

Niederschrift
der 01. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 15.01.2014
Beginn: 17:00 Uhr
Ende 18:10 Uhr
Raum: Rathaus Hansestadt Stralsund

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Nico Völker

stellv. Vorsitzende/r

Herr Markus Reimann

Mitglieder

Herr Peter Hülse

Herr Frank Lange

Herr Stefan Nachtwey

Herr Kurt Pagels

Frau Kathrin Ruhnke

Herr Rolf Schumann

von der Verwaltung

Herr Wohlgemuth

Frau Kluge

Herr Bogusch

Frau Busch-Pietsch

Frau Marschke

Herr Sund

Herr Kobsch

Frau Koos

Planung und Denkmalpflege

Planung und Denkmalpflege

Straßen und Stadtgrün

Bauamt

Abt. Liegenschaften

Abt. Liegenschaften

Abt. Liegenschaften

Abt. Straßen und Stadtgrün

Gäste

Herr Woldt

Herr Wermke

Presse "OZ"

Presse "ZAS"

Einleitung:

Von 9 Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung sind 8 Mitglieder anwesend, womit die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Die 01. Sitzung wird durch den Ausschussvorsitzenden, Herrn Nico Völker, geleitet. Es erfolgt eine Tonträgeraufzeichnung.

Tagesordnung:

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift der 15. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung vom 04.12.2013
- 3 Öffentliche Angelegenheiten
 - 3.1 Beratung zu Beschlussvorlagen
 - 3.1.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2014 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0155/2013
 - 3.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund
"Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH,
Greifswalder Chaussee 84- 85"
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0160/2013
 - 3.1.3 Ferienwohnungen Hansestadt Stralsund "Altstadtinsel"
Vorlage: B 0069/2013
 - 3.2 Beratung zu aktuellen Themen
 - 3.2.1 Spielraumentwicklungskonzept
Vorlage: ZU 0020/2014
 - 3.2.2 Beschluss der Bürgerschaft 2013-V-09-1039
Erbbaurecht zu Wohnzwecken in der Hansestadt Stralsund
Vorlage: ZU 0010/2014
 - 3.3 Verschiedenes
- 4 Nichtöffentliche Angelegenheiten
- 5 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

zu 1 Bestätigung der Tagesordnung

Herr Völker beantragt, unter TOP 3.2.2 die Beratung zum Beschluss der Bürgerschaft 2013-V-09-1039 - Erbbaurechte zu Wohnzwecken in der Hansestadt Stralsund - einzuordnen.

Die geänderte Tagesordnung wird von den Ausschussmitgliedern *einstimmig* bestätigt.

zu 2 Bestätigung der Niederschrift der 15. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung vom 04.12.2013

Die Niederschrift der 15. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung vom 04.12.2013 wird *mehrheitlich* bestätigt.

zu 3 Öffentliche Angelegenheiten

zu 3.1 Beratung zu Beschlussvorlagen

**zu 3.1.1 Haushaltssatzungen und Haushaltspläne 2014 der Hansestadt Stralsund
Vorlage: B 0155/2013**

Gast: Herr Heinrich

Herr Heinrich beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.

U. a. erfragt Herr Hülse, wie viel Mitarbeiter für die Erstellung der Eröffnungsbilanz 2011 zusätzlich eingestellt wurden.

Herr Heinrich führt aus, dass regulär keine Mitarbeiter zusätzlich eingestellt wurden. Ein Mitarbeiter ist derzeit befristet für ein halbes Jahr eingestellt.

Einen Termin zur Fertigstellung der Eröffnungsbilanz kann Herr Heinrich noch nicht benennen. Es ist Ziel, zum Jahresende 2014 die geprüfte Bilanz vorzulegen. Diese Bilanz wird dann Grundlage für die nachzuholenden Jahresabschlüsse 2011 bis 2013 sein.

Zur Straßensanierung der Großen Parower Straße erfragt Herr Hülse, ob der geplante Zeitraum nicht zu lang sei, da er die Belastung für die Anwohner zu groß hält.

Herr Heinrich erklärt, dass sich die finanzielle Belastung durch einen langen Zeitraum nicht verändert.

