Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

Französisches Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow Architekten Tübingen

- seit fast 25 Jahre Beteiligung an Konzeptverfahren mit Realisierung von zahlreichen Projekten in: Tübingen, Nürtingen, München, Heidelberg und Stuttgart
- seit 2010 Beratung von Kommunen bezüglich Konzeptvergaben, von der Initialberatung bis hin zum Projektmanagement von Quartiersentwicklungen, derzeit

  in den Städten: Kirchheim unter Teck, Herrenberg, Freiburg, Münster, Augsburg, Tübingen, Rottenburg, Singen, Aachen, Reutlingen, Göttingen und Ulm

  in den Gemeinden: Binzen, Baindt und Waldburg
- seit 2019 Konzeption und bundesweite Durchführung des Seminars „Konzeptvergabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen“ (Schaller/Gütschow/Dr. Weiss/Pohl)

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

- Was ist offene Konzeptvergabe?
- Ablauf eines Verfahrens
- Beispiele aus der Praxis
- Wie kann ein Vergabeverfahren aussehen?

Foto pixabay

Was ist offene Konzeptvergabe?

Anstelle eines Preiswettbewerbs fordert die Grundstücks-ausschreibung zu einem „Wettbewerb der Ideen“ auf.

Der Grundstückspreis – als gutachterlich ermittelter Wert – ist fixiert, er spielt bei der Vergabeentscheidung keine Rolle.

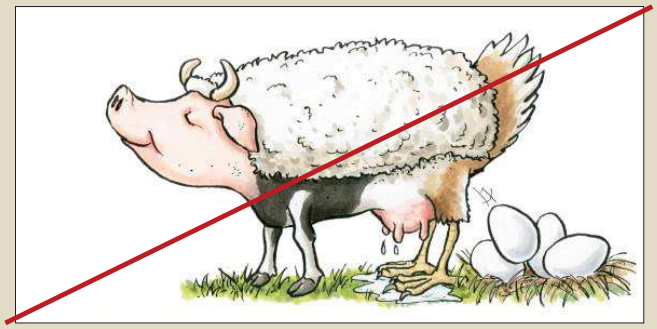
Die Vergaben erfolgen nach den (Bebauungs-) Konzepten der Bewerber, sie werden vergleichend (offen) bewertet.

Spatenstich Baugemeinschaft Horst in Esslingen, Foto C. Weidenbach

Wann funktioniert Konzeptvergabe?

Die Konzeptvergabe lebt von Auswahl aus einer möglichst großen Anzahl von Bewerbungen. Mit einer dreifachen Überzeichnung lassen sich nach unseren Erfahrungen sehr gute Ergebnisse erzielen.

Die Rahmenbedingungen und das Verfahren müssen daher so gestaltet werden, dass für möglichst viele potentielle Bewerber eine Realisierung eines Projektes attraktiv ist.



niederschwellige Anforderungen

Was ist offene Konzeptvergabe?

niederschwellige Anforderungen

offene Bewertung + offene Grundstückszuschnitte* + offen für alle Akteure

Erhöhung der Anzahl der Bewerbungen

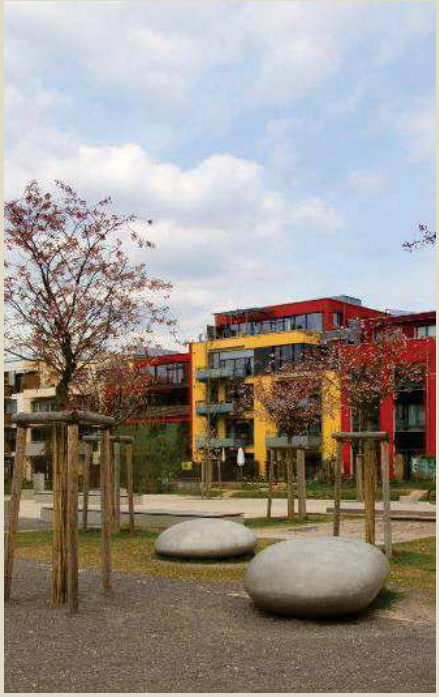
* nur bei größeren Grundstücken umsetzbar

Was ist offene Konzeptvergabe?

