

Wilhelmshaven, 08.10.2026

Fachbereich: Eigenbetrieb GGS

Beschlussvorlage

Rüstersieler Groden Süd - Förderszenarien (neu)

Beratungsfolge	Sitzungstag
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven	01.10.2026
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Haushalt	05.10.2026
Verwaltungsausschuss	05.10.2026
Rat	07.10.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat nimmt den nachfolgenden Vergleich der Varianten Erbbaurecht und Grundstücksverkauf zur Kenntnis.
2. Der Rat spricht sich für die Weiterverfolgung der Variante 3 aus. Bei der Veräußerung von Grundstücken im Rüstersieler Groden Süd sind in den Grundstückskaufverträgen verbindliche Regelungen aufzunehmen, die eine tatsächliche und zeitnahe Umsetzung der vorgesehenen Gewerbe- und Industrieprojekte sicherstellen und einer spekulativen Nutzung oder Weiterveräußerung der Flächen entgegenwirken.

Hierzu sind insbesondere folgende Regelungen vorzusehen:

1. Bau- und Investitionsverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, das mit dem Grundstückserwerb verbundene Investitionsvorhaben innerhalb angemessener Fristen umzusetzen.

Als Regelfristen gelten:

- Einreichung der erforderlichen Genehmigungsanträge innerhalb von 24 Monaten nach Vorliegen der erforderlichen planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen,
- Baubeginn innerhalb von 18 Monaten nach Bestandskraft der für das Vorhaben erforderlichen Genehmigungen,
- Fertigstellung bzw. Aufnahme der vorgesehenen Nutzung grundsätzlich innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn.

Bei besonders umfangreichen oder komplexen Gewerbe- und Industrieprojekten können im

Kaufvertrag sachlich begründete abweichende Fristen vereinbart werden. Verzögerungen, die der Erwerber nachweislich nicht zu vertreten hat, sind angemessen zu berücksichtigen.

2. Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht

Werden die vereinbarten Bau-, Investitions- oder Nutzungsverpflichtungen trotz angemessener Nachfrist nicht erfüllt oder wird das vorgesehene Investitionsvorhaben aufgegeben, ist zugunsten der Stadt Wilhelmshaven ein rechtlich wirksam abgesichertes Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrecht vorzusehen.

3. Begrenzung der Wertsteigerung

Bei Ausübung des Rückkaufs- bzw. Wiederkaufsrechts soll grundsätzlich der ursprüngliche Grundstückskaufpreis maßgeblich sein.

Eine angemessene Wertanpassung kann berücksichtigt werden. Eine rein spekulative Bodenwertsteigerung zugunsten des Erwerbers ist auszuschließen. Nachweislich getätigte und werthaltige Investitionen können angemessen berücksichtigt werden.

4. Weiterveräußerung

Eine Weiterveräußerung des Grundstücks vor Erfüllung der vereinbarten Bau- und Investitionsverpflichtungen bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt Wilhelmshaven. Bei Zustimmung sind die bestehenden Verpflichtungen grundsätzlich auf den Rechtsnachfolger zu übertragen.

5. Rechtliche Absicherung

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten Regelungen rechtssicher in den Grundstückskaufverträgen auszugestalten. Dabei ist insbesondere zu prüfen, welche Kombination aus Wiederkaufsrecht, Rückübertragungsanspruch, Vormerkung, Vertragsstrafe und Zustimmungsvorbehalt die Interessen der Stadt am wirksamsten sichert.

(geändert auf Antrag des Rats Herrn Burkhardt in der Ratssitzung am 07.10.2026)

gez. _____

Burmeister
Kaufm. Betriebsleitung

gez.

