

Stuttgart, 25.03.2015

## Stuttgarter Konzeptverfahren

### Grundsatzbeschluss für eine neue Verfahrensweise bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke an Bauträger mit Vorrang der Konzeptqualität

#### Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.03.2015

#### Beschlußantrag:

Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, zur planerischen Qualifizierung des innerstädtischen Wohnens und zur Sicherung einer nachhaltigen Programmatik in neuen Stadtquartieren sollen bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke an Bauträger Konzeptverfahren zur Anwendung kommen.

Das Konzeptverfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke mit Vorrang der Konzeptqualität vor. Die von Bietern eingehenden Gebote umfassen Konzepte und Kaufpreise. Bei der Bewertung konkurrierender Gebote sollen

Konzeptqualität zu 70 % und der Kaufpreis zu 30 %

ins Verhältnis gesetzt werden.

Die Anwendung erfolgt auf städtischen Grundstücken ab ca. 80 Wohnungen (Prüfpflicht nach vorläufiger Potenzialeinschätzung der Zeitstufenliste Wohnen). Ausgenommen sind Verfahren gemäß § 45 BauGB (Umlegungsgebiete). Das Konzeptverfahren wird umfassend bei den Pilotstandorten NeckarPark in Bad Cannstatt, Schoch-Areal in Feuerbach und Bürgerhospital in Stuttgart-Nord angewendet. Nach Abschluss dieser Verfahren wird eine Evaluierung durchgeführt.

## **Begründung:**

### **1. Anwendung Konzeptverfahren bei Grundstücksvergabe**

Im Rahmen der Stuttgarter Wohnbaupolitik sind in den vergangenen Jahren bereits mehrere Grundsatzbeschlüsse gefasst worden, die auf eine programmatische Gestaltung neuer Stadtquartiere und Stadtteile zielen. So ist das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zu nennen, das mit entsprechenden Konditionen auf privaten Grundstücken zur Anwendung kommt.

Mit dem Handlungsauftrag „Wohnen in Stuttgart“ vom 5. Dezember 2013 sind zur Umsetzung der formulierten wohnungspolitischen Zielstellungen insbesondere Konzeptverfahren vorgesehen, die das bisherige Instrumentarium vervollständigen sollen. Mit dem Grundsatzbeschluss soll die beabsichtigte Verfahrensweise nochmals überprüft und nun verbindlich eingeführt werden.

Konzeptverfahren sollen künftig im Rahmen der Vergabe städtischer Grundstücke an Bauträger mit verschiedenen Programminhalten (z. B. Wohnbauförderung) und dem Vorrang der Konzeptqualität durchgeführt werden. Zu den Konzeptqualitäten gehören beispielsweise die Gewährleistung der Barrierefreiheit, eine effiziente Wohnflächengestaltung und Konzeptvielfalt im Wohnungsbau, soziale Integrationsleistungen sowie Innovationen bei der Energieversorgung und bei Mobilitätsangeboten.

Vergabeverfahren nach Konzeptqualität werden bereits in verschiedenen Städten wie Berlin, Hamburg, München und Köln praktiziert. Dabei gibt es durchaus unterschiedliche Verfahrensweisen: Hamburg wendet die Konzeptausschreibung seit 2010 in bislang 16 abgeschlossenen und sechs laufenden Verfahren mit einer Gewichtung 70 % Konzeptqualität und 30 % Kaufpreis (Höchstgebot) an. München vergibt eigene Grundstücke nach einer Erprobungsphase zunächst analog der Hamburger Praxis und seit 2013 Konzeptverfahren auf Basis des Festpreises in drei größeren Pilotprojekten (städtische Areale).

Die bisherigen Stuttgarter Erfahrungen mit konzeptorientierten Vergabeverfahren sind begrenzt. So wurden Konzeptqualitäten in einigen Investorenauswahlverfahren anteilig gewichtet (z. B. Verfahren Reichenbachstraße in Bad Cannstatt mit 40 Punkte Städtebau, 10 Punkte Energie und 50 Punkte Kaufpreis). An Baugemeinschaften wurden Grundstücke mit ähnlicher Vorgabe vermarktet, so am Killesberg „Grüne Fuge“ (50 % Kaufpreis, 50 % Konzeptqualitäten).

