



## Änderung des Beschlusses zum Verkauf von Wohnbauflächen im B-Plan Nr. 13 - Am Eisenpark

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 31.08.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	Beratung	09.09.2020	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	14.09.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	28.09.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	19.10.2020	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ändert ihre Entscheidung vom 16.12.2019, BV-V/07/0106 über den Verkauf der städtischen Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 13 und fasst den Beschluss nunmehr wie folgt:

1. Die städtischen Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 13 - Am Eisenpark - werden zu den in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Preisen vermarktet. Die Kaufpreise für die einzelnen Grundstücke werden nach der möglichen Bebaubarkeit und Lage wie folgt differenziert:

<b>Planungs- abschnitt</b>	<b>Zulässige Geschosse</b>	<b>Bauparzelle</b>	<b>GFZ</b>	<b>Zulässige Anzahl WE</b>	<b>GRZ</b>	<b>Bewertung GAA €/m<sup>2</sup></b>
WA 2.1	III-IV	1	0,4	-	1,6	246
WA 2.2	III-IV	2	0,4	-	1,6	246
WA 2.3	II-III	3	0,4	-	1,2	222
WA 2.4	II-III	4	0,4	-	1,2	222
WA 3.1	II-III	5 bis 8	0,4	-	1,2	222
WA 3.2	II zwingend	9	0,4	-	0,8	192
WA 3.3	II	18 bis 24, 32 bis 39	0,4	2	0,8	163
WA 3.4	II	25, 40	0,4	2	0,8	163

WA 3.5	II	47 bis 57	0,3	2	0,6	163
WA 4.1	II zwingend	10 bis 13	0,4	2	0,8	192
WA 4.2	II	14 bis 17	0,4	2	0,8	192
WA 4.3	II	26 bis 28, 41 bis 43	0,4	2	0,8	163
WA 4.4	II	29 bis 31, 44 bis 46	0,3	2	0,6	163
WA 4.5	I	58 bis 64	0,3	2	0,3	163

2. Die Parzellen 1 und 2 sind an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG mbH) zur Bebauung für den sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M/V vom 07.02.2017 inkl. Änderungserlass vom 30.01.2019 zu verkaufen.  
Falls die WVG mbH als städtische Gesellschaft dort den entsprechenden Mietwohnungsbau nicht realisiert, ist die betreffende Fläche für den sozialen Wohnungsbau nach der genannten Richtlinie öffentlich zum o.g. Kaufpreis auszuschreiben. Den Zuschlag erhält dann derjenige, der die meiste Wohnraumfläche schafft.
3. Die Bauparzellen Nr. 3 und 4 werden dem Eigenbetrieb Hansekinder zur Errichtung einer Kindertagesstätte ins Anlagevermögen übertragen. Die finanztechnischen Modalitäten sind noch zu klären.
4. Die Bauparzellen 5 und 6 werden für den sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M/V vom 07.02.2017 inkl. Änderungserlass vom 30.01.2019 zum o.g. Kaufpreis öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält derjenige, der die meiste Wohnraumfläche schafft.
5. Die Bauparzellen 7 und 8 werden für den bezahlbaren Mietwohnungsbau öffentlich zum o.g. Kaufpreis ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält derjenige, der die geringste durchschnittliche Startmiete aller neu zu errichtenden Wohnungseinheiten auf den jeweiligen Parzellen bietet. Sollte bei mehreren Anbietern die durchschnittliche Startmiete gleich sein, entscheidet ein Losverfahren.
6. Die Bauparzellen 9 bis 13 sind meistbietend gegen Gebot zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern (zum Eigenbedarf, zur Vermietung oder auch zum Verkauf von Eigentumswohnungen) auszuschreiben.
7. Der Verkauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung an den übrigen Baugrundstücken, die zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, erfolgt gemäß den von der Bürgerschaft am 15.04.1997 beschlossenen Vergabekriterien an bauwillige Bürger, die bis zum 31.12.2020 einen Antrag auf Erwerb gestellt haben. Nachfolgende Anträge werden anschließend nach dem Datum des Posteinganges berücksichtigt. Bauwillige Bürger und ihre Ehepartner, die bereits ein Eigenheimgrundstück von der Stadt Greifswald in städtischen Bebauungsplangebieten gekauft haben, werden hier in der Vergaberichtlinie nicht mehr berücksichtigt.