Sichtvermerk OB

gez. _____

Bruns
Dezernent

Begründung:

1. Ausgangslage

- a. Der ursprüngliche Förderantrag vom Januar 2026 (Variante 1) sah durchgehend eine Vergabe der Flächen im Wege des Erbbaurechts vor, entsprechend dem Ratsbeschluss zum grundsätzlichen Erbpacht-Vorrang bei städtischen Hafenflächen, mit Rückführung von Überschüssen an den Kohlestrukturfonds. Mit dem Protokoll des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) vom 04.06.2026 und dem Ratsbeschluss 250/2026 vom 01.07.2026 wurde ergänzend und gemeinsam mit Friesland die Einrichtung eines Regionalstrukturfonds (RSF) entwickelt. Grund dafür ist eine zeitliche Lücke. Der Kohlestrukturfonds endet bereits 2038, die Zweckbindungsfrist (der Zeitraum, in dem die Stadt die Fläche entsprechend des Förderantrags nutzen muss) aber erst 2044. Für die dazwischenliegenden sechs Jahre sah der ursprüngliche Antrag keine Regelung vor. Der RSF schließt diese zeitliche Lücke, die Flächen werden dabei weiterhin im Wege des Erbbaurechts vergeben (Variante 2). Mit Vermerk der Niedersächsischen Staatskanzlei vom 24.08.2026 wurde diese RSF-Einzahlung um eine zusätzliche, an die Zweckbindungsfrist anschließende 30-jährige Verpflichtung erweitert. Hintergrund ist die Auffassung des Landes, dass Flächen keinem Wertverlust unterliegen und eine Rückzahlung an das Land daher aus förderrechtlicher Sicht grundsätzlich unbefristet erfolgen müsste. Die 30 Jahre sollen diese unbefristete Rückzahlungspflicht zeitlich begrenzen, indem sie sich an der längsten im BGB bekannten Verjährungsfrist orientieren (§ 197 BGB). Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven wirft dieser Vorschlag eine wirtschaftliche Herausforderung auf, da aus dem Vorhaben in absehbarer Zeit keine zur Refinanzierung des Eigenanteils verfügbaren Einnahmen erzielt werden können. Im Gespräch am 10.09.2026 wurde daher alternativ eine Verkaufsvariante entwickelt (Variante 3). Alle drei Varianten werden nachfolgend gegenübergestellt.
- b. Im Gespräch am 10.09.2026 wurden zudem die für die Varianten maßgeblichen Eckwerte bestätigt. Die beantragte Förderquote von 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben wurde von Staatskanzlei und ArL akzeptiert, der verhandelte Kaufpreis von 40 €/m² wurde durch den durch das ArL beauftragten Gutachterausschuss bestätigt.
- c. Der RSF sorgt zugleich dafür, dass die abzuführenden Mittel nicht in den allgemeinen Landeshaushalt zurückfließen, sondern zu zwei Dritteln der Stadt Wilhelmshaven und zu einem Drittel dem Landkreis Friesland künftig wieder für Förderprojekte in der Region zur Verfügung stehen. In welchem Zeitraum die jeweilige Variante eine Einzahlung in den RSF vorsieht, wird nachfolgend variantenspezifisch dargestellt.

2. Genauerer Erläuterung der Varianten

Variante 1: Ursprünglicher Förderantrag – Erbbaurecht, Rückführung an den Kohlestrukturfonds

- a. Eckdaten: Durchgehende Vergabe der Flächen im Wege des Erbbaurechts. Einnahmeüberschüsse fließen ab 2030 in den Kohlestrukturfonds zurück, begrenzt durch dessen letztes Bewilligungsjahr 2038.
- b. Status: Diese Variante gilt inzwischen als überholt. Die Zweckbindungsfrist läuft mit 15 Jahren ab Fertigstellung der Maßnahme bis 2044 – also sechs Jahre länger als der Kohlestrukturfonds, der bereits 2038 endet. Für die Jahre 2039 bis 2044 sieht der ursprüngliche Antrag keine Regelung vor, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt war, dass die Zweckbindungsfrist über das Ende des Kohlestrukturfonds hinausreicht. Diese Lücke war der Ausgangspunkt für die Entwicklung des Regionalstrukturfonds in den Varianten 2 und 3.

