

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Bericht der Verwaltung

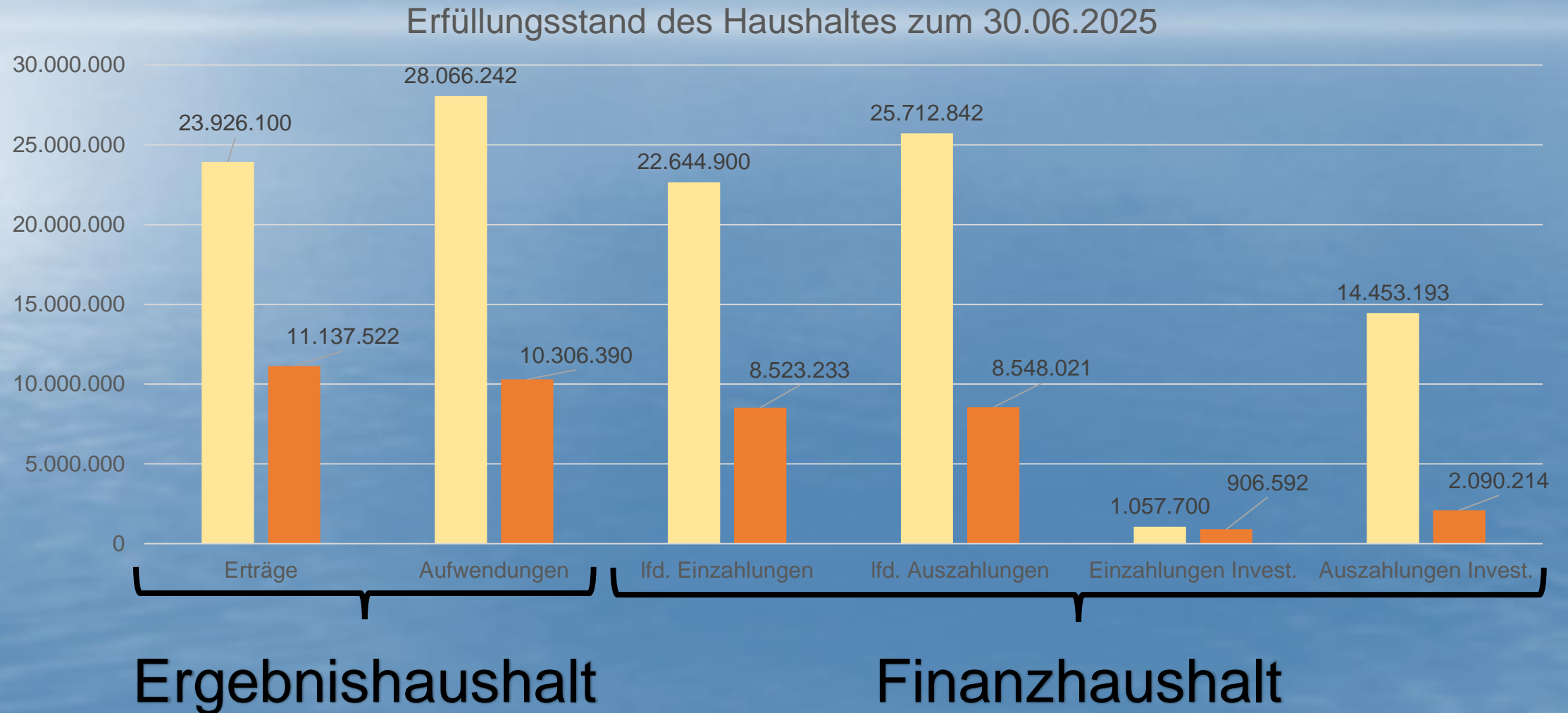
Stadtvertretersitzung – 17.07.2025



INHALTSÜBERSICHT

- **I. Finanzen**
 - Erfüllungstand des Haushaltes (Stand 30.06.2025)
 - Bootshafen Kühlungsborn

ERFÜLLUNGSSTAND DES HAUSHALTES





BOOTSHAFEN KÜHLUNGSBORN

- **Primäre Zielsetzung:**

Sicherstellung eines effizienten, transparenten und nachhaltig wirtschaftlichen Betriebs des Bootshafens Kühlungsborn. Untersuchung und Bewertung der Optionen, um eine strategisch optimale Entscheidung für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn zwischen Vertragsverlängerung, öffentlicher Ausschreibung oder kommunaler Trägerschaft (Rekommunalisierung) zu treffen.

- **Maßnahmen**

- **Erstellung eines Gutachtens** über die zukünftige Betreibung des Bootshafens Kühlungsborns, welches auf einer **gründlichen Bewertung und Analyse des bestehenden Pachtvertrages** basiert
- **Zeitliche Abfolge der Maßnahmen**
- **Bewertung und Analyse des bestehenden Pachtvertrages (in Bearbeitung)**
 - Rechtsanwalt wurde beauftragt
 - Detaillierte Erfassung und Bewertung aller relevanten Vertragsinhalte, einschließlich (Rest-)Laufzeit, Pflichten, Rechte und finanzieller Konditionen
 - Rückblick auf die bisherige Leistung und Erfüllung der Vertragsbedingungen durch den aktuellen Betreiber
 - Bewertung der aktuellen operativen Leistung und Identifizierung von Stärken und Schwächen des bestehenden Vertrages
 - Ergebnis wird Ende Juli 2025 erwartet, Erörterung der Ergebnisse im August 2025
- **Ausschreibung und Beauftragung des Gutachtens (in Vorbereitung/Bearbeitung)**
 - In das Gutachten fließt die vorherige Bewertung und Analyse mit ein
 - Untersuchung und Bewertung der Optionen (Vertragsverlängerung, öffentliche Ausschreibung, Rekommunalisierung) für die zukünftige strategische Ausrichtung
- **Entscheidungsvorbereitung für die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Plan Ende 2025)**
 - Das Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage für die strategische Ausrichtung des Hafenbetriebs



INHALTSÜBERSICHT

- **II. Bauamt**
 - Tiefbau und Straßenunterhaltung
 - Planen und Bauen
 - Bauleitplanung
 - Projektförderung



