

Bündnis für bezahlbares Wohnen Speyer

Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



Quelle: Stadt Speyer

1. Begrüßung
2. Bericht zur Modellrechnung „Sozialquote“
3. Input „Konzeptvergabe als Instrument zur bedarfsgerechten Steuerung des Wohnungsneubaus“
4. Diskussion zum Thema Konzeptvergabe
5. Pause (inkl. Abfrage des Meinungsbildes an der Flipchart)
6. Input: „Umlegung von Folgekosten“
7. Stimmungsbild zum Thema Folgekosten
8. Ausblick

Bericht zur Musterrechnung „Förderkonditionen der ISB“

Konzeptvergabe

Anstatt an einem meist von finanzstarken Investoren gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabeentscheidung der Kommune bei der Konzeptvergabe stärker an vielfältigen inhaltlichen Kriterien.

Das Ziel der Konzeptvergabe ist die Durchsetzung öffentlicher Interessen zur Nutzung bei der Vergabe. Weniger finanzstarke Bieter (gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften etc.) können besser am Grundstücksmarkt partizipieren. Auch eine Vergabe in Erbpacht ist möglich.

Konzeptvergabeverfahren

Vergabe zum Festpreis:

- Festlegung eines einheitlichen Preises für alle Bieter als Voraussetzung für den Grundstückserwerb
- Vergabe des Grundstücks ausschließlich auf Grundlage der Qualitätskriterien des Konzeptes

Vergabe im Bestgebotsverfahren:

- Angebotener Grundstückspreis des Bieters muss einen Mindestpreis übersteigen
- Angebotener Preis als weiteres Vergabekriterium neben Qualitätskriterien
- Mögliche Gewichtung:
 - Preis: 30 %
 - Konzept: 70 %

- ▶ **Feststellung eines Bedarfs, Ableitung von Zielen und Maßnahmen**
- ▶ **Ankauf oder Marktwertermittlung des Grundstücks (z. B. Sachverständigengutachten)**
 - ▶ Zur Ermittlung des Fest- oder Mindestpreises
- ▶ **Vergabe- und Beihilferechtliche Prüfung**
 - ▶ Kommunalrecht und EU-Recht
 - ▶ Entscheidung über Verfahrensart (formal oder informell)
- ▶ **Prüfung bzw. Erstellung notwendiger Unterlagen/Gutachten**
- ▶ **Erarbeitung und Beschluss einer Projektbeschreibung**
 - ▶ Leistungsbeschreibung
 - ▶ transparenter Verfahrensaufbau (inkl. Bewertungsmatrix)
 - ▶ Zusammenstellung eines interdisziplinären Bewertungsgremiums

- ▶ Öffentliche Bekanntmachung (inkl. Projektbeschreibung, Bewertungsmatrix und Gremium) über das Verfahren
- ▶ Bewerbungsfrist, Konzepterstellung durch die Bieter
- ▶ Bewerbungsabgabe, zudem ggf. Auswahlgespräche durch das Bewertungsgremium mit den Bietern
- ▶ Auswahl des besten Konzeptes durch das Bewertungsgremium anhand der Bewertungskriterien
- ▶ Vergabeentscheid durch Gemeinde-/Stadtrat

Nach Beendigung des Verfahrens:

- ▶ Ggf. Anhandgabe des Grundstücks an den Bieter (1-2 Jahre) zur Realisierung des Konzeptes
 - ▶ z. B. Klärung der Finanzierung, konkrete Planungsmaßnahmen, evtl. Planungswettbewerbe
 - ▶ Bei Abweichung der Realisierung von Konzeptbestandteilen kann Vergabe zurückgezogen werden

- ▶ Grundstückserwerb durch den Bieter
 - ▶ Berücksichtigung formaler Vorgaben (EnEV, Planungsrecht, Bauordnungsrecht etc.)
 - ▶ Angebotsinhalte werden Bestandteil des Kaufvertrags oder auch ins Grundbuch eingetragen
 - ▶ Weitere Vorgaben möglich: z. B. Bauverpflichtung
 - ▶ Bei Verkauf unter Marktwert: Einhaltung beihilferechtlicher Vorgaben

Welche inhaltlichen Schwerpunkte sind bei der Definition der Vergabekriterien denkbar?