Durch die Konzeptvergabe können zusätzlich zu den herkömmlichen Steuerungsmöglichkeit – dem Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften – inhaltliche Ziele umgesetzt werden.

Es können anstelle von marktgerechten bedarfsgerechte Gebäude realisiert werden.

Konzeptvergabe fördert Innovationen.



Mühlenviertel in Tübingen, Foto C. Soehlke

Was ist offene Konzeptvergabe?

Berücksichtigung <u>aller</u> Akteure

- Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften
  → Interessenten kaufen oder mieten
- gemeinwohlorientierte Akteure
  → für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum
- private Einzelbauherren
  → Interessenten bauen für sich alleine
- Baugemeinschaften und Genossenschaften
  → Interessenten bauen zusammen mit anderen

Mitbauende zeigt ihre Wohnung in Landau, Foto G. Kuhn

Was ist offene Konzeptvergabe?

Wohnungspolitische Ziele

Schaffung von bedarfs-gerechtem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

Mischung von Eigentümern und Mieter

Herstellung von langfristig preisgebundenem Wohnraum

Ziele des Klimaschutzes

Reduktion des Ressourcen – und Flächenverbrauchs

Umsetzung alternativer Mobilität

Anteil nachwachsender Rohstoffe

innovative Energiekonzepte

Ziele Stadt- und Gemeindeentwicklung

Einbindung Bürger*innen in Entwicklungen

kleinteiliges, gemischt genutztes Quartier

Ansiedlung von Nutzungen

Nachbarschaftsbildung / Angebote für die Nachbarschaft

Was ist offene Konzeptvergabe?

Unterschiedliche Bewerbungsinhalte werden offen und vergleichend über das dialogische ganzheitliche Abwägen bewertet.

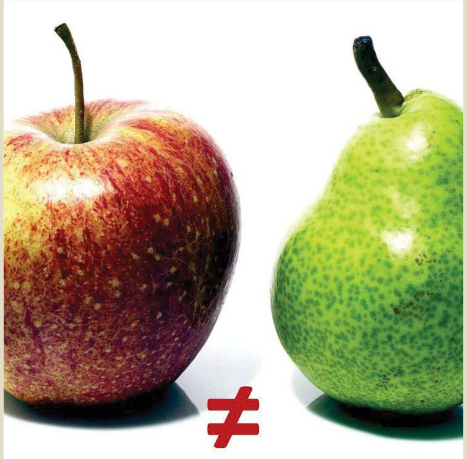
Aspekte, die beim Erstellen der Vermarktungsunterlagen noch nicht vorgedacht waren, können durch die offenen Kriterien bewertet werden.

Außerdem kann eine Mischung unterschiedlicher Projektkonzepte bewertet werden (nicht bei Vergabe von Einzelgrundstücken).

Nullenergiehaus in Tübingen, Foto M. Smyrek

Was ist offene Konzeptvergabe?

Quelle www.welt.de



Auswahlkriterien

1. Nutzen des Projektes für die Stadt bzw. Gemeinde
2. Nutzen des Projektes für das unmittelbare Umfeld/Quartier
3. Qualität der Projektdarstellung
4. Qualifikation des Projektteams

Was ist offene Konzeptvergabe?

Die Bewertungskommission beurteilt die Bewerbungen über ein dialogisches und ganzheitliches Abwägen.

Bewertungsausschuss „Steingauquartier“ in Kirchheim, Foto T. Gauggel

Was ist offene Konzeptvergabe?

Zusammensetzung des Bewertungsausschuss (beratender Ausschuss nach § 41 GemO)

Bürgermeister/in
jeweils eine Gemeinderätin/-rat aus den Fraktionen

} stimmberechtigt

Amt für Stadtentwicklung
Amt für Familie, Bildung und Soziales
Vertreter/in Bürgerschaft
Vorprüfer/in
ggf. Fachexperte/in

} beratend

Was ist offene Konzeptvergabe?

