

The logo for DSK, consisting of the letters 'D', 'S', and 'K' in a bold, blue, sans-serif font. The 'D' and 'S' are connected at the top, and the 'K' is positioned to the right of the 'S'.

DSK

STADT ENTWICKLUNG

Stadt Jever Konzeptverfahren „ökologisches
Baugebiet“- Grundlagen und Beispiele

Klaus von Ohlen

DSK GmbH, DLZ Wettbewerbe

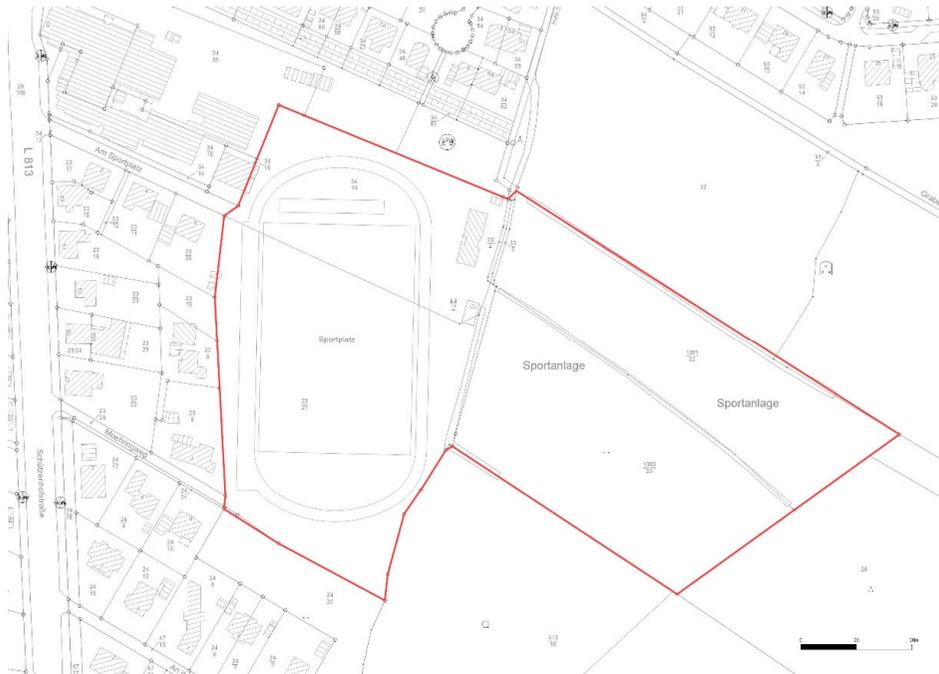
Konzeptvergabe - Anlass und Ausgangssituation

