

BS-Beschluss öffentlich
B158-06/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/262
 Erfassungsdatum: 10.02.2015

Beschlussdatum:
13.04.2015

Einbringer:
Dez. II, Amt 23

Beratungsgegenstand:

Ausschreibungsverfahren Grundstück Baderstraße 23/24

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	17.02.2015	8.5				
OTV Innenstadt	04.03.2015	6.1		7	1	1
Ausschuss f. Finanzen, Liegenschaften, Beteiligungen	09.03.2015	5.5		12	1	1
Hauptausschuss	23.03.2015	5.4	auf TO der BS gesetzt	13	0	0
Bürgerschaft	13.04.2015	6.6		mehrheitlich	1	3

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt SSV	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	2015
Finanzhaushalt SSV	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	2015

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

Im Rahmen der demnächst vorgesehenen öffentlichen Ausschreibung der Baderstraße 23/24 (ehem. FFW Greifswald) zum Verkauf mit Sanierungsverpflichtung soll die anschließende Vergabe des Grundstückes nach

dem am 15.05.2012 von der Bürgerschaft beschlossenen Kriterienkatalog (siehe Anlage) erfolgen, jedoch

1. ohne Wertung des Kriteriums der Eigennutzung unter Punkt II und
2. unter Einschränkung der „Sozialen Kriterien“ (Punkt V) auf die Wertung des Kriteriums der öffentlichen bzw. der besonderen sozialen oder kulturellen Nutzung. Hierbei soll abweichend vom Kriterienkatalog eine Punktzahl von maximal 2 Punkten vergeben werden können.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist Eigentümerin des Grundstücks in Greifswald, Baderstraße 23/24 (ehemalige FFW). Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Innenstadt/Fleischervorstadt und ist mit einem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex bebaut, der bis zum 01.07.2014 teilweise als Verwaltungssitz genutzt wurde, seitdem jedoch leer steht und seitens der Stadt nicht mehr benötigt wird. Das Objekt soll nun öffentlich zum Verkauf mit Sanierungsverpflichtung ausgeschrieben werden. Ein aktuelles Wertgutachten liegt dem Immobilienverwaltungsamt vor. Danach wurde der Verkehrswert des Objektes zum Stichtag 17.11.14 mit 490.000,00 € (=sanierungsbedingter Endwert) ermittelt.

Die Vergabe von bebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet erfolgt anhand des von der Bürgerschaft mit Datum vom 15.05.2012 beschlossenen Kriterienkataloges zum Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet (B464-25/12). Die Bewertung der Kaufanträge wird durch Mitarbeiter des Stadtbauamtes und des Immobilienverwaltungsamtes vorgenommen. Ausgehend von dieser Bewertungsmatrix ergibt sich die Rangfolge der Bewerber.

Das Immobilienverwaltungsamt schlägt in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vor, bei der Vergabe der Baderstraße 23/24 auf die Wertung der Eigennutzung unter Punkt II des Kriterienkataloges zu verzichten. Des Weiteren soll bei den „Sozialen Kriterien“ unter Punkt V nur eine Wertung des Kriteriums der öffentlichen bzw. der besonderen sozialen oder kulturellen Nutzung erfolgen. Hierbei soll eine höhere Punktzahl (max. 2 Punkte) vergeben werden können, um mehr Spielraum für die Bewertung unterschiedlicher Konzepte zu haben.

Aufgrund seiner Komplexität und Größe ist das Objekt für eine ausschließliche Wohnnutzung zu eigenen privaten Zwecken ungeeignet. Aus städtebaulicher Sicht wird aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur zukünftig eine öffentliche, soziale oder kulturelle Nutzung bevorzugt. Die Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich auch möglich, so dass eine teilweise Eigennutzung zu Wohnzwecken bewertet werden könnte, jedoch sollte diese bei der Vergabe der Baderstraße 23/24 nicht ausschlaggebend sein. Aus Sicht der bewertenden Ämter soll vielmehr die Bewertung des Sanierungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes in Hinblick auf eine geeignete Nutzung, die Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und das Einfügen des Objektes in die nähere Umgebung im Vordergrund stehen.

