



Weiteres Vergabeverfahren Baufeld 2 aus B-Plan 13

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 01.04.2022
---	----------------------------

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

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Nach zweifacher erfolgloser Ausschreibung für mietpreisgünstigen Wohnraum wird das Baufeld 2 im B-Plan 13 nunmehr für den frei finanzierten Wohnungsbau gegen Gebot ausgeschrieben. Das Mindestgebot hat gemäß Wertermittlung des Gutachterausschuss 246 €/m² zu betragen. Den Zuschlag erhält das Höchstgebot.
2. Mindestens 70% der entstehenden Wohnungen müssen als selbstgenutzte Eigentumswohnungen vermarktet werden. Dies gilt nur für den ersten Verkaufsfall.
3. Es ist eine Bauverpflichtung mit einer angemessenen Frist zur Bebauung zu vereinbaren. Bei Nichterfüllung steht der Stadt ein Wiederkaufsrecht zu

Sachdarstellung

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

Angesichts der Schwierigkeiten bei der Vermarktung des Baufeldes, schlägt die Verwaltung nunmehr eine weitere überregionale Ausschreibung entsprechend dem Beschlusstext vor. Das Mindestgebot soll gemäß Wertermittlung des Gutachterausschusses 246 €/m² betragen

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					

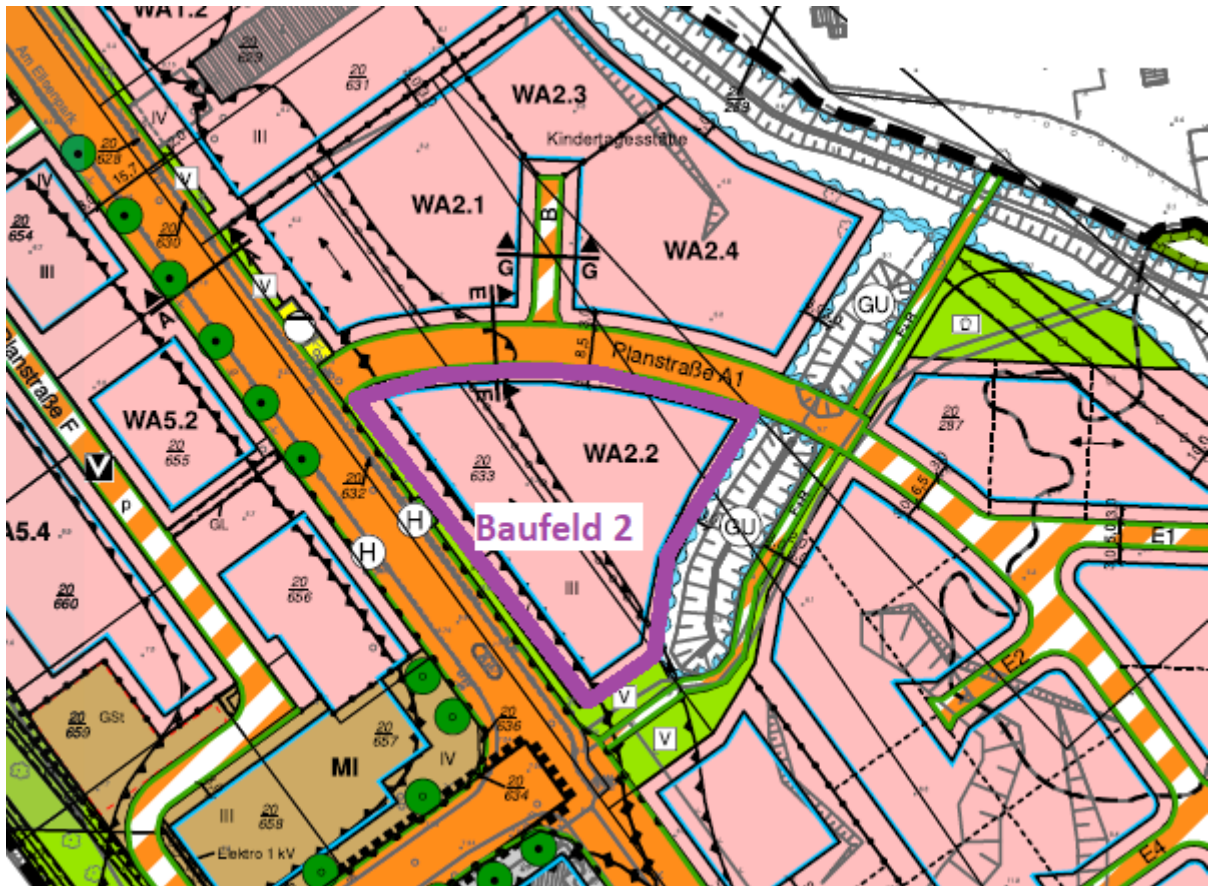
Auswirkungen auf den Klimaschutz

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





- Beschluss -

Einbringer

23 Immobilienverwaltungsamt

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Ergebnis</i>
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:

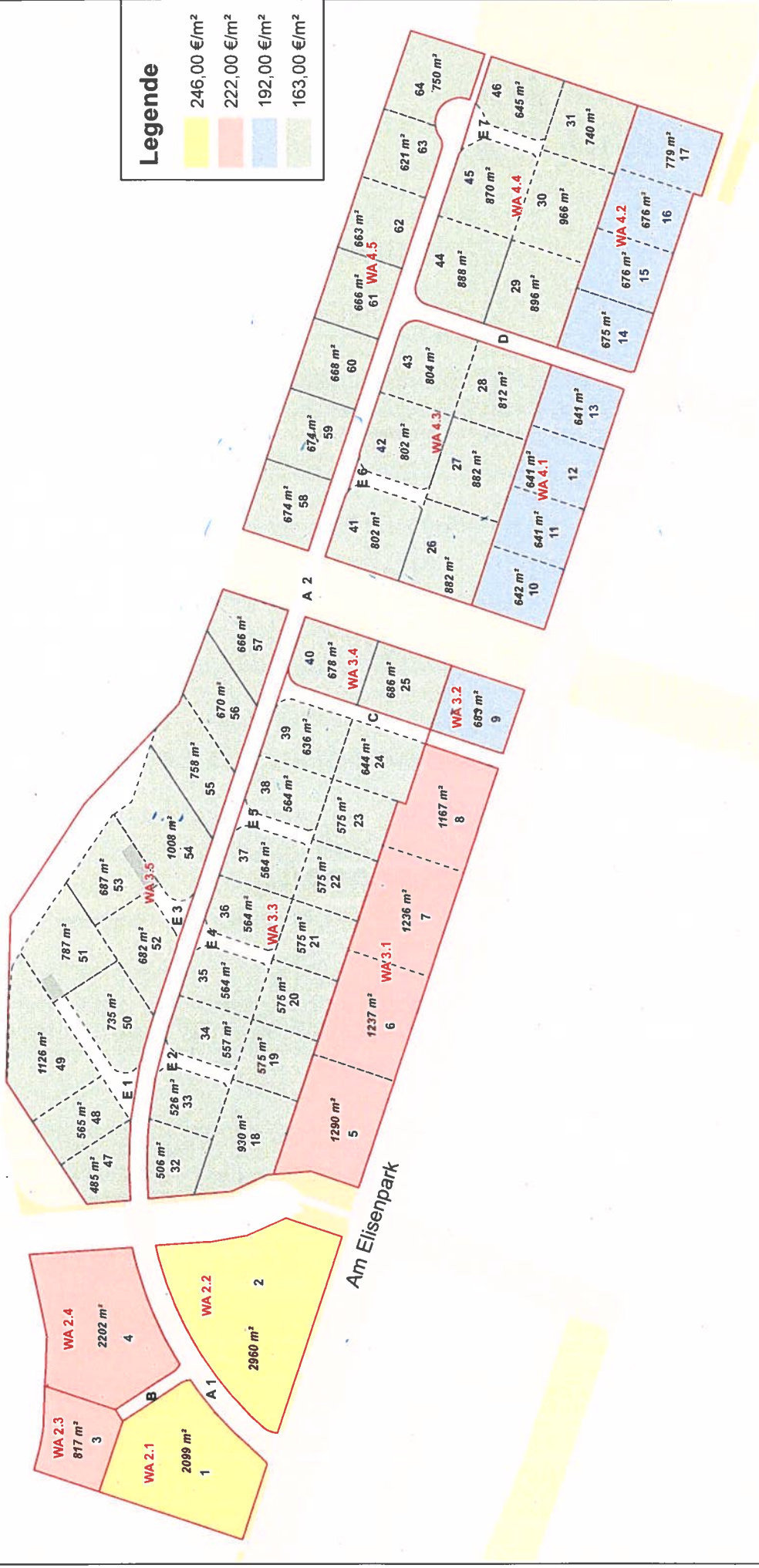
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
mehrheitlich	4	1

