



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

<i>Einbringer</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 05.12.2019
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft	<i>Sitzungsdatum</i> 16.12.2019	<i>Beratung</i> Ö
---------------------------------------	------------------------------------	----------------------

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft 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 Wohnungs-baurichtlinie 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 Bauherrn 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 Wertermittlungstichtag 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.

In der HA- Sitzung am 02.12.2019 wurde eine Berücksichtigung der Zeitdauer für die Mietpreisfixierung gefordert. Seitens der Verwaltung wurde daher der Kriterienkatalog um diese Position erweitert.

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 zwar zuständig, da der Grundstückswert der betreffenden Grundstücke zwischen 25.000 € und 600.000 € liegt. Der Hauptausschuss hat auf seiner Sitzung vom 02.12.2019 die Entscheidungskompetenz in diesem Fall an die Bürgerschaft übergeben.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

- 1 Anlage - Neufassung Kriterienkatalog zur Vergabe Gützkower Str. 59 - Steinstr. 2 - 05.12.2019 öffentlich