Herr Bogusch erläutert die verzögerte Baumaßnahme und berichtet, dass das Vergabeverfahren für die weiteren Arbeiten derzeit läuft, so dass ab dem Frühjahr 2014 mit den Arbeiten fortgefahren wird und sie dann auch vollumfänglich der Planung entsprechend fortgesetzt werden sollen.

Auf die Frage von Herrn Völker zur Maßnahme "Steganlage Sundpromenade Bootshaus" legt Herr Heinrich dar, dass ein Planansatz bereits im Jahre 2013 eingeordnet wurde. Es wurden Fördermittel beantragt, welche im Jahre 2013 jedoch noch nicht ausgereicht wurden. Daher musste der Ansatz im Jahr 2014 konkretisiert werden. Diese Mittel werden als Zuschuss der Hansestadt ausgereicht, da dieser Steg sich im Eigentum des Ruderclubs befindet.

Zur Erneuerung der Lichtsignalanlage im C.-Heydemann-Ring möchte Herr Völker wissen, ob die Prüfung der Einrichtung eines Kreisverkehrs vorgenommen wurde.

Herr Bogusch berichtet hierzu von Berechnungen, die Zweifel zulassen, dass dort ein Kreisverkehr möglich ist. Derzeit konnte der Betrieb der Lichtsignalanlage stabilisiert werden, so dass eine Abwägung nicht unter zeitlichem Druck geschehen muss.

Herr Völker erbittet zur Stammeinlage für den Zweckverband "Maritimer Lückenschluss Warnemünde-Stralsund" nähere Informationen.

Herr Heinrich geht auf eine Bürgerschaftsvorlage aus dem Jahr 2013 zum Beitritt der Hansestadt Stralsund zum genannten Zweckverband ein.

Dafür ist eine Stammeinlage durch die Hansestadt in Höhe von 8.000,00 € erforderlich.

(Nachträgliche Anmerkung: Herr Heinrich gibt korrigierend zu Protokoll, dass ein solcher Beschluss noch nicht durch die Bürgerschaft gefasst wurde, sondern seitens der Verwaltung in Vorbereitung ist. Entsprechend wurden die erforderlichen Mittel in den Haushaltsansatz gebracht.)

Zum Freizeitbereich Sundpromenade kann Herr Heinrich mitteilen, dass es sich um das Gebäude für die DLRG handelt. Hier beteiligt sich die Hansestadt Stralsund an der Erschließung mit 100.000,00 € sowie mit einem Zuschuss in den Jahren 2014 und 2015 in Höhe von insgesamt 100.000,00 € für die Errichtung des Gebäudes. Zusätzlich werden Abrisskosten in Höhe von 18.000,00 € zu veranschlagen sein.

Die Frage von Herrn Völker zur Umnutzung der ehemaligen Nachrichtenzentrale zum Depot beantwortet Herr Heinrich dahingehend, dass eine Veranschlagung als durchlaufende Kosten im Haushalt der Stadt und im Wirtschaftsplan der LEG zu finden sein wird. Es werden Fördermittel zum Einsatz kommen, so dass nach Erlass des Innenministeriums die finanziellen Mittel im Hoheitshaushalt darzustellen sind.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft für seinen Zuständigkeitsbereich, die Vorlage B 0155/2013 entsprechend e) Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen 0 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

**zu 3.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Hansestadt Stralsund
"Erweiterung der Störtebeker Braumanufaktur GmbH, Greifswalder Chaussee 84- 85"
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: B 0160/2013**

Gäste: Herr Wohlgemuth, Frau Kluge

Herr Hülse erfragt, ob es ein Vorhaben der Stadt zur Alternativbegrünung für die Kleingärten gibt. Frau Kluge informiert, dass es innerhalb des Verfahrens einen grünordnerischen Fachbeitrag geben wird. Hier wird man sich mit dieser Problematik auseinandersetzen. Vorab kann keine konkrete Aussage getroffen werden.

Herrn Pagels interessiert, um wie viel Kleingärten es sich hier handelt und welche Entschädigungssumme von wem aufzubringen ist.

