



DOKUMENTATION

3. BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen
Wohnprojekten

24./25. OKTOBER 2019 IN FRANKFURT AM MAIN

- ANHANG -

ANHANG

I - FOLIEN VON DR. HOLGER WEISS (LL.M., W2K RECHTSANWÄLTE) – JURISTISCHE FRAGESTELLUNGEN RUND UM DAS KONZEPTVERFAHREN

W2K WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Juristische Fragestellungen rund um die Konzeptvergabe

„Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren“
am 25.10.2019 in Frankfurt – Impulsvortrag

RA Dr. Holger Weiß, LL.M.



Agenda

A | Rechtliche Einordnung der Konzeptvergabe

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

C | Zusammenfassung der Ergebnisse

D | Fazit

Überblick

W2K

A | Rechtliche Einordnung der Konzeptvergabe

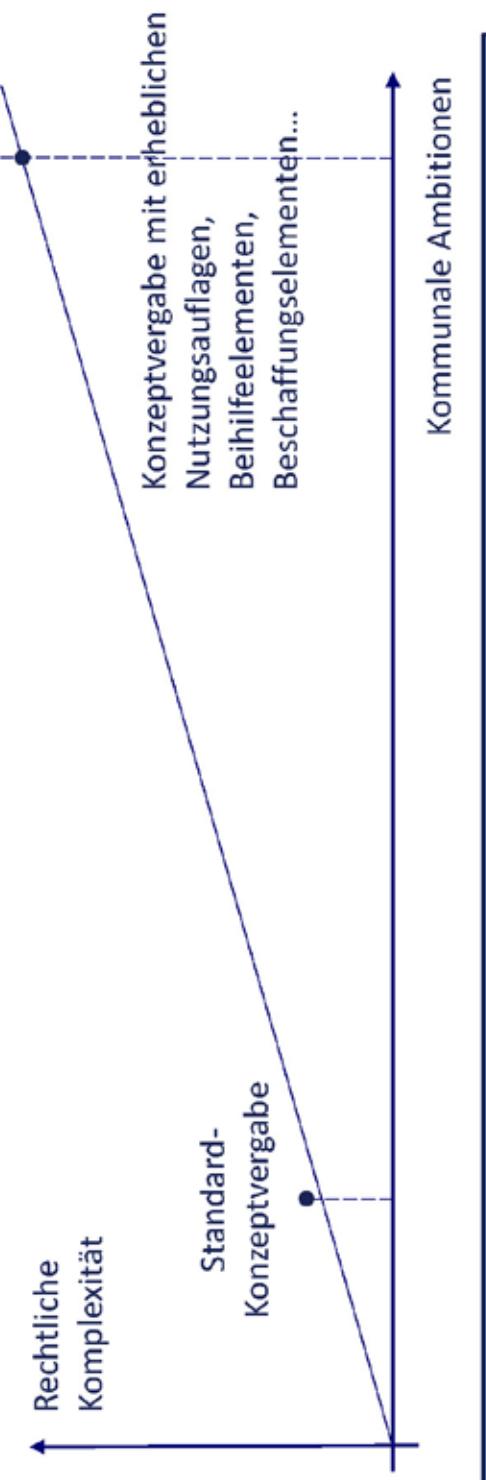
- I | Facettenreichtum der Konzeptvergabe
- II | Konzeptvergabe als städtebauliches Steuerungsinstrument
- III | Konzeptvergabe als Form der Grundstücksvergabe

A | Rechtliche Einordnung der Konzeptvergabe

W2K

I | Facettenreichtum der Konzeptvergabe

Es gibt viele verschiedene Arten der Konzeptvergabe mit sehr unterschiedlicher Komplexität.



Komplexität lässt sich idR reduzieren, indem die rechtlichen Implikationen bereits bei der Konzeptionierung des Verfahrens berücksichtigt werden.

II | Konzeptvergabe als städtebauliches Steuerungsinstrument

Die Konzeptvergabe ergänzt die planerischen Steuerungsmöglichkeiten.

- Die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind begrenzt (kein Festsetzungserfindungsrecht).
- Die Konzeptvergabe schließt die Lücken („Fortsetzung der Bauleitplanung mit anderen Mitteln“).
- Die Konzeptvergabe baut auf dem Regelungspotenzial des städtebaulichen Vertrags auf und nutzt die aus dem Eigentum kommende Gestaltungsmacht.
- Grundstückskaufverträge, die im Anschluss an Konzeptvergaben abgeschlossen werden, sind in der Regel städtebauliche Verträge (vgl. BGH, 20.04.2018, V V ZR 169/17).

II | Konzeptvergabe als städtebauliches Steuerungsinstrument

Das Potenzial der Konzeptvergabe liegt in der Verfahrensgestaltung.

Die Konzeptvergabe ermöglicht – je nach Gestaltung –

- die Entwicklung von Ideen und Lösungsmöglichkeiten durch einen Konzept- und Ideenwettbewerb,
- die Einbeziehung der Nutzer in den Planungsprozess,
- die Schaffung kleinteiliger, durchmischter und vielfältiger Strukturen,
- die Koordination unterschiedlicher Bauprojekte,
- die strukturierte, transparente und gerechte Auswahl der Grundstückserwerber sowie
- die vertragliche Absicherung der Zielerreichung.

A | Rechtliche Einordnung der Konzeptvergabe

W2K

III | Konzeptvergabe als Form der Grundstücksvergabe

Die Konzeptvergabe ist eine Form der wettbewerblichen Grundstücksvergabe, bei der die Erzielung eines hohen Kaufpreises nicht im Vordergrund steht.

Grundstücksvergabe

Direktvergabe

Wettbewerbliche
Vergabe

Höchstpreisvergabe

Konzeptvergabe

A | Rechtliche Einordnung der Konzeptvergabe

W2K

III | Konzeptvergabe als Form der Grundstücksvergabe

Die Konzeptvergabe wird als Festpreisvergabe oder als Bestgebotsvergabe durchgeführt.

Konzeptvergabe

Festpreisvergabe

- Kaufpreis wird vorab festgelegt.
- Zuschlag erfolgt allein nach Qualitätskriterien.

Bestgebotsvergabe

- Es wird ein Mindestkaufpreis festgelegt.
- Zuschlag erfolgt nach Preis (z. B. 30%) und Qualität (z. B. 70%).

Überblick

W2K

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

I | Kaufpreisfindung

II | Vertragsgestaltung

III | Verfahrensgestaltung

I | Kaufpreisfindung

Bei der Kaufpreisfindung sind Vorgaben des Kommunalrechts und – bei Vergabe an Unternehmen – Vorgaben des europäischen Beihilfenrechts zu beachten.

1. Kommunalrecht

- Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben nicht braucht, veräußern.
- Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Vgl. z. B. § 90 Abs. 3 GemO NRW, § 92 Abs. 1 GemO BW, Art. 75 Abs. 1 BayGO

I | Kaufpreisfindung - Kommunalrecht

§ 90 Abs. 3 GemO NRW

„Die Gemeinde darf Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Vor dem Unterwertverkauf eines Grundstücks an Unternehmen ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen.“

Der BGH betont die Verpflichtung zur vertraglichen Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung, vgl. BGH, Urt. v. 16.10.2010 – V ZR 175/09 (zu Selbststrutzungsauflagen)

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Kommunalrecht

Bei Abweichungen vom Gebot der Veräußerung zum vollen Wert ist Sorgfalt geboten.

- Das kommunalrechtliche Gebot der Veräußerung zum vollen Wert ist ein Verbotsgesetz.
- Verstöße führen zur Nichtigkeit des Kaufvertrags und können auch auf das Verfügungsgeschäft (Eigentumsübergang) durchschlagen.

BGH, 17.12.2013 – V ZR 122/12; BayOblG, 22.6.1995, 27 BR 42/95; OLG Karlsruhe, 4.4.2012, 11 Wx 111/11)

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

II Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Bei der Veräußerung von Grundstücken an Unternehmen gebietet (auch) das Beihilfenrecht die Veräußerung zum Marktwert. Abweichungen sind auch hier unter gewissen Voraussetzungen möglich.

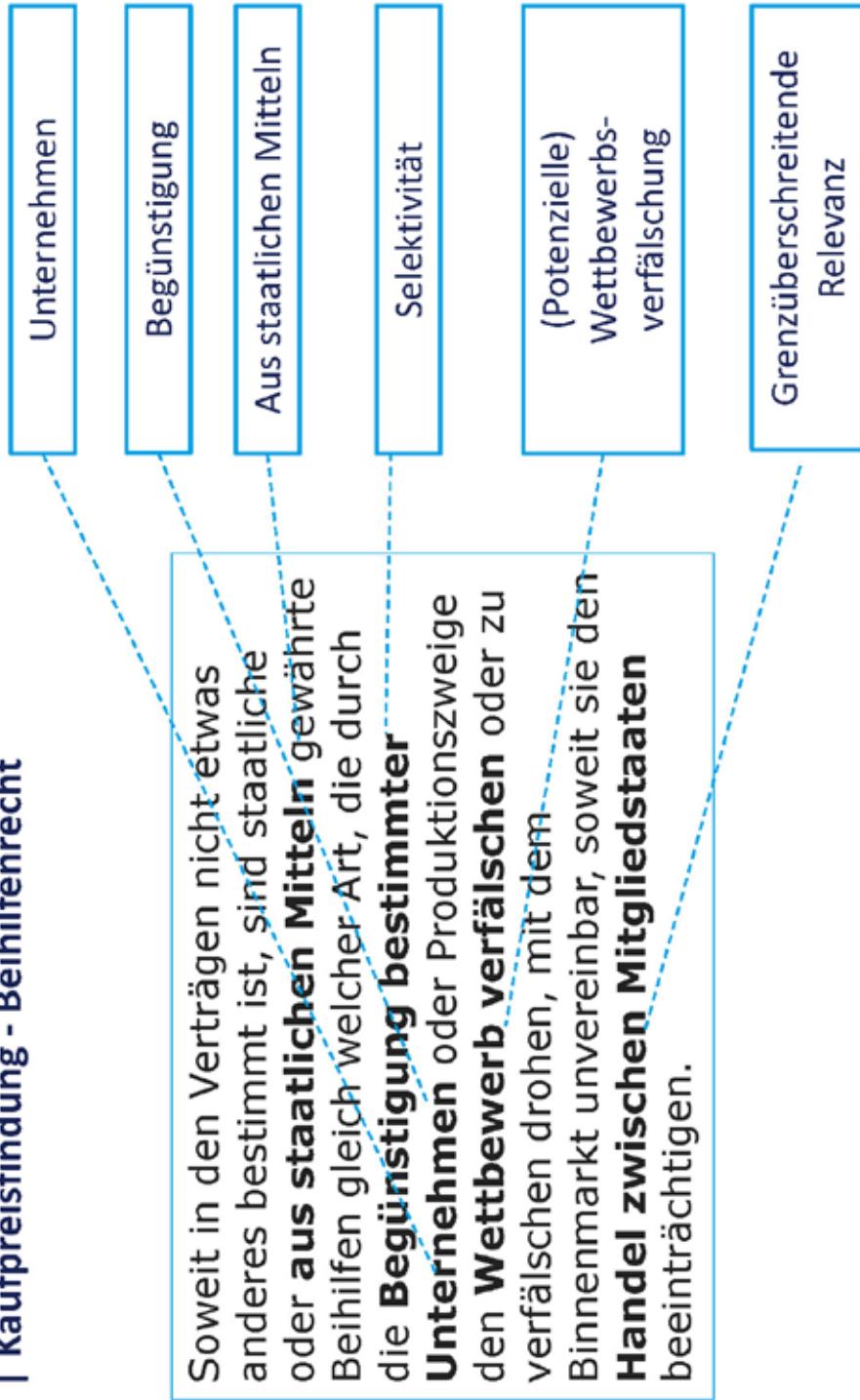
Konzeptvergabe

Ohne Beihilfenelement

Mit Beihilfenelement

Wesentlich komplexer!

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht



B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Im Beihilfenrecht gilt ein weiter, funktionaler Unternehmensbegriff.

- Unternehmen ist jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit, unabhängig von der Rechtsform und der Finanzierung.

- Keine Gewinnerzielungsabsicht notwendig.
- Funktionale, tätigkeitsbezogene Betrachtung.

Unter Umständen auch
Vereine, Stiftungen,
Baugenossenschaften,
GbRs etc.

Siehe EU-Kommission, Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe (2016/C 262/92), Rn. 6 ff.

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

II Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Der Begriff der Beihilfe umfasst jeden wirtschaftlichen Sondervorteil, z. B. auch die Veräußerung von Grundstücken unter Marktpreis.

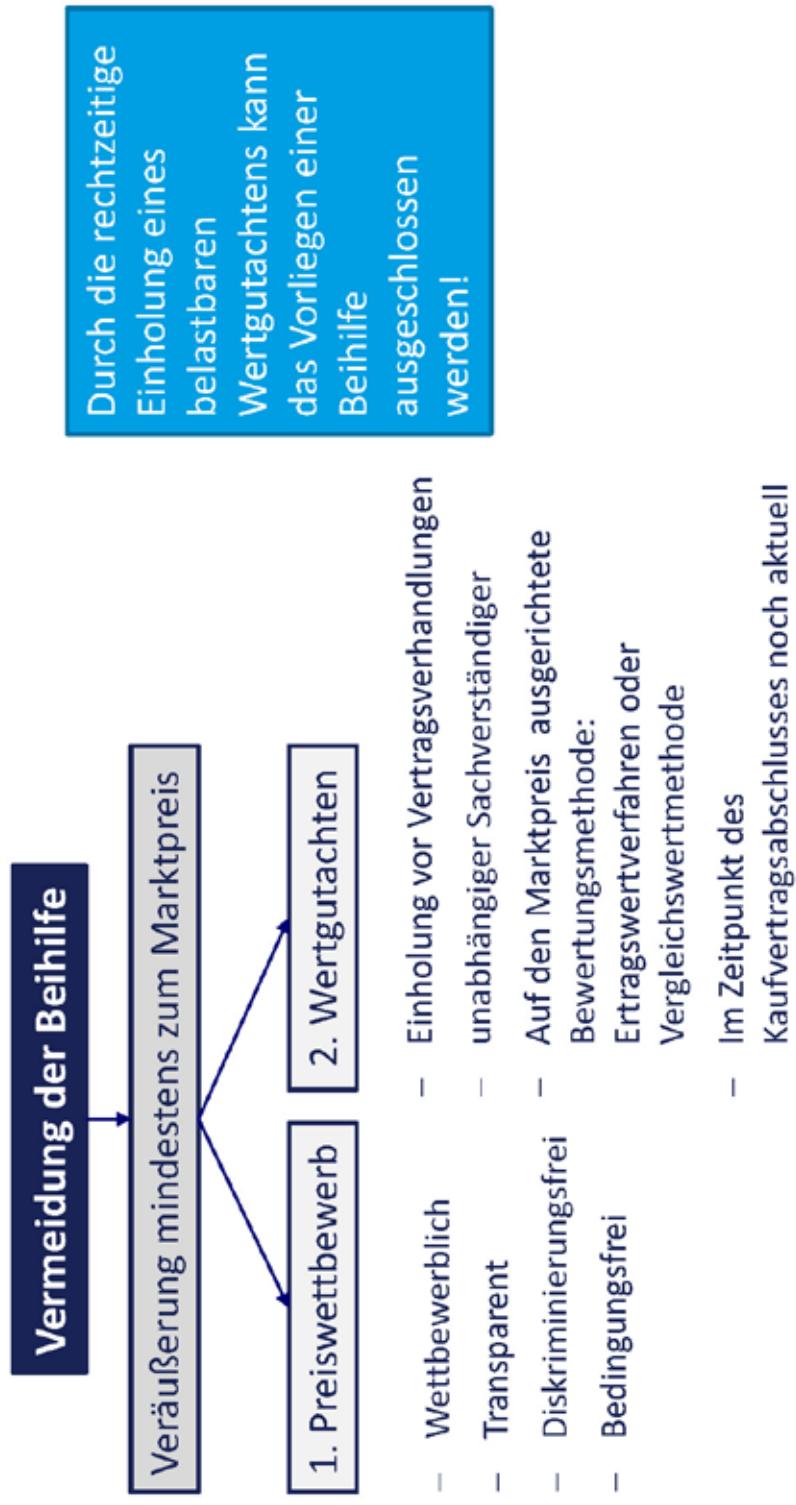
- Nicht nur positive Leistungen, sondern auch alle Maßnahmen, die die Lasten verringern, die ein Unternehmen sonst zu tragen hätte.
- Die Veräußerung eines kommunalen Grundstücks unter Marktpreis verringert die normalerweise vom Erwerber zu tragende finanzielle Belastung.

Marktpreis ist der Preis, zu dem ein privater Unternehmer an einen Dritten veräußern würde!

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht



II Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Bei der Erstellung eines Wertgutachtens muss eine Bewertungsmethode gewählt werden, die zu einem dem Marktpreis gleichwertigen Preis führt.

- Für die Tätigkeit von Gutachterausschüssen nach § 192 BauGB folgt daraus, „dass nur eine Arbeitsweise dieses Gutachterausschusses, die zur Ermittlung eines dem Marktpreis gleichwertigen Preises führt, die Kriterien der Vereinbarkeit mit den Vorschriften des Vertrags über staatlichen Beihilfen erfüllen kann.“
EuGH, 16.12.2010 – C-239/90, Seydaland
- Bei der Anwendung des § 194 BauGB darf insbesondere das Kriterium „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ nicht zu weit verstanden werden.

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

„Störangebote“ können zum Problem werden:

- Höhere Angebote von Wettbewerbern / Projektgegnern können Wertgutachten in Zweifel ziehen.
- EU-Kommission: reale Angebote bilden Marktpreis besser ab als Wertgutachten.
- EuGH: Höhere Angebote sind (nur) irrelevant, wenn sie in einem Missverhältnis zum Marktwert stehen (vgl. EuGH, 16.7.2015, C-39/14 – BVVG).

Bestimmte Situationen sollte man vermeiden:

- Grundstücke werden teilweise im Konzeptwettbewerb, teilweise im Preiswettbewerb vergeben. Angebote im Preiswettbewerb überschreiten den gutachterlich ermittelten Verkehrswert erheblich.
- Grundstücke werden im Bestgebotswfahren vergeben – Verkehrswert ist Mindestpreis. Der Bieter, der den höchsten Kaufpreis bietet, erhält den Zuschlag nicht.

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Inwiefern können Gemeinwohlvorgaben bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt werden?

- Unproblematisch: Hoheitliche Gemeinwohlvorgaben aus Gesetz oder B-Plan
- Fraglich: Vertragliche Gemeinwohlvorgaben
(z.B. Nutzungsvorgaben, Mietpreisobergrenzen etc.)
 - Keine direkt einschlägige Rechtsprechung.
 - Unklare Vorgaben im „Soft-Law“ der EU-Kommission.

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Grundstücksmittteilung der EU-Kommission vom 10.7.1997 (formal aufgehoben)

„Besondere Verpflichtungen, die mit dem Gebäude oder Grundstück und nicht mit dem Käufer oder seinen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind, können im öffentlichen Interesse an den Verkauf geknüpft werden, solange jeder potentielle Käufer sie unabhängig davon, ob und in welcher Branche er gewerblich tätig ist, zu erfüllen hätte und grundsätzlich erfüllen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil solcher Verpflichtungen sollte getrennt bewertet und kann mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Bei der Bewertung sind Verpflichtungen zu berücksichtigen, die ein Unternehmen auch im eigenen Interesse (Werbung, (Kultur- und Sport-) Sponsoring, Image, Verbesserung des eigenen Umfelds, Erholung der eigenen Mitarbeiter) übernimmt.“

Danach gilt:

- Diskriminierungsfreie vertragliche Gemeindeverpflichtungen können den Kaufpreis senken.
- Dies setzt aber jedenfalls eine gesonderte Bewertung als Grundlage für eine Verrechnung voraus.

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Allerdings

- Die Grundstücksmitteilung wurde **formal aufgehoben** und durch die Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe (2016/C 262/92) ersetzt.
- In dieser Bekanntmachung findet sich die zitierte Passage nicht mehr!
- Zur Bedingungsfreiheit des Bieterverfahrens ist ausgeführt:

„Wenn zur Bedingung gemacht wird, dass der Käufer zu Gunsten der Behörden oder im allgemeinen öffentlichen Interesse besondere Verpflichtungen eingehet, die ein privater Verkäufer nicht verlangt hätte und die sich nicht aus dem allgemeinen nationalen Recht oder aus Entscheidungen der Planungsbehörden ergeben, kann die Ausschreibung nicht als bedingungsfrei angesehen werden.“

Bekanntmachung zum Begriff der staatlichen Beihilfe
(2016/C 262/92), Rn. 94.

Verschärfung der
Anforderungen!

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Die Veräußerung von Grundstücken unter Marktpreis ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig!

Zulässigkeit von Unterwertvergaben

DAWI-Freistellung

De-Minimis-VO

Notifizierungsverfahren

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Anwendung des
DAWI-Freistellungsbeschlusses (2012/21/EU)

- Nur in Bezug auf DAWI
- Erlass eines Betrauungsakts erforderlich (kann der Kaufvertrag sein)
- Anforderungen an den Betrauungsakt:
 - Verpflichtung zu hinreichend klar definierter DAWI
 - Festlegung der Parameter für die Berechnung von Ausgleichsleistungen
 - Mechanismen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompenstationen
 - Bei Tätigkeit des Unternehmens in anderen Bereichen: Trennungsrechnung

Praxisbeispiel:
Verbilligungsrichtlinie der Stadt Lübeck

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

In bestimmten Situationen kann die Berufung auf **De-Minimis** (VO-EU Nr. 1407/2013 bzw. Nr. 360/2012) ein gangbarer Weg sein:

- Max. Beihilfenwert aller De-Minimis-Beihilfen für ein Unternehmen von 200.000 € in drei Steuerjahren
- Bei DAWI: 500.000 € (Voraussetzung: Betrauung mit DAWI)
- Gemeinde muss vorab Erklärung des Unternehmens über insgesamt erhaltene De-Minimis-Beihilfen einholen und sich über das Vorliegen der Voraussetzungen vorab gewissen.

