



Vergabeverfahren Arndtstraße 2 (altes Stadtarchiv)

<i>Einbringer/in</i> 23 Immobilienverwaltungsamt	<i>Datum</i> 22.03.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft (BS)	<i>Sitzungsdatum</i> 04.04.2022	<i>Beratung</i> Ö
--	------------------------------------	----------------------

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt

1. die Ausschreibung des Grundstücks Arndtstraße 2 zum Verkauf mit der Maßgabe, das Einzeldenkmal zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Die Vergabe erfolgt anhand eines für die Arndtstraße 2 neu gefassten Kriterienkataloges (**s. Anlage 2**), der die Beurteilung von städtebaulichen und energetischen Kriterien vorsieht.
2. Zur Umsetzung soll im nachfolgenden Kaufvertrag eine Sanierungsverpflichtung aufgenommen werden sowie ein Wiederkaufsrecht bei Nichterfüllung der Verpflichtung.

Sachdarstellung

Das städtische Verwaltungsgebäude Arndtstraße 2 (Lageplan s. **Anlage 1**) wird nach Umzug des Stadtarchivs in das neue Gebäude An den Wurthen für die Verwaltungstätigkeit nicht mehr benötigt.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt. Gemäß geltender Städtebauförderrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StBauFR M-V) fällt das Grundstück nach Aufgabe der Verwaltungstätigkeit unter die sogenannten D4-Grundstücke, es muss demnach zwingend privatisiert werden.

Das Gebäude Arndtstraße 2 ist in die Denkmalliste der Universitäts- und Hansestadt Greifswald aufgrund seiner für die Stadtentwicklung geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung als Einzeldenkmal eingetragen. Das öffentliche Interesse an dem Erhalt des Gebäudes soll sich auch in den Ausschreibungskriterien widerspiegeln. Da die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes im Vordergrund steht, soll die Vergabe nach städtebaulichen und energetischen Kriterien erfolgen.

Zu diesem Zweck wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde und dem Rechtsamt ein Kriterienkatalog eigens zur Vergabe der Arndtstraße 2 neu gefasst, der eindeutige und transparente Regelungen zur Punktevergabe enthält. Bei gleicher Gesamtpunktzahl soll das Los über die Vergabe entscheiden.

Vom Stadtbauamt wird eindeutig eine Wohnnutzung favorisiert. Auf soziale Kriterien, wie Extrapunkte für Vereinsnutzung oder alternative Wohnformen wird bewusst verzichtet. Vereine oder Gemeinschaftsprojekte haben die gleiche Chance wie alle anderen Bewerber, mit einem guten städtebaulichen und denkmalgerechten Konzept und einem soliden Finanzierungsplan den Zuschlag zu erhalten.

Aufgrund des bestehenden Sanierungsstaus und um einen längerfristigen Leerstand zu vermeiden, ist ein möglichst zeitnaher Verkauf geboten.

Die Wertermittlung des Grundstücks wurde im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung an das Dipl.-Ing.-Büro Lüder in Greifswald in Auftrag gegeben. Dieses hat zum Stichtag 19.04.2021 einen Verkehrswert (=sanierungsbedingten Endwert) von 404.000,00 € für das Grundstück einschließlich der vorhandenen Bebauung ermittelt.

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 zuständig, da der Grundstückswert der betreffenden Grundstücke zwischen 25.000 € und 600.000 € liegt. Aus diesem Grund sollte auch vom Hauptausschuss die Entscheidung zur Vergabe bzw. zu den Vergabekriterien getroffen werden. Im Hauptausschuss wurde auf Vorschlag des Oberbürgermeisters entschieden, die Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vornehmen zu lassen.

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					

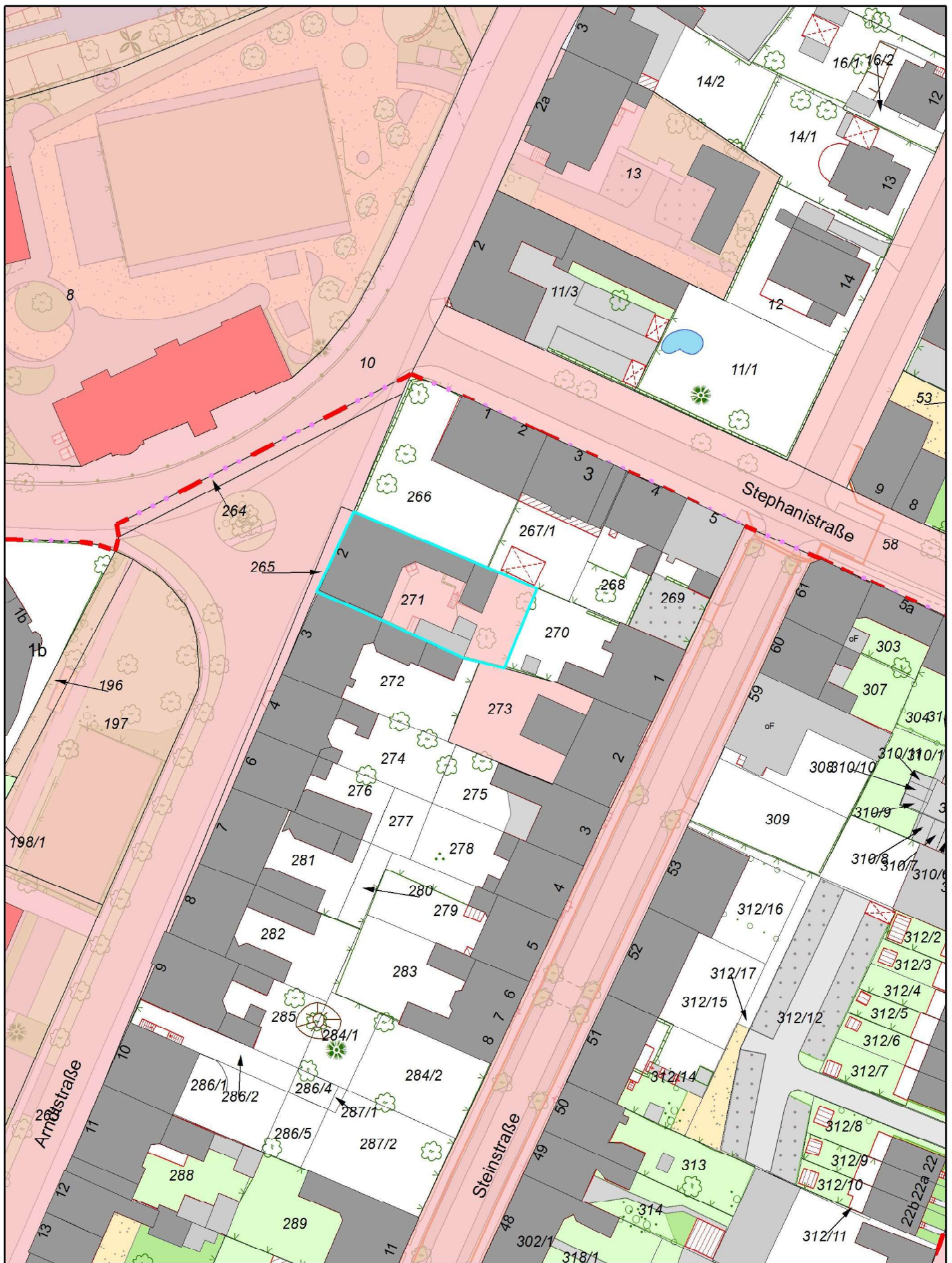
Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		nein

