

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0095/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 04.01.2022
		Verfasser/in: 23/32
Ablauf Grundstücksvergaben städtischer Grundstücke im Konzeptverfahren		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.01.2022	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Laurensberg nimmt die Vorlage zum standardisierten Ablauf der Grundstücksvergabe städtischer Grundstücke im Konzeptverfahren zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Haushalterische Auswirkungen ergeben sich durch das Vergabeverfahren nicht.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/die Klimafolgenanpassung

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:	keine	X	positiv		negativ	nicht eindeutig	
Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:	gering		mittel		groß	nicht ermittelbar	x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz	keine	X	positiv		negativ	nicht eindeutig	
------------------------------------	-------	---	---------	--	---------	-----------------	--

Erläuterungen:

1. Einleitung

Im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 11.09.2018 wurde beschlossen, bei der Vergabe von städtischen Grundstücken unter bestimmten Voraussetzungen diese nach Konzeptqualität zu vergeben.

Mit dieser Vorlage wird der typische, somit regelmäßige Verfahrensablauf einer Konzeptvergabe dargestellt. Es handelt sich um einen Regelablauf, der abhängig von der Größe und den Projektinhalten sowie den Adressat*innen variieren wird.

Leitidee der Konzeptverfahren ist die Entwicklung lebendiger, sozialer sowie städtebaulich und architektonisch attraktiver und nachhaltiger Projekte. Die Qualität des eingereichten Konzepts und nicht die haushalterische Einnahme steht bei der Vergabeentscheidung im Vordergrund. Es handelt sich somit um ein wettbewerbliches Verfahren, welches der Steigerung und Sicherung gewollter Qualitätsstandards dient. Eine Konzeptvergabe unterscheidet sich von einem Architekturwettbewerb durch folgendes:

*Beim Wettbewerb geht es darum, die beste Architektur für ein Grundstück, eine*n Nutzer*in und ein Programm zu finden; beim Konzeptverfahren geht es darum, die besten Nutzer*innen und das beste Programm für ein Grundstück zu finden – und, das ist ein weiterer Unterschied, das Zusammenspiel der besten Programme sowie Nutzer*innen für einen Stadtteil (Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe, BBSR 2021)*

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt über standortspezifische, thematische Schwerpunkte und Qualitätsanforderungen. Berücksichtigt werden alle relevanten politischen Beschlüsse (z.B. Nachhaltigkeitsstrategie, Leitlinien für die Innenentwicklung, Vorgaben des IKSK, Mobilitätsstrategien) und die jeweiligen spezifischen Fragestellungen, z.B.:

- Anforderungen aus dem Quartier
- städtebauliche sowie architektonische Vielfalt
- Zielgruppen
- soziale Mischung am Standort
- nachhaltige und klimafreundliche Konzepte
- an welche Akteure richtet sich die Ausschreibung?
- Werden Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften oder Baugemeinschaften, Genossenschaften oder private Einzelbauherren gesucht?
- Etc.

Die Entwicklung städtischer Grundstücke verfolgt zum einen das Ziel, städtebauliche und soziale Ziele umzusetzen, sie soll aber auch eine Vorbildwirkung gegenüber privaten Entwicklern entfalten.

Die Verwaltung wird die Konzeptverfahren künftig auch für gemischt und gewerblich zu nutzende Grundstücke anwenden, sofern diese eine städtebauliche Relevanz haben. Als Beispiel für gewerbliche Grundstücksvergaben im Konzeptverfahren bieten sich die Flächen Eisenbahnweg / Madrider Ring oder Krefelder Straße / Feldchen an.

2. Regelablauf

Um die Vorteile der Konzeptverfahren zu nutzen, werden Ablauf und Dauer je nach Standortgröße in den konzeptionellen Inhalten und der angesprochenen Zielgruppe variieren. Die Verfahren können von wenigen Wochen bis zu vielen Monaten dauern. Insbesondere die Einbindung nicht professioneller Akteur*innen bedingt, wie das Beispiel Wiesental /

Burggrafenstraße mit dem Projekt „Miteinander im Wiesental“ zeigt, dass mehr Zeit z.B. für die Anhandgabephase eingeplant werden sollte und zum Start des Vergabeverfahrens klare Rahmenbedingungen vorliegen müssen.

Umgekehrt stellt sich der Zeitbedarf bei Bauvorhaben mit Vorgaben an das zu planende Bauvorhaben (z.B. Bau einer Kita) mittels einer Bewertungsmatrix geringer dar. Hier ist der Aufwand zum Verfahrensbeginn höher, weil vor Ausschreibung die planerischen und konzeptionellen Inhalte detailliert vorgegeben werden und ein Punktesystem in Form einer Bewertungsmatrix festgelegt werden muss.