Problem bei offener Ausschreibung:
Vorab ist nicht bekannt, welche Unternehmen sich beteiligen und welche Beihilfen diese schon erhalten haben!

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht

Schließlich: Es kann auch eine Anmeldung bei der EU-Kommission in Betracht kommen.

- Rechtsgrundlagen: Art. 108 Abs. 3 AEUV, VO (EU) Nr. 2015/1589
- Angemeldet werden können Einzelbeihilfen oder Beihilfenregelungen
- Anmeldung muss alle Informationen enthalten, die die Kommission zur Beurteilung benötigt.
- Ablauf: Vorläufige Prüfung (max. 2 Monate) – im Anschluss ggfs. förmliches Prüfverfahren (ohne Höchstfrist)

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

II | Vertragsgestaltung

Die Vergabe für die Vertragsgestaltung sind beherrschbar.
Man muss sie nur kennen:

Grenzen der Vertragsfreiheit

Grundstücksvergaben mit städtebaulichen Bindungen
sind i.d.R. zivilrechtliche städtebauliche Verträge i. S. d. § 11 BauGB

Schranken aus Städtebaurecht /
Verwaltungsprivatrecht

AGB-Recht

Angemessenheitsgrundsatz
Koppelungsverbot

Einbeziehungskontrolle
Inhaltskontrolle?

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

II | Vertragsgestaltung - Angemessenheit

Gebot angemessener Vertragsgestaltung

- Das Angemessenheitsgebot des § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB gilt auch dann, wenn der Schwerpunkt des Vertrags im Zivilrecht liegt (BGH, 21.11.2002, VZR 105/02).
- Das Angemessenheitsgebot ist ein verfassungsrechtlicher Grundsatz und Bestandteil des allgemeinen Verwaltungsprivatrechts (BGH, 26.6.2015, VZR 144/14; BGH, 8.2.2019, VZR 176/17).

II | Vertragsgestaltung - Angemessenheit

Bezugspunkte

- Vertragsgestaltung und Ausübung vertraglicher Rechte
- Bei der Vertragsgestaltung: Gesamtes vertragliches Austauschverhältnis, aber auch einzelne Vertragsklauseln

Prüfschritte

- legitimer städtebaulicher Zweck,
- Geeignetheit zur Zielerreichung
- Erforderlichkeit zur Zielerreichung
- Angemessenheit / Zumutbarkeit – Gesamtabwägung möglich und geboten!

vgl. BGH, 21.11.2002, V ZR 105/02; BGH, 20.4.2018, V ZR 169/17

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

II | Vertragsgestaltung – Angemessenheit

Wirtschaftliche Zumutbarkeit der Transaktion insgesamt	Zeitliche Begrenzung von Einschränkungen der Verfügungs- / Nutzungsbefugnis	Zulässigkeit von Sanktionsnormen
Gesamtbeurteilung der Vor- und Nachteile der Transaktion für den Vertragspartner Gemeinde	Nach Rspr. des BGH Begrenzung auf angemessenen Zeitraum erforderlich. Abhängig von	Kritische Haltung des BGH ggü Klauseln mit Strafcharakter
Aktuell brisante Frage: Zulässigkeit von Mietpreis- /Belegungsbindung im frei finanzierten Wohnungsbau?	- Gegenstand der Transaktion (Eigentum vs. Erbbaurecht) - Gewährten Vorteilen, insb. Subventionierung	Aktuelles Bsp. Nachzahlungsklausel bei Verstoß gegen Selbstnutzungsauflage

Vgl. BGH, 16.4.2010, V ZR 175/09;
BGH, 26.6.2015, V ZR 144/14;
BGH, 8.2.2019, V ZR 176/17.

BGH, 20.4.2018, V ZR
169/17

Vgl. Bunzel/ZfBR 2015, 11

II | Vertragsgestaltung

Koppelungsverbot

- Gilt auch bei zivilrechtlichen städtebaulichen Verträgen.
- Folgt insoweit aus § 138 BGB (BVerwG 11.2.1993, 4 C 18/91).
- Zwei Kerninhalte:
 - Es darf nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin in einem inneren Zusammenhang steht.
 - Hoheitliche Entscheidungen dürfen ohne gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden.

II | Vertragsgestaltung - AGB-Recht

- ABG-Recht gilt grundsätzlich auf für AGBs in städtebaulichen Verträgen.
- Nach der Rspr. des BGH verdrängt § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB allerdings das AGB-Recht bei Verträgen mit Unternehmen.
 - Für Verbraucherverträge hat der BGH wg. der EU-Verbraucherrichtlinie einen Vorbehalt gemacht, die Frage aber nicht abschließend entschieden.

(BGH, 29.11.2002 – VZR 105/02; BGH, 26.06.2015 – VZR 144/14; BGH, 20.4.2018, VZR 169/17)

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen

Die rechtlichen Anforderungen an die Verfahrensgestaltung hängen vom angestrebten Vertragsinhalt und den Gesamtumständen ab.

Anforderungen an die Verfahrensgestaltung



B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

III | Verfahrensgestaltung - Kartellvergaberecht

Das Kartellvergaberecht ist bei der Veräußerung von Grundstücken nur unter besonderen Umständen anwendbar.

- Der Verkauf von Grundstücken ist ein Veräußerungsvorgang, kein Beschaffungsvorgang.
- Allerdings kann der Grundstücksverkauf mit einer Beschaffung verknüpft sein (eingekapselte Beschaffung).
- **Die einmal sehr weite nationale Rechtsprechung ist durch eine Grundsatzentscheidung des EuGH zu Gunsten der Gemeinden korrigiert worden.**

III | Verfahrensgestaltung - Kartellvergaberecht

Beschaffungscharakter

Kumulativ

- Einklagbare Bauverpflichtung
- Bauleistung ist von **unmittelbarem wirtschaftlichen Interesse** für den öffentlichen Auftraggeber
- Vertrag ist entgeltlich oder in Form einer BauKonzession geschlossen

Unmittelbares wirtschaftliches Interesse

Alternativ

- Gemeinde erwirbt Eigentum am Bauwerk
- Gemeinde erhält Rechtstitel, der die Verfügbarkeit des Bauwerks mit Blick auf öffentliche Zweckbestimmung sicherstellt
- Gemeinde soll wirtschaftliche Vorteile aus der Nutzung oder Veräußerung des Bauwerks ziehen
- Gemeinde beteiligt sich finanziell an der Erstellung des Bauwerks
- Gemeinde übernimmt Risiken bei wirtschaftlichem Fehlschlag des Projekts

Schwellenwert erreicht

EuGH, 25.3.2010, C-451/08 (Helmut Müller)

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - Kartellvergaberecht

Nationale Rechtsprechung

- **Kaufpreisnachlass für Grundstück kann ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse begründen** (OLG Düsseldorf, 9.6.2010, Verg 9/10).
- Aussicht auf Gewerbesteuereinnahmen begründet kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse (VK BW, 12.1.2011, 1 VK 67/10).
- Kleinere Anpassungsmaßnahmen an vorhandenen Straßen begründen kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse (OLG Düsseldorf, 9.6.2010, Verg 9/10).
- Errichtung eines kleinen Gehwegabschnitts begründet kein unmittelbares wirtschaftliches Interesse (VK BW, 12.1.2011, 1 VK 67/10).
- Bei eingekapseltem Bauauftrag für eine Nebenanlage ist nur auf den Wert der Nebenanlage abzustellen (OLG Thüringen, 15.3.2017, 2 Verg 3/16; offen gelassen bei VK BW, 12.1.2011, 1 VK 67/10).

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - Kartellvergaberecht

Konsequenzen bei Geltung des Kartellvergaberechts

Formalisiertes Vergaberegime

Insbesondere

- EU-Bekanntmachung nach Standardformularen
- Geheimhaltungsgrundsatz
- Kommunikation nach den Regeln der E-Vergabe
- Normierte Verfahrensarten und Verfahrensabläufe
- Vorgaben für die Kriterienbildung (Zuschlags- und Eignungskriterien)
- Spezielles Rechtsschutzregime
- ...

Trotzdem bietet auch das Kartellvergaberecht Gestaltungsspielräume zur sachgerechten Durchführung von Konzeptwettbewerben (z. B. wettbewerblicher Dialog, Verhandlungsverfahren etc.)

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - Haushaltsrecht

Haushaltsrechtliche Ausschreibungspflichten kommen ebenfalls nur ausnahmsweise zum Tragen.

- Die Grundstücksveräußerung der Gemeinde hat (auch) Beschaffungscharakter hat und
- der Schwellenwert für die Anwendung des Kartellvergaberechts wird nicht erreicht.

Hinsichtlich der Frage, ob Beschaffungscharakter gegeben ist, können die vom EuGH entwickelten Grundsätze entsprechend herangezogen werden.

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - EU-Vergabegrundsätze

Aus den EU-Vergabegrundsätzen können sich Mindestanforderungen ergeben (angemessene Transparenz, Gleichbehandlung etc.).

Sie kommen jedenfalls zum Tragen, wenn

- die Grundstückseräußerung der Gemeinde (auch) **Beschaffungscharakter** hat,
- der Schwellenwert für die Anwendung des Kartellvergabeberechts zwar nicht erreicht wird,
- der Vorgang aber von grenzüberschreitendem Interesse ist.

Sie könnten auch zum Tragen kommen, wenn

- der Veräußerungsvorgang selbst **binnenmarktrelevant** ist
(vgl. OLG Düsseldorf, 27.10.2010 – VII Verg 25/08 – Rn. 15).

Nicht
abschließend
geklärt.

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - EU-Vergabegrundsätze

Konsequenzen bei Geltung der EU-Vergabegrundsätze

- Pflicht zur öffentlichen Ausschreibung.
 - Medium: je nach Binnenmarktrelevanz
 - Inhalt: wesentlichen Punkte zu Ausschreibungsgegenstand und Verfahren.
- Verfahrensunterlagen:
 - Hinreichende Information der Teilnehmer als Grundlage für die Entscheidung über die Verfahrensteilnahme und die Angebotsabgabe.
 - Festlegung und Bekanntgabe der Vergabekriterien vor Angebotsabgabe.
 - Bewertung und Vergabe anhand der bekanntgegebenen Kriterien.
- Für das Verfahren insgesamt gelten:
 - Diskriminierungsfreiheit
 - Verhältnismäßigkeit

Vgl. auch die Mitteilung der Kommission 2006/C 179/02 zu Auslegungsfragen in Bezug auf das Gemeinschaftsrecht, das für die Vergabe öffentlicher Aufträge gilt, die nicht oder nur teilweise unter die Vergaberichtlinien fallen, ABIEG Nr. C 179/2

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

III | Verfahrensgestaltung - Rechtliche Anforderungen - Kartellrecht

Verbot des Missbrauchs einer marktbeherrschenden Stellung?

Die Anwendbarkeit auf Grundstücksvergaben wird für Konstellationen diskutiert, bei denen „Filetgrundstücke“ in Rede stehen.

Rechtliche Anwendungsvoraussetzung ist allerdings, dass die Gemeinde eine marktbeherrschende Stellung auf dem jeweils sachlich und räumlich relevanten Markt innehat.
(Vgl. zur Vergabe kommunaler Wegenutzungsrechte BGH, 17.12.2013, KZR 66/12).

M.E. nur in besonderen Fällen von Bedeutung.

IV | Sonderfälle

Spezielle Anforderungen können sich insbesondere im Kontext von Maßnahmen der Bodenordnung ergeben.

Besondere gesetzliche Vorgaben gelten insbesondere für:

- Veräußerung von Grundstücken, die die Gemeinde im Wege einer Enteignung erlangt hat (§ 89 BauGB)
- Veräußerung von Grundstücken im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme (§ 153 Abs. 4, 159 Abs. 3 BauGB).
- Veräußerung von Grundstücken im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme (§ 169 Abs. 5 bis 8 BauGB).

B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

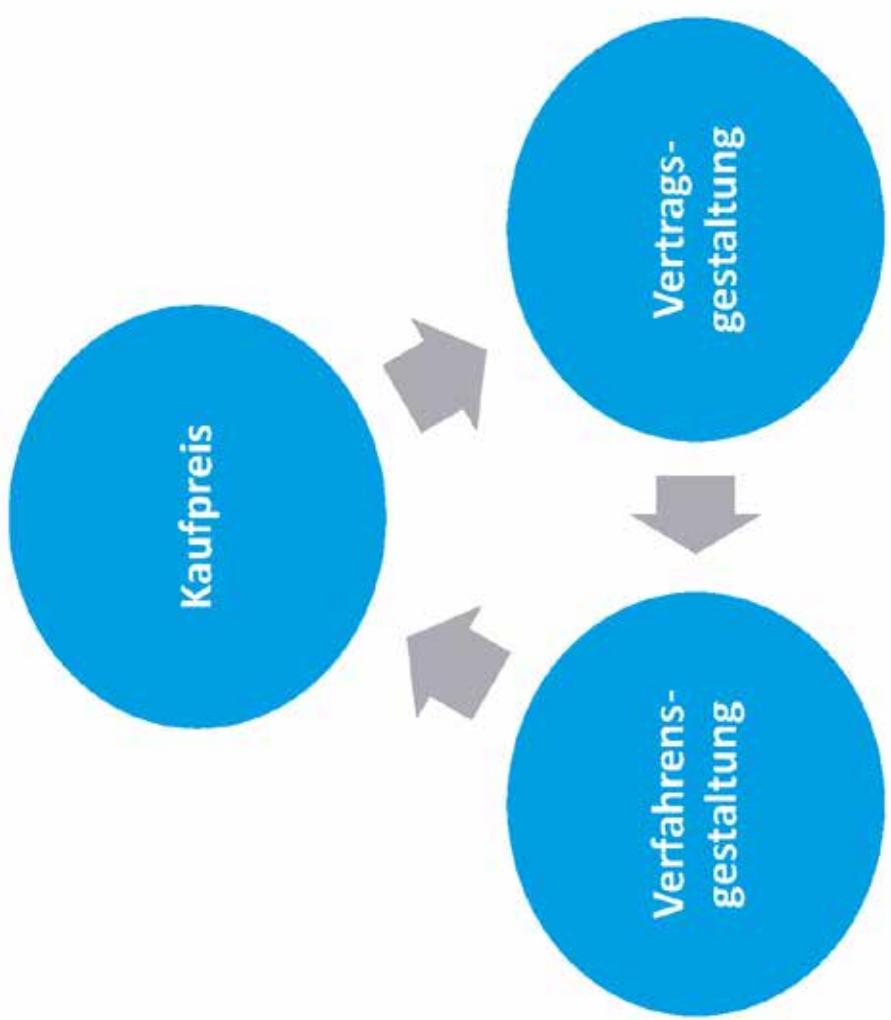
W2K

IV | Sonderfälle – insbesondere: Entwicklungsmaßnahmen – § 169 BauGB

- (6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, dass sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahmen bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Absatz 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten.
- (7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, dass die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, dass die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.
- (8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Absatz 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

C | Zusammenfassung der Ergebnisse

W2K



C | Zusammenfassung der Ergebnisse

W2K

1. Kaufpreisfindung

- Grundstücke sind grundsätzlich zum **Marktwert** zu veräußern.
- Die Veräußerung zum Marktwert kann durch die Einholung eines belastbaren **Wertgutachtens** abgesichert werden.
- Unterwertvergaben sind nicht ausgeschlossen, aber sowohl kommunalrechtlich als auch beihilfrechtlich an besondere Voraussetzungen geknüpft.

2. Vertragsgestaltung

- Bei der Vertragsgestaltung sind das **Angemessenheitsgebot** und das **Koppelungsverbot** beachten.
- Klauseln müssen bei Verträgen mit Verbrauchern, soweit es sich nicht um Individualvereinbarungen handelt, zudem der **AGB-Kontrolle** standhalten.

3. Verfahrensgestaltung

- **Kartellvergaberecht / Haushaltsvergaberecht** gilt nur ausnahmsweise, wenn der Kaufvertrag (auch) Beschaffungscharakter hat.
- Bei **Binnenmarktrelevanz** des Veräußerungsvorgangs können sich allerdings grundlegende Verfahrensanforderungen aus den allgemeinen EU-Vergabegrundsätzen ergeben („Vergaberecht Light“). Danach muss ein **wettbewerbliches Vergabeverfahren** durchgeführt werden.
- Die **allgemeinen Rechtsgrundsätze** – verfassungsrechtliches Gleichbehandlungsgebot, unionsrechtliches Diskriminierungsverbot – sind stets zu beachten. Danach
 - muss die Verfahrensgestaltung **gleichheitsgerecht** sein;
 - tritt mit der Bekanntgabe von Verfahrensregeln eine **Selbstbindung** ein;
 - Sind (auch mittelbare) **Benachteiligungen von EU-Ausländern** grundsätzlich verboten.

D | Fazit

W2K

1. „Die Konzeptvergabe“ gibt es nicht. Das Spektrum möglicher Gestaltungen ist groß. Dementsprechend groß ist die Bandbreite rechtlicher Fragen.
2. Die Komplexität lässt sich i.d.R deutlich reduzieren, indem die rechtlichen Implikationen bereits bei der Konzeptionierung berücksichtigt werden.
3. Wesentliche Punkte zur Reduktion rechtlicher Komplexität sind:
 - Veräußerung der Grundstücke zum Marktpreis, abgesichert durch ein belastbares Wertgutachten.
 - Verzicht auf überzogene Auflagen in den Grundstückskaufverträgen.
 - Verzicht auf Beschaffungselemente in den Grundstückskaufverträgen.

4. Weitere Ansätze können sein:
 - zeitliche Abschichtung (nicht zu viel gleichzeitig),
 - sachliche Abschichtung und Aussonderung (nicht zu viel in einem Paket) und
 - Markterkundungen im Vorfeld der eigentlichen Ausschreibung(en).
5. Auch für die Umsetzung komplexer kommunaler Vorhaben findet sich in der Regel ein Weg:
 - Beispiel: Absicherung einer Unterwertvergabe durch Betrauungsakt nach DAWI-Freistellungsbeschluss.
 - Beispiel: Durchführung einer Konzeptvergabe mit Beschaffungselementen nach Kartellvergaberecht im Verfahren des wettbewerblichen Dialogs.
 - Beispiel: Einschaltung kommunaler Baugesellschaften – ggfs. auch in Kombination oder im Zusammenhang mit Konzeptvergaben.

W2K – die Kanzlei für Infrastrukturrecht



Wurster Weiß Kupfer Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Kaiser-Joseph-Straße 247 | 79098 Freiburg
Tel. 0761 / 211 149-0 | freiburg@w2k.de

www.w2k.de

Charlottenstraße 21b | 70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 248 546-0 | stuttgart@w2k.de

www.w2k.de

**II - FOLIEN VON SYLVIA SCHMIDT-SERCANDER, LANDAU IN DER PFALZ (STADTBAUAMT) -
ERFAHRUNGEN AUS DEM ERSTEN DURCHGEFÜHRten KONZEPTVERFAHREN UND
RÜCKSCHLÜSSE FÜR DAS KOMMENDE ZWEITE VERFAHREN**

Stadt Landau in der Pfalz



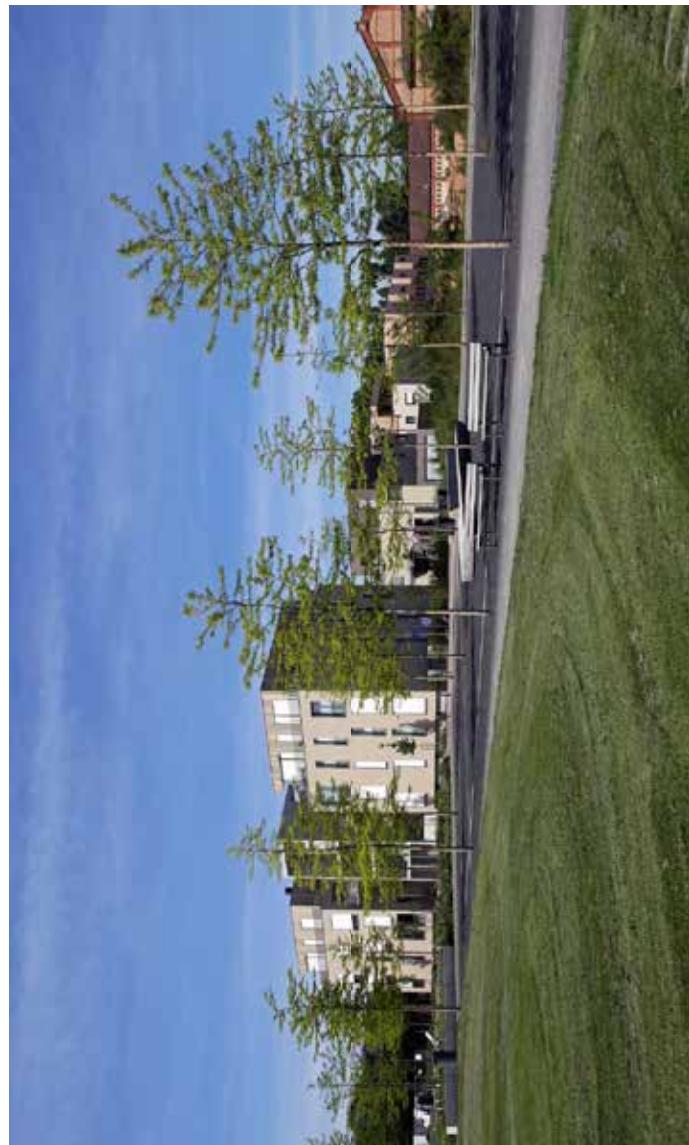
Sylvia Schmidt-Sercander – Abteilung Stadtplanung & Stadtentwicklung



