

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3-mü		<b>21/041/01</b>		01.04.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
FiWA	22.04.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.04.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Wohnungspolitik in Reutlingen: Konzeptvergabe - Ausschreibung von städtischen Baugrundstücken an Investoren und Baugemeinschaften - Übergeordnetes Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen - Ergänzung zur GR-Drs 20/041/02 - Interfraktioneller Antrag vom 16.11.2020				
<b>Bezugsdrucksache</b> 20/041/02				

### Beschlussvorschlag

Die Stadt Reutlingen beschließt das in der Anlage 1 beigefügte übergeordnete Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen als Grundlage für zukünftige Vergaben von Grundstücken an Investoren und Baugemeinschaften.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Das übergeordnete Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen ist Teil der Wohnungspolitik in Reutlingen und findet sich in der Maßnahme 1 „Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken“ des Maßnahmenpakets zur Wohnbauflächenoffensive 2025 wieder. Die Erarbeitung dieses Leitbildes wurde im Monitoringbericht (GR-Drs 20/041/01) angekündigt.

Um bei zukünftigen Grundstücksvergaben an Investoren und Baugemeinschaften die städtebaulichen, sozialpolitischen und ökologischen Ziele der Stadt Reutlingen bestmöglich umsetzen zu können, werden Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe ausgeschrieben.

Die GR-Drs 20/041/02 wurde am 29.09.2020 in den Gemeinderat eingebracht und anschließend in allen 12 Ortschaftsräten vorgestellt. Aufgrund der Rückmeldungen der Bezirksgemeinderäte sowie des gemeinsamen Antrags der Grünen und Unabhängigen und der Linke Liste vom 16.11.2020 wurden die Inhalte der Drucksache teilweise überarbeitet.

Die überarbeiteten Stellen sind in der Begründung kursiv dargestellt. Neuerungen sind die

Besetzung des Bewertungsgremiums (Anpassung) und die Möglichkeit der Vergabe im Rahmen eines Erbbaurechts. Die Entscheidung über Vergabe im Wege des Verkaufs oder im Wege des Erbbaurechts wird vor der Grundstücksausschreibung getroffen. Die Vergabe im Erbbaurecht soll nur zur Anwendung kommen, wenn es sich um stadtentwicklungswichtige Grundstücke handelt (Flächengröße und Lage). Weiter soll durch die Verwaltung im Jahr 2021 geprüft werden, ob die Gründung einer Dachgenossenschaft als „Nährboden“ für die Gründung weiterer Wohnungsbaugenossenschaften sinnvoll ist.

Ebenfalls wurden die Vorlage um die personellen Auswirkungen durch die Vergabe von Grundstücken im Wege der Konzeptvergabe ergänzt. Konzeptvergabe bedeutet mehr Aufwand, der sich jedoch in Qualität auszahlt!

## **Begründung**

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. Um dieses Ziel langfristig verfolgen und sichern zu können, muss bei der Vergabe von städtischen Grundstücken ein hoher Maßstab an das Konzept gelegt werden. Dem Verkauf von städtischen Grundstücken kommt dabei eine besondere Rolle zu, da hier die Stadt den größtmöglichen Einfluss auf die spätere Entwicklung nehmen kann. Die städtebauliche Qualität, sozialpolitische Aspekte wie preiswertes Wohnen oder eine hohe Nutzungsdurchmischung sowie ökologische Gesichtspunkte sind hierbei nur einige Beispiele.

Erste Erfahrungen konnte die Stadt Reutlingen für diese Art der Grundstücksvergabe beim Investorenauswahlverfahren Heinzelmännchen-Areal sammeln. Hier wurde die erste Konzeptvergabe – allerdings auch unter Berücksichtigung des Preises – erfolgreich durchgeführt. Das Ergebnis dieses Investorenauswahlverfahrens mit der Bewertung von qualitativen Aspekten trägt dem städtischen Ziel der Entstehung eines lebendigen, zukunftsfähigen Quartiers mit unterschiedlichen Nutzungen aus Wohnen, Büro, Praxen, Kleinhandwerk, Kunst / Atelier, Kultur, Handel, etc. Rechnung. Mit der aktuell laufenden Grundstücksausschreibung des Projekts K39 im Auftrag der städtischen Tochter GWG erfolgt die zweite Ausschreibung nach dem Modell der Konzeptvergabe, wobei hier mit der Zielrichtung des „gemeinschaftlichen Wohnens“ zudem eine Ergänzung zu den klassischen Wohnformen erfolgt.

