportentwicklungsplanung hingewiesen.

Kulturelle Entwicklungsaspekte in der kommunalen Grundstückspolitik

Für eine zeitgemäße Stadtgesellschaft sollte eine vielfältige und stabile Kunst- und Kulturszene vorhanden sein, die institutionell auf hohem Niveau mit dem Leben in der Stadt verwoben und dort verankert ist. Es braucht daher in der Spanne von kultureller Grundversorgung bis hin zur überregional wirkenden professionellen Kunstszenen solide Kreativ- und Innovationsorte, die für die Menschen Identifikations-, Bildungs-, Schaffens- und Erlebnisräume ermöglichen.

Kulturschaffende benötigen Produktions- und Wirkungsstätten. Mit ihrer Qualifikation, Motivation, Agilität und Eigenverantwortung sind sie in der Lage, mäßig entwickelte Stadtgebiete und Leerstände zu bewirtschaften und weiterzuentwickeln. Diese Prozesse sind indirekt auch in wirtschaftliche Kategorien zu übertragen und bilden auf lange Sicht Standortvorteile. Um eine gut funktionierende kulturelle Infrastruktur aufzubauen, bedarf es auf kommunaler Ebene nachhaltiger Investitionen und Konzepte, die die Potenziale der Immobiliennutzung durch Kreative und Künstler aufzeigen und darin einen Mehrwert erkennen lassen.

Bei den übergeordneten Zielen für eine erfolgreiche Grundstückspolitik sollte die Unterstützung und Entwicklung der Kunst und Kultur prioritäre Berücksichtigung finden, um das Stadtbild zu gestalten, den Wirtschaftsstandort Schwerin zu stärken und den Tourismus weiter zu entwickeln.

7. Aufgabenpakete

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Aufgabenpakete für die Landeshauptstadt Schwerin zur Einführung, Etablierung und anschließenden Umsetzung der Grundstückspolitischen Leitlinien aufgeführt. Herausragendes Element ist dabei die Etablierung einer Kontrollfunktion angelehnt an den kommunalen Bodenfonds.

7.1 Etablierung kommunaler Bodenfonds

Zur Etablierung der ersten Stufe des kommunalen Bodenfonds sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Errichtung des kommunalen Bodenfonds in die tangierenden Haushalts- und Wirtschaftspläne zur Umsetzung der Kontrollfunktion
- Etablieren einer Struktureinheit zur stadteigenen Baulandentwicklung im ZGM
- Entwicklung und Fortschreibung von Potenzialkonzepten (bspw. Garagen- und Kleingartenpotenziale)
- Regelmäßig wiederkehrende (zweijährige) Flächenbedarfsanalyse aller Fachdienste und Eigenbetriebe sowie Fortschreibung aller relevanten Konzepte alle 3 bis 5 Jahre
- Turnusmäßige Fortschreibung des Gesamtflächenbedarfs
- Durchführung der jährlichen Flächenbilanz
- Marktgerechte Erhebung von Miet- und Erbbauzinsen zur dauerhaften Einnahmesicherung und Stärkung des Bodenfonds

7.2 Rahmenbedingungen KonzernStadtSchwerin

Die Landeshauptstadt Schwerin hat die Leitlinien guter Unternehmensführung Public Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 10.07.2023 beschlossen. Darin sind Zustimmungsvorbehalte bei einer Veräußerung oder einem Tausch von kommunalen Liegenschaften festgelegt. Die städtischen Gesellschaften sind damit verpflichtet, in Anlehnung an die geltenden Wertgrenzen der Hauptsatzung die politischen Gremien der Landeshauptstadt Schwerin einzubeziehen. Somit ist sichergestellt, dass die Verwertung aller städtischen Grundstücke nach den Verwertungsmaßstäben dieser Leitlinie erfolgt.

Zukünftig sind daher Formate zu schaffen, in denen die regelmäßige Abstimmung zu grundstückspolitischen bzw. liegenschaftsrechtlichen Entscheidungen vorbereitet werden.

7.3 Umsetzung der Grundstückspolitischen Leitlinien

Für die weitere Entwicklung der Grundstückspolitik und die erfolgreiche Implementierung der Grundstückspolitischen Leitlinien sind folgende Aufgaben umzusetzen:

- Das Zusammenführen aller liegenschaftsrelevanten Aufgaben in einer Organisationseinheit ist zum 01.07.2024 umgesetzt. Die damit einhergehende Abgrenzung, insbesondere im Rahmen der Stadtentwicklung, ist erfolgt. Das grundstückspolitische Handeln ist zu verstetigen.
- Schaffung einer zentralen Koordinierungsstelle für Genehmigungen und Leitungsauskünfte (Organisationsuntersuchung)
- Verzahnung mit Einzelbedarfsplänen, bspw. der Kitabedarfsplanung oder der Schulnetzplanung. Fachkonzepte mit Flächenbedarf müssen regelmäßig fortgeschrieben werden, mindestens alle 3 bis 5 Jahre. Das ZGM ist grundsätzlich im Fortschreibungsverfahren einzubeziehen. Aus den Konzepten muss sich ein konkreter Flächenbedarf mit Anforderung an die Qualität ergeben.
- Evaluierung und Anpassung der bisherigen Rahmenbedingungen zur Teilnahme am Grundstücksverkehr, bspw. durch Änderung der Wertgrenzen in der Hauptsatzung, sind zu verstetigen.
- Alle relevanten Gutachten für die Vermietung und Verpachtung sind im 3-Jahresrhythmus über den Gutachterausschuss zu aktualisieren. Der zuständige Ausschuss für Bauen, Liegenschaften und Verkehr wird vorab über die Änderungen mit einer Vorlage informiert.
- Eine Flächeninventur aller Organisationseinheiten ist durchzuführen. Die Nutzung von geodatenbasierten Tools, vorzugsweise das Geodatenportal, ist zu intensivieren, bspw. die grafische Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten und Zuständigkeiten sowie Baulücken-/Baulandkataster. Abstimmung der Datenmodelle und der Vernetzung von Fachprogrammen und der raumbezogenen Darstellung im WebGIS ist notwendig und vorzugeben.
- Optimierung des vorhandenen kommunalen Grundstücks- bzw. Flächenportfolios durch die Ausarbeitung eines Garagenpotenzialkonzepts mit Darstellung und Priorisierung der Garagenkomplexe, die zu Bauflächen zu entwickeln sind.
- Ausbildung von Mitarbeitern des ZGM zur Einschätzung von Flächen in Anlehnung der Wertermittlungsrichtlinie.
- Einführung von Kennzahlen für den Bodenfonds, bspw. durch die Erfassung des Wertes und der Flächen im Bodenfonds zum 01.01.2025, um anschließend die Zu- und Abgänge zum 31.12. jeden Jahres zu ermitteln. Das jeweilige Ergebnis stellt den Erfolg dar.

- Heben von strukturellen Potenzialen, bspw. im Bereich von Baulandentwicklungen, um eine tragfähige und ressourcenschonende Weiterentwicklung des kommunalen Bodenfonds zu unterstützen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstückspolitischen Leitlinien alle fünf Jahre auf ihre Wirksamkeit und Aktualität zu überprüfen und dem Hauptausschuss jeweils eine Fortschreibung zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Die erste Evaluation erfolgt bis zum 30. September 2030.
- Die Verwaltung wird beauftragt, bis Ende 2025 einen Entwurf für eine Bodenvergabe-Verordnung vorzulegen, die dieses System verbindlich regelt. Ziel: Baugruppen, Genossenschaften und soziale Träger besser einbeziehen.

