

**BS-Beschluss öffentlich**  
**B612-32/13**

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 05/1023  
 Erfassungsdatum: 19.03.2013

**Beschlussdatum:**  
**13.05.2013**

**Einbringer:**  
**Dez. II , Amt 23**

**Beratungsgegenstand:**

**Verkauf der unbebauten Grundstücke im Quartier A 11  
 (Roßmühlenstraße/Kuhstraße/Hansering/Brüggstraße)**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.03.2013	7.15				
OTV Innenstadt	17.04.2013	5.3		6	1	1
Finanz-, Wirtschafts- und Liegenschaftsausschuss	22.04.2013	6.2		8	1	0
Ausschuss für Bauwesen und Umwelt	23.04.2013	6.1		7	2	1
Hauptausschuss	29.04.2013	3.5	auf TO der BS gesetzt	12	1	0
Bürgerschaft	13.05.2013	6.7		28	5	einige

Egbert Liskow  
 Präsident

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

<b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen?</b>	Haushalt	Haushaltsjahr
<b>Ja</b>	Sondervermögen	

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

1. Der Bürgerschaftsbeschluss B 435-22/12 vom 20.02.2012 zur öffentlichen Ausschreibung der unter 2 genannten Grundstücke wird aufgehoben
2. Verkauf der unbebauten Grundstücke im Quartier A 11, Fläche zwischen Roßmühlenstraße/Kuhstraße/Hansering/Brüggstraße,

Gemarkung: Greifswald  
Flur: 27  
Flurstücke: 46, 47, 48, 54, 52/2, 53/4, 55/3, 56/5, 57/3, 51/2, 43, 44, 45, 49,  
sowie Teilflächen der Flurstücke  
35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42/2, 42/1, 50, 58/1  
Größe: ca. 5.086 m<sup>2</sup>

zu einem vorläufigen Kaufpreis von 670.000,00 EUR

an die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, mit Sitz in 17491 Greifswald,  
Hans-Beimler-Straße 73.

3. Die Neubebauung hat in Abstimmung mit der Universitäts- und Hansestadt Greifswald zu erfolgen. Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist die Gestaltungssatzung zu beachten. Das Bauvorhaben muss innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss entsprechend Bebauungskonzept begonnen und innerhalb von 5 Jahren nach Kaufvertragsabschluss beendet werden.

4. Sofern sich im Rahmen der Feinplanung ergeben sollte, dass Teilflächen des Kaufgegenstandes für die Herrichtung von öffentlichen Anlagen ( z. B. Gehweg in der Kuhstraße) benötigt werden, sind diese im Eigentum der Stadt zu belassen.

#### **Sachdarstellung/ Begründung**

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist im Grundbuch eingetragener Eigentümer der sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (Quartier A 11) befindlichen Grundstücke. Ein Teil der Grundstücke am Hansering werden für die künftige Neuordnung des Hanserings benötigt und stehen daher nur teilweise zum Verkauf.

Die Wiederbebauung der A-Quartiere entlang des Hanserings ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. In diesem Zusammenhang wurde Anfang der 90-iger Jahre ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Als Ergebnis des Wettbewerbes wurde eine neue nördliche Stadtansicht definiert, die die Revitalisierung des Bereiches entlang des Hanserings mit vielfältigen Nutzungen vorsieht und die traditionelle Nähe zwischen historischer Altstadt und dem Ryck wiederherstellt.

Durch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald (WVG mbH) wurde der Antrag gestellt, die unbebauten Grundstücke im Quartier A 11 zu erwerben. Die WVG mbH beabsichtigt, das Quartier mit einer dreigeschossigen Blockrandbebauung zuzüglich Staffelgeschoss und einer großzügigen Tiefgarage und zusätzlichen Stellplätzen zu bebauen. Es sollen Wohnungen mit gehobener Ausstattung entstehen.

Das Grundstück soll nunmehr ohne öffentliche Ausschreibung direkt an die WVG mbH verkauft werden. Dafür sprechen folgende Gründe:

Das von der WVG mbH vorgestellte Bauungskonzept entspricht voll und ganz den planungsrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die geforderte Quartiersrandbebauung. Die Bauhöhe/Geschossigkeit ist auf die vorhandene Bebauung abgestimmt. Es handelt sich bei dem Baukörper um eine zeitgemäße Gestaltung. Auch die Erschließung ist in den vorhandenen Straßenstrukturen möglich, so dass diesbezüglich eine unkomplizierte Realisierung möglich ist.

Das Parkierungskonzept erfüllt mit einer geschickten Tiefgaragen/EG-Parkierungslösung der planerischen Maximalforderung. Bei dieser Lösung gelingt es, nicht nur den Eigenbedarf

abzudecken, sondern darüber hinaus zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Dies wird den vorhandenen Bewohner-Parkdruck minimieren. Insofern kommt das Konzept auch den Anwohnern zugute.

Für die WVG wird es als Anlieger noch besser möglich sein, bei diesem Bauvorhaben die Bürger und insbesondere die eigenen Mieter einzubeziehen und die Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben gering zu halten. Die Risiken und der Aufwand in finanzieller und zeitlicher Hinsicht, die bei einer Ausschreibung regelmäßig zu Tage treten, können bei einem direkten Verkauf an die WVG vermieden bzw. reduziert werden.

