



## Sozialer und bezahlbarer Wohnungsbau im B-Plan Nr. 13 - Am Elisenpark

<i>Einbringer/in</i> 23 Immobilienverwaltungsamt	<i>Datum</i> 06.01.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	Beratung	18.01.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	01.02.2021	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald ergänzt ihre bisherigen Entscheidungen zum Verkauf von Baugrundstücken im B-Plangebiet Nr. 13 - Am Elisenpark - vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271) und vom 16.12.2019 (BV-V/07/0106) wie folgt:

1. Die Bauparzelle 1 mit einer vorläufigen Größe von ca. 2.099 m<sup>2</sup> wird für den sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M-V vom 07.02.2017 inkl. Änderungserlass vom 30.01.2019 zum Grundstückswert von 516.354 € (entspricht 246 €/m<sup>2</sup>) öffentlich ausgeschrieben. Den Zuschlag erhält derjenige, der die meiste Wohnraumfläche nach der vorgenannten Richtlinie schafft.
2. Die Bauparzelle 2 mit einer vorläufigen Größe von ca. 2.960 m<sup>2</sup> wird für den bezahlbaren Mietwohnungsbau öffentlich zum Grundstückswert von 728.160 € (entspricht 246 €/m<sup>2</sup>) ausgeschrieben. Den Zuschlag bei dieser Bauparzelle und den Bauzellen 7 und 8 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, erhält derjenige den Zuschlag, der den Abschluss eines Erbbaurechtes anbietet. Im Weiteren entscheidet ein Losverfahren.
3. Der im Beschluss vom 19.10.2020 zum Verkauf von Baugrundstücken im B-Plangebiet Nr. 13 - Am Elisenpark - (BV-V/07/0271) unter Punkt 7 aufgeführten Erbbauzins von 4 % wird für alle Grundstücke auf 2 % geändert.
4. Mit dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeiträge nach § 128 bis § 135 BauGB gemäß den Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgegolten.
5. In den oben genannten Grundstücksverträgen wird eine Bauverpflichtung bis spätestens 31.12.2024 aufgenommen, aber auf ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten der Universitäts- und Hansestadt Greifswald verzichtet.

- Über das Ergebnis aller Grundstücksausschreibungen im B-Plan 13 wird der Hauptausschuss informiert, mit Ausnahme der Einfamilienhausgrundstücke.

## **Sachdarstellung**

Auf den im beigefügten Lageplan dargestellten beiden Bauparzellen 1 und 2 lassen die Festsetzungen des B-Planes eine III- bis IV geschossige Bebauung zu, sodass sich diese Standorte für den sozialen und bezahlbaren Mietwohnungsbau sehr gut eignen.

Der Beschluss BV-V/07/0106 vom 16.12.2019 hatte zu diesen Flächen folgenden Inhalt:

„Die Parzelle 1 ist an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG mbH) zur Bebauung für sozialen Wohnungsbau nach der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes M/V vom 07.02.2017 oder einem entsprechenden Nachfolgeprogramm zu verkaufen.

Die Parzelle 2 wird für bezahlbares Wohnen für Mietwohnungsbau ausgeschrieben, soweit nicht die WVG als städtische Gesellschaft dort entsprechenden Mietwohnungsbau realisiert. Zuschlag erhält derjenige, der die geringste „Startmiete“ garantiert.“

Ursprünglich war deshalb für beide Baufelder vorgesehen, dass die WVG das Bauvorhaben durchführt.

Im Rahmen der letzten Beschlussvorlage vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271) zum Verkauf von Baugrundstücken im B-Plangebiet Nr. 13 - Am Eisenpark - waren die Baufelder 1 und 2 jedoch nicht enthalten (Anlage).

Auf Grund des vorliegenden Planentwurfes der WVG zum Wirtschaftsplan 2021 zeigt sich, dass eine von der Stadt gewollte sehr zügige Umsetzung durch die WVG voraussichtlich nicht darstellbar ist. Ein Baubeginn ist frühestens für 2025 geplant. Dieser Zeitraum liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Förderrichtlinie zum Sozialen Wohnungsbau (31.12.2024). Gleichwohl sollte eine zügige Bereitstellung an Wohnraum erfolgen.

Insofern sollen bei Beibehaltung des ursprünglichen Nutzungszieles - hier sozialer und bezahlbarer Wohnraum - die Parzellen 1 und 2 im Rahmen einer Ausschreibung an Dritte vergeben werden.