Vorteile

- bedarfsrechte Entwicklung eines Baugebiets
- Realisierung von vielen unterschiedlich Projekten mit hoher inhaltlicher Qualität
- durch Auswahlverfahren und späten Grundstücksverkauf große Einfluss-möglichkeiten
- .....

Nachteile

- zusätzlicher finanzieller Aufwand für das Verfahren
- Bindung von Kapazitäten von Gemeinderat und Verwaltung
- das Verfahren benötigt mehr Zeit
- geringere Grundstückserlöse, sie fließen zum späteren Zeitpunkt
- .....

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

- Was ist offene Konzeptvergabe?
- Ablauf eines Verfahrens
- Beispiele aus der Praxis
- Wie kann ein Vergabeverfahren aussehen?

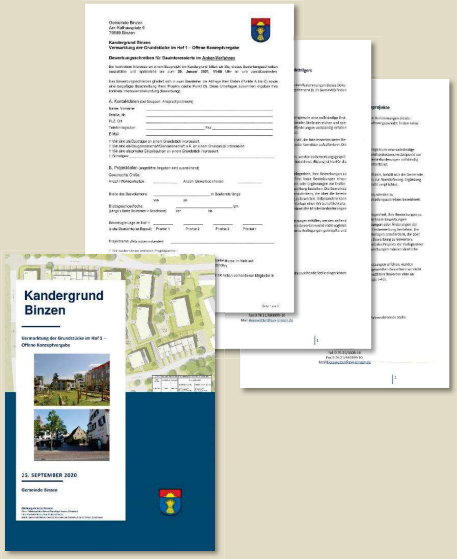
Foto pixabay

Ablauf eines Verfahrens

Vorbereitungsphase

- Entwicklung von Planungsrecht*
- gutachterliche Fixierung der Grundstückspreise
- Definition der Zielsetzungen der Entwicklung
- Entwickeln eines Verfahrens zur Vergabeentscheidung
- Erstellen von Vermarktungsunterlagen

* entfällt bei der Veräußerung eines Altbaus



Vermarktungsunterlagen Konzeptvergabe „Kandergrund“, Binzen

Ablauf eines Verfahrens

Umsetzungsphase

- Vermarktungsauftakt und Abgabe der Bewerbungen
- die Vorprüfung erfolgt durch die Verwaltung ggf. mit Unterstützung von externen Fachleuten
- Durchführung von Bewerbungsgesprächen (bei niederschwelligen Verfahren notwendig)
- ein Ausschuss bewertet die Bewerbungen und schlägt die zu berücksichtigende Projekte vor
- der Gemeinderat beschließt die Grundstücksvergabe, die Projekte erhalten eine Reservierungszusage für die Grundstücke

Ablauf eines Verfahrens

Qualitätssicherung

Eine Reservierungszusage führt nur bei Einhaltung der zugesicherten Projektinhalte zum Grundstückskauf:

- in Reservierungszusagen werden alle vergaberelevanten Bestandteile der Projektkonzepte fixiert
- in der Reservierungsphase werden mit sämtlichen Projekten Statusgespräche geführt
- alle vergaberelevanten Kriterien werden in die Grundstückskaufverträge aufgenommen

Die Grundstücke werden erst <u>nach</u> Abschluss der Planung verkauft.

