

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 23/0483/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		AZ:	
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Datum:	20.08.2018
		Verfasser:	FB 23/23 / FB 23/310
Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach Konzeptqualität			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.09.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	
11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:**Planungsausschuss:**

Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, bei der Vermarktung von mehr als 10 aneinander grenzenden Reihenhausbaugrundstücken und bei Projekten für den Geschosswohnungsbau, auf denen insgesamt mehr als 15 Wohneinheiten errichtet werden können, die Möglichkeit einer Konzeptvergabe zu prüfen und dem Ausschuss grundstücksbezogene Wertungskriterien zur Entscheidung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Die Grundstücksvergabe nach Höchstpreis in vielen Kommunen geht oft zu Lasten sowohl der städtebaulichen als auch der Wohnqualität neuer Standorte. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, welcher in Aachen derzeit vorhanden ist, und im Interesse einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung können die kommunalen Liegenschaftsverwaltungen steuernd eingreifen. Das Instrument hierzu ist die Vergabe von Grundstücken im Wege der sogenannten Konzeptvergabe, welche vor allem bei der Entwicklung von Wohnbauprojekten angewandt werden kann.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat bereits Ende 2015 in seinen „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ gefordert:

„Alle Gebietskörperschaften sollen Grundstücke für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verbilligt abgeben. Soweit erforderlich, sind die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Dies schließt eine Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach dem Höchstbieterverfahren ein. Transparente Bewertungskriterien sollten zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben sein.“

So kann im öffentlichen Interesse Einfluss auf die qualitative Entwicklung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden. Anstatt an einem meist von Investoren gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabe bei der Konzeptvergabe an vielfältigen inhaltlichen Kriterien. Sie erleichtert dadurch auch z.B. Baugruppen oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten den Zugang zu bezahlbaren Grundstücken. Zur Beurteilung der eingereichten Unterlagen können z.B. die städtebauliche Einbindung (z. B. Freiraum, Architektur), Mobilitätskonzepte, energetische Standards oder auch die gestalterische Qualität dienen.

Bisher wurden städtische Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau entweder im Rahmen der Direktvergabe zum Verkehrswert, z. B. an die gewoge AG (Eckenerstraße, Kronenberg, Rombachstraße), an die BGAC Aachen, Drosselweg GmbH (Drosselweg) oder nach vorheriger Ausschreibung gegen Höchstgebot an den Meistbietenden verkauft. Energetische Vorgaben oder die Pflicht zur Realisierung eines prozentualen Anteils öffentlich geförderter Wohneinheiten wurden kaufvertraglich und/oder durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags bei Bauvorhaben, für die noch Planungsrecht zu schaffen war, geregelt.

Zur Sicherung einer hohen Qualität wurden andere Grundstücke mit der Maßgabe der Umsetzung eines Ergebnisses aus städtebaulichen oder Hochbauwettbewerben (Süsterfeldstraße, Franzstraße), oder mit der Verpflichtung, einen bereits durchgeführten Wettbewerb zu realisieren (Stolberger Straße, Hotel Tivoli) auch gegen Höchstgebot veräußert.

Als dritte Vergabeart sollte künftig in ausgesuchten Projekten zusätzlich die Vergabe nach Konzeptqualität gewählt werden. Bei Konzeptverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund, der Kaufpreis spielt in der Gewichtung der Zuschlagskriterien eine kleinere Rolle.

Konzeptvergaben können mit Festpreisen (Verkehrswert) durchgeführt werden, oder es erfolgt ein Bestgebotsverfahren, bei dem auch der Preiswettbewerb berücksichtigt wird. Dieses Bestgebotsverfahren ist demnach eine Konzeptvergabe unter Wertung des Preises.

Durch die Konzeptvergabe kommt es zu einer Kaufpreisdämpfung und somit Kostenminderung, die der Qualität des Wohnungsbaus zu Gute kommen soll. Ziel der Konzeptvergabe ist es, unterschiedliche Akteure (z.B. Baugruppen und Genossenschaften) für die Wohnungsbauentwicklung zu gewinnen und in die Quartiers- oder Standortentwicklung zu integrieren.

Zur Bewertung der Angebote werden für das jeweilige Grundstück individuelle, transparente und nachvollziehbare Bewertungsmatrizen auf Grundlage eines allgemeinen Kriterienkatalogs erstellt, welche das Verhältnis von zulässigem Preiswettbewerb und der Qualität des Konzeptes darstellen. Es werden integrierte Konzepte gefordert, die Kriterien aus den Themenfeldern Wohnungspolitik, Städtebau/Quartier, Architektur/Funktion und Energie/Ökologie/Mobilität berücksichtigen können. Dabei dürfen die in der Bewertungsmatrix formulierten Kriterien nicht dem Ziel zuwiderlaufen, preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Bei der Festlegung der Vergabekriterien und der für die Einreichung eines Angebots geforderten Unterlagen ist zu beachten, dass hohe Anforderungen dazu führen, dass für die Erarbeitung des Konzepts durch die Bieter ein Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt beauftragt werden muss, deren Leistungen von den Bewerbern nach HOAI zu entgelten sind. Der für die Ausarbeitung des Bewerberkonzepts aufzuwendende finanzielle Rahmen darf allerdings nicht dazu führen, dass sich ausschließlich Investoren bewerben können. Zudem kann in der Bewertungsmatrix auch ein prozentualer Eigennutzungsanteil festgelegt werden. Sollte eine Vergabe ausschließlich an Baugruppen sinnvoll sein, kann der Bieterkreis durch eine entsprechende Ausschreibung eingegrenzt werden.