TIEFBAU UND STRAßENUNTERHALTUNG

- Ausbau Onkel-Bräsig-Weg
- Ausbau Schulweg I.-III. BA
- Gestaltung Kreisverkehr Doberaner Straße
- Neubau Auffangparkplatz Ost

- Hochwasserschutzkonzept (in Bearbeitung)

AUSBAU ONKEL-BRÄSIG-WEG

- aktuell Tiefbauarbeiten durch ZVK (RW/SW)
- Herstellung Tragschichten und Hausanschlüsse



AUSBAU SCHULWEG I.-III. BA



- Abschluss Pflasterarbeiten
- Anlage der Grünflächen
- Baufertigstellung: Ende Juli 2025



KREISVERKEHR DOBERANER STRAßE

- Planung Gestaltung Innenkreis
- Abstimmung mit Kunst- und Designbeirat



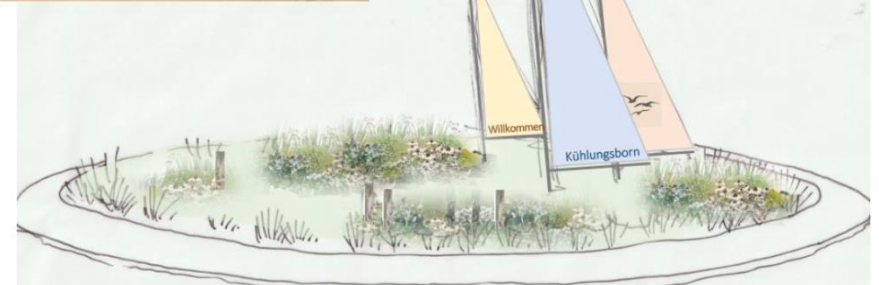
Thema

MARINA

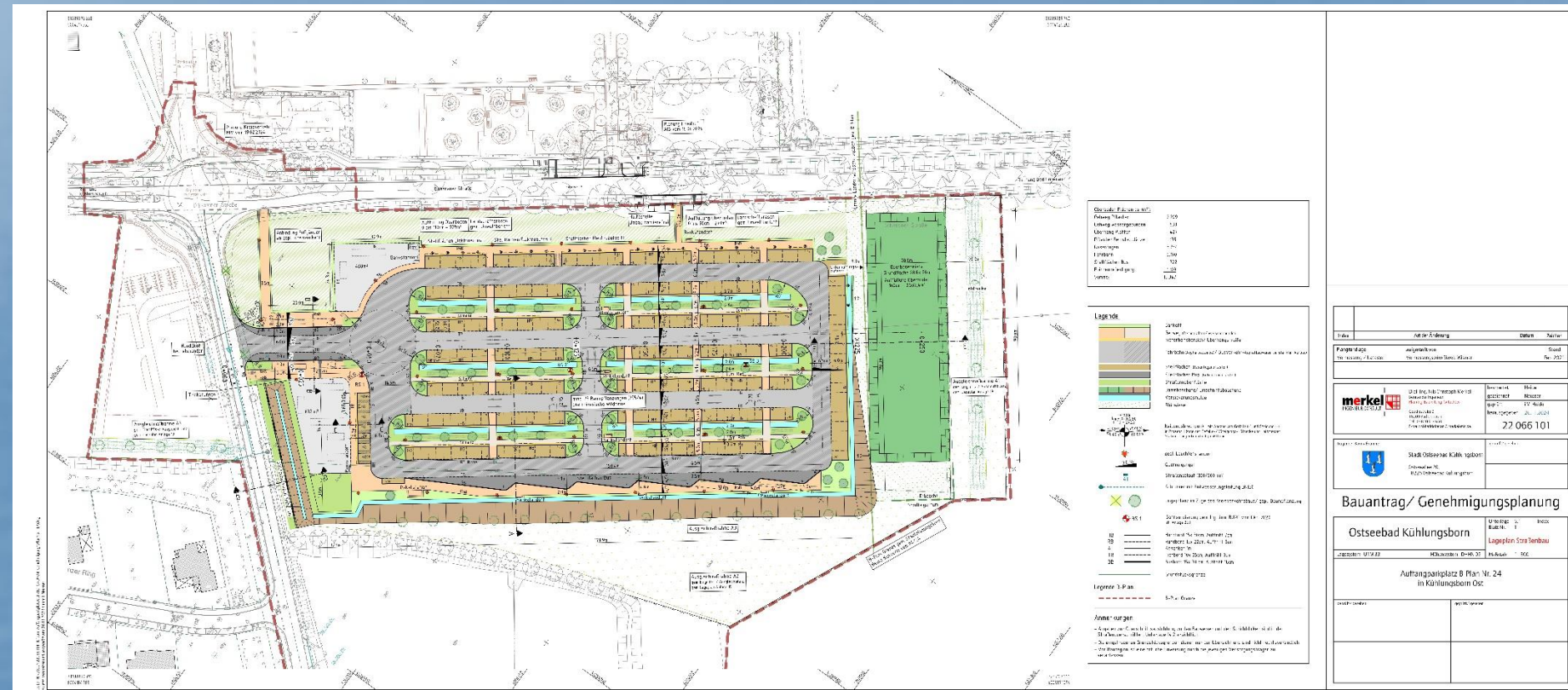
Segel (auch als Werbeträger)

Buhnen

Steine



- Baugenehmigung liegt vor
- Vorbereitung Förderantrag an das LFI M-V



PLANEN UND BAUEN

- Neubau Kalthalle Bauhof (abgeschlossen)
 - Neugestaltung Außenanlagen Jugendzentrum (in Umsetzung)
 - Umgestaltung Neuer Friedhof
 - Sanierung Grenzturm (in Vorbereitung)
 - Gerätehaus Feuerwehr: rückwärtiger Zugang (in Umsetzung)
 - Anplanung RathausQuartier (Vorplanung)
 - Neubau Feuerwehr und Rettungswache (Vorbereitung Ausschreibung Planung)
 - Neugestaltung Kinderspielplatz Achterstieg I (in Umsetzung)
 - Neubau Interimsgebäude Grundschule (Anplanung)
 - Radservicestation Waldstraße (ADAC)
 - Ausbau Ladeinfrastruktur
-
- Wohnraumentwicklungskonzept (WEK): in Vorbereitung
 - Parkraumkonzept: in Bearbeitung

