



Reutlingen

Konzeptvergabe

**Übergeordnetes Leitbild für die
Ausschreibung städtischer
Wohnbauflächen**

Inhalt

1. Wohnungspolitik in Reutlingen	3
2. Konzeptvergabe als Maßnahme der qualitativen und sozialgerechten Stadtentwicklung	4
3. Grundsätze der Konzeptvergabe.....	5
4. Verfahrensablauf.....	7
5. Mindestanforderungen und Vergabekriterien als „Baukasten“.....	13

1. Wohnungspolitik in Reutlingen

Reutlingen ist eine attraktive Stadt in einer attraktiven Region. Immer mehr Menschen möchten hier leben und haben den existenziellen Wunsch nach angemessenem Wohnraum.

Deshalb brauchen wir neue Wohngebiete, die zeitgemäß und möglichst klimaneutral den aktuellen Anforderungen gerecht werden. In diesen Wohngebieten soll attraktiver und auch bezahlbarer Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen entstehen.

Dazu brauchen wir Architekten, Stadtplaner, Bauträger und Bauherren in Baugemeinschaften, welche das Ziel gemeinsam mit der Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Reutlingen erreichen wollen.

Der Gemeinderat hat deshalb bereits im April 2017 ein Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen, um mehr begünstigten und öffentlich geförderten Wohnraum anbieten zu können.

Ein breit gefächertes, attraktives Angebot für alle Haushalte und Einkommensschichten soll zukünftig ein wesentlicher Standortfaktor der Stadt Reutlingen sein.

Jede neue Entwicklungsfläche bietet die Chance, die Lebensqualität in Reutlingen weiter nachhaltig zu verbessern und lebendige, attraktive Wohnquartiere mit öffentlichen Räumen für ein harmonisches Zusammenleben zu schaffen.

Die Konzeptvergabe soll hier als wichtiges Instrument dienen, städtische Wohnbauflächen im Sinne der Stadtgesellschaft zu entwickeln.

2. Konzeptvergabe als Maßnahme der qualitativen und sozialgerechten Stadtentwicklung

Die Entwicklung von offenen, lebendigen und lebenswerten Quartieren in Reutlingen in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten der Stadt ist ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Unter diesen Gesichtspunkten muss im Rahmen der Vergabe von städtischen Grundstücken und Entwicklungsflächen ein hoher Maßstab an die Gesamtqualität des geplanten Projekts gelegt werden.

Im Rahmen der Konzeptvergabe können wohnungspolitische und sozialpolitische Ziele gleichermaßen wie eine qualitätsvolle Stadtentwicklung erreicht werden. Die Formulierung der Kriterien für die Vergabe kann auf die jeweiligen Anforderungen an das spätere Quartier abgestimmt werden. Zudem können die Kriterien auch auf unterschiedliche Akteure zugeschnitten werden und diese hierdurch gezielt angesprochen und aktiv in die Stadtentwicklung integriert werden.

Der Anwendungsbereich ist sehr flexibel. Sowohl die komplexe Entwicklung einer Industriebrache oder Konversionsfläche, als auch die klassische Wohnbaulücke im gewachsenen Wohngebiet kann bei entsprechender Anpassung der Vergabekriterien und Anforderungen an die Bewerbung in einer Konzeptvergabe ausgeschrieben werden.

3. Grundsätze der Konzeptvergabe

Der Gemeinderat hat verschiedene Grundsätze beschlossen, die bei Konzeptverfahren städtischer Grundstücke angewendet werden:

Keine Zielegruppenbindung

Städtische Grundstücke werden grundsätzlich nicht an vorab definierte Zielgruppen ausgeschrieben. Die Teilnahme am „Wettbewerb der Ideen“ soll möglichst vielen Marktteilnehmern zugänglich sein.

Kaufpreis als Festpreis

Der Kaufpreis wird als Festpreis vorab festgelegt und ist im Rahmen des Wettbewerbes nicht verhandelbar.

