



Weiteres Vergabeverfahren Baufeld 2 aus B-Plan 13

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 03.02.2022
-------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
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 Immobilienverwaltungsamt 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

Begründung:

Anlage/n

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