NEUBAU KALTHALLE BAUHOF

- Fertigstellung/Abnahme im Juni 2025
- Restleistungen (Elektroarbeiten)



NEUGESTALTUNG AUßENANLAGEN JUGENDZENTRUM

- Aktuell Rückbau BE,
- Einbau Sportboden,
- Aufbau Skaterbahn, Mobiliar
- Geplante Fertigstellung: Ende Juli 2025
- Geplante Einweihung: September 2025



UMGESTALTUNG NEUER FRIEDHOF

- Aktuell Realisierung vorgezogene Maßnahme anonymes Urnenfeld
- Erstellung Eingriffs/Ausgleichsbilanz für I. und II. BA
- Geplanter Baustart: III-IV. Quartal 2025



SANIERUNG GRENZTURM

- Betonsanierung ab IV. Quartal 2025 geplant
- derzeit Abstimmung mit Gutachter und Denkmalpflege



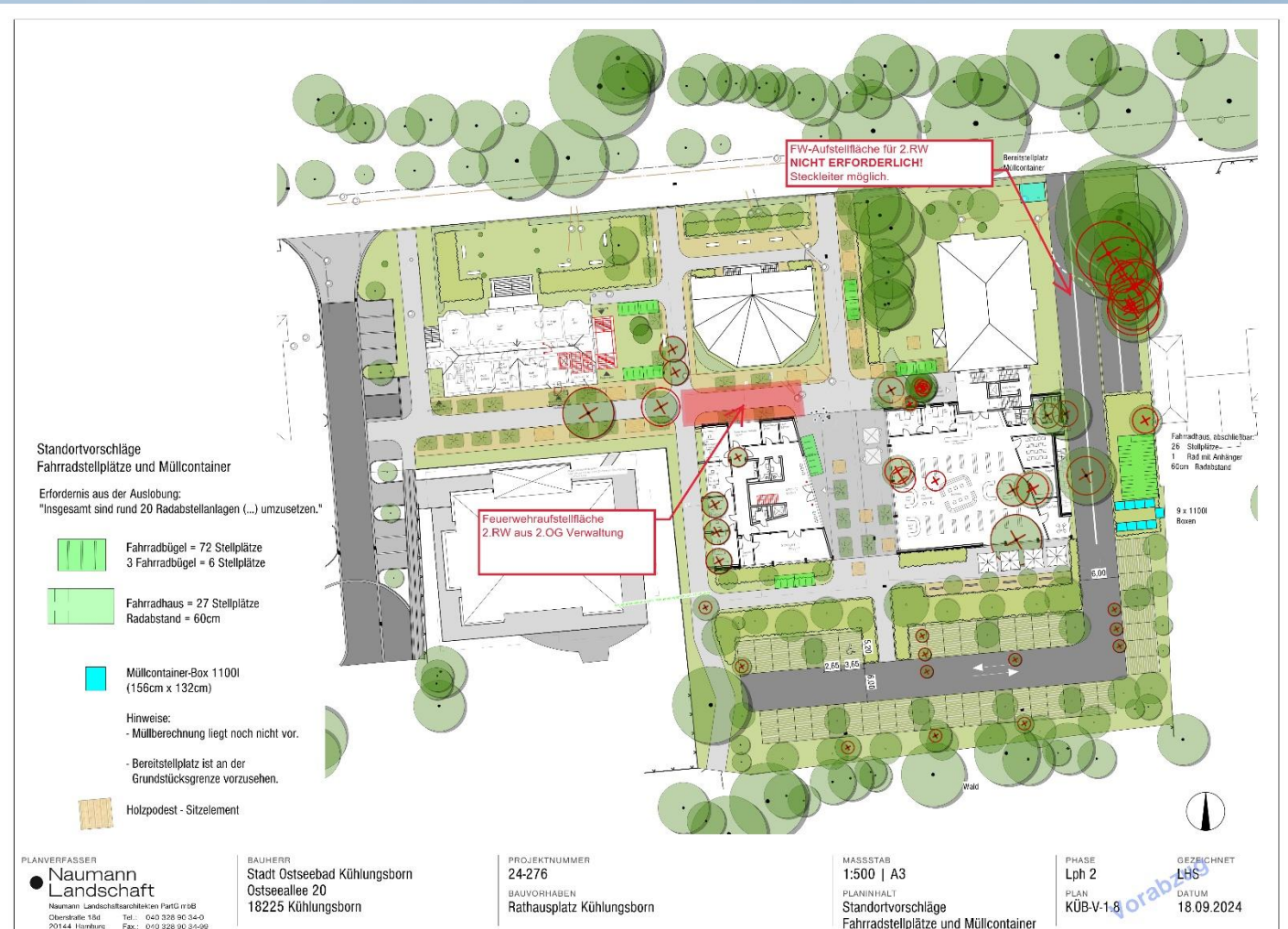
GERÄTEHAUS FEUERWEHR: RÜCKWÄRTIGER ZUGANG

- Ziel: Nutzung des Versammlungsraumes durch Dritte, z.B.: Schulzentrum
- Umbau Fenster, Fassade und Neubau Treppenanlage und Zuwegung erforderlich



ANPLANUNG RATHAUSQUARTIER

- Aktuell
Brandschutzplanung,
Bauvoranfrage
Tiefgaragenzufahrt zur
Sicherstellung der
Genehmigungsfähigkeit
- Gremienvorstellung des
Entwurfes (Lph. 3) im
September/Oktober 2025