Die fachdatenhaltenden Stellen innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin stellen die notwendigen Daten für die in den Grundstückspolitischen Leitlinien festgelegten Maßnahmen (bspw. die regelmäßige Inventur) strukturiert und nachhaltig digital bereit. Die Fachdatenbanken in der jeweiligen aufgabenbezogenen Produktionssoftware ermöglichen über Standardschnittstellen eine Vernetzung und gewährleisten aktuelle Fachdaten im Sinne einer dezentralen urbanen Datenplattform und nach abgestimmten Datenmodellen. Die Bereitstellung erfolgt in der Regel mit standardisierten Datenformaten, die eine interaktive Nutzung unterstützen (bspw. XPlanung für Bauleitpläne).

Die vorangestellten Aufgabenpakete sind einzeln umzusetzen und zu evaluieren. Sich daraus ergebende Anpassungen sind zügig umzusetzen. Nur durch die enge Verzahnung und kontinuierliche Evaluierung der einzelnen Aufgaben kann eine erfolgreiche Umsetzung der grundstückspolitischen Ziele für die Landeshauptstadt Schwerin erfolgen. Die Potenziale aus den einzelnen Bereichen sind zu heben und den übergeordneten Zielen für eine erfolgreiche Grundstückspolitik unterzuordnen.

8. Fazit

Die vorliegenden Grundstückspolitischen Leitlinien für Schwerin setzen einen wichtigen strategischen Rahmen für die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin. Mit der klaren Zielsetzung, die jährliche Flächenbilanz positiv zu gestalten und den Grundstücksbestand kontinuierlich zu erweitern, wird die Grundlage für die Attraktivität und Lebensqualität der Landeshauptstadt gesichert. Somit stellen die Grundstückspolitischen Leitlinien der Landeshauptstadt Schwerin ein dynamisches Steuerungsinstrument dar, welches eine klare Orientierung für Verwaltung, Politik und Bürgerinnen und Bürger bietet. Zugleich schaffen sie die Grundlage für eine zukunftsorientierte Nutzung der kommunalen Flächen.

Der Einsatz aller Instrumente zur Erfüllung des Flächenbedarfs ist dabei ein wichtiges Ziel, das das städtische Eigentum erhält und gleichzeitig Raum für wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen eröffnet.

Um die vorliegenden Leitlinien erfolgreich umzusetzen, ist ein gemeinsames Handeln in Politik und Verwaltung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Straffung von Strukturen und Prozessen, die notwendig sind, um flexibel und effizient auf die Anforderungen der Grundstückspolitik reagieren zu können. Nur durch die enge Zusammenarbeit aller Akteure kann es gelingen, die langfristigen Strategien, die im Mittelpunkt der Leitlinien stehen, zielgerichtet zu verfolgen. Gleichzeitig sind die finanziellen Rahmenbedingungen in den Haushalts- und Wirtschaftsplänen kritisch zu hinterfragen und an den Zielen der Grundstückspolitischen Leitlinien auszurichten. Damit geht einher, dass zukünftig das Budget für Ankäufe über dem Wert der Verkaufserlöse liegen muss. Nur so kann langfristig der Grundstücksbestand erhöht werden.

Wichtige Effekte der vorliegenden Grundstückspolitischen Leitlinien und der Ausrichtung der Grundstückspolitik an langfristigen Zielen sind:

- Steigerung des Bestandes an Grund und Boden (Werte)
- Regelmäßige Einnahmen statt einmaliger Effekte
- Langfristige Daseinsvorsorge durch Flächenbevorratung
- Ressourceneffizienz innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin

Insgesamt bieten die Leitlinien eine solide Grundlage für die zukünftige Grundstückspolitik Schwerins, erfordern jedoch ein entschlossenes Handeln, um die definierten Ziele in der Praxis zu erreichen. Im Ergebnis muss die Grundstückspolitik der Landeshauptstadt Schwerin auf Langfristigkeit ausgelegt werden, um nachhaltig, langfristig und generationsübergreifend

Erträge zu erzielen. Weiterhin die richtigen Weichen zu stellen, kann eine gemeinsame und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen, die der Gesellschaft gerecht wird.

Dabei sind die vorgestellten Instrumente auszuschöpfen und zu evaluieren. Mit diesen Anforderungen kann zum Wohle der Einwohnerinnen und Einwohner langfristig die Lebensqualität gesteigert, eine wirtschaftliche Gesundung des städtischen Haushalts erfolgen und Schwerin sich mehr und mehr zur resilienten Lebenshauptstadt entwickeln. Zudem entsteht für die unterschiedlichen Akteure eine Verlässlichkeit, da die Rahmenbedingungen deutlich kommuniziert werden.

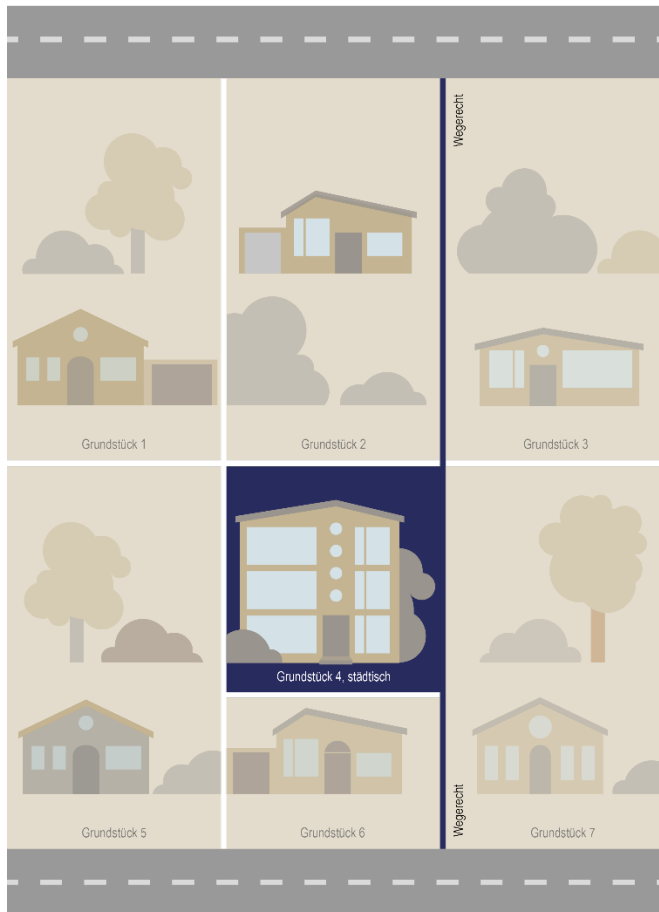
Mit dem Etablieren der ersten Stufe des kommunalen Bodenfonds wird ein Instrument eingerichtet, das den Umsetzungsrahmen vorgibt und gleichzeitig den grundstückspolitischen Erfolg messbar macht.

Die Grundstückspolitischen Leitlinien sind der Auftakt, um als Impulsgeber für nachhaltige Entwicklungen zu wirken.

Anlagen

Anlage 1: Ankauf Beispiel Helikoptergrundstück

In der Grafik dargestellt ist eine städtische Fläche, die keine eigene Zuwegungsfläche besitzt. Die Erschließung ist nur mit einem Wegerecht gesichert. Sofern es sich um eine potenzielle Entwicklungsfläche handelt, wäre der Ankauf eines der umliegenden Grundstücke auch zu einem erhöhten Ankaufspreis sinnvoll und richtig.