Bis auf das Kriterium der öffentlichen bzw. der besonderen sozialen und kulturellen Nutzung, welches aus Sicht des Stadtbauamtes einen größeren Stellwert einnimmt,

sind die übrigen sozialen Kriterien unter Punkt V bei der Vergabe der Baderstraße 23/24 ungeeignet und sollten daher nicht maßgeblich die Vergabeentscheidung beeinflussen.

Das Objekt war nicht vermietet, so dass sich die Abstimmung mit den Mietern erübrigt. Ob der Bauherr Kinder hat und eigenen Wohnraum schafft, sollte in Bezug auf die vorgenannten Ausführungen ebenfalls nicht ausschlaggebend sein.

Die Einhaltung von Vorgaben zur Barrierefreiheit ergibt sich ggf. schon aus den gültigen baurechtlichen Vorschriften.

Das Objekt im Rahmen einer Existenzgründung zu sanieren, erscheint aufgrund der enormen Investitionsgröße nicht haltbar. Ob der Bauherr Arbeits- oder Ausbildungsplätze schafft oder erhält, ist nach Erfahrung der auswertenden Ämter schwierig zu beurteilen und vor allem vertraglich rechtssicher zu fixieren sowie zu kontrollieren.

Diese Kriterien sollen daher bei der Vergabeentscheidung nicht gewertet werden.

Über diesen Beschluss zur Veränderung des Kriterienkataloges bei der Vergabe des Grundstückes Baderstr. 23/24 muss bereits im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung hingewiesen werden, um ein transparentes Vergabeverfahren zu gewährleisten.

In der Vergangenheit hat sich neben der Bewertung der Eigennutzung und der Sozialen Kriterien vor allem die vertragliche Absicherung der Einhaltung dieser Angaben immer wieder als sehr kompliziert und rechtlich sehr strittig erwiesen. Eine „gerechte“ Punktevergabe ist aufgrund der in der Praxis vorhandenen zahlreichen Facetten dieser Kriterien nur schwer umsetzbar. Eine Kontrolle der Richtigkeit bzw. der Einhaltung der in den Geboten angegebenen Informationen ist teilweise unmöglich. Aus diesem Grund wird die Stadtverwaltung diese Kriterien für zukünftige Ausschreibungen im Sanierungsgebiet auf den Prüfstand stellen und ggf. neu bearbeiten sowie anschließend in die politischen Gremien zur Entscheidung einbringen.

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 Baderstraße 23/24 zwischen 25.000 € und 600.000 € liegt. Aus diesem Grund sollte auch vom Hauptausschuss die Entscheidung zur den Vergabekriterien getroffen werden.

Anlagen:

Kriterienkatalog vom 15.05.2012

I. Finanzierungskonzept

- 1 Verhältnis Eigenkapital / Fremdkapital mit Bezug auf Gesamtinvestition (Neubau/ Sanierung + Grunderwerb), **ANLAGE** zum FIN-Konzept ausgefüllt + beigelegt
- 1 Realisierung **ohne** Städtebaufördermittel
- 1 Finanzierungszusagen
(Begleitschreiben der Bank bzw. konkrete vorhabensbezogene Zusage einer Bank)
- 1 Aussagen zur Höhe der Gesamtkosten liegt vor (realistisch ; detaillierte Kostenschätzung nach DIN)

4 max. möglich

Die Bewertung der nachfolgenden Kriterien ab II. erfolgt nur dann, wenn ein Finanzierungsnachweis gemäß Punkt I vorliegt.