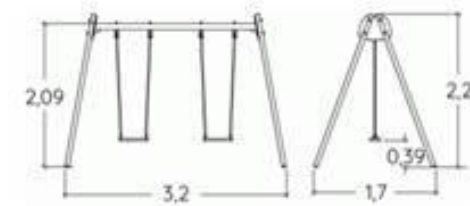
NEUBAU FEUERWEHR UND RETTUNGSWACHE

- Aktuell Prüfung und Abstimmung Raumprogramm z. B. mit LRO
- Parallel Recherche/Vorortbesichtigungen aktuelle Neubauvorhaben, z. B. FW 3 Rostock
- Resümee: Empfehlung, die Planung der Feuerwehr im Realisierungswettbewerb zu vergeben
 - Bestes Konzept gewinnt
 - Frühzeitige Einbindung diverser Sachverständiger
 - Beteiligung der Nutzer/der Politik sichergestellt



NEUGESTALTUNG KINDERSPIELPLATZ ACHTERSTIEG I

- Spielplatz ist in die Jahre gekommen
- Austausch und Neuordnung Spielgeräte
- Änderung Wegeführung
- Planung mit Bürgerbeteiligung
Randnotiz: stärkste Beteiligung durch Senioren



Spielwert : 2

Sich treffen



x1

Schaukeln



x1

NEUBAU INTERIMSGEBÄUDE GRUNDSCHULE

- Anplanung bis Lph. 4 beauftragt
- Aktuell Vorplanung und Abstimmung mit LRO und mit Nutzern/AG Schulcampus

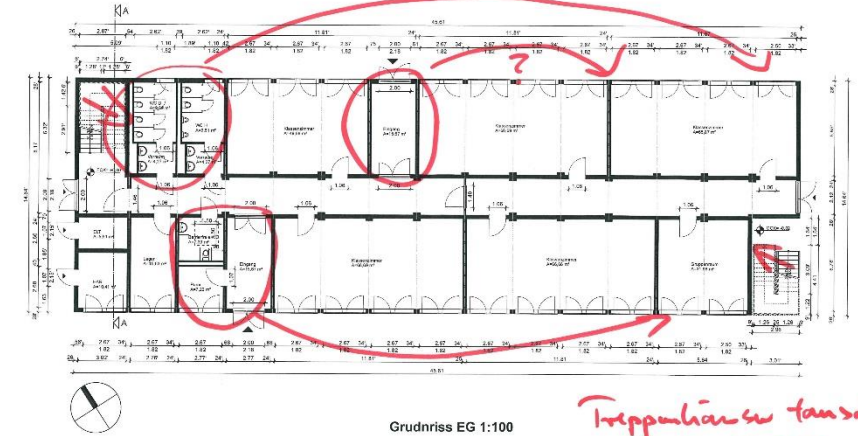


Verschiebung nach Norden?
Rufen!
(alle Bäume stehen)

Neubau Container GS
Abstandsfläche

Klärung:
Baugenehmigung:
- nicht temporär
↳ Konsequenzen
↳ Schallschutz
Bauweise
Raumhöhe
...
↳ Nachnutzung des
↳ Forderung:
↳ KLB

Lageplan 1:500



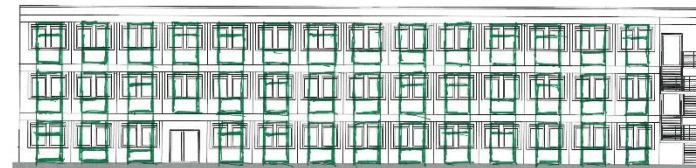
Grundriss EG 1:100

Treppenhäuser tauschen
4 Eingänge? Prüfen!
WC's auf eine Seite?



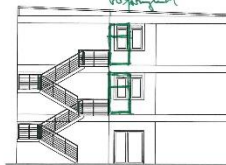
Ansicht Nord (Eingang Parkplatz) 1:100

verspreizend,
flache Fenster-
formate



Ansicht Süd (Haupteingang) 1:100

gleichschiele
Lichtbänder,
wechselnde
Fensterformate



Ansicht Ost 1:100



Ansicht West 1:100

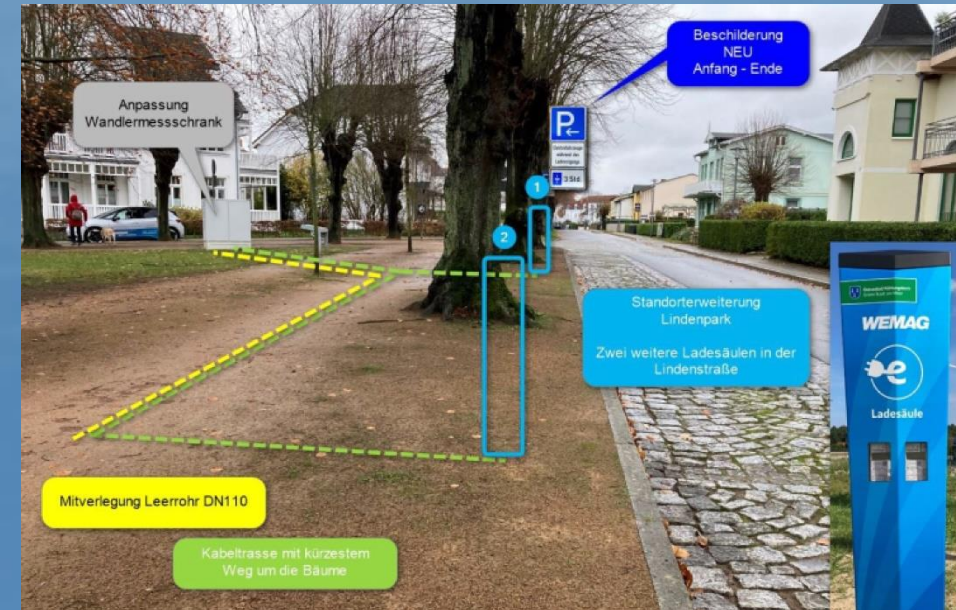
RADSERVICESTATION WALDSTRAÙE (ADAC)

- Aufbau eines Stationsnetzes am Ostseeradweg
- Standort in Kühlungsborn: Parkplatz Waldstraße
- Station mit Werkzeug und Luftpumpe



AUSBAU LADEINFRASTRUKTUR

- Ausbau LIS am Standort Lindenpark (Lindenstraße)
- Tiefbau/Installation: 31. KW
- Programmierung/Inbetriebnahme: 33. KW



BAULEITPLANUNG 1/4

in Bearbeitung:

