



BS-Beschluss öffentlich
B232-09/15

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/399
Erfassungsdatum: 11.08.2015

Beschlussdatum:
12.10.2015

Einbringer:
Dez. II, Amt 23

Beratungsgegenstand:
Überarbeitung Kriterienkatalog für den Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet (2. Durchgang)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	18.08.2015	8.21				
Ortsteilvertretung Innenstadt	02.09.2015	6.2		8	0	0
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	07.09.2015	6.12		5	3	6
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	08.09.2015	9.8		7	3	3
Hauptausschuss	14.09.2015	4.13	auf TO der BS gesetzt	12	0	1
Bürgerschaft	28.09.2015	7.13	mit Änderungen	mehrheitlich	5	4

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

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

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt

- die Aufhebung des Bürgerschaftsbeschlusses B 464-25/12 vom 26.03.2012, der den bisherigen Kriterienkatalog für den Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet beinhaltete.
- die Neufassung des Kriterienkataloges zum Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß beigefügter Anlage. Dieser soll nur für die in der Begründung unter

Punkt 2 und 3 genannten Grundstücke gelten, soweit nicht vorher eine andere Festlegung zur Vergabe getroffen wird.

3. die Verbindlichkeit des Kriterienkataloges für die Vergabe der ausgeschriebenen Grundstücke.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Beschlussvorlage wurde bereits in der letzten Beratungsfolge eingereicht und umfassend diskutiert. Im Ergebnis sollten die Fraktionen bis Ende Juli Änderungsvorschläge einreichen.

Bislang liegen der Verwaltung keine Änderungsanträge vor. Die Beschlussvorlage wurde deshalb seitens der Verwaltung im Vergleich zur vorherigen Vorlage wie folgt geändert:

1. Der neu gefasste Kriterienkatalog soll nicht für den Bebauungsplan Nr. 55 (Nr. 4) gelten. Zur Vermarktung dieser Grundstücke sollen zum gegebenen Termin gesondert Kriterien erarbeitet werden.
2. Das Kriterium "Eigentum des Bauherrn" (Punkt II.2. des Kataloges) wurde wie folgt geändert: Hat der Bauherr in den letzten fünf Jahren kein Grundstück im Sanierungsgebiet von der Stadt erworben, bekommt er drei Punkte. Wenn er innerhalb dieses Zeitraums ein Grundstück von der Stadt erworben hat oder keine Angabe hierzu macht, werden null Punkte angerechnet.
3. Unter Punkt 5 wurde die Fläche am Museumshafen ergänzt.

Die übrigen Kriterien bleiben in der Fassung der vorherigen Vorlage und werden wie folgt begründet.

Auf der Grundlage des Kriterienkataloges von 2012 wurden in den zurückliegenden Jahren etliche Grundstücke privatisiert, wobei der Käufer durch eine Bepunktung der eingereichten Unterlagen ermittelt wurde.

In den letzten beiden Jahren war zu verzeichnen, dass es wesentlich mehr Interessenten für die Grundstücke gab. Insoweit gewann der Kriterienkatalog an Bedeutung für die Verkaufsentscheidung. Dabei zeigte sich, dass teilweise die im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens getätigten Aussagen der Bewerber bzw. deren eingereichte Unterlagen nicht immer vollständig eingehalten wurden bzw. vor allem, dass die Einhaltung dieser eingereichten Unterlagen nicht dauerhaft und rechtssicher kontrolliert und somit durchgesetzt werden konnte. So sollte der Punkt „Eigennutzung“ beispielsweise durch eine Vertragsstrafe in Höhe von 10.000,00 € abgesichert werden, damit der Bauherr auch für die nächsten Jahre das erworbene Grundstück selbst nutzt. Diese Absicherung ist juristisch sehr strittig und wird von den Notaren als nicht bzw. nur sehr schwer durchsetzbar angesehen.

Aus diesen Gründen hält die Verwaltung die Überarbeitung des bisherigen Kriterienkataloges für angebracht.