Grafik: Helikoptergrundstück. Eigene Darstellung

Anlage 2: Zielorientierte Ausübung Vorkaufsrechte

Es gibt zwei unterschiedliche Arten von Vorkaufsrechten:

- Durch die Eintragung im Grundbuch wird ein dinglich (schuldrechtlich) gesichertes Vorkaufsrecht gemäß § 1098 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) im Grundbuch zu Gunsten des Begünstigten eingetragen. Das jeweilige Grundstück des Eigentümers ist in der Form belastet, dass die begünstigte Person gegenüber dem Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht besitzt. Die begünstigte Person hat damit vorrangig das Recht, das Grundstück zu erwerben.
- Die gesetzlichen (öffentlich-rechtlichen) Vorkaufsrechte müssen den Begünstigten nicht erst per Rechtsgeschäft zugesprochen werden, sie gelten per Gesetz. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte gelten bspw. nach § 24 ff. Baugesetzbuch oder nach § 22 Denkmalschutzgesetz

Gesetzliches Vorkaufsrecht

(§§ 24 ff. BauGB, §§ 3, 12 BauGB-Maßnahmen, § 22 Denkmalschutzgesetz M-V)

Die Kommune kann unter Angabe des Verwendungszweckes beim Grundstückskauf ein Vorkaufsrecht u. a. ausüben:

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (soweit es sich um Flächen handelt, die für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken vorgesehen sind),
- für unbebaute Grundstücke für sozialen Wohnungsbau,
- in einem Umlegungsgebiet,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung,
- für Grundstücke auf oder in denen sich Denkmale befinden.

Dingliches Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht kann in der Weise eingetragen werden, dass eine bestimmte Person begünstigt ist oder der jeweilige Grundstückseigentümer das Vorkaufsrecht ausüben kann.

Anlage 3: Städtebauliche Bodenordnungsverfahren

Umlegung nach § 45 ff. BauGB

Zur Neuerschließung von Baugebieten oder Umgestaltung von bestehenden Baugebieten können bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung kann

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB oder
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben,

erfolgen.

Vereinfachte Umlegung nach § 80 BauGB

Die vereinfachten Verfahrensregeln ermöglichen ausgehend von den Grundregeln des Umlegungsverfahrens eine kurze Verfahrensdauer insbesondere durch die Reduzierung auf einen Verwaltungsakt. Dieses Verfahren ist insbesondere für kleine Verfahrensgebiete mit einer einfachen Zielsetzung für die Neuordnung geeignet.

Ländliche Neuordnungsverfahren

Flurbereinigungs- oder Flurneuordnungsverfahren ermöglichen eine umfassende Neuordnung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Verbindung mit infrastrukturellen Maßnahmen wie dem Bau von Wegen oder Gewässern. Die zentralen Ziele sind die Zugänglichkeit der Flächen und die Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktion. Insgesamt dienen diese Verfahren dazu, die landwirtschaftlichen Flächen effektiver zu gestalten, die Bewirtschaftung zu erleichtern und damit langfristig den Flächenbestand zu optimieren. Diese Verfahren werden in der Landeshauptstadt Schwerin vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg durchgeführt. Ein positives Beispiel eines über die Stadtgrenzen hinaus reichenden Verfahrens ist die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im Siebendorfer Moor zur Wiedervernässung.

Für die Durchführung von städtebaulichen Bodenordnungsverfahren hat die Stadtvertretung den Umlegungsausschuss der Landeshauptstadt Schwerin als ständigen Ausschuss gebildet. Unter www.schwerin.de/umlegungsausschuss finden sich alle weiterführenden Informationen zu abgeschlossenen und laufenden Bodenordnungsverfahren und zu den Verfahrensarten und dem Umlegungsausschuss.

Anlage 4: Zwangsversteigerungen

Eine Zwangsversteigerung ist eine spezielle Form eines Vollstreckungsverfahrens. Der Gläubiger – in den meisten Fällen ist das die Bank, über welche die Finanzierung abgeschlossen wurde – möchte über die Zwangsversteigerung die noch ausstehende Geldforderungen durchsetzen. Aber auch Körperschaften des öffentlichen Rechts betreiben Zwangsversteigerungsverfahren für ausstehende Beiträge, Gebühren und Steuern. Das Verfahren wird durch das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (§ 74 a ZVG) geregelt und vom zuständigen Amtsgericht durchgeführt.

Die bisherige Verfahrensweise zur Abgabe von Geboten in Zwangsversteigerungsverfahren durch die Landeshauptstadt Schwerin hat nicht die erhofften Erfolge erzielt. U. a. sind die Wertgrenzen hinsichtlich der notwendigen Beschlüsse zu gering und das Freigabeverfahren zeitintensiv. Die Wertgrenzen wurden mit den Änderungen der Hauptsatzung 2024 angepasst und damit ein größerer Handlungsspielraum ermöglicht. Die Entscheidungskompetenzen zu Zwangsversteigerungsverfahren ist in die Hauptsatzung aufgenommen worden. Der Landeshauptstadt Schwerin steht somit ein weiteres Instrument zur Verfügung, um den eigenen Grundstücksbestand durch Ankäufe zu erweitern/erhöhen.

Vorkaufsrecht bei der Zwangsversteigerung

Das vertragliche oder dingliche Vorkaufsrecht (siehe **Anlage 2**) ist mit Eintragung des Zwangsversteigerungsverfahrens hinsichtlich des Ranges und Bestandes zu überprüfen (§§ 1098, 512 BGB).

Anlage 5: Erbbaurechte

Definition Bauwerk

Ein Bauwerk und Gebäude bezeichnet eine fest mit dem Boden verbundene geschaffene Struktur, die zum Wohnen, Arbeiten oder anderen Zwecken genutzt wird. Dazu gehören u. a. alle Arten von Gebäuden wie Wohnhäuser, Bürogebäude, Fabriken aber auch Bauwerke wie Spielplatz, Sportplatz, Brücken, Tunnel, Parkplatz und ähnliche Konstruktionen.

Kurz gesagt:

*Erbbaurecht =
langfristiges
Nutzungsrecht
für die
Errichtung und
Nutzung eines
Bauwerkes*

Folgendes Urteil vom Oberlandesgericht beschreibt das Wesen des Erbbaurechts:

Brandenburgisches Oberlandesgericht 5. Zivilsenat

Entscheidungsdatum: 14.03.2013

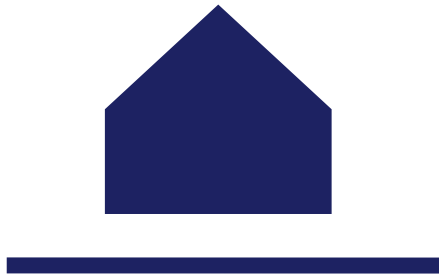
Aktenzeichen: 5 U 136/09

Dokumenttyp: Urteil

Grundsätzlich umfasst das Erbbaurecht nur den für das Gebäude erforderlichen Grundstücksteil. Als zulässige Nebenflächen kommen jedoch Parks, Gärten oder ein See in Betracht. Größere landwirtschaftliche Nutzflächen oder Gartenbauflächen mit eigener wirtschaftlicher Bedeutung sind hingegen regelmäßig nicht als Nebensache anzusehen und daher nicht erbbaurechtsfähig, wenn sie nicht ihrerseits ein Bauwerk darstellen. Maßgebend ist in erster Linie der Nutzungsschwerpunkt, nicht ein Vergleich des Wertes der betroffenen Flächen (Maß in: BeckOK ErbbauRG, Stand 1. Mai 2012, § 1 Rn 17 ff.). Voraussetzung der Erstreckung ist aufgrund des bauwerksbezogenen Charakters des Erbbaurechts zwingend, dass das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt. Abgrenzungsmaßstab ist die Frage, ob das Bauwerk oder die Nebenfläche nach der Verkehrsanschauung wirtschaftlich als Hauptsache anzusehen ist (von Oefele in: MünchKomm BGB, 5. Aufl. 2009, § 1 ErbbauRG Rn 21; BayObLG NJW-RR 1991,718). Für die Frage, ob das Gebäude wirtschaftlich die Hauptsache darstellt, kommt es nur auf die von der Ausübung des Erbbaurechts betroffene Fläche und das auf dieser errichteten Gebäude an (Staudinger-Rapp, Neubearbeitung 2009, § 1 ErbbauRG Rn 16).

