BV-V/07/0531
Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

Weiteres Vergabeverfahren Baufeld 2 aus B-Plan 13

Einbringer/in	*Datum*
23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	03.02.2022

Beratungsfolge		*Sitzungsdatum*	*Beratung*
Senat (S)	Beratung	15.02.2022	N
Ortsteilvertretung Schönwalde II und Groß Schönwalde (OTV SWII)	Beratung	02.03.2022	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	07.03.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	21.03.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	04.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt, dass nach zweifacher erfolgloser Ausschreibung für mietpreisgünstigen Wohnraum

1. Baufeld 2 nunmehr für den frei finanzierten Miet- oder Eigentumswohnungsbau ohne weitere Vorgabe eines Mietpreises gegen Gebot ausgeschrieben werden soll. Das Mindestgebot soll 246 €/m² betragen gemäß Wertermittlung des Gutachterausschusses. Den Zuschlag erhält das Höchstgebot.

2. Es ist eine Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist und ein Wiederkaufsrecht bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung zu vereinbaren.

Sachdarstellung

Zu1.)
Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin von Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 13 – Am Elisenpark. Das dort gelegene Baufeld 2 (s. Lageplan, **Anlage 1**) wurde gemäß den Bürgerschaftsbeschlüssen BV-V/07/0271 v. 19.10.2020 und BV-V/07/0332-01 v. 01.02.2021 (s. **Anlage 2**) bereits zweimal öffentlich zum Verkauf bzw. zur Vergabe eines Erbbaurechts ausgeschrieben mit der Maßgabe, auf der Fläche mietpreisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Den Zuschlag sollte erhalten, wer die geringste durchschnittliche Startmiete aller neu zu errichtenden Wohnungseinheiten anbietet.

Die erste Ausschreibung erfolgte in der Ostseezeitung regional, im Stadtblatt sowie auf der Internetseite der Stadt ab Februar 2021. Die Ausschreibungsfrist endete am 27.04.2021. Als einziger Bewerber hat die WGG e.G. Greifswald nachträglich mit Posteingang vom 21.05.2021 ein Angebot vorgelegt, dass auf

der Bauparzelle 2 eine genossenschaftliche Quartiersbebauung gemäß den Ausschreibungsbedingungen zu bezahlbaren Mietkonditionen vorsah.

Mangels weiterer Bewerber wurde vom Immobilienverwaltungsamt eine Vorlage zum Verkauf von Baufeld 2 an die WGG in die Sitzung des Hauptausschusses vom 30.08.2021 eingebracht. Der Hauptausschuss beschloss mehrheitlich, die Verkaufsvorlage nicht auf die Tagesordnung zu setzen, da der von der WGG angebotene Mietpreis von 9,95 €/m² als zu hoch für mietpreisgünstiges Wohnen angesehen wurde. Dieser läge bei maximal 8,50 €/m².

Aus diesem Grund wurde Baufeld 2 ab Oktober 2021 erneut zum Verkauf ausgeschrieben, dieses Mal mit Vorgabe eines Mietpreises von maximal 8,50 €/m². Die Ausschreibung erfolgte in der Gesamtausgabe der OZ, im Stadtblatt, im Internet und zusätzlich noch in der Berliner Zeitung. Die Ausschreibungsfrist endete am 11.01.2022. Im Rahmen der zweiten Ausschreibung ist kein Angebot eingegangen. Es gab auch keine Interessentenanfragen wie noch während der ersten Ausschreibung.

Bereits im Verlauf der ersten Ausschreibung war deutlich zu erkennen, dass das Interesse an einer Bebauung der Parzelle zu den vorgegebenen Rahmenbedingungen (mietpreisgünstiges Wohnen) nicht sonderlich hoch war. Es gab zwar neben der WGG einige wenige telefonische Anfragen, aber daraus entwickelten sich keine weiteren Bewerbungen. Die Anfragenden gaben zum einen an, dass die Flächengröße von Baufeld 2 ungünstig geschnitten wäre. Außerdem sei der Kaufpreis zu hoch, so dass dieser durch mietpreisgünstige Wohnungen nicht refinanzierbar sei. Des Weiteren wiesen die Anfragenden auf die derzeit unsichere Lage im Baugeschäft hin, insbesondere auf den Mangel an Bauhandwerkern und einer Explosion der Baukosten.

Angesichts der Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Baufeldes schlägt das Immobilien-verwaltungsamt nunmehr vor, eine weitere überregionale Ausschreibung vorzunehmen und dabei Vorgaben zum Mietpreis außen vor zulassen. Das Baufeld soll ohne Einschränkungen für den frei finanzierten Miet- oder Eigentumswohnungsbau gegen Gebot ausgeschrieben werden, da auch Bedarf für Eigentumswohnungen bzw. für gehobene Mietwohnungen besteht. Das Mindestgebot soll 246 €/m² betragen gemäß Wertermittlung des Gutachterausschusses.

