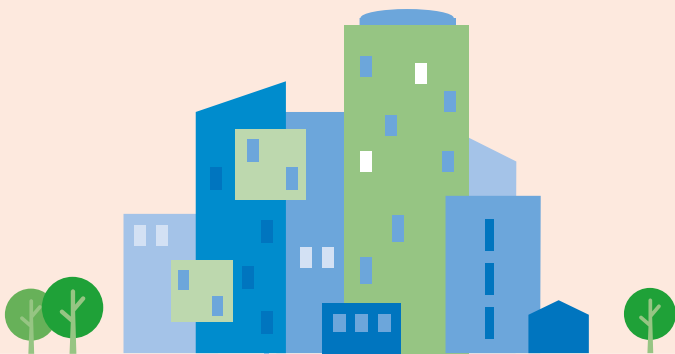


Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten

Verfahren und Praxisbeispiele





Inhalt

	Vorwort	4
1	Einführung	6
	Wohnungsmärkte unter Druck	6
	Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe	8
	Der Leitfaden	9
2	Was ist eine Konzeptvergabe?	10
	Die Konzeptvergabe	10
	Die Projektbeschreibung	11
	Die Bewertungsmatrix	11
	Der Preis	12
3	Rechtliche Anforderungen an Konzeptvergaben	14
	Rechtliche Anforderungen im Einzelnen	15
4	Politische und Strategische Einsatzmöglichkeiten von Konzeptvergaben	23
5	Ressourcen, Voraussetzungen und Nebenbedingungen von Konzeptvergaben	26
6	Die Projektbeschreibung	30
7	Eignungs- und Bewertungskriterien	32
	Eignungskriterien	32
	Eignungskriterien für gemeinschaftliche Wohnprojekte	33
	Wertungskriterien (Zuschlagskriterien)	35
8	Hilfestellungen und externe Beratung im Zuge von Konzeptvergaben	36
	Zusammenstellung von Unterlagen für potenzielle Interessenten im Konzeptvergabeverfahren	37
9	Vergaberecht	38
	Feststellung der zwingenden Ausschreibungspflicht	40
	Prüfung der Vergabepflicht und Verfahrensarten	41
	Verfahrensarten	44
	Bewertung von Konzepten	47
10	Beispiele	50
	Frankfurt am Main	51
	Kelsterbach	54
	Hanau	56
	Friedrichsdorf	60
	Landau	63
	Hamburg	66
11	Serviceteil	70
	Projektsteckbrief	71
	Musterbetrauung	72
	Eignungskriterien	74
	Wertungskriterien	79
	Impressum	83



Vorwort

Sehr geehrte
Damen und Herren,
liebe Leserinnen
und Leser,



die Versorgung der Menschen mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der hessischen Landesregierung. Neben den vielen Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumförderung hat die Hessische Landesregierung im Herbst 2015 die „Allianz für Wohnen in Hessen“ gegründet. Ziel dieses Zusammenschlusses von allen relevanten Akteuren am Wohnungsmarkt ist es, Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln. Einer der Vorschläge der Allianz für Wohnen in Hessen ist dieser Leitfaden.

Der Grundstückspreis ist ein beachtlicher Kostenfaktor beim Bau von Wohnungen. Bei dem derzeitigen geringen Angebot an Bauflächen wird es immer schwieriger durch Bieterverfahren einen Grundstückspreis zu erzielen, der preisgünstigen Wohnraum überhaupt zulässt. Meist können auf Grund des Überbietungswettbewerbs der Käufer von Grundstücken nur hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen. Die Vergabe von Grundstücken nach Höchstgebot führt zu hohen Mieten oder Eigentumspreisen. Diese Preisspirale kann durchbrochen werden, wenn man anstatt des

Höchstpreisverfahrens eine Vergabe nach inhaltlichen Konzepten durchführt. Grundprinzip der Konzeptvergabe ist es, dass nicht diejenigen ein Grundstück bekommen, die am meisten bezahlen, sondern diejenigen, die das beste Nutzungskonzept vorlegen und umsetzen können.

Der vorgelegte Leitfaden zur Vergabe von Grundstücken nach inhaltlichen Konzepten richtet sich vor allem an Kommunen und kommunale Gesellschaften, Stiftungen und Betrieb oder an gemeinwohlorientierte Institutionen. Prinzipiell können mit der Konzeptvergabe drei unterschiedliche Ziele befördert werden. Zum einen kann mit der Vergabe der Grundstücke nach gutachterlich festgestellten Festpreisen ein Bieterwettbewerb ausgeschlossen werden. Damit wird verhindert, dass die Interessenten sich in einem Preiskampf überbieten und somit den Grundstückspreis in die Höhe treiben.

Zum zweiten können durch Vorgaben der Grundstückseigentümer unterschiedliche gemeinwirtschaftliche Ziele verwirklicht werden. Diese können sehr breit gefächert sein. Zum Beispiel fehlt



Blick auf Wetzlar ↑

es einer Kommunen an Orten, an denen sich die Bürgerinnen und Bürger versammeln können, eine andere möchte vielleicht eine besondere ökologische Qualität verwirklichen, eine dritte braucht eine neue KITA. Dies alles kann mit einem guten Konzept verwirklicht werden. Es können aber auch andere soziale, ökologische, wohnungs- und städtebauliche Kriterien festgeschrieben werden. Die Kommunen bekommen damit ein Instrument in die Hand, um nachhaltig an der Verbesserung ihrer Quartiere zu arbeiten.

Das dritte Ziel ist die Sicherstellung von vielfältigen Wohnformen und gemischten Bewohnerstrukturen. Zum Beispiel haben kleinere Genossenschaften oder gemeinschaftliche Baugruppen in einem Preisbieterverfahren meist keine Chance auf einen Zuschlag. Dazu sind sie meist nicht finanzstark genug und brauchen meist mehr Zeit, um die Finanzierung zu klären. Hier kann man gezielt solche Projekte fördern, indem man entsprechende Vorgaben macht.

Die Hessische Landesregierung möchte Kommunen und kommunale Institutionen mit diesem Leitfaden ermuntern, mehr Grundstücke nach Konzepten zu vergeben. Dabei haben wir großen Wert darauf gelegt, dass auch kleinere Kommunen und Gebietskörperschaften diesen Leitfaden nutzen können. Neben der Beschreibung der einzelnen Schritte und vielen Beispielen für Konzeptvergaben haben wir deshalb noch einen ausführlichen Serviceteil mit Checklisten und Mustern beigefügt, um die Konzeptvergabe so einfach wie möglich zu gestalten. Ich würde mich freuen, wenn dieser Leitfaden mannigfaltig und häufig bei Ihnen Anwendung findet.

Priska Hinz
Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

1

Einführung



Wohnungsmärkte unter Druck

Die Oberzentren und Universitätsstädte in Hessen sehen sich seit Ende der Weltwirtschaftskrise von 2007/ 2008 einer wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gegenüber, die begleitet wird durch eine verstärkte Konkurrenz um die zusehends knapper werdende Ressource „Wohnraum“. Die Wohnraumknappheit kann auf folgende Gründe zurückgeführt werden, wobei dies je Wohngebiet differenziert zu betrachten ist:

- Mangelnde Flächenreserven sind ein in Ballungszentren häufig anzutreffendes Phänomen, einhergehend mit der Konkurrenz unterschiedlicher Nutzungen um die physisch begrenzte Flächenressource.
- Wohnen in der Stadt liegt im Trend. Menschen ziehen aus den ländlichen Räumen verstärkt in die Ballungszentren. Diese Binnenmigration führt zwangsläufig zu einem starken Wachstum der Zentren. Gründe hierfür sind ein größeres Bildungsangebot, ein flexibler Arbeitsmarkt, Aussichten auf höhere Einkommen, ein umfangreiches Freizeitangebot und kurze Wege für alle Arten der Versorgung mit persönlichen Bedarfen.
- Die Individualisierung persönlicher Lebensstile umfasst ein vermehrtes Auftreten von Ein-Personen-Haushalten. Diese benötigen je Person eigene Wohnräume, was einen Bedarf an vielen Kleinwohnungen nach sich zieht. Dieser Bedarf kann nicht zwangsläufig gedeckt werden, sodass Ein-Personen-Haushalte mit Mehr-Personen-Haushalten um eine begrenzte Wohnungsmenge konkurrieren.
- Der Bedarf an Wohnfläche je Person ist in den letzten 17 Jahren gestiegen, wie Statistiken des Landes Hessen ergeben.¹ Gründe hierfür sind ein allgemeiner Anstieg des Wohlstands und das damit einhergehende Streben nach einer Verbesserung der persönlichen Wohnsituation und damit nach mehr Wohnfläche.
- Im Nachgang der Weltwirtschaftskrise 2007–2008 senkten die Notenbanken zahlreicher Nationen und die EU ihre Leitzinsen, um die Weltwirtschaft wieder anzukurbeln (<http://www.finanzen.net/leitzins/>). In Zeiten niedriger Zinsen konnten und können sich Banken bei den Notenbanken günstig Geld leihen und dieses Geld in Form günstiger

1 https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/611000.pdf, S. 5 (26.09.2017)

Kredite an den Endkunden weitergeben. Gleichzeitig müssen Geldanlagen niedriger verzinst werden, sodass langfristige, konservative und gut-verzinsten Anlagemöglichkeiten wegfallen (Bundesanleihen, Spareinlagen). Im Umkehrschluss wurden und werden die günstigen Kredite genutzt, um Immobilien zu errichten und diese als Anlageobjekte zu halten oder zu verkaufen. Entsprechend hoch sind die Erwartungen, über diesen Weg die notwendige Rendite zu erzielen. Entsprechend dieser Logik wirtschaftlichen Handelns werden vorrangig Immobilien errichtet, die hohe Renditen erzielen. Dies sind in der Regel hochwertige Immobilien im oberen Preissegment. Im Gegenzug bedeutet dies ein geringeres Investitionsaufkommen für Wohnungen des Mittelstands oder für geförderten Wohnraum. Private Investorinnen und Investoren haben größere finanzielle Spielräume, Bodenpreise zu bezahlen als dies bspw. öffentlichen Wohnbauunternehmen möglich ist. Gleichzeitig sind aber auch kommunale Grundstücksgeschäfte lukrativer geworden, weil höhere Preise erzielt werden können. Kleinere Wohnungsbauinteressierte (bspw. Genossenschaften) sind somit nicht konkurrenzfähig.

- Ein weiterer Grund für die Wohnraumknappheit ist die nicht bedarfsgerechte Belegung von Wohnungen, z.B. weil Wohnungen nach Wegzug der Kinder oder dem Tod des Partners unterbelegt sind, aber nicht gewechselt oder getauscht werden.
- Ferner wurden in den vergangenen Jahren insgesamt zu wenige Wohnungen gebaut. Bereits 2009 wies das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) auf einen jährlichen Fehlbedarf von hessenweit



Wohnungsbau am Hafen in Offenbach.
Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH ↑

jährlich 13.385 (2006–2030) Wohnungen hin.²
Im Jahr 2017 stellte das IWU einen zwischenzeitlich angepassten Fehlbedarf von hessenweit jährlich 19.881 (2014–2040) Wohnungen fest.³

- Zuletzt sind noch Wohnimmobilien zu nennen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr genutzt werden können.⁴

Der freie Markt reagiert auf all diese Faktoren, indem über steigende Mieten und Bodenpreise das Angebot verteuert wird. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu den Interessen der Kommunen, eine gemischte Stadtgesellschaft aufrecht zu erhalten und Tendenzen der Segregation zu vermeiden. Dies gelingt nur, wenn bezahlbarer Wohnraum einem Großteil der Bevölkerung zur Verfügung steht.

2 http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/wohnen/Wohnungsbedarfsprognose_Hessen_2030_online.pdf, 01.09.2017

3 https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/wob_h-endbericht_20.5.16-korr-05.04.16.pdf, 01.09.2017

4 Friedrich-Ebert-Stiftung: <http://library.fes.de/fulltext/stabsabteilung/00518003.htm> und Einschätzungen NH Projektstadt

Wohnraumversorgung als kommunale Aufgabe

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe kommunaler Politik und Verwaltung. Gängige Instrumente der Wohnraumvorsorge sind die Ausweisung von Bauland über den Flächennutzungsplan und Bebauungspläne.

Die Realisierung von Wohnraum erfolgt einerseits durch den öffentlichen Sektor (geförderter Bau von Wohnraum durch die Kommune oder eine der Kommune nahe stehende Gesellschaft) oder andererseits durch den privaten Sektor. Geschieht die Bebauung durch Privatpersonen und Bauunternehmen auf privaten Grundstücken, hat eine Kommune nur begrenzte Handhabe, Einfluss auf das Bauvorhaben zu nehmen. Das Bauplanungsrecht und lokale Satzungen (Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung) geben Art und Maß der baulichen Nutzung vor, wobei Möglichkeiten der Anpassungen (bspw. höhere Bebauungsdichte) über Satzungsänderungen bestehen.

Einfluss könnte die Kommune dann nehmen, wenn ein Bauvorhaben auf einem kommunalen Grundstück umgesetzt wird. Die Vergabe öffentlicher Grundstücke erfolgt jedoch zumeist nach dem Höchstpreisprinzip, da hier haushalterische Überlegungen den Vorrang haben. Damit wird Immobilienprojekten mit einem Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem bzw. kostengünstigem Wohnraum der Zugang zu Baugrund, insbesondere in Ballungsräumen erschwert, da diese nicht in der Lage sind, mit den Preisangeboten des Marktes zu konkurrieren.

Gerade in den Oberzentren und an deren Peripherie, aber auch in Universitätsstädten steigen seit dem Ende der Weltwirtschaftskrise die Preise für Wohnraum im Vergleich zu den Gehältern überproportional. Dies gilt unabhängig davon ob es sich um Mieten oder – trotz geringer Zinsbelastung – um Eigentumserwerb handelt.

Und das hat Konsequenzen: Wohnraumsuchende, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen

sind, etwa Familien und Alleinerziehende mit Kindern oder Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, werden zunehmend von den Wohnungsmärkten der Oberzentren und teilweise auch aus der Peripherie der Oberzentren ausgeschlossen. Das Rhein-Main-Gebiet steht mit seiner gut ausgestatteten Infrastruktur dabei in exponierter Position.

Eine Möglichkeit, auch in Ballungsräumen trotz steigender Immobilienpreise erforderliche, sozial durchmischte Quartiere zu schaffen und zu erhalten (und dabei gleichzeitig eine hohe bauliche Qualität zu erzeugen), bietet das Instrument der sogenannten Konzeptvergabe.

Hier steht nicht das Höchstpreisgebot für die kommunale Entscheidung des Grundstückverkaufs im Vordergrund, sondern durch Einbeziehung von städtebaulichen, architektonischen und wohnungswirtschaftlichen Kriterien, aber auch energetischen und wirtschaftlichen Kriterien, kann in einer Gesamtbetrachtung das beste Konzept den Zuschlag erhalten. Somit kann eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung, wie sie in der Leipzig-Charta von 2007 gefordert wurde, gewährleistet und umgesetzt werden.

Das Bündnis „Allianz für Wohnen in Hessen“, das vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2015 ins Leben gerufen wurde, hat in einem Katalog mit 15 Handlungsvorschlägen⁵ unter anderem gefordert, die Konzeptvergabe stärker in das Bewusstsein der Kommune zu rücken und Alternativen zur Beschaffung bezahlbaren Wohnraums aufzuzeigen. Auch auf Bundesebene wird der Konzeptvergabe im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Rahmen eines Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Forderung nach Konzeptvergaben wird hier explizit in den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen (2015) genannt.⁶

5 https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/allianz_fuer_wohnen_in_hessen_-_zwischenbericht_-_barrierefrei.pdf

6 http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_arbeitsgruppen_handlungsempfehlungen_bf.pdf

Der Leitfaden

Der Leitfaden richtet sich unabhängig von der jeweiligen Größe an alle Kommunen, teilkommunale Gesellschaften, kommunale Stiftungen und weitere am Gemeinwohl orientierte Beteiligte (Kirchen, Vereine, Wohlfahrtsverbände).

Ziel ist es, möglichst allen kommunalen Körperschaften ein innovatives Instrumentarium vorzustellen, das diese in die Lage versetzt, Grundstücke nach inhaltlichen Konzepten zu vergeben und sich dabei Mitspracherechte zu sichern. Unter den bereits geschilderten Eindrücken der Wohnraumknappheit in den Agglomerationen bietet sich die Konzeptvergabe daher als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums an.

Der Leitfaden geht daher auch der Frage nach, welche Grundstücksvergabemöglichkeiten bestehen, um die Wettbewerbschancen für Genossenschaften, lokale Wohnungsbaugenossenschaften, Vereine, soziale Träger u.a. im Bereich des Wohnungsbaus zu steigern, um gegenüber klassischen Investorinnen und Investoren sowie Projektentwicklern zu bestehen.

Im Leitfaden werden im Kapitel 10 hierzu einige Beispiele angegeben, in denen die umfassenden Einsatzmöglichkeiten von Konzeptvergabe dargestellt werden.

Der rechtliche Rahmen für die Konzeptvergabe in Hessen wird ebenfalls vorgestellt. Die Veräußerung bzw. Verpachtung ist nach hessischem Kommunalrecht, europäischem Beihilferecht sowie nach nationalem und kartellrechtlichem Vergaberecht zu bewerten und zu überprüfen. Daneben hat sich die Anhandgabe⁷ als Konzeptvergabe als ein nicht förmliches Vergabeverfahren bei einer Reihe von Kommunen etabliert. Die vergaberechtliche Abgrenzung, wann eine Anhandgabe des Grundstücks zur Projektentwicklung noch möglich oder die förmliche Vergabe einer Baukonzession erforderlich ist, ist im Einzelfall anspruchsvoll.

Die hier aufgezeigten Lösungen wurden zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Leitfadens nach bestem Wissen verfasst. Bei der Nutzung dieses Leitfadens ist zu beachten, dass Gesetzesanpassungen und neue vergaberechtliche Entscheidungen alternative oder anzupassende Strategien und Denkmuster erfordern werden. Beispielhaft hierfür sei die kürzliche Einführung des Urbanen Gebietes (MU) als neue Kategorie in der Baunutzungsverordnung unter § 6a (09.03.2017) genannt. Eine Rechtsberatung zur Begleitung der konkreten Konzeptvergabe ist daher immer empfehlenswert.

7 „Die Anhandgabe ist ein besonderes Verfahren, durch das im kommunalen Eigentum stehende Grundstücke vergeben werden können. In der Regel erfüllt die Anhandgabe nicht die die Anforderungen an ein förmliches Vergaberechtsverfahren. Eingesetzt wird die Anhandgabe sowohl für Grundstücke, die von großen Investoren oder Investorinnen gekauft werden als auch für Grundstücke, die für Wohngruppenprojekte geeignet sind.“

Bei dem gesetzlich nicht statuierten Verfahren zur Anhandgabe bewirbt sich die Wohnprojektgruppe bei der Kommune mit ihrem Konzept. Die Kommune wählt, sofern mehrere Interessenten oder Interessentinnen vorhanden sind, eine Gruppe aus. Die Auswahl soll unter sozialen, städtebaulichen oder anderen von der Kommune entwickelten Kriterien erfolgen. Die ausgewählte Projektgruppe erhält das Grundstück in der Regel für ein Jahr anhand. In diesem Jahr kann sie ihre Planung konkretisieren, die Finanzierung klären und die Baugenehmigung beantragen. Meistens gewähren die Kommunen die Anhandgabe kostenlos, mittlerweile gibt es aber auch Regelungen, dass ein bestimmter Prozentsatz des Kaufpreises zu zahlen ist, der dann im Falle des Grundstückserwerbs auf den Kaufpreis angerechnet wird.“

Vgl. hierzu: Dr. Andrea Töllner <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/15rechtUNDvertraege/>

2

Was ist eine Konzeptvergabe?



Die Konzeptvergabe

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien in Erbpacht vergeben oder veräußert.

Soweit bei der Veräußerung oder Verpachtung des kommunalen Grundstücks nicht die von dem Europäischen Gerichtshof aufgestellten Voraussetzungen für ein formales Vergabeverfahren betroffen sind, also die Kommune vor allem selbst keinen wirtschaftlichen Vorteil aus der Grundstücksnutzung erzielt, kann die Kommune das Grundstück vergaberechtsfrei veräußern oder verpachten. Sie kann in diesen Fällen aber durchaus die geplante Veräußerung oder

Verpachtung in Anlehnung an formale Vergabeverfahren öffentlich oder beschränkt ausschreiben. Etabliert hat sich in diesen Fällen die Anhandgabe.

Die Konzeptvergabe kann so entweder

- nach den vergaberechtlichen Regelungen der VOB/A oder
- der Konzessionsvergabeordnung mit der Grundstücksvergabe zur Vergabe einer Baukonzession oder
- unter Einsatz transparenter Eignungs- und Zuschlagskriterien als Anhandgabe zur Projektentwicklung

durchgeführt werden.



In allen Fällen erfolgt der Zuschlag im Rahmen einer Konzeptvergabe an denjenigen, der das beste Konzept vorstellt und nicht allein den höchsten Preis offeriert.

Soweit die Inhalte der vom den Bietenden vorgestellten Konzepte den Wünschen und Erwartungen der Kommune am besten entsprechen bzw. diese übererfüllen, wird man vom „besten“ Konzept sprechen können.

Zur Vorbereitung einer Konzeptvergabe ist somit die Feststellung der kommunalen Wünsche und Bedürfnisse erforderlich, die auf einem kommunalen Grundstück realisiert werden sollen.

Die Projektbeschreibung

Die Kommune erstellt daher im Vorfeld einer Konzeptvergabe eine konkrete Projektbeschreibung, die die zu realisierenden Wünsche und Ziele beschreibt. Die Projektbeschreibung kann dann um Wünsche weiterer lokaler Beteiligter erweitert werden (bspw. von Vereinen). Die Projektbeschreibung ist ein zentrales Dokument und enthält neben den kommunalen Wünschen und Zielen weitere verfahrensrelevante Inhalte, unter anderem die Art des Vergabeverfahrens. Dieser Leitfaden widmet der Projektbeschreibung ein eigenes Kapitel (Kapitel 4 und in Ergänzung Kapitel 9).

Die Bewertungsmatrix

Aus den Wünschen und Zielen, festgehalten in der Projektbeschreibung, werden die Kriterien abgeleitet, anhand derer ein Konzept bewertet wird. Folgerichtig sind diese Kriterien „Bewertungskriterien“. Diese werden der Übersicht halber in einer Bewertungsmatrix zusammengefasst. Wie eine Kommune die Bewertungskriterien entwickelt und diese ggf. gewichten kann, wird in einem gesonderten Kapitel (Kapitel 5 und in Ergänzung Kapitel 9) beschrieben.

Der Preis

Bei einer Konzeptvergabe darf der zu entrichtende Preis für das Grundstück nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dies kann in einer Konzeptvergabe auf zwei Wegen gelöst werden, wobei sich der Preis entweder als Wertungskriterium in der Bewertungsmatrix wiederfinden lässt oder außerhalb der Wertungskriterien als Zahlungsverpflichtung geprüft wird. Beide Varianten werden hier kurz gegenübergestellt:

- Gewichtung des Bewertungskriteriums „Preis“: Der Preis ist Teil der Bewertungsmatrix, erhält aber keine dominante, sondern nur eine geringere Gewichtung. Inhaltliche Aspekte müssen dominieren und sind ausschlaggebend dafür, dass nach der besten Konzeptqualität der Zuschlag erfolgt.
- Zahlungsverpflichtung d.h. Fixierung des Preises: Durch die Ermittlung eines Verkehrswertgutachtens oder einer unabhängigen Wertermittlung wird der Verkehrswert eines kommunalen Grundstückes festgestellt und als Mindestpreis fixiert. Ebenso ist es möglich, einen Mindestpreis zu fixieren, der unterhalb des Verkehrswertes liegt, also eine Beihilfe darstellt. In diesem Fall müssen zur Herstellung der beihilferechtlichen Zulässigkeit die hierfür vorgesehenen beihilferechtlichen Instrumente eingesetzt werden.
- Geprüft wird lediglich, ob sich Bietende zur Zahlung des Mindestpreises verpflichten. Der Preis wird damit nicht Teil der Bewertungsmatrix. Die Zuschlagsentscheidung kann ausschließlich über die Konzeptqualität bzw. Konzeptbewertung erfolgen.
- Im hier dargelegten Anwendungsfall soll die Konzeptvergabe aufzeigen, wie bezahlbarer Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten geschaffen werden kann. Die Vielfalt der Anwendung wird in Form der ausgewählten Beispiele verdeutlicht. Zusammengefasst kann die Konzeptvergabe in der Wohnraumschaffung genutzt werden, um
 - Wohnraumbeschaffung für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen,
 - öffentlich geförderten Wohnraum zu befördern,
 - genossenschaftliche Wohnprojekte zu befördern,
 - gemeinschaftliche Wohnprojekte zu befördern,
 - verschiedene Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen) zu befördern,
 - kommunale Aufgaben zu integrieren (bspw. Bau von Kindergärten),
 - eine Funktionsvielfalt auf Gebäude- und/ oder Quartiersebene zu erzeugen (bspw. Einzelhandel, Freianlagen).

Zusammenfassung

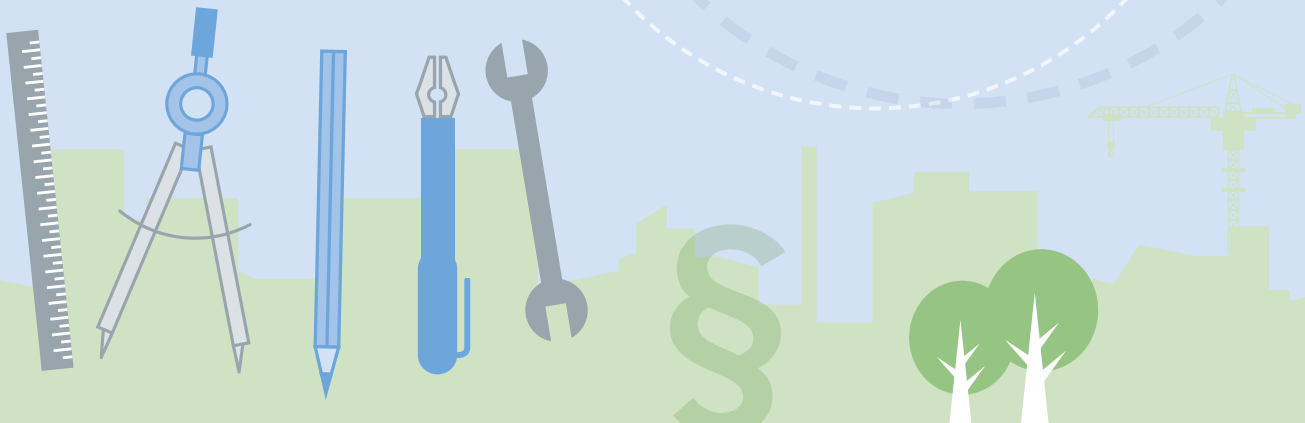
Im Wesentlichen kann die Konzeptvergabe wie folgt zusammengefasst werden:

- Ein Grundstück soll verkauft oder verpachtet werden. Auf diesem ist eine städtebauliche oder wohnungswirtschaftliche Vorgabe der Stadt zu realisieren.
- Die Vorgaben werden durch die Stadt in einer Projektbeschreibung festgehalten.
- Die Vorgaben müssen dahingehend überprüft werden, ob hiernach die Durchführung eines vergaberechtlichen Verfahrens erforderlich ist oder nicht.
- Aus der Projektbeschreibung werden die Bewertungskriterien abgeleitet und gewichtet.
- Die einzureichenden Konzeptionen der Bietenden werden anhand der Bewertungsmatrix geprüft und bewertet. Für den Grundstückskaufpreis stehen zwei Optionen offen:
 - Der Grundstückskaufpreis kann frei oder unter Berücksichtigung eines Mindestbetrages oder einer Obergrenze vom Bietenden unterbreitet werden. In diesem Fall ist der Grundstückskaufpreis Inhalt der Bewertung. Als Teil der Bewertungsmatrix darf er nur eine untergeordnete Gewichtung erhalten, um nicht die Bedeutung der Bewertung der Konzepte zu konterkarieren.
 - Der Grundstückskaufpreis kann fixiert werden. Bei Fixierung wird der Kaufpreiswettbewerb ausgeschaltet.
 - Wird der Grundstückspreis unterhalb des Verkehrswertes fixiert, ist eine beihilferechtliche Beurteilung erforderlich.