Erstmals werden in Stuttgart Konzeptverfahren mit Programmvorgabe und Qualitätszielen bei der Entwicklung des Olga-Areals in Stuttgart-West umfänglich angewendet. Jedoch besteht hier kein Vorrang der Konzeptqualität, sondern eine Vermarktung im Verhältnis 50 % Kaufpreis zu 50 % Konzeptqualität. Bei Vergabeverfahren an Baugemeinschaften (GRDRs 383/2012) wird das Konzeptverfahren dagegen bereits zum Festpreis und in eingeführter Form angewendet. Dieses bedeutet an ein und demselben Standort ein Nebeneinander von Verfahrensweisen mit unterschiedlichen Vergabekonditionen.

Um dieses stärker zu synchronisieren und den Preiswettbewerb zwar untergeordnet, aber nicht völlig aufzugeben, wird folgender Verfahrensvorschlag unterbreitet:

## 1.1 Grundsätze

1. Konzeptverfahren finden Anwendung bei der Ausschreibung und Vergabe städtischer Grundstücke, sofern es sich um städtische Areale (ab ca. 80 Wohnungen) handelt, nicht aber bei der Vergabe von Einzelbauplätzen in Baulücken (gemäß § 34 BauGB) sowie nach Verfahren gemäß § 45 BauGB (Umlegungsgebiete).
2. Konzeptverfahren werden bei Grundstücksausschreibungen an Bauträger (Investoren und Projektentwickler mit eigenem und Fremdkapital, freie und gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften als Bestandhalter) im Regelfall im einstufigen Vergabeverfahren und trotz höherer inhaltlicher Anforderungen weiterhin strukturiert und straff durchgeführt (bei Baugemeinschaften weiterhin im Regelfall zweistufig, siehe GRDRs 383/2012).
3. Auf größeren städtischen Arealen ist zur Erreichung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele bei kombinierter Ansiedlung verschiedener Trägerformen zu klären, wie Konzeptverfahren im Verhältnis zueinander zu konditionieren sind (zum Festpreis bzw. Bestpreis mit Höchstgebot, Einsatz von Preisgeldern bei Wettbewerbscharakter unter Teilnahme von Architekten sowie Übernahme von Verfahrens- und Infrastrukturkosten etc.)
4. Nachweise wie Einhaltung der bauleitplanerischen Vorgaben (Bebauungsplan), die weiteren Festlegungen in einer Planungswerkstatt oder die jeweils festzulegende Quote für Wohnbauförderung (20 – 50 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen) sind nicht Teil der Bewertung, sondern Zulassungsvoraussetzungen zum Bieterverfahren.
5. Die Transparenz und Plausibilität des Verfahrens sind wichtige Voraussetzung. Den Bietern müssen die Vorgaben für ihr Gebot/Konzeptvorschlag bekannt sein. Sie erhalten nach Verfahrensabschluss eine begründete Information über die Bewertung ihrer Bewerbung.
6. ***Dem Auswahlgremium gehören Mitglieder des Gemeinderats an.***

## 1.2 Vorgaben und Vergabeziele

Die Grundstücksvergabe ist mit Anforderungen an die Konzeptqualitäten zu verknüpfen. Entsprechende Vergabeziele werden durch Vorgaben und bepunktete Bewertungskriterien konkretisiert und in einem Prüfbogen dargestellt. Hierzu kann der Katalog der Mindestqualitätsstandards aus dem Grundsatzbeschluss zu SIM herangezogen werden (siehe Anlage 2 zur GRDRs 13/2014). Nachfolgende Aspekte sind relevant:

#### Städtebau (20 % / 140 Punkte):

- Die städtebaulichen Vorgaben werden durch Bebauungsplan festgelegt und vom Gemeinderat beschlossen. Der jeweilige Stadtbezirk ist daran beteiligt.
- Zur Ermittlung der Vorgaben (z. B. Quartiersprogramm, Rahmenplan) kann ein städtebaulicher bzw. architektonischer Wettbewerb, ein Gutachterverfahren oder eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden. **Dabei kann eine Teilnehmerzahl festgelegt werden.** Sofern ein entsprechendes Verfahren nicht schon der Grundstücksausschreibung voraus gegangen ist, wird die Durchführung auf den Bieter übertragen (Verpflichtungserklärung mit Angebotsabgabe).
- Ergänzend zum Bebauungsplan können weitere Qualitätsziele formuliert und Mindestqualitätsstandards in Form eines Anforderungskatalogs vorgegeben werden, z. B.
  - zur Parzellierbarkeit und Fassadengliederung,
  - zur konzeptionellen Vielfalt der Bauten,
  - zur Nutzung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone und
  - zu differenzierten und nutzergerechten Begegnungs- und Bewegungsräumen im Wohnumfeld (inkl. privater Freiräume).
- Die vorhabenbezogenen Konzepte sollen robust sein und in einer Weise gestaltet werden, dass es geänderten Marktverhältnissen, gesellschaftlichen Erwartungen und künftigen baukulturellen Auffassungen Stand hält.

#### Wohnungsbau (40 % / 280 Punkte):

- Die wohnungspolitischen Vorgaben orientieren sich an den Richtlinien für die Wohnbauförderung für Preiswertes Wohneigentum (PWE), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) und Sozialer Mietwohnungsbau (SMW) mit den jeweils dort genannten Anforderungen sowie an wirksamen Grundsatzbeschlüssen (z. B. GRDRs 13/2014 SIM oder Vorgabe einer abweichenden Quote, jeweils mit dem Programmschlüssel von je einem Drittel SMW, MME und PWE).

Zusätzlich **mögliche Beurteilungskriterien können sein** :

- höhere Quote für Wohnbauförderung (**je X % an GF Wohnen**)
- **Innerhalb der Förderquote:**  
**Alternativer Programmschlüssel** mit 50 % SMW und 50 % frei wählbar MME/PWE
- Längere Bindungsfristen für Wohnbauförderung (SMW)  
Belegungs-/Mietpreisbindung sowie städtisches Belegungsrecht (**je X Jahre**)
- Miethöhenbegrenzung bei Sozialmietwohnungen (MW)  
Begrenzung der Ausgangsmiete unter das durch das Landeswohnraumförderprogramm vorgegebene Niveau (kostenneutral für die Stadt):

Einhaltung einer für das jeweilige Verfahren durch die Stadt vorgegebenen Miethöhe (als geförderte Ausgangsmiete nettokalt)

*Unterschreitung z. B.* je weitere 0,25 €/m<sup>2</sup>

- Begrenzung der Verkaufspreise bei PWE-Wohnungen Preisdifferenzierung zwischen freifinanziertem Wohnungsbau und PWE (ohne Grundstücksverbilligung)  
**z. B.** > 200 €/m<sup>2</sup>, je weitere 100 €/qm

- Flächeneffizienter Wohnungsbau als Vorgabe (z. B. möglichst optimierte Erschließung, Grundstücks- und Gebäudeausnutzung für Wohnen und sonstige Nutzungen).

Verhältnis Wohnfläche (Nettofläche) zur BGF z. B. > 0,75

Anwendung der für den geförderten Teil des Wohnungsbaus (festgelegte Quote) geltenden Wohnungsgrößen nach städtischem „Merkblatt für Bauträger und Architekten“ auch auf den frei finanzierten Teil der zu erstellenden Wohnfläche im ausgeschriebenen Baufeld:

zusätzlich zur festgelegten Quote für Wohnbauförderung, **z. B.**  
bis 50 % der Quote  
bis 100 % der Quote

- Konzeptvielfalt im frei finanzierten Teil des Wohnungsbaus, z. B.
  - Grundrissvariabilität und Offenheit gegenüber geänderten Wohnbedürfnissen
  - Spektrum an Wohnungstypen
- Gemeinschaftsorientierte und integrative Einrichtungen und Wohnformen (z. B. Generationenhäuser, Wohngruppen-Modelle, Wohncafés).  
dabei möglichst hoher Anteil barrierefreier Wohnraum; für barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen gelten der § 35 (1) LBO i. V. m. DIN 18040, Teil 2. Mindestens 10 % der Wohnungen sind auf Rollstuhlbewohner auszurichten.