Anlage 1 B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich

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



Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft



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

Universitäts- und Hainstadt
Greifswald
 Der Oberbürgermeister
 Stadtbauamt · Abt. Vermessung
 17489 Greifswald · Markt 15



- 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:

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 Bebauungsplangebietem 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:

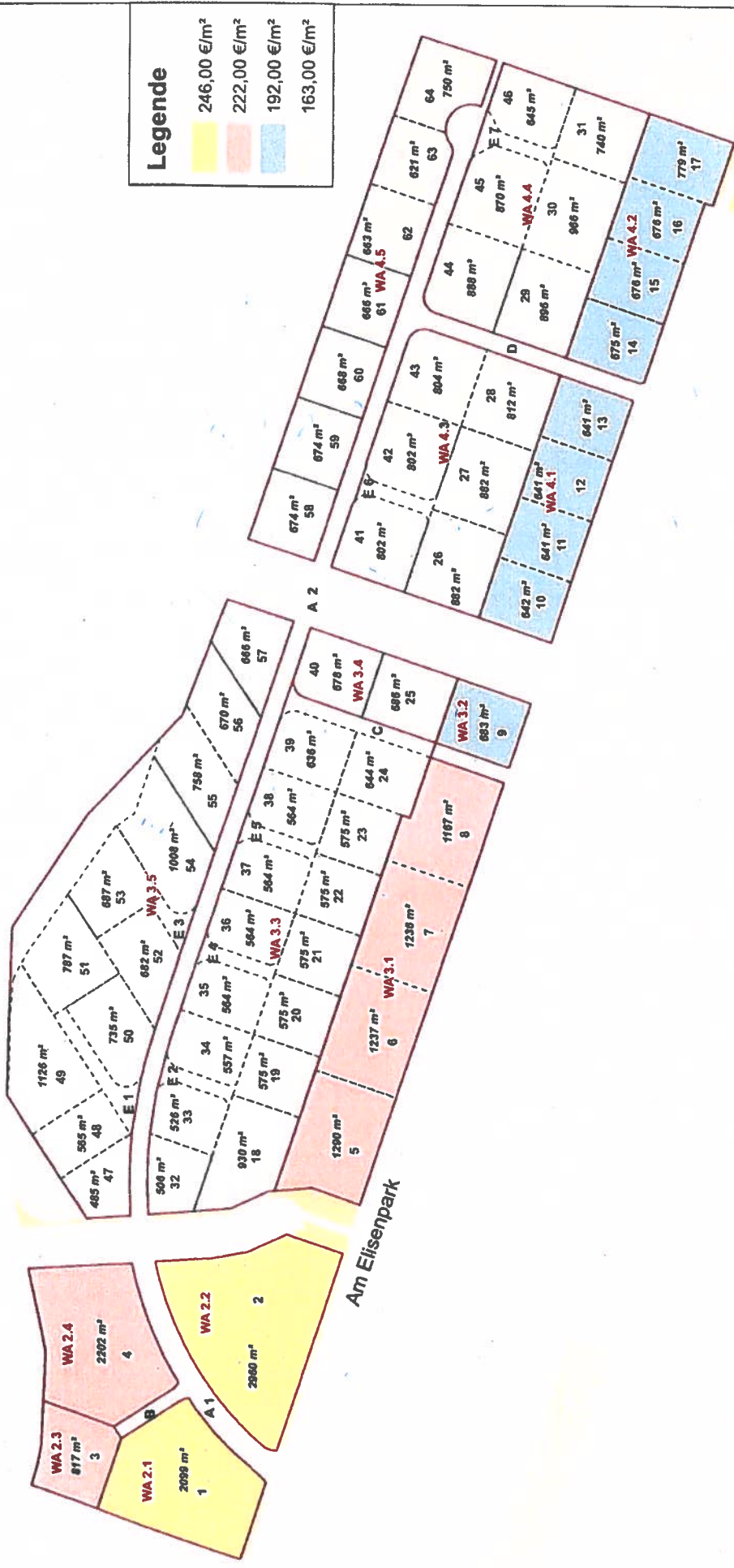
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
mehrheitlich	0	1

Anlage 1 B-Plan 13 Parzellenflächenpreise öffentlich



Egbert Liskow

Egbert Liskow
Präsident der Bürgerschaft



Gemarkung: Kottenhagen
 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

B-Plan 13 Am Eisenpark

Parzellierungsplan

Greifswald
 Der Oberbürgermeister
 Stadtbaumeister - Abt. Vermessung
 17489 Greifswald · Markt 15