Alternativ könnte ggf. auch die Schaffung der meisten Wohnfläche als Vergabekriterium beschlossen werden. Dies hat den Nachteil, dass der Bebauungsplan die maximale zulässige Wohnfläche durch Baugrenzen, Geschosshöhen etc. exakt vorgibt und erfahrungsgemäß durch Investoren sowieso in der Regel die maximale Bebaubarkeit ausgereizt wird. Insofern ist es nur begrenzt aussagekräftig.

Auch eine mögliche Vergabe nach Nutzungskonzept erscheint nicht zielführend. Die Nutzungsart „Wohnen“ ist festgelegt. Die baulichen Vorgaben ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und sind ohnehin einzuhalten.

Zu 2.)
Zur Sicherung der Umsetzung des Bauvorhabens sind eine Bauverpflichtung innerhalb einer angemessenen Frist und ein Wiederkaufsrecht bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen

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

	Teil-haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	nein

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

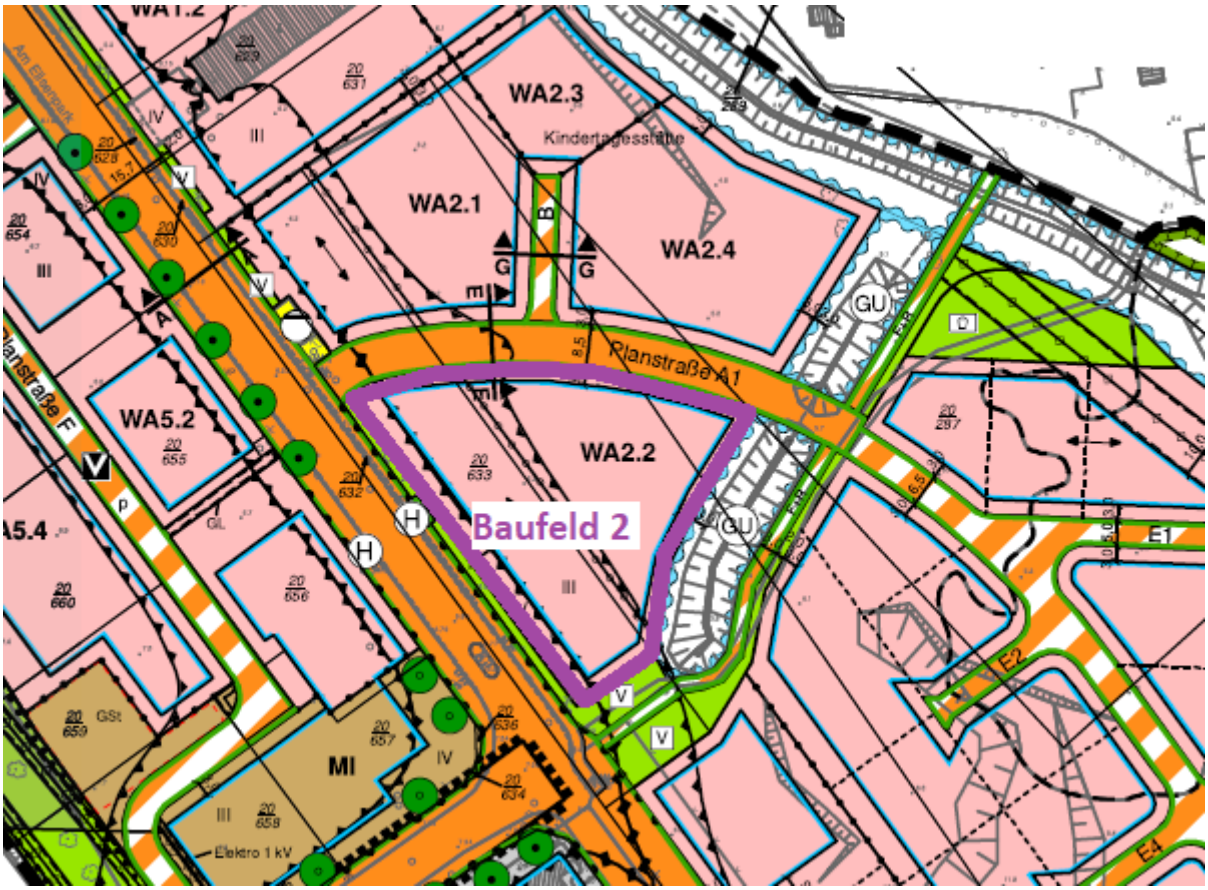
Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		nein

<u>Begründung:</u>

Anlage/n

1 Lageplan B-Plan 13 öffentlich
2 Beschlüsse BV-V/07/0271 und BV-V/07/0332-01 öffentlich


WA2.3
Kindertagesstätte
WA2.1
WA2.4
Planstraße A1
WA2.2
Baufeld 2
WA5.2
MI
Elektro 1 kV
E1
E2
E4

BV-V/07/0332-01
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

- Beschluss -

Einbringer
23 Immobilienverwaltungsamt

Gremium	*Sitzungsdatum*	*Ergebnis*
Hauptausschuss	18.01.2021	auf TO der BS gesetzt
Bürgerschaft	01.02.2021	ungeändert beschlossen

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

Beschluss:

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 m² 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 €/m²) 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 m² wird für den bezahlbaren Mietwohnungsbau öffentlich zum Grundstückswert von 728.160 € (entspricht 246 €/m²) 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.