8. Für die Erbbaurechtsbestellung gilt eine Laufzeit von 99 Jahren und der Erbbauzins beträgt 4 % vom jeweiligen Grundstückspreis im Jahr. Im Erbbaurechtsvertrag für die Einfamilienhausgrundstücke wird eine Kaufoption aufgenommen, wonach das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nach dem Tag der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages zum jetzigen Grundstückspreis gekauft werden kann.
9. Mit dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeiträge nach § 128 bis § 135 BauGB gemäß den Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgegolten.
10. In sämtlichen Grundstücksverträgen wird eine Bauverpflichtung aufgenommen, aber auf ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald verzichtet. Ggf. sind die Ehepartner oder Lebensgefährten zusätzlich bzw. auch allein als Vertragspartner aufzunehmen.

## **Sachdarstellung**

Die Bürgerschaft hat zum Verkauf der städtischen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 13 am 16.12.2019 bereits einen Beschluss gefasst. Dieser Beschluss bedarf Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung, bei der Vergabe der Grundstücke und der Benennung des Zeitraumes der Realisierung der Vermarktung.

Auch war im Beschluss vom Dezember 2019 die gesonderte Vergabe der Bauparzellen 5 bis 8 vorgesehen. Der potentielle Käufer hat vom Erwerb jedoch Abstand genommen, sodass die Bauparzellen nunmehr anders vergeben werden können. Insofern sollten diese Flächen jetzt anstelle der Parzellen 9 bis 13 für den sozialen und bezahlbaren Wohnraum vergeben werden, da hier aufgrund der höheren Geschossigkeit eine größere Anzahl von Wohnungen entstehen können. Insgesamt ist mit der nunmehr vorgenommenen Verteilung eine breitere Streuung von Wohnformen möglich.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist im Wesentlichen Alleineigentümer der Flächen, die sich nordöstlich der Straße „Am Elisenpark“ befinden. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 13 ist es möglich, dass die Stadt Greifswald in naher Zukunft Wohnbauflächen zur Vermarktung anbieten kann.

Im 1. Bauabschnitt soll die bis zur Einmündung zum Einkaufszentrum vorhandene Straße „Am Elisenpark“ in südöstliche Richtung neu hergestellt bzw. erweitert und die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Damit können die städtischen Flächen, die unmittelbar an der Straße liegen, vermarktet werden. Dies betrifft die Grundstücke mit den Bezeichnungen 1, 2, 5 bis 17. Nach dem derzeitigen Planungsstand und dem Baufortschritt beim Bau der Straße „Am Elisenhain“ könnte die Vermarktung für diese Parzellen im Herbst beginnen, so dass nach Fertigstellung der Erschließungsstraße voraussichtlich im Mai 2021 mit den ersten Hochbebauungen begonnen werden kann.

Ein 2. Bauabschnitt zur Erschließung des Areals umfasst die Herstellung der übrigen Planstraßen (A 1, A 2, B, C, D, E 1 bis E 7) mit dem entsprechenden Leitungsbau.

Auf den Flächen des 2. Bauabschnittes befindet sich gegenwärtig eine Waldfläche. Nach dem derzeitigen Stand darf die Waldumwandlung erst nach Rechtskraft des B-Planes vorgenommen werden. Mit der Rechtskraft des B-Planes ist im Herbst 2020 zu rechnen, so dass mit der Erschließung hier 2021 begonnen werden kann.

**Zu 1:**

Grundlage für die Preisgestaltung im seinerzeit gefassten Beschluss war eine fachliche Stellungnahme des Gutachterausschusses des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 24.04.2018. Dort hatte der Gutachterausschuss einen Durchschnittspreis für das gesamte Gebiet eingeschätzt, so dass keine Differenzierung nach Lage und Ausnutzbarkeit vorlag. Diese Differenzierung hat das Immobilienverwaltungsamt für die einzelnen Parzellen vorgenommen und die einzelnen Grundstückswerte gemäß Beschluss vorgeschlagen.

Die Rechtsaufsichtsbehörde hat jedoch das bisher von ihr unterstützte Verfahren nicht mehr mitgetragen und gefordert, dass der Gutachterausschuss für jede einzelne Bauparzelle eine Wertermittlung erstellt. Darüber hinaus ist durch die zeitliche Verzögerung bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes und damit auch bei der Vermarktung, die Aktualität der damaligen Stellungnahme (2 Jahre Gültigkeit laut Durchführungserlass zur Kommunalverfassung) nicht mehr gegeben.

