

Überplanmäßige Bewilligung von Haushaltsmitteln für den Ankauf von Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Kritzowburg (vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung)

Datum: 22.04.2026
Federführung: 10 AMT FÜR HOCHBAU, SERVICE und LIEGENSCHAFTEN
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
01 Öffentlichkeitsarbeit / Pressestelle
1 Büro der Bürgerschaft
10.3 Abt. Liegenschaften
10.2 Abt. Hochbau
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
30 RECHTSAMT
II Senator
60 BAUAMT
20.1 Abt. Kämmerei
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	13.05.2026	Ö
Finanzausschuss (Vorberatung)	13.05.2026	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	28.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die überplanmäßige Bewilligung für die Maßnahme 11402-128800001 „Grunderwerb“ im Haushaltsjahr 2026 zur Finanzierung des Ankaufs von Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Kritzowburg in Höhe von rund 2.859.933,46 € inkl. Nebenkosten, Grunderwerbssteuer etc. (ca. 259.993,95 € (Grunderwerbssteuer von 6 %, sonstige Nebenkosten ca. 2 % und Notar- und Grundbuchkosten ca. 2%)) unter Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts 2026/2027.

Begründung

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die im Gewerbegebiet Kritzowburg befindlichen Privatflächen zu erwerben. Bisher erfolgte die Vermarktung dieser Flächen über einen gemeinsamen Vermarktungsvertrag mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Hansestadt Wismar. Mit dem Auslaufen dieses Vertrages haben die Privateigentümer eigene Vermarktungsbemühungen initiiert, bei denen eine direkte Beteiligung oder Steuerung durch die Hansestadt Wismar nicht mehr vorgesehen ist.

Aus Sicht der Hansestadt Wismar ergeben sich durch die eigenständige Vermarktung der Gesellschaften folgende Risiken:

- Interessenkonflikte: Die Privateigentümer agieren aus unternehmerischer Sicht mit dem Ziel des „Return on Invest“. Dies steht potenziell im Konflikt mit den städtebaulichen Zielen und der strategischen Ansiedlungspolitik der Hansestadt.

- Fördermittelzweckbindung: Es bestehen Risiken in Bezug auf die Einhaltung der Fördermittelzweckbindung, da die Stadt bei einer Fremdvermarktung keinen direkten Einfluss auf die

Einhaltung der spezifischen Auflagen hat.

- Vermeidung von Brachflächen: Die Privateigentümer lehnen Wiederkaufsverpflichtungen für den Fall nicht umgesetzter Bauvorhaben ab. Ohne den Ankauf durch die Stadt besteht somit die Gefahr einer dauerhaften Brachflächenbildung, falls Investoren ihren Bebauungsverpflichtungen nicht nachkommen.

Die Hansestadt Wismar strebte auch bereits vor der baulichen Fertigstellung des Gebietes den Erwerb dieser Flächen an. Dies scheiterte jedoch in der Vergangenheit an der fehlenden Darstellbarkeit der Finanzierung sowie mangelnden Fördermöglichkeiten für den reinen Flächenerwerb.

In den aktuellen Verhandlungen konnte nun eine Einigung über den Kaufpreis erzielt werden und ein entsprechender Finanzierungsvorschlag unterbreitet werden. Die Preise differenzieren zwischen den Privateigentümern, da aufgrund unterschiedlicher Haltedauern verschiedene Projektkosten aufgelaufen sind. Die Privateigentümer befinden oder befanden sich bereits in Verhandlungen mit potentiellen Interessenten. Dabei handelte es sich jedoch auch um Anfragen zur Errichtung von Lagerhallen, die nicht im Sinne der erhaltenen Förderung sind und dem sehr gut angebundene Gewerbegebiet keine strategische Bedeutung darstellen.

Die Finanzierung erfolgt zunächst überplanmäßig aus dem Kernhaushalt (vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung). Eine vollständige Refinanzierung der Mittel ist durch die geplante Weiterveräußerung der Flächen an ansiedlungswillige Unternehmen vorgesehen.