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

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
mehrheitlich	4	1

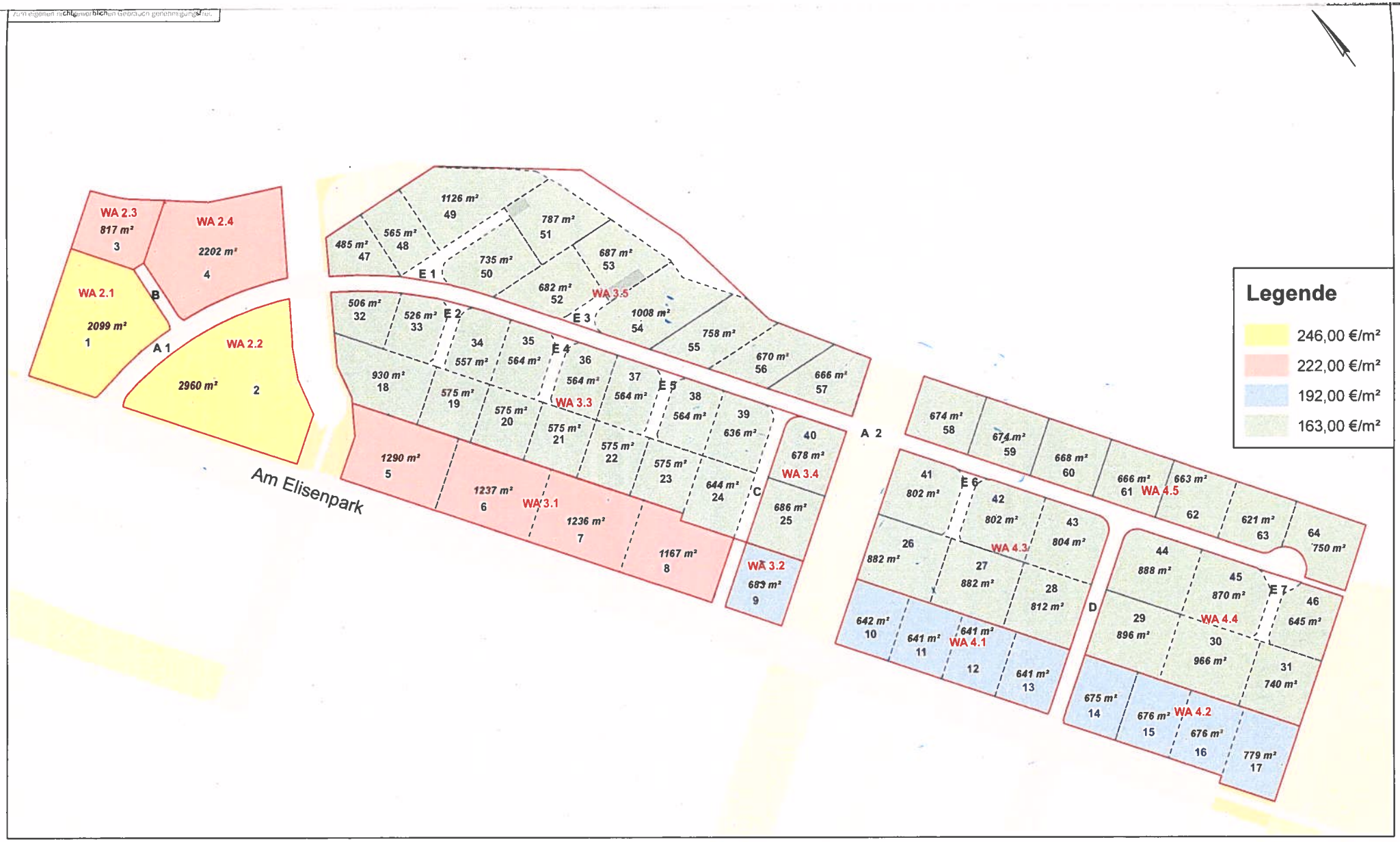
Anlage 1 B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich

Anlage 2 Beschluss BV-V/07/0271 vom 19.10.2020 öffentlich

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD 010

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

Zum eigenen nichtgewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei.



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

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

B-Plan 13 Am Elisenpark

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

BV-V/07/0271
öffentlich

Universitäts- und Hansestadt
Greifswald

- Beschluss -

Einbringer
23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten

Gremium	*Sitzungsdatum*	*Ergebnis*
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:

Planungs-abschnitt	**Zulässige Geschosse**	**Bau-parzelle**	**GFZ**	**Zulässige Anzahl WE**	**GRZ**	**Bewertung GAA €/m²**
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

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD 010

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft

zum eigenen nichtgewerblichen Gebrauch genehmigungsfrei

Hansestadt
Greifswald

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

B-Plan 13 Am Elisenpark

Parzellierungsplan

Gemarkung:	Koitenhagen	Maßstab:	1:1 500
Flur:	1		
Lagebezug:	ETRS89/ UTM	Auftrags-Nr.:	19-078-A23.1
		Hergestellt am:	17.08.2020
		Unterschrift:	i. A. K. Stutz