Im neuen Kriterienkatalog werden die bisher unter „Finanzierungskonzept“ aufgeführten Punkte anders strukturiert und ein Teil als Voraussetzung für die weitere Bewertung des Antrages eingeordnet. Weiterhin wurde für eine bessere Qualifizierung der städtebaulichen Aspekte die Punktzahl auf jeweils 2 erhöht. Damit können diese städtebaulichen Kriterien zwischen den einzelnen Bewerbern besser ausbalanciert werden, unter anderem, in dem auch 0,5 Punkte bzw. auch 1,5 Punkte vergeben werden können.

Darüber hinaus zeigte sich, dass sich die unter dem Punkt „Soziale Kriterien“ bisher enthaltene Abstimmung mit den vorhandenen Mietern als recht schwierig umsetzbar erwies, insbesondere wenn mehrere Mietparteien jeweils durch etliche Bewerber nacheinander befragt wurden. Die

Verbindlichkeit dieser Abstimmung mit den Mietern ist darüber hinaus ebenfalls sehr ungewiss. Aus diesem Grunde wird dieser Punkt aus dem bisherigen Kriterienkatalog herausgelöst.

Weiterhin wurde bei den sozialen Kriterien die Punkte „Schaffung von Arbeitsplätzen“ bzw. „Existenzgründung“ gestrichen, da dieses bei den letzten Auswertungen teilweise, z. B. Schaffung Arbeitsplatz für einen Hausmeister, doch sehr strittig ist.

Zusätzlich zum bisherigen Kriterienkatalog kommt nunmehr auch das Kriterium „Grundstückseigentum des Bewerbers“ hinzu, um somit eine breitere Streuung des Eigentums im Sanierungsgebiet zu erreichen.

Die Umsetzung der eingereichten Bewerbungsunterlagen soll anders gesichert werden. Diese werden zwar weiterhin als Verpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen und für die Nichteinhaltung der baulichen Verpflichtung wird ein Wiederkaufsrecht vereinbart. Auf eine Absicherung durch eine Vertragsstrafe wird bei Privatpersonen jedoch verzichtet, weil dies rechtlich nicht sicher vereinbart werden kann.

Soweit im Baugenehmigungsverfahren erkennbar wird, dass die baulichen Zusagen nicht eingehalten werden, erfolgt eine Mitteilung an das Immobilienverwaltungsamt, das dann über die Ausübung des Wiederkaufsrechts entscheiden muss, bzw. eine Information oder Vorlage zum weiteren Verfahren in die Gremien einbringt.

Die Veränderungen des Kriterienkatalogs sind auch unter dem Aspekt der noch zu privatisierenden Grundstücke angebracht. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Struktur der noch zu verkaufenden Grundstücke:

1. A-Quartiere

- A8- und A9-Quartier

2. Baulücken (Neubebauung)

- Hirtenstraße (2 – 3 Grundstücke)
- Kuhstraße (etwa 3 Einzelgrundstücke, sofern keine übergreifende Quartiersbebauung erfolgt)

3. bebaute Grundstücke

- Steinstraße 2
- Gützkower Straße 59
- Lange Reihe 76/77
- Kapaunenstraße 20 (Pariser)

4. B-Plan 55

- komplette Neubebauung

5. Sonstiges

- Garagen in der Baderstraße und in der Burgstraße
- Zuwegung zum Innenhof von der Loeffler-Straße 53/54
- Arrondierungsflächen am Wallgraben
- An und Hinter Kapaunenstraße (neben Hotel Kronprinz)
- Johann-Sebastian-Bach 15 a
- Fläche am Museumshafen

Darüber hinaus werden für einzelne Grundstücke, die eine besondere städtebauliche Entwicklung erfahren sollen, gesonderte Kriterien vergeben bzw. soll der Kriterienkatalog angepasst werden, wie es z. B. bei der ehemaligen freiwilligen Feuerwehr in der Baderstraße 23 bereits erfolgt oder beim ehemaligen „Pariser“ in der Kapaunenstraße 20 angedacht ist.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte insbesondere die Vermarktung der Grundstücke in den A-Quartieren (unter 1.) gesondert behandelt werden, beispielsweise auch in Form einer

Einzelvergabe oder eines Wettbewerbs, da es hier um einen besonders anspruchsvollen Bereich geht, in dem städtebauliche Kriterien im Vordergrund stehen sollten.