Die Vergabe von städtischen Baugrundstücken an Investoren und Baugemeinschaften soll zukünftig in Konzeptvergabeverfahren durchgeführt werden. Diese Art der Grundstücksvermarktung trägt auch der "Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt" Rechnung, die Folgendes formuliert hat:

„Auf Dauer können die Städte ihre Funktion als Träger gesellschaftlichen Fortschritts und wirtschaftlichen Wachstums im Sinne der Lissabon-Strategie nur wahrnehmen, wenn es gelingt, die soziale Balance innerhalb und zwischen den Städten aufrechtzuerhalten, ihre kulturelle Vielfalt zu ermöglichen und eine hohe gestalterische, bauliche und Umweltqualität zu schaffen.“

Der durch die Konzeptvergabe entstehende „Wettbewerb der Ideen“ soll eine Vielfalt an Konzepten und Ansätzen für die Quartiersentwicklung hervorbringen und die Ziele der Leipzig-Charta verfolgen. Die Leitplanken für die einzelnen Grundstücksausschreibungen schafft das vorliegende übergeordnete Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen und mögliche Vergabeverfahren**

Die Stadt als Grundstückseigentümerin hat bei Grundstücksvermarktungen verschiedene rechtliche Vorgaben zu beachten. Neben dem kommunalen Haushaltsrecht sind dies das nationale Vergaberecht sowie das EU-Beihilfenrecht.

### Kommunales Haushaltsrecht

Laut § 92 GemO darf eine Gemeinde Vermögensgegenstände, also auch Grundstücke, in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußern. Dieser ist von der Gemeinde gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde nachzuweisen.

### Vergaberecht

Die Veräußerung von städtischen Grundstücken unterliegt grundsätzlich nicht dem Vergaberecht (§107 Abs. 1 Nr. 2 GWB). Die Anwendung des Vergaberechts bei der Veräußerung von kommunalen Grundstücken liegt häufig in der Begründung eines mit der Veräußerung verbundenen Bauauftrages. Die Definition eines vergabepflichtigen Bauauftrages ergibt sich aus § 103 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GWB. Nach dieser Definition liegt ein Bauauftrag auch dann vor, wenn ein Dritter:

- eine Bauleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber genannten Erfordernissen erbringt,
- die Bauleistung dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zu Gute kommt,
- der öffentliche Auftraggeber einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat,
- und der Schwellenwert von aktuell 5.350.000,00 € erreicht bzw. überschritten wird.

In diesen Fällen richtet sich die Grundstücksvergabe ausschließlich nach den Verfahrensregelungen des zweiten Abschnitts der VOB/A.

Das Vergaberecht ist beispielhaft dann anzuwenden, wenn eine Kommune ein Grundstück veräußert und dabei neben einer zeitlichen Bauverpflichtung weitere Verpflichtungen auferlegt, wie bspw. das Gebäude (oder eine Teilfläche) als Büro an die Kommune zu vermieten. Bei der Ermittlung des Schwellenwertes ist die Kommune verpflichtet, den voraussichtlichen Gesamtwert der Leistung (Grundstückswert + Bauleistung) zu schätzen.

### EU-Beihilferecht

Im Grundsatz regelt das EU-Beihilferecht, dass Beihilfen aus staatlichen oder öffentlichen Mitteln, die den Wettbewerb verfälschen und den Handel zwischen den Mitgliedsstaaten beeinträchtigen, mit dem Binnenmarkt nicht vereinbar sind. Eine Beihilfe kann also bereits darin liegen, dass ein Grundstück unter Marktwert an ein Unternehmen veräußert wird. Um das Vorliegen einer Beihilfe nach dem EU-Beihilferecht zu vermeiden, müssen kommunale Grundstücke immer zum vollen Wert verkauft werden. Dieser muss entweder in einem diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahren ermittelt werden, oder durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen belegt werden. Wenn keines der beiden Methoden zur Bestimmung des Marktwertes angewandt wird, besteht das Risiko einer Beihilfe und bei einer Klage eines unterlegenen Bieters kann dies zur Nichtigkeit des Grundstücksgeschäfts führen.