- ▶ Vergabekriterien sind abhängig von den Zielen bzw. Zielgruppen, die die Kommune bei der Vergabe berücksichtigen möchte
- ▶ Vergabekriterien können somit je nach Grundstück variieren
- ▶ In großen Städten mit vielen Verfahren tw. standardisierte Kriteriensets (z. B. Leipzig, Hamburg)

Schwerpunkt Wohnungspolitik:

- Zusätzliche Wohnraumförderung
- Preisgedämpfter Mietwohnungsbau
- Zielgruppenspezifischer Wohnungsbau
 - Senioren/Menschen mit eingeschränkter Mobilität
 - Studenten/Auszubildende
 - Flüchtlinge/Asylsuchende
 - Mehrgenerationenwohnen
 - Baugemeinschaften und -genossenschaften

Schwerpunkt Städtebau und Quartiersentwicklung:

- Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung/Einfügen in das bauliche Umfeld
- Qualität der Erschließung und Freiraumgestaltung (z. B. Stellplätze)
- Soziale und infrastrukturelle Einbindung ins Quartier
 - Sozialer und Nutzungsmix, der in das Umfeld passt
 - Schaffung von Infrastrukturen für das Quartier (Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Kitas)
 - Integrationsleistungen und Beteiligungsangebote

Schwerpunkt Funktion und Architektur:

- Nutzungsvielfalt und -variabilität
 - Möglichkeiten zur Funktionsmischung
 - Spektrum an Wohnungsgrößen
 - Variable Grundrisse
 - Barrierefreiheit
 - Sonderbereiche (z. B. Gemeinschafts- oder Spielflächen)

- Gestaltungsqualität
 - Gebäudetypologie
 - Außenwirkung (z. B. Fassadengestaltung)
 - Evtl. Integration von Bestandsgebäuden durch Umnutzung, Berücksichtigung Denkmalschutz

Schwerpunkt Ökologie, Energie und Verkehr:

- **Klimaanpassung/Ressourcenschutz**
 - Begrünung
 - Möglichst geringe Versiegelung, geringer Flächenverbrauch
 - Frischluftschneisen

- **Ökologisches Bauen (z. B. recyclebare oder nachwachsende Rohstoffe)**

- **Energieeffizienz**
 - Moderne Energieversorgung (z. B. Erneuerbare Energien)
 - Bauliche Gestaltung für geringen Energieverbrauch (z. B. Passivhaus)
 - Evtl. Integration von Bestandsgebäuden durch Umnutzung, Berücksichtigung Denkmalschutz

- **Mobilitätskonzepte**
 - Integration von Car-Sharing-Angeboten oder Leihfahrradstationen

Schwerpunkt Vertragswerk/Organisatorisches:

- Kaufpreis (bei Bestgebotsverfahren)
- Finanzierungskonzept
- Realisierungszeitraum
- Marketing-/Betreiberkonzept
- Wettbewerb zur Qualitätssicherung

- ▶ Neues Wohnquartier für 1.500 bis 2.000 Menschen auf 24 ha Fläche
- ▶ Zwischenerwerb der Flächen und Schaffung von Baurecht durch die Stadt
- ▶ Konzeptvergabe parzellenweise mit unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten in mehreren zeitlichen Abschnitten (2011-2021)
- ▶ Veräußerung der Grundstücke mind. zum Verkehrswert in öffentlichem Ausschreibungsverfahren (Angebotspreis mit max. 40 % gewichtet)
- ▶ Vorauswahl der Gebote durch Gremium bestehend aus Vertretern der Verwaltung, des Bauausschusses, eines begleitenden Büros sowie Fachexperten



Vergabekriterien für Baufeld 10

- Vorgabe: 50-75 % Sozialquote für Wohnfläche

Oberkriterium	Gewichtung	Unterkriterium	Gewichtung
Architektonische und städtebauliche Qualität	30 %	Städtebauliche Planung	15 %
		Berücksichtigung Denkmalschutz	10 %
		Nachhaltigkeit	5 %
Image und Innovation	20 %	Architektursprache	15 %
		Mobilität/Barrierefreiheit	5 %
Soziale Kriterien	50 %	Höhe der Sozialquote	15 %
		Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld	10 %
		Nutzerangepasste Architektur und Freiflächen	10 %
		Wohnqualität/Wohnformen	15 %

- ▶ Konzeptvergabe als Instrument zur Durchsetzung öffentlicher Interessen im Wohnungsbau
- ▶ Art des Vergabeverfahrens von rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig
- ▶ Klare inhaltliche Schwerpunktsetzung vorab nötig, um transparentes und zielgerichtetes Verfahren aufzusetzen

Umlegung von Folgekosten

Durch kommunale Baulandmodelle wird sichergestellt, dass die kommunalen Strategien zur Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung durch Verpflichtung der Grundstückeigentümer durchgesetzt werden. Dazu zählen u.a. die sozialgerechte Bodenordnung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Ein zentrales städtebauliches Instrument ist dabei der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB), der die Zusammenarbeit zwischen Kommune und Privaten Grundstückseigentümern regelt.