3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren

„Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau“

Das Landauer Modell – ein lernender Prozess



Das Landauer Modell – ein lernender Prozess

Inhalte

- **Wege zum neuen Bauen in Landau**
 - Dialog Baukultur Landau
 - Konversion als Chance für Landau
 - Planungsgrundlagen und Vermarktungsgrundsätze
- **Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell**
 - Der Prozess
 - Konzeptverfahren im Wandel
 - Erfolgsbedingungen, Handlungsempfehlungen, Herausforderungen





Landau in der Pfalz

- Rund 48.000 Einwohner
- Universitätsstadt (~ 8000 Studierende)
- Festungsstadt (Vauban)
- Kernstadt und 8 Stadtdörfer
- Größte Weinbau treibende Gemeinde Deutschlands
- Mittelpunkt mit oberzentralen Teilfunktionen
- Versorgungsfunktion für rd. 140.000 Menschen im Umland





Wege zum neuen Bauen – Dialog Baukultur Landau



Etablierung einer intensiven Planungs- und Beteiligungs kultur

- 2001 Gestaltungsforum
- seit 2004 Dialog Baukultur Landau
- seit 2005 Genossenschaftliche Wohnprojekte GehoLa, in Folge GeWoLD an der Haardstraße
- seit 2012 Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“
- 2014 – 2016 stadt.weiter.bauen.
- seit 2016 Landauer Weg der Bürgerbeteiligung



Wege zum neuen Bauen – Konversion als Chance für Landau

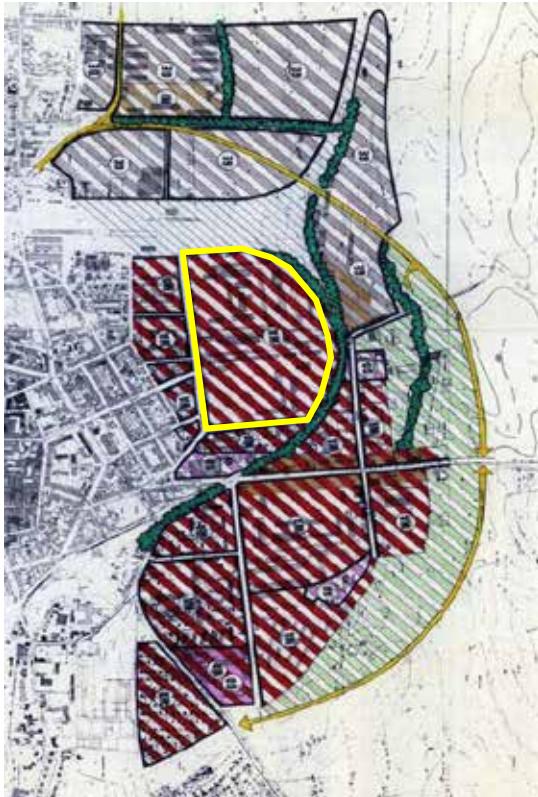




Wege zum neuen Bauen – Konversion als Chance für Landau

Planungsgrundlagen als Basis für Konzeptvergabe

- 1999 Freigabe aller militärisch genutzter Areale
- 100 ha bebaut und 231 ha unbebaute Fläche
- Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. §165 BauGB
- Kommunaler Zwischenvererb
- Konzeptvergabe seit 2011
 - Abschluss der Entwicklung 2021 geplant





Wege zum neuen Bauen – Konversion als Chance für Landau

Planungsgrundlagen als Basis für Konzeptvergabe



Bebauungsplan C25 „Konversion
Landau-Süd/Landesgartenschau“, 2014
Fibel, Gestaltungssatzung, 2015



- Zukunftsweisendes Wohnquartier für 1.500 – 2.000 Menschen
- Gartenstadtgedanke
- Bedarfsgerechtes Wohnen



Wege zum neuen Bauen – Konversion als Chance für Landau
Landesgartenschau 2015 – Adressbildung und Identifikation

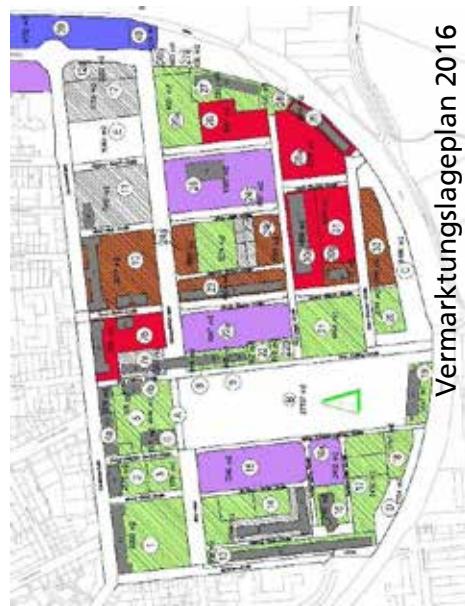




Wege zum neuen Bauen – Konversion als Chance für Landau

Allgemeine Vermarktungsgrundsätze

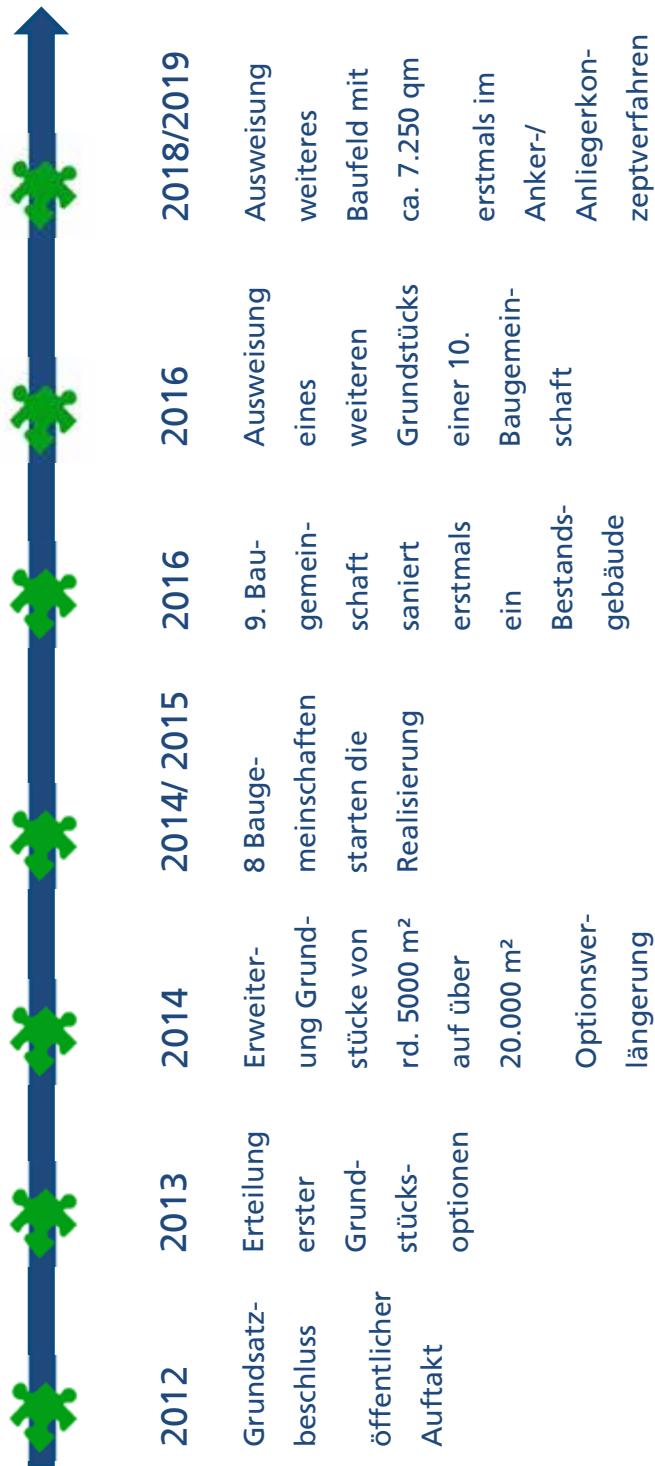
- Konzeptvergabe mit angepassten Kriterien
- verschiedene Adressaten: private Bauherren, Baugemeinschaften, Investoren, städtische Wohnungsbauvorhaben
- Verkauf in kleinen Paketen - keine großen Tranchen (zeitliche Staffelung der Grundstücksverkäufe)
- Qualität vor Gewinnmaximierung, kein Drehen an der Bodenpreisschraube:
Qualitative (städtische, soziale, ökologische) Kriterien werden höher gewichtet als der Preis



Vermarktungslageplan 2016



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell Der Prozess – eine zeitliche Übersicht



Aktuell haben 10 Baugemeinschaften ihre Häuser bezogen oder befinden sich in der Bauphase.



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell Der Prozess - Konzeptverfahren im Wandel

1. Festlegung von Grundstückspaketen durch den Stadtrat
 2. Öffentliche Information über die Ausschreibung für Baugemeinschaften zum Festpreis (reine Konzeptvergabe)
 3. Öffentliches Rückfragenkolloquium
 4. Informelle Interessensbekundung optional
 5. Formelles Bewerbungsverfahren - einfache Bewerbungsunterlagen mittels Konzeptskizze (Zielsetzung, Anzahl gepl. WE, Art der Initiative), Kennzeichnung gewünschte Baufläche, Benennung der Interessentengemeinschaft
- Seit Anker-/ Anliegerverfahren erhöhte Anforderungen an die Bewerbung





Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell

Der Prozess - Konzeptverfahren im Wandel

6. Vorprüfung + Workshop/ Gespräche mit Bewerbergruppen
7. Bewertung der Bewerbungen durch eine Jury bestehend aus Fachleuten und (seit Anker-Anliegerverfahren) Ratsmitgliedern
8. Vergabe der Grundstücke (zunächst Optionen) durch den Stadtrat
9. Sicherung des Konzeptes zunächst in Optionsvereinbarung, dann durch Regelungen im Grundstückskaufvertrag
10. Sicherung der baulichen Umsetzung in angemessener Frist mit Rückabwicklungsoption für die Stadt





Anker-/ Anliegerverfahren

Ankerprojekt

Mindestanforderungen des Ankerprojektes

- Belegungsgrad der Gruppe mit 30%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften
- Benennung eines Projektsteuerers

Anliegerprojekte

Mindestanforderungen der Anliegerprojekte

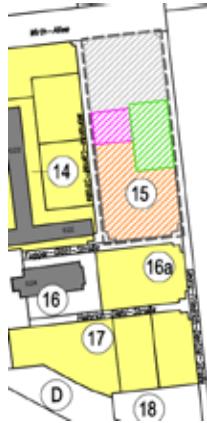
- Belegungsgrad der Gruppe mit 40%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften
- Kompatibilität mit Ankernutzerprojekt

Auswahlkriterien des Ankerprojektes

- Qualität des Projektkonzeptes von Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen
- Qualität organisatorisches Konzept
- Qualität des Projektkonzeptes des Hochbaus
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes
- Qualifikation des Projektteams

Auswahlkriterien der Anliegerprojekte

- Qualität des Projektkonzeptes
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes





Stadt Landau in der Pfalz

Sylvia Schmidt-Sercander – Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell Der Prozess – Blick ins Quartier



- 10 Baugemeinschaften
 - ca. 100 WE
 - davon 24 in DH/ RH
 - davon ca. 47 WE in MFH
 - davon 19 WE im Bestandsgebäude 022
 - ca. 2,2 ha Baufläche
 - Grundstücksgrößen:
ca. 1.400 – 4.000 m²
 - Gesamtwohnfläche:
ca. 10.852 m²
 - **neues Baufeld:**
ca. 7.250 m²



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell

Der Prozess – Blick ins Quartier



„Solaris II“



„Solaris“



„Westend“



„Onkel Pö“



„Im Wohnpark am
Ebenberg“



„für Passiv-/Plusenergie-/
KFW-40-Häuser“



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell
Der Prozess – Blick ins Quartier



„Unterm Dach“



„Wohnpark I“



„Gemeinsam Wohnen“



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell Erfolgsbedingungen

- Die Stadt baut auf ihre Bürger
- Politische Legitimierung
- Zuständigkeiten in der Kommunalverwaltung
- Kommunikation und Vertrauen
- Lernende Planung und Verwaltung
- Dialog und Partizipation
- Teilhabe und Mitgestaltung
- Einbindung einer externen Begleitung und Evaluation





Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell

Handlungsempfehlungen

- Kontinuierliche Begleitung des Prozesses seitens der Verwaltung
- Stadteigene Grundstücke, Veräußerung zum Festpreis
- Einfaches Bewerbungsverfahren, kostenlose Grundstücksoptionen
- Flexibilität in Grundstücksgrößen und Gebäudetypologien



Quelle: Die Rheinpfalz

- Wiederkehrende Informationsveranstaltungen
- Positive Pressearbeit
- Generieren von Fördermitteln zur Prozessbegleitung
- Blick über den Tellerrand – nicht alles muss neu erfunden werden



Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften - Das Landauer Modell Herausforderungen - spezifisch für kleinere Städte?

- Wie kann eine Szene (Interessenten, Architekten, Baubetreuer) für gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte etabliert werden?
- Wie können neben den gemeinschaftlichen Wohneigentumsprojekten auch gemeinschaftliche Mietwohnprojekte verstärkt gefördert werden?
- Wie können hierfür neue Akteure gewonnen werden?
- Wie können Qualitäten und Mehrwerte der gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung nachhaltig gesichert werden?
- Wie können individuelle Interessen mit Interessen der Nachbarschaft, Quartiersgemeinschaft und Stadtgesellschaft nachhaltig vereinbart werden?
- Welche städtebauliche Figur und welche Wohnraumdichte braucht eine Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften?





Bildnachweis:

Folie 4 oben: Gehöft LAWOGE
Luftbilder Folie 5, 11 Mitte, 20 unten links: Ralf Mohra
Folien 1, 8, 15, 16 linke & mittlere Spalte, 20 unten Mitte rechts: Norman P. Krauß
Alle weiteren: Stadt Landau

...VIELEN DANK



Weitere Informationen zur Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau und zum Anker-Anliegerkonzeptverfahren unter:

<https://www.landau.de/Leben-Wohnen/Stadtentwicklung/Baugemeinschaften>

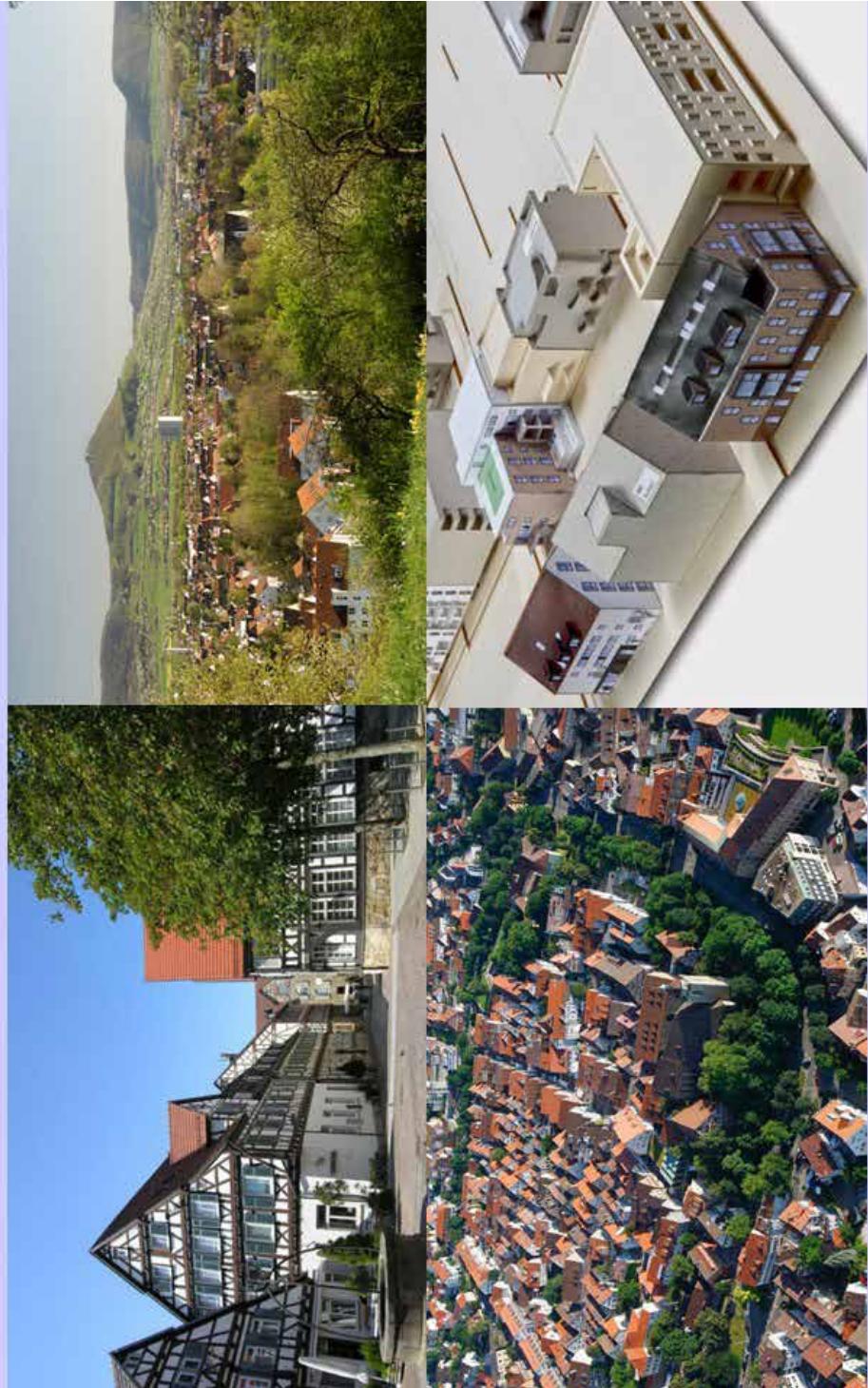
<https://wohnpark-am-ebenberg.de/baugemeinschaften/>

©
Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz

Landau in der Pfalz, Oktober 2019

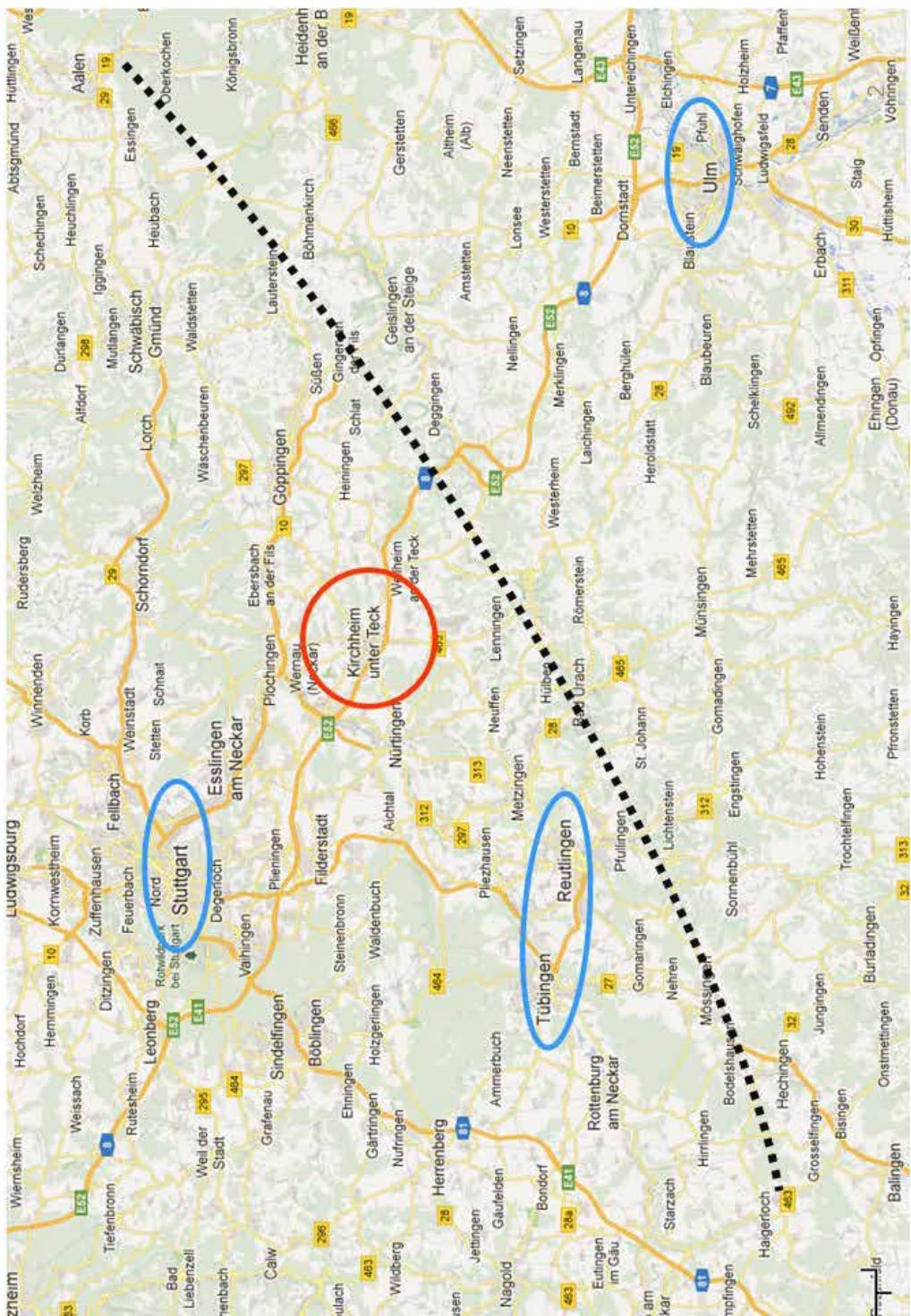
III - FOLIEN VON GERNOT POHL, KIRCHHEIM UNTER TECK (STADT-, VERKEHRS- UND UMWELTPLANUNG) - DAS TÜBINGER MODELL IN EINER KLEINSTADT OHNE AUSGEPRÄGTE WOHNPROJEKTESZENE