Variante 2: Erbbaurecht durchgehend, RSF-Einzahlung nach Position der Staatskanzlei

- a. Eckdaten: Sämtliche Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt und werden im Wege des Erbbaurechts vergeben. Zweckbindungsfrist 15 Jahre (2030–2044). Im Anschluss zusätzliche 30-jährige Einzahlungspflicht (2045–2074) in den RSF nach Position der Staatskanzlei. Nach mündlicher Aussage der Staatskanzlei kann diese Frist ggfs. bereits 2030 parallel zum Zweckbindungszeitraum beginnen.
- b. Vorteil: Die Stadt behält durchgehend das Eigentum und damit den unmittelbaren Einfluss auf die weitere Nutzung sämtlicher Flächen, entsprechend dem bestehenden Ratsbeschluss zum Erbpacht-Vorrang bei Hafenflächen.
- c. Nachteil: Der städtische Eigenanteil muss zunächst vorfinanziert werden. Da die Erbbauzins-Einnahmen erst ab 2030 (nach Fertigstellung der Grundstücksherrichtung) und nur gestaffelt nach Vermarktungsfortschritt anfallen, ist eine zeitnahe Refinanzierung des Eigenanteils voraussichtlich nicht darstellbar. Das finanzielle Risiko für die Stadt ist entsprechend hoch. Etwaige Einnahmen dienen zunächst der laufenden Kostendeckung, tragen aber nicht zur Entschuldung bei. Über die Flächen und die daraus erzielten Einnahmen könnte frühestens ab 2075 frei verfügt werden.

Variante 3: Verkauf während der Zweckbindungsfrist, Erbbaurecht für Restflächen danach

- a. Eckdaten: Während der Zweckbindungsfrist (2030–2044) werden bereits Grundstücke verkauft, um den Eigenanteil zu refinanzieren. Die dabei erzielten Nettoerlöse (abzüglich laufender Kosten) fließen in den RSF. Zum Ende der Zweckbindungsfrist erfolgt eine erneute Wertermittlung der noch nicht verkauften Flächen durch das Land. Die Differenz zum aktuell durch Verkehrswertgutachten ermittelten Preis von 40 €/m² wird der Stadt in Rechnung gestellt und fließt ebenfalls in den RSF. Die Einzahlungsverpflichtung der Stadt in den RSF endet mit der Zweckbindungsfrist 2044. Der Fonds selbst soll jedoch mindestens weitere 15 Jahre, also bis

mindestens 2059, zur Unterstützung regional bedeutsamer Vorhaben gemeinsam mit Friesland fortbestehen, sofern noch Mittel verfügbar sind. Nicht verkaufte Restflächen können ab 2045 im Wege des Erbbaurechts vergeben werden, die Einnahmen verbleiben dann vollständig bei der Stadt.

- b. **Vorteil: Verkaufserlöse refinanzieren den nicht geförderten Kostenanteil anteilig mit jedem verkauften Grundstück und tragen so schrittweise zur Entschuldung bei; die Förderquote von mindestens 90 % muss dabei durchgehend eingehalten werden, eine vollständige Refinanzierung ist erst mit vollständiger Vermarktung der Flächen erreicht. Bereits ab 2045 kann über die Restflächen und deren Einnahmen frei verfügt werden, also 30 Jahre früher als in Variante 2.**
- c. **Nachteil: Für verkaufte Flächen verliert die Stadt das Eigentum und damit grundsätzlich den unmittelbaren Einfluss auf die künftige Nutzung. Laut dem vorliegenden Entwurf der Eckpunktevereinbarung mit dem Land (§ 2 Abs. 4) soll dem durch vertraglich vereinbarte privatrechtliche Rückkaufsrechte oder vergleichbare Instrumente entgegengewirkt werden, so dass ein vollständiger dauerhafter Einflussverlust damit vermeidbar ist. Zur Ausübung von Rückkaufsrechten wird auf die Mittel aus Verkaufserlösen, die dem RSF zugeführt wurden, zurückgegriffen. Ein Steuerungsinstrument wie beim durchgehenden Eigentum in Variante 2 besteht aber nicht in gleichem Maße.**