Für den Erbbauberechtigten wird ein Erbbaugrundbuchblatt angelegt. Das aufstehende Gebäude ist Bestandteil des Erbbaurechtes. Für die Nutzung wird der Erbbauzins gezahlt, der Erbbauberechtigte baut oder kauft das aufstehende Gebäude, das sein Eigentum ist.

Erbbaurecht = grundstücksgleiches Recht



Das Haus ist wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und **nicht** des Grundstücks, auf dem es steht. Es ist im Eigentum des Erbbauberechtigten.

Erbbaugrundstück = belastet mit Erbbaurecht, bleibt im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin.

Das Erbbaugrundbuch wird separat angelegt. Es ist wie ein normales Grundbuch aufgebaut. Im Bestandsverzeichnis werden der Erbbauvertrag, das belastete Grundstück und der Grundstückseigentümer benannt. In Abteilung I wird der Erbbauberechtigte benannt.

Vergabeart

Eine grundstückspolitische Strategie zur Vergabe von Erbbaurechten basiert auf einer ausgewogenen Kombination aus sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Zielen.

Kurz gesagt:
Nachhaltige
Konzepte
haben
Vorrang

Dies beinhaltet:

- **Soziale Aspekte:** Priorisierung von bezahlbarem Wohnraum und sozialer Durchmischung. Erbbaurechte sind bevorzugt an Entwickler zu vergeben, die Wohnprojekte mit erschwinglichen Miet- oder Eigentumswohnungen planen.
- **Wirtschaftliche Anreize:** Förderung von nachhaltiger Stadtentwicklung und lokaler Wirtschaft. Unternehmen, die in nachhaltige und innovative Projekte investieren, werden bevorzugt, um ökonomische Vielfalt zu fördern.
- **Umweltaspekte:** Berücksichtigung ökologischer Nachhaltigkeit durch die Festlegung von Umweltauflagen und Anreizen für umweltfreundliche Bauprojekte. Die Nutzung erneuerbarer Energien und grüner Technologien wird begünstigt.
- **Partizipation:** Öffentlichkeitsbeteiligung in den Entscheidungsprozessen, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner angemessen Berücksichtigung finden.

Eine ausgewogene und transparente Vergabepraxis stellt sicher, dass Erbbaurechte als Instrument zur Förderung einer nachhaltigen, sozialen und wirtschaftlichen Stadtentwicklung genutzt werden. Dabei sind, wie bereits praktiziert, die öffentliche Ausschreibung mit vorher festgelegten Konzeptstandards die erfolgversprechendste Vorgehensweise. Die Vergabe

erfolgt durch ein festgelegtes Gremium, das bereits vor der Ausschreibung zu beteiligen ist. Sofern keine geeigneten Bewerbungen vorliegen, erfolgt eine Dauerausschreibung.



Grafik: Vergabeprozess. Eigene Darstellung

** Die Anhandgabe ist eine Möglichkeit für den potenziellen Erwerber, vor dem Abschluss eines Vertrages das Grundstück nach relevanten Aspekten zu überprüfen. Darauf wird nur in Ausnahmefällen zurückgegriffen, wenn von der Landeshauptstadt Schwerin nicht sichergestellt werden kann, dass die geplanten Maßnahmen durchführbar sind und dies mit erheblichen finanziellen Risiken für den Entwickler verbunden ist. Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabeentgelt in Höhe von eins bis drei Prozent des Verkehrswertes bzw. Bodenwertes erhoben.*

Eine Direktvergabe ist möglich bei der Erfüllung einer kommunalen Aufgabe, sofern nachweisbare wirtschaftliche Vorteile für die Landeshauptstadt Schwerin entstehen. Diese Vergabeart sollte jedoch nur in erforderlichen Ausnahmen angewandt werden.

Wertermittlung Erbbaurecht und Erbbauzins

Wertermittlung bebautes Grundstück

Erbbaurechte werden zum Verkehrswert gemäß Verkehrswertgutachten vergeben. Die Höhe des zu vereinbarenden Erbbauzinses richtet sich nach dem Durchführungserlass zu § 56 der Kommunalverfassung Nr. 6.5.1.

Kurz gesagt:

Erbbauzins richtet sich nach den Verkehrswerten oder Bodenrichtwerten

Wertermittlung unbebautes Grundstück

Für die Wertermittlung eines unbebauten (zukünftigen) Erbbaugrundstücks ist der o. g. Durchführungserlass anzuwenden. Danach kann die Wertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts erfolgen, wenn das (zukünftige) Erbbaugrundstück dem zugrunde gelegten Richtwertgrundstück in seinen wesentlichen Merkmalen nach § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung entspricht. Entspricht das Grundstück dem Richtwertgrundstück nicht hinreichend, bspw. im Entwicklungszustand, wäre ein Verkehrswertgutachten erforderlich. Sofern besondere Voraussetzungen gemäß Durchführungserlass vorliegen, könnte statt des Verkehrswertgutachtens als vereinfachtes Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des vollen Wertes eine fachliche Stellungnahme der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte nach § 10 Absatz 4 Nr. 4 Gutachterausschusslandesverordnung gewählt werden.

Alternativ kann die Ermittlung des vollen Werts des unbebauten Grundstücks auch auf Grundlage von Vergleichswerten erfolgen.

Eckwerte und Rahmenbedingungen des Erbbaurechts

Besondere Vertragsbestandteile sind:

Zustimmungspflicht bei Veräußerung, Belastung und Nutzungsänderung

gem. § 5 ErbbauRG

Bei Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts ist grundsätzlich die Zustimmung des Grundstückseigentümers notwendig. Eine mögliche Beleihungsgrenze liegt zwischen 80 und 90 % der Errichtungs-, Instandhaltungs- oder Sanierungskosten. Die Zustimmungspflicht ist grundbuchlich zu sichern.

Zustimmungspflicht Nutzungsänderung

Der Erbbauberechtigte benötigt die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers bei wesentlichen Veränderungen oder (zum ganzen oder teilweise) Abbruch der Baulichkeiten und der Nebenanlagen.

Heimfall

gem. §§ 2–4, 32–33 ErbbauRG

Der Heimfallanspruch ist das Verlangen des Grundstückseigentümers gegenüber dem Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht auf seine Kosten auf diese zu übertragen, wenn zu vereinbarenden vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt werden. Das hat bei Wohngrundstücken zur Folge, dass zwei Drittel des Verkehrswertes des Gebäudes zu entschädigen sind. Aus städtischer Sicht besteht die Aufgabe einer erneuten Vergabe des Grundstücks mit Gebäude zum vollen Verkehrswert.