Grundsätzlich kann die Ausschreibung und Vergabe eines Baugrundstücks ausschließlich im Erbbaurecht zu festgelegten Konditionen erfolgen. Dies wird, wie alle weiteren Ausschreibungskriterien, vorab situativ durch das zuständige Gremium beschlossen.

Das Erbbaurecht gewährt dem Berechtigten das übertragbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, mit dem dieses Grundstück belastet wird (§ 1 ErbbauRG). Der Berechtigte wird also nicht Eigentümer des Grundstücks, darf darauf jedoch sein Gebäude bauen.

Als „Nutzungsgebühr“ steht dem Eigentümer ein Erbbauzins zu, der im Rahmen der Ausschreibung bekannt gegeben wird und in der Regel jährlich bezahlt wird. Eine klassische „Kaufpreiszahlung“ gibt es dabei nicht.

Eignungsnachweis

Die Bewerber müssen in geeigneter Form ihre technische und finanzielle Leistungsfähigkeit darlegen. Die Anforderungen daran werden in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen definiert.

Geringe formale Anforderungen

Die formalen Anforderungen an eine Bewerbung werden je Verfahren definiert und in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht. Diese sind in jedem Fall einzuhalten.

Geringe inhaltliche Anforderungen

Die inhaltlichen Anforderungen an eine Bewerbung werden je Verfahren definiert und in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht. Diese können sich je nach Voraussetzungen deutlich von anderen Verfahren unterscheiden um den projektspezifischen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Kriterienpool für die Bewertung der Bewerbungen

Aus einem definierten Kriterienpool werden in Abhängigkeit des jeweiligen Objekts und der spezifischen Anforderungen und Zielvorstellungen, Kriterien zu Bewertung der angebotenen Konzepte festgelegt. Die Kriterien werden in den jeweiligen Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht.

Transparente und nachvollziehbare Vergabeentscheidung

Ein vorher festgelegtes Bewertungsgremium tritt zusammen und führt eine offene und vergleichende Bewertung der eingereichten Bewerbungen, anhand der festgelegten Kriterien durch.

4. Verfahrensablauf

Die Konzeptvergabe von Grundstücken beruht auf den Grundsätzen der Transparenz und Gleichbehandlung aller Teilnehmer. Das Verfahren wird Grundsätzlich als einstufiges Vergabeverfahren durchgeführt. Der Wettbewerb beginnt mit der Veröffentlichung aller relevanten Unterlagen und Rahmenbedingungen. Zum Start des Verfahrens kann zudem eine Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt werden, bei dem den Interessenten die Rahmenbedingungen und der Ablauf des Verfahrens erläutert wird.

Optionaler Teilnahmewettbewerb

Sollte es in speziellen Projekten notwendig sein, kann eine Vorstufe in Form eines Teilnahmewettbewerbs eingeführt werden. Hierbei wird zunächst ohne Angaben zum konkreten Projekt, lediglich die technische und finanzielle Leistungsfähigkeit der Bewerber abgeprüft.

Die Teilnehmer reichen hierzu eine Bestätigung eines in der Europäischen Union niedergelassenen Kreditinstituts ein, das für die Finanzierung des geplanten Projekts notwendige Kapital zur Verfügung zu stellen. Alternativ kann auch eine andere nachvollziehbare Art der Finanzierung aufgezeigt werden.

Weiter sind geeignete Referenzen über die Realisierung vergleichbarer Grundstücksentwicklungsprojekte unter Angabe des Projektvolumens sowie eines konkreten Ansprechpartners vorzulegen. Die Referenzprojekte müssen hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Komplexität und Funktionalität, auch im Hinblick auf die Anforderungen an die Nutzung mit dem geplanten Vorhaben vergleichbar sein.

Erst nach Prüfung der Nachweise und Zulassung der Bewerber werden diese aufgefordert, eine Bewerbung abzugeben.

