



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VIII/0111

Beschlussdatum:

20.02.2025

Beschluss-Nr.:

STV 5/23/2025

Gegenstand:

Angebot zur Veräußerung des Erbbaurechtes am Amtshaus Broda
unter Berücksichtigung von Vorgaben zur touristischen Nutzung

Behandlung:

nicht öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	09.01.2025	13	-	-	-	verwiesen
Betriebsausschuss	14.01.2025	8	-	-	-	beraten
Finanzausschuss	15.01.2025	8	-	1	-	beraten
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	16.01.2025	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	23.01.2025	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	20.02.2025	27	4	4	1	beschlossen

Neubrandenburg, 18.12.2024

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Neubrandenburg beschließt auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V):

1. Entscheidung über den Fortbestand des Erbbaurechtes

Die Stadtvertretung stimmt für den Fortbestand des Erbbaurechtes am Amtshaus Broda und beauftragt den Oberbürgermeister, die Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechtes im Rahmen der Gesetzmäßigkeiten und der Nutzungsvorgaben zu erteilen.

2. Durchführung eines Verfahrens zur Veräußerung des Amtshauses Broda

Die Stadtwerke GmbH wird als Erbbauberechtigte beauftragt, die Immobilie auf Basis des verkehrswertgestützten Gutachtens und unter Maßgabe der Zweckbestimmung für die künftige Nutzung zum Verkauf (Veräußerung des Erbbaurechts) anzubieten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den
Klimaschutz

☐

ja, positiv*

☐

ja, negativ*

☒

nein

*Erläuterung:

Begründung:

Das Amtshaus Broda, ein historisch und touristisch bedeutendes Gebäude, liegt in einer außergewöhnlichen Lage am Tollensesee und gehört zum denkmalgeschützten Ensemble des Klosterbergs. Aufgrund seines geschichtlichen Hintergrunds, seiner Stellung als Bodendenkmal und der einzigartigen Verbindung zur Stadtgründung Neubrandenburgs hat das Gebäude eine besondere öffentliche Relevanz.

Die aktuelle Nutzung des Amtshauses erfolgt durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages. Die Stadt Neubrandenburg fungiert dabei als Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber und die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH als Erbbaurechtsnehmer. Der Vertrag ist für die Dauer von 99 Jahren geschlossen worden. Durch die Bestellung des Erbbaurechtes ist der Erbbauberechtigte Eigentümer und unmittelbarer Eigenbesitzer des Bauwerks. Die Gesellschaft darf mithin das Gebäude nebst Grundstück entsprechend der im Erbbaurechtsvertrag verankerten Regelungen nutzen. Eigentümer von Grund und Boden bleibt hingegen stets die Stadt Neubrandenburg. Im Erdgeschoss befinden sich vorrangig Büroräumlichkeiten; das Obergeschoss wird durch die Fachhochschule Neubrandenburg als internationales Begegnungszentrum genutzt.

In absehbarer Zeit wird die Nutzung der Büroeinheiten im Erdgeschoss aufgegeben. Insofern steht eine langfristige Nutzung des Amtshauses mit Veräußerung des Erbbaurechtes zur Diskussion. Es ist eine optimale, nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Verwendung sicherzustellen. Zur Umsetzung der Zielstellung ist durch das Unternehmen beabsichtigt, im

Rahmen einer Ausschreibung einen Erwerber für das Erbbaurecht und das Amtshaus zu binden.

Das Areal wurde bereits umfangreich saniert und bietet Potenzial für eine touristisch orientierte Neuausrichtung. Dies entspricht den Zielsetzungen des Tourismuskonzepts der Tollense-Region, welches eine verstärkte Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben und die Förderung qualitativ hochwertiger gastronomischer Angebote vorsieht.

Zu den Nutzungsvorgaben zählen unter anderem:

- öffentliche oder halböffentliche Nutzungen, die die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Klosterbergs sicherstellen,
- Sicherstellung der Zugänglichkeit zum Kellergewölbe für die Öffentlichkeit als maßgeblich historischen Mittelpunkt des Gesamtdenkmals Klosterberg. Dieser ist zu schützen und zu erhalten
- denkmalgerechte Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Umgebung

Durch die Veräußerung des Erbbaurechtes soll nicht nur die langfristig zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes sichergestellt, sondern auch eine finanzielle Belastung der Stadt vermieden werden. Die Vorlage nachhaltiger Betreiberkonzepte und die Bewertung und Abwägung wird bei der Auswahl von Interessenten vorausgesetzt.

Als Inhalt des Erbbaurechts ist vereinbart, dass die Veräußerung und Belastung der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Die Zustimmung durch die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg setzt voraus, dass der Erwerber die Nutzungsvorgaben erfüllt sowie in sämtliche Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages eintritt (u. a. Versicherungspflicht, Instandhaltungspflicht, Tragen aller einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privaten Lasten, Entschädigung bei Ausübung des Heimfallrechtes oder Erlöschen des Erbbaurechtes bei Zeitablauf).

Das Amtshaus Broda steht seit längerer Zeit im Fokus städtischer Planungen und stellt eine bedeutende Immobilie mit großem, bislang nicht genutztem Potenzial für die touristische und kulturelle Entwicklung der Stadt dar. Eine Entscheidung über den Fortbestand des Erbbaurechtes dient der nachhaltigen Entwicklung und Sicherung des Denkmals im öffentlichen Interesse.