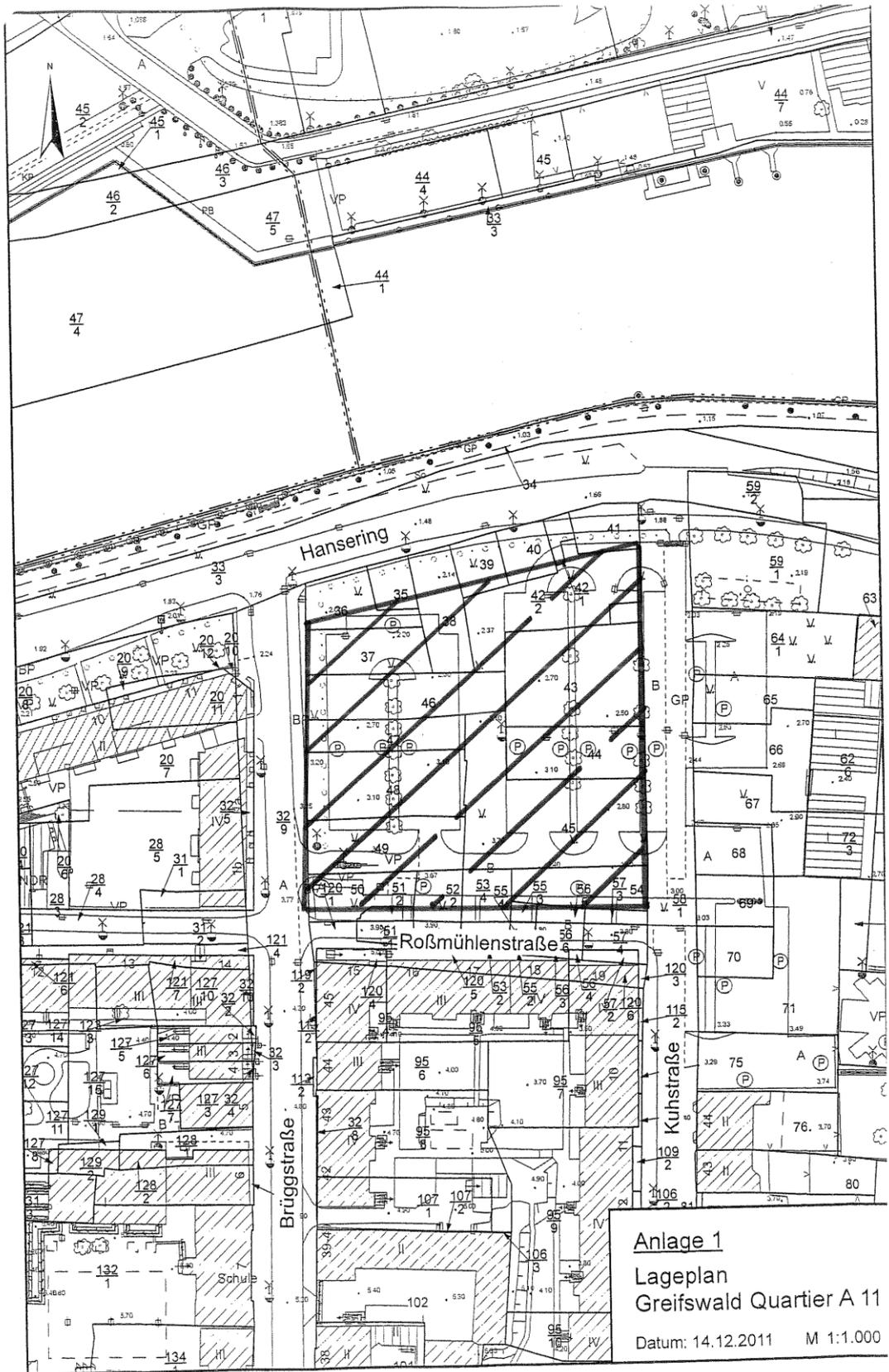
Ein Verkauf an die WVG mbH als 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt erscheint auch aus gesellschaftsrechtlicher Sicht sinnvoll. Die Errichtung zusätzlicher qualitativ hochwertiger Wohnungen in bester Innenstadtlage durch die WVG mbH führt zu einer Aufwertung des Gesamtbestandes der Gesellschaft. Auch die vorhandenen Bestandswohnungen werden aus o. g. Gründen aufgewertet (z. B. durch zusätzliche Parkmöglichkeiten), was dem Wohnungsbestand der WVG mbH insgesamt ebenfalls zu Gute kommt.

Die WVG mbH hat ihr Bebauungskonzept im Bauausschuss vorgestellt. Durch einige Mitglieder des Bauausschusses wurde die Fassadengestaltung der Entwurfsunterlagen bemängelt. Insofern wird darauf verwiesen, dass bei der Gestaltung der Baukörper die Gestaltungssatzung zu beachten ist. Abweichungen sind gemäß Satzung nur möglich bei Durchführung eines Wettbewerbes oder über einen Befreiungsantrag. Hier ist dann der Bauausschuss zu beteiligen

Der Gutachterausschuss hat bereits 2009 den Verkehrswert für das Quartier A 11 ermittelt. Inzwischen wurde das Gutachten zum Stichtag 11. April 2012 fortgeschrieben. Danach beträgt der diskontierte Endwert 135,78 EUR/m<sup>2</sup>, dementsprechend beträgt der vorläufige Kaufpreis für die ca. 5.086 m<sup>2</sup> große Fläche, bei Abzug von ca. 20.000 € für die Freilegungskosten, dann 670.000,00 EUR. Die sich aus der Vermessung ergebende Mehr- oder Mindergröße wird zum vom Gutachterausschuss ermittelten Endwert von 135,78 EUR/m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Gemäß § 22 Absatz 4 Kommunalverfassung in Verbindung mit § 5 Abs. 5 der Hauptsatzung der Hansestadt Greifswald ist die Bürgerschaft für die Verkaufsentscheidung zuständig, da der Wert über 600.000,00 € liegt.

Anlagen  
Lageplan



**Anlage 1**  
 Lageplan  
 Greifswald Quartier A 11  
 Datum: 14.12.2011 M 1:1.000