Wie bereits ausgeführt, sollen auch für die Vermarktung des B-Plans 55 (unter Nr. 4) zum gegebenen Termin gesondert Kriterien erarbeitet werden.

Unter den sonstigen Flächen (unter 5.) befindet sich eine Vielzahl von Arrondierungsgrundstücken, die für eine selbstständige Bebauung nicht geeignet sind, sondern in der Regel nur für den angrenzenden Nachbarn von Interesse sind. Auch hier sollte der Kriterienkatalog nicht angewandt werden, sondern eine Einzelvergabe ohne Ausschreibung erfolgen.

Die Grundstücke unter 2 und 3 sollten dagegen nach diesem Kriterienkatalog ausgeschrieben werden.

Der bisherige abschließende Satz im Kriterienkatalog, mit dem darauf hingewiesen wird, dass im besonderen öffentlichen Interesse ein Bewerber abweichend vom Ergebnis der Bewertung vorgeschlagen werden kann, ist aus Sicht der Verwaltung nicht haltbar. Sofern die Stadt ein Grundstück ausschreibt und darauf hinweist, dass die Vergabe des Grundstückes auf der Basis des Kriterienkatalogs erfolgt, ist dieses Ausschreibungsverfahren als ein vergaberechtliches Verfahren anzusehen. Benachteiligte Bewerber könnten ggf. im strittigen Vergabeverfahren einen Rechtsanspruch auf die Vergabe des Grundstückes haben bzw. Schadensersatz für getätigte Leistungen durchsetzen.

Damit ist der Kriterienkatalog sowohl für die Verwaltung als auch für die politischen Entscheidungsgremien als verbindliches Instrument anzusehen und somit bindend für die Entscheidung, soweit nicht vorher gesondert ein anderes Verfahren festgelegt wird. Insoweit ist vor der Ausschreibung eines Grundstückes zu entscheiden, ob diese abweichend vom Kriterienkatalog erfolgen soll.

Bei gleicher Punktzahl je nach Wertgrenze der Hauptausschuss oder die Bürgerschaft über die Vergabe.

Anlagen:

Neufassung Kriterienkatalog

Kriterienkatalog für die Vergabe von Grundstücken 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 der Basis einer detaillierten Kostenschätzung	

Die Bewertung der nachfolgenden Kriterien erfolgt nur dann, wenn die vollständig ausgefüllte Anlage zum Finanzierungskonzept, einschl. Nachweise und die Finanzierungszusage/n sowie eine detaillierte Kostenschätzung vorliegen.

I. Einsatz von Städtebaufördermitteln

Realisierung ohne Städtebaufördermittel	1
max. möglich	1

II. 1. Eigennutzung durch den Bauherrn

Ja	2
Teilweise	1
Nein	0
max. möglich	2

Zusatz bei „mehrfacher“ Eigennutzung: Die Punkte für die Eigennutzung können für den Bauherrn nur für eine Bewerbung vergeben werden.