Am 08.07.2020 hat nun der Gutachterausschuss seine fachliche Stellungnahme zu den einzelnen Bauparzellen in Abhängigkeit der baulichen Ausnutzbarkeit und der Lage abgegeben. Gleichzeitig sind in die Stellungnahme auch die zwischenzeitlichen Preisentwicklungen des allgemeinen Grundstücksmarktes eingeflossen.

Sollte sich die Vermarktung der Bauparzellen über die Gültigkeitsdauer der fachlichen Stellungnahme hinausziehen, so ist eine erneute fachliche Stellungnahme einzuholen. Die Vermarktung hat dann auf der Grundlage der Fortschreibung zu erfolgen.

**Zu 2:**

Auf den Bauparzellen Nr. 1 und 2 lassen die Festsetzungen des B-Planes eine III- bis IV geschossige Bebauung zu, sodass sich die Standorte für den sozialen Geschosswohnungsbau eignen. Die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG) hat ihr Interesse am Erwerb von Flächen im B-Plan Nr. 13 bekundet, gleichwohl bedarf es insbesondere wegen des höheren Grundstückspreises noch eines entsprechenden Aufsichtsratsbeschlusses.

Sollte die WVG mbH kein Interesse haben oder die Bebauung nicht in angemessener Zeit realisieren können, sollen die Bauparzellen ebenfalls für den sozialen Wohnungsbau nach der Förderrichtlinie des Landes M-V öffentlich ausgeschrieben werden.

Die Zuschlagserteilung erfolgt an den Bieter, der die meiste Wohnraumfläche schafft.

**Zu 3:**

Die Grundstücke mit den Kennzeichnungen Nr. 3 und Nr. 4 können II- bis III geschossig bebaut werden und sind als Standort für eine Kindertagesstätte geeignet. Der Eigenbetrieb Hansekinder ist bereit eine Kindertagesstätte zu errichten und zu betreiben. Insofern soll dem entsprochen werden. Wie das Grundstück an den Eigenbetrieb zu übertragen ist, ist noch zu klären (unentgeltlich, gegen Kaufpreis, Erbbaurecht). Mit der Errichtung einer Kindertagesstätte soll der zu erwartende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder gedeckt werden.

**Zu 4:**

Die Bauparzellen 5 und 6 werden nunmehr für den sozialen Wohnungsbau nach der Förderrichtlinie des Landes M-V zu einem Festpreis von 222,00 €/m<sup>2</sup> ausgeschrieben.

Die Zuschlagserteilung erfolgt an die Bieter, die jeweils die meisten Wohnraumflächen schaffen.

Der Bebauungsplan sieht hier eine II bis III geschossige Bebauung vor, so dass auf diesen Flächen im Vergleich mit den bisher dafür vorgesehenen Parzellen 9 bis 13 eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit gegeben ist. Insofern sind diese Flächen für die Schaffung von sozialem Wohnungsbau besser geeignet.

**Zu 5:**

Bei den Bauparzellen 7 und 8 ist ebenfalls mit der II bis III geschossigen Bebauung eine höhere bauliche Ausnutzung gegeben, sodass die Vergabe dieser Flächen für den bezahlbaren Mietwohnungsbau zu einem Festpreis von 222,00 €/m<sup>2</sup> öffentlich ausgeschrieben werden.

Den Zuschlag erhält derjenige, der die geringste „Startmiete“ garantiert.

**Zu 6:**

Die Bauparzellen 9 bis 13 sind meistbietend gegen Gebot zum Mindestgrundstückswert von 192,00 €/m<sup>2</sup> zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, zum Eigenbedarf, zur Vermietung oder auch für Eigentumswohnungen auszuschreiben. Hier ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Nachfrage bezüglich derartiger Häuser ist nach wie vor groß.