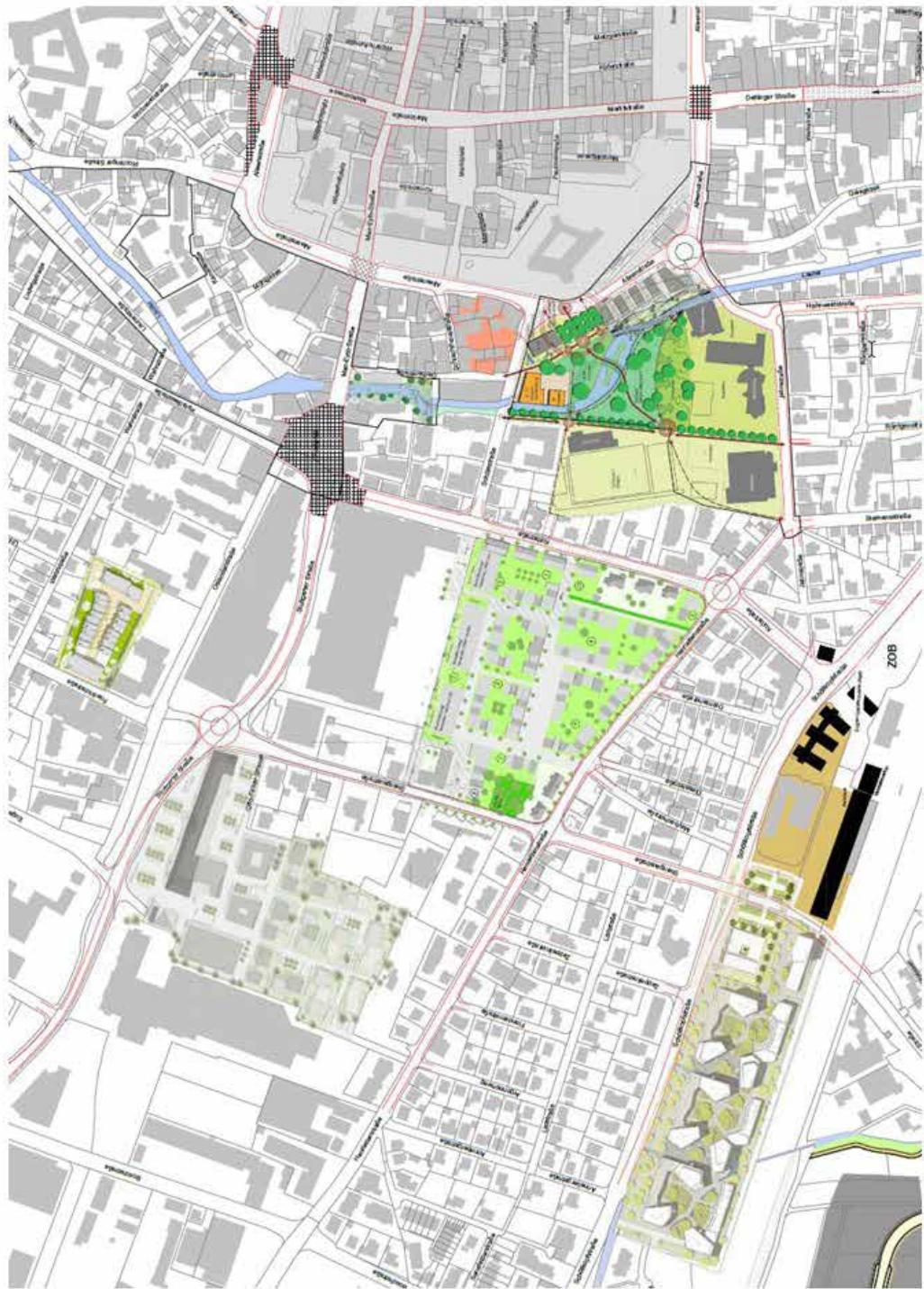
Steingauquartier - Kirchheim unter Teck



3. Erfahrungsaustausch Konzeptverfahren / Frankfurt – 25.10.2019

Gernot Pohl





4





Wettbewerbsergebnis 2010

KLE Architekten
Kirchheim unter Teck

Projektfahrplan

2010	Gutachterverfahren
2011 – 2016	Erwerbsverhandlungen Grundstücke
2011 – 2017	Bebauungsplanverfahren Vorkaufsrecht §25 BauGB!!! Auslegung §§3,4 BauGB erst <u>nach</u> Eigentumsübergang!!!
2013 -	Projektentwicklung „Kirchheimer Modell“ Beauftragung externe Berater Erarbeitung einer städtebaulichen Modellrechnung
2015	Beschluss „Kirchheimer Modell“
2017	Grundeigentum Stadt, Rechtskraft Bebauungsplan Beginn Vergabeverfahren
2018	Erschließungsarbeiten
2019	Beginn Hochbaumaßnahmen

6

Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“

Ziel: „Ein lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Stück Stadt“

Baulich: Wahrung des Maßstabs einer Mittelstadt

- städtebauliche Dichte
- hohe Qualität der Freiräume



Funktional: Mischnutzung

- Wohnen
- Gemeinbedarf
- Gastronomie
- Gewerbe / Dienstleistung

Wohnen: für alle ...

- Lebensstilgruppen und Wohnformen
- wirtschaftlichen Möglichkeiten
- Altersgruppen
- Selbstbauende, Käufer und Mieter

Konzeptverfahren „Kirchheimer Modell“

!!! Vielfalt im Quartier !!!

- Vorab-Festlegung der Grundstückspreise
- Verfahrensfestlegung
 - Ankernutzer & Anlieger
- Vergabekommission
 - Verwaltungsspitze & tangierte Abteilungsleitungen
 - Vertreter der Gemeinderatsfraktionen
 - Vertreter des Gestaltungsbeirates
 - Schlüsselpersonen aus der Bürgerschaft
 - externe Berater (Vorprüfung)
- Vergabe einzelner Parzellen (keine Baublöcke oder -teile)
 - ... an Baugruppen, Bauträger, Familien, Einzelinvestoren
- ... nach Projektqualität
 - Beschreibung Grobkonzept
 - Beteiligte, Architekt/in, Projektsteuerung
 - Standortprioritäten
 - gewünschte Projektgröße, Flexibilität
 - Qualität Bauprojekt & Projektteam
 - Nutzen für die Quartiersgesellschaft
 - Nutzen für die Stadtgesellschaft
- ... nach Auswahlkriterien



Wortsplitter GR-Sitzung 24.06.2015

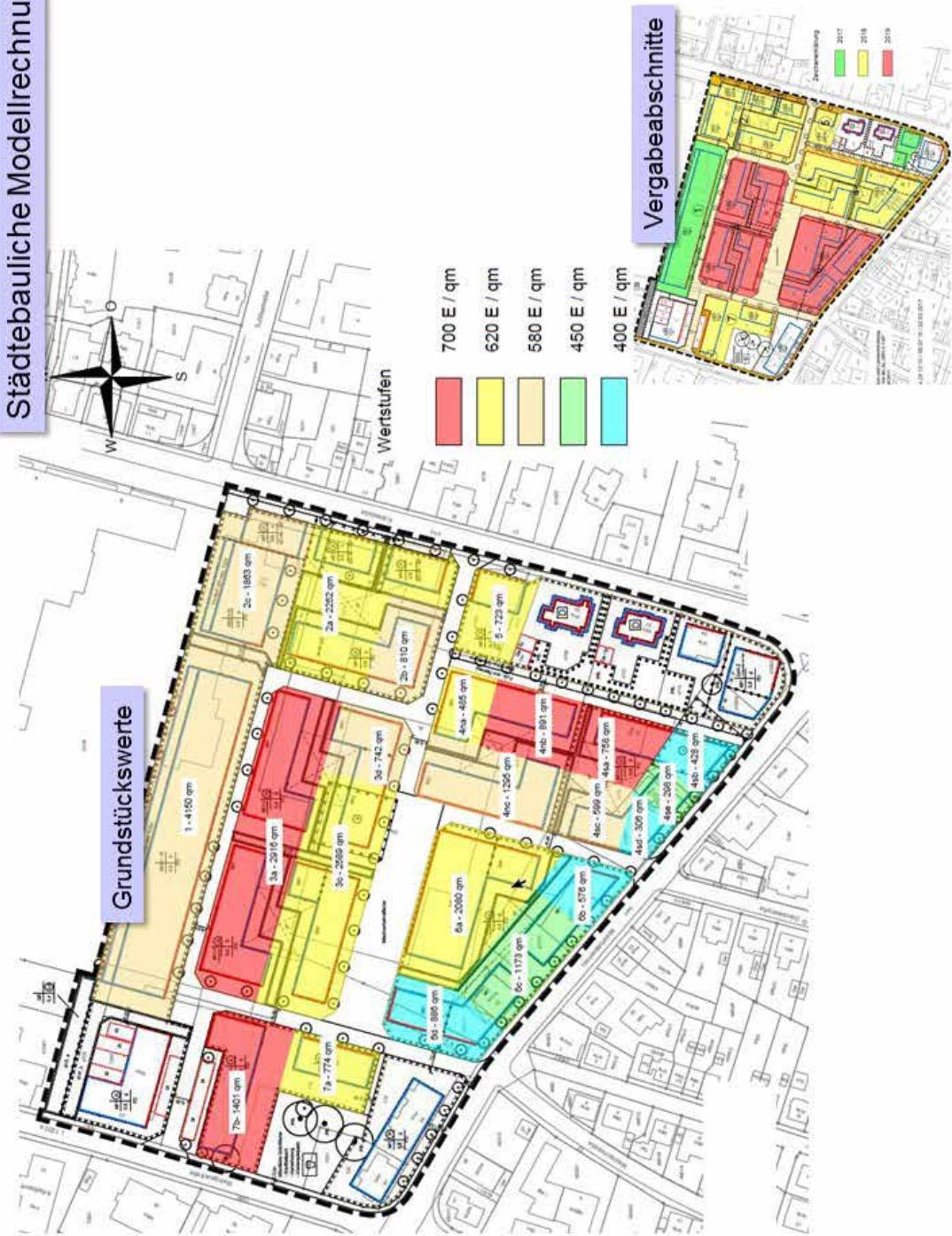
- ... die Sitzungsvorlage kann gar nicht komplizierter sein
- ... unzulässige Einmischung in den Markt, Regulierungswut und Überbürokratisierung
- ... nicht Aufgabe der Stadtverwaltung, Immobiliengeschäfte zu tätigen
- ... Verfahren ist kompliziert, teuer und zeitaufwändig
- ... Kirchheim unter Teck ist doch nicht Tübingen!
- ... keine Sicherheit, dass das Projekt erfolgreich sein wird
- ... lassen sich die Kirchheimer Bauherren darauf ein?
- ... Verwaltung hat keinen „Plan B“ in der Tasche



... Verfahren ist das Ergebnis der sehr spezifischen Sichtweise einer ideologisierten Stadtplanung

... viel Feind, viel Ehr' ...

Städtebauliche Modellrechnung



Kommunikation intern

- Verwaltungsinterne Überzeugungsarbeit
- Politische Rückendeckung „von oben“
- Optimierte Kooperation innerhalb der Verwaltung (Stadtplanung, Tiefbau, Baurecht, Liegenschaften und ggf. Stadtwerke)
- effiziente Projektorganisation (Klärung von Zuständigkeiten, klarer Projektfahrrplan, Transparenz, Blick von außen über externe Beratung)
- Politische Überzeugungsarbeit (Exkursion mit Gemeinderäten, Notaren, Banken, Bauträgern nach Tübingen)
- Laufende Berichterstattung im Gemeinderat
- Streng standardisiertes Auswahl- und Vergabeverfahren (Veranstaltungen, Formulare, Vergabegespräche, Vergabekommission, Gemeinderat)

- Ausgabe von Fragebögen, öffentlich einsehbare Interessentenkartei,

- regelmäßiger Newsletter

- Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte / Stadthausbörsen

- Fortbildungsveranstaltungen für Architekten (anerkannt durch Architektenkammer)

- Exkursion mit Architekten und Interessenten zu Beispielprojekten

- Vereinbarung mit Banken und Notaren (Baugruppen = „Spezialfinanzierung“!)

- Laufend begleitende Pressegespräche

- Ständig aktualisierter Netzauftritt / Forum

Kommunikation extern





Öffentlichkeitsarbeit

Warten auf das Steingauquartier

Viele Interessenten stehen in den Startlöchern – Noch in diesem Jahr wird ausgeschrieben

Heute Infoabend
zum Steingauquartier

Kirchheim. In einer Infoveranstal-
tung, die heute um 19 Uhr in der
Stadthalle beginnt, stellt die Stadt

Es gilt, die Riesenchance zu nutzen

Das Steingau-Quartier im Blick: Gemeinderatsfraktionen SPD, Grüne, Frauenliste und der CIK nehmen Stellung



Ein Marktplatz für Baufans

Steingauquartier Bei der
Kirchheimer Stadthaus-
börse am 6. November

Auf großes Zuschauerinteresse stieß die Informationsveranstaltung zur künftigen Bebauung des Kirchheimer Steingau-Quartiers in der Stadthalle.

Ein Stück Kirchheim wird „filetiert“

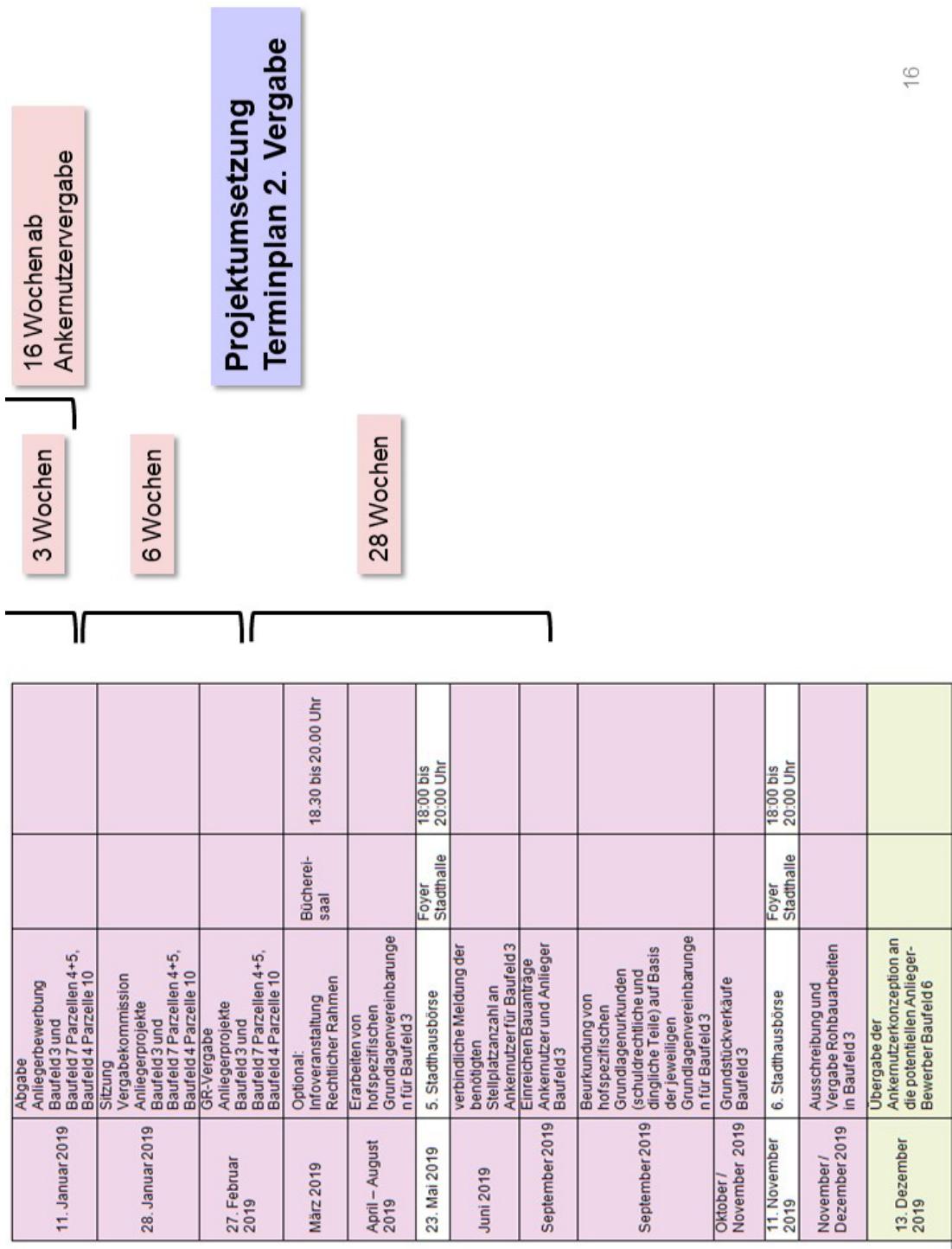
Informationsabend zur Bebauung des Steinga

sorgt für eine proppenvolle Stadthalle

14

Projektumsetzung Terminplan 2. Vergabe

Zeitplan	Termin	Räume	Zeit
16. April 2018	Vermarktungsauftrakt 2. Vergabephase	Stadthalle (2 Std)	18:30 Uhr
03. Mai 2018	Informationsveranstaltung für Ankernutzer, Architekten +Rückfragekolloquium	Vortragssaal 1. Bucherei	14:00 bis 17:00 Uhr
21. Juni 2018	3. Stadthausbörsen Abgabe Bewerbungen Ankernutzer Baufeld 3 und 6	Foyer Stadthalle	18:30 bis 20:30 Uhr
29. Juni 2018			
02. – 13. Juli 2018	Sichtung Bewerbungen eventuell Exkursion Tübingen für Anleger- Bewerber	Vortragssaal 1. Bucherei	8:30 bis 16:00
21. Juli 2018	Vergabekommission Ankernutzer Baufeld 3 und 6		10:00 bis 14:30 Uhr
23. Juli 2018		Vortragssaal 1. Bucherei	14:00 bis 17:00 Uhr
26. September 2018	Erteilung Reservierungszusagen Ankernutzer-Grundstücke Baufeld 3 und 6 durch Gemeinderat		Laufzeit bis 14.12.2018 (Verlängeru- ng bis 30.07.2019 möglich, ohne Reservierung sgeschränkt)
Oktobe bis Mitte Dezember	Fortführen Bewerbungen zu einer hofspezifischen Ankernutzerkonzeption Baufeld 3 und 6 unter Führung Stadt		
05. November 2018	4. Stadthausbörsen	Foyer Stadthalle	18:00 bis 20:00 Uhr
KW 50 14.12.2018	Übergabe der Ankernutzerkonzeption an die potentiellen Anleger- Bewerber Baufeld 3		