II.2. Eigentum des Bauherrn (oder seines Ehe-/Lebenspartners oder einer mit ihm verbundenen juristischen Person) im Sanierungsgebiet, von der Stadt erworben

Bauherr hat in den letzten 5 Jahren, gerechnet ab Veröffentlichung des zum Verkauf vorgesehenen Grundstücks, ein Grundstück im Sanierungsgebiet von der Stadt erworben* / Bauherr macht keine Angabe	0
Bauherr hat noch gar kein Grundstück im Sanierungsgebiet von der Stadt erworben / Bauherr hat vor mehr als fünf Jahren ein Grundstück im Sanierungsgebiet von der Stadt erworben	3
max. möglich	3

*erworben= Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Beurkundung)

III. Nutzungskonzept

Denkmalverträglichkeit (bei Denkmälern und Denkmalbereichen)	2
Nutzungsstruktur (Größe, Anordnung von Wohnungen/gewerblichen Räumen)	2
Freiraumnutzung (Parken, Grün, allg. Versiegelung)	2
Nutzung gemäß Rahmenplanung/ § 34 BauGB/ BauNVO usw.	2
Nutzung entspricht Ausschreibung	2
max. möglich	10

IV. Konzept bei Sanierung oder Neubau

IV.1. Sanierungskonzept

Vollständiger oder Teilerhalt (z.B. Bauteile, wie Keller, Brandwände; Strukturen, wie Haupt- und Nebengebäude; Erschließung etc.)	2
Detaillierte Bau-/Sanierungsbeschreibung	2
Denkmalpflegerischer Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz (nur bei Denkmalen bzw. in Denkmalbereichen)	2
Erhalt oder Wiederbeschaffung historischer Bauteile und Gliederungselemente	2
allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses, Dachausbildung etc.)	2
Besondere ökologische und energetische Maßnahmen (über jeweils gültige Gesetze, z.B. EnEV)	2
max. möglich	12

IV.2 Neubaukonzept

Einfügung in die Quartiersstruktur, Berücksichtigung der Nachbarbebauung	2
Detaillierte Baubeschreibung	2
Verträglichkeit der Baumasse	2
Proportionen bei Neubau und allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses, Dachausbildung etc.)	2
Besondere ökologische und energetische Maßnahmen (über jeweils gültige Gesetze, z.B. EnEV)	2
max. möglich	10

V. Gestaltungskonzept (äußeres Erscheinungsbild)

Gestaltungskonzept mit Ansicht und Materialbeschreibung etc.	2
Verwendung von / Ersatz der historischen Materialien (Holzfenster, historische Türen, Dachmaterial etc.)	2
Aufnahme der historischen Gestaltungsprinzipien	2
Berücksichtigung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung, soweit bei Neubauten nicht aufgrund eines Wettbewerbs oder eines ähnlichen Verfahrens davon abgewichen werden soll	2
max. möglich	8

VI. Soziale Kriterien

Bauherr hat Kinder unter 14 Jahre* (Nachweis erforderlich) und diese ziehen mit ein	
- 1 Kind	2
- 2 Kinder	4
- 3 Kinder	6
- 4 Kinder und mehr	8
Bauherr schafft Wohnraum für Menschen mit Handicap, z.B. durch Barrierefreiheit	2
Öffentliche bzw. besondere soziale oder kulturelle Nutzung	4
Kaufinteressent ist seit mind. 12 Monate selbstnutzender Mieter des Sanierungsobjektes	2
max. möglich	16

*zum Zeitpunkt der Antragstellung

VII. Sonstiges

Gesamtkonzept mit herausragender Qualität (Einschaltung eines Architekten, detaillierte, anschauliche Pläne u. Ansichten, Lageplan, ausführliche Beschreibungen und Investitions-/Kostenübersicht gem. DIN 276 liegen vor, etc.)	2
Max. möglich	2

Gesamtübersicht

		Sanierung	Neubau
I.	Einsatz von Städtebaufördermitteln	1	1
II.1.	Eigennutzung durch den Bauherren	2	2
II.2.	Eigentum des Bauherrn	2	2
III.	Nutzungskonzept	10	10
IV.1.	Sanierungskonzept	12	0
IV.2.	Neubaukonzept	0	10
V.	Gestaltungskonzept	8	8
VI.	Soziale Kriterien	16	16
VII.	Sonstiges	2	2
	max. möglich	53	51

Bei gleicher Punktzahl entscheidet je nach Wertgrenze der Hauptausschuss oder die Bürgerschaft über die Vergabe.