Städtische Grundstücke können auf unterschiedliche Weise vermarktet werden. Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Vergabeart hängen dabei stark mit den Projekteigenschaften und den entsprechenden städtebaulichen Entwicklungszielen zusammen. Die Stadt hat folgende Handlungsalternativen:

### Direktvergabe

Bei der Direktvergabe wird das Grundstück ohne Einbeziehung weiterer Marktteilnehmer und potentieller Interessenten an einen Käufer, den die Stadt bestimmt, direkt vergeben. Diese Vergabeart kann erforderlich sein, wenn beispielsweise

- eine Konzeptvergabe oder andere Vergabeart mit vorgelagertem Wettbewerb keine Aussicht auf Erfolg hat oder
- der Käufer ein Alleinstellungsmerkmal hat und nur er in der Lage ist, die für das Objekt festgelegten Ziele (städtebaulich, wirtschaftlich, sozialpolitisch) umzusetzen.

Die Direktvergabe erfolgt dann zum Verkehrswert. Dieser muss vorher ermittelt und festgelegt werden. Weitere Vergabevorschriften sind nicht anzuwenden.

### Bieterverfahren

Beim Bieterverfahren wird ein Wettbewerb um den höchsten Kaufpreis durchgeführt. Die Ausschreibung erfolgt zu festen Kriterien, die im Vorfeld als zwingend vom Käufer zu erfüllen und zu deklarieren sind. Zu entscheiden gilt es, ob im Vorfeld ein Mindestgebot festgelegt wird oder nicht.

Das Risiko besteht darin, dass im Wettbewerb alle Gebote, und somit auch das Höchstgebot, unter dem tatsächlichen Marktwert liegen. Aus diesen Gründen ist bei dieser Verfahrensart die Geheimhaltung und Nichtöffentlichkeit des Verfahrens zwingend einzuhalten um Absprachen zwischen den Bietern zu verhindern. Bei der Festlegung eines zu hohen Mindestgebots kann sich im Verfahren herausstellen, dass kein Bieter ein Angebot abgibt.

Im Gegenzug kann ein Bieterverfahren auch ein Höchstgebot über einen vorher ermittelten Marktwert erzielen. Die Chancen und Risiken eines Bieterverfahrens sind im Vorfeld nur schwer kalkulierbar.

### Konzeptvergabe

Bei der Konzeptvergabe soll der Fokus weg vom Kaufpreis und hin zur Konzeptqualität geführt werden. In einem offenen Verfahren können sich unterschiedliche Akteure mit einem Konzept um die Vergabe des Grundstücks bewerben. Bewertet werden diese Konzepte nach vorher festgelegten Kriterien meist im Rahmen eines Bewertungsgremiums. In der Konzeptvergabe muss der Kaufpreis deshalb aber nicht immer vernachlässigt werden. Er kann entweder ebenfalls als Festpreis festgeschrieben oder als Kriterium für die Bewertung mit aufgenommen werden. Auch hier stellt sich die Möglichkeit, ein Mindestgebot festzulegen oder dies offen zu lassen.

Vergabekriterien können beispielsweise Architektur und Städtebau des Konzepts, sozialpolitische Aspekte wie preiswertes Wohnen, eine hohe Durchmischung der Nutzer- und Bewohnerstruktur oder ökologische Gesichtspunkte wie nachhaltiges Bauen o.ä. sein. Die Festlegung von Bewertungskriterien ist hierbei sehr vielfältig und kann alle Ziele einer gesamtheitlichen Stadtentwicklung abdecken.

Die Verwaltung empfiehlt aus den genannten Gründen zukünftige Grundstücksvergaben im Rahmen der Konzeptvergabe durchzuführen.

## **Grundsatzentscheidungen bei der Anwendung der Konzeptvergabe**

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. Ein hervorragendes Anwendungsgebiet sind auch die neu geschaffenen urbanen Quartiere. Zielsetzung ist hier die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen sowie die Ansiedlung von modernen Dienstleistungsunternehmen.

Im Rahmen eines verwaltungsinternen und dezernatsübergreifenden Workshops mit allen am Vergabeprozess beteiligten Ämtern und unter Beteiligung von externen Fachexperten wurden Grundsatzentscheidungen für die Anwendung der Konzeptvergabe erarbeitet. Dieser Reutlinger Weg der Konzeptvergabe wurde an den folgenden Fragestellungen diskutiert:

#### Gibt es eine Zielgruppenbindung für Grundstücke?

Mit einer Zielgruppenbindung soll ein bestimmtes Grundstück nur einer bestimmten Zielgruppe geöffnet werden. Dies könnte beispielsweise eine Ausschreibung nur für klassische Bauträger oder gezielt für Baugemeinschaften oder soziale Träger sein. Um den Wettbewerb der Ideen hier nicht einzuschränken, soll im Grundsatz keine Zielgruppenbindung bei Konzeptvergaben erfolgen. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass dies in Ausnahmefällen erforderlich ist.