3. Einordnung für den Rat

- a. Variante 1 wird aus den genannten Gründen nicht mehr weiterverfolgt. Kernkriterium für die Entscheidung zwischen Variante 2 und Variante 3 ist aus Sicht der Verwaltung der Zielkonflikt zwischen finanzieller Entlastung und Refinanzierungssicherheit (Variante 3) einerseits und dem dauerhaften Einfluss der Stadt auf die Flächennutzung als strukturpolitisches Steuerungsinstrument (Variante 2, mit Rückkaufsrechten teilweise auch in Variante 3) andererseits. Empfehlung der Verwaltung: Variante 3, Grundstücksverkauf während der Zweckbindungsfrist, Erbbaurecht für Restflächen danach, da nur so eine **kontinuierliche, wenn auch schrittweise** Refinanzierung des Eigenanteils und eine spürbare Entlastung des städtischen Haushalts sichergestellt werden kann.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Bereitstellung des städtischen Eigenanteils ist Gegenstand einer gesonderten Beschlussvorlage. Die vorliegende Vereinbarung begründet künftige Einzahlungsverpflichtungen der Stadt in den RSF, deren Höhe von den tatsächlich erzielten Vermarktungserlösen abhängt und zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beziffert werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

- ☐ nein
☐ ja

1. Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr veranschlagt:

- ☐ ja
_____ Euro
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto
_____ / _____ Einzahlungs- / Auszahlungskonto

- ☒ nein: siehe Beschlussvorlage zur Bereitstellung des Eigenanteils
über-/außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen
_____ Euro
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Aufwand- / Auszahlungskonto

gedeckt durch
_____ / _____ Mehreträge / Minderaufwendungen
_____ / _____ Teilhaushalt / Produkt
_____ / _____ Ertrags- / Aufwandskonto

2. Auswirkungen auf die Folgejahre:

- ☐ nein
☐ ja (Darstellung aus dem Investitionsprogramm bzw. Darstellung der mehrjährigen Finanzdaten)

Personelle Auswirkungen

- ☒ nein
☐ ja

1. Stellenplan im laufenden Jahr:

- ☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten
☐ Stelle/n nach A__ bzw. __ TVÖD ist/sind im Stellenplan vorhanden

2. Stellenplan Folgejahre:

- ☐ Personalaufwendungen / -auszahlungen sind im Budget enthalten
☐ Im Stellenplan benötigte zusätzliche Stelle/n (A__ oder __ TVÖD)

Beteiligte Fachbereiche/Betriebe

- ☐ Keine
☐ Organisationsziffer oder Kurzbezeichnung
(wenn Fachbereiche oder Betriebe beteiligt waren)
☐ Stellungnahmen angefügt

Klimaauswirkungen:**1. Klimaschutzbewertung**

- ☒ entfällt

2. Klimaangepasstheit

- ☒ entfällt

Strategieauswirkungen:

betrifft alle Vorhaben mit Projektcharakter

Bewertungsmatrix				0	3	5	7	10
0 = trifft nicht zu, 3 = trifft überwiegend nicht zu, 5 = trifft teilweise zu, 7 = trifft überwiegend zu, 10 = trifft vollständig zu								
Wir sind eine offene Gesellschaft mit einem starken Engagement für Mensch, Natur und Kultur.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir erkennen relevante Transformationsprozesse und nutzen die sich daraus ergebenden Chancen.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Lebensqualität, Wohlbefinden und touristische Erlebnisse.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für eine hochwertige und inklusive Bildung.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir sorgen für Wertschöpfung in der Region und etablieren eine starke, nachhaltig agierende Wirtschaft.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir verstärken die Zusammenarbeit in einer vernetzten und zugänglichen Region.				☐	☐	☐	☐	☐
Wir nehmen unsere besondere Verantwortung für das UNESCO-Weltnaturerbe Niedersächsisches Wattenmeer aktiv wahr.				☐	☐	☐	☐	☐
Summe				xx von 70				
Ergebnis	sehr hoch	hoch	mittel		niedrig			
	> 52	36-51	20-35		< 20			