„Ökologisches Baugebiet“



Konzeptvergabe - Anlass und Ausgangssituation

„Ökologisches Baugebiet“



Bearbeitungsgebiet MFB „Ökologisches Baugebiet“



Gebietsaufteilung

Konzeptvergabe - Anlass und Ausgangssituation



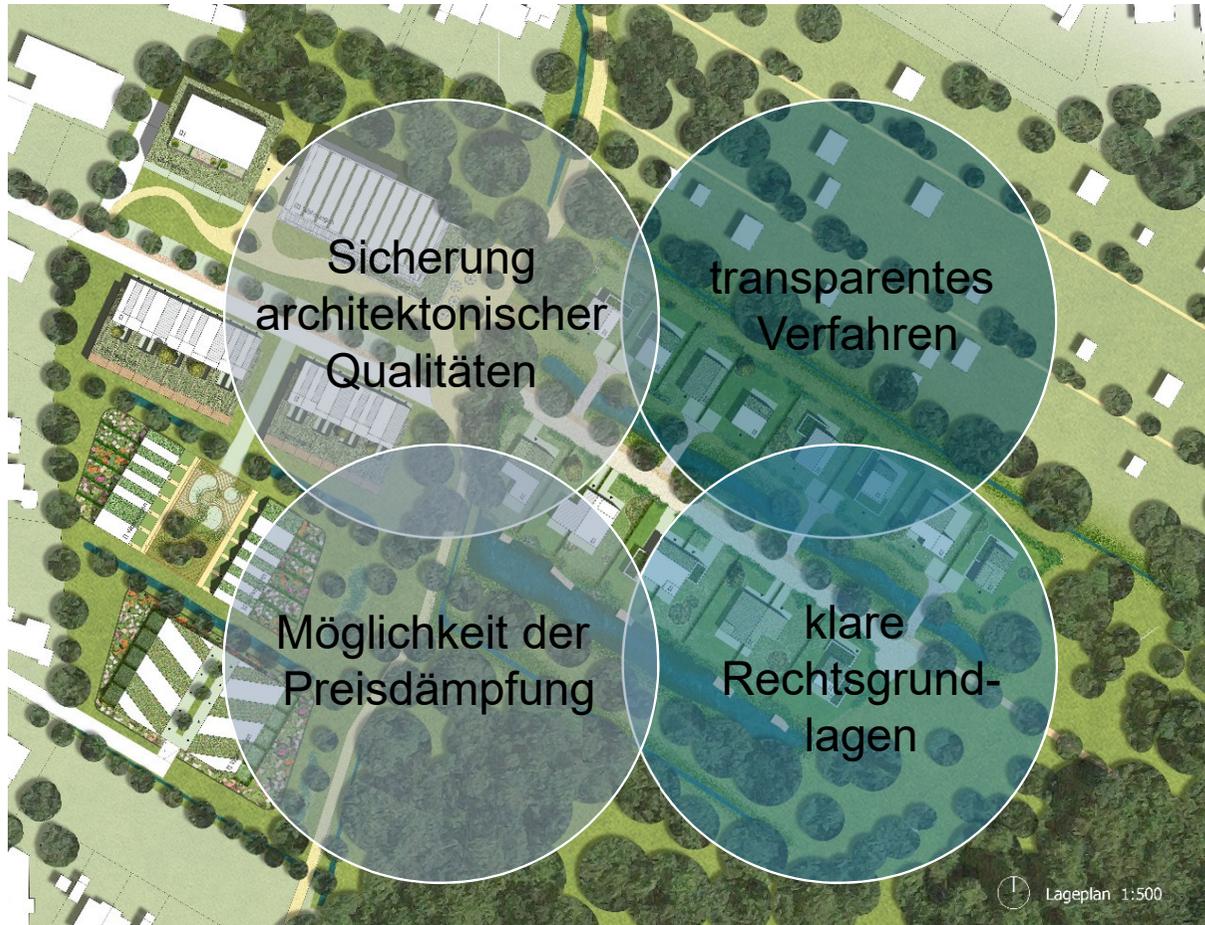
KAW architects and consultants, Rotterdam/Groningen

Die Verfasser:innen holen die von ihnen vorgefundenen, festgestellten, aus ihrer Sicht prägenden Strukturelemente der friesischen Landschaft in das Baugebiet hinein: Wallhecken, Wassergräben und begleitende Wege werden wie selbstverständlich aufgegriffen, verlängert und spannen so das neue Baugebiet regelrecht in der Landschaft auf.

Auf diese Weise entstehen bebaubare Bereiche unterschiedlicher Größe und Lage für unterschiedliche Wohnformen, die in ihrer Exaktheit und Ausformulierung abschließend noch nicht benannt werden müssen. In einer weiteren Planung sollten die Übergänge zwischen privaten und halb-öffentlichen Flächen allerdings genauer untersucht werden.