Begründung:

Anlage/n

- 1 Lageplan Arndtstraße 2 öffentlich
- 2 Kriterienkatalog Arndtstraße 2 vom 01.02.2022 öffentlich



Arndtstraße 2

Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 40 m

Ersteller view_intern (view)

Erstellungsdatum 09.02.2021



Universitäts- und Hansestadt

Greifswald



Kriterienkatalog für die Vergabe des bebauten Grundstückes Arndtstraße 2 (altes Stadtarchiv), Einzeldenkmal im Sanierungsgebiet

Voraussetzungen:
Formblatt „Anlage zum Finanzierungskonzept“ vollständig ausgefüllt und beigelegt, einschließlich Nachweis des Eigenkapitals
Finanzierungszusagen, als Begleitschreiben der Bank bzw. konkrete vorhabenbezogene Zusagen einer Bank (entbehrlich bei 100 % Eigenkapital)
Aussage zur Höhe der Gesamtkosten auf Basis einer detaillierten Kostenschätzung

Die Bewertung der nachfolgenden Kriterien erfolgt nur dann, wenn die vorgenannten Unterlagen vollständig vorliegen.

Städtebauliche Kriterien

Eine Bewertung des Angebotes erfolgt nur, sofern das Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist und das Ortsrecht (Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung, Sanierungssatzung Innenstadt/ Fleischervorstadt, Erhaltungssatzung Fleischervorstadt, Gestaltungssatzung Fleischervorstadt) einhält.

1. Nutzungskonzept: Nutzungsart	max. mögliche Punkte
Die bevorzugte Nutzungsart ist das Wohnen. Wohnen: 5 Pkt. Mischnutzung: 3 Pkt. reine Gewerbenutzung: 1 Pkt.	5
Gesamtpunktzahl Nutzungskonzept	5

2. Sanierungskonzept	max. mögliche Punkte
2.1 Erhalt der Gebäudestruktur Hauptgebäude: 6 Punkte Flügelbau: 4 Punkte Anbau (Kopfbau): 2 Punkte	12
2.2 Erhalt der Raumstruktur teilweiser Erhalt: max. 3 Punkte vollständiger Erhalt: max. 6 Punkte	6
2.3 Erhalt der inneren Erschließungsstruktur	2
2.4 Erhalt und Wiederbeschaffung der historischen Innenausstattung (u. a. Türen, Treppen, Stuckdecken, Dielenböden)	6
2.5 Erhalt der Straßenfassade, Gestaltungskonzept mit Ansicht und Materialbeschreibung	5
2.6 Sanierung und Gestaltung der Hoffassade im Bestand (u. a. Erhalt der Treppenhausverglasung), Gestaltungskonzept mit Ansichten und Materialbeschreibung	4
2.7 Freiraumnutzung (allg. Aufenthaltsqualität für Nutzer, Anteil und Qualität der Grünflächen, sparsame Versiegelung, Erhalt vorhandener Bäume, Bau von Spielplatz, Wäscheplatz, Abstellmöglichkeiten für Räder, Kinderwagen etc.)	3
2.8 Energetische Sanierung: KFW-Effizienzhaus 70: 2 Punkte KFW-Effizienzhaus 55: 4 Punkte Einsatz erneuerbarer Energien: 1 zusätzl. Punkt	5
2.9 Verwendung ökologischer Baumaterialien bei der Sanierung (Beschreibung)	1
Gesamtpunkte Sanierungskonzept	44

Gesamtpunktzahl	max. mögliche Punkte
1. Nutzungskonzept	5
2. Sanierungskonzept	44
maximal möglich, gesamt:	49

Bei gleicher Gesamtpunktzahl entscheidet das Los.