**Zu 7 und 8:**

Die Baugrundstücke, die für den klassischen Eigenheimbau mit freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen sind und die Parzellen 14 bis 64 beinhalten, werden zunächst an bauwillige Bürger entsprechend der von der Bürgerschaft beschlossenen Vergaberichtlinie nach Rang- und Reihenfolge zum Kauf bzw. zur Vergabe eines Erbbaurechts angeboten und vergeben. Dabei werden alle Anträge berücksichtigt, die bis zum 31.12.2020 beim Immobilienverwaltungsamt eingegangen sind. Nach dem 31.12.2020 eingehende Anträge werden dann nicht nach der Vergaberichtlinie mehr abgearbeitet, sondern nach dem Posteingang. Bauinteressenten und ihre Ehepartner, die bereits ein Eigenheimgrundstück von der Stadt Greifswald in einem städtischen Bebauungsplangebiet erwerben konnten, sind von der Vergabe ausgeschlossen. Mit dem bereits erfolgten Verkauf konnte bei diesen Interessenten deren Wohnsituation verbessert werden, so dass sie nicht mehr dem Ansinnen der Vergaberichtlinie unterfallen. Nunmehr sollen auch andere Bauwillige die Chance erhalten, über die städtische Vergabe einer Eigenheimparzelle ihre persönliche Wohnsituation zu verbessern.

Wie oben bereits beschrieben, wird erschließungstechnisch im 1. Bauabschnitt die Verlängerung der Straße „Am Elisenpark“ gebaut. Damit könnten zwar zunächst erst einmal nur die unmittelbar an der Straße anliegenden Grundstücke zur Vermarktung kommen. Dies sind für den klassischen Eigenheimbau die Bauparzellen mit den Nr. 14 bis 17, bei denen zeitnah dann auch eine Hochbebauung erfolgen kann. Auf allen anderen städtischen Bauparzellen für Einfamilienhäuser kann die Bebauung erst nach der Fertigstellung der übrigen Planstraßen (A 1, A 2, C, D, E 1 bis E 7) vorgenommen werden. Um jedoch die sachgerechte Umsetzung der Vergaberichtlinie zu gewährleisten, soll gleichwohl die Vermarktung aller Flächen für die Einfamilienhäuser dann ab Frühjahr 2021 beginnen.

**Zu 9:**

In allen Verkaufspreisen sind die Erschließungsleistungen und Kostenerstattungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Die Grundstücke werden somit voll erschlossen verkauft.

**Zu 10:**

Auf die Vereinbarung eines sonst üblichen dinglichen Vorkaufsrechtes zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in den Grundstückskaufverträgen

sollte, wie bei anderen Bebauungsplangebieten für eine Wohnbebauung, verzichtet werden. Da es sich um ein neu geplantes Baugebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Wahrnehmung des dinglichen Vorkaufsrechtes zukünftig nicht erforderlich sein wird. Gleichwohl wird eine Bauverpflichtung aufgenommen.

Bei der Realisierung der in der Beschlussvorlage genannten Verkaufspreise können Verkaufserlöse von ca. 9,5 Mio € erzielt werden. Nicht berücksichtigt wurde dabei die „Minderung“ der Verkaufserlöse durch die Vergabe von Erbbaurechten, da deren Vergabe vor allem wegen den gegenwärtig relativ hohen Erbbauzins für Wohnen mit 4 % nur in Einzelfällen erfolgt. Die Anzahl der möglichen erbbaurechtsverträge ist daher schlecht kalkulierbar.

Gemäß § 22 Kommunalverfassung M-V ist die Bürgerschaft für diese Verkaufsentscheidung zuständig.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	ja	2020 ff
Finanzhaushalt	ja	2020 ff

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1		11402.14281 (USK 14281.00002	Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke - unbebaut, erschlossen, Wohngrundstücke B-Plan 13	9,5 Mio

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1				

Folgekosten (Ja oder Nein)?		
-----------------------------	--	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

**Anlage/n**

- 1 B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich

Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Genehmigung des Herausgebers.  
Zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen nichtgewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei.



Legende	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	246,00 €/m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	222,00 €/m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	192,00 €/m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	163,00 €/m <sup>2</sup>



Universitäts- und Hansestadt  
**Greifswald**

Der Oberbürgermeister  
Stadtbauamt • Abt. Vermessung  
17489 Greifswald • Markt 15

## B-Plan 13 Am Eisenpark Parzellierungsplan

Gemarkung:	Koitenhagen	Maßstab:	1:1.500
Flur:	1	Auftrags-Nr.:	19-078-A23.1
Lagebezug:	ETRS89/ UTM	Hergestellt am:	17.08.2020
		Unterschrift:	i. A. K. Stutz