



**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

<b>Beschlusskontrolle:</b>	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

1. die Aufhebung des Bürgerschaftsbeschlusses B 464-25/12 vom 26.03.2012, der den bisherigen Kriterienkatalog für den Verkauf städtischer Grundstücke im Sanierungsgebiet beinhaltete.
2. 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.

<b>Anlagen:</b>
-----------------

Neufassung Kriterienkatalog