#### Wie hoch sind die Mindestanforderungen und damit der Aufwand für eine Bewerbung?

Um wiederum eine möglichst hohe Zahl an Bewerbern zu generieren, sollte der Aufwand möglichst niedrig gehalten werden. Dies korreliert mit den vorgegebenen Mindestanforderungen. Diese könnten beispielsweise detaillierte Planunterlagen oder final abgestimmte Finanzierungsstrukturen sein. Die Mindestanforderungen sollen so gestaltet werden, dass in Abhängigkeit des jeweiligen Projekts, eine vergleichende Bewertung der Bewerbungen in Verbindung mit einer ersten Machbarkeitsüberprüfung möglich ist. Oberstes Gebot soll dennoch eine möglichst niederschwellige Bewerbung sein um eine Vielzahl an potenziellen Bewerbern anzusprechen. Damit wird ein echter Wettbewerb der Ideen sichergestellt.

#### Gibt es Bewerbungsgespräche?

Bewerbungsgespräche dienen zum einen dazu, die Bewerber kennen zu lernen und somit einen Eindruck über die Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Projektrealisierung zu bekommen. Zum anderen bietet es den Teilnehmern die Möglichkeit, ihr Projekt selbst vorzustellen und eventuelle Unklarheiten und Nachfragen zu beantworten. Darum sollen grundsätzlich Bewerbungsgespräche im Rahmen der Konzeptvergabe geführt werden.

#### Wie sind die Bewertungskriterien definiert?

Die Kriterien sollen offen und vergleichend formuliert werden. Dadurch ergibt sich im Verfahren die Möglichkeit für die Bewerber eigene Ideen einzubringen, die dem übergeordneten Ziel der Stadt dienen. Es ermöglicht zudem eine vergleichende Bewertung der Bewerbungen, ohne dabei vorab zu stark eingegrenzt zu sein. Eine zu präzise Definition der Kriterien lässt kaum Spielraum für kreative Ansätze und würde daher zu einem Qualitätsverlust der Bewerbungen führen.

#### Wie wird die Auswahl aus den Bewerbungen getroffen?

Um eine möglichst transparente und nachvollziehbare Vergabeentscheidung zu treffen, sollen die Bewerbungen durch ein Bewertungsgremium bewertet und platziert werden. Eine vordefinierte Punktematrix engt einerseits die Kreativität der Bewerber und somit die Qualität der Konzepte ein. Andererseits wird die Bewertungsmöglichkeit des Gremiums eingeschränkt, wodurch nichtvorhergesehene, revolutionär kreative Ideen nicht ausreichend gewürdigt werden können. Eine Punktematrix soll deshalb nicht angewendet werden. Ein Bewertungsgremium entscheidet nach der Konzeptqualität im Ganzen und kann einzelne Aspekte diskutieren und vergleichend bewerten.

#### Sind die Grundstücksgrößen vorab definiert?

Diese Frage hängt stark von den Voraussetzungen des jeweiligen Grundstücks oder Areals ab, das ausgeschrieben wird. Bei größeren Quartieren kann es durchaus von Vorteil sein, die genaue Parzellierung in der Bewerbungsphase noch offen zu lassen und lediglich eine maximale Projektgröße anzugeben. Dies bietet zum einen zusätzliche Spielräume und Flexibilität für die Bewerber, zum anderen aber auch in der Bewertung für die Ausloberin. Bei anderen Projekten kann diese Flexibilität aber eventuell nicht umgesetzt werden und passt nicht zu den sonstigen Rahmenbedingungen und Zielen. In diesen Fällen sollten dann vorab klar definierte Baufelder ausgeschrieben werden. Eine grundsätzliche Festlegung soll daher in dieser Frage nicht erfolgen, sondern jeweils einzeln entschieden werden.

#### Wie wird die Realisierung der Bewerbung sichergestellt?

Der Verkauf des Grundstücks hängt untrennbar mit einer Bauverpflichtung zusammen, die im Kaufvertrag mit dem Gewinner des Wettbewerbs fixiert wird. Die entsprechende Nutzung des Grundstücks wird zusätzlich über ein Rückkaufrecht für die Stadt abgesichert, sollte das Konzept nicht realisiert werden. Der Verkauf des Grundstücks erfolgt allerdings erst, wenn innerhalb einer Optionsphase die Konzeptidee zu einer genehmigungsfähigen Planung entwickelt wird. Diese Planunterlagen werden dann Bestandteil der vertraglich vereinbarten Bauverpflichtung. Zusätzlich wird für die Stadt ein Rückkaufrecht vereinbart, sollte das Konzept nicht entsprechend der vereinbarten Bauverpflichtung realisiert werden.