Sitzung Vergabekommission



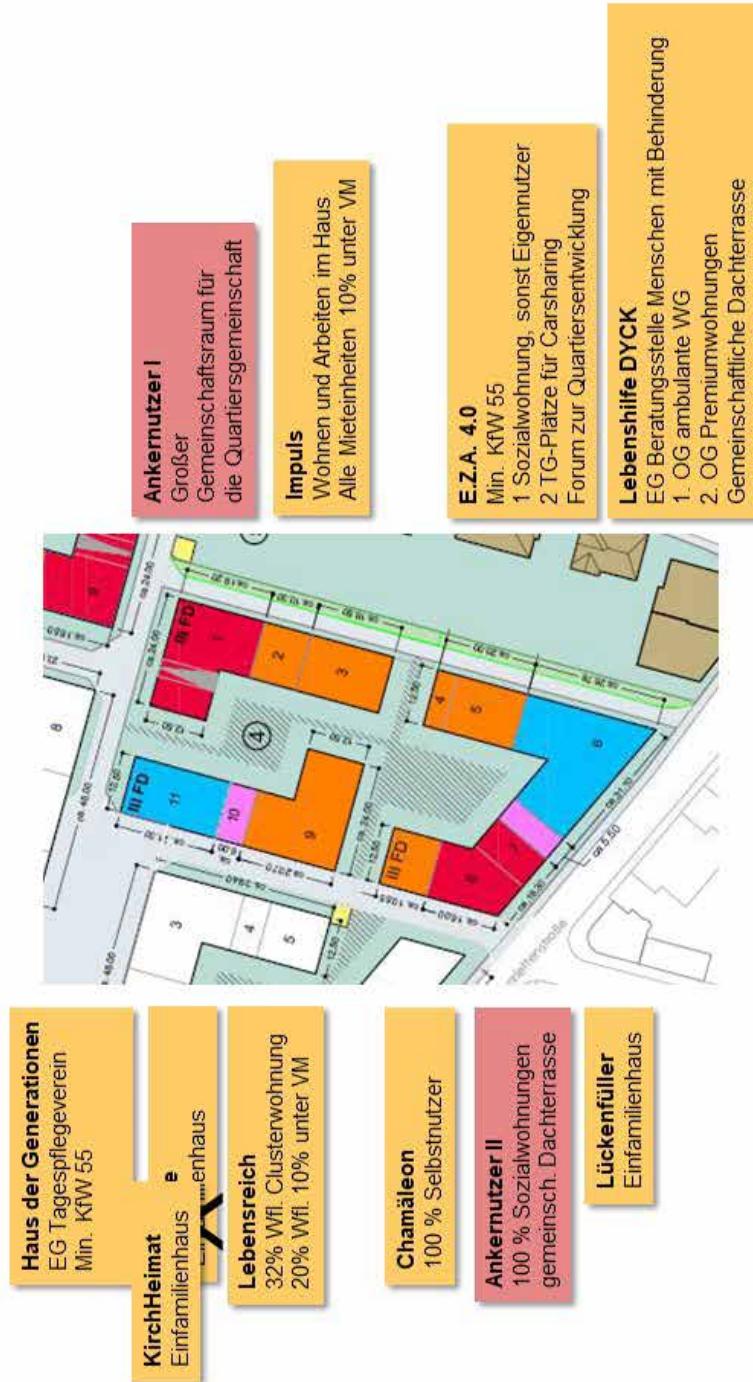


Baufeld 2

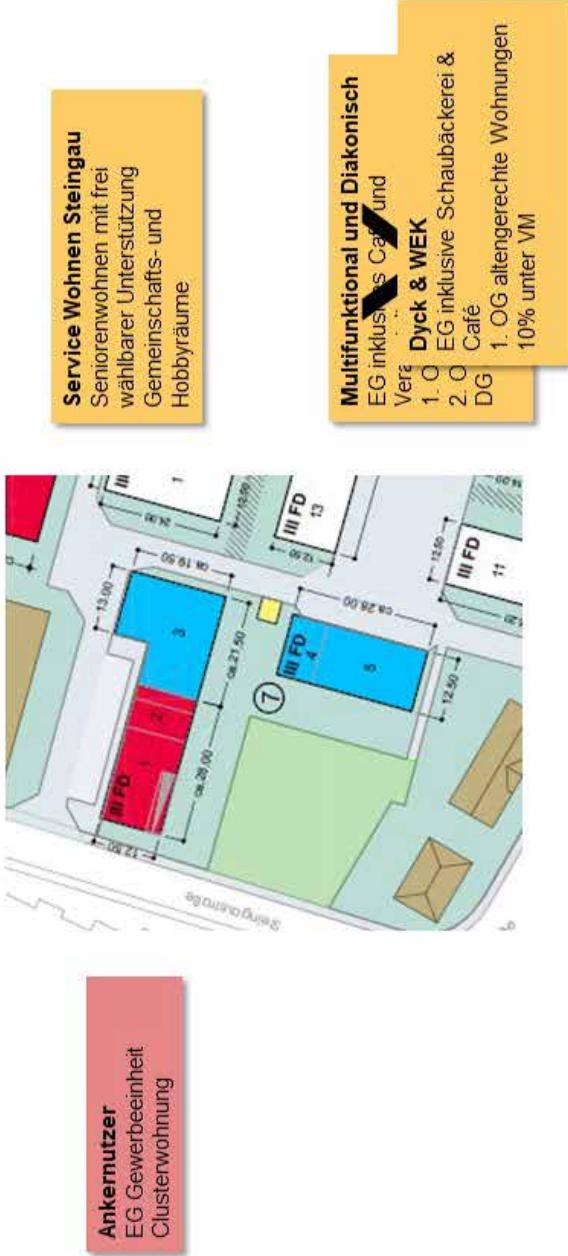


19

Baufeld 4

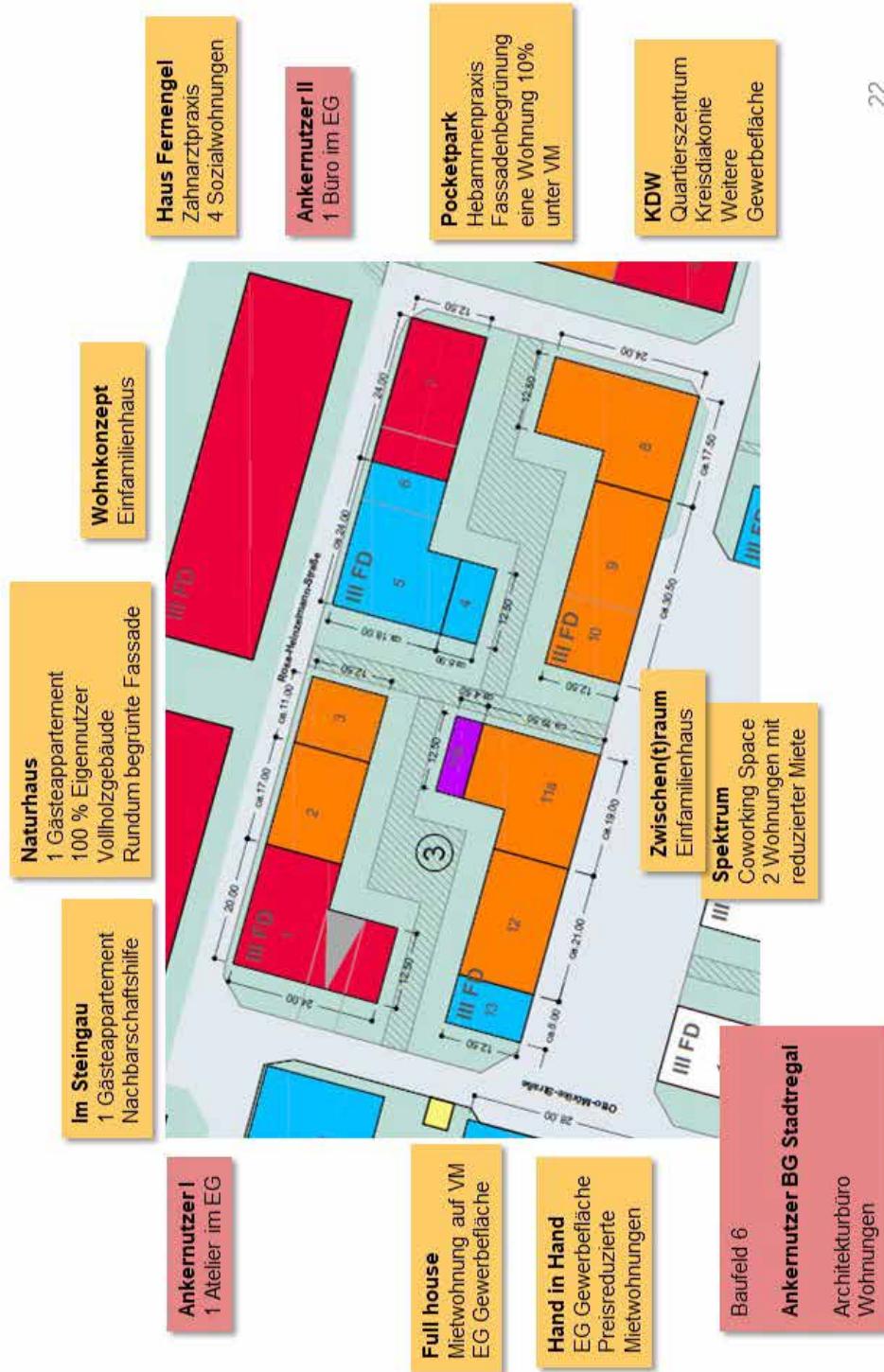


Baufeld 7

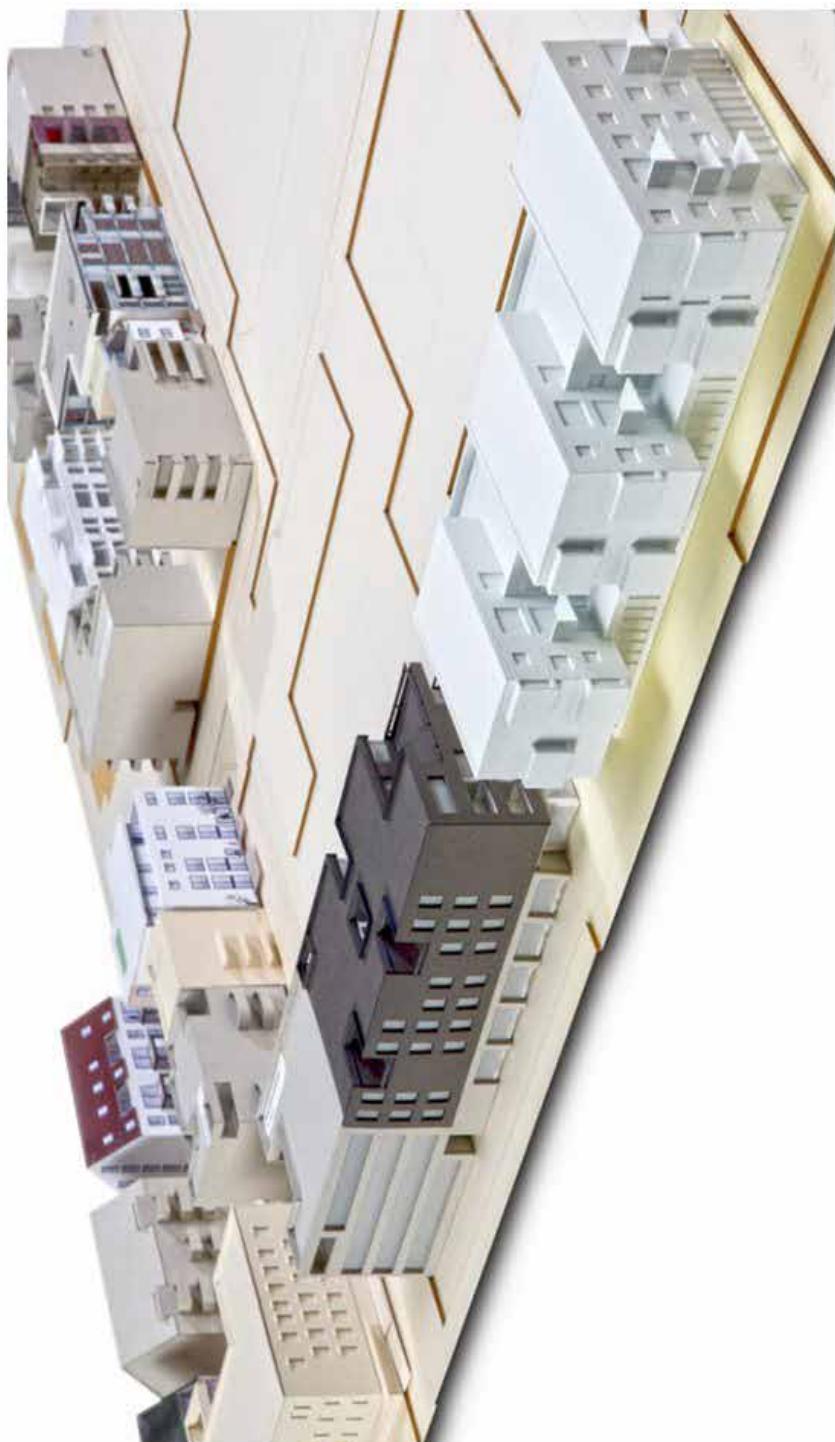


21

Baufeld 3



22



23

94

Wortsplitter GR-Sitzung 07.03.2018 und 27.02.2019

... die Ideen und eingereichten Projekte haben uns überwältigt und begeistert
... die Chance genutzt, ein neues Quartier zu entwickeln
... jedes Projekt leistet einen Beitrag zur Quartiersgemeinschaft und Stadtgesellschaft

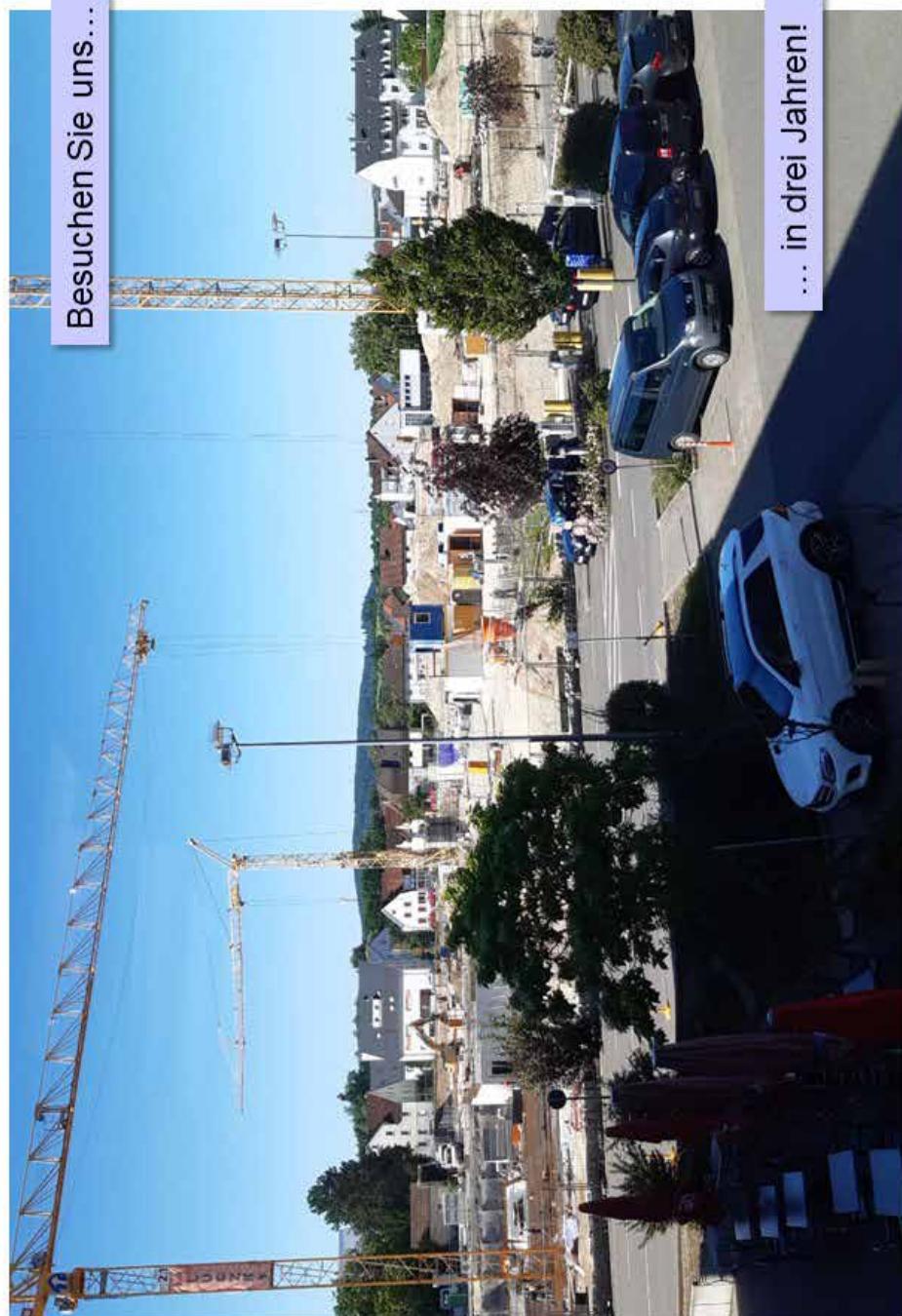
... durch die Vergabekriterien wurde der Charakter des Quartiers gestaltet
... das Modell erweist sich als offensichtlich richtig



... das Projekt zeigt, wie lange der Atem der Politik sein muss
... das ungewohnte Verfahren zeigt sich als guter und innovativer Weg

... und soll bei weiteren größeren Projekten angewendet werden





26

97



**IV - FOLIEN VON BENDIX BÜRGENER UND VERONIKA HILBERMANN, FREIE HANSESTADT
HAMBURG (BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN) – MITTE ALTONA –
STÄDTEBAULICHER VERTRAG FÜR DIE ENTWICKLUNG UND UMSETZUNG EINES
INKLUSIVEN UND AUTOARMEN QUARTIERS**



Luftbild: © Friedel

DAS PROJEKT MITTE ALTONA

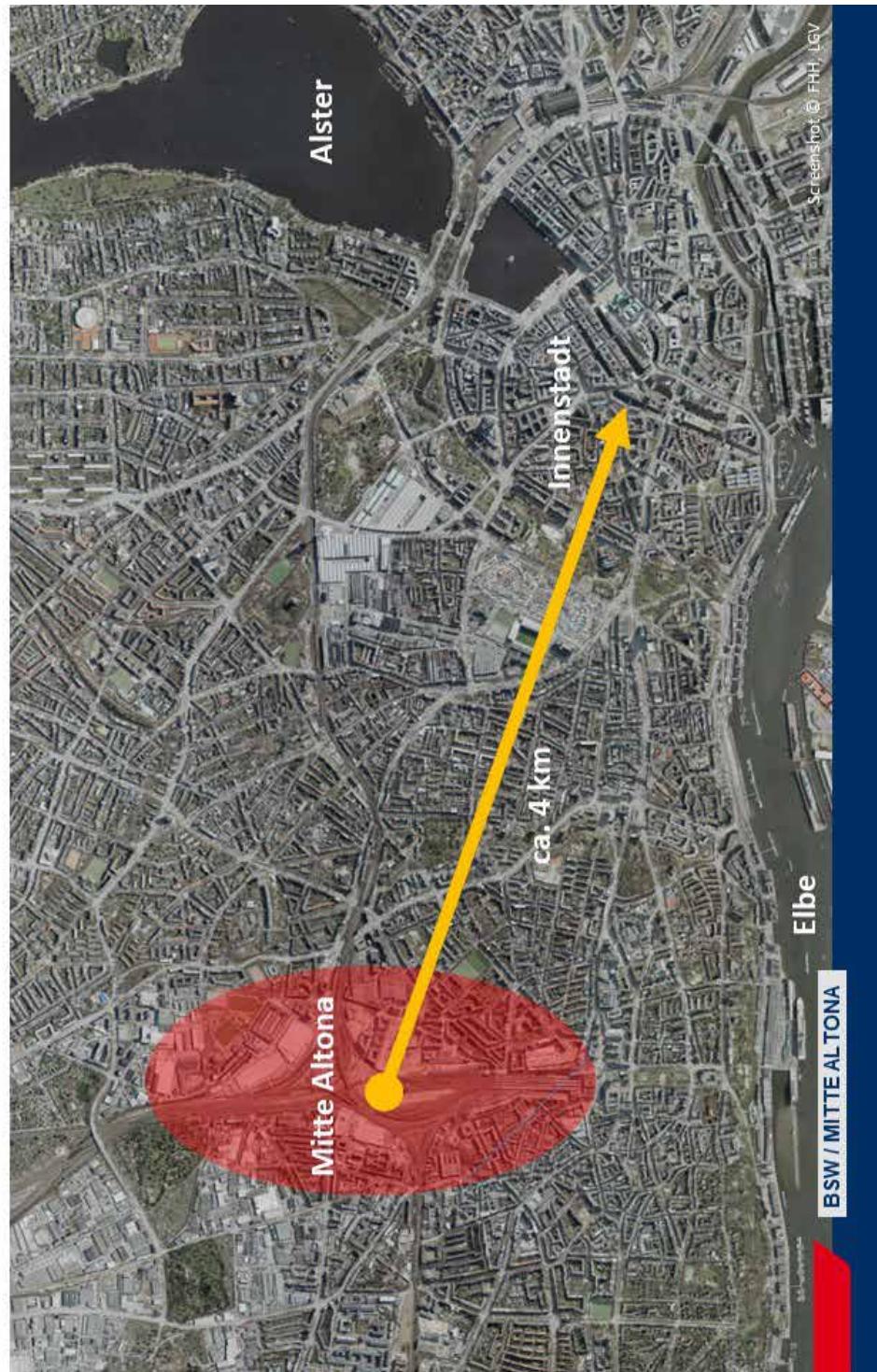
Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren
25.10.2019 Frankfurt am Main

Bendix Bürgener
Leiter Projektgruppe Baugemeinschaften
Agentur für Baugemeinschaften
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Veronika Hilbermann
Stellvertretende Leiterin
Projektgruppe Planung Mitte Altona
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Hamburg

Lage im Hamburger Stadtgebiet



Entwicklungsfelder

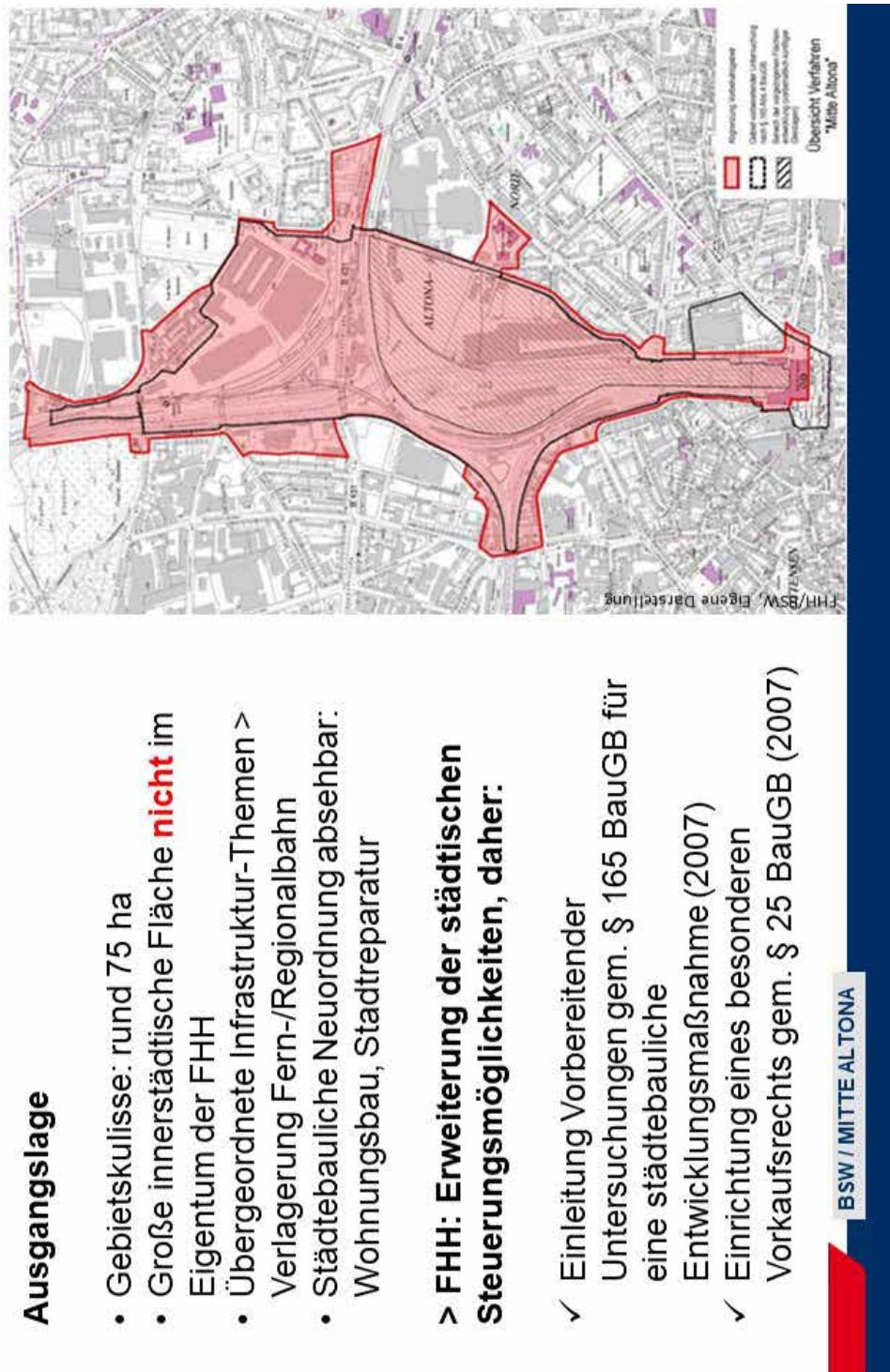


Ausgangslage

- Gebietskulisse: rund 75 ha
- Große innerstädtische Fläche **nicht** im Eigentum der FHH
- Übergeordnete Infrastruktur-Themen > Verlagerung Fern-/Regionalbahn
- Städtebauliche Neuordnung absehbar:
Wohnungsbau, Stadtreparatur