Soziale Inklusion/Demografie (15 % / 105 Punkte):

- Haushalte mit vordringlichem Wohnungsbedarf (Familiengründer, Alleinerziehende, ältere pflegebedürftige Menschen mit geringem Einkommen, untergeordnet Wohnraumangebote für Studierende); dabei Berücksichtigung von Haushalten der städtischen Vormerkmale.
- Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf (Bedarfsgruppen der Wohnungsnotfallhilfe, darunter ambulant betreute Wohnformen, Wohnraumangebot für Menschen mit Behinderung); Einbindung Träger/Kooperationspartner.
- Nachweis von Infrastruktur-, Gemeinschafts- und Beteiligungsangeboten.

#### Mobilität (10 % / 70 Punkte):

- Zur Verringerung des Kfz-Stellplatzbedarfs i. S. d. LBO 2014 sind auf der Grundlage innovativer Mobilitätskonzepte energie-, flächen- und kostensparende Lösungen nachzuweisen (Car-Sharing, Elektromobilität etc.); dabei gilt die städtische Fahrradabstellsatzung (Richtlinien derzeit im Entwurf).
- Es ist diesbezüglich seitens des Bieters nachzuweisen, wie die Bewohner eines künftigen Wohnbauvorhabens verbindlich am Mobilitätskonzept beteiligt und dafür verantwortlich werden (Nutzung Mobilitätsberatung sowie Informations- und Navigationsangebote, ggf. über Mietsvertragsgestaltung).

#### Klima/Energie/Bauökologie (15 % / 105 Punkte):

- Bei der Erstellung von Neubauten gilt die Energieeinsparverordnung (EnEV). Bei der Sanierung von Bestandsbauten gelten die städtischen Richtlinien zur Energieeinsparung (Stuttgarter Energiesparprogramm) für in der jeweils geltenden Fassung, zuletzt i. d. F. vom 16. Mai 2013; Energiestandards nach geltender Beschlusslage des Gemeinderats, derzeit EnEV 2009 -30 % (KfW-Effizienzhaus 70). Die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Lösungen soll nachgewiesen werden.

#### Zusätzlich **mögliche Beurteilungskriterien können sein:**

KfW-Effizienzhaus 55  
KfW-Effizienzhaus 40  
Passivhaus

- Darüber hinaus können innovative Technologien und Wärmenetze verlangt werden.
- Klimawirksame Optimierung der Gebäude und Dächer sind explizit nachzuweisen (Gebäudestellung, Gebäudekubatur). Dazu gehören auch die extensive Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern.
- Baustoffrecycling/Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe (mit Gütesiegel)

#### Sonstige Kriterien:

Weitere Kriterien wie z. B. der Denkmalschutz, die Verbesserung des Wohnumfeldes oder Belange einer nachbarschaftswirksamen und stadtteilbezogenen Quartiersentwicklung können bei Bedarf Berücksichtigung finden (Bonuspunkte).

Der Kriterienkatalog soll nachvollziehbar gestaltet sein. Die Tauglichkeit des Kriterienkatalogs ist nach ersten Pilotverfahren zu überprüfen.

