



Verfahren für die Konzeptvergaben von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz

Gliederung

Phase 0: Aufstellen der verbindlichen Vergabekriterien für den Standort

Phase 1: Veröffentlichung des Vergabeverfahrens und Bewerbungsaufruf

Phase 2: Verbindliche Anmeldung zum Bewerbungsverfahren

Phase 3: Bewerbung auf ein Grundstück mit Planungskonzept

Phase 4: Präsentation und Entscheidung des Auswahlgremiums

Phase 5: Kostenpflichtige Reservierung des Grundstücks

Rahmenbedingungen

Phase 0: Aufstellen der verbindlichen Vergabekriterien für den Standort

- für jeden Standort gesondert aufzustellen -

- **Aufstellen der organisatorischen Wettbewerbsbedingungen**, Zeitabläufe, Fristen, Benennung der Jury mit Stimmrecht oder Beratungsmandat
- **Aufstellen der Grundstücksbedingungen** von Seiten des Eigentümers und der Verwaltung incl. der standortbezogenen Besonderheiten
 - konkrete planerischen Rahmenbedingungen (Größe, Planungsrecht...)
 - Grundstückspreiserwartung, Fälligkeit des Grundstückskaufpreises
 - Optionsgebühr und Anrechenbarkeit
 - zeitlicher Rahmen bis zum Verkauf / Baubeginn / ggf. Fertigstellungsverpflichtung
 - Rahmenbedingungen und Vorgaben bei wirtschaftlichen und planerischen Abhängigkeiten z.B. bei der Planung für mehrere Baufelder
- **Aufstellen der inhaltlichen Bewertungskriterien**, Erwartungen der Stadt und der Eigentümer an Wohnkonzepte, an den gestalterischen Rahmen, an besondere Qualitäten im Hinblick auf Baustoffe, energetische Standards, Anteil sozialer Wohnungsbau, Beitrag zu städtischen Entwicklungszielen etc.



- **Aufstellung weiterer Auswahlkriterien** im Hinblick auf Umsetzungssicherheit wie Finanzkonzept, Eigenkapitalnachweis, Verträge, Referenzen (s.a. Phase 3)
- Zusammenstellung aller **Kriterien und ihre Gewichtung** bei der Entscheidung, Aufteilung in notwendige Vorgaben, deren Nichterreichen oder Nichteinreichen zum Ausschluss führt oder Kriterien, die zu bewerten sind. (s.a. Phase 3),
- Herstellung der **Bewerbungsunterlagen** und Überprüfung aller Formulierungen im Hinblick auf die **kommunalen und sonstigen Vergaberichtlinien**, enger Austausch mit Amt für Wirtschaft und Liegenschaften und dem Rechtsamt
- Zusammenstellung der **Bedingungen für eine Rücknahme der Grundstücksoption** in der Optionsphase (Phase 5)

Dauer: je nach Fortschritt der Entwicklung in Koordinierungsrunden 1 - 2 Monaten

Phase 1: Veröffentlichung des Vergabeverfahrens und Bewerbungsaufruf

- **für Verfahren und Standort**
 - **öffentliche Veranstaltung(en)** mit Einladung von allen Interessenten und Interessentengruppen, Architekten, Projektberatern etc.
 - Vorstellung der Grundlage für die **Interessensbekundung** mit Erklärungen – Anforderungen s.u.
 - Möglichkeit für Gruppen oder Einzelinteressenten Kontakt untereinander aufzunehmen
- **Zusätzlicher Input**- z.B. Architektenmesse für Baugruppenarchitekten

Dauer: 1-2 Monate

Phase 2: Verbindliche Anmeldung zum Bewerbungsverfahren

- **Abgabe der Interessensbekundung von Gruppen** mit Angaben zu:
 - **Gruppenname mit Projektidee, d.h. soziales/ gemeinschaftliches Profil**
 - Auflistung der vorhandenen **Mitglieder**
 - **Ideen für ein bauliches Konzept**, d.h. Zielgröße, Gemeinschaftseinrichtungen, besondere Qualitäten – (keine Planung !)
 - **aktuelle Organisationsform** (lose Gruppe, Verein ...), vorhandene interne **Verbindlichkeiten** (Vereinsbeitrag, GbR-Vertrag mit Einstiegszahlung,)
 - **geplante Rechtsform**, d.h. Miete mit Investor, Eigentum, Genossenschaft etc.
 - erste Aussagen zur geplanten **Finanzierung**



Folgende Aussage soll unterschrieben werden:

Wir sind informiert, dass für das weitere Bewerbungsverfahren die Beratung und Beauftragung Externer (u.a. Architekten) notwendig wird und wir sind bereit, hierfür in ein kalkuliertes finanzielles Risiko zu gehen.

Unterschrift

Nach Abgabe der Interessensbekundung erfolgt eine gemeinsame Sichtung der Bewerbungen, es werden Beratungen angeboten. Einzelinteressenten werden zusammengeführt.

Ziel dieser Phase ist die Sammlung und „Qualifizierung“ der Gruppen für die nächste Phase, hier wird keine Gruppe ausgeschlossen.

Die Teilnahme an Phase 2 ist Voraussetzung für die Einreichung einer Bewerbung in Phase 3.