II.1. Eigennutzung

- 2 Ja
- 1 Teilweise
- 0 Nein

2 max. möglich

II.2. Nutzungskonzept

- 1 Denkmalverträglichkeit
- 1 Nutzungsstruktur (Größe, Anordnung von Wohnungen)
- 1 Freiraumnutzung (Parken, Grün, allg. Versiegelung)
- 1 Nutzung gemäß Rahmenplanung / §34 BauGB / BauNVO usw.
- 1 Nutzung entspricht der Ausschreibung

5 max. möglich

III.1. Sanierungs-/Neubaukonzept

- 1 Erhalt oder Abbruch
- 1 Vollständiger oder Teilerhalt (z.B. Bauteile, wie Keller, Brandwände; Strukturen, wie Haupt- und Nebengebäude; Erschließung etc.)
- 1 Denkmalpflegerischer Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz
- 1 Erhalt oder Wiederbeschaffung historischer Bauteile und Gliederungselemente
- 1 Proportionen bei Neubau und allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses)
- 1 Dachausbildung etc.)
- 1 Besondere ökologische und energetische Maßnahmen

6 max. möglich

III.2. Bei Neubau

- 1 Einfügen in Quartiersstruktur, Berücksichtigung der Nachbarbebauung,
- 1 Detaillierte Baubeschreibung vorhanden (ja/nein)
- 1 Verträglichkeit der Baumasse
- 1 Besondere ökologische und energetische Maßnahmen

4 max. möglich

4

1

1

1

1

2

2

1

0

5

1

1

1

1

1

6

1

1

1

1

1

1

1

4

1

1

1

1

IV. Gestaltungskonzept	4
1 Gestaltungskonzept vorhanden mit Ansicht und Materialbeschreibung etc.	1
1 Verwendung/Ersatz der historischen Materialien (Holzfenster, historische Türen, Dachmaterial etc.)	1
1 Aufnahme der historischen Gestaltungsprinzipien	1
1 Vollständige Berücksichtigung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung	1
4 max. möglich	

V. Soziale Kriterien	14
Die Sanierungsobjekte sind teilweise vermietet und werden mit Sanierungsverpflichtung (Abschluss bis max. 2 Jahre nach Übergabe) ausgeschrieben. Insofern sind mit den Mietern entsprechende Abstimmungen zu führen.	
2 Abstimmung mit vorhandenen Mietern (Verbleib möglich, Zwischenlösung Sanierungsphase, Möglichkeit Wiedereinzug usw.)	2
- Nachweis vorhanden 2	
- Nachweis teilweise 1	
- kein Nachweis 0	
4 Bauherr hat Kinder (Anzahl der Kinder / auf Nachweis) und schafft eigenen Wohnraum	
- 1 Kind 1	
- 2 Kinder 2	
- 3 Kinder 3	
- 4 und mehr Kinder 4	4
1 Bauherr schafft Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (Barrierefreiheit gemäß Baubeschreibung)	1
1 Bauherr schafft oder erhält Arbeitsplätze/Ausbildungsplätze	1
1 Existenzgründung (gem. Konzept und ggf. Komplementärförderung)	1
1 Öffentliche bzw. besondere soziale oder kulturelle Nutzung	1
4 Kaufinteressent ist seit mindestens 12 Monaten selbstnutzender Mieter des Sanierungsobjektes	4
14 max. möglich	

VI. Sonstiges	3
1 Gesamtkonzept mit herausragender Qualität (Einschaltung Architekten, Pläne und Unterlagen Antragstellung, Ansichten und Lageplan und Invest. -Kosten gemäß DIN 276 liegen vor etc.)	2
1 Zusätzliche Konzeptunterlagen auf Grundlage eines Gutachterverfahrens oder ähnlich mindestens 2 Entwürfe	1
3 max. möglich	

38

38	SANIERUNG	
32	NEUBAU	
I. Finanzierungskonzept	4	4
II.1. Eigennutzung	2	2
II.2. Nutzungskonzept	5	5
III.1. Sanierungs-/Neubaukonzept	6	
III.2. Bei Neubau		4
IV. Gestaltungskonzept	4	4
V. Soziale Kriterien	14	10
VI. Sonstiges	3	3
	38	32

Im besonderen öffentlichen Interesse kann ein Bewerber abweichend vom Ergebnis der Bewertung vorgeschlagen werden.