- Flächennutzungsplanung und Bauleitplanung Stadtentwicklung (fortlaufend)
- 5. Änderung B-Plan Nr. 7 Sondergebiet „Ostseeallee“
erneute (3.) geänderter Entwurf wird erarbeitet, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung schließt sich nach Beschlussfassung an
- 4. Änderung B-Plan Nr. 2 „Mühlenblick I“
Anmerkung: Satzungsbeschluss gefasst, Bekanntmachung steht noch aus
- 5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Str.“
Aufstellungsbeschluss ergänzt, Veränderungssperren aktualisiert,
Änderungsbereiche: Grundschule, Poststraße 16, Friedrich-Borgwardt-Str 16,
Friedrich-Borgwardt-Str. 29)
- 3. Änderung B-Plan Nr. 1 „Zur Asbeck“
Veränderungssperren aktualisiert, Änderungsbereich: Jugendzentrum
Außenanlagen

BAULEITPLANUNG 2/4

- Aufstellung vorhabenbezogener B-Plan im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 28 „Neue Reihe – nördliches Teilstück“
Planungsziel: Schaffung Wohnraum, Änderungsbereich: Neue Reihe 17
- Teilbereich aus ehemaligen B-Plan Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“, Vermessung als Grundlage erfolgt, Planungsziel: Neuaufstellung
- 4. Änderung B-Plan Nr. 26 „Strandwald“
Veränderungssperre aktualisiert, Planungsziel: Überarbeitung örtliche Bauvorschriften
- 2. Änderung B-Plan Nr. 27 „Campingpark“
Veränderungssperre aktualisiert, Planungsziel: Änderung Baufelder
- Schulcampus Aufstellung B-Plan
- 1. Änderung B-Plan Nr. 14 „Hof zur Asbeck“
Aufstellungsbeschluss bekannt gemacht und Veränderungssperre aktualisiert, Planungsziel Änderung Wohnungsanzahl



BAULEITPLANUNG 3/4

- 1. Änderung B-Plan Nr. 46 „Am Grünen Weg“
Erarbeitung Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre, Planungsziel:
Änderungen im Bereich SO 1 und 2 Pflegeheim/Betreutes Wohnen
- 5. Änderung B-Plan Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“
Veränderungssperre aktualisiert, Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss erfolgt,
Planungsziel: Waldstraße 7, u.w.

geplante Verfahren:

- 3 weitere Teilbereiche aus ehemaligen B-Plan Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost,,
- 11 Änderungsverfahren zur Klarstellung Ferienwohnnutzung, B-Plan Nr. 51, 2.
Änderung B-Plan Nr. 33 u.w.

BAULEITPLANUNG 4/4

2025 abgeschlossene Verfahren:

- 9. Änderung F-Plan
- 1. Änderung B-Plan Nr. 24 „Auffangparkplatz“
- 3. Änderung B-Plan Nr. 25 „Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“
- 1. Änderung B-Plan Nr. 9 Wohngebiet „Kühlungsblick“
- 6. Änderung B-Plan Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker LW“
- B-Plan Nr. 50 Sondergebiet „An der Reriker Straße“
- V- und E-Plan Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant“

PROJEKTFÖRDERUNG

- Auffangparkplatz Ost (GRW-Förderung Land M-V, in Beantragung)
- Sanierung Sportplatz Ost (SJK-Förderung Bund, Bescheid liegt vor)
- Neubau Toilette Reutersteig (GRW-Förderung Land M-V, Bescheid/Abrechnung auf Grundlage Kostenfeststellung beantragt)
- Aufstockung Grundschule Fritz Reuter (ILE-Förderung Land M-V, EU (ab 01.01.2026), Vorbereitung Beantragung)
- Modernisierung/Erweiterung bzw. Neubau Seebrücke (GRW-Förderung Land M-V, Abstimmung mit WM)
- kommunale Wärmeplanung (Land M-V (Konnexitätsprinzip), Warten auf Durchführungsverordnung des Landes)
- Betonsanierung Grenzturm (GRW-Förderung Land M-V, in Anbahnung)
- Überarbeitung Molli-Spielplatz (StALU MM, in Beantragung)



INHALTSÜBERSICHT

- **III. Bürgeramt**
 - AG Schulcampus
 - Info zum Schulzentrum
 - Brandschutz
 - Friedhof
 - Rehwiese im Stadtwald
 - Bibliothek
 - Statistik

Gewerbe, Meldeamt, Standesamt, Kita, Schule, Kennzahlen NOVEG

AG SCHULCAMPUS

- Lenkungsgruppe wurde gebildet (15 Mitglieder) / 2. Gruppe ist erweiterter Kreis
- Mitglieder kommen aus Politik, Verwaltung und Schule
- 1. Sitzung war am 17.06.2025
- Sitzungen und Protokolle werden im Allris angelegt
- regelmäßiger Bericht im Sozialausschuss und der SVV

INFO ZUM SCHULZENTRUM

- Hinweis zur neuen Beschilderung – siehe Foto
Ursache: Bring- und Abholverkehr durch Eltern
- Zuparken der Rettungswege / Störung des fließenden Verkehrs
- Aufklärung und Kontrolle durch SZ, OA und Polizei blieb bisher ohne Erfolg
- neue Verkehrsregeln ab sofort:
Absolutes Halteverbot in der Neuen Reihe im Bereich der Schulzufahrt: **07:00 - 09:00 Uhr und 12:00 - 14:00 Uhr.**
Zufahrtsverbot auf das Schulgelände, mit Ausnahme für Liefer- und Versorgungsfahrzeuge. / auch für künftige Sitzungen in der Aula
- Umsetzung ab Schuljahresbeginn 2025/2026 in Zusammenarbeit mit Polizei, Ordnungsamt (Kontrollen, Information) und Schulzentrum (Elternbrief)



BRANDSCHUTZ

- Beschaffung Drohne:
Aufforderung an Zuarbeit zum Stand ist an die FFW geschehen
- Die Wehrführung und die Kameradinnen und Kameraden möchten allen Spendern einen großen Dank aussprechen