Mit Blick in die Zukunft leistet das vorgeschlagene Konzept einen wichtigen Beitrag zu einer schrittweisen Realisierung.
(Auszug Preisgerichtsprotokoll)

Konzeptvergabe - Vorteile im Überblick



Konzeptvergabe – Rechtsgrundlagen

Einflussnahme der Stadt auf
Gebäudeeinteilung /-beschaffenheit

Ausschreibungspflicht

- Grundstücksverkauf mit inkludiertem Bauauftrag
- Regelwerk: GWB + VOB/A:
Verhandlungsverfahren mit
Teilnahmewettbewerb
- Dauer: 5 - 7 Monate
- Grundstücksverkauf mit einklagbarer
Bauverpflichtung und Einflussnahme auf äußere
Bauwerkgestaltung/ Spezialbedarf öffentliche
Hand (z.B. Vorgaben zur Errichtung einer
Bibliothek oder KiTa durch Investor:in)

Keine Einflussnahme der Stadt auf
Gebäudeeinteilung /-beschaffenheit

Wettbewerbliches Verfahren (Konzeptvergabe)

- Grundstücksverkauf ohne inkludiertem
Bauftrag
- Empfehlung einer EU-Bekanntmachung auch in
diesem Fall, jedoch keine Ausschreibung gem.
GWB/VOB/A
- Dauer: 6 - 12 Monate
- Steuerung der Auswahl über
Bewertungskriterien
(Kaufpreis + Konzept)
- keine einklagbare Bauverpflichtung zur
Innenraumgestaltung (z. B. KiTA) und keine
Pflicht zur Erschließung künftig öffentlicher
Flächen

Konzeptvergabe - Rechtsgrundlagen

Haushaltsrechtlicher Rahmen

- Vermögensgegenstände dürfen gem. § 125 (1) NKomVG in der Regel nur zu ihrem vollem Wert veräußert werden.
- Entscheidend ist der im Veräußerungszeitpunkt objektiv anzusetzende Wert und nicht der durch subjektive Vorstellungen der Geschäftsparteien reduzierte Wert: entscheidend ist der Verkehrswert.

Konzeptvergabe - Rechtsgrundlagen

Das Europäische Beihilferecht

- Die verbilligte Überlassung eines Grundstücks an einen Interessenten kann eine Beihilfe im Sinne des Europäischen Rechtes sein.
- Die (Konzept-)Vergabe ist so auszugestalten, dass eine Beihilfe im Sinne des Europäischen Beihilferechts nicht vorliegt oder sie als zulässige Beihilfe gilt.
- Bei einem Grundstücksverkauf unterhalb des Verkehrswertes gilt es beihilferechtliche Voraussetzungen einzuhalten.
- Vor Beginn der Verkaufsverhandlungen sollte eine Wertermittlung durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Konzeptvergabe - Städtebauliche Qualität

Umsetzung Ziele der Stadtentwicklung

sozial- und wohnungspolitische Ziele

städtebaulich-gestalterische Ziele

umwelt-/ klimapolitische Ziele

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
(z.B. Vorgabe Mietobergrenze)
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
(z.B. generationenübergreifend, Baugruppen, Singlehaushalte etc.)
- Einbezug der Nachhaltigkeit in den Wohnungsbau bzw. die Quartiersgestaltung
(z.B. erhöhte energetische Standards, Wassermanagement, Materialwahl)
- Stärkung der Gestaltungsqualität im Wohnungsbau und Quartier
(z.B. Architektur, Begrünung, Freiflächen, Nutzgärten)
- neue Akteur:innen für den Wohnungsbau gewinnen

Konzeptvergabe – Verfahrensvorschlag DSK

3-stufiges Verfahren

1. Stufe: Bewerbungsverfahren (Beispiele)

- Teilnahmeberechtigt sind **Investor:innen** (Bauträger:innen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen, etc.)
- Die Investor:innen sind zur Zusammenarbeit mit **Architekt:innen** verpflichtet.
- Eigenerklärung, dass über das **Vermögen weder das Insolvenzverfahren** noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.
- **Referenznachweise:** Realisierte Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien (sind festzulegen)
- **Architekt:in:** Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in und **Referenznachweise:** Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur (sind festzulegen)
- Es erfolgt **keine Rangfolge**, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung.