> **FHH: Erweiterung der städtischen Steuerungsmöglichkeiten, daher:**

- ✓ Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 165 BauGB für eine städtebauliche Entwicklung maßnahme (2007)
- ✓ Einrichtung eines besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB (2007)

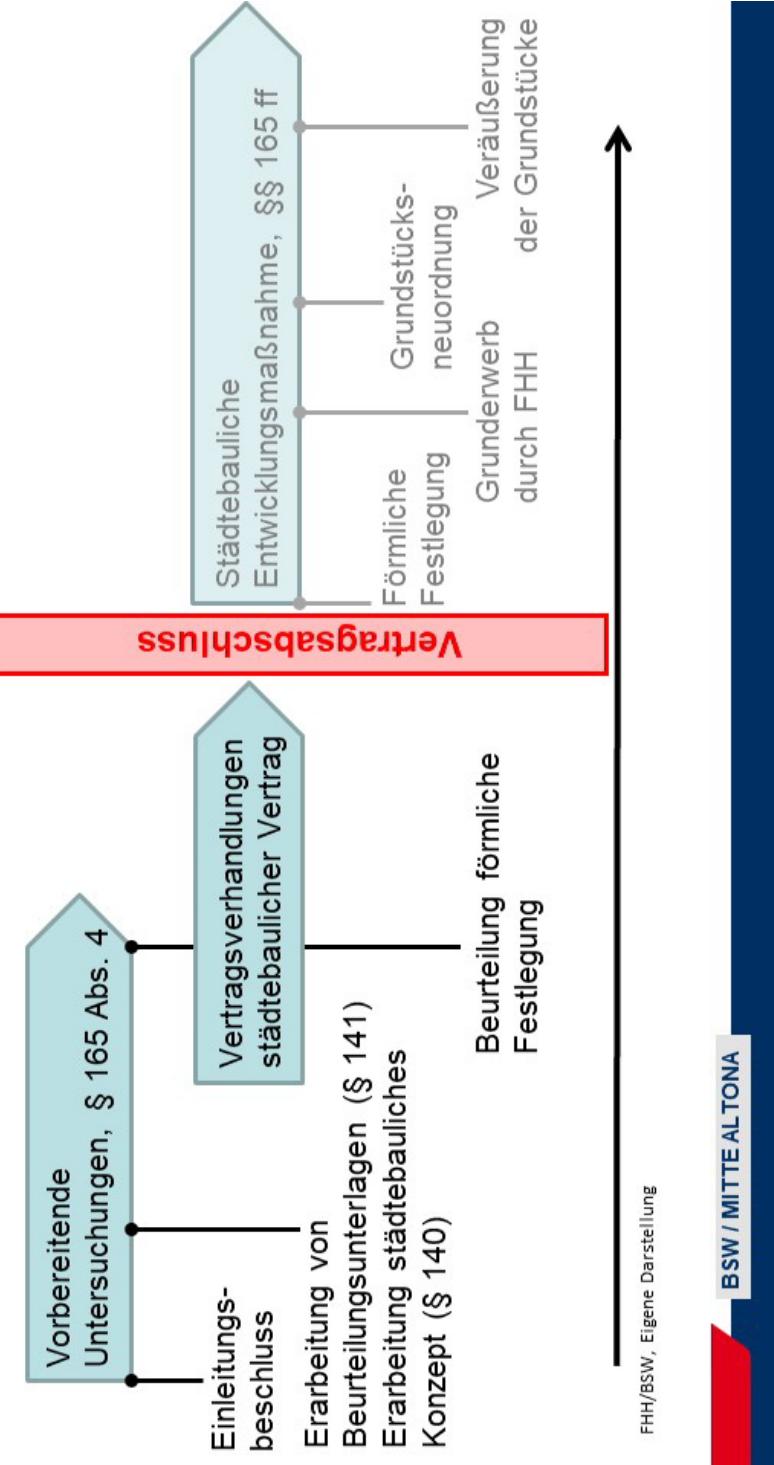


Eigentumsstruktur zu Beginn der VU §165



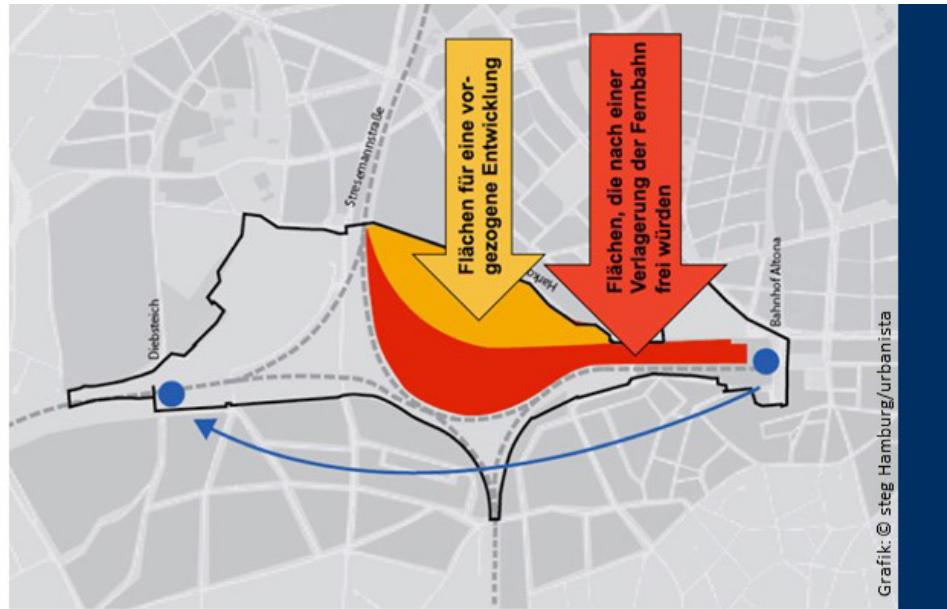
EXKURS: Phasen der SEM

Die zwei Phasen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme



Mitte Altona - Meilensteine

- 2007** Einleitung VU §165
- 2010** Eckpunktepapier FHH – Eigentümer im 1. und 2. BA
- 2011** Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb
- 2012** Beschluss Masterplan, Abwendungsverhandlungen mit Eigentümern im 1. BA
- 2014** Unterzeichnung Abwendungsvertrag + Feststellung Bebauungsplans + Spatenstich/Beginn der Realisierung
- 2017** Erstbezug
- 2020** Fertigstellung 1. BA



Grafik: © steg Hamburg/urbanista

BSW / MITTE ALTONA

Masterplan (2012)



BSW / MITTE ALTONA

1. Bauabschnitt 1.600 Wohnungen

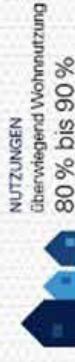


© POITIERS Architekt/ärbos Freiraumplanung
BSW / MITTE ALTONA

Daten und Fakten

Inklusives + autoarmes Wohnquartier Hamburg

Daten und Fakten zu Mitte Altona



1.600 Wohneinheiten
im ersten Entwicklungsabschnitt und
1.900 Wohneinheiten
im zweiten Entwicklungsabschnitt

GROSSENORDNUNG

Erster Entwicklungsabschnitt 12,3 Hektar

Zweiter Entwicklungsabschnitt 13,6 Hektar

etwa 8 Hektar Grün- und Freiflächen
(entspricht ca. 10 Fußballfeldern), davon
3 Hektar im ersten Entwicklungsabschnitt



BSW / MITTE ALTONA

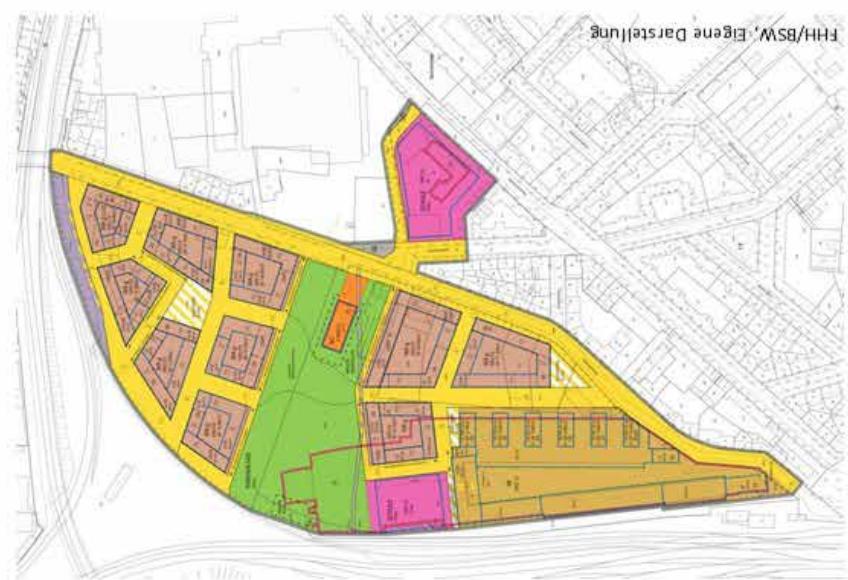


Grafik © urbanista

- Raum für Kleingewerbe mit festgelegten Anfangsmaßen
- Schulgebäude
- Verleihung/Vertretung der Wohnformen:
Festlegung im Rahmen der Hochbauwettbewerbe
- Standorte für Kindertagesstätten
- Erdgeschosszonen mit überwiegend bewohnbaren Nutzungen, Läden, sozialen Einrichtungen, Gastronomie etc.



Bebauungs-Plan und Abwendungsvertrag (2014)



FHH/BSW, Eigene Darstellung

Verhandelt in dieser Freien und Hansestadt Hamburg
am 9. (neunten) Mai 2014 / zweitausendvierzehn,

Vor mir,
dem Hamburgerischen Notar

Dr. Martin Mülert

BSW / MITTE ALTONA



Auszug Städtebaulicher Vertrag

Kap. V Nr. 3 a) – Flächen für Baugemeinschaften:

Die Eigentümer verpflichten sich, ca. 20 % der behördlich für Wohnnutzung genehmigten GF für Baugemeinschaften vorzuhalten und entsprechende Grundstücke an Baugemeinschaften bzw. an die FHH zu dem vorgenannten Zweck zu veräußern. Der Anteil der GF für Baugemeinschaften wird wie folgt auf die Wohnungsbaukategorien verteilt:

- Zu einem Drittel im Eigentumswohnungsbau (Baugemeinschaften im individuellen Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)).
- Zu zwei Dritteln im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (Förderrichtlinie Baugemeinschaften, ggf. in Verbindung mit der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 1. Förderweg der IfB in der jeweils geltenden Fassung). Hierbei werden diese Flächen auf das nach Ziffer 1 lit. a herzustellende Drittel öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus wechselseitig (**Schnittmenge**) angerechnet. Das Verfahren für die Vergabe dieser Flächen an die Baugemeinschaften wird in **Zusammenarbeit mit der Agentur für Baugemeinschaften** geregelt.

Anlagen 3a und 3b enthalten die Verortung der Flächen für Baugemeinschaften im Projektareal.

Auszug Städtebaulicher Vertrag



Anlagen 3a und 3b zum städtebaulichen Vertrag:

Verortung des geförderten Wohnungsbaus, der Baugemeinschaften sowie für ein Teilgrundstück (s. unten) Darstellung der künftigen Grundeigentümer, an die die vertraglichen Leistungen weitergegeben werden.



Auszug Städtebaulicher Vertrag

Kap. IV Nr. 3 b) Verpflichtung zu Wettbewerben:

Die Eigentümer verpflichten sich daher nach gesonderter bilateraler Abstimmung des jeweiligen Eigentümers mit der FHH sowie nach Eintritt der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, jedoch vorlaufend zum Genehmigungsverfahren (vgl. Ziffer IV/ 2/ a), nach Maßgabe von Ziffer IV/ 2/ c bis f konkurrierende Verfahren mit unterschiedlichen Planungsbüros/ Planungsteams zur Qualitätssicherung des Hochhauses und der privaten Freiflächen durchzuführen. Die Verfahren werden im Einvernehmen mit der FHH ausgelobt und durchgeführt. Bei der Vergabe an Baugemeinschaften kann davon je nach Größe des Bauvorhabens abgewichen werden.

Vorbehaltlich ergänzender bzw. detaillierter Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans verpflichten sich die Eigentümer weiterhin, Gestaltung und Materialien der Bauvorhaben sowie der Außenanlagen im Rahmen der Bauantragsverfahren mit der FHH abzustimmen, um die Qualität des Gesamtvorhabens zu sichern. Dies gilt auch für Vorhaben, für die keine konkurrierenden hochbaulichen oder freiraumplanerischen Verfahren durchgeführt worden sind.

Eine Mitte für Alle – Inklusion als übergeordnetes Ziel



Entstanden in 2010 auf Initiative der evangelischen Stiftung Alsterdorf

Organisierter Zusammenschluss von zivilgesellschaftlichen Akteuren mit Interesse am
/ Bezug zur „inklusiven Stadtentwicklung in Mitte Altona“

> Begleitung des Stadtentwicklungsprozesses Mitte Altona mit der „Inklusionsbrille“

Die UN DESA (United Nations Department of Economic and Social Affairs, New York)
hat 2016 das Forum „Eine Mitte für Alle“ als Best-Practice-Beispiel im Themenfeld
„Barrierefreiheit und inklusive Stadtteilentwicklung“ ausgewählt.

BSW / MITTE ALTONA



Eine Mitte für Alle: Kritisches-konstruktive Begleitung



Das Forum formulierte Empfehlungen an den Masterplan und den städtebaulichen Vertrag. Diese wurden durch Bezirk bzw. Bürgerschaft tlw. durch politische Beschlüsse aufgegriffen und durch die Verwaltung übernommen.

4) Quartiersmanagement

Text im Vertrag 13.12.2013	Empfehlung Eine Mitte für Alle	Text im Vertrag 09.05.2014
„... (es) ... soll die Prozesse der Quartiersentwicklung und der Nachbarschaftsbildung aktiv befördern.“ (S. 20) ... Zu den Aufgabengebieten ... gehören: „Inklusion, Nachbarschaftsbildung, Umweltbelange, Nutzung der öffentlichen Freiflächen, Koordination von sozialen Dienstleistungen, Stadtteilangeboten und bürgerschaftlichem Engagement.“ (S.21)	„... (es) soll die Prozesse der Quartiersentwicklung, der Nachbarschaftsbildung und der Entwicklung inklusiver Strukturen aktiv befördern... Zu den Aufgabengebieten gehören: Inklusion, Nachbarschaftsbildung, Umweltbelange, Nutzung der öffentlichen Freiflächen, Koordination von sozialen Dienstleistungen, Stadtteilangeboten und bürgerschaftlichem Engagement.“	Neu „... (es) soll die Prozesse der Quartiersentwicklung, der Nachbarschaftsbildung und der Entwicklung inklusiver Strukturen aktiv befördern.“ (S. 24)

Grafik+Fotos: © Q8/Eine Mitte für Alle

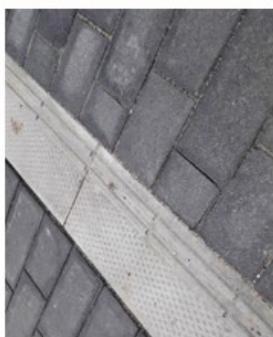
BSW / MITTE ALTONA

Inklusion im städtebaulichen Vertrag



Hamburg

- Präambel: inklusiver Stadtteil
- Auf 5-10% der Wohnfläche Integrationsprojekte
- „möglichst viele Wohneinheiten barrierefrei oder barrierearm“
- Kitas: „soweit möglich, bauliche Voraussetzungen für Angebote der Eingliederungshilfe berücksichtigen“
- Quartiersmanagement: inklusive Strukturen entwickeln
- Inklusion im öffentlichen Raum
- Evaluation: Umsetzung der inklusiven Strukturen