## 1.3 Bewertungsverfahren

Bei konkurrierenden Geboten sind spezifische Bewertungsprobleme zu umgehen. So ist die Gewichtung Kaufpreis/Konzeptqualitäten im Verhältnis so auszugestalten, dass unter nicht hinreichend vergleichbaren Konzeptalternativen sowie nach „weichen“, nicht hinreichend messbaren Kriterien der Kaufpreis als hartes Faktum nicht automatisch Ausschlag gebend sein kann. Ferner können bei zu starkem Gewicht des Kaufpreises bei einer größeren Auswahl an Konzepten unter bestimmten Umständen diejenigen Gebote zum Zuge kommen, die einen hohen Kaufpreis bieten, sich dieses aber zum Nachteil der Konzeptqualitäten erkaufen. Die Erfahrung bei vielen Vorhaben zeigt, dass in Bezug auf das geschaffene oder zu schaffende Planungsrecht nachträglich eingeforderte Programminhalte und Qualitäten dann im weiteren Abstimmungsverfahren dem wirtschaftlichen Kalkül zum Opfer fallen können.

Dem entsprechend sollen künftig bei der Bewertung konkurrierender Gebote Konzeptqualität zu 70 % und der Kaufpreis zu 30 % ins Verhältnis gesetzt werden. Zur angemessenen Bewertung sind Bewertungskategorien und Bewertungskriterien zu erarbeiten und heranzuziehen.

### 1.3.1 Kaufpreis

Die Abgabe des Kaufpreises erfolgt nach dem Höchstgebot. Mindestgebot ist der durch das Stadtmessungsamt auf Basis des bestehenden Baurechts oder einer vorläufigen Planungsvorgabe ermittelte Verkehrswert.

Die Ermittlung der Grundstücksverbilligung erfolgt nach den Richtlinien der städtischen Wohnbauförderung. Der Kaufpreis für die anteilige Grundstücksfläche des geförderten Wohnungsbaus ist der ermittelte Verkehrswert.

***Auf der Grundlage des gebotenen Bodenwerts besteht grundsätzlich ein Wahlrecht für ein Erbbaurecht an den jeweils vom Gemeinderat beschlossenen aktuellen Erbbauzinskonditionen.***

Angesichts der hohen Grundstückspreise in der städtebaulich integrierten Lage sind preisdämpfende Maßnahmen (Programmanforderungen) sinnvoll, zugleich ist die Stadt – begründet mit dem Ziel, weiterhin einen angemessenen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung zu leisten – gehalten, auch Vermarktungsvorteile zu nutzen.

### 1.3.2 Konzeptqualität

Die Konzeptqualität umfasst städtebauliche sowie wohnungs-, sozial- und umweltpolitische Vorgaben. Die Konzeptqualität wird nach den Bewertungskategorien

- Städtebau/Architektur	20 %
- Wohnungsbau	40 %
- Stadtklima/Energie	15 %
- Soziale Inklusion/Demografie	15 %
- Mobilität	<u>10 %</u>
	100%

gewichtet. Für die Bewertungskategorien sind Bewertungskriterien und ein Prüfbogen zu erarbeiten (erstmalige Anwendung bei einem Pilotgebiet).

### 1.3.3 Bewertungsverfahren

Es wird von einem anonymisierten Verfahren ausgegangen .

Nach erfolgter Vorprüfung der eingereichten Konzepte erfolgt eine qualifizierte Bewertung der Konzepte durch ein Auswahlgremium in einem zweistufigen Verfahren,

- a) zunächst mit der Auswahl der besten Konzepte (verbal-argumentative Bewertung),
- b) im Weiteren mit einer Bepunktung der Konzepte (anhand der Vorprüfberichte und Argumente aus der ersten Stufe) und Kaufpreise im - wie festgelegt - ungleichen Verhältnis 70 : 30.

Wie erfolgt die Bepunktung (Berechnungsbeispiel)?

