

Anlage 6:

Beschreibung des Vermarktungsverfahrens an gemeinschaftliche Wohnprojekte (Entwurf)

Verfahren der Grundstücksvergabe

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an interessierte Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren möchten. Dies kann sowohl in Form einer Genossenschaft als auch in Kooperation mit einem Investor geschehen. Bei letzterem Finanzierungsmodell ist entscheidend, dass auch hier die Projektgruppe selbstorganisiert ist und die Gemeinschaftsbildung eigenständig voranbringt. Gruppen, die eine Eigentümergemeinschaft anstreben, sind vom Verfahren zwar nicht ausgeschlossen, werden jedoch nachrangig behandelt. Hintergrund hierfür ist, dass die Zielsetzung des gemeinschaftlichen Wohnens gegenüber dem Wunsch nach individuellem Wohnungseigentum deutlich überwiegen sollte.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens. Ein Interessenbekundungsverfahren stellt die erste Phase dar: Projektgruppen können in Form eines Fragebogens ihr Interesse bekunden. Die eingegangenen Bewerbungen werden anschließend gesichtet und die Gruppe zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Darauf aufbauend wird ein Konzeptverfahren durchgeführt, bei welchem die teilnehmenden Gruppen die Möglichkeit erhalten, sich in einem zweiten Schritt konkurrierend um ein konkretes Grundstück zu bewerben. Zur Erarbeitung der Bewerbungsunterlagen ist ein Zeitraum von einem Jahr vorgesehen. Die Vergabeentscheidung erfolgt anhand vorher feststehender Kriterien. Die Projekte, die den Zuschlag bekommen, können anschließend in einem engen Zeitrahmen ihr Konzept zur Bauantragsreife weiterentwickeln, bevor sie das Grundstück kaufen und das Projekt realisieren. Die beiden Verfahrensstufen unterscheiden sich von ihrem jeweiligen Konkretisierungsgrad, der von den Bewerbern eingefordert wird.

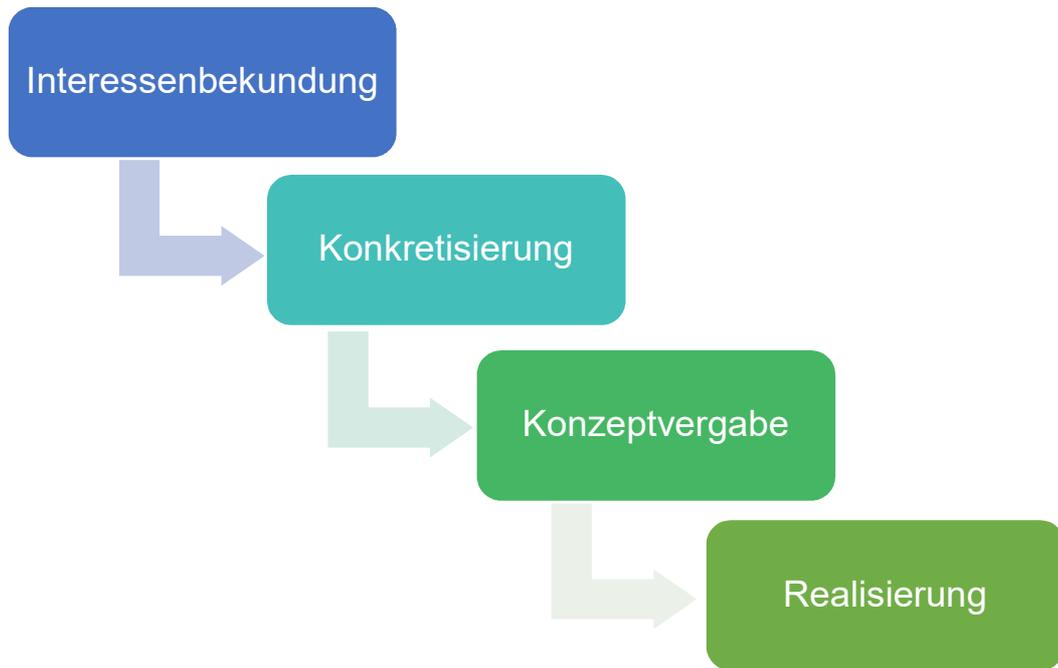


Abbildung 1: Ablauf des Verfahrens der Grundstücksvergabe

Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren

Mit einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren erhalten interessierte Gruppen die Gelegenheit, ihre Vorstellungen und Zielsetzungen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben sowie die geplante Realisierung vorzustellen. Dies erfolgt mit einem standardisierten Bewerbungsbogen. Es steht den interessierten Gruppen dabei frei, sich sowohl für ein Einzelnes als auch für beide Baufelder zu bewerben.

Bei der Interessenbekundung handelt es sich um einen bewusst niederschweligen Einstieg in das weitere Verfahren. Daher ist es unproblematisch, wenn ein Teil der Fragen noch nicht konkret beantwortet werden kann. Gleichzeitig ist jedoch ein gewisses Mindestmaß an Aussagekräftigkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit erforderlich, um an den weiteren Verfahrensschritten teilnehmen zu können.

