Modelle für Vergabeverfahren im Vergleich

Dipl.-Ing. Dipl.-Verw. **Birgit Kasper**

Bausteine innovativer Wohnungspolitik

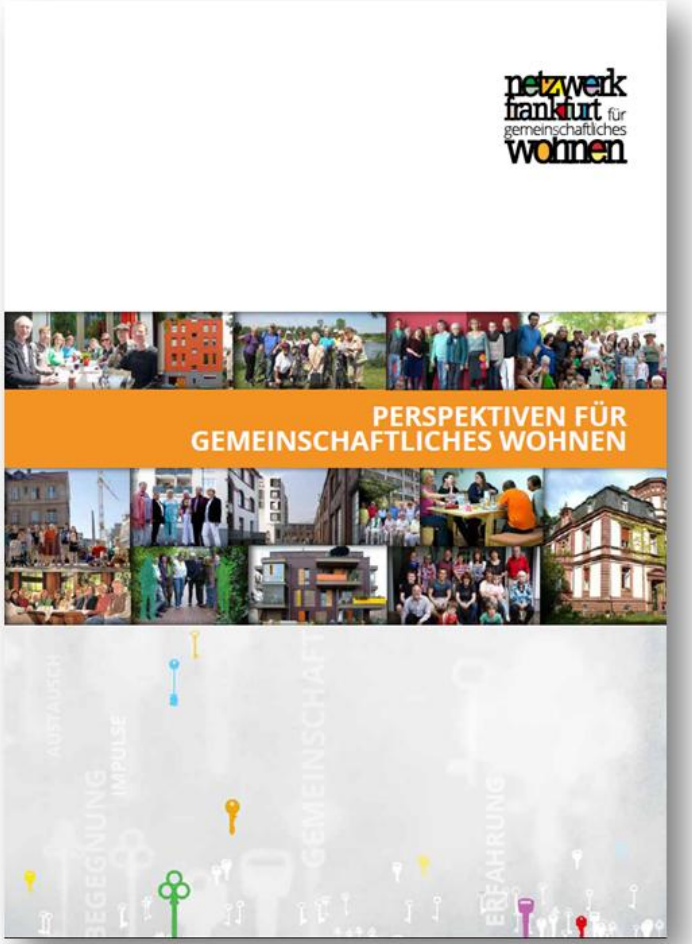
Öffentliche Fachtagung Köln

16. Oktober 2015

Hintergrund

In Frankfurt am Main:

- Fast 50 Initiativen
- Zwischen 8 und 100 Personen
- Wachsender Bedarf, insbesondere…
  - Frauen ab 50 Jahre
  - Haushalte mit Kindern
  - Zuziehende
  - nachdenklich Engagierte
  - Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen / Vermögen



Hintergrund

- In Frankfurt seit 10 Jahren:
  Netzwerk Frankfurt für
  gemeinschaftliches Wohnen e.V.

  Viel ehrenamtliches Engagement
  für neue Wohnformen…

- … und seit 2009: eine Koordinations- und Beratungsstelle
  Förderung für das Netzwerk durch das
  Amt für Wohnungswesen

- Aufgaben:

Koordination und Beratung der Bürgerinnen und Bürger	**Unterstützung der Projekte und Initiativen des Netzwerks**	**Strategische Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen**

Hintergrund:
Von der Forschung bis zur Umsetzung

- Initiierung von Stadtverordneten-Beschlüssen (z.B. 10-15% (2006), Liegenschaftsfonds (2012))
- Jährliche Info-Börse mit rund 3.000 Besucher/innen
- www.leerstandsmelder.de/frankfurt
- Forschungsprojekt im Auftrag des BMFSFJ: „Vergabeverfahren in Kommunen“
- Forschungsprojekt im Auftrag des Frauenreferats Frankfurt: „Prävention von Armut von Frauen“
- Öffentlichkeitsarbeit: Tagungen, Seminar, Workshops
- Mitarbeit im FORUM gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesverband

netzwerk frankfurt für gemeinschaftliches wohnen

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Zuhause IM ALTER
Ein Serviceportal des Bundesfamilienministeriums

FRAUEN REFERAT
Frankfurt am Main

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Vergabeverfahren im Vergleich

„Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten?“

- Hamburg
- Berlin
- Köln
- Tübingen
- München
- …und Frankfurt am Main

Ausgangspunkt – Fördergründe

HH Ausgleich struktureller Nachteile der Gruppen

B Beitrag zur Realisierung stadtentwicklungspolitischer Ziele

Kö Beitrag im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (in Arbeit)

Tü Grundsätzliche Leitlinie der Stadtentwicklung

M Qualitativer Beitrag bei Neubauquartieren

F Die Nachfrage nach neuen Wohnformen steigt

Ausgangspunkt - Umfang

HH 20% der städtischen Grundstücke (90er)

B regelmäßig einzelne Grundstücke (2009)

