



Vergabeverfahren Gützkower Straße 59, Steinstraße 2 und Baulücke in der Hirtenstraße

<i>Einbringer</i> Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 17.10.2019
-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat	Beratung	29.10.2019	N
Ortsteilvertretung Innenstadt	Beratung	13.11.2019	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	18.11.2019	Ö
Hauptausschuss	Beschlussfassung	02.12.2019	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt

1. die Neufassung des Kriterienkataloges vom 28.09.2015 (BS232-09/15) gemäß beigefügter **Anlage** zur Vergabe der bebauten städtischen D4-Grundstücke Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 mit der Maßgabe, mietgünstigen Wohnraum in der Innenstadt zu fördern.
2. die Vergabe des unbebauten Baugrundstücks in der Hirtenstraße nach dem bisherigen Kriterienkatalog vom 28.09.2015.

Sachdarstellung

Zu 1.

Die Bürgerschaft hat die Verwaltung mit Beschluss B863-33/19 vom 29.04.2019 unter Punkt B 3 beauftragt, Instrumente zur Förderung bezahlbaren Wohnens und des sozialen Wohnungsbau zu entwickeln, insbesondere auch im Rahmen der Vergabe bestehender Baulücken und für Sanierungsvorhaben auf städtischen Grundstücken. Vorgeschlagen wurde, beispielsweise durch die Änderung des Kriterienkatalogs bei der Vergabe von städtischen Grundstücken im Sanierungsgebiet wohnungspolitische Kriterien zu berücksichtigen.

Allerdings sind die hierfür ggf. geeigneten städtischen Grundstücke nur noch begrenzt vorhanden. Für belegungsgebundene Mietwohnungen gemäß Wohnungsbaurichtlinie eignen sich, wenn überhaupt, höchstens noch das unbebaute Grundstück A8-Quartier (zwischen Fisch-, Bach- und Roßmühlenstraße) und das Areal Kuhstraße. Beide Grundstücke werden gegenwärtig als Parkflächen genutzt. Eine mögliche Überarbeitung des

Kriterienkatalogs zur Vergabe dieser Grundstücke erfolgt, wenn diese Grundstücke zum Verkauf anstehen, was derzeit nicht absehbar ist.

Das Immobilienverwaltungsamt beabsichtigt jedoch seit längerem, die beiden letzten bebauten städtischen D4-Objekte Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 zum Verkauf auszuschreiben. Die Grundstücke sind jeweils bebaut mit einem stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhaus. Für den sozialen Wohnungsbau sind die Bestandsgebäude nicht geeignet, da die Wohnungsbaurichtlinie Sozial auf Neubauten und Erweiterungsbauten sowie Umnutzungen abzielt, nicht aber auf Sanierungsvorhaben. Um den wohnungspolitischen Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum dennoch Rechnung zu tragen, schlägt die Verwaltung vor, den bestehenden Kriterienkatalog vom 28.09.2015 für die Vergabe dieser Grundstücke wie folgt zu ändern.

Zunächst sollen die Punkte I. Einsatz von Städtebaufördermitteln und II. Eigennutzung/ Eigentum des Bauherrn sowie VI. Soziale Kriterien vollständig gestrichen werden. Bisher wurde für die Realisierung ohne Städtebaufördermittel ein Punkt vergeben. Da sich der Einsatz von Städtebaufördermitteln für einen Investor jedoch eher förderlich auswirken könnte, um die Sanierung zu finanzieren um damit nach Fertigstellung preisgünstigen Wohnraum anbieten zu können, soll dieses Kriterium nicht mehr gewertet werden.

Die sozialen Kriterien, insbesondere auch die Eigennutzung durch den Bauherren mit eigenen minderjährigen Kindern, auf denen in der Vergangenheit ein besonderer Augenmerk lag, sind in diesem Fall als Bewertungskriterium ungeeignet, da es sich um Mehrfamilienhäuser handelt und der Focus nunmehr auf einer bezahlbaren Miete liegen soll. Auch die Kriterien Eigennutzung durch den Bauherren bzw. Eigentum des Bauherrn sind vor dem wohnungspolitischen Hintergrund zu vernachlässigen. Die Einhaltung von Vorgaben zur Barrierefreiheit/-armut ergibt sich zum Teil schon aus den gültigen baurechtlichen Vorschriften und wird zudem schon bei den städtebaulichen Kriterien mitberücksichtigt.