Bei einem Heimfallanspruch bei Grundstücken für alle anderen Zwecke wird die Stadt mit dem Erbbauberechtigten über die Zahlung einer Vergütung für die errichteten Gebäude verhandeln, sofern sie die Gebäude wirtschaftlich verwerten kann. Die Vergütung beträgt im Höchstfall zwei Drittel des Verkehrswertes der Baulichkeit.

Beidseitiges Vorkaufsrecht

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurechtsgrundstück ein. Ausgenommen hiervon sind Veräußerungen an andere juristische Personen des öffentlichen Rechts. Umgekehrt räumt der Erbbauberechtigte dem

jeweiligen Grundstückseigentümer das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle am Erbbaurecht ein. Die Eintragung des dinglichen Vorkaufsrechts im Erbbaugrundbuch soll im Rang nach dem Erbbauzins erfolgen.

Wertsicherung/Erbbauzinsanpassung

Durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel erfolgt die Anpassung des Erbbauzinses nach dem Verbraucherpreisindex oder vergleichbaren Preisindizes für Deutschland. Die Wertsicherungsklausel wird als Reallast im Grundbuch eingetragen. Die Anpassung erfolgt im regelmäßigen Abstand. Dient das Erbbaurecht dem Wohnen, gilt die Anpassung des Erbbauzinses nach § 9a ErbbauRG.

Kurz gesagt:

*Wertsicherung
durch
Anpassung an
den
Verbraucher-
preisindex*

Nutzungsentgelt

Bis zur Eintragung im Grundbuch ist durch den zukünftigen Erbbauberechtigten ein Nutzungsentgelt in Höhe des vertraglich geregelten Erbbauzinses zu entrichten. Das Nutzungsentgelt muss ebenfalls wertgesichert sein. Zum einen gewinnt die beabsichtigte Erbbaurechtsvergabe eine höhere Verbindlichkeit, auf der anderen Seite können die Erlöse aus dem Grundstücksgeschäft erhöht werden.

Entschädigung nach Ablauf

Eine Entschädigungszahlung für gewerblich genutzte Bauwerke ist gesetzlich nicht vorgesehen. Die Stadt vereinbart regelmäßig Entschädigungszahlungen für Bauwerke, sofern die Gebäude wirtschaftlich verwertet werden können.

Bei Wohngebäuden erfolgt eine Entschädigung gemäß § 27 ErbbauRG in Höhe von mindestens zwei Drittel des Verkehrswertes.

Verlängerung/Verkauf

Bei bereits bestehenden Erbbaurechten werden die Erbbaugrundstücke grundsätzlich nicht mehr an den Erbbauberechtigten verkauft. Es wird auf Antrag nur noch die Laufzeit des Erbbaurechtes zu aktuellen Konditionen verlängert, sofern die Erbbaugrundstücke für städtische Zwecke oder zur Umsetzung städtischer bzw. wohnungspolitischer, klimaökologischer oder städtebaulicher Zielsetzungen nicht benötigt werden. In begründeten Ausnahmefällen kann die Verwaltung abweichen und eine andere Verfahrensweise für den Einzelfall festlegen.

Sofern ein privatrechtliches/grundbuchrechtliches Vorkaufsrecht nicht eingetragen ist, muss dies bei einer Verlängerung nachgeholt werden.

Möglichkeiten

- Verlängerung um die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks zu einem wertgesicherten Erbbauzins in Höhe der geltenden rechtlich festgesetzten Zinssätze.
- Ablauf des Erbbaurechts und Zahlung der ggfs. vertraglich vereinbarten Entschädigung.

Beim Verkauf des Erbbaurechts innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung muss ein Mehrerlös (gemäß **Anlage 6** Mehrerlösabführung) an die Landeshauptstadt abgeführt werden. Dies ist im Vertrag schuldrechtlich zu vereinbaren und dinglich im Erbbaugrundbuch im Range nach der Erbbauzinsreallast und einer etwaigen Vorkaufsberechtigung zu sichern.

Anlage 6: Verkäufe

Beispiel Arrondierungsflächen

Flächen, die keine Entwicklungsmöglichkeit haben und nicht eigenständig nutzbar sind (auch eine langfristige Vermietung/Verpachtung ist unwirtschaftlich), können zum Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert verkauft werden. Je nach Einschätzung sollte eine Mehrerlösklausel und ein dinglich gesichertes Vorkaufsrecht enthalten sein. Notwendige Abstandsflächen von Gebäuden, die sich aufgrund der Historie auf städtische Flächen befinden, können, sofern eine langfristige Verwertung und Einschränkung der städtischen Fläche auszuschließen sind, veräußert werden.

Die nachfolgenden Punkte sind in den Verkaufsverträgen zu vereinbaren.

Vorkaufsrecht

Der Stadt wird ein dingliches Vorkaufsrecht im Grundbuch eingeräumt. Bei einem späteren Verkauf der Fläche hat die Landeshauptstadt Schwerin die Möglichkeit, das Grundstück wieder zu erwerben.

Mehrerlösabführung

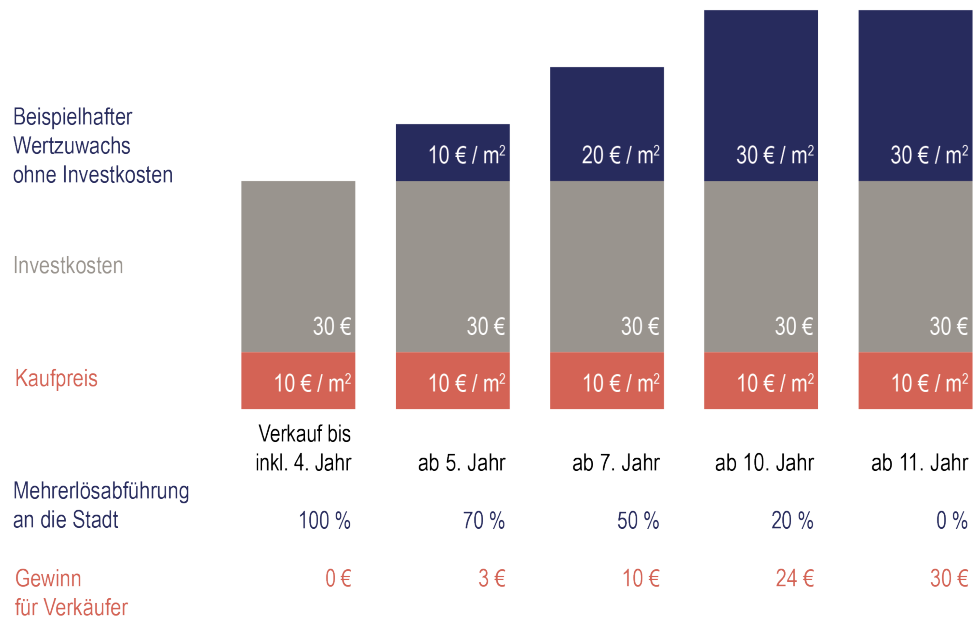
Die Mehrerlösabführung beschränkt sich auf einzelbebaubare und unbebaute Grundstücke. Für Flächen wie bspw. Randstreifen, Splitterfläche, Helikoptergrundstücke ist keine Eintragung der Mehrerlösabführung vorzusehen.

Die Mehrerlösabführung erfolgt bei gewinnbringender Weiterveräußerung innerhalb von 10 Jahren. Dazu bedarf es einer Spezifizierung im Vertrag und ist im Einzelfall zu entscheiden. Der Mehrerlös ergibt sich aus einer zukünftigen Entwicklung und Weiterveräußerung der Fläche und liegt zwischen 20 % und 100 %. Die Formulierung erfolgt in den Kaufverträgen nach den spezifischen Umständen des Grundstücksgeschäftes und den Verhandlungen der Parteien.