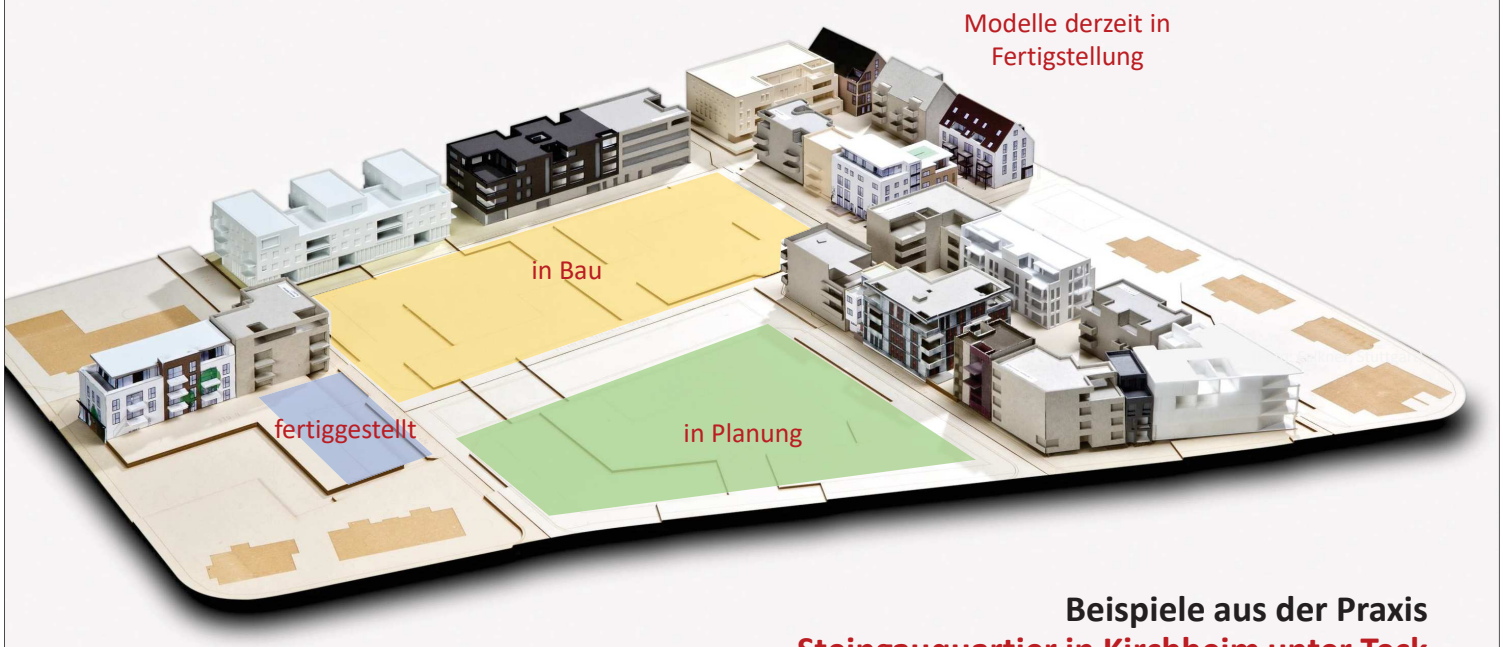
Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

- Was ist offene Konzeptvergabe?
- Ablauf eines Verfahrens
- Beispiele aus der Praxis
- Wie kann ein Vergabeverfahren aussehen?

Foto pixabay

Modell „Steingauquartier“ in Kirchheim, Foto U. Bettenmüller



Beispiele aus der Praxis
Steingauquartier in Kirchheim unter Teck

Beispiele aus der Praxis
Steingauquartier in Kirchheim unter Teck

Baugemeinschaft 1
- kleine Baugemeinschaft aus teilweise späteren Selbstnutzern
- konsequenter Holzbau mit vergrauender Holzfassade

privater Einzelbauherr
- schmales Stadthaus für lokal ansässige Familie

privater Investor
- Gewerbenutzung im Erdgeschoss: Fläche für Tageselternverein zu reduzierter Miete von 6,90 €/m² für 10 Jahre, danach Mietanpassung auf Grundlage Lebens-haltungskostenindex; 30.000.- € Ausstattungszuschuss
- flexible Wohnungsgrößen mit schaltbaren Zwischeneinheiten
- KfW-Effizienzhaus 40 oder 55
- größere Wohnungen im Haus barrierefrei

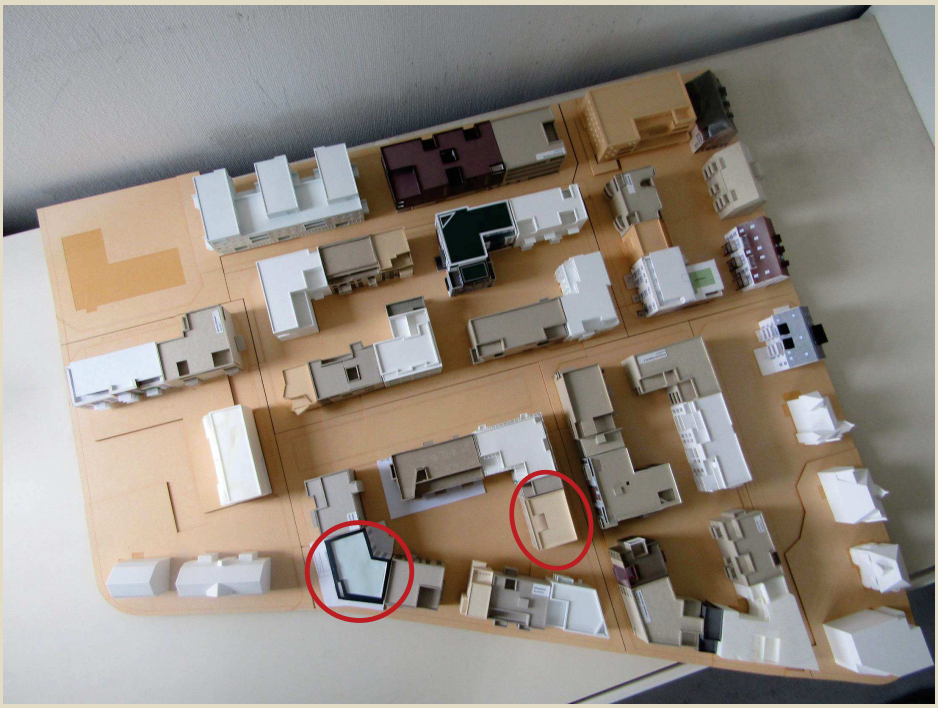
Bauträger 1
- Zwischenstufe für ältere Menschen zwischen selbstständigem Wohnen und Alten- und Pflegeheim
- Rahmenvertrag mit Pflegeanbieter, Leistung bei Bedarf niederschwellig buchbar (Kosten nur bei Inanspruchnahme)
- „Living-Room“ und „Loggia“ als haus-interne Gemeinschafts-flächen, zusätzlich gemeinschaftliche Hobbyräume

Baugemeinschaft 2
- mindestens 1 geförderte Mietwohnung mit 25 Jahren Bindefrist
- ausschließlich Selbstnutzer, außer geförderte Mietwohnung
- KfW-Effizienzhaus 55
- Fotovoltaik-Nutzung auf Dach
- 2 Tiefgaragen-Stellplätze stehen für zehn Jahre Carsharing-Anbieter zur Verfügung
- Organisation und Pflege eines Internet-Forums zur Quartiersvernetzung

Bauträger 2
- Kooperation mit der Lebenshilfe
- Erdgeschoss: Beratungs- und Anlaufstelle, insbesondere für junge Familien und Büros für Mitarbeiter des Bereichs „offene Hilfen“
- 1. Obergeschoss: anbietergestützte ambulante Wohngemeinschaft mit 8 Plätzen für Menschen mit Behinderung
- 2. Obergeschoss und Dachgeschoss: „Premium“-Wohnungen
- Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung

Beispiele aus der Praxis
Steingauquartier in Kirchheim unter Teck

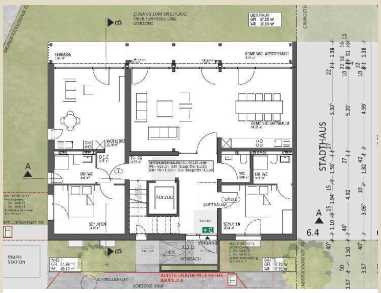
24 der insgesamt 45 Projekte sind nur durch das niederschwellige Konzeptverfahren ermöglicht worden!



Beispiele aus der Praxis
Einzelprojekte

Idee Bauträger baut maßgeschneidert für Mietergruppe

- individuelle Wohnungen für bestehende Mietergruppe
- Überlassung Gebäude mit Generalmietvertrag, Untervermietungen zulässig
- großzügige Gemeinschaftsbereiche: Gästeapartment, Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsdachterrasse
- Vollholzbauweise, nur Treppenhaus in Stahlbeton
- ortsübliche Miethöhe



Wohnbau Birkenmaier GmbH KiWi

Kirchheim unter Teck

Architektur Wohnbau Birkenmaier GmbH

7 Wohnungen
Frühjahr 2020 Reservierungszusage
im Bau

Beispiele aus der Praxis
Einzelprojekte

Idee kostengünstige Familienwohnungen
im Eigentum oder zur Miete

- Wohnungsgrößen entsprechen Vorgaben Förderprogramm Wohnungsbau BW 2017
- Wahlmöglichkeit Wohnungskauf zu durchschnittlich 3.890.- €/m²
  (ca. 15% unter vergleichbaren Projekten im Quartier)
  Wohnungsmiete zu durchschnittlich 7,90 €/m², 10 Jahre fest
  (ca. 33% unter ortsüblicher Vergleichsmiete)

Bauwerk Rudolph GmbH Henriettenhaus

Kirchheim unter Teck

Architektur BWR Bauwerk Rudolph GmbH

9 Wohnungen, 2 Apartments
Frühjahr 2020 Reservierungszusage
im Bau

Beispiele aus der Praxis
Einzelprojekte

Projektbeispiele

Idee Null-Energie-Haus:
„die Antwort auf unsere Energiefrage liegt acht Lichtminuten entfernt“

Warmwasser-Kollektor	54 m²
Photovoltaik-Fläche (Fassade und Dach)	165 m²
Photovoltaik-Leistung	21 kWp
Primärenergiebedarf (kWh/Jahr)	50.800
Primärenergieeinsparung (kWh/Jahr)	51.400

(Foto: M. Smyrek)

Baugemeinschaft elementar
Tübingen

Architektur Plathe-Schlierf-Sonnenmoser, Projektsteuerung Gauggel

10 Wohnungen
850 m² Wohnfläche
November 2006 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2009 Fertigstellung

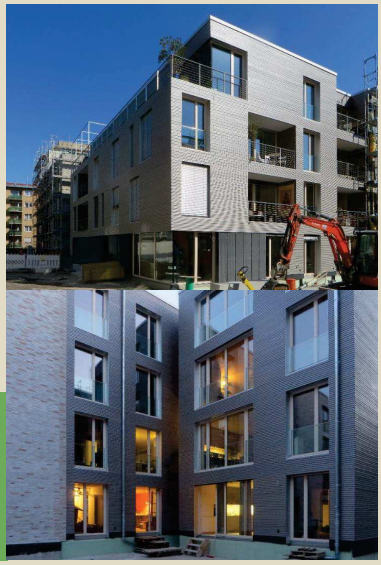
Beispiele aus der Praxis
Einzelprojekte

Projektbeispiele

Idee **Vollholzbau im urbanen Raum**

- konsequenter Vollholzbau
- zwei geförderte Eigentums- und zwei Inklusionswohnungen
- generationenübergreifende Hausgemeinschaft bestehend aus 19 Erwachsenen und 10 Kindern im Alter von 5 bis 75 Jahren

(Fotos: MaxAcht)



Baugemeinschaft MaxAcht
Stuttgart

Architektur architekturagentur und MaxAcht, Baubetreuung Stadtformen

11 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum
1.050 m² Wohn- und Nutzfläche
Frühjahr 2015 Planungsgemeinschaft
Frühjahr 2019 Fertigstellung

Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg
Vergabeverfahren

Projektbeispiele

Idee Familienwohnen mit Café

- individuelles Wohnen mit Kindern
- gemeinsame Suche nach passenden Lösungen, beispielsweise Verzicht auf Aufzug aus Kostengründen
- Realisierung einer multifunktionalen Fläche im Erdgeschoss
  → Café für das Quartier, Gemeinschaftsraum, Werkraum, …

