

Oberbürgermeister
Dr. Rico Badenschier
Am Packhof 2 – 6
19053 Schwerin

25.10.2023

Anfrage zum Bebauungsplan Nr. 106 „Wohnpark Paulshöhe“

Anfrage nach Paragraph 4 Absatz 4 der Hauptsatzung für die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin bzw. Paragraph 34 Absatz 2 Kommunalverfassung M-V

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Badenschier,

bezüglich der aktuellen o.g. Drucksache 00959/2023 bitten wir um Beantwortung folgender Fragen:

1. Planungsleistungen Coplan
 - a) Warum wurde auf eine Ausschreibung verzichtet?
 - b) Welche Verträge hat Coplan bisher zur Paulshöhe mit der Stadt bzw. Dritten abgeschlossen?
 - c) Welche Verträge sollen zukünftig geschlossen werden?
2. Mietwohnungsbau durch SWG
 - a) In welcher Größe soll der SWG das Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden?
 - b) Warum wurde auf eine Ausschreibung verzichtet?
 - c) Liegen der Stadt bereits Interessenbekundungen von Dritten vor?
 - d) Wurde die WGS beteiligt?
 - e) Wie positionieren sich der Geschäftsführer bzw. der WGS-Aufsichtsrat zu dem Baugrundstück?
 - f) Sollen zukünftig Grundstücksgeschäfte nicht mehr ausgeschrieben werden?
3. In der Diskussion zur Vorlage „Grundstückstausch Stadt mit SWG“ wurde seitens der SWG ausgeführt, dass ein Erbbaurecht für die Johannes-Brahms-Straße nicht in Frage kommt.
 - a) Wieso ist für das Grundstück Paulshöhe ein Erbbaurecht für die SWG denkbar?
 - b) Welcher Erbbauzins ist für den Mietwohnungsbau zu erheben?
4. Erbbaurecht Waldorfschule
 - a) Warum ist das Grundstück für einen Schulneubau nicht ausgeschrieben worden?
 - b) Welcher Erbbauzins ist zu erheben?
 - c) Mit welchen Investitionskosten plant die Waldorfschule?
 - d) Haben Sie geprüft, ob die Waldorfschule wirtschaftlich in der Lage ist, das Schulgebäude zu errichten?

Freundliche Grüße

gez. Gert Rudolf
Fraktionsvorsitzender

Der Oberbürgermeister

CDU/FDP Fraktion in der
Stadtvertretung Schwerin
Vorsitzender
Gert Rudolf

Hausanschrift: Am Packhof 2-6•19053 Schwerin
Zimmer: 4.063
Telefon: 0385 545-2656
Fax: 0385 545-2609
E-Mail: athiele@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihr Zeichen
25.10.2023

Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen

Ansprechpartner/in
Herr Thiele

Datum
30.11.2023

Bebauungsplan Nr. 106 „Wohnpark Paulshöhe“

Sehr geehrter Herr Rudolf,

Sie haben zur Drucksache 00959/2023 „Bebauungsplan Nr. 106 „Wohnpark Paulshöhe“ um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Planungsleistungen Conplan

- a) Warum wurde auf eine Ausschreibung verzichtet?**
- b) Welche Verträge hat Conplan bisher zur Paulshöhe mit der Stadt bzw. Dritten abgeschlossen?**
- c) Welche Verträge sollen zukünftig geschlossen werden?**

Weder zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Conplan Projektentwicklungsgesellschaft noch zwischen den in der o.g. Vorlage genannten Akteuren (Waldorfvereinigung e.V.; Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft) und der Conplan Projektentwicklungsgesellschaft bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt vertragliche Beziehungen.

Entsprechend der Beschlussvorlage bestünde die Rolle der Conplan darin, eine private Baugemeinschaft für 30-40 Wohnungen zu initiieren. In Abhängigkeit des städtebaulichen Entwurfs mit der Nutzungsverteilung, der ein Quartier für die Baugemeinschaft definiert, würde die Landeshauptstadt Schwerin vereinbaren, dass die Conplan gestattet, die Baugemeinschaft zu bilden. Die Finanzierung der Leistungen der Conplan erfolgt durch die Mitglieder der Baugemeinschaft. Die liegenschaftlichen Verträge werden nur zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und den Mitgliedern der Baugemeinschaft geschlossen.

Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 8.11.2021, bestand keine Notwendigkeit, Leistungen auszuschreiben. Die Einbindung der Conplan erfolgte nach Recherche und auf Vorschlag der Waldorfvereinigung Schwerin und der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft.

2. Mietwohnungsbau durch SWG

- a) In welcher Größe soll der SWG das Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden?**
- b) Warum wurde auf eine Ausschreibung verzichtet?**
- c) Liegen der Stadt bereits Interessenbekundungen von Dritten vor?**
- d) Wurde die WGS beteiligt?**
- e) Wie positionieren sich der Geschäftsführer bzw. der WGS-Aufsichtsrat zu dem Baugrundstück?**
- f) Sollen zukünftig Grundstücksgeschäfte nicht mehr ausgeschrieben werden?**

Die Stadtvertretung hat beschlossen, dass die Grundstücke im Wege des Erbbaurechts vergeben werden sollen. Die Festlegung der Größe des Quartiers erfolgt in Abhängigkeit von den Festlegungen des zu erstellenden städtebaulichen Entwurfs.

In allen Abstimmungsgesprächen mit dem bis zum 30.6.2023 zuständigen Dezernenten Bernd Nottebaum hat der frühere Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft Schwerin, Thomas Köchig stets erklärt, dass die Wohnungsgesellschaft Schwerin wirtschaftlich nicht in der Lage ist, das Plangebiet zu erschließen oder baureife Grundstücke zu bebauen. Auch im derzeitigen Wirtschaftsplan der WGS konzentrieren sich die Investitionen auf das Quartier am Monumentenberg, Bestandsmodernisierungen und Investitionen in der Neuen Mitte Neu Zippendorf.

Durch die langjährige öffentliche Diskussion gab es Interessensbekundungen von externen Investoren, die an einer klassischen Vermarktung interessiert wären. Diese Interessensbekundungen stehen jedoch nicht mit den Zielen des Dialogforums Paulshöhe und den Zielen gemeinwohlorientierter Bodenpolitik überein.

3. In der Diskussion zur Vorlage „Grundstückstausch Stadt mit SWG“ wurde seitens der SWG ausgeführt, dass ein Erbbaurecht für die Johannes-Brahms-Straße nicht in Frage kommt.

- a) Wieso ist für das Grundstück Paulshöhe ein Erbbaurecht für die SWG denkbar?**
- b) Welcher Erbbauzins ist für den Mietwohnungsbau zu erheben?**

Der Vorstand der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft hat in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr am 2.11.2023 erklärt, dass die SWG grundsätzlich nur Grundstücke bebauen will, die im Eigentum der Genossenschaft sind. In diesem Fall könne die Genossenschaft wegen der besonderen Lage ein Erbbaurecht erwägen. Voraussetzung sei, dass die Konditionen eines Erbbaurechts hinsichtlich des Heimfallrechts und des Erbbauzinses eine Ausnahme vom Unternehmensgrundsatz zuließen. Die Konditionen des Erbbaurechts können erst im späteren Verfahren der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Insbesondere erst dann, wenn die Landeshauptstadt Schwerin die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebietes geschaffen hat.

4. Erbbaurecht Waldorfschule

- a) Warum ist das Grundstück für einen Schulneubau nicht ausgeschrieben worden?**
- b) Welcher Erbbauzins ist zu erheben?**
- c) Mit welchen Investitionskosten plant die Waldorfschule?**
- d) Haben Sie geprüft, ob die Waldorfschule wirtschaftlich in der Lage ist, das Schulgebäude zu errichten?**

Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 8.11.2021 fanden ausschließlich Gespräche mit der Waldorfvereinigung statt. Die Höhe des Erbbauzinses würde erst in einem späteren Zeitpunkt der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorgelegt. Eine Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Waldorfvereinigung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Rico Badenschier