Konzeptqualität (70 %)

davon

- Städtebau/Architektur	20 % = 140 Punkte
- Wohnungsbau	40 % = 280 Punkte
- Stadtklima/Energie	15 % = 105 Punkte
- Soziale Inklusion/Demografie	15 % = 105 Punkte
- Mobilität	10 % = 70 Punkte

Maximal erreichbare Punktzahl = 700 Punkte \*

Kaufpreis (30 %)

Maximal erreichbare Punktzahl = 300 Punkte \*

Gesamt maximal = 1.000 Punkte

Abschließende Gesamtbewertung:

Die tatsächliche Punktzahl der Konzeptqualität (zusammengefasst aus allen Bewertungskategorien) kann unter der maximal erreichbaren Punktzahl liegen, sofern die Kriterien nicht vollständig erfüllt sind.

Daher gilt: \* Die besten Gebote (Konzepte bzw. Kaufpreise) werden jeweils hochgesetzt auf die volle Punktzahl. Die nachfolgenden Gebote werden in der Bandbreite bzw. im Verhältnis zueinander skaliert und bepunktet.



## 1.4 Grundstücksbezogene Anpassungen

Bei der Anwendung des Konzeptverfahrens kann im Einzelfall infolge eines Wettbewerbsergebnisses oder einer konkreten Vorhabenplanung bzw. einer abweichenden Beschlusslage zu den Vergabezielen eine grundstücksbezogene Anpassung der Gewichtung der Bewertungskategorien erforderlich sein (z. B. 20/40/15/15/10 % oder 30/30/20/10/10 %). So können z. B. Fragen der städtebaulichen Qualität in stadträumlich exponierten Lagen, wohnungspolitische Anforderungen unter Berücksichtigung bestimmter Zielgruppen oder Vorkehrungen und Maßnahmen in klimasensiblen Gebieten eine jeweils höhere Gewichtung begründen.

## 1.5 Zuständigkeiten und Verfahrensweise der Grundstücksvergabe

1. Bei der Durchführung der Konzeptverfahren sind referatsübergreifend mehrere Ämter beteiligt. Im Hinblick auf die Abstimmung der Programmvorgaben, die Auswertung der Gebote und die Qualitätssicherung bis zum Kaufvertragsabschluss sind geeignete Organisationsstrukturen und Arbeitsweisen z. B. eine Interdisziplinäre Projektgruppe (IPG) zu schaffen.
2. Federführend zuständig für die Durchführung des Konzeptverfahrens (Ausschreibung und Vergabe) ist das Amt für Liegenschaften und Wohnen.
3. Die Vergabeziele werden verfahrens- und grundstücksbezogen in ämterübergreifender Abstimmung formuliert, die Bewertungskategorien/Kriterien untereinander gewichtet, jeweils durch den Gemeinderat beschlossen und mit der Ausschreibung öffentlich bekannt gemacht.
4. Die Bewerbungsphase wird eingeleitet durch eine öffentliche Ausschreibung im Amtsblatt, auf der Internetseite der Landeshauptstadt Stuttgart sowie in der lokalen Presse. Umfang und Ausgestaltung der Bewerbungsunterlagen werden zu den Einzelverfahren präzisiert.
5. Im Rahmen einer ersten Fristsetzung ist die Interessenbekundung (Registrierung) schriftlich zu erklären und damit das Einverständnis mit den Verfahrensbedingungen.
6. Im Rahmen der Bewerbungsphase sind die Gebote/Konzepte dann in einer weiteren Frist mit den erforderlichen Nachweisen einzureichen. Bieter, die den Nachweis der Einhaltung der unter Punkt 1.1 Ziffer 3 genannten Vorgaben nicht erbracht haben, können noch vom Verfahren ausgeschlossen werden. Das Bewertungsverfahren nach den Punkten 1.2 und 1.3 erfolgt zunächst mit der Vorprüfung und Bepunktung der Konzeptqualitäten und Kaufpreise im festgelegten Verhältnis (Erstellung des Prüfbogens durch die Verwaltung und ggf. beauftragte Sachverständige). Der Vorprüfbericht ist eine möglichst objektive Grundlage für die anschließende Bewertung im Auswahlgremium.
7. Anschließend werden die Konzepte durch ein bestelltes Auswahlgremium bewertet. **Dem Auswahlgremium gehören Mitglieder des Gemeinderats**

