

Betreff:

Kriterienkatalog Konzeptvergabeverfahren

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

Datum:

27.11.2024

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

04.12.2024

Status

Ö

Sachverhalt:

Hintergrund

Der Rat der Stadt hatte im Sept. 2022 das Braunschweiger Baulandmodell Wohnen beschlossen. Ziel des Konzepts ist, das Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland umfassend neu zu strukturieren, um insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig zu schaffen. Wichtiger Grundgedanke des Modells ist, mehr Bauflächen als früher aus städtischer Eigentümerposition an den Markt zu bringen. Durch privatrechtliche Grundstücksverträge lassen sich besser die Ziele der Stadt in Bezug auf das Wohnen umsetzen als durch Entwicklung von Bauland durch Investoren.

Im Zuge des Baulandmodells wurden auch die Grundzüge der künftigen städtischen Grundstücksvergabe beschlossen: im Rahmen von Konzeptvergaben sollen die künftigen Investoren oder Bauherren gefunden werden, die die in der Konzeptvergabe genannten Ziele am besten erfüllen. Die Einzelheiten zur Vergabe sollen laut Baulandmodell durch eine Vergaberichtlinie geklärt werden, die sich zurzeit noch in Bearbeitung befindet und nach Fertigstellung des Entwurfs den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt wird.

In der letzten Sitzung des APH wurde mündlich angefragt, welchen Sachstand es in Bezug auf Konzeptvergaben es gibt. Hierzu werden in dieser Mitteilung zur besseren Einordnung der Thematik die grundsätzlichen Kriterien dieser Vergabeart erläutert.

Einordnung von Konzeptvergaben

Konzeptvergaben (oder auch Konzeptvergabeverfahren) sind einer von mehreren Wegen, um Grundstücke im direkten Einflussbereich einer Kommune zu vergeben. Alternativen zum Konzeptverfahren sind die Direktvergabe, bei der häufig Vereinbarungen über Auflagen mit dem Käufer getroffen werden, sowie das Bieterverfahren, bei dem der höchste angebotene Kaufpreis i.d.R. das einzige Entscheidungskriterium ist.

Überschneidungen gibt es zwischen den Modellen Konzeptverfahren und Investorenwettbewerb. Letzteres funktioniert auch wettbewerblich, dabei bestehen jedoch enge Grenzen für das Konzept, weil das zu erstellende Programm bereits vorgegeben ist. Kriterien von Investorenwettbewerben sind meist ausschließlich die Architektur und der gebotene Preis.

Konzeptverfahren sind also ein qualitätsorientiertes Werkzeug zur Bereitstellung von Grundstücken oder Immobilien, welches eine Vielzahl von Aspekten berücksichtigen kann. Stadtentwicklung kann damit aktiver über die Liegenschaftsverwertung gestaltet werden. Als Bewertungsgrundlage dient ein für jedes Konzeptverfahren individuell angepasstes Kriterienset.

Es gibt zunehmend mehr Städte, die Konzeptvergaben einsetzen, eine einheitliche Definition für die Verfahren besteht jedoch nicht. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.) hat im Zuge der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ein Glossar veröffentlicht, das Konzeptvergaben im Kapitel „Neue Bodenpolitik“ näher erläutert.¹

Struktur des Verfahrens

Zur Teilnahme am Verfahren reichen die Interessent:innen frist- und formgerecht eine Bewerbung ein. Alle Anforderungen werden in den Ausschreibungsunterlagen zum Grundstück – dem Exposé – genauer benannt. Die projektspezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Verfahrens werden dabei im Exposé genau erläutert. Eingereichte Bewerbungen müssen außerdem alle geforderten Bewerbungsbestandteile (vgl. A) beinhalten und die benannten Mindestanforderungen (vgl. B) erfüllen.

Unter Beachtung des Gleichbehandlungsgebots können Bewerber:innen zur Nachlieferung, Ergänzung oder Korrektur innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert werden. Insbesondere kann zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Projekts die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung verlangt werden. Bewerbungen, die nicht frist- und formgerecht eingehen, können vom Verfahren ausgeschlossen werden. Als Auswahlkriterien können nur Aspekte bewertet werden, die verbindlich angeboten werden und somit später im Grundstückskaufvertrag aufgenommen werden können.

Alle Bewerbungen, die vollständig vorliegen und die Mindestvoraussetzungen erfüllen, werden anhand der Auswahlkriterien (vgl. C) wertend verglichen. Auf ihrer Grundlage wird die beste Konzepteinreichung ausgewählt.

Mit den ausgewählten Bewerber:innen wird i.d.R. ein Kaufvertrag unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass eine dem eingereichten Konzept entsprechende Umsetzung erfolgt. Dieser beinhaltet, dass das Konzept in einem Baugenehmigungsantrag mündet und eine dementsprechende Baugenehmigung eingeholt wird. Für den Fall, dass die Bewerber:innen bzw. die Käufer:innen die Bedingungen zu den bestimmten Zeitpunkten nicht erfüllen, besteht ein Rücktrittsrecht seitens der Verkäufer:innen und das Grundstück fällt an sie zurück.

Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog dient als Bewertungsinstrument für die Auswahl von Konzepten. Die Liegenschaft wird an die Interessent:innen vergeben, welche mit ihrem Konzept die städtischen Ziele am besten realisieren.

Dieser Katalog ist als Grundlage gedacht und kann je nach spezifischem Projekt angepasst werden. Jedes Kriterium wird individuell gewichtet werden, um den spezifischen Anforderungen des jeweiligen Projekts gerecht zu werden. Im Wesentlichen stellen die nachfolgend gelisteten Kriterien das allgemeine Set der Anforderungen dar.

A | Bewerbungsbestandteile

Die Bewerbung muss i.d.R. mindestens die nachstehend aufgeführten Bestandteile umfassen.

1. Teilnahmeerklärung

Formular zur Anerkennung der spezifischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Konzeptvergabeverfahrens (z.B. Zeitplan; Kaufpreis, Wichtung Kaufpreis zu Gebot oder Höhe eines Erbbauzinses; Entgelt zur Anhandgabe bzw. bei Vertrag mit aufschiebender

¹ https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/glossar-zur-gemeinwohlorientierten-stadtentwicklung.pdf;jsessionid=D86CD9D1772607ACA7F8F5838E0D8FB0.live11293?__blob=publicationFile&v=18

Bedingung; Rückfall des Grundstücks an die Stadt oder städtische Gesellschaft bei Nichtumsetzung der Bedingungen; Erfüllung geforderter Maßnahmen wie Altlastensanierung, archäologische Begleitung, Kampfmittelsondierung)

2. Inhaltliches Konzept
Schriftliche Darstellung der inhaltlichen Projektkonzeption mit Angaben zur Wohnungsmischung und Nicht-Wohnnutzung, ggfs. ergänzt durch weitere Unterlagen
3. Bauliches Konzept
 - Schematische Übersichtspläne, städtebauliches Entwurfskonzept
 - Objektplanung in beispielhaften Grundrissen, Schnitten, Ansichten
 - Ermittlung von städtebaulichen Kennwerten wie bebaubarer Grundstücksfläche sowie Summe der Geschossflächen, Anzahl der Wohneinheiten und Wohnfläche, Aufteilungsschlüssel nach Wohnungsgrößen
 - Beschreibung von Art und Umfang innovativer Wohnformen
 - Aussagen zur architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung
4. Darstellung des Projektteams
Darstellung der Bewerber:innen zur fachlichen Leistungsfähigkeit (Architektur, Freiraumplanung, ggfs. Projektsteuerung, sonstige)
5. Projektkosten und Finanzierung
Der Bewerbung ist i.d.R. eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten beizufügen und eine geeignete Bestätigung der finanziellen Leistungsfähigkeit.

B | Mindestanforderungen

Die Bewerbung muss i.d.R. folgende Mindestanforderungen erfüllen:

1. Projektspezifische Rahmenbedingungen
z.B. Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften, Anforderungen der jeweiligen planungsrechtlichen Zulässigkeit; Funktionierende Ver- und Entsorgung (Berücksichtigung vorgegebener Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte); Berücksichtigung sonstiger Freihalteflächen + Baulasten; Stellplatzschlüssel oder Mobilitätskonzept; Städtebaulich-Räumliche Mindestanforderungen; Nutzungsanforderungsprofil
2. Gebäude
 - Dach: Mind. 50% der Dächer sind als Gründächer auszubilden. Mind. 50% der Dächer sind mit PV-Anlagen auszustatten (gem. den gesetzlichen Bestimmungen)
 - Bauweise: Klimafreundliche Materialien
 - Barrierefreiheit: Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit
 - Energiestandard: Als energetischer Standard ist mindestens der Standard KfW 55 einzuhalten
3. Sozialer Wohnungsbau / mittleres Preissegment
 - Anteil geförderter Wohnraum: Mind. 30% der errichteten Wohnfläche sind für den öffentlich geförderten Wohnraum nach den Förderrichtlinien des Landes mit den jeweils geltenden maximalen Kaltmieten zu berücksichtigen
 - Mittleres Preissegment: Mind. 10% der errichteten Wohnfläche sind für ein mittleres Preissegment außerhalb der Wohnraumförderung zu berücksichtigen

C | Auswahlkriterien

Die finalen Bewerbungen werden anhand folgender Auswahlkriterien vergleichend bewertet:

1. Städtebau, Architektur, Freiraum, Mobilität
 - Städtebau: Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung, Einfügen der Baukörper mit Freibereichen in vorhandene Stadtstruktur; Eignung der Planung für die vorgesehenen Nutzungen und deren Vernetzung, Nutzungsvielfalt, Kleinteiligkeit
 - Architektur: Architektonische Gestaltung, baukulturelle Qualität, Integration in die Architektur der Umgebung, Ästhetik, Materialität, innovative Architektur
 - Freiraum: Gestaltung und Qualität der Freiräume; Schaffung von Übergängen zu öffentlichen Räumen; Ausformulierung von Plätzen, Wegen, Grünflächen und Spielangeboten; Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität (für verschiedene Nutzergruppen)
 - Mobilität: Verkehrsanbindung; Konfliktfreiheit der Mobilitätsformen, Förderung des Umweltverbundes, Erreichbarkeit für Fußgänger- und Radfahrer:innen, Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfs, Fahrradstellplätze, Anpassungsfähigkeit an zukünftige Bedürfnisse
2. Soziales: Nutzen des Bauprojekts für Stadt und Nachbarschaft
 - Nachbarschaftliche Integration: Berücksichtigung bestehender Nachbarschaftsstrukturen und -bedürfnisse; sozial durchmischte Wohn- und Lebensräume; Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen; Nutzungsvielfalt; Einbindung von Baugemeinschaften / Wohngruppen; Schaffung von offenen Angeboten + Räumlichkeiten für das Quartier
 - Wohnmodelle: Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Wohnmodelle, zusätzlicher (sozialer) Wohnraum mit begrenzter Miete oder Eigentum für Schwellenhaushalte; Wohnungsmix (z.B. 2-5 Zimmer-Whg.)
 - Öffentlicher Raum: Sicherung und Bereitstellung bedarfsangemessener qualifizierter Freiraumangebote; Angebote für verschiedene Personengruppen; Barrierefreiheit
 - Erdgeschosszone: ggfs. öffentliche bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzung und gewerbliches Angebot
3. Umwelt, Klima, Ökologie
 - Energieeinsparung: Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Einbindung erneuerbarer Energien, Anwendung neuer Technologien
 - Klimaanpassung: Starkregenvorsorge, Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Begrünung wie Fassadengrün, sommerliche Verschattung, Erhalt von Grünflächen + Baumbestand, Nutzbarkeit von Freiflächen
 - Ökologisches Bauen: Nachnutzung von Bestandsbebauung, Baustoffrecycling, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Verwendung nachhaltiger Materialien
4. Umsetzbarkeit + Wirtschaftlichkeit
 - Fachliche Qualifikation: Erfahrung, Leistungsfähigkeit + Qualifikation des Projektteams
 - Finanzierung: Vorhandensein tragfähiger Finanzierungsstrategien
 - rechtliche Rahmenbedingungen: Wahrscheinlichkeit der Genehmigungsfähigkeit aufgrund der Berücksichtigung aller relevanten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien (z.B. Bauordnung)
 - Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Langfristige Wirtschaftlichkeit der Konzepte, z.B. durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, Berücksichtigung der Lebenszykluskosten
5. Projektdarstellung
 - Qualität: Aussagefähigkeit und Nachvollziehbarkeit der Bewerbungsunterlagen
 - Verbindlichkeit: Klare und verbindliche Angebotsformulierung

Leuer

Anlage/n: keine