Als neues wohnungspolitisches Kriterium soll der avisierte Mietpreis nach Sanierung und Bezug der Wohnungen im Katalog aufgenommen und bepunktet werden. Sofern durch den Antragsteller ein Mietpreis unter 7,50 € Netto-Kaltmiete je m² garantiert wird, werden 15 Punkte vergeben. Bei einer Netto-Kaltmiete von 7,50 € bis 8,50 € je m² werden 10 Punkte vergeben. Mit 5 Punkten wird eine Netto-Kaltmiete von 8,50 € bis 9,50 € je m² belegt. Bei einem Mietpreis über 9,50 € gibt es keine Punkte. Um die vorgenannten fünfzehn, zehn oder fünf Punkte zu erhalten, muss sich der Antragsteller zudem verpflichten, Mieterhöhungen frühestens zwei Jahre nach Sanierung und Bezug der Wohnungen vorzunehmen.

Die städtebaulichen Kriterien und Pkt. VII Sonstiges (Gesamtkonzept mit herausragender Qualität) und deren Bepunktung sollen unverändert fortbestehen und haben im Gesamtergebnis eine Gewichtung von ca. 2/3.

Die überarbeiteten Vergabekriterien sind der Beschlussvorlage als **Anlage** beigefügt.

Für beide Grundstücke liegen bereits Wertgutachten zum sanierungsbedingten Endwert mit Wertermittlungsstichtag 05.11.2018 vor. Eine zeitnahe Ausschreibung wird seitens der Verwaltung angestrebt, da aufgrund des bestehenden Sanierungsstaus zukünftig jeweils mit weiteren Instandhaltungskosten zu rechnen ist.

Zu Pkt. 2)

Das Immobilienverwaltungsamt beabsichtigt, nach Verkauf der vorgenannten sanierungsbedürftigen Objekte Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 auch noch das unbebaute städtische Grundstück in der Hirtenstraße (Größe: 314 m²) zum Verkauf auszuschreiben. Das Grundstück kann nach § 34 BauGB bebaut werden und ist aufgrund des sich Einfügens in die vorwiegend niedrig geschossige Bebauung vor Ort und der geringen Grundstücksgröße nicht für eine Mehrfachvermietung und damit nicht für preisgünstigen Wohnraum geeignet, sondern im Gegenteil prädestiniert für eine Eigennutzung durch den Bauherren. Aus diesem Grund soll das Grundstück nach dem bisher geltenden Kriterienkatalog vom 28.09.2015 ausgeschrieben werden. Eine Wertermittlung zum sanierungsbedingten Endwert wird vor Ausschreibung vorgenommen.

Gemäß § 22 Abs. 4 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 5 Abs. 5 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist der Hauptausschuss für die Verkaufsentscheidung zuständig, da der Grundstückswert der betreffenden Grundstücke zwischen 25.000 € und 600.000 € liegt. Aus diesem Grund sollte auch vom Hauptausschuss die Entscheidung zur Vergabe bzw. zu den Vergabekriterien getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	nein	
Finanzhaushalt	nein	

Anlage/n

- 1 Anlage - Neufassung Kriterienkatalog zur Vergabe Gützkower Str. 59 u. Steinstr. 2 öffentlich

Kriterienkatalog für die Vergabe der städtischen bebauten Grundstücke Gützkower Straße 59 und Steinstraße 2 im Sanierungsgebiet

Allgemeine Voraussetzungen:

1. Formblatt „Anlage zum Finanzierungskonzept“ vollständig ausgefüllt und beigelegt, einschließlich Nachweis des Eigenkapitals
2. Finanzierungszusagen, als Begleitschreiben der Bank bzw. konkrete vorhabenbezogene Zusagen einer Bank (entbehrlich bei 100 % Eigenkapital)
3. Aussage zur Höhe der Gesamtkosten auf der Basis einer detaillierten Kostenschätzung

Die Bewertung der nachfolgenden Kriterien erfolgt nur dann, wenn die vorgenannten Voraussetzungen vollständig vorliegen.