Sichtung und Präsentation

Nach Sichtung der eingegangenen Interessenbekundungen werden alle Gruppen mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu einer Präsentation ihrer Idee eingeladen. Dabei präsentieren sich die Gruppen bereits vor jenem Auswahlgremium, das in der zweiten Verfahrensstufe – der Konzeptvergabe – die letzte Entscheidung über den Grundstückszuschlag treffen wird. Das

Auswahlgremium setzt sich aus Vertretern der Verwaltung sowie externen Fachleuten zusammen. Seitens des Gremiums erhalten die Gruppen nach dem Präsentationstermin eine fachliche Einschätzung zu den erforderlichen Arbeitsschritten, um die jeweilige Projektidee realisieren zu können. Hier werden die Perspektiven für die weitere Konzeptentwicklung erörtert, und es besteht die Möglichkeit, konkrete fachliche Fragen und „Knackpunkte“ zu diskutieren.

Neben der Präsentation vor dem Auswahlgremium wird es zudem eine öffentliche Präsentation der Gruppen geben. Hier sollen sich die am Verfahren teilnehmenden Gruppen gegenseitig kennenlernen und der Öffentlichkeit vorstellen. Durch den Präsentationstermin soll beispielsweise ermöglicht werden, dass sich mehrere Initiativgruppen zusammenschließen oder auf der öffentlichen Veranstaltung neue Mitglieder gewinnen.

Konkretisierungsphase

Die Präsentationen und anschließenden Beratungen sind der Auftakt für die ca. einjährige Konkretisierungsphase. In dieser Zeit müssen die Gruppen ihre Ideen und Konzepte weiter qualifizieren als Grundlage für die Konzeptbewerbung. Begleitend besteht die Möglichkeit zu regelmäßigen Konsultationsterminen, um auftretende Fragen zu klären und den Bearbeitungsstand zu präsentieren.

Es ist erforderlich und wird erwartet, dass sich die Gruppen während dieser Phase professionelle Unterstützung hinzuzuziehen. Hierzu gehört vor allem eine externe Gruppenmoderation, die den Prozess der Gruppenentwicklung zielorientiert begleitet, sowie Beratungen in finanziellen und rechtlichen Fragestellungen leistet. Für jene Gruppen, die die Bauherrenfunktion selbst übernehmen (Genossenschafts- oder Eigentümergemeinschafts-Modell), kann sich bereits in dieser Phase zudem die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro als zielführend erweisen.

Stufe 2: Konzeptvergabe

Die finale Entscheidung über den Grundstückszuschlag erfolgt über eine Konzeptvergabe. Hierzu müssen die teilnehmenden Gruppen ein detailliertes Konzept einreichen, welches die wesentlichen Grundzüge des Projektes architektonisch konkretisiert, eine nachvollziehbare und belastbare Träger- und Finanzierungsidee vorstellt sowie die Entwicklung der Gruppe erkennen lässt. Insgesamt muss deutlich werden, dass eine Realisierung nach Abschluss einer begrenzten Reservierungszeit des Grundstücks (Anhandgabe) möglich ist.

Vergabeentscheidung

Die Vergabeentscheidung erfolgt durch das Auswahlgremium. Für die Vergabe werden die eingereichten Konzepte nach vorgegebenen Kriterien bewertet. Unter anderem wird es sich dabei um folgende Bewertungskriterien handeln:

- **Wohn- und Nutzungskonzept:** Mischung, Wohnkonzepte, Nutzungskonzepte
- **Wohnungspolitische Kriterien:** kostengünstig, Integration des geförderten Wohnraums, Inklusion, ...
- **Gruppenkonzept:** Stabilität und Zusammensetzung der Gruppe (Altersgruppen, Lebensformen, etc.), Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben, Konzept zu Gemeinschaftsräumen etc.
- **Finanzierung und Realisierbarkeit:** Vorhandensein eines tragfähigen Finanzierungsmodells, Wahl einer geeigneten Rechtsform, zeitliche Realisierbarkeit
- **Quartiersbezug/Nutzen für das Quartier:** zum Beispiel durch die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten für externe Personen oder beabsichtigte Durchführung von Veranstaltungen, die von den Nachbarn aus dem Quartier besucht werden können
- **Architektonische und städtebauliche Qualität**
- **Ökologie und energetische Kriterien:** sämtliche Maßnahmen, die über die Planungsvorgaben hinausgehen; z. B. Car-Sharing-Konzept o. ä.

Die endgültigen Bewertungskriterien und deren jeweilige Gewichtung werden mit Beginn der Konkretisierungsphase bekannt gegeben.

Realisierungsphase

Nach der Vergabeentscheidung wird das Grundstück bzw. Baufeld im Rahmen einer Anhandgabe für die Wohnprojektgruppe reserviert. Das Projekt hat dann mindestens sechs Monate Zeit, die Gruppe zu vervollständigen, die Finanzierungs- und Trägerform rechtlich zu verankern und die Planung bauantragsreif auszuarbeiten. Am Ende der Reservierung steht der Kauf des Grundstückes und der Baubeginn.

Zeitplanung

Der geplante zeitliche Ablauf der beschriebenen Verfahrensschritte ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Zeitplan zweistufiges Vermarktungsverfahren	
Interessenbekundungsverfahren	Ende 1. Quartal 2020
Präsentation vor dem Auswahlgremium und öffentliche Präsentation	Mitte 3. Quartal 2020
Feedback zu Interessenbekundungen	Mitte 3. Quartal 2020
Überarbeitungsphase	Ende 3. Quartal 2020 - Ende 3. Quartal 2021
Konzeptvergabe	4. Quartal 2021
Entscheidung Grundstückszuschlag	Ende 4. Quartal 2021
Grundstücksreservierung (Anhandgabe)	1. - 2. Quartal 2022
Realisierung und Nutzung	ab 3. Quartal 2022

Abbildung 2: Zeitplan zweistufiges Vermarktungsverfahren