(Fotos: En Famille)

Baugemeinschaft En Famille
Tübingen

Architektur Manderscheid, Projektsteuerung Landenberger

8 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten
1.350 m² Wohn- und Gewerbefläche
Sommer 2011 Planungsgemeinschaft
Herbst 2014 Fertigstellung

Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg
Vergabeverfahren

Projektbeispiele

Idee Werkstatt für das Quartier

- Wirken in das Quartier durch offene Werkstatt mit Bereich für Holz- und Metallarbeiten und Studio für textiles Arbeiten und Basteln
- zwei geförderte Mietwohnungen
- Holzhybridbauweise

Baugemeinschaft WerkStadt
Kirchheim unter Teck

Architektur Ipundh architekten, Projektsteuerung Jung

8 Wohnungen, 1 Werkstatt
Frühjahr 2018 Reservierungszusage
im Bau

Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg
Vergabeverfahren

Projektbeispiele

Idee Schmales Stadthaus für Familie

- erzeugt bedarfsgerechten Wohnraum im individuell geplanten Eigentum
- trägt zur Mischung im Quartier bei

(Foto: B. Wetzel)

Stadthaus Familie Wetzel

Tübingen

Architektur Bernd Wetzel

1 Wohneinheit
2009 Fertigstellung

Entwicklung Aischbach-Areal, Herrenberg
Vergabeverfahren

Projektbeispiele

Idee "Buntes Haus"

- Familien, die das Förderprogramm "Wohnen mit Kind" erfüllen
- Menschen mit Behinderung
- Mietwohnungen, 20% unter Mietspiegel
- Geflüchtete

20-jährige Sicherung des Konzeptes

(Fotos: M. Gütschow, T. Gauggel)

Baugemeinschaft Regenbogen

Tübingen

Architektur Gauggel, Projektsteuerung Gütschow

10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit
975 m² Wohn- und Gewerbefläche
Winter 2015 Planungsgemeinschaft
Sommer 2019 Fertigstellung

Beispiele aus der Praxis
Kandergrund in Binzen

Die Gemeinde Binzen entwickelt den ehemaligen Sportplatz mit Wohnungsbau.

Die etwa 300 neuen Einwohner*innen stellen eine Vergrößerung der Bevölkerung um 10 % da.

Um die Entwicklung besser steuern zu können, werden die Grundstücke in Konzeptvergabe veräußert.

Das Verfahren ist erfolgreich angelaufen.

Wettbewerbsentwurf Severin Rheinflügel, Düsseldorf

Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

- Was ist offene Konzeptvergabe?
- Ablauf eines Verfahrens
- Beispiele aus der Praxis
- Wie kann ein Vergabeverfahren aussehen?

Foto pixabay

Wie kann ein Vergabeverfahren aussehen?

Rahmenbedingungen

- Regelungen in Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften und Satzungen
- zusätzliche Regelungen in Vermarktungsunterlagen

Zielsetzungen

- Formulierung der Zielsetzungen in einer Präambel

< ---------- **Grundsatzbeschluss** ---------- >

Konzeptverfahren der Stadt/Gemeinde xy

Bewerbung

- Umfang der Bewerbungsbestandteile
- Höhe der Mindestanforderungen

Auswahl

- Definition der Auswahlkriterien
- Gestaltung des Auswahlverfahrens

detaillierte Entwicklung für die jeweilige Vergabe

Wie könnte ein Vergabeverfahren aussehen?

1. niederschwelliges Vergabeverfahren mit Bewerbungsgesprächen

2. vergleichende Bewertung durch einen Bewertungsausschuss

3. Auswahlkriterien

- Nutzen des Projektes für die Stadt/Gemeinde xy?
- Nutzen des Projektes für das unmittelbare Umfeld/das Quartier?
- Qualität des Projektdarstellung
- Qualifikation des Projektteams

Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung

Französisches Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop

Vielen Dank!