3

Rechtliche Anforderungen an Konzeptvergaben



Bei der Durchführung von Konzeptvergaben haben Kommunen verschiedene rechtliche Anforderungen zu erfüllen. Bei der Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke besitzen sie nicht die Freiheit, wie private Beteiligte ihre Ideen und Konzepte rein nach wirtschaftlichen, konzeptionellen oder ästhetischen Gesichtspunkten zu verwirklichen, sondern müssen landes-, bundes- und europarechtliche Regelungen beachten.

Auf Landesebene setzt bei der Veräußerung kommunaler Vermögensgegenstände das Kommunalrecht Schranken. Doch gerade die Hessische Gemeindeordnung (HGO) sieht Ausnahmen vor, die bei der Veräußerung von Grundstücken nach konzeptionellen Kriterien Anwendung finden.

Einen anderen Zweck verfolgt das auf den Verträgen und Richtlinien der Europäischen Union beruhende Wettbewerbsrecht, hier insbesondere in Form des Beihilferechts und des Vergaberechts. Zum einen überwacht die Europäische Kommission streng die

Einhaltung des Europäischen Beihilferechts, wonach einzelne Marktteilnehmer nicht durch die öffentliche Hand bevorzugt werden dürfen – etwa durch die Einräumung eines vergünstigten Grundstückserwerbs, wie es bei einer Konzeptvergabe zur Schaffung günstigen Wohnraums beabsichtigt sein könnte. Zum anderen sind zur Wahrung des Wettbewerbs und der Chancengleichheit öffentliche Aufträge ab einer bestimmten Größenordnung europaweit auszuschreiben. Auch kommunale Grundstücksveräußerungen können unter bestimmten Umständen als öffentliche Aufträge gewertet werden und unter die Ausschreibungspflicht fallen. Es gelten dann strenge Verfahrensvorschriften.

Die einzelnen rechtlichen Anforderungen, die an eine Konzeptvergabe anzulegen sind, sollen in diesem Leitfaden dargestellt werden und aufzeigen, welcher rechtliche Rahmen eingehalten werden muss, etwa um Grundstücke auch unterhalb des Verkehrswertes veräußern zu können. Das Vergaberecht wird gesondert in Kapitel 9 dargestellt.⁸

⁸ Im Kapitel 7 wurde auf den Gebrauch geschlechterneutraler Begriffe zugunsten der gesetzlich vorgesehenen Begriffe verzichtet.

Rechtliche Anforderungen im Einzelnen

Rechtliche Anforderungen ergeben sich insbesondere

- aus dem hessischen Kommunalrecht,
- aus dem Europäischen Beihilferecht und
- aus dem Vergaberecht.

Kommunalrecht

Die Hessische Gemeindeordnung (HGO) macht in § 109 Vorgaben, wie Kommunen bei der Veräußerung oder Nutzungsüberlassung von Vermögensgegenständen vorzugehen haben.

Zulässigkeit der Veräußerung von Vermögensgegenständen

Nach § 109 Abs. 1 Satz 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) darf eine Kommune Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Zugleich schreibt § 109 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung (HGO) aber vor, dass derartige Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen.

Die Vorschrift enthält verschiedene Vorgaben. Zum einen macht sie deutlich, dass Veräußerungen von Vermögensgegenständen, wozu auch Grundstücke zählen, nur zulässig sind, wenn die Kommune den Vermögensgegenstand in absehbarer Zeit nicht zur Erfüllung ihrer Aufgaben braucht. Ist die Kommune dagegen auf eine weitere Nutzung oder

Zugriffsmöglichkeit auf den Vermögensgegenstand angewiesen, um ihre Aufgaben zu erfüllen, scheidet eine Veräußerung aus. Die Vorgabe beruht auf dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, da eine verfrühte Veräußerung von Vermögensgegenständen, die kurz darauf (ggf. mit Verlust) wieder erworben werden müssten, unwirtschaftlich ist.⁹

Damit eine Grundstücksveräußerung überhaupt möglich ist, darf das Grundstück daher zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden. Bei unbebauten Freiflächen oder stillgelegten Liegenschaften lässt sich dies in der Regel von der Kommune eigenständig feststellen. Anders kann es zu beurteilen sein, sofern das Grundstück in der Vergangenheit zur Erfüllung einer kommunalen Pflichtaufgabe verwendet wurde (z.B. als Übungsgelände für die Feuerwehr). Auch dann wird die Kommune aber regelmäßig durch entsprechende Umorganisation den „Bedarf“ an dem Grundstück beenden können (z.B. indem sie einen neuen Übungsplatz bestimmt). Die Kommunen können somit die gesetzliche Forderung, dass das Grundstück zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden darf, in der Regel erfüllen.

Gebot des vollen Wertersatzes

Ist die Veräußerung des Grundstücks danach zulässig, so bestimmt § 109 Abs. 1 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung (HGO), dass das Grundstück in der Regel nur zu seinem vollen Wert veräußert werden darf. Das Gebot des vollen Wertersatzes soll die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune erhalten. Mit dem vollen Wert ist aber nicht der halterische Restbuchwert gemeint, sondern der im

⁹ Rupp, in: Rauber u.a., HGO 2012 § 109, S. 469.

Zeitpunkt des Verkaufs erzielbare Verkaufswert.¹⁰ Die Vorgabe verlangt daher zugleich, dass mithilfe eines geeigneten Verfahrens der erzielbare Verkaufswert ermittelt wird. Dies kann durch ein Verkehrswertgutachten geschehen oder durch einen Bieterwettbewerb.

Ausnahmen vom Gebot des vollen Wertersatzes

Die Vorgabe, dass kommunale Vermögensgegenstände nur zum Höchstpreis veräußert werden dürfen, schränkte die Kommunen bei der Auswahl der Kaufenden erheblich ein. Der Landesgesetzgeber führte daher bei der HGO-Novelle 2005 den § 109 Abs. 3 Hessische Gemeindeordnung (HGO) ein. Danach sind Ausnahmen von dem Gebot des vollen Wertersatzes bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen im öffentlichen Interesse zulässig. Der Landesgesetzgeber hatte erkannt, dass bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen vielfältige Interessen zu berücksichtigen sind, so etwa die Förderung des Wohnungsbaus, soziale, kulturelle oder städtebauliche Zwecke oder die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten.¹¹

Die Landesgesetzgebung hatte damit ausdrücklich den Verkauf kommunaler Grundstücke im Blick.

Soweit die Kommune mit dem Verkauf öffentliche Interessen wie etwa die Förderung des Wohnungsbaus oder soziale oder sonstige städtebauliche Zwecke verfolgt, darf sie vom Gebot des vollen Wertersatzes abweichen.

Nutzungsüberlassungen

Auch wenn der Vermögensgegenstand nicht veräußert, sondern nur zur Nutzung überlassen wird (Miete, Pacht, Erbbaupacht), gelten diese Vorgaben (§ 109 Abs. 2 Hessische Gemeindeordnung [HGO]). Das bedeutet, dass eine Nutzungsüberlassung nur in Betracht kommt, wenn der Vermögensgegenstand auf absehbare Zeit zur Aufgabenerfüllung nicht gebraucht wird. Dies wird bei der Bemessung der Laufzeiten einer etwaigen Nutzungsüberlassung zu berücksichtigen sein. Auch bei der Nutzungsüberlassung gilt grundsätzlich das Gebot des vollen Wertersatzes, welches bei der Bestimmung der Höhe der Miete oder Pacht greift. Auch hier kann das öffentliche Interesse Ausnahmen rechtfertigen und die Vereinbarung einer geringeren Pachtzahlung ermöglichen. Die Entscheidung trifft der Gemeindevorstand bzw. Magistrat, der sie der Gemeindevertretung bzw. Stadtverordnetenversammlung mitzuteilen hat (§ 109 Abs. 3 Satz 2 Hessische Gemeindeordnung [HGO]).

Zusammenfassung zum Kommunalrecht

- Vom kommunalrechtlichen Gebot, Vermögensgegenstände nur zum vollen Wertersatz zu veräußern oder zu verpachten, kann aus Gründen des öffentlichen Interesses abgewichen werden. Dies sieht die Hessische Gemeindeordnung ausdrücklich so vor.
- Die Kommunen dürfen so ihre Grundstücke aus städtebaulichen Aspekten oder zur Förderung des Wohnungsbaus zu einem niedrigeren Wert verkaufen oder verpachten.
- Der Preis muss daher nach dem Kommunalrecht nicht das allein maßgebliche Kriterium für eine Veräußerung oder Nutzungsüberlassung sein.

¹⁰ Rupp, in: Rauber u.a., HGO 2012 § 109, S. 470.

¹¹ LT-Drs. 16/2463 vom 06.07.2004, S. 53.

Beihilferecht

Ein wichtiges bei kommunalen Grundstücksge-
schäften zu beachtendes Element des Europäischen
Wettbewerbsrechts ist das Beihilferecht der Art. 107
und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der
Europäischen Union (AEUV). Nach Art. 107 AEUV
sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte
Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begün-
stigung bestimmter Unternehmen oder Produktions-
zweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfäl-
schen drohen, mit dem Binnenmarkt grundsätzlich
unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mit-
gliedstaaten beeinträchtigen. Nicht nur die unmittel-
bare Gewährung eines finanziellen Zuschusses kann
beihilferelevant sein, sondern auch etwa der Verzicht
auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, eine
Bürgschaftsgewährung zu marktüblich niedrigen
Zinsen oder die (kostenlose oder vergünstigte) Ge-
stellung von Ausrüstung oder Personal.

Soweit ein Mitgliedstaat (bzw. eine ihm zuzurech-
nende Stelle, z.B. eine Kommune) die Einführung ei-
ner Beihilfe beabsichtigt, hat er gemäß Art. 108 Abs. 3
AEUV die Europäische Kommission im Vorfeld zu
unterrichten, damit diese die Vereinbarkeit der Maß-
nahme mit dem Europäischen Beihilferecht bzw. das
Vorliegen von Ausnahmetatbeständen prüfen kann.

Da dieses Verfahren äußerst zeitaufwändig ist und
es eine Vielzahl von einheitlich zu beurteilenden
Standardkonstellationen gibt, hat die Europäische
Kommission eine Bekanntmachung zum Begriff der
staatlichen Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1
AEUV erlassen.¹² Darin sind Vorgaben enthalten,
anhand derer der Beihilfecharakter einer Maßnahme
geprüft werden kann.

Voraussetzungen für das Vorliegen einer Beihilfe

Eine staatliche Maßnahme ist üblicherweise dann als
(grundsätzlich unzulässige) Beihilfe zu qualifizieren,
wenn

1. einem Unternehmen
2. eine dem Staat zurechenbare und aus staatlichen
Mitteln finanzierte Maßnahme gewährt wird,
3. die sich für das Unternehmen als selektiv
gewährter Vorteil darstellt,
4. und wenn die Maßnahme geeignet ist, Auswir-
kungen auf den Wettbewerb und den Handel
zwischen den Mitgliedstaaten zu entfalten.

Der Begriff des Unternehmens (1.) ist sehr weit zu
verstehen. Er umfasst nach ständiger Rechtspre-
chung des Europäischen Gerichtshofs im Rahmen
des Wettbewerbsrechts jede eine wirtschaftliche
Tätigkeit ausübende Einheit unabhängig von ihrer
Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung.¹³ Es spielt
auch keine Rolle, ob die Einheit zur Erzielung von
Gewinnen gegründet wurde oder nicht. Denn auch
Einheiten, die keinen Erwerbszweck verfolgen, kön-
nen Waren und Dienstleistungen auf einem Markt
anbieten.¹⁴ Auch Einzelpersonen können daher den
Unternehmensbegriff erfüllen, wenn sie auf dem
Markt auftreten, etwa indem sie Grundstücke gezielt
ankaufen, entwickeln und wieder veräußern. Anders
wird dies nur zu beurteilen sein, wenn Personen oder
Personengruppen ein Grundstück als einmalige
Investition erwerben, etwa um es selber als Wohn-
grundstück zu nutzen.

¹² Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die
Arbeitsweise der Europäischen Union vom 19.07.2016 (2016/C 262/01).

¹³ EuGH, Urt. v. 12.09.2000 – C-180/98, C-181/98, C-183/98, C-184/98 –, juris; vgl. auch Bekanntmachung der Kommission zum
Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vom
19.07.2016 (2016/C 262/01), Rn. 7 ff.

¹⁴ EuGH, Urt. v. 16.11.1995 – C-244/94 –, Rn. 21, juris.

Das zweite Kriterium einer Beihilfe ist beim Verkauf kommunaler Grundstücke stets erfüllt. Denn soweit Grundstücke, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, Privaten überlassen werden, ist die Übertragung dieses Vermögenswertes dem Staat direkt zurechenbar und wird daher unmittelbar aus staatlichen Mitteln gewährt (2.).

Um das Vorliegen einer rechtswidrigen Beihilfe auszuschließen, muss – die grundsätzliche Möglichkeit der Wettbewerbsbeeinträchtigung (4.) unterstellt – daher das Kriterium der „Gewährung eines Vorteils“ (3.) ausgeschlossen werden. Ein Vorteil im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV ist jede wirtschaftliche Vergünstigung, die ein Unternehmen unter normalen Marktbedingungen, d.h. ohne Eingreifen des Staates, nicht erhalten könnte.¹⁵

Gewährung eines Vorteils, Beihilfe

Die staatliche Maßnahme stellt dann keine Beihilfe dar, wenn dem Vorteil eine angemessene (marktübliche) Gegenleistung gegenübersteht. Ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, bemisst sich danach, ob ein marktwirtschaftlich handelnder Investor/-in von vergleichbarer Größe genauso wie die staatliche Einrichtung, die die Vergünstigung gewährt, unter den gleichen Bedingungen bereit gewesen wäre, die finanzielle Unterstützung zu geben (sog. „Kriterium des marktwirtschaftlich handelnden Wirtschaftsbeteiligten“ bzw. „Kriterium des privaten Verkäufers“).¹⁶

In der Vergangenheit hatte die Europäische Kommission hierzu eine eigene Mitteilung mit den Kriterien erlassen, anhand derer sie den Verkauf von Gebäuden oder Grundstücken durch die öffentliche Hand beihilferechtlich einordnete.¹⁷ Danach gab es zwei Möglichkeiten, den Verkauf von Bauten oder Grundstücken so zu gestalten, dass sie keine staatlichen Beihilfen darstellen:

1. Der Verkauf von Bauten oder Grundstücken hat nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren an den Meistbietenden zu erfolgen, oder
2. es ist vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen oder einen Gutachterausschuss für Wertermittlung durchzuführen; der so festgestellte Marktpreis ist als Mindestkaufpreis zu vereinbaren.

Nach der Beihilfebekanntmachung 2016 der Europäischen Kommission gilt, dass zur Vermeidung eines Vorteils zu prüfen ist, ob ein unter normalen Marktbedingungen handelnder privater Verkäufer denselben oder einen besseren Preis hätte erzielen können. Dies hat die öffentliche Stelle ggf. darzulegen und zu beweisen.

Durchführung eines Bieterverfahrens zur Feststellung eines Marktpreises

Die Marktkonformität einer Grundstücksveräußerung der öffentlichen Hand kann insbesondere dann festgestellt werden, wenn der Verkauf ohne konzeptionelle Anforderungen in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungsfreien und bedingungsfreien Bieterverfahren erfolgt ist. Diese Vorgaben sind in der Regel eingehalten bei der Durchführung eines formellen Vergabeverfahrens. Ist ein formelles Vergabeverfahren aber nicht gesetzlich vorgeschrieben (s.u.), ist auf Basis eines freien Wettbewerbs darauf zu achten, dass alle interessierten und qualifizierten Bietenden teilnehmen können, Informationen allen Teilnehmern im gleichen Maße zur Verfügung gestellt werden, objektive Bewertungskriterien angelegt werden und keine besonderen Verpflichtungen vorgegeben werden, die ein privater Verkäufer nicht ebenfalls verlangen würde.

15 EuGH, Urt. v. 29.04.1999 – C-342/96 –, Rn. 41, juris; EuGH, Urt. v. 11.07.1996 – C-39/94 –, Rn. 60, juris; vgl. auch Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vom 19.07.2016 (2016/C 262/01), Rn. 66.

16 EuGH, Urt. v. 21.03.1991 – C-305/89 –, Rn. 19, juris; EuG, Urt. v. 30.04.1998 – T-16/96 –, Rn. 51, juris; Von Wallenberg/Schütte, in: Grabitz/Hilf/Nettesheim, Das Recht der Europäischen Union, Band II, Stand der Kommentierung: Oktober 2011, AEUV Art. 107, Rn. 52.

17 Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (97/C 209/03), ABl. EU Nr. C 209 vom 10.07.1997, S. 3.

Da bei der Durchführung eines derartigen Bieterverfahrens ohne konzeptionelle Vorgaben der erzielbare Kaufpreis das einzige maßgebliche Kriterium für die Auswahl des Kaufinteressierten ist,¹⁸ bleibt für die Bewertung von Konzepten, städtebaulichen Kriterien oder sozialen Zielen wie der Förderung von Wohnraum kein Platz – jedenfalls soweit ein marktwirtschaftlich handelnder privater Verkäufer diese Kriterien nicht angelegt hätte. Politische Ziele wie die Förderung sozialen Wohnungsbaus sind keine Kriterien, die ein privater Verkäufer angelegt hätte.

Wertermittlung durch Benchmarking oder andere Bewertungsmethoden zur Feststellung eines angemessenen Marktpreises

Alternativ zum oben beschriebenen Bieterverfahren kann die Feststellung, ob ein Grundstücksverkauf die Marktbedingungen erfüllt, auch anhand der Bedingungen geprüft werden, zu denen vergleichbare Transaktionen von vergleichbaren privaten Wirtschaftsbeteiligten in einer vergleichbaren Lage vorgenommen wurden (Benchmarking).¹⁹

Der Immobiliengutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium, das sich in jedem Kreis oder in jeder kreisfreien Stadt wiederfindet und in regelmäßigen Abständen die Bodenrichtwerte für seinen Zuständigkeitsbereich feststellt. Die Gesamtheit aller Erkenntnisse wird in der Bodenrichtwertkarte festgehalten.

Ein Sachverständiger kann ebenfalls als neutraler Gutachter kontaktiert und zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens herangezogen werden.

Bei der Ermittlung einer geeigneten Benchmark ist besonders auf die Art des betroffenen Wirtschaftsbeteiligten, auf die Art der Transaktion (z.B. Beteiligungs- oder Kredittransaktion) und auf die betroffenen Märkte zu achten. Auch zwischenzeitlich

stattgefundene wirtschaftliche Entwicklungen sind zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann Benchmarking auch als Methode für die Ermittlung von Marktpreisen ausscheiden, etwa wenn die bestehenden Preise durch staatliche Eingriffe erheblich verzerrt sind.

Neben dem klassischen Benchmarking können auch allgemein anerkannte Standard-Bewertungsmethoden verwendet werden. Eine solche Methode muss auf den verfügbaren objektiven, überprüfbaren und zuverlässigen Daten beruhen, die hinreichend detailliert sein müssen und unter Berücksichtigung der Höhe des Risikos und der Erwartungen für die Zukunft die wirtschaftliche Lage zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Transaktion widerspiegeln sollten. Eine anerkannte Standardmethode sind etwa die Berechnung des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return – IRR) oder des Barwerts (NET Present Value – NPV).²⁰

Freistellungsmöglichkeiten

Ist nach dem Vorgenannten vom Vorliegen einer an und für sich unzulässigen Beihilfe auszugehen, kennt das Beihilferecht aber verschiedene Wege, um Vorteilsgewährungen durch die öffentliche Hand dennoch zuzulassen und das Grundstück unter seinem vollen Wert zu veräußern.

Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Kommission

Grundsätzlich sind wie bereits dargestellt Beihilfen gemäß Art. 108 Abs. 3 AEUV bei der Europäischen Kommission anzumelden, damit die Europäische Kommission die Möglichkeit hat, die Vereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt zu prüfen. Es gilt ein striktes Durchführungsverbot, d.h. solange keine positive Entscheidung der Europäischen Kommission vorliegt, darf die Beihilfe nicht ausbezahlt bzw. durchgeführt werden.

18 EuG, Urt. v. 28.02.2012 – T-268/08 und T-281/08, Rn. 87; vgl. auch Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vom 19.07.2016 (2016/C 262/01), Rn. 95.

19 Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vom 19.07.2016 (2016/C 262/01), Rn. 98.

20 Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union vom 19.07.2016 (2016/C 262/01), Rn. 101 ff.

Gruppenfreistellung

Für bestimmte Gruppen von Beihilfen, die regelmäßig mit dem Binnenmarkt vereinbar sind, hat die Europäische Kommission die sog. Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO)²¹ erlassen, die für diese Kategorien von Beihilfen die Vereinbarkeit mit dem Binnenmarkt feststellt. Ein Notifizierungsverfahren bei der Europäischen Kommission ist dann nicht mehr erforderlich. Erfasst sind bspw. bestimmte Arten von Regionalbeihilfen, Beihilfen für kleine und mittlere Unternehmen (KMU), Umweltschutzbeihilfen oder Beihilfen für Breitbandinfrastrukturen. Die Schaffung von Wohnraum ist jedoch keine der in der AGVO enthaltenen Kategorien.

De-minimis-Beihilfen

Auf das Notifizierungsverfahren kann des Weiteren verzichtet werden, wenn Beihilfen eine bestimmte Höchstbetragsgrenze nicht überschreiten. Diese sog. „De-minimis-Beihilfen“²² sind – abgesehen von bestimmten Wirtschaftszweigen wie etwa exportbezogene Tätigkeiten – von der Notifizierungspflicht nach Art. 108 Abs. 3 AEUV ausgenommen, sofern der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 200.000 € (im gewerblichen Straßen-güterverkehr: 100.000 €) nicht übersteigt. Bei der vergünstigten Veräußerung von Grundstücken gilt

diese Höchstgrenze bezogen auf die Höhe der Vergünstigung, nicht auf den Gesamtpreis des Grundstücks (Bsp.: ein Grundstück mit einem Wert von 1 Mio. € wird für 800.000 € verkauft. Soweit in einem Zeitraum von drei Steuerjahren keine weiteren De-minimis-Beihilfen bezogen wurden, ist die Höchstgrenze eingehalten.). Es sind jedoch strenge Transparenzregeln einzuhalten: Dem Unternehmen muss schriftlich die voraussichtliche Höhe der Beihilfe (ausgedrückt als Bruttosubventionsäquivalent) mitgeteilt werden (De-minimis-Bescheinigung). Das Unternehmen muss unter ausdrücklichem Hinweis auf die europarechtlichen Grundlagen darauf hingewiesen werden, dass es sich um eine De-minimis-Beihilfe handelt und die Beihilfe darf erst gewährt werden, nachdem das Unternehmen eine Erklärung in schriftlicher oder elektronischer Form abgegeben hat, in der es alle anderen ihm in den beiden vorangegangenen Steuerjahren sowie im laufenden Steuerjahr gewährten De-minimis-Beihilfen angegeben hat. Daraufhin darf die Beihilfe erst nach der Vergewisserung gewährt werden, dass durch die Beihilfe der Betrag der dem betreffenden Unternehmen insgesamt gewährten De-minimis-Beihilfen nicht den Höchstbetrag (i.d.R. 200.000 €) in drei Steuerjahren übersteigt und auch sonst sämtliche Voraussetzungen für die Gewährung der Beihilfe erfüllt sind. Die Informationen sind aufzuzeichnen und 10 Steuerjahre lang aufzubewahren.

21 Verordnung (EU) Nr. 651/2014 der Kommission vom 17. Juni 2014 zur Feststellung der Vereinbarkeit bestimmter Gruppen von Beihilfen mit dem Binnenmarkt in Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. EU Nr. L 187/1 vom 26.06.2014) in Verbindung mit Verordnung (EU) 2017/1084 der Kommission vom 14. Juni 2017 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 651/2014 in Bezug auf Beihilfen für Hafen- und Flughafeninfrastrukturen, in Bezug auf Anmeldeschwellen für Beihilfen für Kultur und die Erhaltung des kulturellen Erbes und für Beihilfen für Sportinfrastrukturen und multifunktionale Freizeitinfrastrukturen sowie in Bezug auf regionale Betriebsbeihilferegeln für Gebiete in äußerster Randlage und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 702/2014 in Bezug auf die Berechnung der beihilfefähigen Kosten (ABl. EU Nr. L 156/1 vom 20.06.2017).

22 Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. EU Nr. L 352/1 vom 24.12.2013).

DAWI-Betrauerung

Scheiden die vorgenannten Lösungsmöglichkeiten aus, etwa weil die AGVO keinen entsprechenden Freistellungstatbestand vorsieht oder weil die De-minimis-Höchstbetragsgrenze überschritten wird, kommt eine Betrauung des Beihilfeempfängers in Betracht. Der Erlass eines Betrauungsaktes nach dem sog. „DAWI-Paket“²³ erfordert den Erlass eines Betrauungsaktes, mit dem der Beihilfeempfänger zur Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse („DAWI“) verpflichtet wird. DAWI sind Dienstleistungen, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden und bei denen ein Marktversagen festzustellen ist. Häufig wird es sich um Leistungen mit nur geringer oder keiner Renditeerwartung handeln, die aber gleichwohl zum Wohle der Allgemeinheit zu erbringen sind (z.B. der Betrieb unrentabler Bahnlinien oder der Ausbau von Breitbandnetzen in dünn besiedelten Regionen mit wenigen Haushalten). Ausgleichsleistungen/ Vergünstigungen/ Beihilfen für den sozialen Wohnungsbau sind gemäß Art. 2 Abs. 1 lit. c) des DAWI-Freistellungsbeschlusses grundsätzlich geeignet, DAWI im Sinne des DAWI-Pakets darzustellen. Auch jenseits dieser legal definierten DAWI hat die öffentliche Hand bei der Festlegung einer Tätigkeit als DAWI und der Gewährung von Ausgleichsleistungen für den Dienstleistungserbringer einen weiten Ermessensspielraum. Die Europäische Kommission beschränkt sich bei ihrer Prüfung darauf zu kontrollieren, dass der mitgliedstaatlichen Stelle bei der Festlegung der Dienstleistung als DAWI kein offenkundiger Fehler unterlaufen ist, und zu prüfen, ob die Ausgleichleistungen staatliche Beihilfen umfassen.²⁴

Ein wirksamer Betrauungsakt erfordert, dass

1. das begünstigte Unternehmen zur Erfüllung einer hinsichtlich Gegenstand und Dauer klar definierten DAWI verpflichtet wird,
2. die erforderliche Höhe der Ausgleichsleistungen/ Vergünstigungen/ Beihilfen anhand transparenter Parameter im Vorfeld ermittelt und dargestellt und anhand dieser Parameter für die Zukunft gegebenenfalls geändert wird,
3. Mechanismen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationen vorgesehen sind.

(vgl. im Einzelnen Art. 4 bis 6 DAWI-Freistellungsbeschluss)

Nur soweit ein Marktversagen feststellbar ist, handelt es sich um eine DAWI und ist eine Betrauung möglich. Dies bedeutet etwa für kommunale Wohnungsbaugesellschaften, dass die Gewährung von Ausgleichsleistungen/ Vergünstigungen/ Beihilfen strikt auf die Bereitstellung von sozialem Wohnraum beschränkt werden muss. Denn bei der allgemeinen Baulandentwicklung sowie der gewerblichen Vermietung von Wohnraum (zu marktüblichen Preisen) liegt üblicherweise kein Marktversagen vor. Vielmehr konkurriert die kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit privaten Investoren und Bauträgern. Das Europäische Beihilferecht verbietet in diesen Fällen, in denen Wettbewerb möglich ist, Wettbewerbsverzerrungen durch öffentliche Zuschüsse, da diese nicht durch DAWI wie z.B. dem sozialen Wohnungsbau gerechtfertigt werden können. Liegt ein Marktversagen vor und sollen einem Unternehmen,

23 Dieses besteht aus dem Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Art 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012), der Mitteilung der Kommission vom 11. Januar 2012 über die Anwendung der Beihilfavorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C 8/02, ABl. EU Nr. C 8/4 vom 11.01.2012) sowie der Richtlinie 2006/111/EG der Kommission vom 16. November 2006 über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen sowie über die finanzielle Transparenz innerhalb bestimmter Unternehmen (ABl. EU Nr. L 318/17 vom 17.11.2006).

24 Mitteilung der Kommission vom 11. Januar 2012 über die Anwendung der Beihilfavorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C 8/02, ABl. EU Nr. C 8/4 vom 11.01.2012, Rn. 46).

das sowohl DAWI als auch Nicht-DAWI erbringt, Ausgleichsleistungen/ Vergünstigungen/ Beihilfen gewährt werden, hat dieses Unternehmen daher mittels getrennter Buchführung seinen Bedarf an Ausgleichsleistungen für die konkrete DAWI darzulegen. Dies kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anhand der Wirtschaftsplanung erfolgen.²⁵ Ergibt sich aus dem Jahresabschluss, dass für die auf die DAWI entfallenden Tätigkeiten

zu hohe Ausgleichsleistungen gewährt wurden, sind die zu viel gezahlten Ausgleichsleistungen zurückzufordern oder (bei nur geringfügiger Überzahlung) mit den Ausgleichsleistungen des Folgejahres zu verrechnen. Das Unternehmen hat im Übrigen sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die gewährten Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, aufzubewahren.

Zusammenfassung zum Beihilferecht

- Die Einhaltung des Europäischen Beihilferechts ist anspruchsvoll. Preisnachlässe oder Stundungsvereinbarungen sind bereits geeignet, beihilferechtliche Komplikationen auszulösen, die ggf. zur nachträglichen Bereinigung der wirtschaftlichen Beziehungen sowie zu Schadensersatzansprüchen der Wettbewerber führen können.
- Das Europäische Recht sieht hierfür verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor, die im Einzelnen zu prüfen sind.
- Das Beihilferecht ist dabei separat zu prüfen. Auch soweit nach § 109 Abs. 3 Hessische Gemeindeordnung (HGO) eine Veräußerung des Grundstücks unterhalb des Marktwertes im Einzelfall zulässig sein sollte, sind beihilferechtlich eigene Lösungen zu entwickeln. Hessisches Landesrecht hat keinen Einfluss auf das Recht der Europäischen Union, landesrechtliche Freistellungsregelungen können daher EU-beihilferechtliche Probleme nicht lösen.

25 BGH, Urt. v. 24.03.2016 – I ZR 263/14, Rn. 80.



4

Politische und strategische Einsatzmöglichkeiten von Konzeptvergaben



Die Konzeptvergabe ist nicht nur ein innovatives Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Konzeptvergabe erweist sich auch als strategisches Instrument. Mit der Konzeptvergabe wird eine Kommune in die Lage versetzt, übergeordnete Strategien zu verfolgen, die im Rahmen von Höchstpreisverfahren bei Grundstücksgeschäften nicht berücksichtigt werden können.

Aus den Erkenntnissen der Beispiele dieses Leitfadens heraus konnten übergeordnete Strategien identifiziert werden, die Kommunen im Rahmen von Konzeptvergaben angewandt haben. Die Strategien schlossen sich dabei nicht aus, sondern wurden vielmehr kombiniert. Anbei sind jene abgeleiteten Strategien aus den Beispielen dargestellt, die im Vorfeld von Grundstücksgeschäften zur Entscheidung einer Konzeptvergabe führten oder zukünftig führen können.

Strategie: Einholung von Mitspracherechten

Die Konzeptvergabe bietet die Möglichkeit, städtebauliche Entwicklungen durch Politik und Stadtverwaltung direkt zu beeinflussen. Dies erfolgt über die Aufstellung des Forderungskataloges in Form der Projektbeschreibung und der sich hieraus zu entwickelnden Bewertungsmatrix.

Themen, die aktuell vermehrt durch Politik und Gesellschaft eingefordert wurden, sind bspw. günstiger Wohnraum, Autarkie in der Energieversorgung, alternative Mobilitätsformen, Umgang mit Niederschlagsmanagement und können als Aufgabenstellung aufgenommen werden. Über die Projektbeschreibung werden daher alle gesellschaftlichen Themen bis hin zu lokalen Besonderheiten in einer Konzeptvergabe abgebildet und dem Bedürfnis nach Mitsprache

außerhalb der politischen Betätigung entsprochen. Diese Betrachtungsebene gewinnt auch daher an Relevanz, da die Vernetzung der Gesellschaft und das einhergehende Problembewusstsein (Ökologie, Ressourcen, Verantwortung für zukünftige Generationen, Wohnungsknappheit) zukünftig zu vermehrt eingeforderten Mitspracherechten durch gesellschaftliche Schichten führen wird.

Mittels einer Konzeptvergabe können bei der Einholung von Mitspracherechten parteiübergreifende Lösungen gefunden und Interessen berücksichtigt werden, die ansonsten nicht im Rahmen der gemeindlichen politischen Willensbildung bei Entscheidungen Eingang finden. Dies ist jedoch abhängig vom politischen Willen und der jeweiligen politischen Situation in den einzelnen Kommunen.

Strategie: Konzeption vor Preis

Die Konzeptvergabe bietet die Möglichkeit, dem unterbreiteten Preis für die kommunalen Grundstücke weniger Bedeutung zu schenken und die Konzeptqualität in den Vordergrund zu stellen (niedrige Gewichtung in der Bewertungsmatrix oder Preisfixierung). Hierüber wird offenbar, dass die Kommune städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Qualitäten bevorzugen will.

Strategie: Schaffung von günstigem Wohnraum

In allen hier im Leitfaden dargestellten Beispielen wurde im Rahmen der Konzeptvergabe entweder die Schaffung von Wohnraum als zentraler Bestandteil genannt oder war zumindest als Teil einer umfassenden Aufgabenstellung beinhaltet. Dies betrifft auch Konzeptvergaben, die nicht Einzug in diesen Leitfaden gefunden haben (bspw. Tübingen). Im Beispiel Kelsterbach werden quantitative Vorgaben zum geförderten Wohnraum vorgegeben. Im Beispiel NiKa/ Frankfurt am Main wurde auf die Schaffung günstigen Wohnraums und einer gemeinschaftlichen Wohnform Wert gelegt.



Geförderter Wohnungsbau in der Innenstadt von Gießen.
Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH [↑](#)

Strategie: Integration einer Vielzahl von Aufgaben und Interessen

Je umfangreicher die Anzahl der Ziele und je umfangreicher die Ansprüche an die Entwicklung sind, umso eher bietet sich die Konzeptvergabe an. Durch Aufnahme der komplexen Aufgabenstellung in die Projektbeschreibung ist jeder Bietende gezwungen, diese zu erfüllen.

Strategie: Konzeptvergabe schafft Anreize für Investorinnen und Investoren

Jeder Investor hat Spielräume preisgünstigen Wohnraum zu schaffen (Kostenmiete) und sich für Konzepte zu öffnen, wenn der Grundstückspreis nicht das entscheidende oder bedeutsame Kriterium ist.

Strategie: Förderung finanzschwächerer Bewerbender

Die Veräußerung von Grundstücken nach dem Höchstpreisprinzip bedeutet, dass sich in der Regel finanzstärkste Bewerbende durchsetzen und den Zuschlag zum Erwerb eines Grundstückes erhalten. Je angespannter hierbei der Wohnungsmarkt ist, desto

eher sind aus Investorensicht hohe Gewinnmargen zu erwarten. Allerdings besteht die Gefahr, dass der Wettbewerb zu einer beträchtlichen Verteuerung des Bodenpreises führt, der dann wieder über die Vermietung oder den Verkauf refinanziert werden muss, und somit die Schaffung günstigen Wohnraums ausschließt.

Die Fixierung des Preises zur Ausschaltung des Preiswettbewerbes ist dabei kein Verstoß gegen die Vergabeordnung, da einerseits keine Veräußerung unter Verkehrswert erfolgt, andererseits der Wettbewerbscharakter aufrechterhalten wird, der nun über die Konzeptqualität erfolgt.

Mit einer möglichen Fixierung des Grundstückspreises auf einen Verkehrswert oder einen subventionierten geringeren Preis werden die Refinanzierungskosten für den Erwerb der Liegenschaft tendenziell reduziert. Andererseits erhalten auch mittlere und kleine Unternehmen die Möglichkeit, in Konkurrenz zu den Großinvestoren zu gehen.

Kleinunternehmungen mit wenig finanziellen Spielräumen wie private Genossenschaften haben ebenfalls die Möglichkeit, sich um einen Immobilienstandort zu bewerben.

Ein Beispiel gemeinschaftlichen Wohnens wird in Kapitel 11 unter dem Begriff „Liegenschaftsfonds Frankfurt am Main“ vorgestellt. Weitere Interessierte, die von einer Konzeptvergabe profitieren können, sind private gemeinschaftliche Wohnprojekte oder private Initiativen, Genossenschaften, Vereine, Verbände und einzelne Privatpersonen.

Diese strategischen Überlegungen sollen eine Übersicht vermitteln, welche Möglichkeiten das Instrument Konzeptvergabe ermöglicht. Es mag keine abschließende Betrachtung sein, spiegelt aber die aus den Beispielen gewonnenen Erfahrungen wider.

Neben den strategischen Überlegungen sind die praktischen Voraussetzungen zur Durchführung einer Konzeptvergabe zu prüfen.

Exkurs: Besonderheiten gemeinschaftliche Wohngruppen

Ein gesondertes Augenmerk ist auf gemeinschaftliche Wohngruppenprojekte zu richten. Sinn und Zweck gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist die Schaffung von Wohnraum und die Vermeidung von Preisspekulationen. Gemeinschaftliche Wohngruppenprojekte gehen aus einem Zusammenschluss von (größtenteils) Privatpersonen hervor. Jede Person bringt hierbei ihr eigenes Anliegen, ihre Vorstellungen, Ansprüche und Kapital in das Wohnprojekt mit ein. Gemeinschaftliche Wohngruppenprojekte können als Genossenschaft gegründet werden.

Sollen Konzeptvergaben auch gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern, ist das Verfahren der Konzeptvergabe entsprechend anzupassen.

Empfohlen wird eine Konzeptvergabe, in der die Anhandvergabe zum Zuge kommt. In den aufgezeigten Beispielen wird dies dargestellt. Da gemeinschaftliche Wohngruppen Zeit brauchen, um die Finanzierung, Planung und Mitgliederstruktur abschließend vorzuhalten, kann in einer Konzeptvergabe beispielsweise nur das Konzept abgefragt werden, in dem die Nutzungen und erste Ideen zur Gestaltung skizziert werden. Erfolgt der Zuschlag an eine Bietergemeinschaft, erhält diese per Anhandgabe einen zeitlich befristeten Rahmen, um die Themen Finanzierung, Planung und Mitgliederstruktur abschließend zu bearbeiten und der Kommune darzulegen.

Eine weitere Möglichkeit zur Förderung gemeinschaftlicher Wohngruppenprojekte kann darin bestehen, Investorinnen und Investoren die Hinzunahme von Bietergemeinschaften als Auflage mitzugeben oder im Rahmen einer Bewertungsmatrix mit diesem Kriterium eine Bepunktung vorzusehen.

Unterstützend können Netzwerke hinzugezogen werden, die sich speziell mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten befassen, beispielsweise das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

5

Ressourcen, Voraussetzungen und Nebenbedingungen von Konzeptvergaben



Die konkreten Voraussetzungen zur Durchführung einer Konzeptvergabe lassen sich in nachstehenden Themen zusammenfassen.

- Feststellung eines (Handlungs-) Bedarfs und Ableitung einer klaren Zielformulierung
- Verfügbarkeit eines Grundstücks
- Komplexität der Aufgabenstellung
- Politischer Wille
- Personelle oder finanzielle Ausstattung der Kommune
- Vorkenntnisse zu Konzeptvergaben
- Nachfrage am Markt
- Transparenz

Feststellung eines (Handlungs-) Bedarfs

Städtebauliche Entwicklung bedarf immer eines Handlungsdrucks und damit der Feststellung eines Bedarfs. Aktueller Handlungsbedarf in Hessen findet sich verstärkt in der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Durchaus auch häufig anzutreffen sind Innenstädte in Mittel- und Kleinzentren, die unter Funktions- und Attraktivitätsverlust leiden oder leerstehende Funktionsimmobilien (ehemalige Kaufhäuser), die einen städtebaulichen Malus darstellen.

Der Handlungsbedarf ist folglich festzustellen und sollte möglichst präzise formuliert werden. Orientierung bietet die Leipzig-Charta von 2007, die städtebauliche Themen in ihrem gegenseitigen Wechselverhältnis betrachtet oder die Arbeit von Andreas Feldtkeller²⁶, der sich mit der notwendigen funktionalen Ausstattung von Stadträumen einerseits und der gelebten Realität andererseits auseinandersetzt.

Kommunaler Zugriff auf ein Grundstück/ mehrere Grundstücke

Steht der Bedarf fest, muss hierfür ein Grundstück oder müssen mehrere Grundstücke gefunden werden, auf dem die Bedarfsabsicherung erfolgen kann. Die Kommune benötigt die Verfügungsgewalt über diese Grundstücke bzw. muss sie sich im Einklang mit den Regelungen des Kommunalrechts beschaffen. Die Möglichkeit einer Flächenarrondierung kann erwogen werden.

Die im Leitfaden untersuchten Beispiele belegen, dass Kommunen in der Regel über die entsprechenden Grundstücke oder Immobilien verfügten oder die benötigten Grundstücke im Vorfeld erwarben. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich zu einem konkreten Bedarf keine entsprechenden Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Zu prüfen ist, ob ein Grundstück den entsprechenden Bedarf decken kann bzw. der zugeordneten Funktion gerecht wird (bspw. Größe, Lage, Zuschnitt). Weichen Grundstücksfläche und angeordnete Funktion voneinander ab, ist abzuwägen, ob Zugeständnisse an ein Grundstück oder an der Aufgabenstellung erfolgen müssen, um eine bestmögliche Abdeckung der Zielvorgaben zu erhalten.

Ein Grundstückidentifizierung ist folglich notwendig²⁷. Hierzu kann die öffentliche Hand:

- das Grundstück oder die Immobilie aufkaufen, eigene Immobilien umnutzen oder eine Umlegung durchführen,
- neues Bauland ausweisen,
- Änderungen von Bebauungsplänen und/ oder Flächennutzungsplänen veranlassen.

Politischer Wille

Für die Durchführung größerer kommunaler Entwicklungsabsichten sind politische Mehrheiten in der Stadtverordnetenversammlung unumgänglich. In der Regel sind Mehrheiten im Parlament für den (Ober-)Bürgermeister oder die (Ober-)Bürgermeisterin vorhanden und ermöglichen die Freigabe von Entwicklungsabsichten. Jedoch muss nicht über eine Mehrheitsentscheidung eine Entwicklung angestoßen werden. Die Konzeptvergabe bietet die Chance, im Konsens mit Oppositionsparteien erfolgen zu können und eine partei- und interessenübergreifende Lösung zu finden. Möglich ist auch eine vorweggenommene Bürgerbeteiligung (siehe Beispiel Friedrichsdorf), um Informationen und Rückmeldungen aus der Zivilgesellschaft einzuholen und hierüber einen politischen Willen zu etablieren.

Ergebnisse des politischen Dialoges können Eingang in die Projektbeschreibung finden. Dies kann auch eine Erweiterung oder eine neue Schwerpunktsetzung in der Bewertungsmatrix nach sich ziehen.

Personelle und finanzielle Ausstattung

Je nach Themenvielfalt, die im Rahmen einer Konzeptvergabe bearbeitet werden soll oder muss, ist ein Team zur Konzeptvergabe einzuberufen. Da zu jedem angeforderten Themenfeld Fachwissen vorliegen muss, können Aufgabenbreite und -tiefe bei kleinen und mittleren Kommunen über die Leistungsfähigkeit des bestehenden Personals hinausgehen und sind gegebenenfalls hinzuzuholen.

Der Aufwand zur Entscheidungsfindung steigt mit dem Umfang der Anforderungen. Eine Reduzierung des finanziellen oder personellen Aufwands kann erreicht werden, wenn der Umfang der

²⁶ Feldkeller, Andreas (2012): Zur Alltagstauglichkeit unserer Städte: Wechselwirkungen zwischen Städtebau und täglichem Handeln. Verlag Hans Schiler. Berlin, Tübingen.

²⁷ Hilfestellungen unter anderem <https://www.bauland-offensive-hessen.de/>

Aufgabenstellung reduziert wird. Die öffentliche Körperschaft sollte klare Vorstellungen haben, welche Inhalte durch Bietende zu bearbeiten sind, und wie die Prüfung dieser Aufgaben erfolgen soll.

Festzuhalten bleibt: Eine Konzeptvergabe beinhaltet die Bewertung verschiedenster Kriterien. Dieser Prüfumfang ist mit Mehraufwand im Vergleich zur Prüfung der Preisangebote in einem Höchstpreisverfahren verbunden. Dennoch ist ein exemplarisches Verfahren in nur einem Kalenderjahr durchführbar und entscheidungsreif.

Im Abschnitt „6. Hilfestellungen und externe Beratung im Zuge von Konzeptvergaben“ wird ergänzend auf Themen hingewiesen, die im Rahmen von Konzeptvergaben durch Bietende angefragt wurden.

Kenntnisse zum Thema Konzeptvergabe/ Expertenwissen

Eine Konzeptvergabe unterscheidet sich von anderen Vergabeverfahren durch eine differenzierte Auseinandersetzung mit den in der Projektbeschreibung und Bewertungsmatrix hinterlegten Anforderungen. Unabhängig davon, ob die Durchführung von formalen Vergabeverfahren erforderlich ist oder nicht (Anhandgabe), empfiehlt sich eine Vorkenntnis zur Steuerung von derartigen Verfahren hinzuzuholen.

Komplexität der Aufgabenstellung

Eine Konzeptvergabe ermöglicht die Zusammenführung verschiedenster Herausforderungen zu einer Aufgabenstellung. Je komplexer eine Aufgabenstellung ist, desto eher bietet sich die Konzeptvergabe als Lösungsweg an. Fragen der Erschließung, der Versorgung mit Wohnraum, Einzelhandel oder Dienstleistungen, der Nachhaltigkeit können integriert gedacht werden. Die Komplexität einer städtebaulichen Aufgabenstellung sollte die Entwicklung nicht hemmen. Durch die Übernahme der Anforderungen in die Projektbeschreibung und die daraus erfolgte Entwicklung der Bewertungsmatrix wird die Komplexität der Aufgabenstellung an den Markt weitergereicht.

Nachfrage am Markt

Eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Vergabe ist die Nachfrage durch den Markt. Hierfür bietet sich eine Markterkundung (z.B. Messepräsenation, Insertion in einschlägigen Fachzeitschriften einschließlich Dokumentation) an, die ihrerseits kein Vergabeverfahren darstellt. Sie ist auch für kleinere oder mittlere Kommunen durchaus leistbar. Mittels der Markterkundung lässt sich feststellen, ob Unternehmen Interesse haben, die angedachte Aufgabenstellung zu erfüllen.

Eine Markterkundung enthält lediglich eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung, stellt aber ihrerseits kein Vergabeverfahren dar. Sie unterliegt daher nicht den vergaberechtlichen Bestimmungen der VgV, KonzVgV oder der VOB/A. § 28 Abs. 1 VgV stellt seit seinem Inkrafttreten am 28.04.2016 nunmehr eindeutig klar, dass öffentliche Auftragsvergebende vor der Einleitung eines Vergabeverfahrens Markterkundungen zur Vorbereitung der Auftragsvergabe und zur Unterrichtung der Unternehmen über seine Auftragsvergabepläne und -anforderungen durchführen darf. Dies ist nach Ansicht des Gesetzgebers auch in vielen Fällen sinnvoll (BT-Drs. 18/7318 vom 20.01.2016, S. 169). Unzulässig ist gemäß § 28 Abs. 2 VgV lediglich die Durchführung eines Vergabeverfahrens zum Zwecke der Markterkundung – eine Markterkundung muss klar als solche gekennzeichnet sein.

Besteht eine Nachfrage, kann dann nach Abschluss der Markterkundung ein eigenständiges vergaberechtliches Interessenbekundungsverfahren (IBV) durchgeführt oder die Anhandgabe öffentlich bekannt gemacht werden. Der Begriff Investor ist an dieser Stelle als ein relativ weit gefasster Begriff zu verstehen. Er beinhaltet klassische Investoren wie Projektentwickler, Banken, Wohnungsbauunternehmen, private Genossenschaften, Vereine und andere (siehe Seite 23–25, Strategien). Die Anforderungen an ein Interessenbekundungsverfahren kann die Kommune selbst festlegen. Dies ist notwendig, da kleinere, private Genossenschaften bei der Prüfung

von bspw. „Referenzprojekten“ umgehend als unerfahren angesehen werden müssen. Je nach Zielsetzung sind nicht nur die Projektbeschreibungen und die Bewertungskriterien mit Bedacht zu formulieren, sondern auch vorausschauend die Eignungskriterien eines Interessenbekundungsverfahrens.

Öffentliche Wahrnehmung und Transparenz

Besteht ein öffentliches Interesse an der Aufgabenstellung oder an der Bebauung oder Umnutzung eines Grundstückes, ist eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit zu empfehlen. Diese kann bereits im Vorfeld beginnen und Multiplikatoren der Zivilgesellschaft in die Aufgabenbeschreibung einbeziehen. Da Vergaben jedoch dem Grundsatz des Geheimwettbewerbs unterliegen, ist eine Beteiligung im laufenden Verfahren nur möglich, wenn die Multiplikatoren über eine Verschwiegenheitserklärung garantieren, keine Informationen an die Öffentlichkeit weiterzugeben. Wie groß dieser Kreis an zu beteiligenden Personen sein darf, wird nicht festgelegt. In der Konzeptvergabe zum Forum Hanau wurde ein Beirat bestehend aus ca. 150 Personen über die laufenden Schritte informiert und durfte bedeutsamen Entscheidungen mitdiskutieren und/oder herbeiführen.

Im Nachgang des Verfahrens oder zum Ende des Verfahrens kann der Geheimwettbewerb im Bereich des Städtebaus aufgelöst werden. Bei Veröffentlichung sollte aber bereits im Vorfeld feststehen, dass städtebauliche Entwürfe nach Veröffentlichung nicht nachgebessert werden dürfen.



Wohnungsbau in Wiesbaden.
Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH ↑



6

Die Projektbeschreibung



Die Projektbeschreibung ist das zentrale Dokument zur Durchführung der Konzeptvergabe. Mittels der Projektbeschreibung soll der Bietende in die Lage versetzt werden, zu entscheiden, ob er an dem Vergabeverfahren überhaupt teilnehmen will. Mit Hilfe von Rückfragen können Bewerbende und Interessierte weitere Informationen zum Verfahren erlangen. Sind diese Rückfragen allgemeiner Natur und alle Bewerbenden und Interessierten hiervon betroffen, ist die Frage zu anonymisieren, von der Vergabestelle zu beantworten und allen Teilnehmern zukommen zu lassen. Im Zweifel sollte man dabei die Fragen von Bewerbenden und Interessierten und deren Antworten stets allen Teilnehmern zugänglich machen.

Je nach Verfahrensgegenstand kann die Projektbeschreibung unterschiedlich umfangreich sein. Sie sollte jedoch einen Mindestumfang an Informationen aufweisen:

- Der Verfahrensgegenstand, das gewählte Vergabeverfahren und die kommunalen Zielsetzungen sind präzise zu beschreiben.
- Informationen zum Grundstück bzw. welche Grundstücke hierfür vorgesehen sind, inklusive der rechtlichen Rahmenbedingungen, sind notwendig. Das Grundstück muss eindeutig über die Flurstücknummern identifizierbar sein. Zu ergänzen sind Aussagen aus dem Grundbuch und dem Baulastenverzeichnis mit Hinweisen zu Grundstückseigentümer (Abteilung 1), Lasten und Beschränkungen (Abteilung 2) und Grundpfandrechten, Grundschulden (Abteilung 3). Die bereitzustellenden Informationen sollten Aussagen zur Regionalplanung (sofern vorhanden), zum Flächennutzungsplan und zum Baurecht haben. Liegt kein Bebauungsplan vor, sind Aussagen notwendig, welche Alternativen dem Verfahren für alle Bietende gleich zugrunde gelegt werden sollen.
- Die Beschreibung der Aufgabenstellung sollte detailliert darlegen, welche Nutzungen und damit einhergehende Aufgaben zwingend zu berücksichtigen sind (Pflichtaufgaben). In einem solchen Abschnitt einer Projektbeschreibung sind auch jene Inhalte zu hinterlegen, die mit den Nutzungen einhergehen. Diese können z.B. Vorgaben zum Klimaschutz, zum Anteil geförderten Wohnraums, zu Grünflächen oder zu alternativen Stellplatzkonzepten etc. sein.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Organisation des Verfahrens sind unabdingbare Informationen. Zu beschreiben sind der rechtliche Rahmen und die Verfahrensart, der Ablauf des Verfahrens, die Teilnahmeberechtigung und ihre

Anforderungen, Form und Frist der Teilnahme inklusive der Angebotsbestandteile, Adresse der einzureichenden Unterlagen, eine kommunale Kontaktadresse und der angestrebte Zeitplan.

- Zuletzt ist zu beschreiben, welches Gremium die Konzepte bewertet, welche Eignungs- und Bewertungskriterien bestehen und wie die Kriterien gewichtet werden. Die Art und Weise der Bewertung, insbesondere die Gewichtung der Kriterien sollte rechtlich geprüft oder begleitet werden und sind nach Veröffentlichung in der Regel nicht mehr veränderbar. Eine gesonderte Betrachtung erfolgt im Anschluss zu diesem Kapitel (siehe Seite 32).
- Die Projektbeschreibung endet im Idealfall mit einem umfangreichen Anhang relevanter Dokumente zum Verfahren, die den Investorinnen und Investoren bestmögliche Orientierung bieten. Der Anhang muss auch hier an die Verfahrensgegenstände angepasst werden. Unabdingbar ist eine vermessene, georeferenzierte, elektronische Datengrundlage im DWG- oder DXF-Format. Ohne diese Grundlage können die Bietenden keine exakte Planung vornehmen.
- Je nach Verfahrensgegenstand ist die Projektbeschreibung zu präzisieren und anzupassen. Je dichter die Informationen vorliegen, desto klarer ergibt sich ein Gesamtbild der Anforderungen an die Bietenden. Je später eine Information dem Verfahren zur Verfügung gestellt wird, umso geringer sind die Reaktionszeiten der Bietenden auf diese neue Informationslage und damit auch mögliche notwendige Überarbeitungen oder Anpassungen der jeweiligen Bieterkonzepte.

Die Einbeziehung eines beratenden Gremiums für die Projektbeschreibung (Beirat, Kommission, Expertenausschuss) ist unbedingt zu empfehlen. Ob und wie dies erfolgt, liegt in den Händen der Vergabestelle. In zahlreichen Beispielen wurde sich dieses Instruments bedient. In Friedrichsdorf wurde im Vorfeld eine Kommission eingerichtet, deren Aufgabe

in der Festlegung der Aufgabenstellung und der Bewertungskriterien lag. Diese Kommission bestand aus Bürgern, Seniorenbeirat, Ausländerbeirat, Naturschutzbund Deutschland (NABU), Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland (BUND), Familienzentrum Friedrichsdorf e.V., Politikern, Fachverwaltung, einem Rechtsanwalt und dem Projektsteuerer. Eine frühzeitige Einbindung lokaler Experten steigert die Akzeptanz der angestrebten Konzeptvergabe.

Eine besondere Stellung in der Projektbeschreibung nehmen Bodengutachten ein oder Aussagen hierzu. Die Vergabestelle sollte im Idealfall den Baugrund betreffende Informationen so zeitnah wie möglich dem Verfahren zur Verfügung stellen. Dies betrifft die Prüfung der Grundstücke hinsichtlich Altlasten, Kampfmittel, Tragfähigkeit und mögliche archäologische Bodendenkmäler sowie Gutachten zum Schutz seltener Flora und Fauna. Diese Themen können ein Bauvorhaben verzögern, wenn diese im laufenden Vergabeverfahren oder bei Durchführung der Baumaßnahme nach Zuschlagsentscheidung getroffen werden. Bei Kampfmittelsondierungen ist angesichts aktueller (September 2017) langwieriger Wartezeiten zu prüfen, ob die Kommune als Verkäufer die Prüfungen im Vorfeld veranlasst.

Wie eine mögliche Projektbeschreibung aufgebaut werden kann, ist zur Orientierung dem Serviceteil im Anhang zu entnehmen. Die dort aufgezählten Gliederungselemente dienen nur als Anhaltspunkte und bieten keine abschließende Aufzählung. Sie sind je nach Vergabegenstand projektspezifisch anzupassen.

Die Projektbeschreibung ist frühzeitig im Verfahren zu erstellen. Ein Beschluss durch die politischen Gremien ist zu empfehlen. Mit Start des Verfahrens sollte die Projektbeschreibung den interessierten Bewerbern zur Verfügung gestellt werden.

Mit einer qualifizierten Projektbeschreibung werden so die Anforderungen an Transparenz und Gleichbehandlung bei kommunalen Grundstücksveräußerungen oder -verpachtungen unterstützt.

7

Eignungs- und Bewertungskriterien



Der in der Projektbeschreibung angesprochene Punkt der Bewertungskriterien wird in diesem Kapitel aufgrund seiner Bedeutsamkeit gesondert betrachtet. Zunächst ist eine Unterscheidung zwischen Eignungskriterien und Wertungskriterien zu treffen.

Eignungskriterien

Eignungskriterien werden zur Feststellung aufgestellt, ob Bewerbende als Einzelpersonen oder als bewerbende Gemeinschaft geeignet sind, an einem Vergabeverfahren teilzunehmen. Im Zuge von Interessensbekundungsverfahren wird ausschließlich geprüft, ob eine Eignung besteht.

Bei nationalen Vergaben von Baukonzessionen gibt § 6a VOB/A den Rahmen vor, welche Eignungsnachweise verlangt werden können. Soweit europaweite Verfahren durchzuführen sind, bietet es sich an, über § 12 KonzVgV die Regelungen von §§ 6, 6a und 6b EU VOB/A aufzugreifen. Danach sollten folgende Angaben gemacht werden:

- Name, Anschrift
- Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (nicht älter als 6 Monate)
- Bescheinigungen zur Bauvorlageberechtigung
- Unternehmensbeschreibung
- Bonitätsauskunft
- Umsatzzahlen der letzten drei Jahre

- Berufshaftpflichtversicherung
- vergleichbare Referenzen inklusive aussagekräftigen Bildern, Kontaktadressen und maximal zweiseitiger Beschreibung der Bieterleistungen

Anpassungen sind möglich, eine Aufstellung der Eignungskriterien ist dem Serviceteil zu entnehmen.

Die einzureichenden Unterlagen sind dahingehend zu prüfen, ob den Eignungskriterien entsprochen wird und ob sich hieraus eine Eignung als Bietender ableitet. In den meisten Eignungskriterien wird nur ihr Vorhandensein geprüft.

Ausnahmen können Umsatzzahlen durch die Forderung nach einem Mindestumsatz (siehe § 6a EU Nr. 2 c) VOB/A und die Angabe einer Mindestanzahl an Referenzen (zwei) sein, in denen die Passgenauigkeit in Bezug auf die Aufgabenstellung geprüft wird. Bietergemeinschaften müssen je Partner die Unterlagen einreichen.

Ein/e Investor/in kann sich hausinterner Architekten und Architektinnen bedienen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Referenzen sind dann vom Investor oder von der Investorin nachzuweisen.

Sollte der/die Investorin mit einem Architekten oder einer Architektin als Bewerbungsgemeinschaft auftreten, sind die Eignungsanforderungen von beiden Partnern der Bewerbungsgemeinschaft zu erfüllen. Maßgeblich für die finanzielle Leistungsfähigkeit ist dann jene des/der Investor/in. Dies gilt auch, wenn der Architekt im Wege der Eignungslieferung aufgenommen wird.

Nach positiver Feststellung der Eignung im Rahmen einer vorgeschalteten Interessenbekundung beschränkt § 16b EU Abs. 3 VOB/A die Prüfung nach Aufforderung zur Angebotsabgabe auf Umstände, die Zweifel an der Eignung begründen. Gesetzliche Ausschlussgründe können die Beantragung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen von Bietenden, zurechenbare strafrechtliche Verurteilungen oder unzulässige Wettbewerbsabsprachen sein.

Eignungskriterien für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Eignungskriterien für gemeinschaftliche Wohnprojekte müssen gesondert betrachtet werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen sich meist aus Privatpersonen zusammen, die weder Referenzen, Eintragungen in Handelsregister, Umsatzzahlen o.a. vorweisen können. Daher sind an dieser Stelle mögliche, alternative Eignungskriterien zu prüfen:

- Aktuelles Mitgliederverzeichnis, von jedem Mitglied unterzeichnet
- Kurzbeschreibung der Gemeinschaft
- Organigramm der Gemeinschaft zu Entscheidungsfindung
- Benennung eines Hauptverantwortlichen, von jedem Mitglied unterzeichnet
- Anschreiben, bestehend aus:
 - Motivationsschreiben und konzeptionelle Ausrichtung der Gemeinschaft
 - Herleitung und Darstellung des Bedarfs
 - Absichtserklärung, unterzeichnet vom Hauptverantwortlichen
- Bestätigung/Skizzierung der geplanten oder Nachweis der bestehenden Rechtsform
- Bestätigung kommunaler Vorgaben (beispielsweise zur Einhaltung von baulichen Maßen, Umweltstandards, Baustandards, Mobilitätskonzepten, Bereitschaft zur Durchführung von Workshops, Lage der Grundstückerschließung, ...)
- Skizzierung eines Finanzierungskonzeptes

Wertungskriterien (Zuschlagskriterien)

Wird die Eignung angenommen, erfolgt mit der Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebotes oder eines Angebotes der Beginn der inhaltlichen Auseinandersetzung mit der Konzeptvergabe. Möglich, aber bei Konzeptvergaben unüblich, ist die Beschränkung der Höchstzahl derjenigen geeigneten Bewerbenden bzw. Bewerbendengemeinschaften, die zur Angebotsangabe aufgefordert werden müsste. In einem solchen Fall, müsste mitgeteilt werden, nach welchem objektiven Verfahren die Auswahl unter den geeigneten Bewerbenden erfolgt.

Die Bewertung eines im Wettbewerb eingereichten Konzeptes erfolgt über die Wertungskriterien. Die Beschreibung der Wertungskriterien bildet die Inhalte der Aufgabenstellung ab. Die Gewichtung der Wertungskriterien weist auf die Bedeutsamkeit der Inhalte innerhalb der Wertungskriterien und auf eine dem Projekt innewohnende Hierarchie einzelner Aspekte hin. Die Zusammenfassung aller Wertungskriterien erfolgt in einer übersichtlichen Tabelle, der Bewertungsmatrix.

Mit Bekanntmachung der Wertungskriterien und dem Start des Interessenbekundungsverfahrens dürfen diese Wertungskriterien nur in außergewöhnlichen Ausnahmefällen verändert werden. Öffentlich Auftragsvergebende sind an die in der Bekanntmachung oder den Vergabeunterlagen genannten Zuschlagskriterien und ihre Gewichtung gebunden. Bei der Wertung der Angebote dürfen mithin nur die bekannt gemachten Zuschlagskriterien herangezogen werden. Eine nachträgliche Änderung der Zuschlagskriterien und ihrer Gewichtung ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Im Umkehrschluss bedeutet dies eine im Vorfeld der Vergabe abgeschlossene inhaltliche Auseinandersetzung mit der Benennung und Beschreibung der zu wertenden Kriterien einerseits und der Art und Weise der Bewertung andererseits.

Die Wertungskriterien für Konzeptvergaben im Bereich der Architektur und des Städtebaus leiten sich in diesem Leitfaden inhaltlich aus der Leipzig-Charta von 2007 ab. Gefordert²⁸ wurde:

- Herstellung und Sicherung qualitätvoller öffentlicher Räume
- Modernisierung der Infrastrukturnetze und Steigerung der Energieeffizienz
- Aktive Innovations- und Bildungspolitik
- Städtebauliche Aufwertungsstrategien verstetigen
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und der lokalen Arbeitsmarktpolitik
- Aktive Bildungs- und Ausbildungspolitik für Kinder und Jugendliche
- Leistungsstarken und preisgünstigen Stadtverkehr fördern

Soll eine Konzeptvergabe durchgeführt werden, ist eine Orientierung an den übergeordneten Zielen der Leipzig-Charta von 2007 zu empfehlen. Die im Rahmen der Recherchen zu diesem Leitfaden identifizierten Wertungskriterien konnten größtenteils der Leipzig-Charta von 2007 zugeordnet werden. Inhaltliche Überschneidungen zwischen Bewertungskriterien der einzelnen untersuchten Beispiel-Standorte wurden festgestellt. Lediglich die Bezeichnung der Wertungskriterien variierte.

Der Leipzig-Charta von 2007 nicht zuordenbare Wertungskriterien bezogen sich auf das Vertragswerk (Kaufpreisangebot, Realisierungszeitraum, Marketing, Vertragsrisiken, Vertragswerk). Darüber

28 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2010): Leipzig-Charta von 2007 zur nachhaltigen europäischen Stadt. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 4.2010. S. 315-318

hinaus sind Anforderungen an eine sozialgerechte Wohnungsbaupolitik, an den Ressourcenschutz o.ä. als Wertungskriterien empfehlenswert.

Selbstverständlich kann der Leitfaden keine Empfehlung geben, welche Wertungskriterien aufzugreifen sind. Auch eine Empfehlung der Gewichtung kann hier im Rahmen des Leitfadens nicht erfolgen. Jedes Grundstück, jede Aufgabenstellung weist eigene Rahmenbedingungen und Ansprüche auf, die individuell definiert werden müssen. Dennoch lässt sich eine übergeordnete Empfehlung aussprechen:

Sollen die Inhalte eines Konzepts maßgeblich sein, muss die Bewertung der Dimension Preisgebot eine spürbar nachrangige Gewichtung erhalten.

Dies meint eine Gewichtung von deutlich unter 50 % Gewichtsanteilen. In den untersuchten Beispielen variierte die Gewichtung des finanziellen Aspektes zwischen 30 % als Höchstwert und 0 % im Rahmen von fixierten Preisen als fester Wert. Dennoch kann der finanzielle Aspekt trotz niedriger Gewichtung entscheidend für die Zuschlagsentscheidung sein. Eine definitive Sicherheit für rein inhaltliche Konzeptvergaben ist nur mit der Fixierung des Bodenpreises möglich.

Die Frage, wie für eine Konzeptvergabe die richtigen Wertungskriterien identifiziert, beschrieben und wie diese anschließend gewichtet werden, muss die Kommune eigenständig beantworten bzw. entscheiden, kann aber auch hier extern beraten und unterstützt werden.

Die Benennung der Bewertungskriterien kann innerhalb eines Arbeitsgremiums entstehen. Ein übergeordnetes Ziel, wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, sollte vorliegen. Ein Arbeitsgremium sollte dann festlegen, wie die Konzeptvergabe inhaltlich zu gestalten ist, um das Ziel „Schaffung bezahlbaren

Wohnraums“ als Wertungskriterium oder in Form eines Bündels mehrerer Wertungskriterien zu transformieren. Die Wertungskriterien müssen sich folglich aus der Projektbeschreibung ableiten lassen. Die genaue Benennung der Wertungskriterien hingegen ist der eigenen Sprachschöpfung und dem jeweiligen Anliegen anzupassen. Weichen Projektbeschreibung und Wertungskriterien voneinander ab, kann es zu unterschiedlichen Interpretationen kommen, die im Zweifelsfall zu Lasten der Auftragsvergebenen gehen.

Stehen die Bewertungskriterien fest, können die einzelnen Kriterien untereinander gewichtet werden. Gibt die Benennung der Wertungskriterien eine Vorstellung davon, was der Vergabestelle wichtig ist, so klärt die Gewichtung über die Bedeutung einzelner Bewertungskriterien untereinander auf. Wird der Preis mit 30 % gewichtet, ist dies eine andere Aussage, als würde er mit 15 % gewichtet.

Werden in einer Konzeptvergabe Preis und Realisierungsdauer abgefragt, muss der mathematisch berechenbare Abstand zwischen den Preisen oder den Realisierungszeiträumen untereinander beachtet werden. Die Abstände können untereinander interpoliert werden. Diese Art der Bewertung findet sich jedoch nur an wenigen Stellen innerhalb der Konzeptvergabe. Wesentlich häufiger werden Inhalte abgefragt, die den Städtebau, wohnungswirtschaftliche Aspekte oder die Architektur betreffen.

Das Hinzuziehen von Experten in der Bewertung ist daher empfehlenswert. Zu überlegen ist auch, ob innerhalb eines Wertungskriteriums Grenzen gezogen werden sollen, die nicht über- oder unterschritten werden dürfen und bei einem Verstoß zu einem Ausschluss des Angebots führen (Benennung von K.O.-Kriterien bzw. Mindestanforderungen). Die Bewertung ist zeitnah in der Vergabeakte zu dokumentieren (s. § 20 EU VOB/A).

8

Hilfestellungen und externe Beratung im Zuge von Konzeptvergaben



Dieser Leitfaden soll einen fundierten Einstieg bieten und die Kommunen mit dem Thema der Konzeptvergabe vertraut machen. Dennoch sollte, wie es bei kommunalen Grundstücksverkäufen und vergaberechtlichen Entscheidungen regelmäßig der Fall ist, externer Sachverstand möglichst frühzeitig einbezogen werden. Der Leitfaden soll eine Hilfestellung bieten, die Anforderungen zu umschreiben, die eine externe Beratung bei einem Grundstücksverkauf mit Konzeptvergabe für eine Kommune erfüllen sollte.

Je nach zu integrierenden Themen sind die entsprechenden Fachstellen innerhalb der Kommune in die Vorbereitung mit einzubeziehen.

Die kommunalen Fachverwaltungen decken häufig nicht alle Themen umfassend ab oder besitzen im Alltag zu wenig freie Ressourcen.

In den frühen Phasen werden meist Beratungsdienstleistungen aus den Themenfeldern Stadtplanung, Recht und Architektur benötigt. Entsprechende vorbereitende Machbarkeitsstudien, Analysen,

Kostenermittlungen sowie Einschätzungen zum Terminablauf und dem Vergaberecht können von Externen erstellt werden. Auch bei der Zusammenstellung der o.g. Unterlagen für potenzielle Interessenten sind Externe behilflich. Nach der Entscheidung für eine Konzeptvergabe und bei genauer Zieldefinition sollten nach Möglichkeit Externe der Kommune weiterhin beratend bei der Begleitung des Verfahrens zur Seite stehen.

Für die Auswertung von im Rahmen einer laufenden Konzeptvergabe eingereichten Lösungsvorschlägen ist das Projektteam um zusätzliche Beratende zu ergänzen, die besondere Expertise in den Themen der Bewertungskriterien aufweisen. Dieses verhilft zu einer neutralen und unvoreingenommenen Bewertung der Lösungsvorschläge.

Die Entscheidungsvorlage ist dann eine nachvollziehbare, verfahrensrechtlich relevante (Vergabeakte) und anhand der Bewertungsmatrix durchgeführte, bepunktete Bewertung, die der Stadtverordnetenversammlung zur Abstimmung vorgelegt wird.

Zusammenstellung von Unterlagen für potenzielle Interessenten im Konzeptvergabeverfahren

Bei der Erstellung der Unterlagen, insbesondere für die Projektbeschreibung, sind umfangreiche Anlagen als Rahmenbedingungen zum Verfahren vorzubereiten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen und standortbezogenen Rahmenbedingungen bzw. Analysen.

Bereits im Abschnitt zu den Voraussetzungen und Nebenbedingungen von Konzeptvergaben wurden bei den Fallbeispielen wichtige Hinweise auf diese Unterlagen aufgezählt.

Hierzu zählen:

- Grundbucheinsichten
- Bodenrichtwerte
- Lage Versorgungsleitungen
- Altlastengutachten
- Kampfmittelanalyse
- geologisches Gutachten (Bodentragfähigkeit)
- Baumwertgutachten,
- Georeferenzierte Plangrundlagen zur lage- und maßstabsgerechten Planung der Aufgabenstellung (Dateiformate in DWG oder in DXF)
- Bebauungspläne
- Flächennutzungspläne
- Übersichtspläne Bestand; Pläne vorhandener Bestandsgebäude, ggf. Denkmalschutz

Weiter wurden je nach vorgestelltem Beispiel die folgenden Dokumente durch Bietenden angefragt:

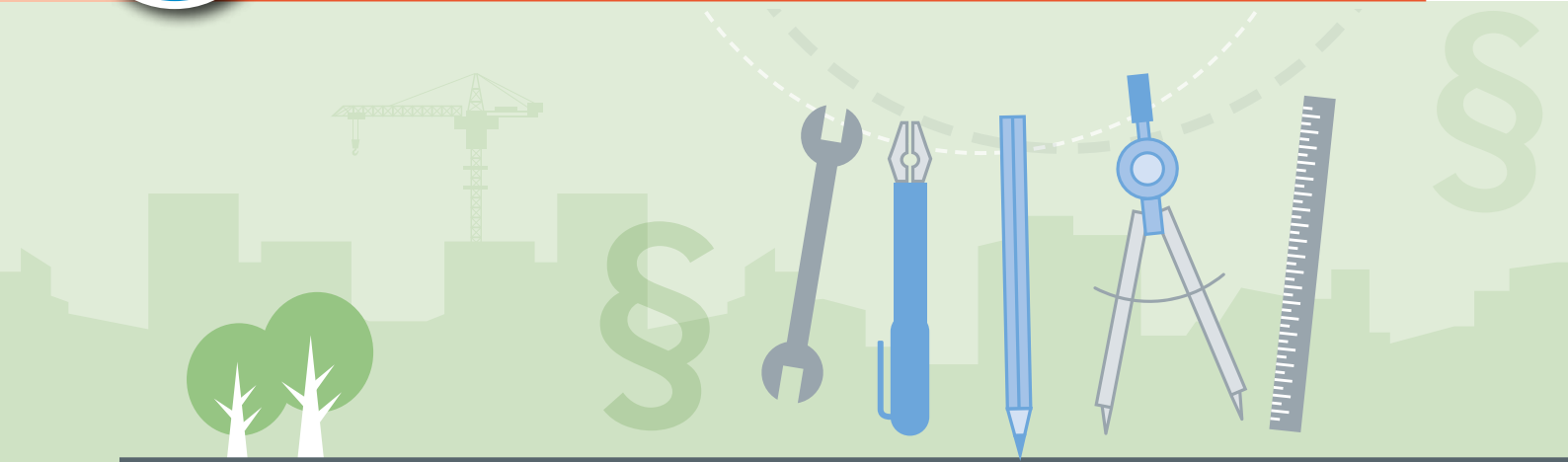
- Einzelhandelsgutachten/ -konzept
- Umweltberichte: Emissionsgutachten, Verkehrsgutachten, Luftschadstoffuntersuchung(en), Schalluntersuchung, Biotopgutachten, Flora-Fauna-Gutachten, hydrogeologisches Gutachten, Untersuchungen zur Demographie
- Lokale Agenda-Prozess
- Freiflächen- oder Grünkonzept
- Städtisches Entwicklungskonzept
- Bestand und Planungen öffentlicher Verkehrsanbindungen
- Archäologische Einschätzungen, Dokumente
- Übersicht auf angesiedelte Unternehmen
- Stellplatzsatzung
- Gestaltungssatzung

Nicht alle dieser Unterlagen sind zwingend notwendig oder im Vorfeld zur Verfügung zu stellen.

Je umfangreicher und eindeutiger allerdings die Angaben in den zusammengestellten Unterlagen sind, desto genauer können sich später die Bietenden in ihrer Angebotskalkulation auf diese Vorgaben beziehen und ihre Angebote besser auf die Vorstellungen der Kommunen ausrichten.

9

Vergaberecht



Wohnungsbau in Wiesbaden.

Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH [↑](#)

Obwohl die Veräußerung gemeindeeigener Grundstücke an und für sich vergaberechtsfrei erfolgen kann, ist unter bestimmten Umständen das nationale oder das kartellrechtliche (europäische) Vergaberecht einschlägig.

Dies ist dann der Fall, wenn der Verkaufsvorgang zugleich für die öffentliche Hand Beschaffungscharakter hat, etwa weil mit dem Grundstücksverkauf die Verpflichtung zur Errichtung eines konkreten Gebäudes verbunden ist. Dann liegt ein öffentlicher Bauauftrag bzw. eine öffentliche Baukonzession vor, denen zwingend ein Ausschreibungsverfahren voranzugehen hat, durch das der Kaufinteressierte ermittelt wird.

Feststellung der zwingenden Ausschreibungspflicht

Während in der Vergangenheit insbesondere durch die restriktive „Ahlhorn“-Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf²⁹ ein kommunaler Grundstücksverkauf regelmäßig als formal vergaberechtspflichtig galt, soweit die Kommune hierüber städtebauliche oder wohnungswirtschaftliche Interessen verfolgte, hat der Europäische Gerichtshof mit seiner „Helmut Müller“-Entscheidung vom 25.03.2010³⁰ die Verpflichtung der Kommunen, formale Vergabeverfahren durchzuführen, auf bestimmte Fallgruppen beschränkt.

„Ahlhorn“-Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf

Der sog. „Ahlhorn“-Beschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf³¹ hatte den Anwendungsbereich des Vergaberechts auf kommunale Grundstücksveräußerungen erheblich ausgeweitet. Danach sollte der Verkauf eines Grundstücks durch die öffentliche Hand schon dann eine ausschreibungspflichtige Baukonzession sein, wenn die Kommune vertragliche Vorgaben in Bezug auf die ausschließlich private Bebauung des Grundstücks macht, insbesondere eine private Bauverpflichtung vereinbart. Dabei war es unerheblich, ob die Bauverpflichtung im Grundstückskaufvertrag selber oder in einem (separat und ggf. erst später abgeschlossenen) Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt war. Beide Verträge sah das Oberlandesgericht als Einheit an. Der Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit dem Verkauf von Grundstücken warf in der Folge stets vergaberechtliche Fragen auf.

„Helmut Müller“-Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs

Mit Urteil vom 25.03.2010³² hat der Europäische Gerichtshof die Vorgaben, unter denen kommunale Grundstücksveräußerungen als öffentliche Bauaufträge anzusehen sind und demzufolge dem Vergaberecht unterfallen, konkretisiert und die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Düsseldorf deutlich entschärft.

Kommunale Grundstücksveräußerungen (und Grundstücksüberlassungen) sind demnach nur noch dann als öffentliche Bauaufträge im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB anzusehen und ausschreibungspflichtig, wenn (kumulativ)

1. die öffentliche Hand selbst ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der Bauleistung verfolgt,
2. der/die private Investor/in zur Erstellung des Bauwerks vertraglich verpflichtet ist und
3. die öffentliche Hand maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt.

Treten diese drei genannten Bedingungen nicht zusammen auf, ist kein formales Vergabeverfahren notwendig.

29 OLG Düsseldorf, B. v. 13.06.2007, NZBau 2007, 530.

30 EuGH, Urt. v. 25.03.2010, NZBau 2010, 321.

31 OLG Düsseldorf, B. v. 13.06.2007, NZBau 2007, 530.

32 EuGH, Urt. v. 25.03.2010, NZBau 2010, 321.

Unmittelbares wirtschaftliches Interesse

Nach der Rechtsprechung des EuGH setzt ein ausschreibungspflichtiger öffentlicher Bauauftrag im Sinne von § 103 Abs. 3 GWB voraus, dass die Bauleistung, die Gegenstand des Auftrags ist, im unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse öffentlicher Auftraggeber ausgeführt wird, ohne dass indessen erforderlich wäre, dass die Leistung die Form der Beschaffung eines gegenständlichen oder körperlichen Objekts annimmt. So wird ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse vor allem bei gemeindlichen Nutzungsrechten oder Belegrechten bejaht. Die Ausübung von städtebaulichen Regelungs- und ständigkeiten durch den Auftragsgeber genügt jedoch nicht, um die Voraussetzung für ein formales Vergabeverfahren zu erfüllen.³³ Das rein städtebauliche Interesse ist vergaberechtlich unschädlich.³⁴

Für die Beurteilung, ob das Kriterium des „unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses“ vorliegt, kommt es darauf an, ob die Kommune neben ihren städtebaulichen Zielen oder der Schaffung von Wohnraum auch wirtschaftliche Interessen verfolgt. Die Abgrenzung zwischen städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen verläuft fließend. So gelten Regelungen zur Übernahme des wirtschaftlichen Fehlschlages durch die Kommune als Beleg dafür, dass das Kriterium des „unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses“ erfüllt ist.

Bauverpflichtung

Für die Annahme einer Ausschreibungspflicht wird ferner verlangt, dass der Kaufinteressierte direkt oder indirekt die Verpflichtung zur Erbringung der Bauleistungen, die Gegenstand des Auftrags sind, übernimmt und dass es sich um eine nach den im nationalen Recht geregelten Modalitäten einklagbare Verpflichtung handelt.³⁵

Um dieses Kriterium auszuschließen, ist daher bei der Gestaltung des Grundstückskaufvertrags sowie etwaiger begleitender Verträge (städtebaulicher

Vertrag, Durchführungsvertrag) darauf zu achten, dass keine einklagbare Bauverpflichtung vereinbart wird, dass also die Kommune über kein vertragliches Instrument zur Durchsetzung einer Errichtungsverpflichtung verfügt.

Zulässig und nicht als Bauverpflichtung zu qualifizieren ist ein Rücktrittsrecht der Kommune für den Fall, dass der Kaufinteressierte bestimmte Bedingungen zu bestimmten Zeitpunkten in der Zukunft nicht erfüllt (z.B. Einreichung des Bauantrags, Baubeginn, bestimmte Baufortschritte, Fertigstellung des Bauwerks). Ein derartiges Rücktrittsrecht sowie Wiederkaufsrecht ist vergabeunschädlich, d.h. es stellt keine einklagbare Bauverpflichtung im Sinne der EuGH-Rechtsprechung dar.³⁶ Dagegen wird bei Vereinbarung einer Vertragsstrafe bzw. einer Schadensersatzpflicht für den Fall der Nichtrealisierung der Baumaßnahme angenommen, dass eine Bauverpflichtung vorliegt.

Auch ein Baugebot nach § 176 BauGB, wonach eine Kommune den Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Bescheid verpflichten kann, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen, stellt keine Bauverpflichtung im Sinne der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs dar. Denn ein Baugebot hat seine Grundlage nicht in einem Vertrag, sondern in der der Kommune kraft Gesetzes verliehenen Macht, Baugebote zu erlassen.³⁷ Dasselbe dürfte für bauordnungsrechtliche Bauverpflichtungen gelten, wenn die Kommune zugleich Baurechtsbehörde ist.

Einfluss auf Konzeption des Bauwerks

Dritte Voraussetzung für die Annahme eines öffentlichen Bauauftrags ist, dass der öffentliche Auftraggeber Maßnahmen ergriffen haben, um die Merkmale der Bauleistung zu definieren oder zumindest einen entscheidenden Einfluss auf ihre Konzeption auszuüben.³⁸ Der bloße Umstand, dass eine Behörde in

33 EuGH, a.a.O., Rn. 54 ff.

34 OLG München, B. v. 27.09.2011 – Verg 15/11 –, Rn. 44, juris; Quaas/Kukk, in: Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 11 Rn. 82.

35 EuGH, a.a.O., Rn. 63.

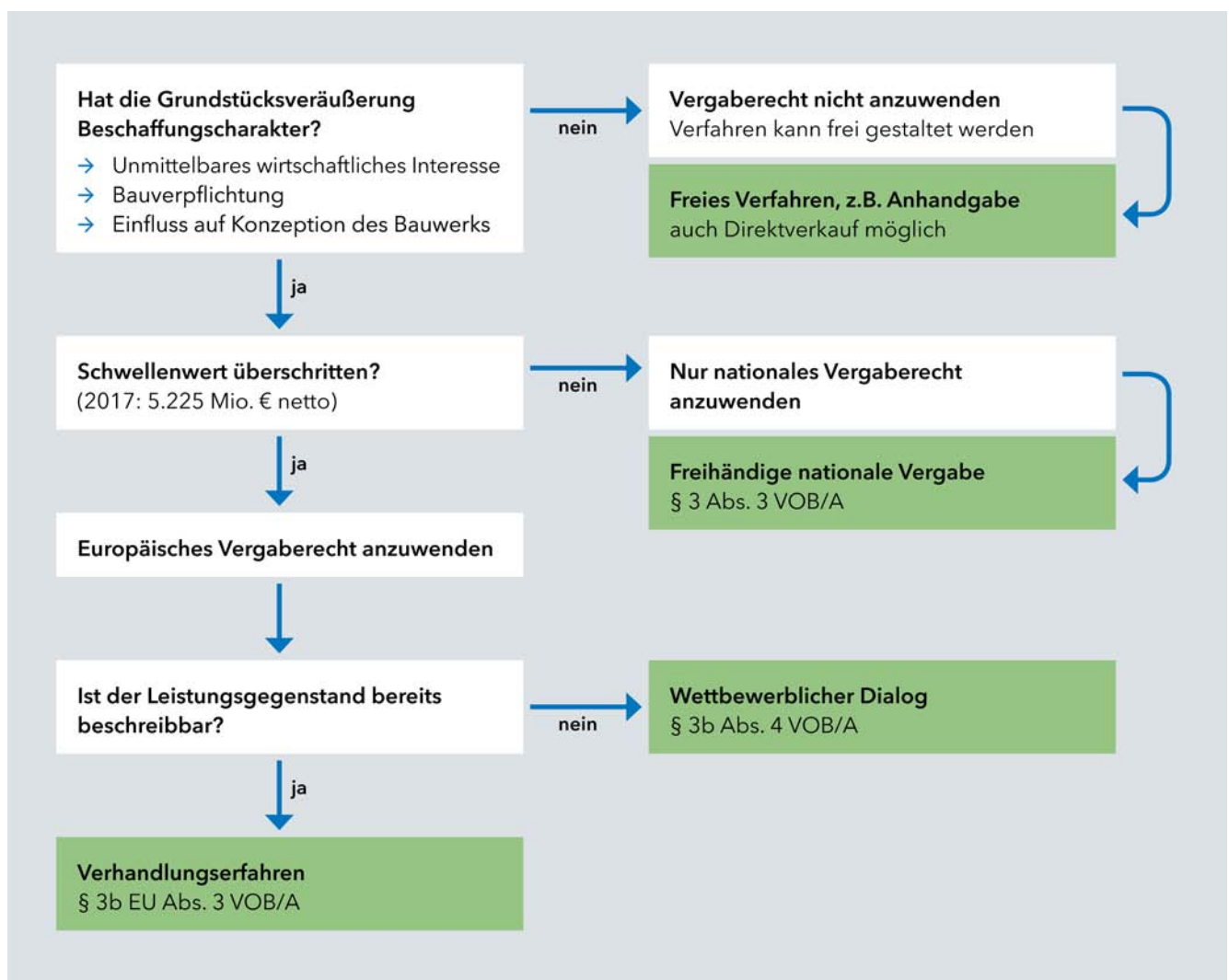
36 Düsterdiek, in: VOB Teil A und B, 18. Aufl. 2013, VOB/A § 22 Rn. 20; VK Hessen, B. v. 05.03.2008 – 69d VK-06/2008, 69d VK 6/2008 –, Rn. 72, juris.

37 VK Baden-Württemberg, B. v. 15.08.2008 – 1 VK 27/08 –, Rn. 82, juris; Weyand, Vergaberecht, 3. Aufl. 2011, GWB § 99 Rn. 1764.

Ausübung ihrer städtebaulichen Regelungszuständigkeiten bestimmte, ihr vorgelegte Baupläne prüft oder eine Entscheidung in Anwendung von Zuständigkeiten in diesem Bereich trifft, genügt hierfür indes nicht.³⁹ Sowohl bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Regelzuständigkeiten vermitteln daher keinen ausreichenden Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks. Der bloße Erlass eines Bebauungsplans genügt daher nicht den vom EuGH aufgestellten Anforderungen an den „Einfluss des öffentlichen Auftraggebers“.⁴⁰

Soweit die Einflussaufnahme auf die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens daher lediglich über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgt, die Kommune mithin lediglich einen städtebaulichen Rahmen setzt, innerhalb dessen Kaufinteressierte ihr eigenes Konzept verwirklichen können, besteht keine Pflicht zur Durchführung eines Vergabeverfahrens. Anders ist die Sachlage bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Durchführungsvertrag zu beurteilen (s.o.).

Prüfung der Vergabepflicht und Verfahrensarten



Prüfung der Vergabepflicht und Verfahrensarten

38 EuGH, a.a.O., Rn. 67.

39 EuGH, a.a.O., Rn. 68.

40 Düsterdiek, in: VOB Teil A und B, 18. Aufl. 2013, VOB/A § 22 Rn. 25.

Abgrenzung zwischen dem nationalen (haushaltsrechtlichen) und dem kartellvergaberechtlichen Vergabeverfahren

Mit der Neuordnung des Vergaberechts vom April 2016 unterliegen Baukonzessionen, soweit sie den EU-weiten Schwellenwert von derzeit 5.225.000 € netto überschreiten, der KonzVgV. Dagegen unterliegen nationale Vergaben von Baukonzessionen, soweit sie den Schwellenwert nicht überschreiten, der VOB/A. Nach § 23 VOB/A sind die Regelungen für Unterschwellenvergaben der §§ 1 bis 22 VOB/A analog anzuwenden. Die maßgebliche Regelung, wonach der Wert der Konzession ermittelt wird, findet sich in § 2 KonzVgV. Des Weiteren sind die Regelungen des Hessischen Vergabe- und Tariftreugesetzes (HVTG) zu beachten.

Schwellenwertberechnung

Diskutiert wurde, ob für die Schwellenwertberechnung (5,225 Mio. € netto) neben dem Wert des Grundstücks nur ein Teil der Bauleistung, nämlich derjenige, der dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt, oder ob der gesamte Wert der Bauleistungen zu berücksichtigen ist. Zur Risikominimierung sollte der Wert der gesamten Bauleistung (bei der Baukonzession zuzüglich des während der Laufzeit der Konzession zu erwartenden Gewinns aus der Verwertung des Bauwerks) berücksichtigt werden. Eine Aufteilung der Bauleistung würde wohl der Rechtsprechung des EuGH entgegenstehen.⁴¹

Verfahrensarten bei nationaler und europaweiter Vergabe der Baukonzession

Die Erfahrungen bisheriger Konzeptvergaben zeigen, dass häufig ein Erörterungsbedarf und zumeist auch ein Anpassungsbedarf bei den jeweiligen Konzepten bestehen. Insoweit kommt national die freihändige Vergabe analog § 3 Abs. 3 VOB/A zur Anwendung.

Bei einer europaweiten Vergabe ist die Kommune bei der Ausgestaltung des Verfahrens als Konzessionsgeber nach § 12 Abs. 1 Satz 1 KonzVgV frei. Danach bietet es sich an, entweder das Verfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens in Orientierung

an § 3b EU Abs. 3 VOB/A oder in Form des wettbewerblichen Dialoges nach § 3b EU Abs. 4 VOB/A durchzuführen. Andere Verfahrensarten, also das offene oder das nicht offene Verfahren nach § 3b EU Abs. 2 VOB/A, können ebenfalls herangezogen werden, sind aber nicht auf einen Konzeptwettbewerb ausgelegt.

Konzeptvergaben außerhalb des formalen Vergaberechts

Unterfällt der Grundstücksverkauf nicht dem formalen Vergaberecht, insbesondere weil mit dem Verkauf keine Bauverpflichtung verbunden ist, kann der Verkauf ohne konkrete vergaberechtliche formale Vorgaben ausgestaltet werden. Es können dann eigene, nicht den formalen Zwängen des Europäischen Vergaberechts unterliegende Verfahrensgestaltungen gewählt werden.

Eine dieser Möglichkeiten, die sich in der Praxis bereits etabliert hat, ist die sog. Anhandgabe. Hierbei bewerben sich Kaufinteressierte oder eine Kaufinteressiertengruppe (dies kann auch eine Wohnprojektgruppe sein) bei der Kommune mit ihrem wohnungs- oder städtebaulichen Konzept. Bei Auftreten mehrerer Interessenten wählt die Kommune unter Beachtung sozialer, städtebaulicher oder anderer von ihr selbst entwickelter Kriterien eine interessierte Gruppe aus. Dieser wird das Grundstück in der Regel für ein Jahr „anhand“ gegeben. Während dieser Zeit kann sie ihre Planung konkretisieren, die Finanzierung klären und die Baugenehmigung beantragen. Liegt nach Ablauf des Jahres kein schlüssiges, umsetzbares Konzept mit einer soliden Finanzplanung vor oder distanziert sich die Interessengruppe von ihrer ursprünglichen Idee, endet die Anhandgabe und die Kommune kann wieder frei über ihr Grundstück verfügen. Anhandgaben können durch die Kommunen kostenlos gewährt werden oder mit der Regelung, dass ein bestimmter Prozentsatz des Kaufpreises zu zahlen ist, der dann im Falle des Grundstückserwerbs auf den Kaufpreis angerechnet wird.⁴²

Auch bei der Anhandgabe erfolgt der Zuschlag an denjenigen, der das beste Konzept vorstellt, nicht aber an den, der den höchsten Preis offeriert.

41 EuGH, Urt. v. 18.01.2007 - C-220/05 -, Rn. 54 ff.

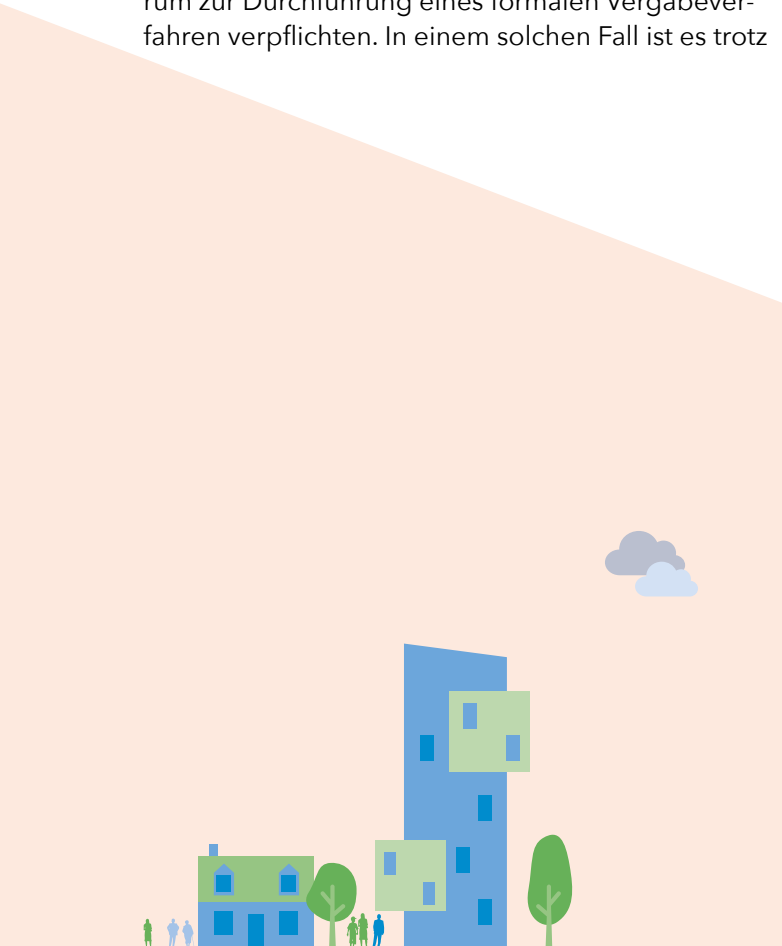
42 Vgl. hierzu: Dr. Andrea Töllner <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/15rechtUNDvertraege/>.

In diversen Großstädten (Hamburg, Köln, Stuttgart) werden heute kommunale Grundstücksverkäufe als Konzeptvergaben durchgeführt, die nach den oben ausgeführten Kriterien zur Vergabepflicht nicht zwingend als formale Vergabeverfahren ausgestaltet werden müssen.

Oft werden dabei allerdings aus dem Vergaberecht stammende Vorgaben (Bekanntmachung) und Verfahren (Verhandlungsverfahren) verwandt. Gerade bei Anhandgaben und vergaberechtsfreien Konzeptvergaben ist darauf zu achten, dass im Verlauf dieser Verfahren nicht kommunalfreundliche Vorgaben festgelegt werden, die nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes die Kommunen wiederum zur Durchführung eines formalen Vergabeverfahrens verpflichten. In einem solchen Fall ist es trotz

des damit verbundenen Zeitverlustes in der Regel zu empfehlen, mit dem formalen Vergabeverfahren neu zu beginnen. Generell gilt, dass bei der Gestaltung (vermeintlich) vergaberechtsfreier Verfahren höchste Sorgfalt angelegt werden sollte, um das Risiko einer (europa-) rechtswidrigen Verfahrensgestaltung zu minimieren.

An dieser Stelle sei noch auf den möglichen Rechtsschutz hingewiesen. Bei Konzeptvergaben, die nach den Regelungen der formalen Vergabeverfahren oberhalb des Schwellenwertes vergeben werden müssen, erfolgt der Rechtsschutz durch die Vergabekammern und Vergabesenate. Unterhalb des Schwellenwertes können unterlegene Bieter nur die ordentlichen Gerichte anrufen.



Gemeinschaftliches Wohnprojekt in Darmstadt.
Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH ↑

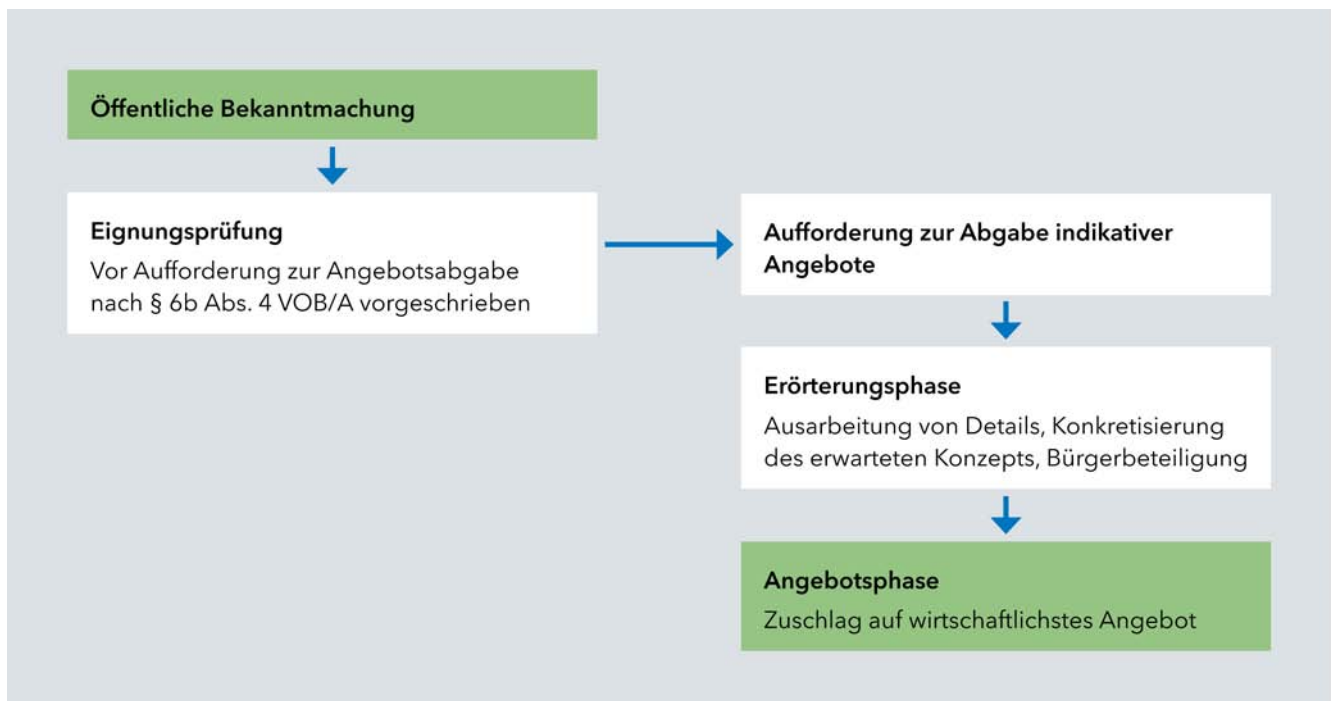
Verfahrensarten

	Formale Verfahren	Nichtformale Verfahren
EU-Weit	Wettbewerblicher Dialog Verhandlungsverfahren	(Nicht möglich)
National	Freihändige Vergabe	Anhandgabe

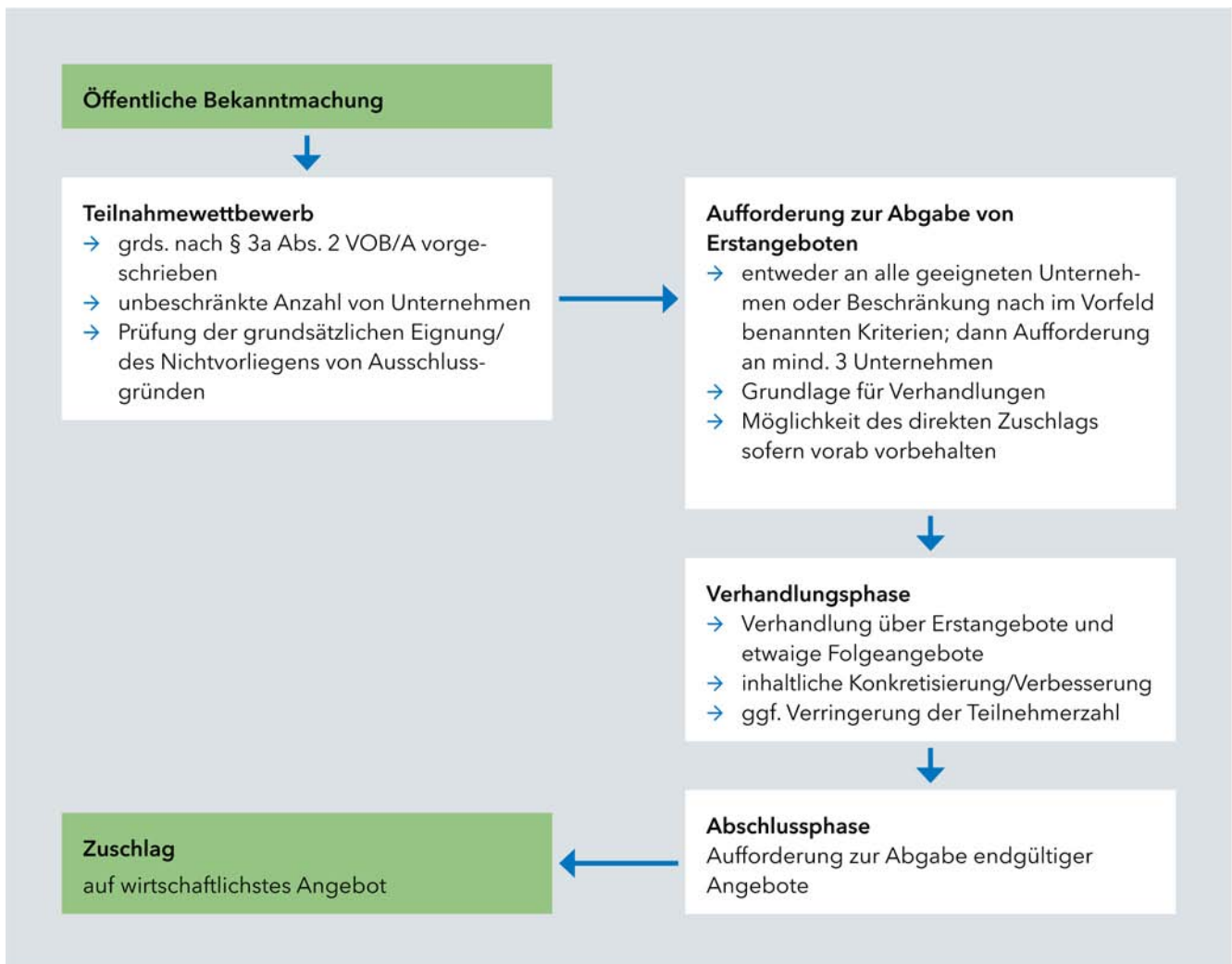
Ablauf einer freihändigen Vergabe (Unterschwellenvergabe)

Bei Gestaltung der **freihändigen Vergabe** sind die Auftraggeber weitgehend frei. Zur Strukturierung des Verfahrens bietet es sich an, sich an den Verfahrensschritten des Verhandlungsverfahrens oder des Wettbewerblichen Dialogs im Oberschwellenbereich zu orientieren (s.u.).

Auch bei der freihändigen Vergabe ist nach § 6b Abs. 4 Satz 1 VOB/A vor der Aufforderung zur Angebotsabgabe die Eignung der Unternehmen zu prüfen. Anschließend können die geeigneten Unternehmen zur Abgabe (indikativer) Angebote aufgefordert werden. Regelmäßig wird es erforderlich sein, im Rahmen einer Erörterungsphase die Details weiter auszuarbeiten, das erwartete Konzept zu konkretisieren und gegebenenfalls weitere Verfahrensschritte, z.B. eine Bürgerbeteiligung, durchzuführen. Auf Basis finaler Angebote wird schließlich die Zuschlagsentscheidung getroffen.



Ablauf einer freihändigen Vergabe (Unterschwellenvergabe)



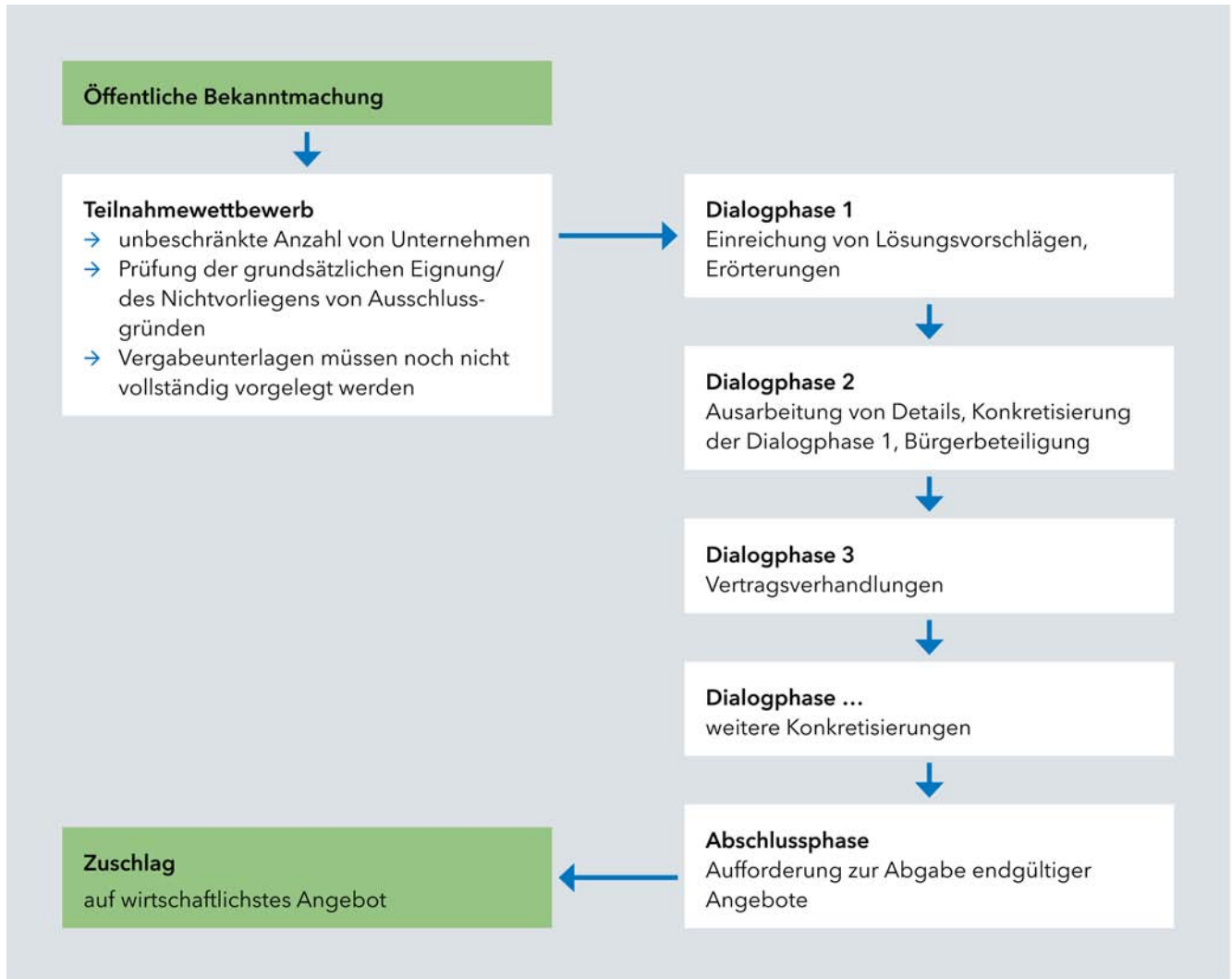
Ablauf eines Verhandlungsverfahrens nach § 3b EU Abs. 3 VOB/A

Ablauf eines Verhandlungsverfahrens nach § 3b EU Abs. 3 VOB/A

Dem **Verhandlungsverfahren** geht gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 VOB/A ein Teilnahmewettbewerb voraus. Im Rahmen dieses Teilnahmewettbewerbs wird zunächst eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert. Einen solchen kann jedes interessierte Unternehmen abgeben. Auf Basis der eingereichten Teilnahmeanträge prüft der Auftraggeber die grundsätzliche Eignung der Unternehmen sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen. Diejenigen Unternehmen, die nach Prüfung der Teilnahmeanträge als geeignet feststehen und bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen, werden vom Auftraggeber zur Abgabe eines Erstangebots

aufgefordert. Dieses Erstangebot bildet gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 2 VOB/A die Grundlage für die späteren Verhandlungen. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, sämtliche geeigneten Unternehmen zur Abgabe eines Erstangebots aufzufordern. Er kann die Zahl der aufzufordernden Unternehmen auch beschränken. In diesem Fall muss er im Vorfeld die Kriterien benennen, die er bei der Auswahlentscheidung zugrunde legen werden. Außerdem muss er die Mindestzahl der aufzufordernden Unternehmen angeben. Diese darf gemäß § 3b EU Abs. 3 Nr. 3 VOB/A nicht niedriger als drei sein.