Eine Mehrerlösklausel dient dazu, unverdiente Wertsteigerungen abzuschöpfen. In der Praxis ist es bei dem Verkauf von unbebauten Grundstücken sehr schwierig darzustellen, in welcher Höhe ein Mehrerlös bei einem späteren Verkauf des Käufers im bebauten Zustand anzusetzen ist. Da sich der Grundstücksmarkt in Schwerin jedoch positiv entwickelt hat und die Landeshauptstadt Schwerin durch viele Faktoren die positive Entwicklung vorantreibt, ist zukünftig eine Partizipation an den Wertentwicklungen vorzunehmen. Es ist grundsätzlich auf den Einzelfall abzustellen. Die gängigste Möglichkeit der Vereinbarung einer Mehrerlösklausel liegt im zugrundeliegenden Bodenrichtwert. Dieser ist zum Zeitpunkt des Verkaufs festgelegt

und wird bei einem späteren Weiterverkauf erneut zu Grunde gelegt. Die Differenz zwischen beiden Werten stellt den Mehrerlös dar.

Nachfolgend wird der finanzielle Vorteil für die Landeshauptstadt Schwerin an einem theoretischen Beispiel erläutert.



Grafik: Mehrerlösabführung. Eigene Darstellung

Das theoretische Beispiel zeigt, dass sich der Bodenrichtwert ab dem 5. Jahr erhöht hat und die Landeshauptstadt Schwerin bei einem Weiterverkauf und einem Wertzuwachs von 10 Euro 70 %, also 7 Euro/m², als Mehrerlösabführung erhalten würde. Die Investitionskosten bleiben dabei unberücksichtigt. Bei einem Weiterverkauf nach dem 10. Jahr entfällt die Mehrerlösabführung.

Bauverpflichtung bei bebaubaren Flächen

Künftig erfolgt, wie bisher, grundsätzlich die Vereinbarung von vertraglichen Bauverpflichtungen. Dabei soll die Bebauung in einem begrenzten Zeitraum erfolgen. Die Zeiten können je nach Größe des Vorhabens zwischen 3 und 7 Jahren variieren. Bei der Nichterfüllung wird gleichzeitig die anschließende Rückübertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Schwerin vereinbart. Je nach Vorhaben wird auch eine Vertragsstrafe für die Nichterfüllung der Bauabsicht vereinbart. Dies erfolgt maßgeblich vor dem Hintergrund, Spekulationen oder zukünftige Wertsteigerungen zu verhindern. Zudem wird die Verbindlichkeit zur Entwicklung der jeweiligen Fläche erhöht.

Anlage 7: Vermietung und Verpachtung von kommunalem Eigentum

Einzelerholungsgrundstücke, Gartenfläche, Arrondierungsfläche zur Wohnnutzung, Bootsschuppen, unbebaute Flächen

Beispielhaft ist zu erwähnen, dass in der Landeshauptstadt Schwerin ca. 1.880 Miet- und Eigentumsgaragen und ca. 1.500 Bootshäuser (teilweise auf städtischem Pachtland) vorhanden sind.

- Grundsätzlich wird die Laufzeit unbefristet vereinbart. In begründeten Ausnahmefällen kann eine andere Verfahrensweise für den Einzelfall festgelegt werden.
- Der Mietzins wird festgelegt gemäß dem Grundstücksmarktbericht bzw. Gutachten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte und ist alle 3 Jahre anzupassen. Die Gutachten sind entsprechend alle 3 Jahre zu aktualisieren. Der zuständige Ausschuss wird vorab mit einer Vorlage informiert.
- Flächen, die für mögliche spätere Entwicklungen notwendig sein könnten, werden im Einzelfall auch langfristig bis zu 30 Jahre vermietet.

Kurz gesagt:

*Bootsschuppen,
Erholungs-
grundstücke
werden nicht
veräußert*

Unbebaute Freiflächen

Unbebaute Freiflächen können für private oder gewerbliche Nutzungen auch langfristig bis zu 30 Jahre vermietet werden. Der Mietpreis richtet sich nach den aktuellen Marktbedingungen und ist regelmäßig anzupassen. Für gewöhnlich liegt der Mietzins zwischen 3 - 7 % vom Bodenrichtwert; je nach Ausnutzung und Beschaffenheit des Grundstückes.

Jagdpachtverträge

Die bejagdbaren Gebiete in der Landeshauptstadt Schwerin erstrecken sich über etwa 3.300 ha und fallen gemäß Bundesjagdgesetz unter die Pflichtmitgliedschaft in der Jagdgenossenschaft. Nur jagdbare Flächen über 75 ha können als Eigenjagden verpachtet werden. In der Landeshauptstadt Schwerin gibt es 4 Eigenjagdgebiete mit einer Gesamtfläche von 1.230 ha. Das Jagdrecht wird nach Ausschreibung und Gebot für eine Dauer von zurzeit 9 oder 12 Jahren, § 11 Landesjagdgesetz, vergeben. Über 5 Jahre wurde eine Jagdpacht in Höhe von rund 58.000 Euro eingenommen. Für die Laufzeit des Pachtvertrages ist eine Anpassung nicht vorgesehen. Vor Ende der Pachtzeit erfolgt eine Neuausschreibung im Gebotsverfahren.

Agrarflächen

Landwirtschaftliche Flächen werden grundsätzlich im Rahmen der Bodenvitalität betrachtet (Bodenwertzahl). Die Bodenwertzahl im südlichen Bereich liegt zwischen 15 und 20, im nördlichen Bereich zwischen 45 und 60. Pachtverträge werden nach Ablauf ausgeschrieben oder neu verhandelt. Grundlage für die Preisbemessung ist die Bodenwertzahl mit den vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern bekanntgegebenen Pachtpreisen. Die Pachtdauer beträgt in der Regel mindestens 12 Jahre. Besondere Beachtung findet bei der Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen die Integration einer ökologischen Bewirtschaftung und weiterer Nachhaltigkeitskriterien. Dies beinhaltet Maßnahmen wie den Verzicht auf chemische Pestizide und Herbizide, den Einsatz von ökologischem Saatgut und die Förderung der Biodiversität. Dabei ist zu beachten, dass die im Kataster ausgewiesenen Nutzungsarten nicht mit den tatsächlichen Nutzungen übereinstimmen. Die in den vergangenen Jahrzehnten als Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellten Ackerflächen können größtenteils nur als extensives Grünland (ein- bis zweimalige Mahd im Jahr) genutzt werden.

Kurz gesagt:
*Überprüfung
Pachtzins alle
zwei Jahre*

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern lag der jährliche Pachtpreis je Hektar im Jahr 2020 durchschnittlich bei 288 Euro. Je Hektar Ackerland, als Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche, mussten im Land 2020 durchschnittlich 322 Euro gezahlt werden, für Dauergrünland 158 Euro je Hektar.

Die durchschnittlichen Pachtpreise liegen in der Stadt Schwerin bei 350 Euro/ha für Ackerland und bei 150 Euro/ha für Grünland – auch extensives Grünland. Die jährlichen Einnahmen betragen rund 150.000 Euro. In den Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Verpachtung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke ist eine **Pachtanpassung alle 2 Jahre** möglich, wenn der Pachtpreis für vergleichbare Objekte um wenigstens 10 % gestiegen ist.

Kleingärten

Auf städtischer Fläche der Landeshauptstadt Schwerin befinden sich 76 Kleingartenvereine mit rund 7.400 Kleingärten.