#### Wie soll der Preis im Verfahren gestaltet werden?

Der Preis wird im Regelfall als Fixpreis im Vorfeld gutachterlich ermittelt und festgelegt. Eine Bewertung als Kriterium im Rahmen des Verfahrens findet somit nicht statt. Die Konzentration soll hierbei ausschließlich auf den eingereichten Konzepten liegen.

In Ausnahmefällen, sollte die Charakteristik des Projekts oder des Grundstücks dies aufgrund einer Bebauung oder besonderen städtebaulichen Gemengelagen erfordern, soll es dennoch möglich sein, den Kaufpreis als variables Kriterium aufzunehmen.

#### Ist ein Erbbaurecht möglich?

*Die Ausschreibung und Vergabe eines Grundstückes im Rahmen eines Erbbaurechtes ist grundsätzlich möglich. Ein Erbbaurecht kann unter gewissen Umständen vorteilhaft für den Entwickler des Projektes sein. Für die Stadt Reutlingen birgt es den Vorteil, dauerhaft, auch über Generationen hinaus, im Eigentum stadtentwicklungswichtiger Grundstücke zu bleiben. Die Vergabe im Rahmen eines Erbbaurechtes ist in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung und wird vor der Ausschreibung mitsamt aller weiteren Kriterien beraten und beschlossen. Die Entscheidung erfolgt allen voran unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten (Flächengröße, Lage, zukünftige Entwicklungsoptionen).*

*Das Erbbaurecht gewährt dem Berechtigten das veräußerliche und vererbliche, also übertragbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben, mit dem dieses Grundstück belastet wird (§ 1 ErbbauRG).*

*Das Erbbaurecht ist somit einerseits ein dingliches Recht an dem belasteten Grundstück (Abteilung II des Grundbuchs), andererseits wird das Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbauRG); dies ist eine Durchbrechung des Grundsatzes, wonach ein fest mit dem Grundstück verbundenes Bauwerk Grundstücksbestandteil ist. Am Bauwerk entsteht ein vom Grundstückseigentum losgelöstes Sondereigentum des Erbbauberechtigten. Dieser hat bzgl. des Bauwerks die Rechtsposition eines Eigentümers (§ 903 BGB).*

*Dem Grundstückseigentümer verbleibt wirtschaftlich während der Dauer des Erbbaurechts nur die vereinbarte Gegenleistung (i.d.R. Erbbauzins).*

Anhand diesen Fragestellungen wurden die Leitplanken für die zukünftigen Grundstücksvermarktungen und das übergeordnete Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen dezernatsübergreifend erarbeitet.

### **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. Daher wird ein Leitbild definiert, das 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. Dabei ist in erster Linie das bereits vorhandene Planungsrecht entscheidend. Hierbei können beispielsweise gewisse Eignungskriterien für die Bewerber, der Umgang mit dem Kaufpreis des Objekts sowie formale und inhaltliche Anforderungen an die Bewerbung definiert werden. Diese werden mit Start der Ausschreibung veröffentlicht und sind im Verfahren auch nicht mehr veränderbar.

Im zweiten Schritt werden dann die Bewertungskriterien, die zur Erreichung des jeweiligen Planungsziels des ausgeschriebenen Grundstücks oder Areals angemessen sind, festgelegt. Hier wird im beigefügten Leitbild ein „Kriterienpool“ (siehe Anlage Seite 15) definiert, aus dem dann die jeweilig passenden Kriterien ausgewählt werden. Die Kriterien lassen sich hierbei in die Überbegriffe Architektur / Städtebau, Nutzungen, Mobilität, Sozialkonzept, und Nachhaltigkeit / Innovation gliedern.

Die ausgewählte Kombination aus den Mindestanforderungen und den Bewertungskriterien wird dann für jedes Verfahren einzeln veröffentlicht.

### **Verfahrensablauf und Bewertungsgremium**

Das Verfahren wird per Einzelbeschluss, der sich an diesem Grundsatzbeschluss und Leitfaden orientiert, für jedes Gebiet vom zuständigen Gremium gefasst. Der Wettbewerb beginnt nach Beschlussfassung des Gemeinderates 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 besonderen 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.

