



Vergabeverfahren Arndtstraße 2

<i>Einbringer/in</i> 23.1 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Liegenschaften/Forsten	<i>Datum</i> 14.03.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Senat (S)	Beratung	04.04.2023	N
Ortsteilvertretung Innenstadt (OTV In)	Beratung	26.04.2023	Ö
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	08.05.2023	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beschlussfassung	22.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss 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 extra für das ehemalige Stadtarchiv neu gefassten und mehrfach abgestimmten Kriterienkataloges (**s. Anlage 2**), der nunmehr neben städtebaulichen Kriterien auch wohnungspolitische Kriterien beinhaltet.
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.

Zu diesem Zweck wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtentwicklung/ Untere Denkmalschutzbehörde und dem Rechtsamt sowie unter Mitwirkung politischer Vertreter ein Kriterienkatalog eigens zur Vergabe der Arndtstraße 2 erarbeitet und mehrfach abgestimmt mit dem Ziel, soweit wie realisierbar, eine eindeutige und transparente Punktevergabe zu ermöglichen.

Da die denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes im Vordergrund steht, sollen bei der Vergabe vor allem die städtebaulichen Kriterien bewertet werden. Dies spiegelt sich in der höheren Punktzahl wieder, die für die Einhaltung dieser Kriterien angesetzt wurden. Im Rahmen der städtebaulichen Kriterien wurden auf Wunsch der Fraktionen nunmehr auch Extrapunkte für die energetische Sanierung aufgenommen, sofern diese dem Denkmalschutz nicht entgegenstehen. So soll für ein KfW-Effizienzhaus „Denkmal“ 4 Punkte und für ein KfW-Effizienzhaus „Denkmal - Erneuerbare-Energien-Klasse“ sogar 8 Punkte vergeben werden. Für den sonstigen Einsatz erneuerbarer Energien können bis zu 3 Punkte vergeben werden.

Da seitens der politischen Gremien gewünscht wurde, auch wohnungspolitische Aspekte zu berücksichtigen, wurden nachträglich weitere Punkte aufgenommen, sofern Investoren nach erfolgter Fertigstellung der Sanierung eine Kaltmiete unter 8,50 €/m² netto anbieten. Weitere Punkte können vergeben werden, falls sich die Investoren verpflichten, den Mietpreis länger als 2 Jahre zu halten.

Für alternative Wohnformen wie zum Beispiel genossenschaftliches Gemeinschaftswohnen oder Mehrgenerationenwohnen werden zusätzlich maximal drei Punkte vergeben.

Bei gleicher Gesamtpunktzahl soll das Los über die Vergabe entscheiden, um Chancengleichheit und Transparenz zu garantieren.

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. Da das Wertgutachten nur zwei Jahre gültig ist, wurde nunmehr eine Fortschreibung des Gutachtens beantragt.

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.

Finanzielle Auswirkungen

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

Teil-	Produkt/Sachkonto/	Bezeichnung	Betrag in €
-------	--------------------	-------------	-------------