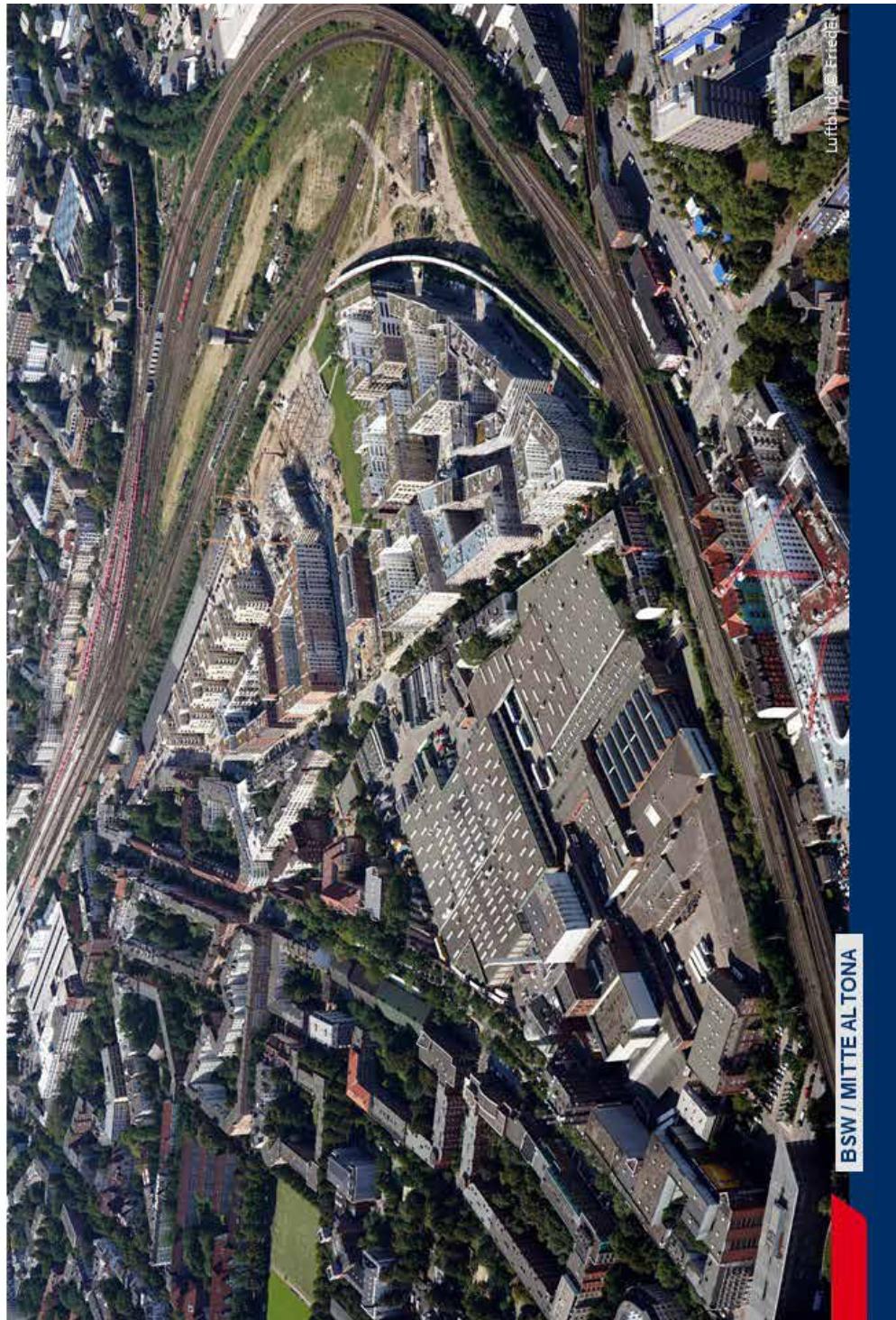


Flachboard Schnitt - M 1:15 mit Rippen gem. DIN 32964

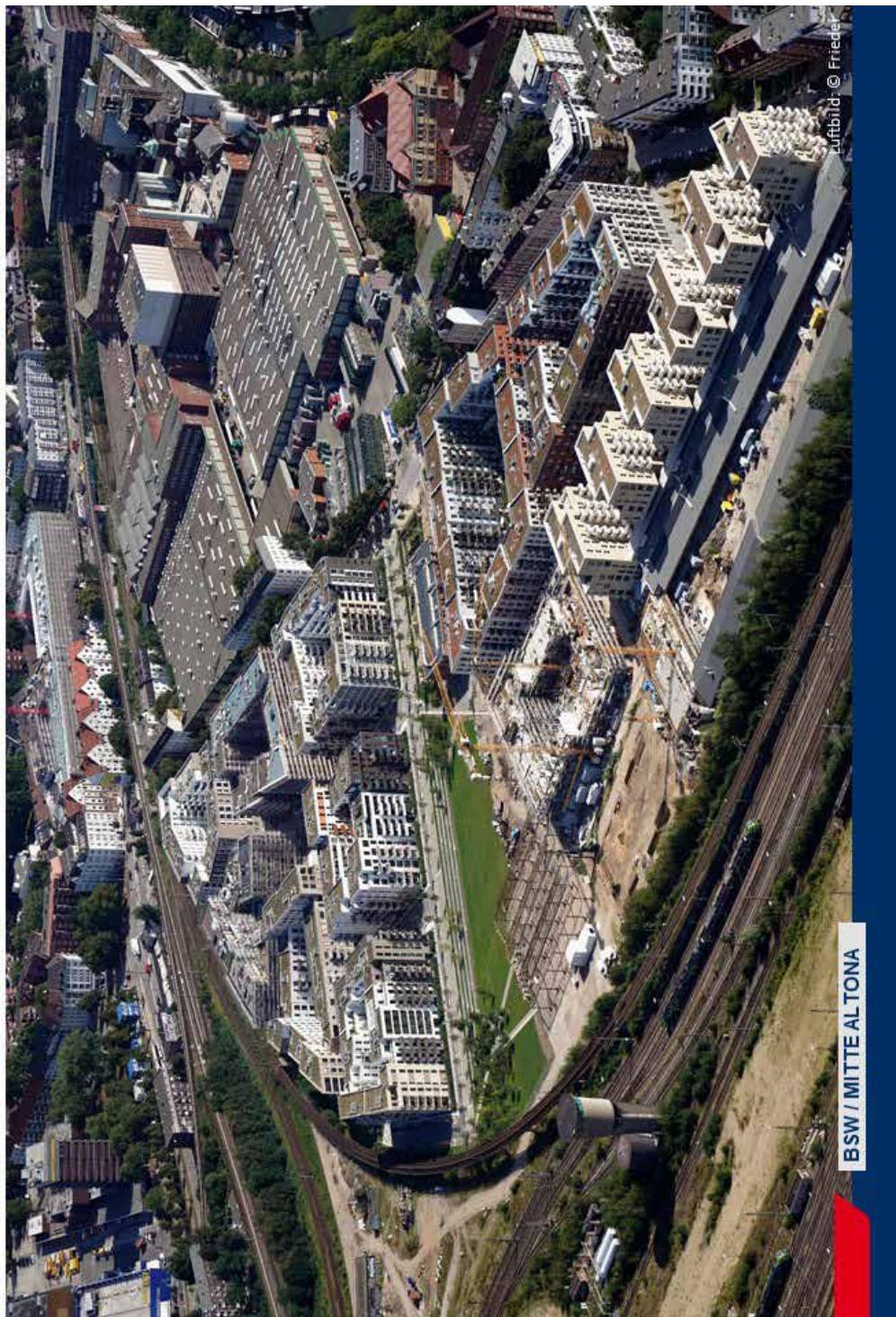
Fotos: BSW /Grafik: © Firma Klostermann/EasyCross
Innovatives Leitsystem für Blinde +
Sehbehinderte

BSW / MITTE ALTONA

1. Bauabschnitt Sommer 2019 - Realisierungsstand



1. Bauabschnitt Sommer 2019 - Realisierungsstand



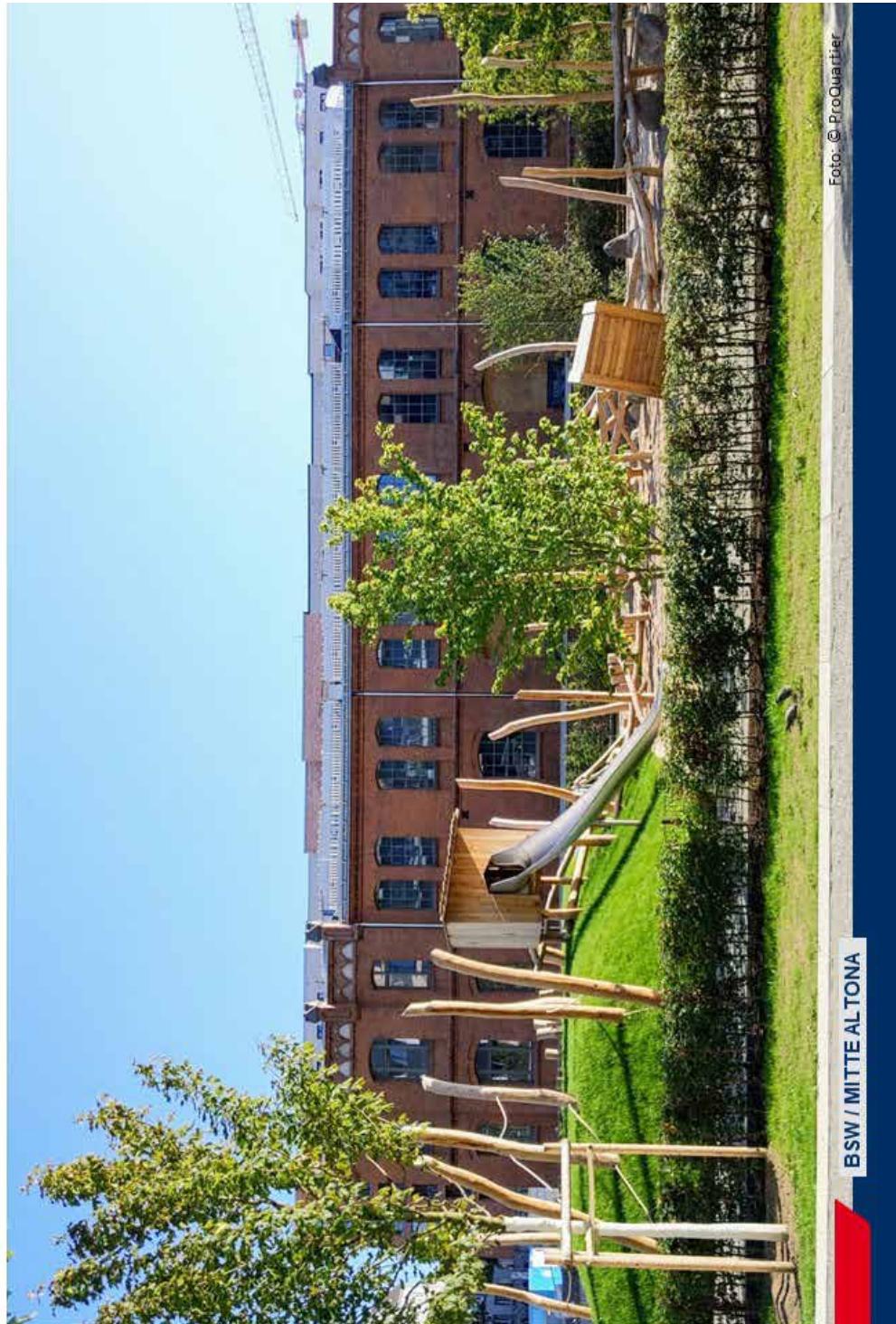
Stadtteilpark im 1. Bauabschnitt – Fertigstellung Herbst 2019



Hamburg



Stadtteilpark im 1. Bauabschnitt – Fertigstellung Herbst 2019



BSW / MITTE ALTONA

Foto: © ProQuartier

Konzeptausschreibungen in Hamburg

Grundlegende Verfahren

1. Konzeptausschreibungsverfahren für Wohnungsbaugrundstücke
 - Seit 2011 in Hamburg für mehrgeschossigen Wohnungsbau
 - Offen für alle Investoren
 - Bewertung: Konzept 70%, Preisgebot 30%
2. Konzeptverfahren für Baugemeinschaften
 - Seit Gründung der Agentur für Baugemeinschaften in 2003 (und davor)
 - Beschränkung auf Baugemeinschaftsgruppen (mit Partnern)
 - Bewertung: Konzept 100%, Verkehrswertermittlung im Vorfeld



Konzeptausschreibungen in Hamburg

Grundlegende Verfahren

1. Konzeptausschreibungsverfahren für Wohnungsbaugrundstücke

- Seit 2011 in Hamburg für mehrgeschossigen Wohnungsbau
- Offen für alle Investoren
- Bewertung: Konzept 70%, Preisgebot 30%

2. Konzeptverfahren für Baugemeinschaften

- Seit Gründung der Agentur für Baugemeinschaften in 2003 (und davor)
- Beschränkung auf Baugemeinschaftsgruppen (mit Partnern)
- Bewertung: Konzept 100%, Verkehrswertermittlung im Vorfeld

Mitte Altona:

- privates Grundstück
- Entwicklung über städtebaulichen Vertrag
- Keine regulären Konzeptverfahren der Stadt, sondern privates Eigentum
- Ausnahme: Baugemeinschaften



Konzeptverfahren in Mitte Altona



Baugemeinschaften

Sicherung der transparenten und bewährten Verfahren der Agentur

Ankauf von Flächen für Baugemeinschaften durch die Stadt gemäß ermitteltem Bodenwert

Vergabe der Flächen über zwei Ausschreibungen in 2014 und 2015

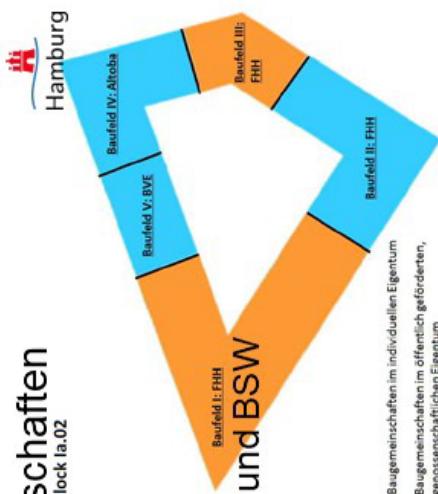


Konzeptverfahren für Baugemeinschaften

Baublock Ia.02

Ablauf der Auswahlverfahren

- Vergabe nach festgelegtem Verfahren zwischen LIG und BSW
- Disponierung der Grundstücke für Agentur
- Exposé für Grundstücke durch Agentur
- Verkehrswertermittlung
- Definition der Kriterien/ neue Verfahrensbausteine
- Bewerbung durch Baugemeinschaften
 - Schriftliche Bewerbung
 - Auswahlgespräch
- Transparente wohnungspolitische Auswahlkriterien
 - Gruppenspezifische Kriterien
 - Objektspezifische Kriterien
 - Inhaltliches, soziales, ökologisches und Finanzierungskonzept

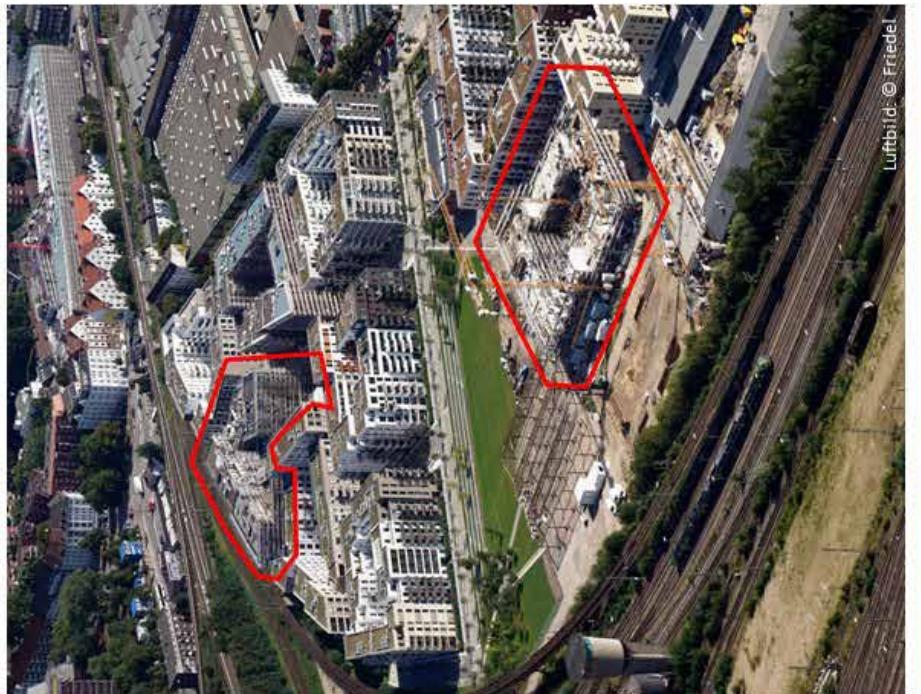


BSW / MITTE ALTONA

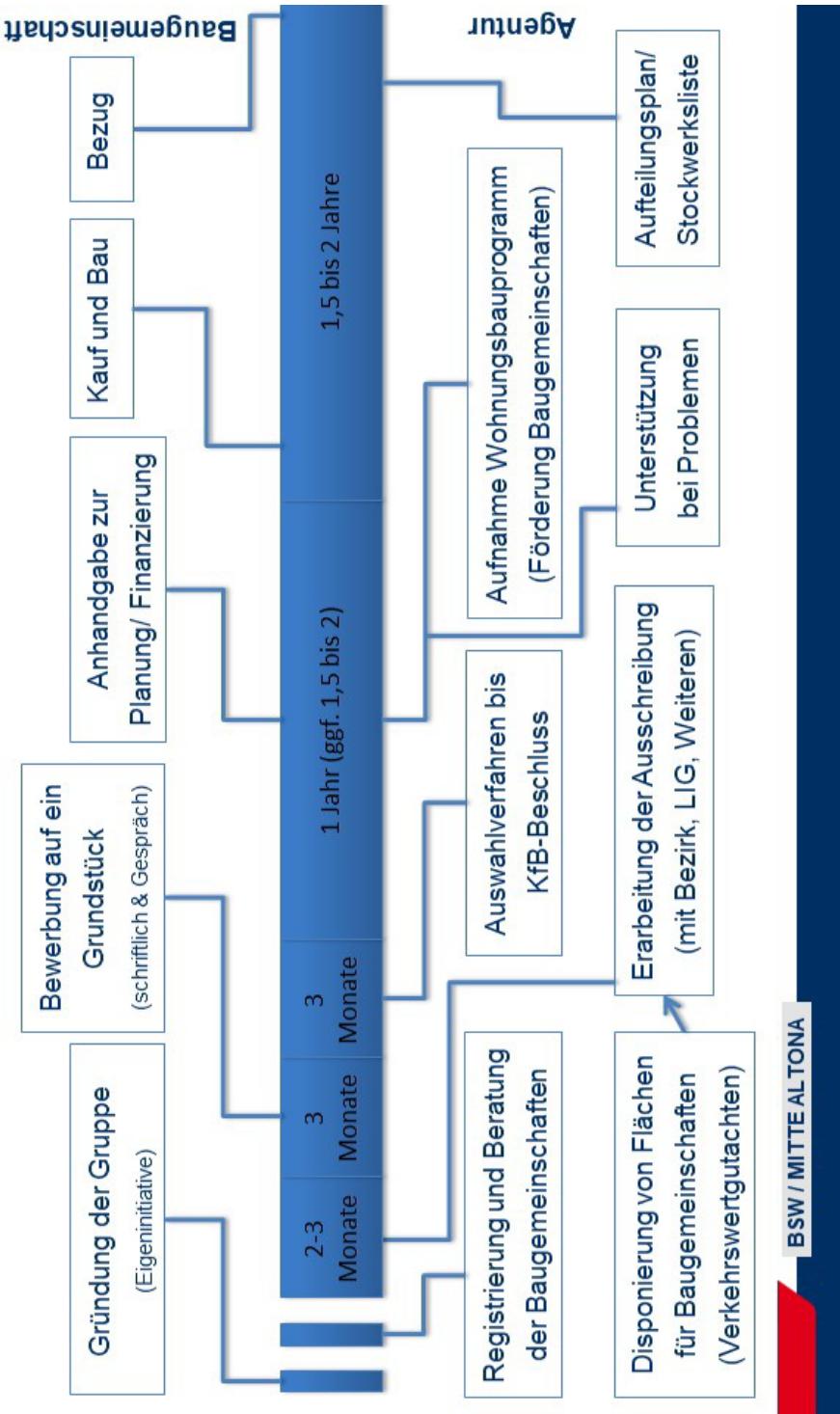
Konzeptverfahren für Baugemeinschaften

Ablauf der Auswahlverfahren

- Anhandgabe für ausgewählte Baugemeinschaften:
 - Klärung aller grundstücksrelevanten Fragen bis zur Baugenehmigung
 - Klärung der Finanzierung
- Verkauf/ Vergabe des Grundstücks an Baugemeinschaften:
 - i.d.R. zum Verkehrswert
 - danach Baubeginn



Konzeptverfahren für Baugemeinschaften



V - FOLIEN VON KATHARINA WAGNER, FRANKFURT AM MAIN (PLANUNGSDEZERNAT)
UND BEATE STEINBACH, FRANKFURT AM MAIN (AMT FÜR WOHNUNGSWESEN) -
GEWERBLICHE INVESTOREN UND (UNTER-)ERBBAURECHTSVERTRÄGE IM
KONZEPTVERFAHREN



BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

Herausforderung in Frankfurt am Main

STADT FRANKFURT AM MAIN

Katharina Wagner, Dezernat für Planen und Wohnen, Seite 1

Größere Städte und ihre Herausforderungen

Gewerbliche Investoren und (Unter-)Erbbaurechtsverträge

- Ausgangslage
- Exkurs zum Liegenschaftsfonds
- Konzeptverfahren in der nächsten Stufe
 - Baulandbeschluss
- Herausforderungen
 - Innerhalb der Verwaltung
 - Innerhalb der Politik
 - Mit den Entwicklern
- Das Frankfurter Verfahren am Beispiel Hilgenfeld
 - Verfahrensablauf
 - Erfolgsbedingungen
 - Offene Fragen

Der richtige Zeitpunkt für Konzeptverfahren

1) Vorbereitungs-Phase

- Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags zur Sicherung der Konzeptvergabe
- min. 4-6 Monate (Festlegung der Baublöcke, Erarbeitung Exposé)
- Vorbereitung parallel zur Vorbereitung der Offenlage
in Abstimmung mit dem Investor und der Abteilung 64.S

2) Phase der Konzeptausschreibung

- ca. 3-4 monatige Ausschreibungsphase
- ca. 2 Monate bis zur Entscheidung durch den Beirat
- min. 2 Monate bis zur Unterzeichnung der Anhandgabevereinbarung bzw. Vorverträge

3) Phase der Anhandgabe

- Start kurz vor oder mit der Offenlage
- Anhandgabe dauert 12 Monate (Grundstücksübertragung, Einreichung Bauantrag)

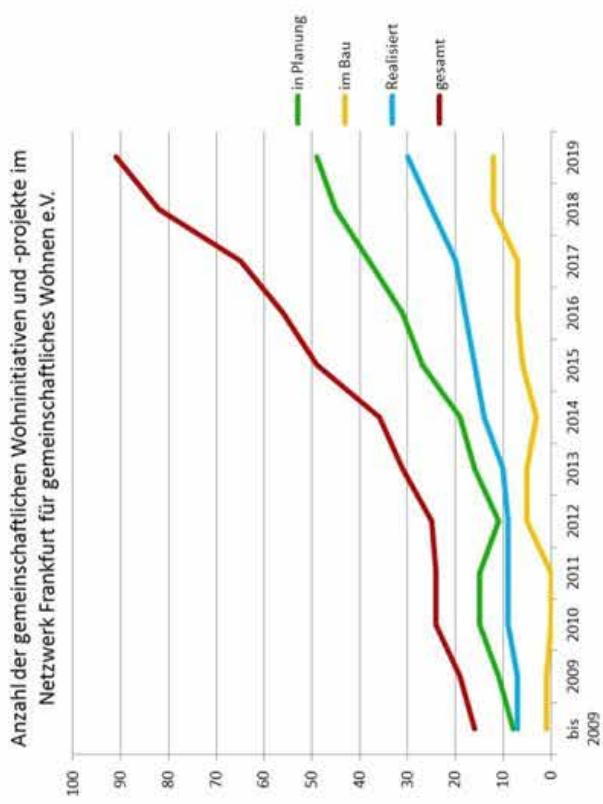
Ausgangslage

Bevölkerungswachstum

- Bevölkerung am 31.12.2018 in Frankfurt:
747.848 Einwohner (Anstieg 2008-2018: + 105.000 Einwohner)
- Arbeitsmarkt/Studierende:
Seit 2006 in Frankfurt rund 100.000 neue sozialversicherungspflichtige Jobs
Seit 2006 fast 20.000 zusätzliche Studierende
- Frankfurter Wohnungsbedarf bis 2030:
ca. 70.000 Wohnungen (Regionalverband)
- Frankfurter Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen:
unter 1.300 Euro: 20,5%; unter 2.000 Euro: 43%