### 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

Nach der Durchführung der Bewerbungsgespräche erhalten die Teilnehmer nochmals Zeit, um auf Basis der Erkenntnisse des Bewerbungsgesprächs ihre Bewerbung zu überarbeiten und zu konkretisieren. Am Ende dieser Phase erfolgt die Abgabe der finalen Bewerbung.

### Bewertungsgremium

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

<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
<b>Nichtstimmberechtigte / beratende Mitglieder</b>
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:

<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>
Ein Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig)
<b>Nichtstimmberechtigte / beratende Mitglieder</b>
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Externe Experten (projektabhängig)
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

Grundstückswert bis 500.000 € in einer Ortschaft:

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

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

<b>Stimmberechtigte Mitglieder</b>
Ein Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung
Bezirksbürgermeister und seine beiden Stellvertreter
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezenten
Externe Experten mit projektsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig)
<b>Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder</b>
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Externe Experten (projektabhängig)
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

Das Bewertungsgremium berät und entscheidet über den Sieger des Konzeptverfahrens. Dieser wird dann dem beschließenden Gremium zum Beschluss der Grundstücksoption empfohlen. Das zuständige Gremium beschließt dann über den Erhalt der Grundstücksoption sowie über den finalen Verkauf.

Die Verwaltung wird für jedes auszuschreibende Areal einen Vorschlag zum jeweiligen Bewertungsgremium erarbeiten und dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorschlagen.

Optionsphase

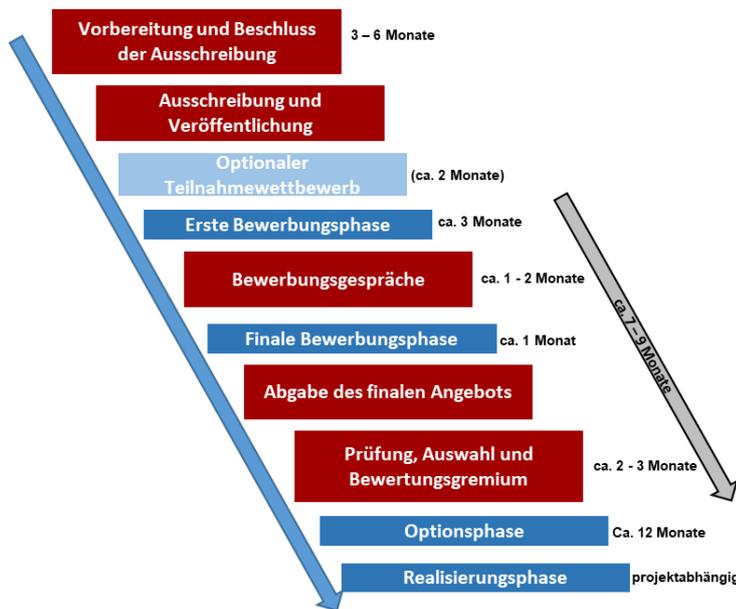
In einem Zeitraum von bis zu 12 Monaten wird dem bestplatzierten Bewerber Gelegenheit für einen abgestimmten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekturbüro, Banken, usw. sowie zur Konkretisierung des Vorhabens gegeben. Im Anschluss an diese Optionsphase ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

Die Optionsphase stellt für den bestplatzierten Bewerber die konkrete Planungs- und Vorbereitungsphase seines Projektes dar. In diesem Zeitraum hat er einerseits seine Bauplanung zur Genehmigungsfähigkeit zu bringen. Andererseits hat er seine etwaigen weiteren Konzeptbestandteile, die zur Auswahl seiner Bewerbung beigetragen haben, zu organisieren. In diesem Zusammenhang ist auch eine Finanzierung des Projekts aufzustellen und vor dem Kauf des Grundstücks nachzuweisen.