Konzeptvergabe – Verfahrensvorschlag DSK

3-stufiges Verfahren

2. Stufe: Konzeptbewertung (Beispiele)

- Die vorausgewählten Teilnehmenden werden zu einer **Informationsveranstaltung** eingeladen
- **Schriftliche** Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen können bis zum **##.##.2023** an das betreuende Büro gestellt werden
- Den Teilnehmenden werden alle erforderlichen Unterlagen unter dem Link **<http://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/jever-konzeptvergabe/>** zum Download zur Verfügung gestellt
- **Endabgabetermin des Konzepts** ist der **##.##.2023**
- Am **##.##.2023** findet eine Endpräsentation der eingereichten Konzepte in der Stadt Jever statt und die vorgestellten Konzepte werden durch ein Bewertungsgremium (ähnlich Mehrfachbeauftragung) beurteilt
- Die Teilnehmenden werden über das **Ergebnis** der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

Konzeptvergabe - Bewertungsmatrix

- Die Festlegung der Kriterien sowie deren Gewichtungen kann sehr unterschiedlich ausfallen
- Vor Beginn des Verfahrens kann eine feste Bewertungsmatrix aufgestellt werden.



Konzeptvergabe – Verfahrensvorschlag DSK

3-stufiges Verfahren

3. Stufe: Veräußerungsverhandlungen (Beispiele)

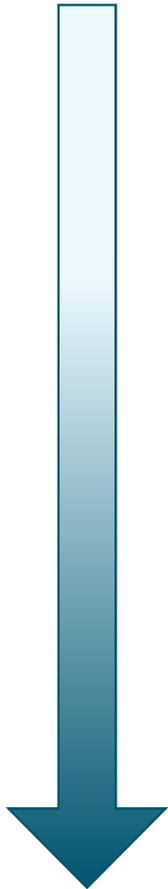
ACHTUNG: Einbeziehung rechtsanwaltliche Betreuung

- Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) wird die Stadt Jever mit den Teilnehmenden in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.
- Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Investor:in / Bauträger:in und Architekt:in während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner:innen der Arbeitsgemeinschaft fortzuführen.
- An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines **Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht** zwischen Investor:in und Stadt an. Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Stadt Jever - es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.
- Falls im Zuge der Verhandlungen Grundstücke nicht an einen Verfahrensteilnehmenden zum festgelegten Preis veräußert werden können, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investor:innen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Konzeptvergabe - Verfahrensablauf

- Die Kommune muss frühzeitig Klarheit über den geplanten Verfahrensgang herstellen (Transparenz im Verfahren)
- Von Änderungen im laufenden Verfahren ist entschieden abzuraten, da ein Verfahrenswechsel kaum rechtssicher möglich ist
- Das Verfahren startet mit der öffentlichen Bekanntmachung der Konzeptvergabe (Amtsblatt, Homepage etc.)
- Die im Vorfeld individuell definierten Qualitätskriterien werden mit ihrer jeweiligen Gewichtung veröffentlicht
- Zum Verfahren zugelassen wird, wer die formulierten Zulassungskriterien ohne Ausnahme erfüllt

Konzeptvergabe - Verfahrensablauf



1. Ermittlung der Ziele und Festlegung der Bewertungskriterien

- städtebauliche, soziale und umweltpolitische Ziele festlegen
- Bewertungsmatrix aus den Zielen ableiten

2. Festlegung der Rahmenbedingungen

- Bauleitplanung
- Vorbereitung der Vertragsunterlagen (**Einbeziehung rechtsanwaltliche Betreuung**)
- Entscheidung über Losbildung
- Verkehrswert (Mindestpreis) der Grundstücke ermitteln

3. Einbindung kommunaler Gremien

- frühzeitige Einbindung kommunaler Gremien

4. Bekanntmachung/ Auswahlverfahren

- die Aufgabenstellung muss klar formuliert und die Festlegung der Bewertungskriterien nachvollziehbar sein

5. Bewertung Entwürfe/ Jurysitzung

- Die Bewertung der Entwürfe erfolgt meist durch eine Jury

6. Bekanntgabe der Entscheidung

- Die Entscheidung muss transparent und nachvollziehbar sein

7. Veräußerungsverhandlungen