Dauer: 1 Monat

Phase 3: Bewerbung auf ein Grundstück mit Planungskonzept

Anforderungen:

- **Vorstellung der Gruppe** mit Projektgeschichte, Verwurzelung im Zielstadtteil, sowie **Auflistung der Mitglieder**
- Darstellung des gemeinsamen **sozialen Konzeptes**, d.h. welche Wohnidee verbindet die Gruppe
- Darstellung **Baukonzept** mit Zielgröße für Grundstück, Geschossigkeit und Wohnungsgemeinde, gefördertem Wohnungsbau, Gemeinschaftsflächen, Stellplatzbedarf, evtl. gewerblichen Flächen, energetischen Zielen und gewünschter Bauqualität
- **Stand der Entwicklung**, d.h. Nachweis von **mindestens 50 % bereits vorhandener Projektmitglieder** im Verhältnis zur Zielgröße (Haushalte)
- Im Eigentumsmodell: **Selbstverpflichtung der Mitglieder zur Selbstnutzung der Wohnung** für mind. 5 Jahre, max. 10-15 % der Wohnungen können hier als Mietwohnungen konzipiert sein
- **Stehgreif-Entwurf** der grundsätzlichen Entwurf- und Gestaltungsidee durch ein Architekturbüro mit Bau- und Raumprogrammes und beispielhaften Grundrisslösungen
- **Darstellung der gemeinsam nutzbaren Flächen/ Räume**, evtl. mit Quartiers- und Nachbarschaftsbezug
- **Vertragliche Vereinbarungen in der Baugemeinschaft** – Planungs-GbR-Vertrag mit zuständigen Vertretern, Aussagen zur geplanten Rechtsform für den



- Grundstücksankauf und auf Dauer, Entscheidungs- und Haftungsregularien ,
Einstiegszahlungen – es gilt: keine Rechtsformvorgabe
- **Finanzkonzept, d.h.** Aussagen zum **Finanzierungsbedarf** für Grundstück, vorvertragliche Kostenschätzung/Kostenannahme incl. Nebenkosten, zur geplanten **Finanzierung** wie Höhe Eigenkapital, Förderungen für soziale und/oder energetische Ziele sowie Bankdarlehen in den jeweiligen Projektphasen (Planung, Grundstückskauf, Bau, nach Fertigstellung) und **Finanzierungsumsetzung** (Sicherung der Finanzierung durch externe Begleitung und Prüfung, erste Bankgespräche etc.)
 - **nachzuweisendes Eigenkapital von insgesamt 50 % der Grundstückskosten** (ausreichend für eine Finanzierungszusage der Banken/Sparkassen)
 - **vertragliche Vereinbarungen mit Architekten und Beratern** (nur erste Honorierung)
 - **Referenzprojekt(e) der Architekten** und ggf. Erfahrungen mit Baugruppen
 - **Referenzen von weiteren beauftragten Beteiligten:** Rechts- bzw. Finanzexperte, Projektsteuerer, Baubetreuung/ Moderatoren

Anmerkung zum Verfahren: Die Bewerber erhalten Formblätter zur Bewerbung als Hilfestellung, insbesondere zum Finanzierungskonzept. Hierbei werden die konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Grundstückes in Rücksprache mit dem jeweiligen Grundstücksanbieter berücksichtigt.

Während des Bewerbungsverfahrens können über die Homepage öffentlich Fragen gestellt werden, die öffentlich beantwortet werden (gleiche Informationen für alle). Außerdem wird ein Termin für ein Kolloquium anberaumt.

Dauer: 3 Monate

Phase 4: Präsentation und Entscheidung des Auswahlgremiums

- Vorprüfung der Unterlagen – Prüfung der Formalien
- **persönliche Präsentation** aller Bewerbergruppen **vor der Jury.**
- **Juryentscheidung**
(Vorschlag zur Zusammensetzung in Phase 0)
(Wettbewerbskriterien plus Gewichtung s.a. Phase 0)
- **Ziel: Auswahl der Baugemeinschaft(en) mit Entwicklungsoption.**
Auswahlkriterien: (Gewichtung nach Standort)
 - **Sicherheit der Umsetzung** (Gruppengröße, Dauer der Vorentwicklung etc)
 - Sicherheit des **Finanzkonzeptes**
(Sicherung 50% Grundstückskosten ist Vorgabe, kein Auswahlkriterium)
 - **Soziale Aspekte** – Zusammensetzung der Gruppe
 - Umsetzung der **städtischen Entwicklungsziele** s.v.



- **Originalität des Konzeptes**, Vielfalt der Wohnkonzepte (bei größeren Quartieren),
 - **architektonische Qualität** - Entwicklungspotential
- Bestimmung Rangfolge **Nachrücker**

Dauer: 1 Monat

Phase 5: Kostenpflichtige Reservierung des Grundstücks

- **Verfahren** für die weitere Planung bis zum Grundstückserwerb
 - die **Grundstücksreservierung** wird unter den vorgenannten Bedingungen für erstmal **6 Monate mit Verlängerungsoption** abgegeben.
 - nach **4 Monaten** wird die Entwicklung **überprüft**,
 - bei positivem Votum steigt das Projekt in **Reservierungsgebühren für das Grundstück** ein, die auf den Kaufpreis angerechnet werden (ca. 1% des Kaufpreises)
 - nach **6 Monaten** wird die Entwicklung des Projektes **nochmal vorgestellt** und die Option **um 3 Monate verlängert** , wenn das Projekt sich gut entwickelt
- Ziel: Abschluss Kaufvertrag mit Bauverpflichtung

Dauer: 9 Monate

Dortmund im Februar 2017

ARGE Lückmann, Pohlmann, Post