

**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.

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

Kriterienkatalog vom 15.05.2012