Kleingartenanlagen haben eine besondere Bedeutung, da sie nicht nur grüne Oasen in städtischen Gebieten sind, sondern auch soziale, ökologische und gesundheitliche Vorteile fördern. Sie schaffen Gemeinschaften, ermöglichen nachhaltige Lebensmittelproduktion, fördern die körperliche Aktivität und tragen zur Erholung in urbanen Umgebungen bei. Die Verpachtung der Kleingärten in Schwerin erfolgt seit 1994 über einen Generalpachtvertrag mit dem Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Dieser Vertrag hat Bestand und sieht vor, dass die öffentlichen Lasten und Abgaben durch die Stadt getragen werden. Die **Aktualisierung des Pachtpreises erfolgt im 3-Jahres-Rhythmus** nach dem Gutachten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Grundlage des Pachtzinses ist „der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau“ entsprechend des Bundeskleingartengesetzes.

Kurz gesagt:

*Einnahmen
2024 rd.
303.000 Euro*

Funkanlagen

In Erfüllung der Versorgungsaufgaben aus den Frequenzversteigerungen der Mobilfunkanbieter (Telekom, Vodafone, Telefonica O2) sind in Deutschland mindestens 2.000 Funkmaststandorte notwendig. Auch die Landeshauptstadt Schwerin muss geeignete Standorte zur Verfügung stellen. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich öffentlicher Belange, bspw. Denkmal-, Natur-, Immissions-, Wasser- und Bodenschutz, ist die Standortauswahl begrenzt und erfordert einen hohen Abstimmungsbedarf. Es ist daher die Erstellung einer digitalen Karte im Geodatenportal in Bearbeitung, die entsprechende Potenzialflächen für den Ausbau von Mobilfunkanlagen sichtbar macht. Somit ist eine Vorauswahl der Standorte zügig möglich. Danach können die entsprechenden Genehmigungen beantragt werden. Entgelte für die Standortnutzungen sind mit dem Grundstücksmarktbericht aus 2012 ausgewiesen. Diese liegen bei 4.275 Euro. Bei der Untervermietung wird ein Aufschlag von 25 % pro Untermietverhältnis vereinbart. Eine **Anpassung nach Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre** ist vertraglich zu vereinbaren.

Energieerzeugungsanlagen

Zur Förderung des Ausbaus von erneuerbaren Energien soll mit Pachtverträgen ein Beitrag zum zügigen Fortschritt geleistet werden. Für Energieerzeugungsanlagen (bspw. Photovoltaik, Windenergie, Geothermie) werden langfristige Pachtverträge über höchstens 30 Jahre geschlossen. Dies ermöglicht den Errichtern eine langfristige stabile Kalkulation, ohne dabei zu Beginn der Investition eine hohe Kapitalbindung für den Kauf der Flächen vorzunehmen. Das steigert die Attraktivität der Anlagen. Der Pachtzins für die

Kurz gesagt:

*Beteiligung
der Stadt an
den Erträgen*

*Grundpacht +
Umsatzpacht*

Grundpacht der Flächen ergibt sich aus der Verzinsung des Bodenwertes zwischen **1 und 4 %**. Aufgrund der langen Laufzeit des Vertrages wird eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Die Wertsicherungsklausel sieht die Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex alle 3 Jahre vor und dient dazu den Wert im Zeitverlauf zu erhalten und vor Inflation zu schützen. Zusätzlich wird eine sogenannte **Umsatzpacht** vereinbart, welche nach Fertigstellung der Anlagen aus den **vorjährigen Nettoerträgen** der Erzeugungsanlage nach Verhandlung sich im Korridor zwischen **5 bis 30 %** orientieren kann. Damit kann die Landeshauptstadt Schwerin am wirtschaftlichen Erfolg der Anlagen partizipieren und gleichzeitig seine Klimaschutzziele vorantreiben. Bis zur tatsächlichen Bebaubarkeit wird ein sogenanntes Bereitstellungsnutzungsentgelt vereinbart, welches sich aus der Reduzierung des Pachtzinses ergibt. Die Vereinbarung erfolgt individuell und anhand des geplanten Vorhabens. Für die Umsetzung der Maßnahme können Leitungs- und Wegerechte für den Zeitraum der befristeten Miet- bzw. Pachtverträge bewilligt werden. Im Vergleich zum Erbbaurecht, dass für Energieerzeugungsanlagen 3 bis 4 % des Bodenwertes als Erbbauzins vorsieht, kann bei einem Pachtvertrag die Pacht zuzüglich einer Umsatzpacht verlangt werden. Bei Bedarf können befristete grundbuchliche Sicherungen erfolgen.

Zwischennutzungen

Potenzialflächen können bis zur endgültigen Entwicklung und Nutzung für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden. Hier sind Miet- bzw. Pachtverträge so auszugestalten, dass kurzfristige Kündigungen und Beräumungen möglich sind. Bei der Festlegung der Miet-/ Pachtpreise sollte dabei berücksichtigt werden, dass überhaupt eine Nutzung erfolgt und die Kosten für die Bewirtschaftung und Verkehrssicherheit teilweise abgedeckt werden.

Anlage 8: Belastung

Belastungen von städtischen Grundstücken

Nur in Ausnahmefällen können städtische Grundstücke mit Rechten (beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Baulasten) belastet werden. Dabei ist darauf abzustellen, dass eine Ausnutzbarkeit des städtischen Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt und durch Zahlung eines angemessenen Entgelts vergütet wird. In einer Vereinbarung werden zwischen den Vertragspartnern Regelungen zu Zahlungsmodalitäten, Laufzeiten und ggf. weiteren wichtigen Faktoren, die das Grundstück betreffen, festgehalten. Grundlage der Berechnung der Entschädigung ist der Bodenrichtwert. Der Entschädigungsbetrag kann jährlich oder einmalig gezahlt werden. Bei jährlicher Zahlungsweise ist der Entschädigungsbetrag auf 20 Jahre aufzuteilen. Es ist eine Wertsicherung zu vereinbaren, die eine Neuberechnung der Entschädigung vorsieht, sofern sich der Bodenrichtwert um mehr als 5 % erhöht. Bei Bedarf oder einer Gesamtentschädigungssumme über 50.000 Euro ist dies grundbuchlich als Reallast eintragen zu lassen.

Prozentuale Berechnung vom Bodenrichtwert der Entschädigungsbeträge:

Leitungsrechte	25 %
Feuerwehruzufahrten/Wege- und Leitungsrechte	50 % bis 70 %
Versorgungsleitungen ohne Nutzungseinschränkungen	10 %
Abstandflächen	50 %
Sonstige Belastungen	je nach Einschränkungen des Grundstücks

Tabelle: Entschädigungsbeträge. Eigene Darstellung

Kompensations- und Ausgleichsflächen

In den vergangenen Jahrzehnten wurden fast 550 Hektar der städtischen Fläche für Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt, teilweise ohne dingliche Sicherung. Die Überprüfung der tatsächlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die finanzielle Entschädigung der Landeshauptstadt Schwerin ist für das ZGM nicht nachvollziehbar. Durch die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken wird die Verfügbarkeit des Grundstücks dauerhaft und erheblich eingeschränkt. Es wird jeder konjunkturellen Weiterentwicklung entzogen, damit ist eine Verringerung des Wertes des Grundstücks verbunden. Dieser Werteverzehr ist durch eine Entschädigung auszugleichen.