2.1. Stufe 1 – Vorbereitungsphase

Nach Analyse der Rahmenbedingungen des Grundstücks (Beschaffenheit, Abbruchmaßnahmen, Altlastensanierungen, planungsrechtliche Vorgaben etc.) werden in der Arbeitsgruppe städtische Potenzialflächen aus den Fachbereichen 61 und 23 grundsätzliche Ziele und Anforderungen formuliert. Je nach Grundstück und planerischer Zielsetzung werden in der AG weitere Fachbereiche wie z.B. FB 36, 45 oder 56 an der Zielfindung und Ausformulierung der Anforderungen beteiligt. Hier zeigt sich, dass oft Nutzungskonkurrenzen auf den Flächen entstehen, die gemeinsam abgewogen werden müssen. Der fachbereichsübergreifenden Zusammenarbeit und Zielfindung kommt hier eine wesentliche Funktion zu, um ein definiertes Vergabeverfahren beginnen zu können. Die weitere Begleitung des Verfahrens erfolgt durch interdisziplinäre Projektteams, die standortbezogen besetzt werden. Der Entwicklungs- und Verfahrensprozess wird durch FB 23 koordiniert.

Aus einer breiten Palette an Anforderungen aus den Bereichen Wohnungspolitik, Architektur und Städtebau, Quartiersbezug, Gemeinwohl, Ökologie, Klima und Energie, Freiraumgestaltung sowie Mobilität sind passgenaue Kriterien bezogen auf die Bedarfe des jeweiligen Standorts zu definieren.

Konzeptverfahren sollten nach Meinung der Verwaltung nicht durch Anforderungen überfrachtet werden, wenn letztlich das vorgegebene Ziel, wie z.B. bezahlbarer Wohnraum, erreicht werden soll. Eine gezielte Auswahl von wenigen, aber relevanten Themenschwerpunkten und der Gewichtung der Auswahlkriterien ist entscheidend, um ausreichend Bewerber*innen anzusprechen.

Die angesprochenen Akteur*innen wirken sich wesentlich auf den Prozess der Konzeptverfahren aus. Voraussetzung für Vergabeverfahren, die sich auch an nicht professionelle Investierende wie z.B. Baugemeinschaften richten, sind insbesondere niedrighschwellige Anforderungen an die Konzepte sowie eine längere Anhandgabephase. Während eine Entwurfsplanung Kosten ohne Umsetzungsmöglichkeit bei mehreren Bewerber*innen erzeugen würden, die von privaten Bauherr*innen bei Nichtauswahl zu leisten sind, ist z.B. die Abgabe einer Beschreibung und Skizzierung des Projekts auch für private Bauherr*innen realisierbar. Für einen schnellen Start nach Zuschlag kann die Nennung des bereits ausgewählten Planungsbüros Bestandteil der Bewerbung sein.

2.2 Einbindung politischer Gremien

Die politischen Gremien werden frühzeitig in die Verfahren eingebunden. In der Regel werden der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie der Planungsausschuss beteiligt, bei Bedarf weitere Fachausschüsse sowie die Bezirksvertretungen. Zu Beginn der Vergabeverfahren werden die standortbezogenen Vergabekriterien und Zielsetzungen in den Ausschüssen zur Diskussion gestellt.

Nach Entscheidung für eine*n Bieter*in erfolgt wiederum die Beschlussfassung zur Vergabe der jeweiligen Grundstücke. Durch die Besetzung des Auswahlgremiums durch Mitglieder beider Ausschüsse sowie der Bezirke (s.u.) wird eine konstante politische Beteiligung sichergestellt.

2.3 Vorankündigung

Um eine größtmögliche Beteiligung unterschiedlicher Akteure am Verfahren zu erreichen, ist eine frühzeitige Vorankündigung der geplanten Konzeptverfahren besonders wichtig. Richtet sich die Grundstücksvergabe neben größeren Investoren auch an Baugruppen oder gemeinwohlorientierte Organisationsformen, wie z.B. Genossenschaften oder Mietshäuser-Syndikate, sind Vorankündigungen nötig, um diese Zielgruppen zu erreichen und ihnen mehr Zeit zu geben, sich als Gruppe zu finden und finanzielle Rahmenbedingungen abzustimmen.

Ob ein Grundstück an einen oder mehrere Investor*innen vergeben und ob eine konsortiale Ausschreibung oder ein Anker-/Anliegerfahren durchgeführt werden soll, ist standortabhängig und wird sich wesentlich auf die Angebote auswirken. Die konsortiale Ausschreibung richtet sich an einen „freiwilligen“ Zusammenschluss der Akteur*innen, die das Projekt gemeinsam realisieren. Im Gegensatz dazu werden die Grundstücke im Anker-/Anliegerverfahren durch Einzelvergaben bedarfsgerecht parzelliert. Die Ausschreibung erfolgt in zwei Stufen: Im ersten Schritt wird das Ankerprojekt ausgeschrieben, das aufgrund seiner Größe auch Querschnittsaufgaben (z.B. gemeinschaftliche Freianlagen) übernimmt. Im zweiten Schritt werden Grundstücke einzeln vergeben.

