



# Konzeptvergaben

richtig durchführen



# VORSTELLUNG

post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner BDA/SRL, Dortmund

## ARCHITEKTUR

Wohnungsneubau (von Projektentwicklung bis Bauleitung, Baugemeinschaften)  
Modernisierung von Gebäuden  
Forschung & Veröffentlichung  
Zahlreiche Wettbewerbserfolge & Architekturpreise



## STÄDTEBAU

Städtebaulicher Entwurf  
Gutachten & Rahmenplanungen  
Bauleitplanung (FNP, B-Plan, Satzungen)  
Gestaltung öffentlicher Räume  
Forschung & Veröffentlichung  
Zahlreiche Wettbewerbserfolge



## WETTBEWERBSBETREUUNG

Hochbauliche Wettbewerbe  
Städtebauliche Wettbewerbe  
Landschaftsplanerische Wettbewerbe  
VgV-Verfahren  
Kooperative Verfahren  
Investorenverfahren  
Konzeptvergaben  
Forschung RPW



## WEITERE ARBEITSSPEKTREN

Quartiersmanagement  
Forschung  
(kommunale) Projektentwicklung & Beratung

# INHALT

## 1. Ausgangslage

Problemstellung  
Lösungsansätze

## 2. Konzeptvergaben

Was sind Konzeptvergaben? Was sind die Voraussetzungen? Wo können wir diese nutzen?

## 3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Kommunales Haushaltsrecht  
Europäische Beihilfe

## 4. Varianten der Vergabe

Direktvergabe, Bieterverfahren, Konzeptvergabe  
Übersicht

## 5. Verfahrensablauf

Durchführung

## 6. Kriterien für die Bewertung

Aufstellung der Kriterien  
Praxisbeispiele

## 2. KONZEPTVERGABEN

Was sind Konzeptvergaben?

- » Vergabe von kommunalen Grundstücken nicht ausschließlich zum Höchstpreis
- » Berücksichtigung von zuvor definierten Qualitäten
- » Bewertung von z.B. sozialen, wohnungs-, städtebaulichen und ökologischen Kriterien
- » wenn Kommune keinen wirtschaftlichen Vorteil aus der Grundstücksnutzung erzielt, kann diese das Grundstück vergaberechtsfrei veräußern oder verpachten





## 2. KONZEPTVERGABEN

Was sind die Voraussetzungen?

### Transparenz

- » einheitliche »Spielregeln« für alle Bewerber
- » Auswahl der Teilnehmer und finale Entscheidung muss transparent für alle Beteiligten dargelegt werden  
→ auch für Öffentlichkeit und Politik





## 2. KONZEPTVERGABEN

Wo können wir Konzeptvergaben nutzen?

### Konzeptvergaben als strategisches Instrument der Stadtentwicklung

- » Konzept und Qualität vor Preis
- » Schaffung von bezahlbarem/günstigem Wohnraum
- » Beeinflussung städtebaulicher Entwicklungen durch Kommune sowie Politik und Einbringung gesellschaftlicher Thematiken
- » Attraktivität für Investoren schaffen
- » Förderung von besonderen oder alternativen Wohnformen (z.B. Baugemeinschaften, Wohngruppen, betreutem Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen etc.)



# 3. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Kommunales Haushaltsrecht

### Gemeindeordnung

- » Prinzip der **Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit**
- » Grundstücksveräußerung ist überhaupt nur möglich, wenn das Grundstück zur Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt wird  
→ oder eine Umorganisation stattfindet (z.B. für kommunale Pflichtaufgaben)
- » Veräußerung nur zum **Verkehrswert** zum Erhalt der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune
- » Ermittlung durch einen Gutachter
- » aber **Abweichung vom Verkehrswertprinzip** möglich, wenn das öffentliche Interesse dargelegt und begründet werden kann und zudem Vereinbarkeit mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune (z.B. sozialer Wohnungsbau, kulturelle Einrichtungen, Sportförderung etc.) nachgewiesen werden kann

# 3. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

## Vergaberecht

### »Helmut Müller« - Entscheidung

- » 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.