I. Städtebauliche Kriterien

1. Nutzungskonzept

Denkmalverträglichkeit (bei Denkmälern und Denkmalbereichen)	2
Nutzungsstruktur (Größe, Anordnung von Wohnungen/gewerblichen Räumen)	2
Freiraumnutzung (Parken, Grün, allg. Versiegelung)	2
Nutzung gemäß Rahmenplanung/ § 34 BauGB/ BauNVO usw.	2
Nutzung entspricht Ausschreibung	2
max. möglich	10

2. Konzept bei Sanierung oder Neubau

2.1. Sanierungskonzept

Vollständiger oder Teilerhalt (z.B. Bauteile, wie Keller, Brandwände; Strukturen, wie Haupt- und Nebengebäude; Erschließung etc.)	2
Detaillierte Bau-/Sanierungsbeschreibung	2
Denkmalpflegerischer Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz (nur bei Denkmälern bzw. in Denkmalbereichen)	2
Erhalt oder Wiederbeschaffung historischer Bauteile und Gliederungselemente	2
allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses, Dachausbildung etc.)	2
Besondere ökologische und energetische Maßnahmen (über jeweils gültige Gesetze, z.B. EnEV)	2
max. möglich	12

2.2 Neubaukonzept

Einfügung in die Quartiersstruktur, Berücksichtigung der Nachbarbebauung	2
Detaillierte Baubeschreibung	2
Verträglichkeit der Baumasse	2
Proportionen bei Neubau und allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses, Dachausbildung etc.)	2
Besondere ökologische und energetische Maßnahmen (über jeweils gültige Gesetze, z.B. EnEV)	2
max. möglich	10

3. Gestaltungskonzept (äußeres Erscheinungsbild)

Gestaltungskonzept mit Ansicht und Materialbeschreibung etc.	2
Verwendung von / Ersatz der historischen Materialien (Holzfenster, historische Türen, Dachmaterial etc.)	2
Aufnahme der historischen Gestaltungsprinzipien	2
Berücksichtigung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, soweit bei Neubauten nicht aufgrund eines Wettbewerbs oder eines ähnlichen Verfahrens davon abgewichen werden soll	2
max. möglich	8

4. Sonstiges

Gesamtkonzept mit herausragender Qualität (Einschaltung eines Architekten, detaillierte, anschauliche Pläne und Ansichten, Lageplan, ausführliche Beschreibungen und Investitions-/ Kostenübersicht nach DIN 276 liegen vor, etc.)	2
max. möglich	2

II. Wohnungspolitisches Kriterium - Mietpreis

Der Investor garantiert nach erfolgter Sanierung und ab Fertigstellung der Wohnungen die Vermietung zum folgenden Mietpreis (Netto - kalt) je m ² :	
unter 7,50 €*	15
7,50 € - 8,50 €*	10
8,50 € - 9,50 €*	5
über 9,50 €	0
max. möglich	15

*Der Investor verpflichtet sich, Mieterhöhungen nicht vor Ablauf von 2 Jahren nach Sanierung und Erstbezug der Wohnungen vorzunehmen.

Gesamtübersicht

I.	Städtebauliche Kriterien	Sanierung	Neubau
1.	Nutzungskonzept	10	10
2.1	Sanierungskonzept	12	0
2.2	Neubaukonzept	0	10
3.	Gestaltungskonzept	8	8
4.	Sonstiges	2	2
II.	Wohnungspolitisches Kriterium - Mietpreis	15	15
	max. möglich	47	45

Bei gleicher Punktzahl entscheidet je nach Wertgrenze der Hauptausschuss oder die Bürgerschaft über die Vergabe.