Die Parzelle 1 soll deshalb nun auch neben den Parzellen 5 und 6 für den sozialen Wohnungsbau gemäß Landesrichtlinie Wohnungsbau Sozial vergeben werden. Die Zuschlagserteilung erfolgt an den Bieter, der die meiste Wohnraumfläche nach der Richtlinie schafft. Weil mit der Hochbebauung erst nach der Bewilligung der Landesfördermittel begonnen werden kann, ist im Rahmen der Ausschreibung die zeitliche Dauer der Bauverpflichtung entsprechend anzupassen. Ziel es ist, eine zügige Bebauung zu erreichen.

Die Parzelle 2 ist nunmehr für den bezahlbaren Wohnungsbau, wie bereits die Parzellen 7 und 8, vorgesehen. Den Zuschlag bei diesen Parzellen erhält derjenige, der die geringste „Startmiete“ garantiert. Mit der Bebauung ist hier spätestens zwei Jahre nach Zuschlagserteilung tatsächlich zu beginnen. Sollte bei gleichen Startmiete ein Bewerber den Abschluss eines Erbbaurechtes angeboten

haben, so erhält dieser den Zuschlag. Bei gleichwertigen Angeboten entscheidet jedoch ein Losverfahren.

In der Beschlussvorlage vom 19.10.2020 (BV-V/07/0271) zum Verkauf von Baugrundstücken im B-Plangebiet Nr. 13 – Am Eisenpark – ist hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses noch 4 % aufgeführt. Grundlage für die Höhe des Erbbauzinses bildet der Durchführungserlass zur Kommunalverfassung, in dem derzeit noch geregelt ist, dass der Erbbauzins bei Wohnbaugrundstücken zwischen 4 und 5 % betragen muss. Aufgrund der seit Jahren niedrigen Kapitalmarktzinsen ist es nur noch in sehr begrenzten Einzelfällen möglich gewesen, Erbbaurechtsverträge abzuschließen. Da auch andere Kommunen des Landes Mecklenburg-Vorpommern vor der gleichen Situation stehen, hat das Land angekündigt, dass ab 2021 der Erbbauzins sowohl bei Wohnbau- als auch bei Gewerbegrundstücken auf die Hälfte reduziert werden kann. Insofern sollte bei möglichen Erbbaurechtsverträgen auch innerhalb des B-Planes Nr. 13 der neue Erbbauzinssatz von 2 % für den Wohnungsbau Anwendung finden.

Mit diesem Beschluss wird nunmehr das Vergabeverfahren für die gesamten Baugrundstücke geregelt und somit sind anschließend keine gesonderten Verkaufsbeschlüsse durch die Politik notwendig, so dass auch eine sehr zügige Umsetzung der Verträge und damit auch der Bebauung erfolgen kann. Insofern ist eine Information über die Veräußerung der Baufelder 1 bis 13, die für eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen sind, vorgesehen.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	ja	2021 ff
Finanzhaushalt	Ja	2021 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	für Baufelder 1 und 2: 1.250.000

	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					

<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz</b>		
---	--	--

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
x	x	

**Begründung:**

Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt worden.

<b>Anlage/n</b>	
-----------------	--

- 1 B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich
- 2 Beschluss BV-V/07/0271 vom 19.10.2020 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



## - Beschluss -

*Einbringer*

23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde	09.09.2020	ungeändert abgestimmt
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	14.09.2020	ungeändert abgestimmt
Hauptausschuss	28.09.2020	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	19.10.2020	geändert beschlossen

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

### Beschluss:

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 Elisenpark - 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>Planungsabschnitt</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 Bauparzellen Nr. 3 und 4 werden dem Eigenbetrieb „Hanse-Kinder“ zur Errichtung einer Kindertagesstätte ins Anlagevermögen übertragen. Die finanztechnischen Modalitäten sind noch zu klären.
3. 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.
4. 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.
5. Die Bauparzellen 9 bis 13 sind meistbietend gegen Gebot zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern (zum Eigenbedarf, zur Vermietung oder auch zum Verkauf von Eigentumswohnungen) auszuschreiben.
6. 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, ausschließlich zum Zwecke der Selbstnutzung. 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.