Im Prozess der Bekanntmachung sollte zeitnah auch die Nachbarschaft des Projekts einbezogen werden, um die Akzeptanz für das Neubauprojekt zu stärken.

2.4 Stufe 2 – Ausschreibung

Nach Beschluss der politischen Gremien beginnt das Vergabeverfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung z. B. der Tageszeitung, auf der städtischen Homepage sowie auf weiteren Portalen. Darüber hinaus soll eine gezielte Ansprache erfolgen, wenn gemeinnützige Stiftungen oder Genossenschaften erreicht werden sollen.

Die Ausschreibung enthält eine ausführliche Erläuterung der Anforderungen und Beurteilungskriterien. Innerhalb der Bewerbungsfrist von mindestens drei Monaten können Fragen zu den Vergabekriterien gestellt werden. Die Antworten bzw. Informationen werden in Protokollen festgehalten und als Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen allen Teilnehmer*innen zugänglich gemacht.

2.5 Auswahlprozess

2.5.1 Fachliche Vorprüfung

Zur sachgerechten Bewertung der eingereichten Konzepte findet eine vergleichende Vorprüfung der Konzepte im Vorfeld der Jury-Sitzung statt. Die Prüfung erfolgt themenbezogen durch den jeweils zuständigen Fachbereich. Abhängig von den inhaltlichen Schwerpunkten ist im Einzelfall zu klären, ob die fachliche Beratung durch beauftragte Fachexpert*innen erfolgt.

2.5.2 Bewertungsgremium (Jury)

Die Beurteilung der Konzepte erfolgt durch ein der Aufgabenstellung entsprechend interdisziplinär besetztes Gremium. Die Jury entscheidet unter den Bewerber*innen nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Das Auswahlgremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren.

Neben einer Stammbesetzung aus Vertreter*innen der Politik und Verwaltung können externe Fachleute hinzugezogen werden. Hierbei kann es sich z.B. um Mitglieder des Gestaltungsbeirates handeln. Werden externe Jurymitglieder beteiligt, ist sicher zu stellen, dass diese persönlich unabhängig von Auftraggeber*innen und Teilnehmer*innen / Bieter*innen sind.

Im Wohn- und Liegenschafts- sowie im Planungsausschuss wurde abgestimmt, dass sich die Jury regelmäßig aus folgenden Teilnehmer*innen zusammensetzt:

- Jeweils zu benennende Vertretende aus dem WLA und PLA
- Eine Vertretung aus dem jeweiligen Bezirk
- Fachbereichsleiter*innen FB 23 und FB 61 sowie FB 56 oder thematisch zuständige FB-Leitung

Die Bieter*innen erhalten die Gelegenheit, ihr Konzept der Jury vorzustellen. Die Jury erhält in den Bietergesprächen die Gelegenheit, Nachfragen zu Aspekten zu stellen, die aus dem Angebot nicht ersichtlich sind. Die anschließende Entscheidung für eine*n Bieter*in aufgrund der festliegenden Bewertungskriterien wird in einem Protokoll dokumentiert und geht allen Teilnehmer*innen zu.

2.6 Stufe 3 – Qualitätssicherung / Anhandgabe

Sofern nicht (Beispiel Kita Kaiserstraße) anhand einer Bewertungsmatrix ein*e Bieter*in die höchste Punktzahl erhält und somit den Zuschlag bekommt, kann die Jury die weitere Qualifizierung eines Angebots beschließen. Dies bietet sich insbesondere bei Baugemeinschaften an, um den Bewerbungsaufwand für die Bieter*innen zunächst zu minimieren. Sofern dann Bieter*innen die Möglichkeit erhalten, ihr Konzept weiter auszuarbeiten, beginnt die sogenannte Anhandgabephase. Für diese wird je nach Projekt ein Zeitraum von bis zu einem Jahr empfohlen, in dem der Abschluss eines Vorvertrages mit der Reservierung des Grundstücks sinnvoll ist.

In der Reservierungszusage werden alle vergaberelevanten Bestandteile der Projektkonzepte und Rahmenbedingungen zum Grundstück fixiert. Im Vertrag ist ein Passus aufzunehmen, dass die Reservierungszusage zu jedem Zeitpunkt widerrufen werden kann, wenn erkennbar ist, dass eine Realisierung des Projekts nach den vorgegeben Auswahlkriterien keinen Erfolg verspricht.

2.7 Abschluss

Das Konzeptverfahren endet mit dem Abschluss eines Erbbaurechts- oder Kaufvertrags und je nach Eignung durch Grundbucheintragen. Vertraglich vereinbart werden alle relevanten Vorgaben aus den Vergaben sowie Bauverpflichtungen. Zur Sicherung der Qualitäten werden Vertragsstrafen sowie Eintragungen von Dienstbarkeiten und Baulasten oder eines dinglich gesicherten Rückübertragungsanspruches vereinbart.