Die Durchführung von Konzeptvergaben führt in der Verwaltung, aber auch bei den Bewerbern zu einem deutlichen Mehraufwand gegenüber einem Verkauf ohne Konzeptvergabe. Die Verwaltung schlägt daher vor, erst ab einer Größe in der Regel von mehr als 10 zusammenhängenden Reihenhausgrundstücken und bei Projekten für den Geschosswohnungsbau, auf denen insgesamt mehr als 15 Wohneinheiten errichtet werden können, das Bestgebotsverfahren anzuwenden.

Durch das Bestgebotsverfahren ist neben der schwerpunktmäßigen Berücksichtigung qualitativer Kriterien auch die Berücksichtigung des Kaufpreises und somit ein Beitrag zum kommunalen Haushalt gewährleistet. Bei der Angebotsbewertung wird die Konzeptqualität des Gebotes dabei in der Regel mit mindestens 70 % bewertet und der angebotene Kaufpreis mit maximal 30 %. Eine Reduzierung des Preiskriteriums gegebenenfalls bis auf null Prozent (entspricht Festpreis gemäß Verkehrswert) kann insbesondere in Betracht kommen, wenn Ausschreibungen auf die Realisierung von Gemeinschaftswohnformen abzielen.

In der Anlage ist eine beispielhafte Bewertungsmatrix dargestellt. Die einzelnen Bewertungskriterien sollen flexibel auf die Zielvorstellung und die Größe für das jeweilige Bauvorhaben ausgewählt und vor

der Ausschreibung durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen werden. Auch die Zusammensetzung des Gremiums, welches die Kriterien der Bewertungsmatrix festlegt und die eingegangenen Konzepte beurteilt, soll der Aufgabenstellung entsprechend flexibel sein. In der Regel wird das Gremium aus Verwaltungsmitarbeitern der Fachbereiche 36, 56, 61 und 23 bestehen und kann bei Bedarf entsprechend erweitert werden.

Durch Anpassung der Fördervorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist u. a. im Mietniveau der Stadt Aachen die Bewilligungsmiete von 5,75 €/m² auf 6,20 €/m² in der Einkommensgruppe A angestiegen. Die Hauptgruppe der derzeit registrierten Wohnungssuchenden besteht aus Transferleistungsempfängern und ist daher abhängig von den angemessenen Unterkunfts-kosten nach dem schlüssigen Konzept. Unter Berücksichtigung der neuen Bewilligungsmiete werden im öffentlich geförderten Wohnungsbau Mieten erreicht, die nach den Werten des derzeitigen schlüssigen Konzepts lediglich noch bei Einzelpersonenhaushalten zur Mietübernahme von angemessenem Wohnraum führen. Bei der Konzeptvergabe kann daher zusätzlich der angebotene Mieteinstiegspreis, der unter der Bewilligungsmiete erwartet wird, als ein Bewertungskriterium vorgesehen werden.

Bei der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität ist in der Regel der Ratsbeschluss zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom 10.12.2014 zu berücksichtigen, durch den die Verwaltung beauftragt wurde, bei der Vermarktung städtischer Grundstücke eine Quote zwischen 20% und 40% der Wohneinheiten des zu realisierenden Bauvorhabens für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau vorzusehen und die vereinbarte Quote im Kaufvertrag festzuschreiben. Dies wird durch die Festlegung entsprechender Kriterien in der Bewertungsmatrix erfolgen.

Die Konzeptvergabe soll zunächst bei noch drei zu vermarktenden Baugebieten erprobt werden.

Im Baugebiet Karl-Kuck-Straße soll insbesondere die Schaffung von preiswertem Wohnraum im Vordergrund stehen. Bei den Projekten Branderhof und Burggrafenstraße, welche sich an Baugruppen richten, stehen die Integration ins Quartier und zukunftsfähige Mobilitätskonzepte im Vordergrund der Entwicklung.

Bei der Entwicklung der beiden letztgenannten Gebiete hat die Verwaltung bereits verschiedene Baugruppen in Form von Ideenwerkstätten oder Workshops öffentlich wirksam beteiligt. Diese Gruppen haben sich intensiv eingebracht und sind sehr an dem Erwerb eines Baugrundstücks interessiert.

Als Fazit ist festzuhalten, dass die Konzeptvergabe somit ein innovatives Instrument ist, welches die Stadt Aachen in die Lage versetzt, Grundstücke rechtskonform nach inhaltlichen Konzepten zu vergeben und sich dauerhaft Einfluss auf die Folgenutzungen zu sichern.

Anlage:

Bewertungsmatrix