7. 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.
8. Mit dem Kaufpreis sind die Erschließungsbeiträge und die Kostenerstattungsbeiträge nach § 128 bis § 135 BauGB gemäß den Satzungen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald abgegolten.
9. 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.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
mehrheitlich	0	1

Anlage 1      B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich



*Egbert Liskow*

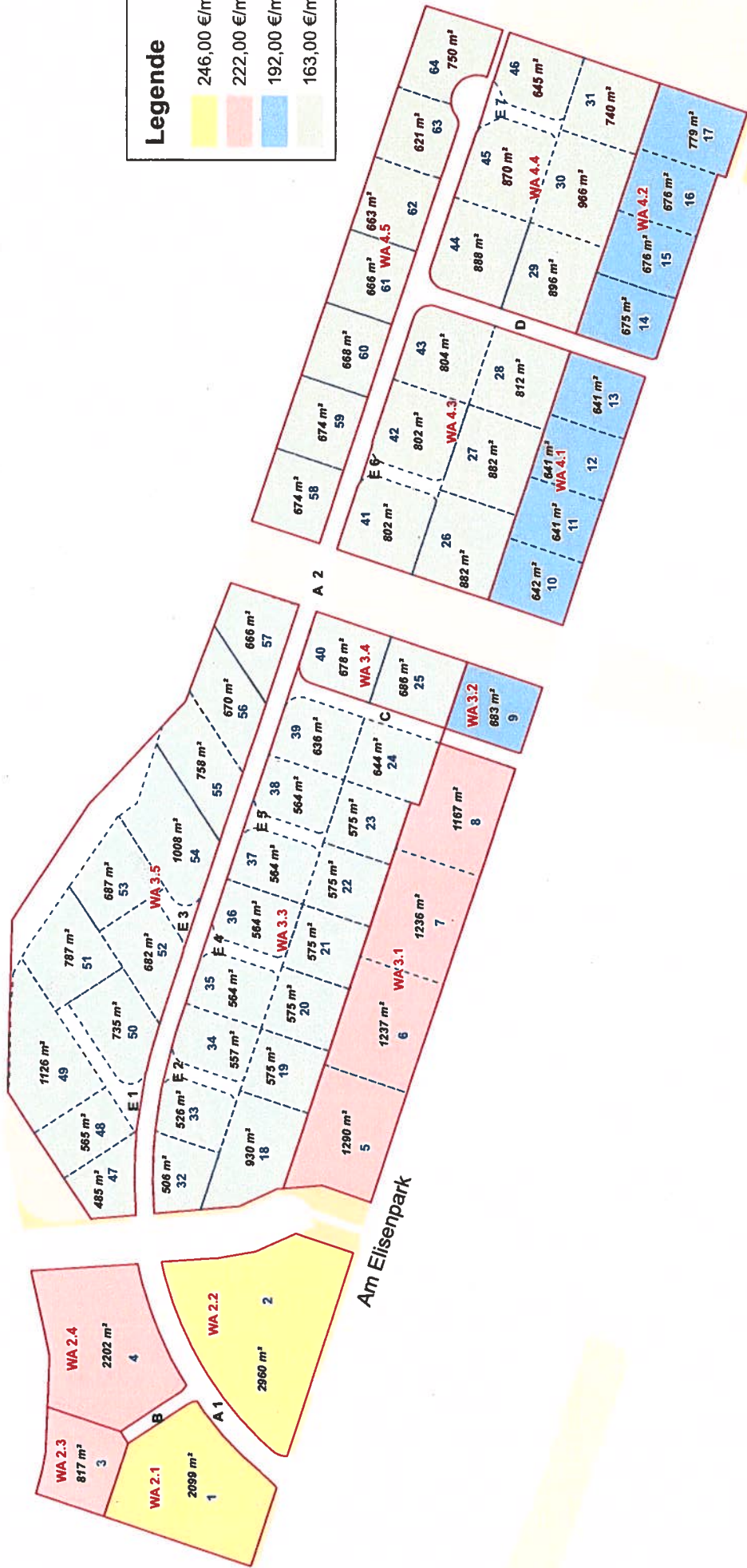
Egbert Liskow  
Präsident der Bürgerschaft



Verweilfläche, Umräumung, Vorfahrtbildung und Weitergabe  
 Zu den angegebenen Flächenangaben sind die Flächenanteile  
 zu berücksichtigen, die bei Fahrten oder  
 zum eigenen nichtgewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei



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



Universitäts- und Hanzestadt  
**Greifswald**  
 Der Oberbürgermeister  
 Stadtbauamt • Abt. Vermessung  
 17489 Greifswald • Markt 15

# B-Plan 13 Am Eisenpark

## Parzellierungsplan

Gemarkung: Koitenhagen  
 Flur: 1  
 Lagebezug: ETRS89/ UTM

Maßstab: 1:1.500  
 Auftrags-Nr.: 19-078-A23.1  
 Hergestellt am: 17.08.2020  
 Unterschrift: i. A. K. Stutz