FRIEDHOF

- Absenkungen wurden eingeebnet und neue Rasensaat aufgebracht
- Bauarbeiten für 2 neue Urnengrabanlagen haben begonnen



REHWIESE - STADTWALD

- ein Bolzplatz wurde ertüchtigt



BIBLIOTHEK

- Angaben zu Nutzer:innen der Bibliothek im Zeitraum 1.1. bis 30.06.2025
119 Neuanmeldungen
Aktive Nutzer und Nutzerinnen ca. 800
- Ausleihen physische Medien im Zeitraum 1.1. bis 30.06.2025
6.907 (Bücher, Toniefiguren, DVDs, Hörbücher)
- Nutzung der Onleihe 1.1. bis 31.05.2025
2.522 Ausleihen
- Veranstaltungen u.a.:

Im regelmäßigen Wechsel kommen zwei Kitagruppen der Kita „Bummi“ in die Bibliothek bzw. war ich in diesem Jahr bisher einmal in jeder Gruppe in der Kita zu Besuch. Bisher gab es neun bibliothekspädagogische Angebote bzw. Sprachförderung und Vorlesestunden. Das Angebot wird von den Erzieherinnen und Kindern sehr positiv aufgenommen und entwickelt sich seit mittlerweile einem Jahr ständig weiter.

STATISTIK

STAND: 30.06.2025

- Geburtenzahlen
11 Geburten – 8 männlich / 3 weiblich
- EW-Zahl
8.272 EW – 3.842 männlich / 4.430 weiblich
- Gewerbe
gesamt: 873
Abmeldungen 2025: 43
Anmeldungen 2025: 38
- Kita/Hort
AWO – 95/112 (27 Krippe / 68 Kiga) 17 freie Plätze
Arche – 117/117 (36 Krippe / 81 Kiga)
DRK – 298/307 (19 Krippe / 56 Kiga / 223 Hort) – 9 freie Plätze



INHALTSÜBERSICHT

- **IV. Hauptamt**
 - Vergabe
 - Satzungsrecht



VERGABE

Vergaben	Kostenschätzung (brutto)	Auftragnehmer	Auftragssumme (brutto)	Aktueller Stand	
Bürgeramt					
Schulbücher und -hefte	91.810 €	Concordis Jahn und Windisch OHG	86.305,45 €	beauftragt Lieferung erfolgt in den Ferien	
Feuerwehrgebühren-kalkulation	10.000 €	Kubus Kommunalberatung GmbH	8.989,50 €	beauftragt In Umsetzung	
Friedhofsgebühren-kalkulation	10.000 €	Kubus Kommunalberatung GmbH	11.602,50 €	beauftragt In Umsetzung	
Erweiterung Software elFried	2.380 €	Regisafe GmbH	2.290,75 €	beauftragt	
Insektenschutz Grundschule	8.000 €	Hartmut Herrmann	7.993,83 €	beauftragt	
Büromöbel Sekretariat Grundschule	6.300 €	MoebelXcellent³ GmbH	6.318,90 €	beauftragt	
Bauamt					
Erweiterungsfläche Gemeinschaftsgrabanlage Neuer Friedhof	25.025,50 €	Alpina AG	20.981,35 €	beauftragt	
Ersatzbeschaffung Plotter	12.000 €	Roth+Weber GmbH	11.602,50 €	beauftragt / bereits geliefert	
Planungsleistungen Trauerhalle Alter Friedhof	43.000 €	GrohmannArchitektur	43.540,72 €	beauftragt und in Bearbeitung durchs Bauamt	
Feuerwehrgebäude Los 1 Umbau Zugang Los 2 Fenstertürelement	40.000 €	Los 1 Baubetrieb J. Süß Los 2 Fresand	Los 1 29.707,16 € Los 2 9.940,31 €	Fertigstellung bis 05.09.2025	
Planungsleistungen Interimsgebäude Grundschule	119.000 €	aib-Bauplanung Nord GmbH	110.670,00 €	beauftragt / in Bearbeitung durchs Bauamt	
Erneuerung Spielplatz Achterstieg	33.000 €	Spiel und Raum GmbH & Co. KG	26.537,57 €	liegt zur Unterschrift vor	
Eigenbetrieb (Bauhof / Bibliothek / Rettungsschwimmer)					
Wegehobel (Bauhof)	20.000 €	Mecklenburger Landtechnik	18.564,00 €	beauftragt	
Rettungsturm	47.000 €	Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft e.V.	46.960,00 €	beauftragt, Lieferung erfolgt im August 2025	
Salzsilo und Soleerzeuger	96.033 €	Holten GmbH & Co. KG	Salzsilo 47.427,45 € Soleerzeuger 53.609,50 €	beauftragt	
Instandsetzung Brüstung Konzertgarten West	18.000 €	Tischlerei Stade	17.147,13 €	beauftragt	
Stühle und Tische Bauhof	14.000 €	Vh-Büromöbel e.K. und EOS GmbH	Tische 4.138,17 € Stühle 8.472,80 €	beauftragt	
Bauhoffahrzeug	54.000 €			in Bearbeitung	
Feuerwehr					
Hauptamt					
Mini-PC's	9.282 €	Sohnix AG	7.782,03 €	beauftragt / geliefert	
Rahmenvereinbarung Büromaterialien (2025 – 2027)	29.500 €	Hugo Hamann GmbH & Co. KG	16.971,43 €	beauftragt	

SATZUNGSRECHT

- **Gestaltungssatzung:**
 - derzeit rechtliche Prüfung konkreter Festsetzungsmöglichkeiten durch RA
 - Information zu den Ergebnissen im Gremienlauf nach der Sommerpause
 - Abstimmung der Beteiligungsformate für ein Änderungsverfahren
 - Erarbeitung eines Satzungsentwurfs nach der Beteiligung

BESCHLUSSKONTROLLE

AB 01.07.2024

Beschluss	Stand	Hinweise
Abschluss ö-r. Vertrag zwischen der Gemeinde Bastorf und der Stadt Kühlungsborn zur Absicherung des Tourismus (01.10.24)		
Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes (27.02.25)		
Erhöhung FM Villa Baltic von 5 auf 6 Mio. € (27.02.25)		
Neubau Empfangsgebäude Auffangparkplatz (27.02.25)		Zurückweisung in die Ausschüsse
Neubau Empfangsgebäude Auffangparkplatz: Festlegung weiterer Anplanungsschritte (10.04.25)		Zurückstellung für 1 Jahr
Auftrag zur Beantragung von FM für die Sanierung der Seebrücke (10.04.25)		FM werden beantragt
Gründung eines Behindertenbeirates (10.04.25)		
Aufstellungsbeschluss 11. Änderung FNP (27.05.25)		
Aufnahme 10 Mio. € Darlehen (27.05.25)		
Neubau Interimsgebäude GS und SZ – Schulcampus (27.05.25)		AG Schulcampus aktiv



Vielen Dank – und auf viele neue Ideen!