- ▶ Schnellere Ausweisung und Bereitstellung von Bauland
- ▶ Intensivierung des Wohnungsneubaus
- ▶ Beteiligung des Investors an den planungs- und maßnahmenbedingten Wertsteigerungen durch die Übernahme von Kosten für städtebauliche Planungen und Maßnahmen

§ 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags kann auch die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder die Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Vorhabens sind

- ▶ Voraussetzung:
Zusammenhang zwischen Kosten/Aufwendungen und dem Vorhaben
- ▶ Anforderung:
Berücksichtigung des Angemessenheitsgebots und des Kopplungsverbots

- ▶ Durch die Schaffung von neuem Wohnraum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an kommunaler Infrastruktur.
(Kitas, Schulen, verkehrliche Erschließung, ÖPNV)
 - ▶ Kommunen dürfen die Ausweisung von Baugebieten davon abhängig machen, dass planungsbegünstigte Grundstückseigentümer die entstehenden Infrastrukturfolgekosten übernehmen
- Refinanzierung der Bau- und Grundstückskosten für kommunale Infrastruktureinrichtungen

- ▶ Die Kosten müssen tatsächlich bei der Kommunen entstehen
- ▶ Es muss ein kausaler Zusammenhang zwischen den Infrastrukturkosten und dem Vorhaben bestehen

Nachvollziehbarkeit und Transparenz muss für das Folgekostenkonzept gegeben sein:

- ▶ Prognose des Infrastrukturbedarfs
- ▶ Prognose der Kosten für die Errichtung der zusätzlichen Infrastruktur

Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN)

- ▶ regelt die Sozialquote und die Kostenumlegung für soziale Infrastruktur
- ▶ 1. Beschluss 1989, seitdem werden die Planungsbegünstigten an den Infrastrukturfolgekosten beteiligt
- ▶ über 100 B-Pläne danach aufgestellt, wenn keine Einigung erfolgt, Einstellung der Planung

Gesamtkonzept für Infrastruktur

- ▶ Beinhaltet Orientierungswerte für die Ermittlung des Infrastrukturbedarfs für städtebaulichen Planungen ab 50 WE
 - ▶ Modell zur Bedarfsermittlung für Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen
 - ▶ Grundlage ist die Bevölkerungsstatistik, Differenzierung erfolgt nach Wohnungsgrößen, Gesamtbelegungsdichte und Wohnungstypen
- Erarbeitung eines kleinräumigen Versorgungskonzeptes für jedes Vorhaben

Soziale Infrastruktur

Einschätzung des ursächlichen Bedarfs an Kindertageseinrichtungen und Grundschulen (PLAN HAI/21; Stand März 2010)

	Versorgungs- richtwert in %	Gruppen- bzw. Klassenstärken	Kinder je WE
Kinderkrippe			
Ein- bis Zweifamilienhäuser	35	12	0,17
MM – Miete	35	12	0,20
MM – Eigentum	35	12	0,17
GW – gefördert	35	12	0,18
GW – freifinanziert	35	12	0,11
Kindergarten			
Ein- bis Zweifamilienhäuser	90	25	0,26
MM – Miete	90	25	0,33
MM – Eigentum	90	25	0,32
GW – gefördert	90	25	0,26
GW – frei finanziert	90	25	0,13

Kinderhort			
Ein- bis Zweifamilienhäuser	55	25	0,41
MM – Miete	55	25	0,46
MM – Eigentum	55	25	0,49
GW – gefördert	55	25	0,31
GW – freifinanziert	55	25	0,14
Grundschule			
Ein- bis Zweifamilienhäuser	100	28	0,41
MM – Miete	100	28	0,46
MM – Eigentum	100	28	0,49
GW – gefördert	100	28	0,31
GW – freifinanziert	100	28	0,14

Quelle: difu 2012: Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen, S. 28

Folgekostenvereinbarung zwischen Kommunen und Planungsbegünstigtem

Variante a)
Übernahme der tatsächlichen Kosten

Variante b)
Ablösebetrag der unter den eigentlichen Kosten liegt, aber bereits
frühzeitig fällig wird

Ausblick

4. Bündnissitzung am 20.11.2018

Vielen Dank!



Carolin Wandzik
Geschäftsführerin

Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-233
carolin.wandzik@gewos.de



Fabian Maaß
Berater

Drehbahn 7
20354 Hamburg

T 040 69712-232
fabian.maass@gewos.de

Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

040 69712-0
info@gewos.de

www.gewos.de