Erste Bewerbungsphase

Nach Abschluss des vorgelagerten Teilnahmewettbewerbs, oder direkt nach Veröffentlichung der Unterlagen bekommen die Bewerber Zeit sich mit dem Projekt zu befassen und eine Bewerbung entsprechend den festgelegten Anforderungen auszuarbeiten. Die Bewerber geben im Anschluss die erste Bewerbung zum genannten Stichtag ab. Diese Bewerbung wird verwaltungsintern geprüft.

Im Anschluss finden Bewerbungsgespräche mit den Bewerbern statt, bei welchem die erste Bewerbung diskutiert wird. Die Verwaltung legt hierbei allen voran Wert darauf, die eingereichten Unterlagen zu konkretisieren und auf deren tatsächliche Umsetzbarkeit zu prüfen.

Finale Bewerbungsphase

Des Weiteren wird den Bewerbern die Möglichkeit geboten, ihre Bewerbung bei Bedarf anhand des Gesprächs zu konkretisieren und innerhalb einer ca. 2-monatigen Frist final und verbindlich abzugeben.

Anschließend wird für jede Bewerbung ein Vorprüfbericht für die jeweiligen Bewertungskriterien erstellt. Diese werden zunächst verwaltungsintern gesichtet und auf Vollständigkeit geprüft.

Bewertungsgremium

Ein vorher festgelegtes Bewertungsgremium tritt zusammen und führt eine offene und vergleichende Bewertung der

Übergeordnetes Ausschreibungsleitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen

eingereichten Bewerbungen anhand der vorher festgelegten Kriterien durch. Am Ende wird so per Votum das beste Konzept ausgewählt und zum Sieger des Wettbewerbs gekürt.

Die Zusammensetzung des Bewertungsgremiums eines Konzeptverfahrens soll entsprechend den Anforderungen an das jeweilige Projekt angemessen besetzt werden. Hierbei ist die jeweils gültige Hauptsatzung sowie die stadtentwicklungspolitische Bedeutsamkeit des Grundstücks hinsichtlich Grundstückswert, Lage, Komplexität zu berücksichtigen. Davon abgeleitet sind folgende Szenarien möglich:

Grundstückswert bis 500.000 € in der Kernstadt Reutlingen:

Stimmberechtigte Mitglieder
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Externe Experten (projektabhängig)
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

Grundstückswert über 500.000 € und großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutsamkeit mit Lage in der Kernstadt Reutlingen:

Stimmberechtigte Mitglieder
Ein Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (projektabhängig)
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern

Übergeordnetes Ausschreibungsleitbild für die
Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen

<i>Externe Experten (projektabhängig)</i>
<i>Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier</i>

Grundstückswert bis 500.000 € in einer Ortschaft:

Stimmberechtigte Mitglieder
<i>Bezirksbürgermeister und seine beiden Stellvertreter</i>
<i>Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern</i>
Nichtstimmberechtigte / beratende Mitglieder
<i>Externe Experten (projektabhängig)</i>
<i>Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier</i>

Grundstückswert über 500.000 € und großer
stadtentwicklungspolitischer Bedeutsamkeit mit Lage in
einer Ortschaft:

Stimmberechtigte Mitglieder
<i>Ein Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung</i>
<i>Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten</i>
<i>Bezirksbürgermeister und seine beiden Stellvertreter + 2 weitere Mitglieder des Ortschaftsrats</i>
<i>Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (projektabhängig)</i>
Nichtstimmberechtigte / beratende Mitglieder
<i>Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern</i>
<i>Externe Experten (projektabhängig)</i>
<i>Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier</i>

Optionsphase

In einem Zeitraum von ca 12 Monaten wird dem bestplatzierten Bewerber Gelegenheit für einen abgestimmten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekturbüro, Banken, usw. sowie zur Konkretisierung des Vorhabens gegeben. Diese Optionsphase dient insbesondere zur Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Projektplanung. Die Stadt Reutlingen gibt dem Interessenten bis dahin die Gewähr, dass dieses Grundstück keinem Dritten angeboten wird. Im Anschluss an diese Optionsphase ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

Realisierungsphase

Der Bewerber geht eine Bauverpflichtung in einer der Größe und Komplexität des Projekts angemessenen Frist ein. Die genauen Regelungen hierzu werden im Grundstückskaufvertrag festgehalten.