In der Verhandlungsphase verhandelt der Auftraggeber mit den Bietern über die von ihnen eingereichten Erstangebote sowie etwaige Folgeangebote. Im Rahmen der Verhandlungen sollen die



Ablauf eines Wettbewerblichen Dialoges nach § 3b EU Abs. 4 VOB/A

Angebote inhaltlich konkretisiert und bezogen auf die Anforderungen des Auftraggebers verbessert werden. Soweit sich der öffentliche Auftraggeber diese Möglichkeit vorbehalten, kann er auch, ohne in Verhandlungen einzutreten, unmittelbar auf Grundlage der Erstangebote seine Zuschlagsentscheidung treffen. Soweit in mehreren aufeinanderfolgenden Phasen über die Erst- und Folgeangebote verhandelt wird, kann der Auftraggeber die Zahl der Angebote anhand der durch ihn vorgegebenen

Zuschlagskriterien nach und nach verringern. Auch dies hat der Auftraggeber vor Verfahrensbeginn mitzuteilen.

In der Abschlussphase unterrichtet der Auftraggeber die Bieter über die bevorstehende Beendigung des Verfahrens und fordert sie unter Setzung einer einheitlichen und angemessenen Frist zur Abgabe abschließender Angebote auf. Auf deren Basis erteilt er den Zuschlag.

Ablauf eines Wettbewerblichen Dialoges nach § 3b EU Abs. 4 VOB/A

Auch der **wettbewerbliche Dialog** gliedert sich in drei Phasen, den Teilnahmewettbewerb, die Dialogphase und die Abschlussphase. Er bietet sich an, wenn der Leistungsgegenstand im Vorfeld nicht eindeutig beschreibbar ist.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ist zu beachten, dass nach § 17 KonzVgV für die Kommune die Verpflichtung, die Vergabeunterlagen zur Verfügung zu stellen, erst mit der Aufforderung zum Dialog und nicht – wie bei § 12a EU VOB/A – schon mit dem Tag der Auftragsbekanntmachung besteht. Bei einem wettbewerblichen Dialog ist dies auch nicht möglich, da sich der konkrete Leistungsgegenstand erst im Dialogverfahren entwickelt.

Im Rahmen eines vorgeschalteten öffentlichen Teilnahmewettbewerbs können sich Interessenten um eine Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Kommune prüft in dem Wettbewerb die Eignung der Bewerber, die zulässige Teilnahmeanträge eingereicht haben und bei denen keine Ausschlussgründe vorliegen.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs wird die Kommune alle geeigneten Teilnehmer zur Teilnahme am Dialog auffordern. Eine Begrenzung der Zahl der geeigneten Bewerber oder Bietergemeinschaften, die zur Abgabe eines ersten Lösungsvorschlags aufgefordert werden, kann vorgesehen werden, ist aber nicht üblich. Mit der Aufforderung zur Teilnahme am Dialog wird die Kommune die Vergabeunterlagen zur Verfügung stellen.

Auch in der Dialogphase des wettbewerblichen Dialogs gilt nach wie vor der Grundsatz des Geheimverfahrens. Mit den Bietern werden daher die jeweiligen Lösungsvorschläge einzeln erörtert.

Die Kommune kann mehrere Dialogrunden durchführen. Die Anzahl der Dialogrunden ist nicht vorab

festgelegt, sondern richtet sich nach dem Bedarf. Das Dialogverfahren wird beendet, wenn eine Lösung oder mehrere Lösungen gefunden worden sind, die die Bedürfnisse und Anforderungen erfüllt oder wenn erkennbar wird, dass keine Lösung gefunden werden kann.

Die Kommune hat die Bieter, deren Lösungsvorschläge nicht weiter berücksichtigt werden sollen, nach § 30 Abs. 1 KonzVgV zu informieren.

Nach Abschluss der Dialogphase wird die Kommune die verbleibenden Bieter auffordern, Angebote zu unterbreiten. Die Angebote müssen alle Einzelheiten enthalten, die zur Ausführung des Projekts erforderlich sind. Die Kommune kann Klarstellung oder Ergänzungen zu den Angeboten verlangen. Diese dürfen nicht dazu führen, dass grundlegende Elemente des Angebots oder der Auftragsbekanntmachung geändert werden, der Wettbewerb verzerrt wird oder andere am Verfahren beteiligte Unternehmen diskriminiert werden.

Bewertung von Konzepten

Die Kommunen haben einen Spielraum, wie sie die von den Bietern vorzustellenden Konzeptionen bewerten. Rechtlich zulässig ist in jedem Fall eine Bewertung nach einem Schulnotensystem. Es gelten die hierfür von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in dem Beschluss vom 04.04.2017 – X ZB 3/17 aufgestellten Regeln, wonach nicht jedem einzelnen Wertungsaspekt im Vorhinein ein konkreter Punktwert zugeordnet werden muss. Vielmehr kann die Entscheidung über die Gewichtung auch erst nach Eingang der Konzepte getroffen werden. Aufgrund der Anwendung des Schulnotensystems sind die Wertungsentscheidungen detailliert zu begründen und zu dokumentieren.

Bewertung von Konzepten bei Konzeptvergaben, die nicht dem formalen Vergaberecht unterliegen und bei Anhandgaben

Die Kommunen haben hier einen deutlich weiteren Entscheidungsspielraum. Dennoch ist zu beachten, dass keine diskriminierende Auswahl der Bewertungskriterien erfolgen darf.

Insgesamt sind die Kommunen gehalten, im Vorfeld den Beteiligten am Verfahren mitzuteilen, nach welchen Kriterien eine Beteiligung am Verfahren möglich ist und nach welchen Kriterien und Bewertungsregeln der Zuschlag erfolgt. Um eine höhere Akzeptanz und Qualität zu erhalten, kann zur Bestimmung der Eignungs- und Bewertungskriterien sowie zur Konkretisierung der Forderungen an die jeweiligen Konzepte ein fachlich geeigneter Beirat einbezogen werden.

Zusammenfassung zur Geltung des nationalen und Europäischen Vergaberechts

- Wenn die vom EuGH aufgestellten Bedingungen vorliegen, sind bei der **Vergabe von Baukonzessionen im Zusammenhang mit der Veräußerung oder Verpachtung kommunaler Grundstücke** bei Konzeptvergaben die formalen Regelungen des Vergaberechts einzuhalten. Dort gelten dann die Regelungen des GWB, der KonzVgV und bei nationalen Vergaben der VOB/A.
- Gerade dann, wenn sich die Kommunen im Zuge der Schaffung von Wohnraum beim geförderten Wohnungsbau Belegrechte einräumen, ist regelmäßig zu prüfen, ob das nationale bzw. Europaweite Vergaberecht zu beachten ist.
- Bei nationalen Ausschreibungen unterhalb des Schwellenwertes bieten sich regelmäßig freihändige Vergaben, bei europaweiten Vergaben das Verhandlungsverfahren und der wettbewerbliche Dialog an.
- Soweit **kein unmittelbares wirtschaftliches Eigeninteresse der Kommune oder eine Bauverpflichtung** bestehen, lassen sich mittels Konzeptvergaben die kommunalen Grundstücke vergaberechtsfrei veräußern oder verpachten. Es lassen sich jedoch auch die vergaberechtlichen Regelungen analog heranziehen, um diese Konzeptvergaben zu steuern.
- Soweit die Kommune ohne unmittelbares wirtschaftliches Interesse die Auswahl der Grundstücksbewerbenden nach konzeptionellen Gründen anstrebt und das Grundstück zu einem Preis unter Wert veräußern will, bietet sich die Konzeptvergabe gerade für gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und spezifische Wohnformen an. In diesen Fällen ist dann die beihilferechtliche Freistellung erforderlich (s.o.).
- Falls sich bei vergaberechtsfreien Konzeptvergaben und Anhandgaben während des Verfahrens ein **unmittelbares wirtschaftliches Eigeninteresse der Kommune oder eine Bauverpflichtung** herausstellt, sollte mit der Konzeptvergabe unter Anwendung des Vergaberechts neu begonnen werden.

Zusammenfassung zu den rechtlichen Anforderungen

- Kommunen haben bei der Durchführung sogenannter Konzeptvergaben neben dem hessischen Kommunalrecht insbesondere die Vorgaben des Europäischen Beihilferechts sowie des Vergaberechts zu beachten. Soweit die **kostenlose oder vergünstigte Überlassung öffentlicher Grundstücke als Beihilfe** zu qualifizieren ist, kann der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse die Vereinbarkeit mit dem europäischen Beihilferecht herstellen. Hierzu ist dann eine Betrauung mit der gemeinwirtschaftlichen Aufgabe erforderlich.
- Hiervon losgelöst ist das Vergaberecht zu betrachten. Soweit die **Veräußerung oder Verpachtung des Grundstücks zugleich Beschaffungscharakter für die Kommune** hat, ist eine etwaige Ausschreibungspflicht zu prüfen. Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs hat hierzu im Einzelnen Kriterien aufgestellt.
- Auch außerhalb eines formellen Vergabeverfahrens ist ein Modell zur Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens, bei dem das Konzept, das den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen der Kommune am besten gerecht wird, zum Zuge kommt, zu entwickeln. Die Verfahrensarten, die das Gesetz bei der Vergabe von Baukonzessionen vorsieht, (freihändige Vergabe, Verhandlungsverfahren, Wettbewerblicher Dialog) können hierfür eine solide Grundlage bieten.



Gemeinschaftliches Wohnprojekt in Frankfurt-Riedberg.
Bildrechte: HA Hessen Agentur GmbH ↑

10

Beispiele



Die vorgestellten Projektsteckbriefe geben einen Überblick über Konzeptvergaben im Bundesland Hessen und in Deutschland. Die Vielfalt veranschaulicht, wie unterschiedliche kommunale Zielvorstellungen in Konzeptvergaben integriert werden können.

Einführung

- Ort, Zeitraum und Dauer des Verfahrens
- Gegenstand und Auftragsvolumen
- Anlass und Ziel

1. Verfahrensorganisation

- Auftragsvergebende, Beteiligte
- Prozesssteuerung und andere Externe
- Art des Verfahrens
Verfahrensablauf, Aufbau und Rechtsrahmen
- Baurecht / B-Plan vorhanden
- Ausgangssituation der Datenlage
- Verkauf oder Erbpacht
- Verkehrswert

2. Bewertungskriterien und Gewichtung (projektspezifisch, ausloberabhängig)

3. Verfahrensablauf

4. Ergebnisse des Verfahrens

5. Stärken und Herausforderungen des Fallbeispiels

- Stärken und Schwächen
- Handlungsempfehlungen
- Einschätzung und Bewertung / Verwendung für den Leitfaden

Frankfurt am Main

Einführung

Die Stadt Frankfurt am Main mit ca. 736.000 Einwohnern (Stand 2017, Statistik Frankfurt am Main) hat einen im höchsten Maße angespannten Wohnungsmarkt. Als ein Instrument zur sozialen Stadtreparatur hat die Stadt den sogenannten Liegenschaftsfond entwickelt, in den die Konzeptvergabe integriert ist.

Die Konzeptvergabe zur Niddastraße 57 startete im April 2016 und lief über einen Zeitraum von ca. 4,5 Monaten. Gegenstand des Projekts war die Vergabe einer städtischen Liegenschaft (Büroimmobilie und Grundstücksparzelle) in Erbpacht. Diese Gewerbe- bzw. Büroimmobilie im Frankfurter Bahnhofsviertel sollte in eine Wohnimmobilie umgewandelt werden. Mit dieser neuen Nutzung wurde auch das Ziel einer positiven, auf das Bahnhofsviertel ausstrahlenden Wirkung verfolgt, neben dem übergeordneten Ziel der sozialen Stadtreparatur und der Förderung gemeinschaftlicher und sozial ausgerichteter Wohngruppen. Den Anstoß für das Projekt gab der Wunsch der Stadt nach einem Ausgleich des (finanziellen) Wettbewerbsnachteils, den gemeinschaftliche Wohngruppen und -projekte gegenüber klassischen Investorinnen und Investoren bei Grundstücksvergaben nach Höchstpreis haben. So richtete sich das Verfahren insbesondere an gemeinschaftliche Wohngruppen und -projekte.

Verfahrensorganisation

1995 gründeten die Stadt Frankfurt am Main und ein externer Dienstleister eine kommunale Entwicklungsgesellschaft. Beide haben an der Gesellschaft gleiche Anteile, wobei die Stadt Frankfurt am Main über eine Mehrheit von einer Stimme verfügt. Aufgabe der kommunalen Entwicklungsgesellschaft war und ist die Steuerung des Liegenschaftsfonds.

Mit dem Instrument des Liegenschaftsfonds kann die Stadt Frankfurt am Main Grundstücke ankaufen und schließlich einer neuen Nutzung zuführen, wobei von städtischer Seite keine Gewinnmaximierung angestrebt wird. Bei den Grundstücken handelt es sich z.B. um städtebaulich wichtige Grundstücke, Grundstücke mit Investitionshemmnissen oder Objekte mit besonders anspruchsvollen Bedingungen (z.B. denkmalgeschutz- oder wohnungsrechtlicher Art).

Da sich die Immobilie Niddastraße 57 bereits im Eigentum der Stadt Frankfurt befand, kam der Liegenschaftsfonds hier nicht zum Einsatz, wenngleich der Verfahrensprozess analog zum Prozedere des Liegenschaftsfonds stattfand. Die Prozessorganisation kann wie folgt beschrieben werden: Grundstücke der Stadt oder Privatgrundstücke werden durch diverse städtische Ämter identifiziert und in einem Beirat besprochen. Der Beirat, der sich aus Vertreter- und Vertreterinnen der drei größten politischen Fraktionen, Vertreter- und Vertreterinnen der beteiligten



Das Bestandsgebäude, das am Hauptbahnhof an die an das gemeinschaftliche Wohnprojekt per Anhandgabe vergeben wurde. Bildrechte NH ProjektStadt. ↑

Fachämter, dem Planungsdezernenten, den Ortsvorsteher- und Ortsvorsteherinnen, die kommunale Entwicklungsgesellschaft als Eigentümervertreterin, sowie drei Experten/Expertinnen zum Thema zusammensetzt, begleitet den Prozess von Beginn an bis zum Abschluss.

Der externe Dienstleister erbringt für die kommunale Entwicklungsgesellschaft Dienstleistungen im Hinblick auf die Bewertung der wirtschaftlichen, städtebaulichen und nutzungsbezogenen Potentiale der Liegenschaft. Des Weiteren steuerte der externe Dienstleister den Erwerb von Grundstücken sowie deren Baureifmachung (Projektentwicklung, Projektsteuerung zur Koordination der Beteiligten, Baureifmachung). Durch eine Bauvoranfrage werden vorab der Konzeptvergabe die Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft (z.B. maximale Ausnutzung, Nutzungsänderung) geprüft.

Wird einer Immobilie entsprechendes Entwicklungspotential zugeschrieben, wird die Immobilie mit den Mitteln des Liegenschaftsfonds aufgekauft (sofern sich diese nicht bereits im städtischen Eigentum befindet). Das Amt für Wohnungswesen bereitet mit der Unterstützung des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen die Ausschreibung der Immobilie vor. Die Voraussetzungen zur erfolgreichen Bewerbung und für einen erfolgreichen Zuschlag werden je Immobilie individuell zusammengestellt.

Nach Bekanntgabe der Liegenschaften findet eine Auftaktveranstaltung zur Vorstellung der zu vergebenden Liegenschaft statt. Nach einer dreimonatigen Bewerbungsphase erfolgen ein Auswahlgespräch und eine Beiratssitzung. Die sieben erfolgversprechendsten Gruppen werden zur Anhörung durch den Beirat eingeladen und können ihr Projekt persönlich präsentieren. Gegebenenfalls erfolgt hier eine Vorbewertung durch den Beirat. Ob sie zur Präsentation eingeladen werden, erfahren sie spätestens zwei Wochen vor dem Termin der Beiratssitzung. Schließlich kommt es zur Entscheidung und öffentlichen Bekanntgabe. Mit dem Abschluss des Vorvertrags bzw. einer einjährigen Anhandgabe hat die Gruppe, die den Zuschlag erhielt, Zeit, um das eingereichte Konzept detailliert auszuarbeiten und einen Bauantrag zu stellen. Im Fallbeispiel befand sich das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Mittels der vorab durchgeführten Bauvoranfrage war für die Interessierten geklärt,

welche Entwicklungen auf dem Areal möglich sind. Die Ergebnisse der Bauvoranfrage sowie weitere Informationen zur Liegenschaft wurden über ein Exposé an alle Interessenten und Bewerbenden weitergegeben. Die Vergabe erfolgte im Erbbaurecht (Erbbauzins = 2,5 % des vom Liegenschaftsamt ermittelten Bodenwerts; Kinderermäßigung möglich). Den Zuschlag erhielt das beste Konzept.

Bewertungskriterien

Die Auswahl erfolgte durch eine Vergabekommission (vom Magistrat einzusetzender Beirat; Jeweiliger Ortsbeiratsvorsitzende/r, Vertreter- und Vertreterinnen der kommunalen Entwicklungsgesellschaft, Leiter und Leiterin bzw. Vertreter und Vertreterin des Stadtplanungsamts, Leiter und Leiterin bzw. Vertreter und Vertreterin der Bauaufsicht, Leiter und Leiterin bzw. Vertreter und Vertreterin des Amtes für Wohnungswesen, externe Expertin/Experte der Stadtentwicklung, geeignete Vertreter und Vertreterinnen bestehender Wohnprojekten, Leiter und Leiterin der Koordinations- und Beratungsstelle [in beratender Funktion ohne Stimmrecht])

- Die Vergabekommission kann, je nach Besonderheit der zu vergebenden Liegenschaft, die Kriterien zur Vergabe modifizieren und ergänzen sowie deren Gewichtung festlegen.
- Bewertungskriterien
 - soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Innovationsgehalt, zusätzlicher Nutzen)
 - Unterstützung der Vielfalt und Mischung im Quartier
 - inwiefern die Erstellung von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen erreicht wird
 - bauliche Aspekte wie zukunftsfähige Energiekonzepte, nutzerorientierte Gestaltung
 - Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit

- Die Priorisierung erfolgt nach den Kategorien:
 - Sehr gutes Konzept – soll untergebracht werden
 - Gutes Konzept – soll untergebracht werden, wenn noch möglich
 - Konzept weist noch Mängel auf – wird dieses Mal noch nicht berücksichtigt

Verfahrensablauf

Mitte April 2016

Start des Verfahrens, hier in Form der Anhandgabe

Mitte Juli 2016

Ende der Bewerbungsphase (Sechs Bewerbende auf zwei Liegenschaften: Niddastr. 57+59)

Ende August 2016

Beurteilung der Bewerbungen durch Beirat (Zuschlag für das Hausprojekt NiKa und die „Wohngruppe Niddastern“; Anhandgabe der Liegenschaft

Juni 2017

Erteilung der Baugenehmigung

Ergebnisse

Den Zuschlag für die Immobilie in der Niddastraße erhielt das Wohngruppenprojekt NiKa. Dabei handelt es sich um eine Gruppe von rd. dreißig Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen, die das Bürogebäude in ein selbstverwaltetes und unverkäufliches Wohnhaus mit dauerhaft bezahlbaren Mieten umwandelt. Die Teilnehmer des Projekts zeichnen sich durch unterschiedliche Hintergründe (Beruf, Alter, Familienstände) aus. Dem Projekt geht es neben einer neuen Form des Zusammenwohnens um eine gemeinschaftliche Organisation des Alltags.

Kontakt

Frankfurt
Herr Kolja Müller
Dezernat IV – Planen und Wohnen
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
069 212 34936

Quellen

Stadt Frankfurt am Main

Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

<http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/>

https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/16_Bev%C3%B6lkerung_Halbjahr2017.pdf

Stärken des Fallbeispiels

- Förderung kleinteiliger Entwicklungen wie gemeinschaftliches Wohnen oder genossenschaftliches Wohnen
- Schwer vermarktbare Flächen werden revitalisiert, langfristige Leerstände behoben und dem Gemeinwohl zur Verfügung gestellt
- Schnelle Identifizierung der Bietergemeinschaften/ Investor/in, denn der Zuschlag erfolgte ausschließlich über das Konzept. Detaillierte Planungen werden noch nicht gefordert und müssen im Rahmen der einjährigen Frist (Anhandgabe) erbracht werden

Kelsterbach

Einführung

Die Stadt Kelsterbach ist ein Unterzentrum im Landkreis Groß-Gerau mit ca. 16.000 Einwohnern (Stand 2015, Statistik Hessen) und liegt an der südwestlichen Stadtgrenze Frankfurts. Das Konzeptvergabeverfahren startete im Oktober 2016 und wird voraussichtlich 2017 abgeschlossen. Da das Verfahren zum Zeitpunkt der Erstellung des Leitfadens nicht abgeschlossen ist, entstammen die nachfolgenden Informationen aus den öffentlich zugänglichen Informationen auf der Homepage der Stadt Kelsterbach. Veräußert werden soll ein Grundstück der Stadt Kelsterbach, welches aktuell als Stellfläche genutzt wird. Das Grundstück hat eine Grundfläche von ca. 5.500 qm. Gesucht wird ein/e Investorin zum Bau von geförderten Wohnungen, frei vermietbaren Wohnungen und ggf. Eigentumswohnungen. Wie viele Kommunen im Rhein-Main-Gebiet wächst auch Kelsterbach. Das Ziel der Konzeptvergabe ist daher die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Zugezogene wie auch für die ansässige Bevölkerung. Zusätzlich sind 30 % der Wohnungen als geförderter Wohnraum auszuweisen, da in diesem Segment eine verstärkte Nachfrage besteht.

Verfahrensorganisation

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Stadt Kelsterbach. Im Vorfeld des Projekts wurden mit der Stadtverwaltung (Wohnungsamt) und der Politik

(Bauausschuss) Bedarfe zum Wohnungsbau ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der Verteilungsschlüssel zwischen gefördertem Wohnungsbau (30 %), freivermietbaren Wohnungen (30 %) und Eigentumswohnungen ggf. (40 %) festgelegt, der für eine ausgewogene Struktur an Bewohnern sorgen soll. Es wurde auch abgestimmt, dass nicht die maximale Anzahl an Wohnungen entscheidend für den Zuschlag sein soll, sondern eine Vielzahl an Kriterien, darunter auch die städtebauliche Qualität. In der Vorbereitung sind zentrale Inhalte (Ziele, Kriterien, Verfahren, Gewichtung) des Verfahrens identifiziert und abgestimmt worden. Externe Dienstleister wie Verfahrenssteuerer und Juristen sind im Zuge der Konzeptvergabe eingesetzt worden. Das Verfahren ist als mehrstufiger Wettbewerblicher Dialog konzipiert worden. Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung (Veröffentlichung des Supplements zum Amtsblatt der Europäischen Union), ein Interessenbekundungsverfahren und schließlich der Wettbewerbliche Dialog. Den Bewerbenden wurden für die Konzeptvergabe umfangreiche Daten und Dokumente (u. a. Vermessungsgrundlagen, Bodenuntersuchungen, Daten/Informationen zum Wohnungsbedarf) bereitgestellt worden. Das Grundstück, welches Gegenstand der Konzeptvergabe ist, wird an den/die Investor/in verkauft. Die Stadt gibt dafür einen Mindestkaufpreis vor, der sich am Bodenrichtwert orientiert.



← Das Projektgebiet und seine hauptsächlichliche Nutzung als Stellplatzanlage. Bildrechte NH ProjektStadt.

Bewertungskriterien

- Städtebauliches Konzept
- Architekturkonzept
- Wohnraumkonzept
- Ökologisches Konzept
- Freiflächenkonzept
- Verkehrserschließungskonzept
- Energieversorgungskonzept
- Wasserver- und Wasserentsorgungskonzept
- Realisierungszeitraum
- Kaufpreisangebot
- Vertrag

Verfahrensablauf (laufend)

17.06.2016

Bekanntmachung des Verfahrens

09.08.2016

Eingang von Bewerbungen

15.08.2016

Aufforderung zur Abgabe von konkreten Lösungsvorschlägen

19.10.2016

Nach dem Interessenbekundungsverfahren wurden Bewerbende eingeladen; Eingang von Angeboten

Bis September 2017

Mit den Bewerbenden wurden mehrere Dialogphasen verhandelt

Die Angebotsphase zum Ende ist noch nicht abgeschlossen

Ergebnisse

Das Verfahren ist noch nicht beendet.

Kontakt

Herr BGM Manfred Ockel
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach
06107 773 0

Quellen

NH ProjektStadt
Stadt Kelsterbach

Stärken des Fallbeispiels

- Durchführung einer Konzeptvergabe in Unterebenen ist möglich
- Berücksichtigung innovativer Konzeptsansätze beispielsweise für Wohnen (soziale Durchmischung) und Mobilität
- Berücksichtigung nachhaltiger und ressourcenschonender Energien und Baumaterialien

Hanau

Einführung

Hanau, Oberzentrum mit ca. 91.000 Einwohnern (Stand 2015, Statistik Hessen), hat zwischen 2008 und 2010 im zentralen Innenstadtbereich Hanaus auf einer Fläche von rd. 72 ha eine umfangreiche Konzeptvergabe durchgeführt. Anstoß für das Projekt gab die Innenstadtentwicklung Hanaus zum attraktiven Einzelhandels- und Wohnstandort.

Um den Abzug der Kaufkraft durch Konkurrenz in der Region entgegenzuwirken, setzen die Verantwortlichen in Hanau auf eine moderne Innenstadtentwicklung. Teil dieser Entwicklungsplanung war die Errichtung eines Einkaufszentrums, das „Forum Hanau“, in das Flächen für die Kommune (Stadtbibliothek, Stadtarchiv) und andere Institutionen (Wetterauische Gesellschaft, Sparkasse) integriert werden sollten. Dieses Projekt sollte mit dem Konzeptvergabeverfahren realisiert werden. Der wettbewerbliche Dialog beinhaltete zudem die Errichtung eines Kulturzentrums, eines Hotels, eines Kinos und die Schaffung moderner Wohnungen. Auch diese Planungen sollten vom Investor oder der Investorin, der/die den Zuschlag erhielt, umgesetzt werden.

Zusätzlich waren ein Konzept für den Straßenraum inklusive Zentralem Omnibusbahnhof (ZOB) und die Neuplanung fünf historischer Plätze vorgesehen.

Verfahrensorganisation

An dem Verfahren waren neben der Stadt Hanau als Ausloberin externe Dienstleister für die Prozesssteuerung beteiligt. Aufgrund der Größe und Bedeutung des Projekts erfolgte die Gründung eines großen Beirats mit 150 Personen in beratender Funktion, welche einer schriftlich fixierten Verschwiegenheitspflicht unterlagen. Die Öffentlichkeitsarbeit und die Bewertung der Lösungsvorschläge erfolgten ebenfalls durch externe Dienstleister. Das Verfahren wurde als Wettbewerblicher Dialog mit sechs Planungsphasen, anschließenden Vertragsverhandlungen und der Angebotsphase (Bekanntmachung Europaweites Vergabeportal) konzipiert. Für das Projektgebiet des „Forum Hanau“ war vor Durchführung der Konzeptvergabe bereits ein Bebauungsplan vorhanden, welcher schließlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgelöst wurde. Den Bewerbenden und



← Übersicht auf das Forum Hanau. Mit freundlicher Unterstützung von HBB mbH und RKW Architektur GmbH.

Interessierten wurden für die Konzeptvergabe sehr umfangreiche Daten und Dokumente (u.a. Kampfmittel-, Altlastengutachten sowie Archäologische Untersuchungen) zur Verfügung gestellt. Die Grundstücke, welche Gegenstand der Konzeptvergabe waren, befanden sich im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum einer städtischen Gesellschaft oder waren in Händen dritter, die vorab ihre Bereitschaft zur Veräußerung gegeben hatten.

Die Flächen sollten je nach Aufgabe veräußert oder im Eigentum der Stadt verbleiben. Veräußert wurden u.a. große Teile des Freiheitsplatzes auf dem das „Forum Hanau“ errichtet wurde. Die Räume der städtischen Verwaltung wurden langfristig angemietet.

Bewertungskriterien

- Räumliche Handlungsschwerpunkte
 - Schlossplatz
 - Hanauer Altstadt
 - Freiheitsplatz
 - Marktplatz
 - Stadtquartier um die Wallonisch-niederländische Kirche
 - Verbindende Straßenräume
- Inhaltliche Handlungsschwerpunkte
 - Handel
 - Wohnen
 - Kultur und Freizeit
 - Gastronomie und Hotel
 - Mobilität
 - Öffentliche Räume
- Wirtschaftlichkeit
- Realisierung
- Vertragliche Risikostruktur

Verfahrensablauf

19. Juni 2008

Start des Vergabeverfahrens mit Veröffentlichung im Amtsblatt der EU

8. August 2008

Bewerbungsfrist Interessenbekundungsverfahren (Acht Investoren reichten Unterlagen ein)

25. August 2008

Zulassung von sieben Investoren (erfüllen Teilnahmevoraussetzungen)

September 2008

Arbeitstermine mit Vertreter- und Vertreterinnen der Stadt Hanau und Investoren (Dialoggespräche)

31. Oktober 2008

Ende erste Dialogphase (Eingang von fünf Konzepten); Dialoggespräche

6. Februar 2009

Ende dritte Dialogphase (Einreichung der überarbeiteten Entwürfe)

10./11. Februar 2009

Vorstellung der Pläne vor dem Beirat Wettbewerblicher Dialog; Dialoggespräche

19. März 2009

Ende fünfte Dialogphase (Einreichung der überarbeiteten Entwürfe)

September 2009

Sechstes Dialoggespräch mit den drei ausgewählten Vertreter- und Vertreterinnen

26. Oktober 2009

Entscheidung für zwei Bewerbende in der nächsten Dialogphase

16. November 2009

Start der Vertragsverhandlungen mit beiden Investoren

Dezember 2009

Einleitung der Angebotsphase

10. Mai 2010

Ende der Angebotsphase (Einreichung der Angebote)

Ende Mai 2010

Bewertung der Angebote durch Magistrat und Stadtverordnetenversammlung

21. Juni 2010

Zustimmung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Entwicklung Freiheitsplatz“ und dem Bebauungsplan „Westlich des Freiheitsplatzes“

Ergebnisse

Für die Realisierung des integrierten Forums Hanau mit Einzelhandelsflächen (22.000 qm), Stadtbibliothek, Stadtarchiv, Flächen der Wetterauschen Gesellschaft und Tiefgarage ist ein Teilbereich des Freiheitsplatzes veräußert worden. Die öffentlichen Flächen im Projektgebiet wurden anhand der Aufgabenstellung (integrierte Stadtraumplanung entlang ausgewählter Straßenzüge und fünf historischer Plätze) überplant und entwickelt, verblieben aber im städtischen Eigentum. Die Bauflächen für den Wohnungsbau wurden ebenso veräußert. Das Thema Wohnen (Pflichtaufgabe im Bereich der Wallonisch-Niederländischen Kirche) wurde ebenfalls umfangreich und kleinteilig bearbeitet. In der Projektbeschreibung heißt es: „Um das Potenzial einer vitalen Zielgruppenmischung und eines Zuzugs in die Innenstadt realisieren zu können, gilt es, die Wohnungsbestände in jeder Hinsicht zukunftsgerichtet und zielgruppenbezogen zu modernisieren und im Bedarfsfall mit Neubauten zu ergänzen. Hierzu ist eine zeitnahe und langfristige Aktivierung aller Wohnungsbaugesellschaften und Eigentümer mit Beständen in der Innenstadt notwendig. Insbesondere den Beständen im Süden der Innenstadt kommt aufgrund ihrer Lage eine besondere Schlüsselfunktion zu.“

Hintergrund für diese Entscheidung zum Neubau von Wohnraum war ein erkennbarer Verfall der Bestandwohngebäude. Um einer monotonen

Bewohnerstruktur vorzubeugen, wurde das Leitbild urbaner Heterogenität vorgegeben. Es „werden unterschiedliche Wohnformen, vom Single-Apartment über Familienwohnen bis hin zu altersgerechten Wohnformen angeboten. Der Schwerpunkt liegt jedoch auf innenstadt-typischem Geschosswohnen mit mittlerem Ausstattungsniveau.“

Angeboten wurden frei vermietbare Wohnungen und Eigentumswohnungen. Das Spektrum reichte von 1-Zimmer- bis 4-Zimmerwohnungen sowie einzelne 5-Zimmer-Maisonettwohnungen, das Ganze auf einer Grundfläche von 9.145 qm mit einer Bruttogrundfläche von 25.000 qm an der Wallonisch-Niederländischen Kirche (in Summe 230 Wohneinheiten).“

Bauherr für die Wohnimmobilien war bzw. ist Bouwfonds, die die Auflagen des Siegers HBB übernommen hat. Im Bereich zwischen Hahnenstraße/Französische Allee, Gärtnerstraße und Karl-Röttelberg-Straße entstehen ca. 30 geförderte Wohnungen (6,67 €/qm) und weitere 120 freivermietbare Wohnungen.

Kontakt

Herr Martin Bieberle
Fachbereichsleiter Personal, Organisation und Kommunikation
Am Markt 14-18
63452 Hanau
06181 295 0

Quellen

NH ProjektStadt

Stadt Hanau

<https://www.op-online.de/region/hanau/hanau-neue-wohnungen-westkarree-2318283.html>

Stärken des Fallbeispiels

- Integration verschiedenster Themen zur Entwicklung der Hanauer Innenstadt (Einzelhandel, Wohnen, Straßen und Plätze, Kultur)
- Partei- und beteiligtenübergreifende Zustimmung zum Stadtumbau
- Umsetzung eines umfangreichen Stadtumbauprogramms



↑ Wohnungsbau an der Wallonisch-Niederländischen Kirche. Mit freundlicher Unterstützung von HBB mbH und RKW Architektur GmbH.

Friedrichsdorf

Einführung

Die Stadt Friedrichsdorf ist mit ca. 25.000 Einwohnern (Stand 2015, Statistik Hessen) ein Mittelzentrum im Hochtaunuskreis, rd. 16 km nördlich von Frankfurt am Main gelegen. Den Anstoß für die Anwendung der Konzeptvergabe gab die städtische Zielvorstellung, aufgrund hoher Nachfrage von Zuziehenden und Ansässigen eine innovative ökologische Siedlung zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs zu entwickeln. 2011/2012 erarbeitete eine Kommission gemäß § 72 HGO - bestehend aus Bürgermeister und Erstem Stadtrat, Vertreter- und Vertreterinnen aller Fraktionen, der Stadtverwaltung, von Vereinen und Verbänden (Seniorenbeirat, Ausländerbeirat, NABU Friedrichsdorf, BUND Friedrichsdorf, fambinis Familienzentrum Friedrichsdorf e.V. und VdK Ortsverband Friedrichsdorf) plus eine Bürgerin und ein Bürger aus Friedrichsdorf - Empfehlungen zu Zielen, Kriterien und dem Verfahren. Das Vergabeverfahren startete im November 2013 und lief über einen Zeitraum von ca. 15 Monaten. Gegenstand des Projekts war der Verkauf von rd. 7 ha städtischer Fläche für Wohnzwecke zu einem Mindestverkaufspreis. Mit der Konzeptvergabe wurde das Ziel verfolgt, ein Stadtquartier mit besonderen architektonischen, städtebaulichen, soziokulturellen und ökologischen Qualitäten zu schaffen. Zentrale Bestandteile des Projekts waren, neben der Realisierung einer Ökosiedlung inklusive Kindertagesstätte und Einbindung in die Grünraumstruktur, der Rückbau der auf dem Areal vorhandenen Sportanlagen sowie die Verlegung einer Schießanlage. Das im Gebiet befindliche Feuerwehrgerätehaus war in die Planungen einzubeziehen.

Verfahrensorganisation

Die Verfahrenssteuerung oblag einem externen Dienstleister. Das Verfahren wurde in intensiver Zusammenarbeit von Stadt, Verfahrenssteuerer und juristischer Beratung, auch unter Einbeziehung von Schützenverein und Feuerwehr, vorbereitet, um vorab relevante Inhalte wie Ziele, Kriterien, Verfahrensablauf und -organisation zu identifizieren. Das Verfahren ist schließlich

als mehrstufiges Verhandlungsverfahren (Bekanntmachung im Europaweiten Vergabeportal) konzipiert worden.

Den Bewerbenden und Interessierten sind im Rahmen der Konzeptvergabe sehr umfangreiche Daten und Dokumente (u.a. die Bewertungsmatrix, der Anforderungskatalog Neubau Schießanlage, ökologische Gutachten, Lärmgutachten) bereitgestellt worden. Als Aufwandsentschädigung haben die Bietenden 5.000 € in der ersten Verhandlungsphase und 3.000 € in der zweiten Phase erhalten.

Nach Abschluss des Verfahrens ist das Areal an den Bietenden mit der höchsten Punktzahl verkauft worden. Dieser hatte auch die Herstellung der neuen Schießanlage sicherzustellen, sowie planerische und gutachterliche Leistungen des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen.

Bewertungskriterien

- Integrierte Quartiersentwicklung
 - Gesamtkonzept (Städtebau, Ökologie, Freiflächen)
 - Konzept für Verkehrsinfrastruktur und Erschließung
 - Gebäudekonzept
- Wirtschaftlichkeit und Vertragswerk
 - Kaufpreisangebot
 - Vertrag

Verfahrensablauf

13. November 2013

Beginn des Verfahrens mit Teilnahmewettbewerb (Interessenbekundungsverfahren)

Januar 2014

Auswahl von sechs Bewerbenden

März bis August 2014

Erste und zweite Verhandlungsphase, Schwerpunkt Planung; Abgabe vertiefter Lösungsvorschläge (vier Bietende)

September 2014

Ausstellung der Entwürfe im Rathaus

September bis Dezember 2014

Dritte und vierte Verhandlungsphase, Schwerpunkt Vertrag

Januar 2015

Abgabe des finalen Angebots (vier Bietende)

26. März 2015

Zuschlagsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung

Ergebnisse

Auf dem Projektgebiet werden durch den Sieger des Verhandlungsverfahrens, die FRANK-Gruppe, ca. 350 Wohneinheiten in über 150 Gebäuden realisiert. Der Wohnungsbau umfasst Geschosswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser in unterschiedlichen Typen und Preisklassen für verschiedene Zielgruppen.

Die Wohnform „Seniorenwohnen“ wird auf 49 Wohnungen – davon 25 öffentlich gefördert – durch die Frank Seniorenanlagen GmbH in enger Verbindung mit dem Kindergarten umgesetzt. Am Quartiersplatz gelegen befindet sich hier der soziale Mittelpunkt des neuen Wohngebiets.

Der Geschosswohnungsbau wird durch die Frank Heimbau Main/Taunus GmbH realisiert (ca. 15.000 qm Grundfläche) realisiert. Die Wohnungsgrößen variieren von 1-Zimmer- bis 5-Zimmerwohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Ein Blickfang wird der komplett als Holzhaus geplante Wohnturm an der Spitze des Quartiersparks.

Die autofreie Gartenstadt (Doppel- und Reihenhäuser) im ersten Bauabschnitt, sowie die Ketten-, Doppel und Stadthäuser des zweiten Bauabschnitts



↑ Reihenhäuser und Doppelhaushälften prägen Bereiche der Ökosiedlung. Mit freundlicher Unterstützung der Frank-Gruppe.

(insgesamt ca. 30.000 qm Grundfläche) werden durch die Bauhaus Wohnkonzept GmbH umgesetzt.

Das Projekt zeichnet sich insbesondere durch seine hohen ökologischen Standards aus.

Das Freiflächenkonzept ergänzt gezielt erhaltene Bestandsbäume durch zahlreiche Neupflanzungen. Die stark durchgrünte Struktur der Siedlung reduziert die Eingriffsintensität auf ein Minimum. Belange des Artenschutzes konnten in unmittelbarer Nähe ausgeglichen werden.

Stärken des Fallbeispiels

- Die aus der Stadtgesellschaft zusammengesetzte Kommission zur Vorbereitung der Projekthalte war ein wichtiger Bestandteil. Es stärkte die gesellschaftliche Akzeptanz der Gesamtmaßnahme.
- Die komplexen Anforderungen wurden von den Bietenden angenommen und mit hohem Engagement gelöst. U.a. die Erstellung der Ökobilanz durch die Bietenden erforderte eine Hinzunahme externer Berater. Es wurden Kompetenzen und Kooperationen auch für weitere Projekte aufgebaut.
- Die städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Ziele der Stadt konnten erreicht werden. Das durchgängig nach ökologischen Aspekten konzipierte Wohnquartier mit über 350 Wohneinheiten wird umgesetzt.

Im Mittelpunkt des energetischen Konzepts steht ein Eisspeicher, der zentral und bedarfsgerecht die Energie für die Wärmeerzeugung liefert. Diese innovative Technologie soll später für Bewohner und Besucher in einem Showroom zugänglich sein. Daneben sorgen die Verwendung von ökologischen Baustoffen, ein energieeffizienter Quartiersbetrieb und Bauweisen gemäß KfW-Effizienzhaus 55 bzw. 40 auf Grundlagen der ab 2016 geltenden verschärften Anforderung der EnEV (2014), für eine ausgezeichnete Ökobilanz.

Das Mobilitätskonzept integriert alle Verkehrsarten und umfasst neben dem Fuß- und Radverkehr ein E-Mobilitäts- und Car-Sharing-Angebot.

Kontakt:

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
 Ilka Rosenthal
 Stadtplanungs, Umwelt- und Hochbauamt
 Hugenottenstraße 55 61381 Friedrichsdorf
 Tel.: 06172 731-1293
 E-Mail: ilka.rosenthal@friedrichsdorf.de
www.friedrichsdorf.de
www.stadt25-friedrichsdorf.de/projekte/oekosiedlung

Quellen:

NH ProjektStadt
 Stadt Friedrichsdorf

Landau

Einführung

Die Stadt Landau ist Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen und hat ca. 46.500 Einwohner (Stand 2017, Statistik Rheinland-Pfalz). Landau liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar zwischen Karlsruhe, Mannheim und Kaiserslautern.

Die Konzeptvergabe wird im Zuge der Konversion einer ehemaligen Militärfäche (Etienne-Foch-Kaserne) durchgeführt. Gegenstand des Projekts ist der Verkauf und die Entwicklung von insgesamt ca. 24 ha großen Arealen, welche aufgrund der Größe des Gesamtgebiets in mehreren Realisierungsabschnitten erfolgt. Die Vermarktung und Entwicklung der unterschiedlichen Baufelder erfolgt parzellenweise (Vergabe von Einzelgrundstücken oder kleinen Paketen). Der Vermarktungsbeginn von ersten Teilflächen war im Jahr 2011. Die Entwicklung und Vermarktung soll bis mindestens 2021 andauern. Aus der räumlichen

Überlagerung mit einer Landesgartenschau (2015) wurden Qualitätsgewinne für das neue Stadtquartier erzielt werden. Das Ziel der Maßnahme ist die Konversion eines ehemaligen Kasernengeländes und die Entwicklung eines zukunftsweisenden Wohnquartiers für 1.500–2.000 Menschen und die Schaffung von bis zu 300 Arbeitsplätzen, wobei eine Verzahnung von Stadt und Landschaft stattfinden soll. Das neue Stadtquartier soll den Gartenstadtgedanken aufnehmen und autoarm sowie energieoptimiert sein. Bei der Entwicklung soll der Denkmalschutz bzw. -erhalt ebenso wie innovative Ansätze Berücksichtigung finden. Grundlage der Konzeptvergabe stellen der rechtskräftige Beschluss des Bebauungsplans (2014) und der Beschluss der städtebaulichen Rahmenplanung (2015) sowie einer Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel für Bauherren, Architektinnen und Architekten sowie Investorinnen und Investoren (2016) dar.



↑ Der geplante Anbau aus südöstlicher Perspektive. Mit freundlicher Genehmigung von Bau4 Architekten.

Verfahrensorganisation (am Beispiel des Baufelds 10)

Die Stadt Landau und ein externer Projektsteuerer als Treuhänder und Grundstückseigentümer sind die zentralen Akteure in diesem Verfahren. Nach der Ausschreibung und dem Eingang der Angebote erfolgt die Bewertung der Angebote nach anonymer Vorprüfung der fachlichen Kriterien durch ein ausgewähltes Gremium. Dieses setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung der Stadt Landau, ein das Verfahren begleitendes Büro sowie Mitgliedern des Bauausschusses der Stadt Landau und je einem externen Experten aus den Gebieten der Stadtplanung, der Architektur sowie der Landschaftsplanung. Die Ermittlung des besten Angebots erfolgt in vier Schritten:

- Vorstellung, Diskussion und Bepunktung der anonymen Entwürfe in der Jury
- Öffnung der Kaufpreisangebote (sofern es keine Festpreisvergabe ist) und Erstellung der endgültigen Reihenfolge, die dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird.
- Öffnung und Prüfung (Ausschlusskriterien) der Bietererklärungen, welche bis zum Vergabeabschluss anonym bleiben.
- Vergabeentscheid durch Stadtrat

Die erfolgreichen Bietenden werden zu Gesprächen mit dem Stadtbauamt und dem Prozesssteuerer eingeladen. Zum Abschluss des Vergabeverfahrens erfolgt eine anonyme und öffentliche Ausstellung der Konzepte. In allen Fällen erfolgt der Verkauf mindestens zum Verkehrswert, in den meisten Fällen jedoch stellt die Höhe des Kaufpreisgebots ein Kriterium dar, wobei Konzeptqualität vor Gewinnmaximierung steht (Angebotspreis mit Gewichtung von nur 40 %).

Im Rahmen dieses Projektsteckbriefs erfolgt die Erläuterung des Landauers Ansatzes am Beispiel des Baufelds 10, welches ca. 9.077 qm und zwei aufstehende Bestandsgebäude (einmal Denkmalschutz und einmal erhaltenswerte Substanz) umfasst. Als eines der wenigen Baufelder wurde dieses Baufeld zu 100 % nach fachlichen Kriterien vergeben. Der Verkaufspreis für das Baufeld 10 war ein Festpreis und betrug 2.060.479,00 € (227 €/qm). Eines der Ziele für dieses Baufeld war die Schaffung von sozialem

Wohnraum auf 50–75 % der Bruttogeschossfläche (BGF). Den Interessierten wurden für die Bewerbung relevante Daten bereitgestellt. Dabei handelte es sich zum einen um allgemein zugängliche Dokumente wie einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landau, den Bebauungsplan inklusive Schallschutzgutachten, den städtebaulichen Rahmenplan inklusive Gestaltungshandbuch, den Vermarktungslageplan, Informationen zur Denkmalzone und Informationen zur geologischen Situation. Nach Zahlung einer Schutzgebühr in Höhe von 150,00 € wurden weitere Dokumente und Daten zum Download bereitgestellt (u.a. Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Fotos der Bestandsgebäude, Luftbildaufnahmen, baufeldbezogene Informationen zu Baugrund und Altlasten). Für jedes Baufeld gab es zudem ein separates Anlagedokument, in dem eine Kurzbeschreibung des Baufeldes, d.h. der städtebaulichen Qualitäten, der städtebauliche Zielvorstellungen für das Baufeld, der Nutzungsvorgaben, der städtebauliche und gestalterische Vorgaben, der Grundsätze der Ausschreibung und der Bewertungskriterien enthalten waren.

Bewertungskriterien

- Städtebauliche Qualität
 - Städtebauliche Planung
 - Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
 - Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit
- Image und Innovation
 - Architektursprache
 - Nahmobilität
- Soziale Kriterien
 - Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen
 - Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld
 - Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung
 - Wohnqualität/ Wohnformen

Verfahrensablauf

Juli 2015

Stadtratsbeschluss zur Ausschreibung

August - September 2015

Grundstücksausschreibung

Oktober 2015

Rückfragenkolloquium

Dezember 2015

Abgabe der Gebote

Januar/Februar 2015

Vergabeentscheidung

März 2016

Vergabeentscheidung, Entwurfsüberarbeitung und Kaufvertragsverhandlungen

Juni 2016

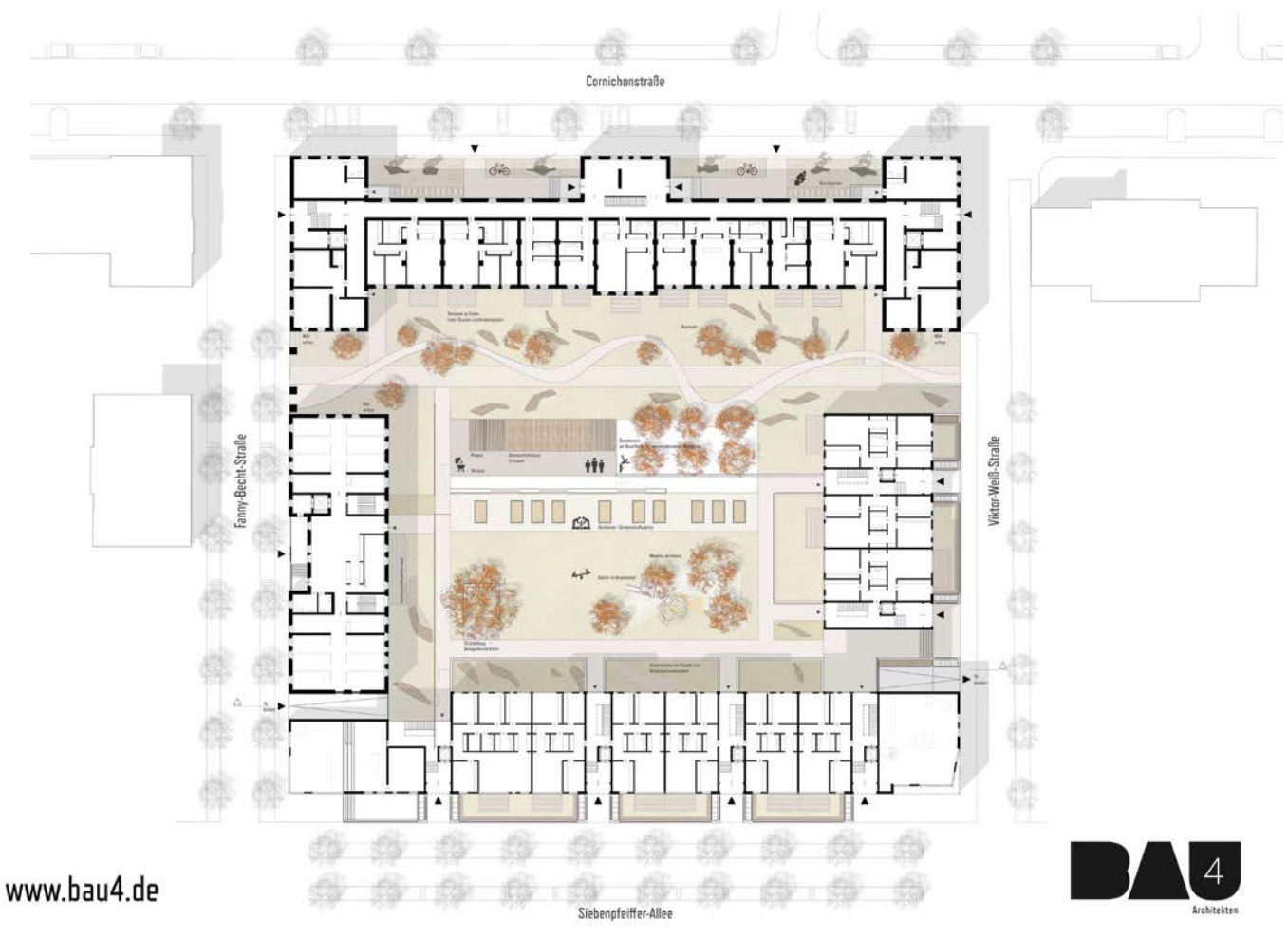
Kaufvertrag und Entwurfsüberarbeitung zusammen mit der Verwaltung

November 2016

Kaufvertragsschluss

Mai 2017

Baubeginn



www.bau4.de

BAU
4
Architekten

↑ Grundrisse der geplanten Neubauten und des Bestandgebäudes (oberer Bereich). Mit freundlicher Genehmigung von Bau4 Architekten.

Ergebnisse

Auf dem insgesamt rund 9.000 qm großen Baufeld werden 114 Wohneinheiten entstehen, auf über 55 Prozent der gesamten Fläche wird Wohnraum entstehen, der den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung des Landes (sozialer Wohnungsbau) entspricht. Die vorgesehenen Wohnungen stellen einen Mix von Eigentums- und Mietwohnungen (1-Zimmer- bis 4-Zimmer-Wohnungen), wobei durchgängig Barrierefreiheit gewährleistet werden soll.

Stärken des Fallbeispiels

- Kombination von vorgeschalteter Landesgartenschau und erfolgreicher Militärkonversion
- Gesicherte Umsetzung eines vorgegebenen städtebaulichen Konzeptes in verschiedenen dem Wohnungsmarkt und den Nutzerbedürfnissen angepasste Wohnformen und Wohngebietsentwicklung
- Etablierung genossenschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnungsformen; gestärkte Nachbarschaften durch mindestens 10 Baugruppen-Projekte
- Zusammenarbeit von Bauträgern und einer privaten Bauherrengemeinschaft in einem Projekt möglich

Kontakt

Frau Juliane Letz
Stadtplanungsamt
Königstraße 21
76829 Landau in der Pfalz
06431 136100

Quellen

PPT Stadt Landau

Verkaufsexposé 2015

<http://www.landau.de/Verwaltung-Politik/Pressemitteilungen/Wohnpark-Am-Ebenberg-Vorstellung-des-Konzeptes-f%C3%BCr-das-Baufeld-10-Hirsch-und-Ingenthron-St%C3%A4dtebauliches-wohnungs-und-sozialpolitisches-Signal-f%C3%BCr-Landau-durch-Schaffung-von-sozialem-Wohnraum-.php?object=tx,2644.5.1&ModID=7&FID=1815.6275.1&NavID=2644.13&La=1>

http://wohnpark-am-ebenber.de/files/2015/08/Anlage-1_Baufeld-10.pdf

<http://www.bau4.de>



Hamburg

Einführung

Die Stadt Hamburg hat ca. 1,83 Millionen Einwohner (Stand 2016, Statistik Hamburg). Im Zuge der Entwicklung der Hafencity Hamburg und des Quartiers Baakenhafen fand die Konzeptvergabe als Verfahren unter anderem für das Grundstück 83 b Anwendung. Für jedes Quartier der Hafencity wurden eigene städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt und daraus Bebauungspläne abgeleitet.

Für das Quartier Baakenhafen im östlichen Teil der Hamburger Hafencity sind vordergründig Wohn- und Freizeitnutzungen mit ausgeprägten Grünstrukturen vorgesehen. Zentrale Zielsetzungen für den Wohnungsbau sind eine soziale und demographische Mischung, Familienorientierung sowie die Schaffung von seniorenorientierten Wohnformen. Für das Areal Baakenhafen wurde der Bebauungsplan Hafencity 11 erstellt. Das im Zuge dieses Leitfadens vorgestellte Beispiel des Grundstücks 83 b liegt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Neben der festen Verankerung von Quoten für den geförderten Wohnungsbau im Quartier (1. und 2. Förderungsweg) wurde hinsichtlich der Entwicklung des Quartiers die Bedeutung von Baugemeinschaften aufgrund ihrer Funktion als frühzeitlicher Förderer von nachbarschaftlichen Netzwerken aufgeführt und auf deren Berücksichtigung aufmerksam gemacht.

Angedachte Nutzungen für das Grundstück 83 b waren neben der Hauptnutzung Wohnen, Flächen für Büro, Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohn-Arbeitskonzepte und urbane Produktion. Das Grundstück 83 b umfasst ca. 3.460 qm, mit einer möglichen Geschossfläche (GF) von rd. 12.500 qm (rd. 9.100 qm GF Wohnen, bei Wohnnutzung ab dem 1.Obergeschoss bis maximal 11.200 qm GF Wohnen möglich), wobei das Grundstück insgesamt mit 4-7 Geschossen bebaubar ist. Für die Büronutzung in den unteren Geschossen waren rd. 3.100 qm vorgesehen. Ca. 300 qm Geschossfläche im Erdgeschoss wurden für publikumsbezogenen Nutzungen vorgesehen. Die Wohnnutzung für das Grundstück 83 b durfte alle für das Quartier angedachten Wohnungssegmente umfassen, wobei jedoch ein Mindestanteil von einem

Drittel der anrechenbaren Wohngeschossfläche im geförderten Bereich (1. und 2. Förderungsweg, sonstige Fördersegmente) und von diesem Drittel mindestens ein Drittel bis maximal 50 % im 1. Förderungsweg liegen musste. Zudem wurde verlangt, dass die Bewerbung mindestens drei unterschiedliche Konzepte hinsichtlich Verfügungsform und Zielgruppen beinhaltet. Zudem war die Einbeziehung von Baugemeinschaften und inklusive Wohnkonzepten gewünscht. Weitere innovative Wohnformen wurden begrüßt. Die Bereitschaft zu einer gemeinsamen Projektrealisierung zwischen klassischem Wohnungsbauinvestor und Baugemeinschaft konnte so forciert werden.

Verfahrensorganisation

Träger der Entwicklung ist die HafenCity Hamburg GmbH, die eine privatrechtliche Gesellschaft im Besitz der Stadt Hamburg ist. Sie vertritt treuhänderisch das für die Entwicklung gebildete Sondervermögen, das aus den zu entwickelnden Grundstücken besteht. Die Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt. Die Hafencity GmbH führt die Vergaben der einzelnen Grundstücke durch und finanziert sich sowie die notwendige Infrastruktur aus den Grundstücksverkäufen. Bei der Vergabe von Grundstücken für Wohnzwecke ist maßgeblich die Qualität der Nutzungskonzepte ausschlaggebend. Je Baugrundstück (wie z.B. für das Fallbeispiel Grundstück 83 b) wurden individuelle Exposés und Kriterien zur Bewerbung erstellt. Die Exposés umfassen alle wesentlichen Informationen zur Historie, gewünschten Nutzung, Bewertungskriterien und vorliegende Untersuchungen (sofern vorhanden). Relevante Dokumente, wie der zugehörige Bebauungsplan und Gutachten werden zudem bereitgestellt. Nach der Ausschreibung mittels Konzeptvergabe erfolgt der Zuschlag nach Bewertung durch die Kommission für Bodenordnung (ein Vorsitzender, zwei Verwaltungsmitarbeiter, acht Bürgerschaftsvertretende (Parlament) und 14 Vertretende der sieben Bezirksparlamente) und mündet in eine Anhandgabe von 18 bis 24 Monaten. In dieser Zeit musste der Bewerber, welcher den Zuschlag erhielt



← Das Gebäude (links) vom Baakenhafen aus gesehen. Mit freundlicher Unterstützung der Frank-Gruppe.

(FRANK Siedlungsbaugesellschaft und Planungsgemeinschaft Ankerplatz) einen Architekturwettbewerb gemäß RPW 2015 (Richtlinien für Planungswettbewerbe der Freien und Hansestadt Hamburg) ausloben und durchführen. Während der Anhandgabe kann folglich auch eine Baugenehmigung gestellt werden. Die HafenCity Hamburg GmbH, die Behörden und Bietende stehen während dieser Zeit im ständigen Dialog. Schließlich erfolgen der Grundstückverkauf und der Baubeginn.

Bei dem angewandten Verfahren (Grundstück 83 b) handelt es sich um ein Gebotsverfahren (Konzept-Preisverfahren). Das beste Konzept in Verbindung mit einem angemessenen Preisgebot erhält den Zuschlag. Das Konzept ist dabei mit 70 % und der Preis mit 30 % gewichtet. Zur Teilnahme sind sowohl Einzelbewerber als auch Bewerbungsgemeinschaften berechtigt. Angebote können von Bauherren als Bestandhalter, Projektentwicklern und Eigennutzern abgegeben werden.

Bewertungskriterien

- Formale Anforderungen (Teilnahmeberechtigung, Einhaltung Verfahrensablauf, etc.)
- Mindestanforderungen
 - Angebot eines geförderten Wohnungsbauteils
 - Für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum: Einverständnis mit den Umsetzungsrahmenbedingungen
 - Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs mit einer ausreichenden Zahl von Architekten und Architektinnen
- Bewertungskriterien
 - Nutzungskonzept
 - Belastbarkeit der Projektrealisierung
 - Besondere Nachhaltigkeitsmerkmale
 - Preisgebot

Verfahrensablauf

September 2015

Ausschreibung des Grundstücks 83 b mittels Konzeptvergabe als Anhandgabe

Dezember 2015

Ende der Auslobungsphase für das Grundstück 83 b (Zuschlag Frank-Gruppe und Planungsgemeinschaft Ankerplatz)

November 2016

Start Architektenwettbewerb (Versand der Unterlagen und Rückfragen)

Dezember 2016

Rückfragenkolloquium

Ende Februar 2017

Abgabe der Arbeiten

Mitte April 2017

Preisgericht

Mitte 2020

Fertigstellung geplant

Ergebnisse

Den Zuschlag für das Baufeld 83 b erhielt die FRANK-Gruppe zusammen mit der Planungsgemeinschaft Ankerplatz. Der Investor wird das Bauvorhaben zudem mit der Alsterdorfer Assistenz (Investor für betreutes Wohnen) als sozialem Träger umsetzen. Die auf dem Grundstück vorgesehene Nutzung wird 25 Eigentumswohnungen, 42 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 33 Wohnungen der Baugemeinschaft Ankerplatz sowie Büro-, Gastronomie- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss umfassen. Im Zuge des Projekts werden 17 Wohnungen an Menschen mit Behinderung vermietet.

Kontakt

Herr Jürgen Desler
Hafencity Hamburg GmbH
Osakaallee 11
20457 Hamburg
040 37426 0

Quellen

<http://www.hafencity.com/de/faq-konzepte-planung/wie-werden-grundstuecke-an-bauherren-vergeben-.html>

<https://www.drost-consult.de/de/projekte/hafen-city-hamburg-ankerplatz-baakenhafen---367/>

<http://www.frankgruppe.de/projekte-baakenhafen/>

<http://www.hafencity.com/de/faq-konzepte-planung/wie-werden-grundstuecke-an-bauherren-vergeben-.html>

Stärken des Fallbeispiels

- Schnelles Verfahren, da Zuschlagsentscheidung nur nach Konzept (ohne Architektur und Finanzierung) erfolgt (Beginn der Anhandgabephase)
- Finanzierung, Architektur müssen erst in der Anhandgabephase vorliegen
- Schnelles Verfahren, um großflächig zahlreiche Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet abzuwickeln, da das Bearbeitungsteam standardisiertes Verfahren anwendet
- Innovative Anforderungen, da Baugruppen in den Ausschreibungsunterlagen eingefordert wurden

11

Serviceteil



Der Leitfaden und weitere Informationen finden Sie auf <https://umwelt.hessen.de/>. Weitere Literaturhinweise finden Sie

in der Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität, erstellt durch die Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und den Hessischen Städtetag (https://www.akh.de/fileadmin/download/Vergabe_und_Wettbewerbe/Vergabe_%C3%B6ffentlicher_Grundst%C3%BCcke_nach_Konzeptquali%C3%A4t/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf, 06.10.2017)

- beim Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz (https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Kommunale_Grundstuecksgeschaeft_e_und_Konzeptvergaben.pdf, 06.10.2017)
- bei der Stadt Köln im Leitfaden zur Konzeptvergabe städtischer Grundstücke (<https://politik-bei-uns.de/file/57ca60841ae6a049c61ff229>, 06.10.2017)
- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in Kooperation mit Das Bündnis - Bezahlbares Wohnen und Bauen (<http://www.bmub.bund.de/fileadmin/>

[Daten_BMU/Download_PDF/Wohnungswirtschaft/buendnis_arbeitsgruppen_handlungsempfehlungen_bf.pdf](#)); ein konkretes Dokument befindet sich in der Erstellung.

Weitere Kontaktadressen zu diesem Thema sind:

- Bündnis für bezahlbares Wohnen im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
11055 Berlin
030 18 3050
buendnis@bmub.bund.de
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Frau Gertrudis Peters
Bierstädter Straße 2
65189 Wiesbaden
0611 173 80
peters@akh.de
- Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen
Frau Birgit Kasper
Adickesallee 67-69
60322 Frankfurt am Main
069 9150 1061
info@gemeinschaftliches-wohnen.de

Darstellung des Gesamtprozesses einer Konzeptvergabe

Findungsphase	<ol style="list-style-type: none"> 1. Feststellung einer Unterversorgung mit günstigem Wohnraum bzw. mit gewünschten Wohnformen in Bevölkerung, Politik und Fachverwaltung (Kapitel 5) Es erfolgt die Zielformulierung und Aufgabenstellung 2. Formulierung der Bedarfsbeschreibung und Ableitung einer ersten Maßnahmenbeschreibung zur Bedarfsdeckung (Feststellung des momentanen und zukünftigen Bedarfs), Identifizierung eines oder mehrerer Grundstücke Durchführung einer Marktabfrage Ggf. Ankauf des Grundstückes, der Grundstücke (Kapitel 5) oder Wertermittlung des kommunalen Grundstücks (Kapitel 3) Beachtung beihilferechtlicher Vorschriften, wenn eine Veräußerung unter Verkehrswert geplant ist 3. Einholen weiterer Hinweise und Anregungen aus Fachverwaltung und politischen Gremien, ggf. Ergänzung durch Bürger und Zivilgesellschaft Prüfung der Bedarfsermittlung im Sinne einer Integrierten Stadtentwicklung (KiTa-Plätze, Erschließung, Versorgung, Freiraum, ...), des Vergabeverfahrens (Kapitel 9) und möglicher externer Beratung (Kapitel 5) Vergaberechtliche Prüfung, ob zur Zielerfüllung in Bezug auf die Veräußerung oder Verpachtung des kommunalen Grundstücks ein formales Vergabeverfahren zwingend durchgeführt werden muss oder nicht. Falls dies erforderlich ist (Bestellbau) ist die Prüfung erforderlich, ob europaweit nach der KonzVgV oder national nach der VOB/A die Baukonzession zu vergeben ist. Entscheidung über die Verfahrensart (Verhandlungsverfahren, Wettbewerblicher Dialog, etc.) (Kapitel 9) 4. Politische Abstimmung der Inhalte und Beschluss zur Durchführung einer Konzeptvergabe, mit einer Preisbewertung, die deutlich geringer gewichtet ist als das Konzept 										
Analysephase	<ol style="list-style-type: none"> 5. Prüfung notwendiger Unterlagen und Erstellung dieser (beispielhaft): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">→ Bodengutachten</td> <td style="width: 50%;">→ Einzelhandelsgutachten</td> </tr> <tr> <td>→ Altlasten</td> <td>→ Prüfung Beihilfenrecht (Kapitel 3)</td> </tr> <tr> <td>→ Kampfmittel</td> <td>→ Erstellung elektronischer Plangrundlage</td> </tr> <tr> <td>→ Ggf. Archäologie</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>→ Umweltrelevante Gutachten</td> <td></td> </tr> </table> 6. Zusammenführung der Unterlagen und Erstellung der Projektbeschreibung (Kapitel 6) Festlegung der Inhalte, der Wertungs- und Eignungskriterien mit Gewichtung (Kapitel 7), des Bewertungsgremiums, der Anlagen, Ablaufplan und Termine 	→ Bodengutachten	→ Einzelhandelsgutachten	→ Altlasten	→ Prüfung Beihilfenrecht (Kapitel 3)	→ Kampfmittel	→ Erstellung elektronischer Plangrundlage	→ Ggf. Archäologie	...	→ Umweltrelevante Gutachten	
→ Bodengutachten	→ Einzelhandelsgutachten										
→ Altlasten	→ Prüfung Beihilfenrecht (Kapitel 3)										
→ Kampfmittel	→ Erstellung elektronischer Plangrundlage										
→ Ggf. Archäologie	...										
→ Umweltrelevante Gutachten											
Durchführungsphase	<ol style="list-style-type: none"> 7. Politischer Beschluss zur Projektbeschreibung und zum Start der Konzeptvergabe 8. Bekanntmachung eines Vergabeverfahrens zur Durchführung der Konzeptvergabe gem. den vergaberechtlich vorgesehenen Regelungen oder vergleichbare Bekanntmachungen im Fall von Anhandgaben oder bei Konzeptvergaben, bei denen nicht der Zwang zur Durchführung eines Verfahrens nach der KonzVgV oder nach VOB/A besteht. Kapitel 9 gibt einen Überblick auf geeignete Verfahrensarten und deren Anwendbarkeit. 9. Bewertung der Lösungsvorschläge anhand der Bewertungsmatrix und Zuschlagsentscheidung durch die politischen Gremien 										

Projektsteckbrief

1. Verfahrensgegenstand und Zielsetzung

2. Überblick auf Aufgabenstellung

- Verfahrensart
- Ziel

3. Informationen zur Kommune (Geographie, Soziodemographie)

- Geographie
- Soziodemographie
- Verkehr

4. Informationen zum Grundstück

5. Lage im Stadtraum

- Infrastruktur (Verkehrliche Anbindung, Motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr, öffentliche Einrichtung, Nahversorgung)
- Flurstücknummern
- Planungsrecht (Regionalplanung, Flächennutzungsplan, B-Plan/ Vorhabenbezogener B- und Erschließungsplan, §34 BauGB)
- Aussagen aus dem Grundbuch

6. Aufgabenstellung, Konzeptbeschreibung

7. Vorgesehene Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe, ...)

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Höhe, Tiefe, Anzahl Vollgeschosse, Staffelgeschosse, offene/ geschlossene Bauweise ...)
- Sonstige Themen (Klima, Mobilität, geförderter Wohnraum...)

8. Verfahren

- Rechtsrahmen, Verfahrensart
- Vorstellung Verfahrensablauf
- Teilnahmeberechtigung, Anforderungen
- Form und Frist (Anzahl der Dokumente, elektronische und/ oder schriftliche Abgabe, Datum und Uhrzeit)
- Angebotsbestandteile (einzureichende Dokumente, Unterschriften)
- Eignungskriterien
- Wertungskriterien
- Kontaktadressen
- Adresse Eingang Unterlagen
- Zeitplan

9. Prüfung und Wertung

- Benennung des Wertungsgremiums
- Benennung des Zuschlaggremiums
- Gewichtung der Eignungskriterien
- Art und Weise der Bewertung der Eignungskriterien
- Gewichtung der Wertungskriterien
- Art und Weise der Bewertung der Wertungskriterien

10. Anhang

- Elektronische Grundstücksdatei
- Satzungen (Gestaltung, Stellplätze, Grünraum)
- Rahmenplan
- Bebauungsplan
- Stadtentwicklungskonzepte, Agenda 21-Ergebnisse, Grün- oder Freiflächenkonzepte
- Leitungsübersicht
- Grundbuchauszug
- Pläne Bestandsgebäude

Musterbetrauung

Die Kommune <Name>

<Anschrift>

vertreten durch den/die (Ober-)Bürgermeister/in

- nachfolgend: die Kommune -

erlässt auf der Grundlage

<ausdrückliche Nennung der Rechtsgrundlagen, etwa DAWI-Freistellungsbeschluss vom 11.01.2012, DAWI-Mitteilung vom 11.01.2012, Transparenz-Richtlinie vom 17.11.2006>

gegenüber

<Betrautes Unternehmen>

<Anschrift>

vertreten durch den/die Geschäftsführer/in

- nachfolgend: die Gesellschaft -

den folgenden

Verwaltungsakt.

I. Vorbemerkungen

- (1) <Beschreibung der Zielsetzung>
- (2) <Historie, etwa zur Gesellschaftsgründung; Gesellschaftszweck laut Gesellschaftsvertrag>
- (3) <Hinweis dass Ausgleichsleistungen gewährt werden sollen>
- (4) <Etwaiger Hinweis auf zusätzlich in Anspruch zu nehmende Förderprogramme des Landes oder Bundes>

II. Betrauung

§ 1 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse

- (1) Die Kommune betraut die Gesellschaft mit der Erbringung der nachfolgend definierten DAWI.
- (2) <Definition der DAWI>
- (3) Die Betrauung der Gesellschaft umfasst alle Tätigkeiten, die der Erfüllung der vorstehend beschriebenen Aufgaben dienen. Die Gesellschaft kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Hilfe leistungsfähiger Dritter bedienen. Die vergabe- und förderrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

§ 2 Dauer der Betrauung

- (1) <Bestimmung der Dauer; maximal zehn Jahre; Hinweis auf Möglichkeit einer erneuten Betrauung>
- (2) <Änderungs-/Widerrufsvorbehalt>

III. Gewährung von Ausgleichsleistungen

§ 3 Berechnung und Gewährung von Ausgleichsleistungen

- (1) <Hinweis auf Gewährung/Nicht-Gewährung besonderer Rechte i.S.v. Art. 4 Satz 2 lit. c) DAWI-Freistellungsbeschluss; kein Rechtsanspruch auf die Gewährung bestimmter Ausgleichsleistungen>
- (2) <Beschreibung der Arten von Ausgleichsleistungen, z.B. Zuwendungen, Verlustübernahmen, Bürgschaften, Überlassung von Einrichtungen oder Grundstücken, Personalgestellung>
- (3) <Berechnung der Höhe der Ausgleichsleistungen; ggf. Verweis auf Wirtschaftsplan, Kreditaufnahmebedarf, ergänzende Dokumentation>
- (4) <Anpassungsklausel>
- (5) <Begrenzung der Ausgleichsleistungen auf das, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns abzudecken>
- (6) <Anrechnung von Einnahmen; Verbot der Rücklagenbildung>
- (7) <Begrenzung auf 15 Mio. € pro Jahr>
- (8) <Ggf. getrennte Spartenbilanz; Darstellung der Parameter für Kostenzuordnung>

§ 4 Kontrolle einer möglichen Überkompensation

- (1) <Verbot der Überkompensation>
- (2) <Pflicht zum Verwendungsnachweis und Nichtvorliegen einer Überkompensation>
- (3) <Einsichts- und Prüfrechte>
- (4) <Rückzahlungsverpflichtung bei Überkompensation; öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch; Anpassung der Ausgleichsleistungen>

§ 5 Dokumentation

§ 6 Gremienentscheidung

<Kommune>, <Datum>

<Name>

(Ober-)Bürgermeister/in

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt bekannt gegeben worden ist, Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei <Stelle> zu erheben.

Eignungskriterien

Ein/e Investor/in kann hausinterne Architekten oder Architektinnen haben. Finanzielle Leistungsfähigkeit und Referenzen sind dann vom/von der Investor/in nachzuweisen. Sollte der/die Investor/in mit einem Architekten zusätzlich als Bietergemeinschaft auftreten, sind die Eignungsanforderungen von beiden Partnern der Bietergemeinschaft zu erfüllen. Maßgeblich für die finanzielle Leistungsfähigkeit ist jene des Investors oder der Investorin. Maßgebliche Referenzen sind die zwei höchstplatzierten Referenzen der Bietergemeinschaft.

Form- und fristgerechter Eingang		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Vollständigkeit		
Bewerbungsbogen rechtsverbindlich unterzeichnet?		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit rechtsverbindlich unterzeichnet?		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister		
Angaben zum Investor/der Investorin (Name, Anschrift, Kontakt)		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Angaben zum Architekt, der Architektin (Name, Anschrift, Kontakt)		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Benennung des gesamtschuldnerisch haftenden Partners bei einer Bietergemeinschaft		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Anforderungen an Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner:		
<p><i>Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 (Architekten) bzw. Artikel 12 und 13 (Landschaftsarchitekten) der Richtlinie 2005/36/EG - Berufsanerkenntnisrichtlinie - gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.</i></p>		Bescheinigungen zur Bauvorlageberechtigung liegen vor/ liegen nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)

<p><i>... oder ... Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn die bevollmächtigte Vertretung der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.</i></p>		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Investor/in)		
Allgemeine Angaben zum Unternehmen		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Struktureller Aufbau des Unternehmens		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Auszug aus dem Berufsregister (nicht älter als sechs Monate)		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Bonitätsauskunft		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Durchschnittlicher Jahresumsatz der letzten drei Geschäftsjahre	5 Punkte maximal	Summe
<p><i>Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors/der Investorin ist wird angenommen, wenn sich aus den Bonitätsunterlagen ergibt, dass der diesbezügliche durchschnittliche Umsatz in den letzten drei Jahren jeweils mindestens [Summe1] Mio. € pro Jahr betrug (2,5 Punkte). Bewertet dahingehend, dass bei einem durchschnittlichen Umsatz von mehr als [Summe2] Mio. € pro Jahr die Höchstpunktzahl (5) vergeben wird. Umsätze unterhalb dieses Wertes [Summe] Mio. € pro Jahr werden linear interpoliert.</i></p>		
Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Investor/in)		
Benennung des geplanten Projektteams		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Referenz 1	5 Punkte maximal	Liegt vor/ nicht vor

Referenz 2	5 Punkte maximal	Liegt vor/ nicht vor
5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut 4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut 3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend 2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend 1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig 0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise		
Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Architekt/in bei Bietergemeinschaft)		
Allgemeine Angaben zum Unternehmen		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Struktureller Aufbau des Unternehmens		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Auszug aus dem Berufsregister (nicht älter als sechs Monate)		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Bonitätsauskunft		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Durchschnittlicher Jahresumsatz der letzten drei Geschäftsjahre		Summe
Berufshaftpflichtversicherung 1.500.000 EUR Personenschäden und 500.000 EUR sonstige Schäden		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Technische und berufliche Leistungsfähigkeit (Architekt/in bei Bietergemeinschaft)		
Benennung des geplanten Projektteams		Liegt vor/ nicht vor (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
Referenz 1	5 Punkte maximal	Liegt vor/ nicht vor
Referenz 2	5 Punkte maximal	Liegt vor/ nicht vor
5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut 4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut 3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend 2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend 1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig 0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise		

Eignungskriterien für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Form- und fristgerechter Eingang		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Vollständigkeit		
Bewerbungsbogen rechtsverbindlich unterzeichnet?		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit rechtsverbindlich unterzeichnet?		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Mitglieder/ Gemeinschaft		
Aktuelles Mitgliederverzeichnis		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Kurbeschreibung der Gemeinschaft		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Organigramm der Gemeinschaft zu Entscheidungsfindung		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Benennung eines Hauptverantwortlichen, unterzeichnet		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Anschreiben, bestehend aus: → Motivationsschreiben (1-2 Seiten) und Stoßrichtung der Gemeinschaft → Herleitung und Darstellung des Bedarfs → Absichtserklärung, unterzeichnet vom Hauptverantwortlichen	5 Punkte maximal	Liegt vor/ liegt nicht vor
5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut 4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut 3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend 2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend 1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig 0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise		
Bestätigung Skizzierung der geplanten oder Nachweis der bestehenden Rechtsform	5 Punkte maximal	Liegt vor/ liegt nicht vor
5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut 4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut 3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend 2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend 1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig 0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise		

Kommunale Vorgaben bestätigt durch Eigenerklärung		
Bspw. Übernahme Satzungen		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Bspw. Übernahme Umweltstandards		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Bspw. Übernahme Baustandards		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Bspw. Übernahme Durchführung Workshops		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Bspw. Übernahme Lage Grundstückserschließung		Ja/ Nein (KO-Kriterium, wenn Nein)
Finanzierungskonzept		
Skizze eines Finanzierungskonzeptes	5 Punkte maximal	Liegt vor/ liegt nicht vor
5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut 4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut 3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend 2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend 1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig 0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise		

Wertungskriterien (nur exemplarische Auswahl)

Leipzig Charta	Oberkriterium	Unterkriterium
Städtebauliche Einbindung	Städtebauliches Konzept	Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung, Mehrwert für das Quartier
Baukulturelle Qualität	Architekturkonzept	Qualität der Architektur
Baukulturelle Qualität	Wohnkonzept	Wohnungsmix- und -diversifizierung unter Berücksichtigung der gewünschten Zielgruppen
Baukulturelle Qualität	Denkmalschutz	Einhaltung bestehender Dach- und Fassadenstrukturen bei Sanierungen und Neubauten
Attraktive öffentliche Räume und Freiraumangebote	Öffentlicher Raum und Freiraum	Konzeptqualität der Aussenanlagen
Lebendige Nachbarschaften	Sozialstruktur	Beachtung Nutzungsdurchmischung
Treffpunkte im Quartier	Sozialstruktur	Integration einer Stadtteilbegegnungsstätte
ÖPNV und Mobilität	Integrierte Verkehrsplanung	Konfliktfreiheit der Verkehrsteilnehmer
Energetische Standards	Ökologie und Klimaschutz	Erfüllung kommunaler Mindestvorgaben (bspw. Passivhausstandard)
Vertragswerk und Organisatorisches	Oberkriterium	Unterkriterium
	Kaufpreisangebot	Höhe des Kaufpreisangebots
	Realisierungszeitraum	Bauzeit in Wochen, gemessen ab Erhalt Baugenehmigung bis Fertigstellungsanzeige
	Marketing	Qualität des vermarktungs- und Betreiberkonzepts
	Risiken	Bewertung des Finanzierungskonzepts
	Vertrag	Umfang und Verbindlichkeiten der Durchführungsverpflichtung
	Wettbewerbe und Gutachten	Bereitschaft zur Qualitätssicherung durch nachgeschalteten Wettbewerb





Impressum

Auftraggeber

**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden

vertreten durch
Ministerin Priska Hinz

Auftragnehmer

**NH | ProjektStadt, Fachbereich Integrierte
Stadtentwicklung** – Eine Marke der Nassauische
Heimstätte/Wohnstadt GmbH

und **W2K** – Wurster Weiss Kupfer Rechtsanwälte
Partnerschaft MBB

Bearbeitungsteam

Kontakt

Marion Schmitz-Stadtfeld, NH ProjektStadt

Leiterin Integrierte Stadtentwicklung

Telefon 069/ 6069-1142

Fax 069/ 6069-51142

Mobil 0178/ 600 1142

Email marion.schmitz-stadtfeld@nh-projektstadt.de

Alfred Bauer, W2K

Rechtsanwalt

Telefon 0711/ 2485 4611

Mobil 0173/ 6750 926

Email bauer@w2k.de

Projektbearbeitung

Ulrich Eckerth-Beege, NH ProjektStadt, Projektleitung

Michaela Klos, NH ProjektStadt

Bastian Reuße, W2K

NH | ProjektStadt
Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting

W2K WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Gestaltung

design.idee, büro für gestaltung, Erfurt
www.design-idee.net

Druck

Druckerei des Hessischen Statistischen Landesamtes,
Wiesbaden

ISBN

ISBN 978-3-89274-401-6

Auflage

2.000 Exemplare

Bildnachweise

Seite 1: Jörg Hackemann/stock.adobe.com

Seite 4 (links): S. Feige/HMUKLV

Seite 4 (rechts): oxie99/stock.adobe.com

Seite 7: HA Hessen Agentur GmbH

Seite 24: HA Hessen Agentur GmbH

Seite 29: HA Hessen Agentur GmbH

Seite 38: HA Hessen Agentur GmbH

Seite 43: HA Hessen Agentur GmbH

Seite 49 (oben): HA Hessen Agentur GmbH

Seite 49 (unten): HA Hessen Agentur GmbH

Seite 51: NH ProjektStadt

Seite 54: NH ProjektStadt

Seite 56: Mit freundlicher Unterstützung von HBB
mbH und RKW Architektur GmbH

Seite 59: Mit freundlicher Unterstützung von HBB
mbH und RKW Architektur GmbH

Seite 61 (alle): Mit freundlicher Unterstützung
der Frank-Gruppe

Seite 63: Mit freundlicher Genehmigung von Bau4
Architekten

Seite 65: Mit freundlicher Genehmigung von Bau4
Architekten

Seite 68: Mit freundlicher Unterstützung
der Frank-Gruppe

Stand

Oktober 2017

HESSEN



**Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80
65189 Wiesbaden
umwelt.hessen.de