**(Besetzungsschlüssel wie bei Wettbewerben) sowie beratend die Vertretung des jeweiligen Stadtbezirks an.** Das Auswahlgremium wählt zunächst die Konzepte mit der besten Qualität/Programmerfüllung (Ausschlussverfahren); die verbal-argumentative Bewertung hat hier Vorrang **vor der Bepunktung, die das Auswahlgremium selbst vornehmen kann.** Im Anschluss an die Diskussion über die Rangfolge der verbleibenden Konzepte werden **nochmals** die Ergebnisse der Vorprüfung herangezogen und ein abschließendes Votum gefunden. Das Auswahlgremium erarbeitet für jedes Gebot eine Bewertungsbegründung, die als Information an die Bieter verwendet werden kann.

8. Nach Empfehlung des Auswahlgremiums berät und beschließt der Gemeinderat je Grundstück das favorisierte Konzept, erteilt den Zuschlag für eine Grundstücksoption und beschließt den Verkauf an diesen Bieter.
9. Innerhalb der angemessenen Optionsfrist sind vom Zuschlagnehmer sämtliche Nachweise zur tragfähigen Finanzierung und Förderfähigkeit der Vorhaben sowie zur Einhaltung der Qualitätsanforderungen zu erbringen.
10. Die Ergebnisse des jeweiligen Konzeptverfahrens sind für den Abschluss städtebaulicher Verträge und Grundstückskaufverträge bedeutsam. Vor Vertragsabschluss werden die Bauvorlagen nochmals einer Qualitätsprüfung durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung unterzogen. Die im Kaufvertrag geregelten Maßnahmen sind an die bewerteten Konzepte gebunden, Abweichungen sind nicht möglich. Die Bauverpflichtung kann bis zu 36 Monate betragen, dieses wird im Einzelverfahren bestimmt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Grundsatzbeschluss hat Auswirkungen auf die Vergabep Praxis der Stadt und damit auf die Einnahmen aus Grundstücksgeschäften. Durch die Änderung der Vergabekriterien in 70 % Konzept / 30 % Kaufpreis ist voraussichtlich mit wenigen Geboten zu rechnen, die den Verkehrswert deutlich übersteigen, da die Auswirkungen des Vergabekriteriums „Kaufpreis“ im Verhältnis zum „Konzept“ künftig untergeordnet sind.

Ferner sind durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau Mindereinnahmen bei den Grundstückserlösen zu erwarten. Ausgehend von einer Quote für den geförderten Wohnungsbau von einem Anteil von 50 % realisierter Wohnfläche, welche sich in je ein Drittel SMW, MME und PWE teilt, sind beispielhaft mit folgenden Mindereinnahmen zu rechnen:

	Größe m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>	Einnahme
Gesamtgrundstück	1.000	1.000,00 € Verkehrswert	<b>1.000.000,00 €</b>
PWE 30% Subvention	167	700,00 €	116.900,00 €
SMW 45% Subvention	166	550,00 €	91.300,00 €
MME 60% Subvention	167	400,00 €	66.800,00 €
Einnahme geförderter Grundstücksanteil	500		275.000,00 €
Freier Anteil	500	1.000,00 €	500.000,00 €
Summe			<b>775.000,00 €</b>
<b>Differenz</b>			<b>225.000,00 €</b>

Die auf den geförderten Wohnungsbau entfallende Grundstückssubvention von durchschnittlich 30 % Förderung bei PWE, 45 % Förderung bei SMW und 60 % Förderung bei MME führt ausweislich der Modellrechnung zu einem überschlägigen Einnahmeverlust von nicht ganz ¼.

Die Mindereinnahmen können aber je Konzeptvergabe differieren, da es jeweils Abweichungen beim Wohnungsgemenge und somit auch bei dem tatsächlich realisierten Anteil je Förderart mit den unterschiedlichen Subventionsbeträgen geben wird.

#### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

Beispiel eines Prüfbogens

<Anlagen>



Anlage 1\_Prüfbogen ohne Punkte.pdf