**Schematische Darstellung der Phasen und Meilensteine
einer Konzeptausschreibung**



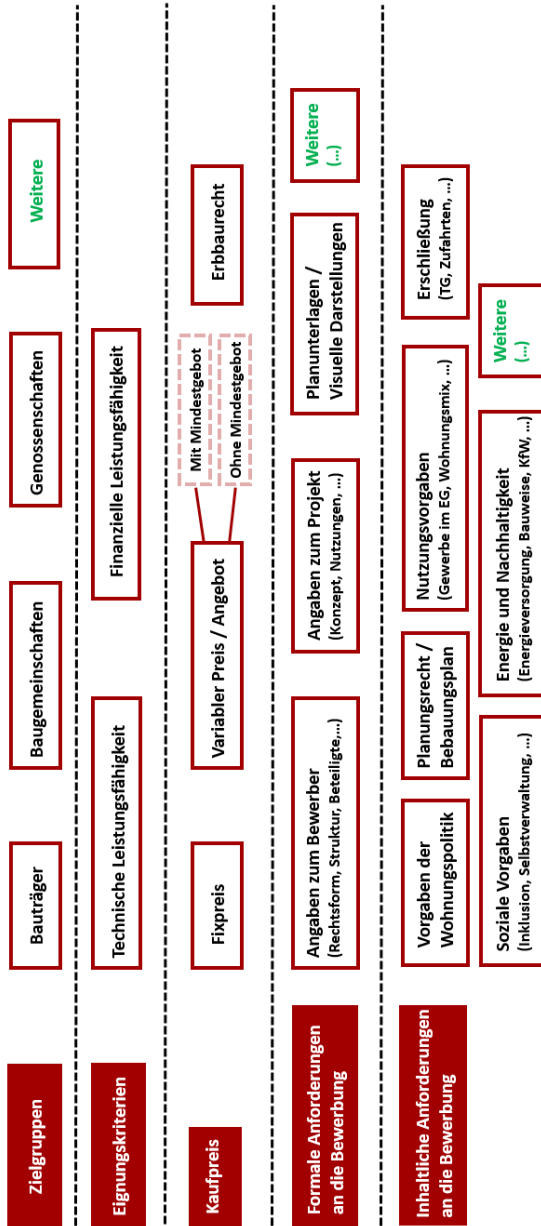
5. Mindestanforderungen und Vergabekriterien als „Baukasten“

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass jedes Grundstück oder Areal eigene Besonderheiten aufgrund der Lage, der Größe, des Zuschnitts oder des sozialen oder kulturellen Umfelds mit sich bringt. Es kann also keine „Blaupause“ eines Vergabeverfahrens und der Bewertungskriterien für jedes beliebige Grundstück erstellt werden, die ohne Anpassung angewandt werden kann. Es wird daher ein Leitbild definiert, welches festlegt, welche möglichen Kriterien und Mindestanforderungen im Rahmen einer Konzeptvergabe für die Bewertung herangezogen werden können.

Im Vorfeld wird zunächst für jedes Objekt einzeln festgelegt, welche Ziele mit der Ausschreibung verfolgt werden, und welche Mindestanforderungen für die entsprechende Ausschreibung angemessen sind.

Übergeordnetes Ausschreibungsleitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen

Festlegungen der Stadt Reutlingen vor Ausschreibungsstart



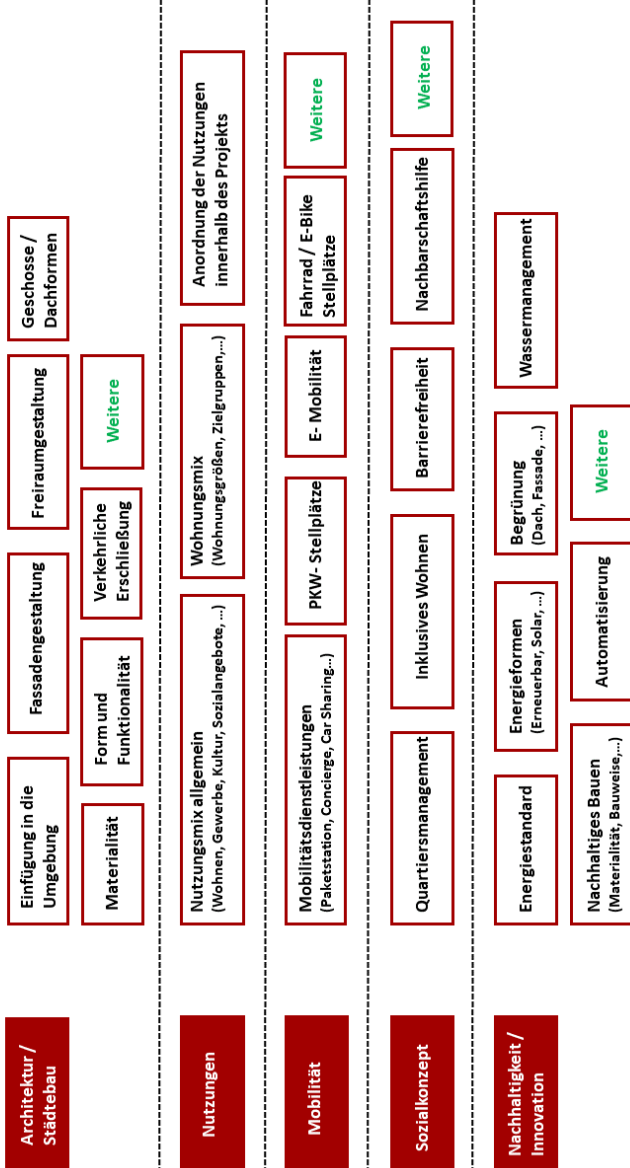
Übergeordnetes Ausschreibungsleitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen

Die Mindestanforderungen werden im späteren Ausschreibungsverfahren veröffentlicht und sind für alle Teilnehmer bindend. Eine Abweichung oder Abänderung dieser Mindestanforderungen im laufenden Verfahren ist nicht mehr möglich. Die Nichterfüllung einer Mindestanforderung führt in der Konsequenz zum Ausschluss eines Teilnehmers aus dem Wettbewerb.

Im zweiten Schritt werden dann die Bewertungskriterien, die zur Erreichung des jeweiligen Planungsziels des Ausgeschriebenem Grundstücks oder Areals angemessen sind, festgelegt. Diese umfassen folgende Möglichkeiten:

Übergeordnetes Ausschreibungsleitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen

Kriterienpool für die Bewertung der Angebote



Aus diesem Kriterienpool können nun in Abhängigkeit des jeweiligen Objekts und der spezifischen Anforderungen und Zielvorstellungen, Kriterien zur Bewertung der angebotenen Konzepte festgelegt werden. Hierbei muss beachtet werden, dass die Kriterien angemessen gewählt werden um einerseits die festgelegten Ziele bestmöglich zu erreichen, aber andererseits die Bewerber auch nicht zu überfordern und dadurch den Wettbewerb einzuschränken. Nur bei einer möglichst hohen Zahl an Bewerbern entsteht ein funktionierender Wettbewerb, der Konzepte von hoher Qualität hervorbringt.

Ansprechpartner

Stadt Reutlingen
Amt für Wirtschaft und Immobilien
Fabian Schäufele
Martin Schidlo
Marktplatz 9
72764 Reutlingen

Tel.: 07121 303-2543
Tel.: 07121 303-5822
E-Mail: bauplatz@reutlingen.de

Herausgeber und Verfasser

Stadt Reutlingen
Amt für Wirtschaft und Immobilien
Marktplatz 22
72764 Reutlingen

Tel.: 07121 303-2494
Fax: 07121 303-2689
E-Mail: wirtschaft.immobilien@reutlingen.de