Eine gefährliche Kursänderung mit weitreichenden Folgen

Der vorliegende Beschlussvorschlag klingt auf den ersten Blick nach einer positiven Öffnung und einem Beitrag zur Stadtentwicklung. Bei genauerer Analyse entpuppt er sich jedoch als ein Instrument, das den strategischen Interessen der Stadt massiv schadet, die Kontrollmechanismen der Kommune aushebelt und unverhältnismäßig viel Spielraum für private, gewinnorientierte Investoren schafft. Er steht im direkten Widerspruch zur bisherigen, erfolgreichen Strategie der aktiven Bodenbevorratung, die Grundstücksspekulationen verhindern und sozialen Wohnungsbau sichern sollte.

Teil 1: Detailanalyse der problematischen Formulierungen

Die Gefahr liegt in den vagen, aber juristisch wirksamen Formulierungen, die Tür und Tor für Fehlentwicklungen öffnen.

Analyse von **Satz 1**: „Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn erkennt private Investitionen – insbesondere durch lokal ansässige Akteure – als gleichwertigen und notwendigen Beitrag zur Bewältigung kommunaler Aufgaben an.“

Dieser Satz schafft die ideologische Grundlage für die Aushöhlung öffentlicher Interessen.

„**Insbesondere lokal ansässige Akteure**“ – Einfallstor für Klientelpolitik und Rechtsunsicherheit:

Rechtliche Anfechtbarkeit: Diese Formulierung verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und das EU-Vergaberecht. Eine Bevorzugung „**lokaler**“ Investoren ist diskriminierend und kann zu Klagen von übergangenen, möglicherweise besseren Bietern führen.

Mangelnde Transparenz: Wer genau gilt als „lokal ansässiger Akteur“? Ein Unternehmer mit Wohnsitz hier? Eine Firma mit Briefkastenadresse? Diese unklare Definition lädt zur Günstlingswirtschaft ein und verhindert einen fairen Wettbewerb um die besten Konzepte für die Stadt.

„**Gleichwertiger Beitrag zur Bewältigung kommunaler Aufgaben**“ – Die schleichende Privatisierung der Daseinsvorsorge:

das ist die Verwechslung von Gewinn und Gemeinwohl: Kommunale Aufgaben (sozialer Wohnungsbau, Kitas, Schulen, Infrastruktur) folgen dem Prinzip der **Daseinsvorsorge**, nicht der Gewinnmaximierung. Ein privater Investor verfolgt legitimer Weise einem Geschäftsmodell. Diese beiden Ziele als „gleichwertig“ zu deklarieren, ist ein fundamentaler Irrtum.

Risikoübertragung auf die Allgemeinheit: Was geschieht, wenn ein privater Betreiber einer „sozialen Infrastruktur“ (z.B. Kita) feststellt, dass sich das Projekt nicht mehr rechnet? Er wird schließen oder höhere Zahlungen von

der Stadt fordern. Das unternehmerische Risiko wird so auf die Steuerzahler abgewälzt, während die Gewinne privatisiert bleiben.

Zwischenfazit zu Satz 1: Der Satz legitimiert die Bevorzugung eines unklar definierten Personenkreises und stellt deren private Gewinninteressen auf eine Stufe mit unverzichtbaren öffentlichen Aufgaben.

Die Analyse von **Satz 2:** „Sie sind bei Vorhaben der Stadtentwicklung, der sozialen Infrastruktur sowie der wirtschaftlichen Entwicklung **grundsätzlich gleich zu behandeln** wie städtische Investitionen – **unter Beachtung geltender Planungen, gesetzlicher Vorgaben und definierter Qualitätsstandards.**“

Dieser Satz liefert das Handwerkszeug, um die im ersten Satz geschaffene Grundlage praktisch umzusetzen und öffentliche Ressourcen umzuleiten.

„**Grundsätzlich gleich zu behandeln**“ – Dies bedeutet, dass private Investoren die gleichen Vorteile wie die Stadt selbst beanspruchen könnten: z.B. Zugang zu städtischen Grundstücken zu Vorzugskonditionen oder die **Erschließung** ihres privaten Bauvorhabens auf Kosten der Allgemeinheit.

Das Untergräbt die städtischen Planung: Die bisherige Strategie, Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau zu erwerben, wird in lächerliche und Sinnlose geführt. **Denn** wenn ein privater Investor nun ein Grundstück erwirbt und schneller bauen kann, müsste die Stadt ihm aufgrund der „**Willkommenskultur**“ den Vorzug geben. Die teuer erworbenen städtischen Flächen blieben ungenutzt, was einen direkten finanziellen Schaden für die Stadt darstellt. Die Begrenzung von Güstrow auf 300 neue Wohneinheiten, würde somit vollständig von privaten, gewinnorientierten Projekten ausgeschöpft.

„**Definierte Qualitätsstandards**“: Wer definiert diese Standards? Wann? Nach welchen Kriterien? Ohne eine im Vorfeld festgelegte, transparente und messbare Definition ist dies eine wertlose Floskel. Standards können nachträglich so niedrig angesetzt oder vage formuliert werden, dass jedes Projekt sie erfüllt. Ein Investor kann später immer mit dem Argument „das rechnet sich so nicht“ kommen und so **Nachverhandlungen** erzwingen.