Kurz gesagt:

Der Werteverfall des Anlagevermögens ist zu entschädigen

Dienstbarkeiten bieten eine rechtliche Struktur, um sicherzustellen, dass die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen wirksam umgesetzt und erhalten werden. Bestimmte Nutzungen oder Entwicklungen auf diesen Flächen können eingeschränkt werden, um die ökologische Integrität zu bewahren. Bereits in der Vorauswahl von Kompensations- und Ausgleichsflächen ist das ZGM zu beteiligen. Für die mit Kompensations- und Ausgleichsflächen belegten Grundstücksteile ist eine Vereinbarung über die Rechte und Pflichten mit der Zahlung eines Entgelts zu schließen. Das Entgelt beträgt regelmäßig bis zu 90 % des Bodenwertes, bei Bedarf ist darüber ein Gutachten vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte einzuholen. Sofern Flächen zur Verfügung stehen, die mit Gesamtmaßnahmen aus naturschutzrechtlicher Sicht entwickelt werden sollen, können an Verpflichtete auch Ökokontopunkte verkauft werden. Der Wert des Ökopunktes ist nach dem Grundstückswert, dem Wert der zu tätigen Maßnahmen, den Unterhaltungskosten und sonstigen Kosten vom Zentralen Gebäudemanagement zu ermitteln. Der Verkauf der Ökopunkte erfolgt dann über den Fachdienst Umwelt. Um weiterhin Kompensations- und Ausgleichsflächen vorzuhalten bzw. anzubieten, werden stetige strategische Ankäufe von Flächen erforderlich. Nur durch den Zukauf kann eine kontinuierliche Entwicklung gewährleistet werden.

Wege-/Leitungsrecht, Feuerwehrzufahrten, Abstandsflächen, etc.

Dienstbarkeiten und Baulasten auf städtischen Flächen können zugelassen werden, wenn diese Rechte die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks nicht wesentlich einschränken. Auch hierzu sind Vereinbarungen über die Rechte und Pflichten mit der Zahlung eines Entgelts zu schließen. Grundsätzlich ist für Leitungsrechte 25 %, für Wegerechte, Abstandflächen und Feuerwehrzufahrten bis zu 70 % des Bodenwertes zu verlangen. In begründeten Fällen kann eine andere Verfahrensweise für den Einzelfall festgelegt werden.

Nutzung von Straßen- und Grünflächen und weiteren städtischen Grundstücken außerhalb der Konzessionsverträge

Für die Nutzung von Straßen- und Grünflächen gibt es bei der Landeshauptstadt Schwerin Konzessionsverträge für Gas-, Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung. Für Telekommunikationslinien sind vom Fachdienst Verkehrsmanagement Verwaltungsvereinbarungen nach den Mustern der kommunalen Spitzenverbände über die Benutzung öffentlicher Wege für Telekommunikationslinien und Vereinbarungen über die Dokumentation der Lage der Telekommunikationslinien zu schließen. Die Nutzung der öffentlichen Wege ist nach dem Telekommunikationsgesetz entgeltfrei. Seit Mai 2024 haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte von Grundstücken im Eigentum der öffentlichen Hand nach § 11 a Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) die Verlegung, die Errichtung, die Instandhaltung, die Instandsetzung, den Schutz und den Betrieb elektrischer Leitungen und sonstiger

Einrichtungen zum Anschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien an den Verknüpfungspunkt sowie von Direktleitungen zu dulden. Für die Nutzung zahlt der Betreiber dem Grundstückseigentümer bei Inbetriebnahme der Leitung einmalig 5 % des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Schutzstreifenfläche. Für öffentliche Verkehrswege ist dies entsprechend anzuwenden, wobei hier eine vertragliche Regelung erforderlich ist.

Für andere Leitungen, wie bspw. Ladesäulen oder ähnliche Versorgungsleitungen, die nicht über Konzessionsverträge oder über das EEG gedeckt werden, sind entgeltliche Straßennutzungsvereinbarungen nach den Mustern der kommunalen Spitzenverbände zu schließen. Die Höhe des Entgelts ist nach der Nutzung und des damit verbundenen Ertrages zu errechnen. So ist bei Leitungen von 3 bis 5 Euro pro laufenden Meter auszugehen. Ein besonderes Augenmerk sollte dabei auf eine von der Landeshauptstadt Schwerin abgestimmte Genehmigung bzw. Zustimmung der unterschiedlichen fachverwaltenden Ämter und Bewirtschafter gelegt werden. Bisher ist es üblich, dass sich Antragsstellende für eine Maßnahme an die verschiedenen Fachdienste und Bewirtschafter wenden und von dort die Genehmigungen erhalten. Dies wird künftig über eine Koordinierungsstelle im ZGM erfolgen, die die Stellungnahmen von allen betroffenen Fachdiensten einholt und eine verwaltungsintern abgestimmte Zustimmung bzw. Genehmigung/Vereinbarung mit Auflagen und Bedingungen erteilt. Die Entgelte werden vom zuständigen Fachdienst vereinnahmt.

Löschung grundbuchlicher Eintragungen

Es erfolgt grundsätzlich keine Löschung von eingetragenen Vorkaufsrechten. Sind Verkäufe an eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung gebunden, ist vom Käufer das Vorkaufsrecht zu übernehmen. In begründeten Ausnahmefällen erfolgt die Zustimmung mit einer Entschädigung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes. Die Entscheidung zur Löschung erfolgt im Einzelfall nach vorheriger Abwägung der Ziele und Interessen der Landeshauptstadt Schwerin. Weitere grundbuchrechtliche Eintragungen wie bspw. Wege- und Leitungsrechte, Rückkaufassungsvormerkungen und Rechte, die vor dem Jahr 1990 eingetragen worden sind, sind im Einzelfall zu prüfen.

Anlage 9: Ablauf Bodenfonds

Die Aktivität des kommunalen Bodenfonds muss über einen Zeitraum von 5 Jahren immer positiv sein. Andernfalls kann durch den kommunalen Bodenfonds kein Entwicklungsbeitrag geleistet werden.

Die Differenz aus Abgängen und Zugängen muss ein positives Ergebnis erzielen (Zuflüsse führen zur Bestandsveränderung auf der Aktivseite). Gegebenenfalls muss innerhalb eines mehrjährigen „Ansparverfahrens“ ein Grundstock an liquiden Mitteln aufgebaut werden. Wichtig ist die Abgrenzung zu reinen Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der Verkehrsanlagen. Diese sind weiterhin durch die Landeshauptstadt Schwerin in den bisherigen Strukturen zu organisieren und finanzieren.

	Anfangsbestand Grundvermögen (Stichtag)
+	Ankaufsbudget (zukünftig ZGM)
+	Verkäufe (bspw. Splitterflächen)
+	Entgelte aus Dienstbarkeiten zu Gunsten der LHSN
+	Erbbaurechtszinsen
+	Vermietungserlöse Grundvermögen, Potenzialflächen, alle Flächen, die keinen öffentlichen Zweck für Schwerin erfüllen
-	Ankäufe
-	Abschluss für Erbbaurechte
-	Entgelte für Dienstbarkeiten zulasten der LHSN
-	Projektkosten zur Baulandentwicklung/-erschließung
-	Personalaufwand
=	Veränderung Grundvermögen
=	Endbestand Grundvermögen

Impressum

Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister

Am Packhof 2-6
19053 Schwerin
Telefon: 0385 545-0
E-Mail: info@schwerin.de
www.schwerin.de

Verfasser

ZGM - Zentrales Gebäudemanagement
der Landeshauptstadt Schwerin
Herr Kristian Meier-Hedrich
Frau Marion Funk
Frau Antje Heidtke



Landeshauptstadt
Schwerin