Kö sporadisch einzelne Grundstücke (2005)

Tü Grundsätzlich auf erworbenen Entwicklungs-flächen (Mitte der 90er Jahre),
neu: Dienstleistungsvertrag

M 20-40% bei Neubauquartieren (2012)

F 10-15% bei Entwicklungsgebieten ~~(2006)~~

Ausgangspunkt - Infrastruktur

HH Agentur für Baugemeinschaften (3Verw.), LIG, Pflicht: Baubetreuer

B diverse Ämter und Bezirke, Stattbau

Kö in der Vergangenheit fast keine

Tü Teil der Verwaltung, mehr Personalaufwand für höhere städtebauliche Qualität

M Verwaltung: Wohnen in München (7Verw.), Mitbauzentrale 2014 (3Verw.)

F Beratungsstelle Netzwerk 2009 (1Verw.)

Umsetzung – Schätzung der WE

HH seit 1990 rund 100 Projekte mit 2.200 WE

B Fonds: um die 200 WE, privat: deutlich mehr

Kö um die 200 WE

Tü rund 6.000 WE und 1.700 Arbeitsplätze

M mit aktuellen Projekten rund 2.500 WE

F unter 200 WE

Methoden: Vergabe und Preis

HH Grundstückspreis = 30%, Verkehrswert

B konzeptgebundenes Verfahren, Mindestpreis

Kö Bodenrichtwert vs. „politischer Preis“

Tü Festpreise und qualitative Kriterien (zum Zweck der Strukturförderung und Wirtschaftlichkeit)

M Konzeptausschreibungen, Verkehrswert plus Förderprogramme

F Konzeptverfahren in Planung

Umsetzung: Festlegung des Kaufpreises

Beispiel München

- Euro 375,- für Wohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF) und Wohnungen München Modell Stufe III
- Euro 675,- für Wohnungen München Modell Stufe IV
- Ca. Euro 1.000,- für Wohnungen Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)
- Aktuell ermittelter Verkehrswert für freifinanzierte Wohnungen

Kriterien

HH Schriftliches Konzept nicht länger als 4 Seiten; Bepunktung Konzept und Auswahlgespräch; gruppen-, objektbezogene und ergänzende Auswahlkriterien

Tü Interessentenbogen; ungewichtete Kriterien; Gespräch; Beitrag zur Qualität und Vielfalt des Gesamtprojekts

M Bewertungsschema; Wertungskatalog mit Punktesystem; Gewichtung (Ankreuzen oder Darlegung)

Alle: Sorgfältige Begründung für „Unterlegene“

Ergebnisse, Effekte

HH Inklusion, ökologische Standards, sozialer Wert,
Baugruppen bauen günstiger, weil Marge des Bauträgers (und Generalunternehmers) entfällt

Tü Geeignete Strategie zur Umsetzung der „Europäischen Stadt“

M Die Stadt selbst verweist auf die positiven sozialen und kulturellen Auswirkungen in Neubaugebieten.
Die Gruppen fühlen sich i.d.R. ihren selbst gesteckten Zielen verpflichtet – auch langfristig

Herausforderungen

HH Mangel an Flächen mit vorhandenem Planrecht: Prüfung eines revolvierenden Titels zur Vorfinanzierung

Tü Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern, Definition der „Produktionsbedingungen von Stadt“

M baufeldübergreifende konsortiale Bewerbungen vs. Vergaberecht;
Anhandgabe noch nicht erprobt

Alle: Flächenverknappung und Preissteigerung

Fazit aus Frankfurt

- Wir haben im Prinzip kein Wissensproblem
- Hindernisse bei der Umsetzung
  - Seilschaften, Gutsherrenart, Bedenkenträger
  - Fehlende Verankerung in Planungsverwaltung
  - Haushaltsrechtliche „Sachzwänge“, Revisionsämter (doch Höchstpreisverfahren!?)
  - Akute Handlungsanforderungen
  - ➢ Mangel an inhaltlichem Anspruch an die Stadtentwicklung
  - ➢ „Gläserne Decke“ für die zivilgesellschaftliche, wohnungspolitische Bewegung

Rat und Fazit aus Erfahrung

- Klare Verfahrensregeln einführen
- Zentrale Anlaufstelle einrichten
- Regelmäßiger Austausch mit anderen Expert/innen (Baubetreuung, Architektur, Netzwerke etc.), um Notwendigkeit von Anpassungen oder Änderungen des Verfahrens frühzeitig zu erkennen („Fachforen“)
- Überforderungen der Gruppen vermeiden
- Finanzierbarkeit von Projekten durch Gruppen im Blick behalten
- Detaillierte Punktekataloge vs. Ampelsystem
- Verankerung in Planungsverwaltung!
- Besonderes Plus: eigenes Förderprogramm

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

netzwerk frankfurt für gemeinschaftliches wohnen

Vielen Dank für Ihr Interesse!

kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de
Tel. 069 / 91 50 10 60