„**Geltende Planungen**“: Diese können von der Stadtvertretung selbst geändert werden. Damit wird die Kontrolle zur reinen Formsache.

„**Grundsätzlich**“: Dieses Wort ist ein juristisches Schlupfloch. Es bedeutet „im Prinzip ja, aber Ausnahmen sind jederzeit möglich“ und hebt die Verbindlichkeit der Regelung komplett aus.

Zwischenfazit zu Satz 2: Dieser Satz ermöglicht die Umleitung öffentlicher Gelder und Grundstücke an private Akteure und schwächt die Kontrollinstrumente der Stadt durch vage und biegsame Formulierungen.

Analyse von **Satz 3:** „Die Verwaltung wird beauftragt, ihre Verfahren, Kommunikation und Entscheidungsprozesse entsprechend auszurichten und

eine aktive Willkommenskultur gegenüber privaten Investorinnen und Investoren zu fördern.“

Dieser Satz demontiert die letzte Kontrollinstanz – eine kritisch prüfende Verwaltung und verpasst ihr einen Maulkorb

„Aktive Willkommenskultur“

Ist die **Priorisierung von Investorenwünschen**: Der Abbau „bürokratischer Hürden“ wird zum Vorwand, um legitime Bedenken von Bürgern, Umweltauflagen oder sorgfältige Prüfungen als „investorenfeindlich“ abzutun.

Schwächung der Kontrollfunktion: Eine Verwaltung, die unter dem Druck steht, „investorenfreundlich“ zu sein, wird zögern, kritische Fragen zu stellen, Auflagen konsequent durchzusetzen oder auf die Einhaltung von Standards zu pochen. Sie wird vom Kontrollorgan zum reinen Dienstleister für Investoreninteressen.

Ein Klima für Günstlingswirtschaft: Ein solches Klima untergräbt die Integrität der Verwaltung und schafft ideale Bedingungen für intransparente Absprachen und Vetternwirtschaft.

Zwischenfazit zu Satz 3: Dieser Satz untergräbt die Unabhängigkeit und die Kontrollfunktion der Verwaltung und zwingt sie auf einen Kurs, der private Interessen über das Gemeinwohl stellt.

Teil 2: Die bessere Alternative – Instrumente für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung

Es geht nicht darum, private Investitionen zu verhindern, sondern sie intelligent und zum Vorteil der Allgemeinheit zu steuern. Dafür gibt es bewährte und rechtssichere Verfahren, die genau das Gegenteil des vorliegenden Vorschlags bewirken.

Die Konzeptvergabe (statt Höchstpreisverfahren):

Prinzip: Nicht der höchste Kaufpreis gewinnt, sondern das beste Konzept für die Stadt. Die Stadt definiert im Vorfeld klare Kriterien (z.B. Anteil an Sozialwohnungen, ökologische Standards, architektonische Qualität, soziale Infrastruktur).

Vorteil: Maximiert den sozialen und städtebaulichen Mehrwert. Der Wettbewerb findet auf qualitativer Ebene statt, nicht nur über den Preis.

Vergabe im Erbbaurecht:

Prinzip: Die Stadt verkauft das Grundstück nicht, sondern verpachtet es langfristig (z.B. 99 Jahre). Der Investor zahlt einen jährlichen Erbbauzins.

Vorteil: Die Stadt behält die volle Kontrolle, über ihr Land und kann im Erbbaurechtsvertrag soziale Ziele (z.B. Mietpreisbindung) dauerhaft festschreiben. Der Investor hat geringere Anfangskosten, was sozialen Projekten zugutekommt.

Städtebauliche Verträge mit klaren Quoten:

Prinzip: Investoren werden vertraglich verpflichtet, die Folgekosten ihres Projekts zu tragen und einen konkreten Beitrag zum Gemeinwohl zu leisten.

Vorteil: Es können feste Quoten für sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau (z.B. 30 % geförderter Wohnraum) bei jedem größeren Bauprojekt festgeschrieben werden. Dies ist ein transparentes und faires Verfahren. Folgekosten sind die öffentlichen Ausgaben für soziale und technische Infrastruktur, die durch ein privates Bauvorhaben ausgelöst werden. Der städtebauliche Vertrag sorgt dafür, dass der Verursacher (der Investor) diese Kosten mitträgt

Der Schlüssel zum Erfolg dieser Instrumente:

Alle Versprechen müssen durch klare, sanktionsbewehrte Verträge (inkl. Rückkaufrechten bei Nichterfüllung) und Eintragungen im Grundbuch (Zweckbindung) rechtlich abgesichert werden.

Teil 3: Fazit und dringende Handlungsempfehlungen

Der vorliegende Beschlussvorschlag ist eine strategische Kapitulation vor Investoreninteressen. Er ist schlecht für die Finanzen der Stadt, schlecht für die soziale Gerechtigkeit und schlecht für eine transparente, demokratische Stadtentwicklung.

Daher fordern ich:

Sofortige Vertagung des Beschlusses: Eine Entscheidung von dieser Tragweite darf nicht überstürzt und ohne gründliche Diskussion der Konsequenzen getroffen werden.

Das Thema muss zurück in die zuständigen Ausschüsse (Sozialausschuss, Bau, Finanzen) und sollte im Rahmen einer Einwohnerversammlung öffentlich diskutiert werden.

Wenn hiermit trotzdem weitergearbeitet werden soll, braucht es eine vorher **Ausarbeitung von klaren, rechtssicheren Richtlinien für Investitionen:** Anstelle des vagen Vorschlags müssen verbindliche Regeln erarbeitet werden, die Folgendes beinhalten:

Transparenz- und Befangenheitsregeln für alle Entscheidungsträger.

Eine Positivliste nicht-privatisierbarer kommunaler Aufgaben (Kernbereiche der Daseinsvorsorge).

Die verbindliche Einführung von **Konzeptvergaben und festen Sozialquoten bei Bauprojekten.**

Warnung vor Rechtsfolgen: Sollte der Beschluss in seiner jetzigen Form gefasst werden, ist er inhaltlich so schädlich und rechtlich bedenklich, dass er von der Verwaltung beanstandet und angefochten werden müsste, um Schaden von der Stadt abzuwenden.