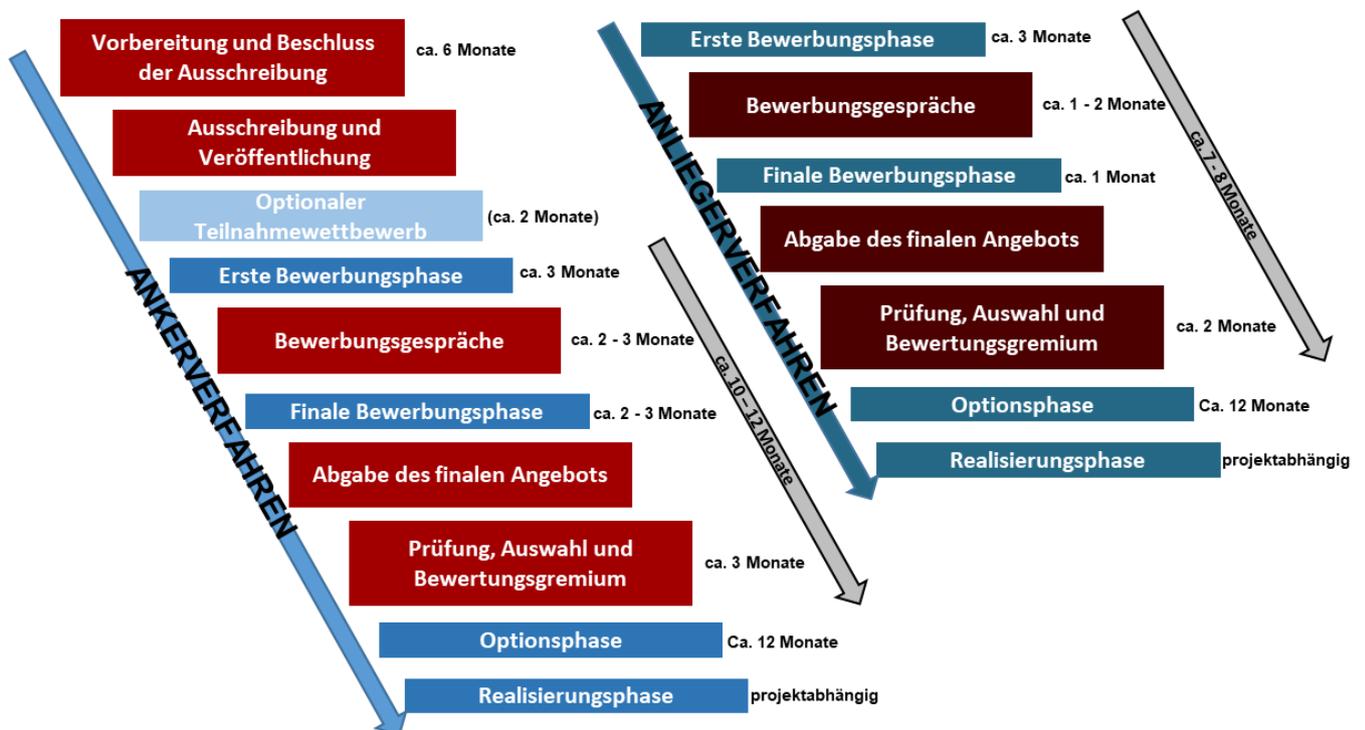
Realisierungsphase

Der Bewerber geht eine Bauverpflichtung in einer der Größe und Komplexität des Projekts angemessenen Frist ein.

Die grobe Zeitschiene eines einfacheren Konzeptvergabeverfahrens ohne Anker- und Anliegerverfahren sieht wie folgt aus:



Die grobe Zeitschiene eines aufwändigeren Konzeptvergabeverfahrens im Anker- und Anliegerverfahren\* sieht wie folgt aus:



\* Ein Ankerprojekt übernimmt die Querschnittsaufgaben (bspw. Tiefgarage für das ganze Quartier), es erhält daher zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten zu können. Mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten Ankerkonzeption bewerben sich die Anliegerprojekte. Anlieger- und Ankerprojekte schreiben gemeinsam die Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstückskäufe fort. Auch das Ankerprojekt realisiert einen Hochbau.

Konzeptvergabe bedeutet mehr Aufwand, der sich jedoch in Qualität auszahlt! Dieser Mehraufwand zeigt sich einerseits durch einen erhöhten Personalbedarf (siehe hierzu

