

SPD-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0473**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

Grundstücksvergabekonzept - Wohnen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Hauptausschuss	13.04.2021	13		x
Gemeinderat	20.04.2021	11.2	x	

1. Ergänzen: nicht nur Baugrundstücke

Bei Vergabe von Wohngebäuden oder Gebäuden, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, wird eine mögliche Vergabe nach Konzept an Baugruppen und Baugemeinschaften geprüft.

Das Grundstücksvergabekonzept Wohnen findet Anwendung bei allen Grundstücken, auf denen planungsrechtlich Wohnen allgemein zulässig ist. Es findet keine Unterscheidung statt, ob die Flächen unbebaut oder bereits bebaut sind und dort lediglich eine Entwicklung stattfinden wird.

2. Ergänzen: Große Baugrundstücke

Bei Grundstücken zur Vergabe nach Konzept kann man sich auch für Teil-Grundstücksgrößen bewerben, so dass mehr Interessenten zum Zuge kommen.

Einzelne Baugrundstücke können aus einem Block auch abschnittsweise für mehrere Interessent*innen gebildet werden.

3. Ergänzen: Baurecht/Bebauungspläne

Es soll in den Bebauungsplänen dort auch nicht störende Werkstätten / Geschäfte in Wohngebieten wie Bioläden oder Fahrradwerkstätten zugelassen werden.

Die Frage nach zulässigen Nutzungen wird im vorausgelagerten Bebauungsplanverfahren geklärt.

4. Vergabekriterien

Die Vergabekriterien müssen die dauerhafte Nutzung durch die Wohnbauprojekte sehr hoch werten. Es werden als Vergabekriterien Dauerhaftigkeit, Mehrwert für kulturelle und soziale Begegnung aufgeführt. Wenn kein Erbbaurecht vereinbart wird, wird das Rückkaufsrecht der Stadt hinterlegt.

Die Vergabekriterien werden jeweils dem gemeinderätlichen Gremium Hauptausschuss vorgestellt und dort beschlossen. Bei dem Verkauf von städtischen Wohnbauflächen wird generell ein dingliches Vorkaufsrecht vereinbart sowie ein Rückkaufsrecht bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung festgelegt (3 Jahre).

5. Vergabeverfahren

*Das Vergabeverfahren wird abgeändert: Neben einem*r Projektsteuer*in können auch fest benannte Koordinator*innen aus den Baugruppen und Baugemeinschaften als verantwortliche Ansprechpersonen benannt werden.*

Die Optionszeit kann verlängert werden.

Die bisherigen Verfahren der Verwaltung mit Vergaben nach Konzept mit Baugruppen, Baugemeinschaften u. ä. haben – ebenso wie die Erfahrungen anderer Kommunen – gezeigt, dass es außerordentlich wichtig ist, dass Projekte mit dieser Komplexität auf beiden Seiten eine verlässliche Struktur haben. Nur wenn die prozessuale Qualität auch bei den Akteuren zuverlässig sichergestellt ist, lässt sich die Vergabe zielorientiert umsetzen. Die Etablierung eines Projektsteuerers mit nachgewiesener Projektsteuerungskompetenz hat zum Ziel, über einen längeren Zeitraum mit viel fachlicher Expertise sehr komplexe Prozesse in konstanter Qualität zu koordinieren und damit insbesondere die Risiken für die beteiligten Akteure zu minimieren.

Eine Verlängerungsoption von max. 3 Monaten ist berücksichtigt.

6. Vergabegremium

Das Vergabegremium wird erweitert mit Vertretern der Gemeinderatsfraktionen.

Vertreter*innen der Gemeinderatsfraktionen beschließen im Hauptausschuss die Vergabekriterien und die Zusammensetzung des Vergabegremiums.