## 4. VARIANTEN DER VERGABE

Direktvergabe, Bieterverfahren, Konzeptvergabe

Steuerungsanspruch der Kommune leitet sich aus Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes ab:

»Den Gemeinden muss das **Recht gewährleistet** sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in **eigener Verantwortung** zu regeln. (...)«

» **Mit der gewählten Form der Vergabe werden die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf stadtentwicklungspolitische Parameter bestimmt!**

**Baugemeinschaften contra Investoren/Bauträger**

### DIREKTVERGABE

Verkauf erfolgt zum Festpreis (Verkehrswert), wenn:

- » eine Konzeptvergabe oder Veräußerung zum Höchstgebot keine Aussicht auf Erfolg hat,
- » konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern oder der Investor über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt.

- » Zielvorgaben für die Grundstücksentwicklung können im Kaufvertrag festgeschrieben werden.
- » Erzielung einer optimalen städtebaulichen und architektonischen Qualität durch vertragliche Verpflichtung zur Durchführung eines Planungswettbewerbs nach RPW 2013

### BIETERVERFAHREN

Der Zuschlag wird auf den höchsten Kaufpreis erteilt.

### KONZEPTVERGABE

Die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Vordergrund der Vergabeentscheidung.

- » für Liegenschaften und Liegenschaften mit Erbpacht,
- » zur Findung der besten Lösung nach Maßgabe der zuvor definierten Kriterien,
- » Varianten der Konzeptvergabe unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlagskriterien.

# 4. VARIANTEN DER VERGABE

## ÜBERSICHT KOMMUNALER GRUNDSTÜCKSV ERÄUSSERUNG

### 1. Vorbereitung und Grundlagenermittlung

Festlegung der zu veräußernden **Grundstücksfläche**, Klärung der **Rahmenbedingungen** und **Entwicklungsziele**, Ermittlung des **Verkehrswerts**

### 2. Wahl des geeigneten Verfahrens

Direktvergabe

Bieterverfahren

**KONZEPTVERGABE**

### 3. Bekanntmachung/ öffentliche Ausschreibung

Benennung der Kriterien und deren Gewichtung, nach denen das Grundstück veräußert werden soll

Marktpreis

Kaufpreis

**Konzept + Kaufpreis**

**Konzept + Festpreis**

**Qualität + Preis**

**Qualität**

### 4. Angebotsauswertung

Preisvergleich (Höchstpreis)

**Qualitätsbeurteilung und Wertung**

### 5. Kaufvertrag

Städtebaulicher Vertrag oder Baurealisierungsvertrag zur Sicherung städtebaulicher und bauleitplanerischer Ziele

# 5. VERFAHRENSABLAUF KONZEPTVERGABEN

## DURCHFÜHRUNG

Baugemeinschaften contra Investoren/Bauträger

### 1. Vorbereitung und Grundlagenermittlung

Festlegung der zu veräußernden Grundstücksfläche, Klärung der Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele, Ermittlung des Verkehrswerts, Beschluss des Verfahrens

4 - 8 Monate

### 2. Bekanntmachung/ öffentliche Ausschreibung

Aufgabenbeschreibung und Verfahrensbedingungen

1 - 3 Monate

### 3. ggf. Prüfung der Zulassung - Auswahl der Teilnehmer

1 Monat

### 4. Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium mit Ortsbesichtigung

1 Tag

### 5. Erarbeitung und Einreichung der Konzepte

Berücksichtigung qualitativer Kriterien (z.B. städtebauliche-, wohnungspolitische Vorgaben)

1 - 3 Monate

### 6. Vorprüfung der Konzepte

2 - 3 Monate

### 7. ggf. Gremium (Bewertung der Konzepte)

1 - 2 Tage

### 8. Angebot und Auswertung

1 - 2 Wochen

### 9. ggf. Verhandlungsgespräche

2 - 3 Wochen

### 10. Grundstücksvergabe und ggf. Optimierung der Planung



# 5. VERFAHRENSABLAUF KONZEPTVERGABEN

## DURCHFÜHRUNG

### 7. Gremium/Gremiumssitzung

#### Zusammensetzung Gremium

- » Zusammensetzung des Gremiums orientiert sich an der jeweiligen Aufgabenstellung
- » Benennung des Gremiums in der Bekanntmachung
- » Beispielhafte Zusammensetzung: Vertreter/innen der Verwaltung, Vertreter/innen der Politik, 2-3 Fachleute die als unabhängige Stadtplaner/innen, Architekten/innen, Landschaftsarchitekten/innen, ggf. Fachleute für Energie/Ökologie/Verkehr etc.

#### Bewertung der Konzepte

- » in der Regel nicht öffentliche Sitzung
- » Entscheidung nach den in der Bekanntmachung benannten Kriterien
- » vergleichende Vorprüfung aller Konzepte als Grundlage für eine sachgerechte Bewertung
- » **Empfehlung:** 2-Umschlagsverfahren
- » zeitnahe Information über das Ergebnis an die Bieter
- » Protokollierung der Sitzung mit nachvollziehbarem Prozess und Entscheidungsfindung
- » ggf. Formulierung von Überarbeitungshinweisen





# 5. VERFAHRENSABLAUF KONZEPTVERGABEN

## DURCHFÜHRUNG

Baugemeinschaften contra Investoren/Bauträger

### 9. ggf. Verhandlungsgespräche und 10. Grundstücksvergabe

- » Anhandgabe des Grundstücks an den erfolgreichen Bieter/in
- » in der Regel 1 bis max. 2 Jahre, indem das Grundstück keinem anderen Interessenten angeboten wird
- » Vereinbarung von Zielvorstellungen zur Umsetzung der im Angebot benannten/aufgezeigten Qualitäten
- » falls wesentliche Bestandteile der Bewerbung verändert werden, kann Grundstücksverkäufer seine Zustimmung zurückziehen
  
- » mit dem Erwerb sind formale Vorgaben verbunden z.B. EnEv, bauplanungsrechtliche Vorgaben etc.
- » Angebotsbedingungen werden Bestandteil des späteren Kaufvertrags und ggf. im Grundbuch dinglich gesichert (z.B. städtebauliche Vorgaben, Nutzungskonzepte, Errichtung sozialer Wohnungsbau)
  
- » Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist
- » **Empfehlung:** Abstimmung zur Absicherung der Planungsqualitäten im Kaufvertrag durch spezialisierten Notar oder Rechtsanwalt





# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## AUFSTELLUNG DER KRITERIEN

- » Wertungskriterien bilden die Inhalte der Aufgabenstellung ab
- » Gewichtung der einzelnen Kriterien spiegelt Relevanz der Inhalte innerhalb der Wertungskriterien wider
- » jedes Projekt weist andere Inhalte, Schwerpunkte und Rahmenbedingungen auf, daher muss für jedes Projekt eine eigene individuelle Matrix mit spezifischen Kriterien und Gewichtungen aufgestellt werden
- » Wertungskriterien müssen in der Bekanntmachung veröffentlicht werden und dürfen nicht nachträglich verändert werden
- » Aufstellen einer Bewertungsmatrix mit Ober- und Unterkriterien





# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## AUFSTELLUNG DER KRITERIEN

- » Grundgedanke: Konzept steht im Vordergrund
- » Folgerung: Gewichtung des Preises deutlich nachrangig
- » **Empfehlung:** Gewichtungsanteil deutlich unter 50%
  
- » falls Grundstück unterhalb des Verkehrswertes vergeben werden soll, so muss sich aus den Kriterien ableiten lassen, dass die zu erbringende Dienstleistung von öffentlichem Interesse ist (z.B. sozialer Wohnungsbau) und somit eine Kaufpreisdämpfung gerechtfertigt ist



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

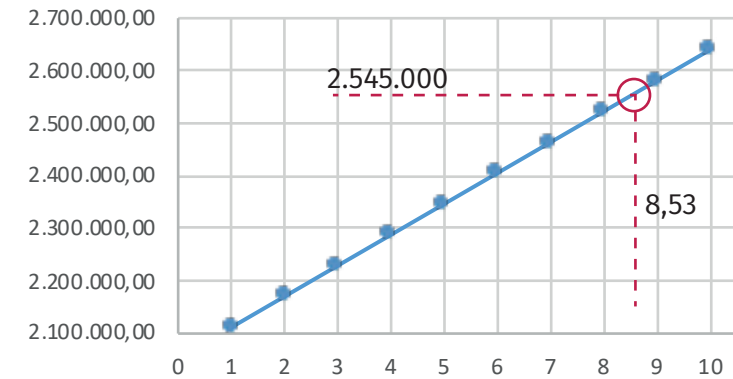
## PRAXISBEISPIEL WOHNPARC AM EBENBERG

### Wertung des Verkaufspreises

#### Interpolation

- » 1 Punkt = Verkehrswert
- » 10 Punkte = Verkehrswert + 25%
- » Deckelung des Höchstpreises
- » max. 10 Punkte möglich
- » Festlegen einer Obergrenze

x	f(x)
1	2.111.802,00
2	2.170.463,17
3	2.229.124,33
4	2.287.785,50
5	2.346.446,67
6	2.405.107,83
7	2.463.769,00
8	2.522.430,17
9	2.581.091,33
10	2.639.752,50



#### Beispiel

angebotener Verkaufswert =  
2.545.000 €



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## AUFSTELLUNG DER KRITERIEN

### **Bereiche/Schwerpunkte für Qualitätskriterien**

- » Städtebau/Quartiersentwicklung
  - » Architektur/Nutzung
  - » Wohnungspolitik
  - » Ökologie/Energie/Verkehr
- 
- » als Orientierung Leipzig-Charta 2007



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARK AM EBENBERG

+ 9 – 10 Punkte

+ | o 7 – 8 Punkte

o 5 – 6 Punkte

o | - 3 – 4 Punkte

- 1 – 2 Punkte

	Kriterium	Wichtung	Punkte (max. 10)	Bewertungs-punktzahl	Kriterium eingehalten ? (+/o/-)	Bemerkungen
<b>1</b>	<b>Architektonische und städtebauliche Qualität</b>	<b>30%</b>		<b>212,5</b>		
<b>1.a</b>	<b>Städtebauliche Planung/Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>7,5%</b>	<b>6</b>	<b>45</b>		
1.a.1	Einhaltung des Bebauungsplanes insgesamt				o	größtenteils eingehalten, Abweichungen heilbar
1.a.2	Baulinien				+	eingehalten
	Baugrenzen				-	Gemeinschaftshaus außerhalb der Baugrenze
1.a.3	Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude				o	Staffelgeschoss des Neubaus nicht allumseitig
1.a.4	Stellplätze/Garagen				+	Tiefgarage vorhanden; 163 Stellplätze
1.a.5	Begrünung/Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen				+	Vorgaben eingehalten; private und öffentliche Grünflächenbereiche um die »Idee der Gartenstadt« weiterzuführen
1.a.6	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben				-	keine Aussage
1.a.7	weitere Besonderheiten				///	



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARK AM EBENBERG

	<b>Berücksichtigung von Rahmenplan inkl. Gestaltungshandbuch</b>	<b>7,5%</b>	<b>9</b>	<b>67,5</b>		
1.a.8	Integration der TG-Zufahrten in die Gebäude				+	Einfahrt Fanny-Brecht-Str.; Ausfahrt Viktor-Weiß-Str.
1.a.9	Gestaltung und Integration der Ausstattungsmerkmale (Briefkästen, Lampen etc.) in Bezug auf das Gebäude				-	keine Aussage
1.a.10	offene und transparente Gestaltung der Freibereiche				+	öffentlicher Weg durch Freibereich; halböffentliche Flächen als Treffpunkte

<b>1.b</b>	<b>Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange</b>	<b>10%</b>	<b>8</b>	<b>80</b>		
1.b.1	Berücksichtigung bei Bestandsgebäuden insgesamt				+	insgesamt Wahrung des Bestandes; Erhaltung der Treppenhäuser und Flure; keine Veränderungen an Dachformen
1.b.2	Erkennbarkeit der ursprünglichen Fassade				+	minimale Eingriffe an Fassade
1.b.3	Vorbauten (Balkone) zur straßenabgewandten Seite und additiv und transparent				o	Balkone am Gebäude 103 additiv und transparent an straßenabgewandter Seite; Balkone an Gebäude 102 zur Straßenseite



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARK AM EBENBERG

1.c	Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5%	4	20		
1.c.1	Berücksichtigung insgesamt				o	»entsprechend den Vorgaben der Ausschreibung«; WDVS für erhaltenes Bestandsgebäude; Innendämmung des denkmalgeschützten Gebäudes
1.c.2	möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe				-	keine Aussage
1.c.3	Wiederverwendbarkeit der Baustoffe				-	keine Aussage
1.c.4	Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/ Regenwassernutzung				-	keine Aussage
1.c.5	Definition eines Energiestandards				-	keine Aussage
1.c.6	KfW-55-Standard für Gebäudehülle für Neubauten				-	keine Aussage





# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARK AM EBENBERG

<b>2</b>	<b>Image und Innovation</b>	<b>20%</b>		<b>165</b>		
<b>2.a</b>	<b>Architektursprache</b>	<b>15%</b>	<b>8</b>	<b>120</b>		
2.a.1	Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform				+	keine Eingriffe in Bestand; Neubau mit Flachdach
2.a.2	Einfügung in das Gesamtbild				+	homogenes Gesamtbild
2.a.3	Fassaden Neubauten, abwechslungsreich gestaltet nicht monoton				o	durch Wechsel von offenen und geschlossenen Flächen dynamisch; Loggien jedoch nicht zugelassen
2.a.4	Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben				o	eingehalten; keine Angabe zu Materialität der dunklen Fassadenelemente

<b>2.b</b>	<b>Nahmobilität</b>	<b>5%</b>	<b>9</b>	<b>45</b>		
2.b.1	Umsetzung der »Stadt der kurzen Wege«				+	
2.b.2	Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen				+	nördlich im Außenbereich angesiedelt; für restliche Bebauung im Gebäudeinneren integriert
2.b.3	direkter, barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum				+	überall eingehalten
2.b.4	Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc.				+	Barrierefreiheit und Abstellflächen vorgesehen
2.b.5	weitere Besonderheiten				o	gegebenenfalls barrierefreier Zugang über Innenhof



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARC AM EBENBERG

3	Soziale Kriterien	50%		280		
3.a	<b>Anteil der sozial Wohnungen an den Gesamtwohnungen</b>	15%	2	30		
3.a.1	50 - 75% sozialer Wohnungsbau (je höher der Anteil desto höher die Bewertung)				-	40% des Bestandsgebäudes 102 (990 qm)
3.a.2	Wohnungsgrößen sozialer Wohnraum: Einraumwohnung max. 50 m <sup>2</sup> Zweiraumwohnung max. 60 m <sup>2</sup> Dreiraumwohnung max. 80 m <sup>2</sup> Vierraumwohnung max. 90 m <sup>2</sup> Fünfraumwohnung max 105 m <sup>2</sup> je weiteren Raum 15 m <sup>2</sup> zulässig				-	alle sozialen Wohnungen gleich groß (3,5 Zimmer; 90 qm)
	keine Wohnungen unter 30 m <sup>2</sup>				+	eingehalten
	Gemeinschaftsräume				+	Gemeinschaftshaus
3.b	<b>Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Grundstück</b>	10%	4	40		
3.b.1	Zielgruppe des Wohnraumsangebots/Verknüpfung mit Wohnform				-	ausschließlich zwei Personen, Kleinfamilie
3.b.2	Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen				o	beides vorgesehen, keine genaue Verteilung angegeben



# 6. KRITERIEN FÜR DIE BEWERTUNG

## PRAXISBEISPIEL WOHNPARC AM EBENBERG

3.c	<b>Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (städtebauliche, architektonische und Freiraumqualität)</b>	10%	9	90	+	neben Freiflächengestaltung Gemeinschaftshaus im Zentrum der Anlage für alle Bewohner
3.d	<b>Wohnqualität/Wohnformen</b>	15%	8	120		
3.d.1	Zielgruppe des Angebots				+	Mehr-Generationen-Wohnen; kinder- und familienfreundliches Wohnen; Gemeinschaftswohnen; Singlewohnungen; Wohnen für körper- und mehrfach-behinderte Menschen
3.d.2	Verknüpfung der Zielgruppe mit der angebotenen Nutzung				o	ausschließlich zwei Personen, Kleinfamilie
3.d.3	Verteilung von Eigentums- und Mietwohnungen				o	beides vorgesehen, keine genaue Verteilung angegeben
3.d.4	Definition des Qualitätsstandards				+	große Wohnräume; teilweise zweites Bad; Ankleiden bzw. Stauraum; Loggien und Balkone; Aufzug