	haushalt	Untersachkonto		
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					

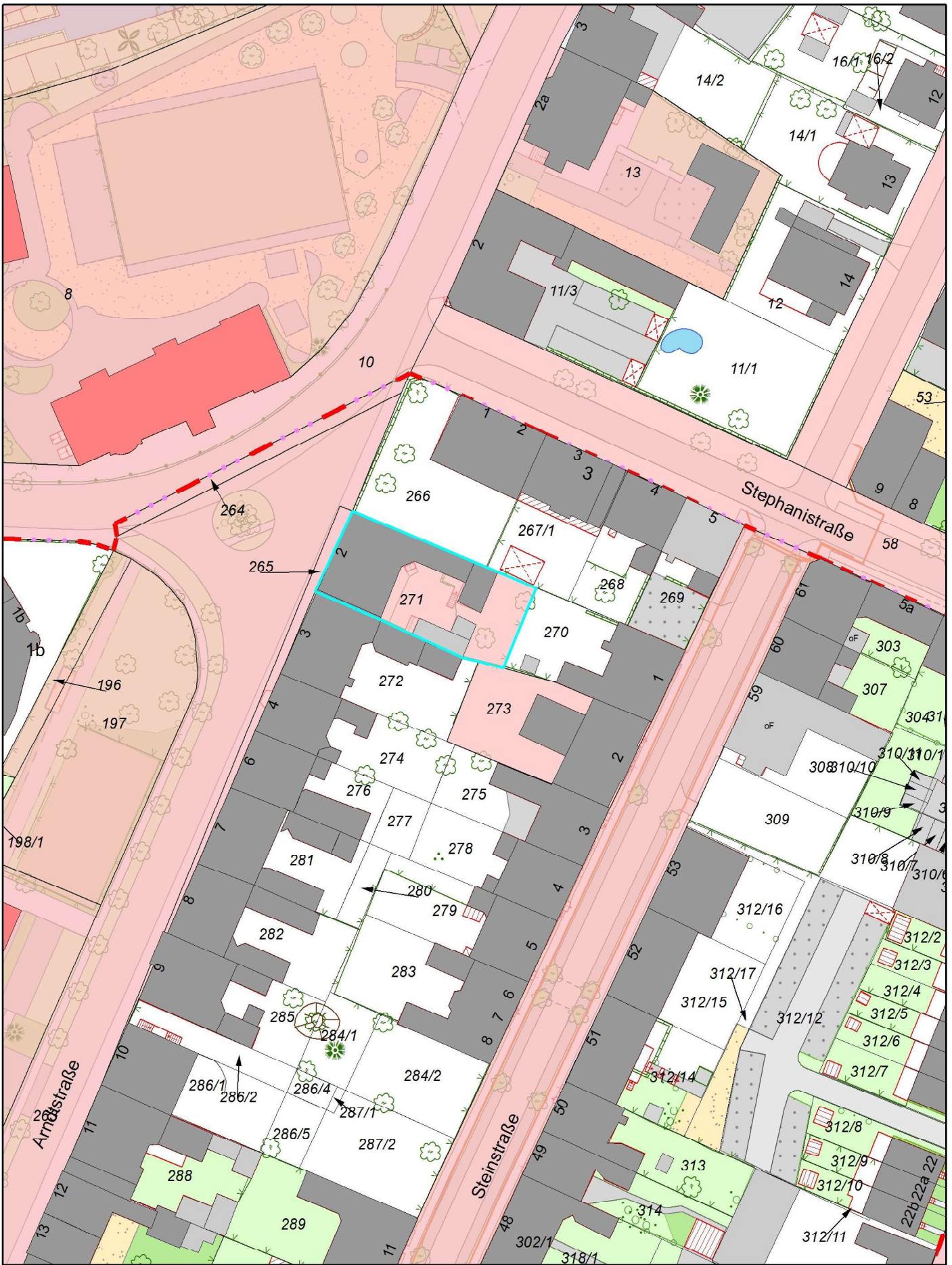
Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		nein

Begründung:

Anlage/n

- 1 Lageplan öffentlich
- 2 Kriterienkatalog Vergabe Arndtstraße 2 öffentlich



Arndtstraße 2

Erstellt für Maßstab 1:1.000



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.

I. Städtebauliche Kriterien

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

1. Nutzungskonzept: Nutzungsart	max. mögliche Punkte
Die bevorzugte Nutzungsart ist das Wohnen. Wohnen: 5 Punkte Mischnutzung: 3 Punkte reine Gewerbenutzung: 1 Punkt	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 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, Konzept 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 Denkmal: 4 Punkte KFW-Effizienzhaus Denkmal - Erneuerbare-Energien-Klasse: 8 Punkte https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus/ Einsatz erneuerbarer Energien: 3 Punkte	8
Gesamtpunkte Sanierungskonzept		46

II. Wohnungspolitische Kriterien

1. Mietpreis

Der Investor garantiert nach erfolgter Sanierung und ab Fertigstellung der Wohnungen die Vermietung zum folgenden Mietpreis (Netto – kalt) je m ² :	
unter 8,50 €*	15
8,50 € - 9,50 €*	10
9,50 € - 10,50 €*	5
über 10,50 €	0
max. möglich	15

*Der Investor verpflichtet sich, Mieterhöhungen nicht vor Ablauf von 2 Jahren nach Sanierung und Erstbezug der Wohnungen vorzunehmen.

2. Dauer Mietpreisbindung

vorgeschriebene Mietpreisbindung von 2 Jahren	0
für jedes volle Jahr über 2 Jahre (Zusatzjahre)	0,5*

*z.B. bei Angebot von 10 Jahren Mietpreisbindung (8 Zusatzjahre) ergeben sich somit **4 Punkte**

3. Alternative Wohnformen

projektbezogenes genossenschaftliches Wohne:	2 Punkte	max. möglich: 3
Mehrgenerationenwohnen:	1 Punkt	

Gesamtübersicht

I.	Städtebauliche Kriterien	
1.	Nutzungskonzept	5
2.	Sanierungskonzept	46
II.	Wohnungspolitische Kriterien	
1.	Mietpreis	15
2.	Dauer Mietpreisbindung (z.B. 10 Jahre)	4
3.	Alternative Wohnformen	3
	Max. Punktzahl	73

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Vergabe.