Die Bürgerschaft entscheidet über die Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen über der Wertgrenze von 250.000 EUR (vgl. § 22 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 KV M-V i. V. m. § 7 Abs. 6 Nr. 5, § 10 Abs. 3 S. 1 der Hauptsatzung).

Überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen oder Auszahlungen sind nach § 50 Abs. 1 KV M-V nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist.

Unabweisbarkeit: Die Unabweisbarkeit ergibt sich aus den oben genannten Risiken. Zur Sicherung der städtebaulichen Steuerungsfähigkeit und zur Abwendung finanzieller Schäden durch mögliche Rückforderungen von Fördermitteln ist demzufolge der Erwerb zum jetzigen Zeitpunkt zwingend erforderlich.

Unvorhersehbarkeit: Die Dynamik der eigenständigen Vermarktungsaktivitäten der jetzigen Eigentümer nach Auslaufen des Vertrages und die daraus resultierende Dringlichkeit zur Sicherung der Flächenhoheit waren in der Haushaltsplanung 2026/2027 nicht absehbar.

Deckung: Bei dem Erwerb von Grundstücken handelt es sich um investive Auszahlungen, sodass eine Deckungsmöglichkeit im investiven Bereich zu suchen ist. Da die Verkäufe der Flächen zeitlich nicht konkret absehbar sind, bedarf es einer anderweitigen Finanzierung. Fördermittel für diesen Flächenankauf sind nicht zu erwarten, sodass für die Deckung nur laufende investive Vorhaben in Betracht kommen, bei denen bereits absehbar ist, dass Mittel nicht, wie ursprünglich vorgesehen, abfließen. Eine Investitionsmaßnahme, die diese Kriterien erfüllt, ist das Vorhaben „Kurt-Bürger-Stadion - Sanierung und Erweiterung der Funktionsgebäude“ (Maßn.-Nr. 42400-004). Dies lässt sich wie folgt begründen:

Aufgrund des nicht planmäßigen Baufortschritts am Kurt-Bürger-Stadion konnten die Haushaltsmittel nicht wie ursprünglich vorgesehen in den entsprechenden Jahresscheiben abgerufen werden. Hintergrund hierfür ist unter anderem, dass die vorgesehene Containeranlage infolge des teilweisen Einsturzes der Decke im Kassenhaus 1 nicht wie geplant umgesetzt werden konnte. In der Folge waren weitere Planungsschritte bzw. Umplanungen hinsichtlich des Standortes der Containeranlage erforderlich.

Da die Containeranlage als Kompensation für das Funktionsgebäude 1 dient, wirken sich diese Verzögerungen unmittelbar auf den weiteren Bauablauf aus. Ein planmäßiger Beginn der Baumaßnahme im Funktionsgebäude konnte daher nicht erfolgen, da ein Freizug des Gebäudes durch

den Hauptnutzer, den FC Anker Wismar, erst nach Aufstellung der Containeranlage möglich ist. Die zeitlichen Verschiebungen des Baubeginns führten somit dazu, dass die vorgesehenen Mittel nicht entsprechend des ursprünglichen Haushaltsplanes abgerufen werden konnten.

Dementsprechend sind die Voraussetzungen für eine überplanmäßige Bewilligung unter Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltes 2026/2027 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	11402.7851000/02 (Maßn.-Nr. 11402-128800001Grunderwerb)	Auszahlung in Höhe von	2.859.933,46 €

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
x	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:	42400.7852200/07 (Maßn.-Nr. 42400-004 Kurt-Bürger-Stadion – Sanierung und Erweiterung der Funktionsgebäude)	Auszahlung in Höhe von	2.859.933,46 €

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
-----------------------------	--	--------------------	--

Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	
-----------------------------	--	---------------------	--

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
x	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten Maßn.-Nr. 11402-128800001 Grunderwerb
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
x	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

Keine

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)