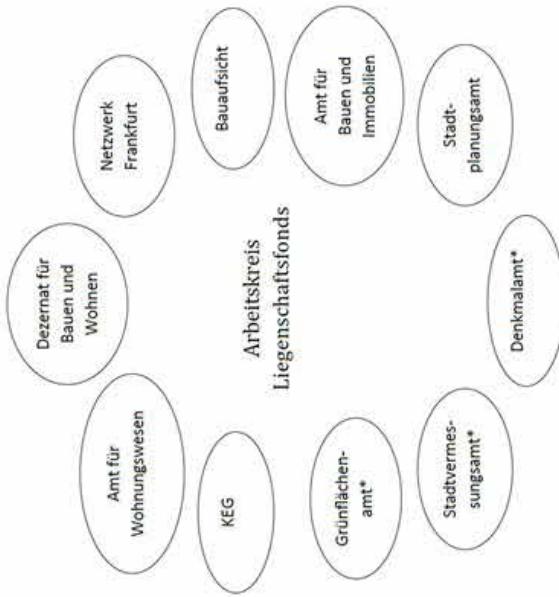
Ausgangslage

Nachfrage nach Alternativen Wohnformen



Exkurs zum Liegenschaftsfonds

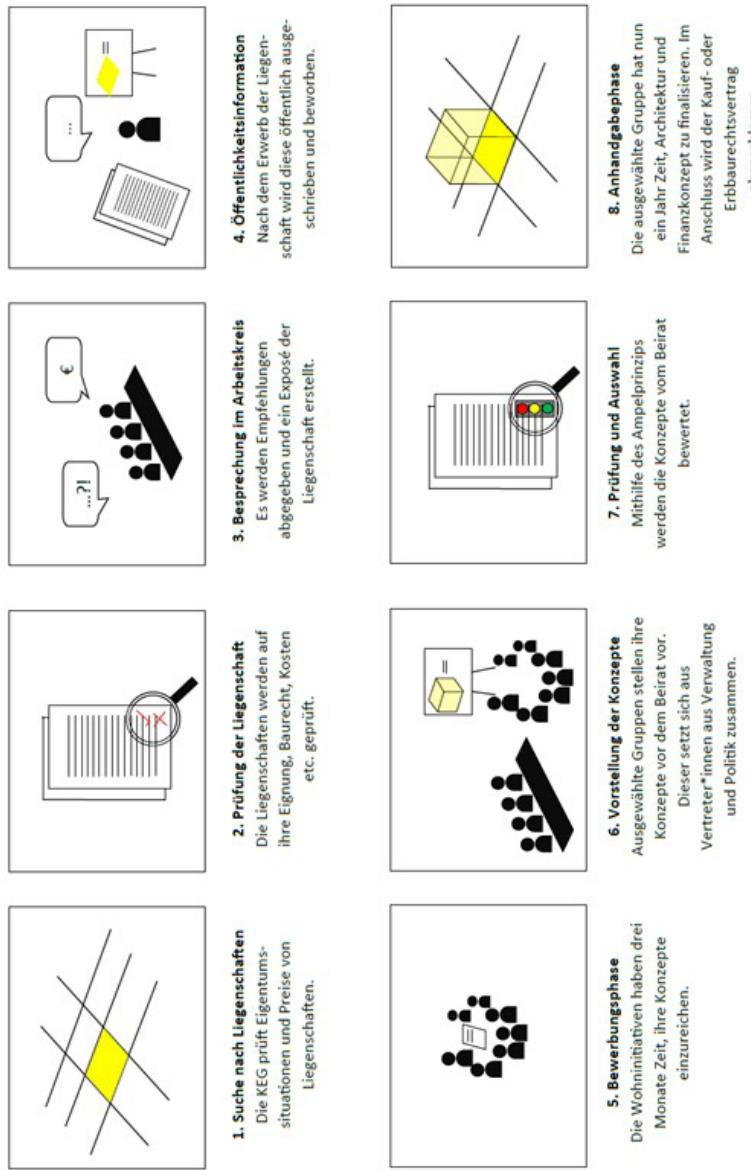
- Entwicklung des „Frankfurter Konzeptverfahrens“ anhand kleiner Projekte
- Aufbau von ämterübergreifenden Arbeitsstrukturen



STADT FRANKFURT AM MAIN

Katharina Wagner, Dezernat für Planen und Wohnen, Seite 5

Exkurs zum Liegenschaftsfonds



Konzeptverfahren in der nächsten Stufe

Baulandbeschluss zur Frankfurter Stadtentwicklung

Beteiligung an der sozialen Infrastruktur

30 Prozent gefördertem Wohnungsbau

**15 Prozent gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte
nach Konzeptverfahren**

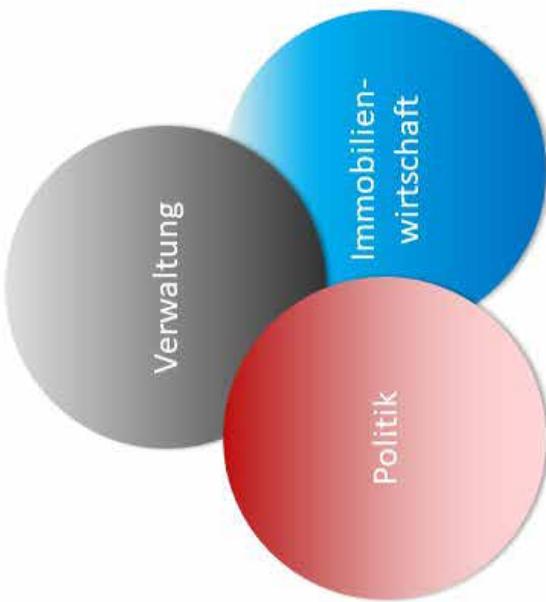
15 Prozent für freifinanzierter Mietwohnungsbau

10 Prozent für preisreduzierte Eigentumswohnungen

→ Vereinbarung einer Grundzustimmung

Vereinheitlichung einer Beschlusslage aus dem Jahr 2006

Herausforderungen



Verwaltung:

- Implementierung auf allen Ebenen
- Aufbau von Arbeitsstrukturen
- Rechtssicherheit

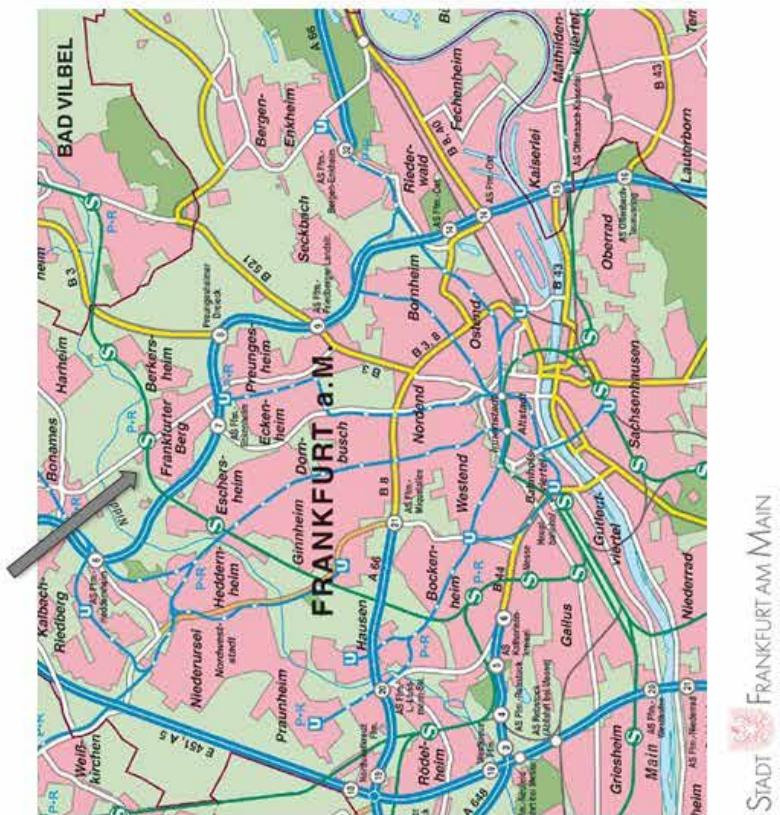
Politik:

- Paradigmenwechsel
- Phase der Anpassung
- Wenn Planungen sich verzögern?

Immobilienwirtschaft:

- Neuer Rahmen vs. Spekulation
- Neue Planungskultur

Das Frankfurter Verfahren am Beispiel Neubaugebiet Im Hilgenfeld



Katharina Wagner, Dezernat für Planen und Wohnen, Seite 9

STADT FRANKFURT AM MAIN

Luftbild Hilgenfeld



STADT FRANKFURT AM MAIN

Katharina Wagner, Dezernat für Planen und Wohnen, Seite 10

Städtebaulicher Entwurf

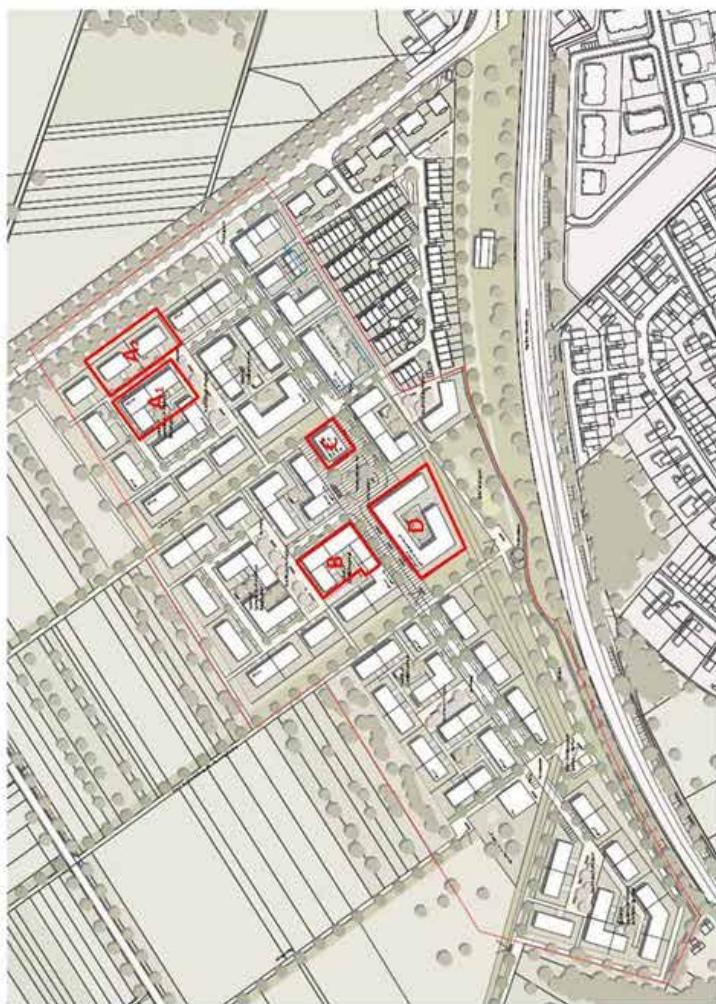


- Thomas Schüler Architekten
 - 17,2 Hektar
 - 850 WE
 - 2500 Bewohner*innen
 - 2 Kitas
 - Anbindung S6
- Lebensort
 - Quartiersmitte
- Besondere Qualitäten
 - durch gemeinschaftliches & genossenschaftliches Wohnen und Wettbewerb „Wohnen für Alle“

Grundlagen der Konzeptausschreibung

- Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften
- Städtische Wohnungsbaugesellschaft als Verfahrenspartner
- Steuerung des Wettbewerbs durch Dezernat und AfW
- Grundstücke werden im (Unter-)Erbbaurecht vergeben auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung
- Zeitpunkt der Ausschreibung 6 Monate vor Offenlage
- Verkehrswertermittlung zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss – Vorgabe eines Richtwerts, kein Festpreisverfahren möglich
- Umsetzung von 30 % Gefördertes Wohnen - Modellprojekte
- Vorvertragsphase (Anhandgabe) mit engem Zeitplan
- enge Abstimmung mit Stadtplanungsamt (Zwischenkolloquien)

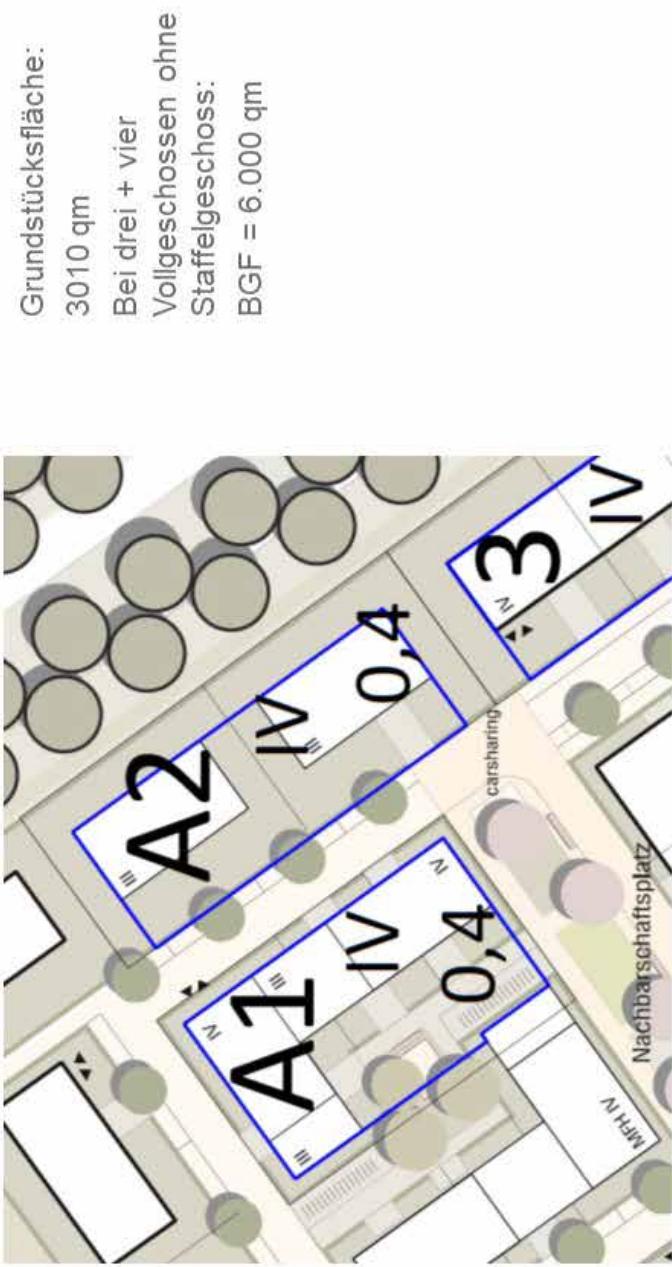
Baufelder für die Konzeptvergabe



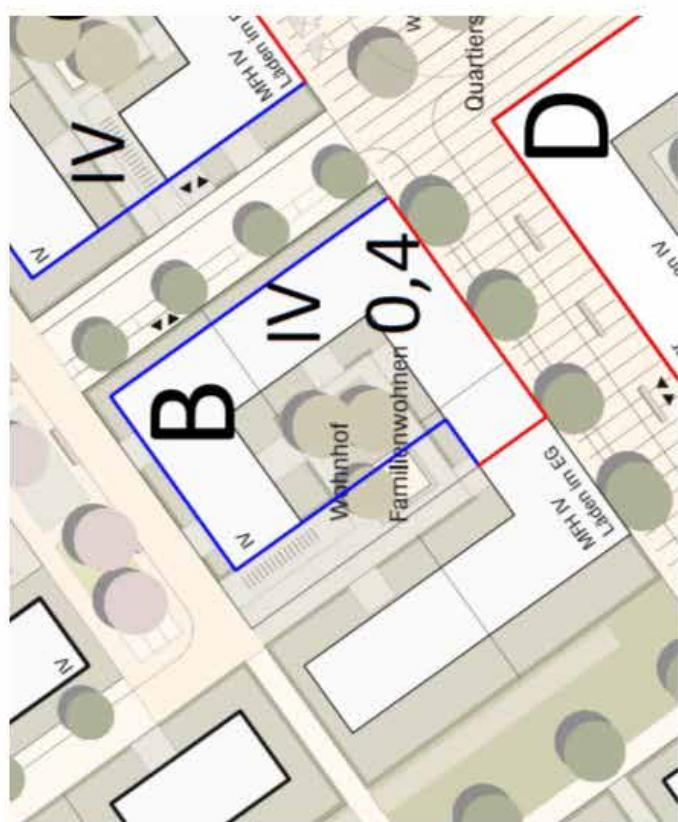
STADT FRANKFURT AM MAIN

Katharina Wagner, Dezernat für Planen und Wohnen, Seite 13

Gemeinschaftliches & genossenschaftliches Wohnen - Baufeld A

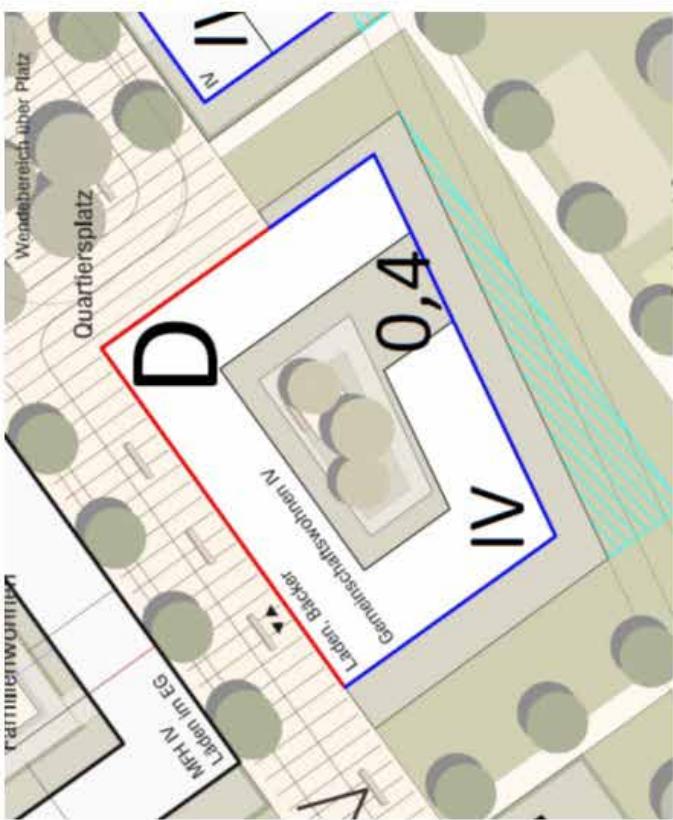


Gemeinschaftliches & genossenschaftliches Wohnen - Baufeld B



Grundstücksfläche:
2.240 qm
Bei vier Vollgeschossen
ohne Staffelgeschoss:
BGF = 5.000 qm

Gemeinschaftliches & genossenschaftliches Wohnen - Baufeld D



Grundstücksfläche:
3150 qm
Bei vier Vollgeschossen
ohne Staffelgeschoss:
BGF = 5.300 qm

Verfahrensablauf

Konzeptverfahren nach dem Beispiel „Liegenschaftsfonds“

- Darstellung des Konzeptes auf 10 Seiten
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Kooperation mit Architekturbüro (drei Referenzprojekte der letzten 10 Jahre)
- Skizzennahe architektonische Entwürfe

Vergabe durch Beirat

Erarbeitung des Vorvertrag

Vorvertragsphase (Anhandgabe)

Erfolgsbedingungen

Was hat sich bewährt?

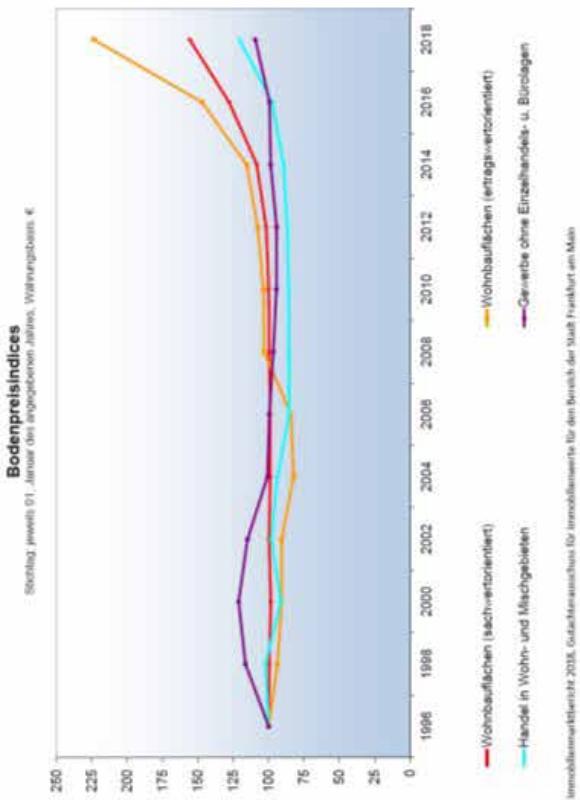
- Steuerung durch Dezernat und Verwaltung
- „Testlauf“ zum Verfahren durch Liegenschaftsfonds und durch Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft
- Bereitschaft zur Evaluation
- Vertrauensvolle Zusammenarbeit
- Niedrigschwelligkeit des Verfahrens
- Steuerung durch Anhandgabephase
- Offene Verfahrensweise

Offene Fragen

- Was ist der richtiger Zeitpunkt der Ausschreibung?
 - Vorlaufzeiten vs. unklare Rahmenbedingungen
 - Schwierigkeit Festpreis (bei Umlegung und bei Erbbaurecht)
- Bereitschaft privater Investoren
 - Wer steuert das Verfahren?
 - Implementierung ins Verwaltungshandeln
- Erbbaurechte
 - in Niedrigzins-Phasen
 - bei hohen Bodenpreise
- Anforderungen und Überforderung der Wohnprojekte
 - Preisstables Wohnen
 - Angebote für die Quartiersinfrastruktur

Bodenpreise

- Flächen sind nicht in städtischem Besitz
- Eigentum von Stiftungen
- Erbbaurechtsverträge schließt ABG ab
- Wohnprojekte sind Untererbaurechtsnehmer
- Der Bodenwert der Grundstücke kann erst nach Abschluss der Umlegungs- und B-Planverfahren festgelegt werden.



IMPRESSUM

Herausgeber*innen

Netzwerk Leipziger Freiheit
Leibnizstrasse 15, 04105 Leipzig
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.
Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

mitbauzentrale münchen
Schwindstraße 1, 80798 München
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Organisationsteam

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Dokumentation

Mona Gennies

Redaktion

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Fotos

Uli Herding

Berlin, im Februar 2020