Herr Kobsch erklärt, dass es dort insgesamt 76 Parzellen und Gemeinschaftsanlagen gibt. Die Entschädigung ist nach Bundeskleingartengesetz geregelt. Der künftige Nutzer muss die Entschädigung (hier 569,00 T€) zahlen.

Herr Hülse möchte wissen, wie lange es dauern wird, bis die Gartenflächen neu bebaut werden können.

Frau Kluge berichtet, dass das Verfahren 1,5 bis 2 Jahre in Anspruch nehmen wird.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft für seinen Zuständigkeitsbereich, die Vorlage B 0160/2013 entsprechend e) Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 8 Zustimmungen, 0 Gegenstimmen, 0 Stimmenthaltungen

**zu 3.1.3 Ferienwohnungen Hansestadt Stralsund "Altstadtinsel"
Vorlage: B 0069/2013**

Herr Hülse erfragt, ob ein Verbot denn durchsetzbar sei. Die Ausschussmitglieder diskutieren die Thematik kurz und kommen überein, dass dieser Nutzungsausschluss über Kaufvertrag und über einen Grundbucheintrag dinglich sicherzustellen sei. Herr Reimann empfindet einen dauerhaften Eintrag ins Grundbuch als unverhältnismäßig und regt an, Vereinbarungen in Verknüpfung mit der Vergabe von Fördermitteln zeitlich zu beschränken. Nach kurzer Diskussion kommen die Ausschussmitglieder überein, dass das Forum Kommunalpolitik eine Ergänzung der Vorlage zur Bürgerschaftssitzung beantragen wird.

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0069/2013 entsprechend e) Beschlussempfehlung zu beschließen.

Abstimmung: 6 Zustimmungen, 0 Gegenstimmen, 2 Stimmenthaltungen

zu 3.2 Beratung zu aktuellen Themen

zu 3.2.1 Spielraumentwicklungskonzept Vorlage: ZU 0020/2014

Gast: Herr Bogusch

Da das Spielraumentwicklungskonzept bereits im Ausschuss behandelt wurde, erfragt Herr Völker Änderungswünsche der Fraktionen.

Herr Völker teilt seitens der CDU/FDP-Fraktion mit, dass das bisherige Konzept mit "sehr gut" bewertet wurde. Es wird der Fachkompetenz der Verwaltung vertraut, welche eine weitere Überarbeitung des Konzeptes zusicherte und dann dem Ausschuss erneut zur Beratung vorlegen wird.

Herr Bogusch bestätigt die weitere Überarbeitung des Konzeptes. Die Beratungen sind abgeschlossen, so dass nun die Erarbeitung einer Beschlussvorlage bevorsteht, welche dem Ausschuss ebenfalls zur Beratung vorgelegt wird.

zu 3.2.2 Beschluss der Bürgerschaft 2013-V-09-1039 Erbbaurecht zu Wohnzwecken in der Hansestadt Stralsund Vorlage: ZU 0010/2014

Gäste: Herr Sund, Herr Kobsch

Herr Kobsch gibt einen allgemeinen Überblick zum Erbbaurecht und seine Anwendung auf Liegenschaften der Hansestadt Stralsund. Das Erbbaurecht sei unterschätzt und stellt sowohl für den Erbbaurechtsnehmer als auch für die Hansestadt Stralsund als Erbbaurechtsgeber wesentliche Vorteile im Hinblick auf die Sicherheit der Bebauung, der Finanzierung, des stabilen Erbbauzinses bzw. der stabilen Erträge oder auch des Schutzes vor Grundstücksspekulationen dar.

Herr Sund gibt einen graphischen Überblick über die derzeit bestehenden Erbbaurechtsverträge. In den vergangenen 20 Jahren sind aktuell 281 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen worden. Herr Sund stellt die Erträge der Erbbaurechtsverträge wenn diese auslaufen würden den aktuellen Verkaufserlösen der Grundstücke zu derzeitigen Bedingungen gegenüber. Die Gegenüberstellung erfolgt für Grundstücke auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund und des Umlandes, Grundstücke im ehemaligen Landkreis Nordvorpommern und auf der Inseln Rügen/Hiddensee. Die Erbbaurechtsverträge werden aufgelistet nach ihrer Vergabe für Wohnen, Erholung, Gewerbe, sowie Soziales und Sport. Herr Sund erläutert die Thematik ausführlich. Er führt aus, dass die erwarteten Erlöse der auslaufenden Erbbaurechtsverträge immer zwei bis drei mal höher seien als die kalkulierten Erlöse aus Verkauf. Weiterhin gibt er zu Bedenken, dass die Vergabe auch aus sozialverträglichen Gründen erfolgte und Erlöse aus möglichem Verkauf oder aus Erbbauzins im Sanierungsgebiet nicht der Hansestadt Stralsund, sondern der SES GmbH zu Gute kommen. Als Ergebnis stehen sich rund 18 Mio. Euro aus möglichem Verkauf und rund 41,2 Mio. Euro aus Erbbauzins erträgen gegenüber. Herr Sund stellt klar, dass die Grundstücke auch nach Vereinnahmung der Erbbauzinsen durch die Kämmerei weiterhin zum Vermögensbestand der Hansestadt Stralsund gehören.

Herr Sund empfiehlt als Fazit am Erbbaurecht festzuhalten und dem Kämmerer somit auch stabile Einnahmen zu sichern.

Herr Hülse erfragt, warum zum einen von einem stabilen Erbbauzins von 5 % gesprochen wird, gleichzeitig jedoch von einer Anpassung des Erbbauzinses aller fünf Jahre.

Herr Sund erläutert, dass der Erbbauzins von 5 % kontinuierlich bleibt bis sich der Verbraucherindex ändert. Dies sei erforderlich, um auf eine mögliche Inflation vorbereitet zu sein. Er ergänzt, dass die Hansestadt Stralsund durch Maßgabe des Innenministeriums, basierend auf der GemHVO und auch gem. § 56 KV M-V, verpflichtet sei den vollen Wert zu erreichen. Außerdem gäbe es für die Zinssätze Rahmen, je nach Nutzung des Erbbaurechts, denen entsprochen werden müsse.

Herr Pagels erfragt zum Verständnis, ob der Erbbauzins aus der gesamten Laufzeit des jeweiligen Vertrages errechnet wurde.

Herr Sund bestätigt dies.

Herr Reimann gibt zu Bedenken, dass die mögliche Einnahmesituation dargestellt wurde, nicht jedoch die drohende Ausgabesituation, die entstehen würde, wenn bei Auslauf des Erbbaurechtszeitraumes die Hansestadt Stralsund zur Zahlung einer Entschädigung je nach Situation von 2/3 oder 3/3 verpflichtet wäre.

Herr Sund räumt diese Bedenken aus, da die Hansestadt Stralsund nicht zu einer Entschädigung verpflichtet sei, wenn der Erbbaurechtsvertrag ausläuft und der Erbbaurechtsnehmer keine Fortführung des Vertrages wünscht oder die Hansestadt ein erneutes Erbbaurecht zu anderen Konditionen anbietet.

Abschließend stellt Herr Völker die Empfehlung an die Bürgerschaft, dem Antrag "Erbbaurechte zu Wohnzwecken in der Hansestadt Stralsund" nicht zuzustimmen, zur Abstimmung:

Abstimmung: 6 Zustimmungen, 0 Gegenstimmen, 2 Stimmenthaltungen

zu 3.3 Verschiedenes

Herr Wohlgemuth lädt den Ausschuss für Bau, Umwelt, Ordnung und Stadtentwicklung zur Bürgerversammlung am 19.02.2014 um 18 Uhr im Rathaus zur Vorstellung des Rahmenplanes zur Entwicklung des Dänholms ein.

zu 4 Nichtöffentliche Angelegenheiten

zu 5 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Der Ausschussvorsitzende stellt die Öffentlichkeit wieder her und gibt die Empfehlungen zu den Vorlagen H 0157/2013 bekannt.

gez. Nico Völker
Vorsitzender

gez. Birgit König
Protokollführung