personelle Auswirkungen) und andererseits durch längere Zeitschiene des Vermarktungsprozesses bzw. einen späteren Geldfluss (am Ende der Optionsphase). Der für Reutlingen neuen Vermarktungsprozess muss sich auch erst einspielen und die Verwaltung muss Erfahrungen sammeln. Der Know-How-Aufbau im eigenen Haus lohnt sich und zahlt sich später in beschleunigten Prozessen aus. Auch können die verschiedenen Prozesse der Flächenentwicklung (Umlegung, Bebauungsplanverfahren, Erschließung, Vermarktung) zukünftig noch besser aufeinander abgestimmt werden, wodurch wiederum Zeit eingespart werden kann. Beim Projekt "Konzeptvergabeverfahren für eine Fläche" verhält es sich wie beim Projektmanagement in allen Projekten: Der Aufwand, den man in der Definitions- und Planungsphase eines Projektes vermeintlich einspart, potenziert sich in der Regel gegen Ende des Projektes und verursacht ein Vielfaches an Mehraufwand. Es ist deshalb ratsam, die Konzeptvergabeverfahren sorgfältig zu planen und in der Phase vor der Ausschreibung etwas mehr Aufwand / Zeit in Kauf zu nehmen - schließlich stehen die Gebäude später auch mehrere Jahrzehnte. Zusätzlich sollen die Konzeptvergabeverfahren für Akzeptanz in der Kommunalpolitik und der Bürgerschaft sorgen und in der Folge für weniger Gegenwind sorgen. Die Konzeptvergabe ist eines von verschiedenen Werkzeugen der Stadtentwicklung.

### **Personellen Auswirkungen durch die Vergabe von Grundstücken im Wege der Konzeptvergabe**

Die in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Vergabeverfahren im Wege der Konzeptvergabe (u.a. Heinzelmann-Areal/Planie, K39 im Auftrag der GWG, Egelhaaf-Areal) haben gezeigt, dass die Vergabeverfahren sehr aufwändig sind und eine entsprechende Personalausstattung nicht nur im federführenden Amt für Wirtschaft und Immobilien, sondern auch in den beteiligten Ämtern (u.a. 61, 63) erfordert. Weiter hat die generelle Personalausstattung und Stellenentwicklung im Bereich des Grundstücksverkehrs (Wohn- und Gewerbeflächenoffensive) in der Vergangenheit nicht mit der Geschäftsentwicklung und der Erhöhung des Haushaltsvolumens mitgehalten. Über konkrete Stellenschaffungen soll im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2021/2022 entschieden werden.

### **Prüfauftrag: Gründung einer Dachgenossenschaft als „Nährboden“ für Wohnungsgenossenschaften**

Das Wohnen in urbanen (Gemeinschafts-)Wohnformen ist begehrt und trifft bundesweit auf rege Nachfrage. Immer mehr Menschen sind daran interessiert, die Bedingungen ihres Zusammenlebens ab der Planungsphase mitzugestalten. Dies ist allerdings im Geschosswohnungsbau nicht so einfach wie beim Bau des Einfamilien- oder Reihenhauses. Die Mitbestimmung im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist z.B. möglich beim Bau in sogenannten Baugemeinschaften oder durch die Beteiligung an einer Wohnungsgenossenschaft. Die Wohnungsgenossenschaft hat gegenüber der Baugemeinschaft sogar Vorteile beim Bau auf bspw. Erbbaurechtsgrundstücken.

Die Gründung und der Aufbau einer Wohnungsgenossenschaft ist allerdings aufwändig, genauso wie beispielsweise das laufende Management und die Verwaltung oder das Finden eines Vorstandes. Hier könnte eine Dachgenossenschaft mit entsprechendem Know-How möglicherweise Unterstützung bieten. Die Verwaltung wird deshalb prüfen, ob es für Reutlingen sinnvoll ist, eine Dachgenossenschaft als „Nährboden“ für neue (kleine) Wohnungsgenossenschaft zu implementieren.

## **Kommunalpolitische Beratung**

Das übergeordnete Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen ist Teil der Wohnungspolitik in Reutlingen und findet sich in der Maßnahme 1 „Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken“ des Maßnahmenpakets zur Wohnbauflächenoffensive 2025 wieder. Die Erarbeitung dieses Leitbildes wurde im Monitoringbericht (GR-Drs 20/041/01) angekündigt.

Da es sich bei diesem Paradigmenwechsel der Grundstückspolitik um eine gesamtstädtische Strategieanpassung mit Auswirkungen auch auf Grundstücksvergaben in den Stadtbezirken handelt, erfolgt vor der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat eine Information und Beratung in allen Bezirksgruppen.

Zusätzlich wird die Verwaltung eine Informationsveranstaltung für an Baugemeinschaften interessierte Bürger und Investoren organisieren, was zur Schaffung einer breiten Akzeptanz für diese Form der Grundstückspolitik beitragen soll.

gez.

Peter Wilke

Anlage

*Übergeordnetes Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen*