

Grundstücksvergabekonzept - Wohnen

Vorlage Nr.: 2020/0496

Verantwortlich: **Dez. 4** Dienststelle: **LA**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	04.02.2021	5		x	vorberaten
Hauptausschuss	09.02.2021	7		x	vorberaten
Hauptausschuss	13.04.2021	13		x	vorberaten
Gemeinderat	20.04.2021	11	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen Kenntnis und beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss am 4. Februar 2021 und Hauptausschuss am 9. Februar 2021 und 13. April 2021 das neue „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

- Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:
- Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
 - Umschichtungen innerhalb des Dezernates
 - Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Der Gemeinderat hat die Stadtverwaltung 2018 beauftragt, für die Vergabe von städtischen Grundstücken zur Wohnraumerstellung die „Vergabe nach Konzept“ einzuführen, um mehr Vielfalt in der Wohnraumförderung zu generieren. In ihrer seinerzeitigen Antwort hat die Verwaltung herausgestellt, dass sie bereits in der Vergangenheit nach Konzept vergeben hat, dieses Konzept jedoch weiter entwickeln möchte, einen interkommunalen Vergleich erstellen und in die entsprechenden Gremien einen Entscheidungsvorschlag einbringen wird.

In den überarbeiteten Bereichen dieser Vorlage (sh. Markierung) sind Aspekte aus der Beratung im Planungsausschuss vom 04.02.2021 sowie einem Gespräch des Herrn Oberbürgermeisters mit Vertretern einiger Karlsruher Wohnbaugruppen am 22.02.2021 eingeflossen. Über diese wird in den Gremiensitzungen (13./20.04.2021) berichtet.

1. Aktuelle Vergabesituation bei Wohnbaugrundstücken in Karlsruhe

1.1. Ein-/Zweifamilienhausbebauung

In den zurückliegenden Jahrzehnten lag der Fokus bei Wohnbaugrundstücken auf der Ein-/Zweifamilienhausbebauung (z. B. Baugebiete Rehbuckel II, Fünzig Morgen, Ob den Gärten, An der Klam Illwig). Die Grundstücke wurden ausgeschrieben (z. B. Kurier/Amtsblatt, BNN, Homepage) und anhand der 2006 vom Gemeinderat beschlossenen Kriterien vergeben. Die Auswahl erfolgte anhand eines Punktesystems. Bewerber*innen mit einer höheren Punktzahl wurden vorrangig berücksichtigt. Bepunktet werden z. B. Anzahl und Alter der Kinder, pflegebedürftige Angehörige im Haushalt.

Bei freistehenden Einzelhäusern und Doppelhaushälften war diese Direktvergabe in der Vergangenheit erfolgreich. Die Grundstücke wurden vorwiegend an Familien mit Kindern vergeben. Diese Vergabeform erfährt eine hohe Akzeptanz. Sie ist praktikabel, transparent und gerecht.

Bei Reihenhausgrundstücken war die Resonanz privater Bauherr*innen eher gering. Sie wurden vermehrt von Bauträger*innen nachgefragt. Die Verwaltung hat diesem Wunsch Rechnung getragen und Reihenhauszeilen im Wege einer Option an Bauträger vergeben (z. B. Fünzig Morgen, Ob den Gärten, An der Klam Illwig). Hier wurden bereits Konzeptvergaben durchgeführt. In den Vergabeverfahren wurde der Erfüllungsgrad der Vergabekriterien (wirtschaftliche, gestalterische und ökologische Kriterien) bewertet. Den Bauträger*innen, die den Zuschlag erhalten haben, wurde sodann durch notariellen Vertrag die Option zur Vermarktung und Bebauung gewährt. Nach Entscheidung der zuständigen städtischen Organe erfolgte der Verkauf/die Erbbaurechtsbestellung an die künftigen Nutzer*innen.

1.2. Geschosswohnungsbau

Für Geschosswohnungsbau standen in der Vergangenheit in Karlsruhe nur in sehr geringem Umfang städtische Grundstücke zur Verfügung. Es wurde daher großer Wert daraufgelegt, dass bei den Vergabeverfahren der zumeist innerstädtischen Flächen ein hoher Standard hinsichtlich der künftigen Nutzung gewährleistet ist.

Um dies umzusetzen wurde in den letzten Jahren auch hier bereits nach Konzept vergeben. Die Bewerber*innen waren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufgefordert Konzepte vorzulegen, mit denen sie Angebote schaffen für Wohnprojekte, die hinsichtlich sozialer, ökologischer und baulicher Qualität Standards setzen und die jeweiligen Quartiere befördern.

In den vergangenen drei Jahrzehnten wurden so beispielsweise folgende Vorhaben entwickelt:

Projekt	Hauptkriterium
ZAG/Kaiserallee	Ökologisches Bauen
Eva-Plan/Friedrich-Blos-Straße	Ökologisches Bauen
Geroldsäcker/Hagsfeld	Ökologisches Bauen
Mika/Smiley West	Ökologisches Bauen
Fünzig Morgen/Hohenwettersbach („Kopfbauten“)	Ökologisches Bauen, Autofreiheit

Ergänzend wurde in jüngerer Vergangenheit u. a. in Kooperation mit der VOLKSWOHNUNG GmbH die Königsbergerstr. 37 in der Waldstadt („SOPHIA“) entwickelt und das Quartier „Am Albgrün“ in Grünwinkel („Mehrgenerationenwohnen“).

1.3. Preis

Die Stadt Karlsruhe vergibt ihre Grundstücke in der Regel nicht gegen Höchstgebot, sondern veräußert sie zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert.

Bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen (Einkommensgrenze, Wohnflächenobergrenze) fördert die Stadt – gemäß der 2014 vom Gemeinderat beschlossenen Kommunalen Richtlinie zur Förderung des Wohnungsbaus – den Erwerb bzw. das Erbbaurecht:

- Kaufpreisabschlag in Höhe von 6 % je Kind (insgesamt maximal 30%) bei Verkauf für 1-/2-Familienhaus bzw. Erbbauzinsermäßigung von 0,6% je Kind (insgesamt maximal 3,0%),
- Abschlag von 30 % bei sozialer Nutzung (z. B. Gemeinbedarf) für die Dauer von 20 Jahren.

1.4. KAI/KAWOF

Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen greifen sodann die Regelungen des im Jahr 2014 vom Gemeinderat beschlossenen Karlsruher Wohnraumförderprogramms (KaWoF). Bei dieser Komplementärförderung werden Objekte im Stadtkreis Karlsruhe gefördert. Bei Erfüllen der Fördervoraussetzungen wird – zusätzlich zur Förderung des Landes – ein städtischer Zuschuss für den Neubau von Sozialmietwohnungen gewährt oder für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum an bezugsfertigem Mietwohnraum.

Mit dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) sollen 30 % – bis zum Evaluationsbeschluss 2017, 20 % – der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Diese Förderquote gilt stadtweit, sofern neues Planungsrecht im Innenbereich zugunsten einer höherwertigen Wohnnutzung geschaffen wird und mindestens 1/3 der Grundstückswertsteigerung als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleibt. KAI könnte daher beispielsweise bei der Umsetzung von „Zukunft Nord“ zum Tragen kommen.

2. Interkommunaler Vergleich

	Karlsruhe	Stuttgart	Tübingen	Konstanz
Anzahl städt. Grundstücke für Wohnungsbau	gering	keine Information	hoch	keine Information
Vergabe nach Konzept	ja	Ja, bei Vergabe an Baugemeinschaften ab ca. 80 Wohnungen; Ausnahme: Vergabe von Einzelbauplätzen	ja	ja
Mögliche Differenzierung innerhalb des Vergabekonzepts	Regelung für Einzelhausbebauung oder Geschosswohnungsbau	Keine Information	Regelung für Kernstadt und Teilorte; sowie für Einzelhausbebauung oder Geschosswohnungsbau	keine Information
Zeitpunkt Einbeziehung spätere Nutzer	erst nach abschließender Regelung von Planungsfestsetzungen und Preis	erst nach abschließender Regelung von Planungsfestsetzungen	erst nach abschließender Regelung von Planungsfestsetzungen und Preis	erst nach abschließender Regelung von Planungsfestsetzungen und Preis
Bauverpflichtung	ja	ja	ja	ja
Verkauf oder Erbbaurecht	beides möglich, sh. Beschlussvorlage OZ 2019/1124, Gemeinderat vom 18.02.2020	beides möglich	beides möglich, Priorisierung von Erbbaurechten u. a. in gemischten urbanen Lagen der Kernstadt	beides möglich, Priorisierung von Erbbaurechten durch höhere Punktwerte im Vergabeverfahren
Kaufpreis	Verkehrswert, Abschläge möglich, sh. Ziff. 1.3.	Höchstgebot, mindestens Verkehrswert, Abschläge möglich	Verkehrswert, Abschläge möglich	keine Information
Quotenregelung für sozialen Wohnungsbau	Bestandteil der Vergabekriterien, zudem aufgrund KAI	In Abhängigkeit der Landesförderprogramme	in Abhängigkeit der BGF	keine Information
energetische Anforderung bei überwiegender Wohnnutzung	KfW 40 für Wohngebäude	Maßgeblich sind die Vorgaben der EnEV; Pluspunkte sofern höherwertiges Energiekonzept	mindestens KfW 55	mindestens KfW 55
Anforderung an Klimaschutz	energieeffiziente Bauweise mit vorrangiger Nutzung erneuerbarer Energie (z. B. Photovoltaik)	z. B. ressourcenschonender Umgang mit Wohnbaufläche	Pflicht zu Errichtung von Photovoltaik seit 2018	z. B. ressourcenschonender Umgang mit Wohnbaufläche

3. Erfahrungen aus bisherigen Vergaben nach Konzept

Das Projekt „Am Albgrün“ wurde in einer breiten öffentlich wirksamen Bürgerbeteiligung durch Baugruppen betrieben. Die späteren Nutzer waren bereits in das laufende Planverfahren einbezogen. Dadurch war sowohl die Planungs- als auch die Vergabephase erheblich betreuungsintensiver und insgesamt umfangreicher als bei den übrigen unter Ziff. 1.2. genannten Vergaben.

4. Künftiges „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“

Anlass des „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ ist der Auftrag des Gemeinderats aus dem Jahr 2018, durch den künftig Baugruppen und Baugemeinschaften zielgerichtet in die Grundstücksvergabe eingebunden werden.

Klarstellend sei daher hier angemerkt, dass es keine einheitliche Definition für Begriffe wie „Baugruppe“ oder „Bau(herrn)gemeinschaft“ gibt. Umgangssprachlich werden diese Begrifflichkeiten verwendet, um einen Zusammenschluss von nicht renditeorientierten Personen zu beschreiben, die Folgendes gemeinsam haben:

- Die Gemeinschaft ist darauf angelegt, dass die Planenden später selbst als Bewohner*innen dort einziehen bzw. die Räume als Gewerbetreibende selbst nutzen.
- Der Gemeinschaft obliegt demokratisch die Entscheidungshoheit bei Planung und Bau. Sie trägt alle Bauherrenrisiken (Kosten, Termine und Qualität).
- Die Gemeinschaft schreibt das Bauwerk aus und schließt alle damit einhergehenden Verträge.

Wie unter Ziff. 1 beschrieben erfüllt die Verwaltung bereits die wiederkehrende Forderung, städtische Grundstücke nach Konzept (an Baugruppen) zu vergeben.

Anwendungsbereich:

- Grundstücke, auf denen planungsrechtlich Wohnen allgemein zulässig ist.
- Zusammenhängende Gebiete mit einer Größe der Wohnbaugrundstücke von über 3.000 m². Die Flächen von mehreren Grundstücken, welche in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, werden zusammengerechnet.
- Ab einer entsprechenden Größe der Wohnbaugrundstücke von insgesamt 2.000 m² soll geprüft werden (Prüfchwelle), ob eine Vergabe im Einzelfall zweckmäßig ist.

Ausgenommen von der Vergabe nach Konzept sind ferner ausschreibungspflichtige Grundstücksvergaben.

Die Stadt Karlsruhe steht, wie andere Kommunen auch, vor der komplexen Aufgabe in Zeiten von Flächenknappheit und stetig steigenden Baulandpreisen Wohnraum zu vertretbaren Preisen zur Verfügung zu stellen. Zudem gilt es die wachsenden Anforderungen des Klimaschutzes (z. B. CO₂-Minderung, Photovoltaik, qualifiziertes Grün, Dach- und Fassadenbegrünung) zu erfüllen. Des Weiteren gilt es die Nachfrage nach besonderen Wohnformen zu stillen: zum einen bezüglich der rechtlichen Ausgestaltung der personellen Zusammenschlüsse der Zielgruppen (z. B. Eigentum, Miete, Genossenschaften, gesellschaftliche Wohnformen „Baugruppen“, „Baugemeinschaften“) und zum anderen bezüglich der Formen der tatsächlichen baulichen Ausgestaltung (z. B. Tiny Houses, gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte, Leben mit Tieren, Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen, integratives

Wohnen). Um künftig noch zielgerichteter und zudem ressourcenschonender agieren zu können, wird die bisherige Konzeptvergabe verfestigt und weiterentwickelt.

Elementarer Bestandteil dieses neuen „Grundstücksvergabekonzepts Wohnen“ ist, dass künftig bereits vor Beginn des Vergabeverfahrens der Grundstückspreis abschließend festgelegt wird, sofern die Schaffung neuen Planrechts erforderlich ist, der neue Bebauungsplan beschlossen ist und die zu vergebenden Grundstücke gebildet werden können.

Alle Rahmenparameter des Areal (Planrecht, Bebaubarkeit, Restriktionen, Grundstücksgröße usw.) müssen vor Beginn des Vergabeverfahrens hinreichend bestimmt sein, so dass die kommunalen Anforderungen für das zu vergebende Grundstück zweifelsfrei definiert sind und die auf dem Planrecht aufsetzenden Vergabekriterien in einer Bewertungsmatrix abgebildet werden können.

4.1. Quotale Aufteilung, Auswahlgremium, Verfahrensablauf

Quotale Aufteilung

Bei Quartieren bzw. Grundstücken mit einer Größe über 10.000 m² soll eine quotale Aufteilung der Fläche vorgenommen werden. Bereits ab einer Größe von 5.000 m² soll geprüft werden (Prüfchwelle), ob eine quotale Aufteilung im Einzelfall zweckmäßig ist. Die Flächen von mehreren Grundstücken, welche in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, werden zusammengerechnet.

Die Verwaltung entscheidet vor der jeweiligen Vergabe über die Höhe der quotalen Aufteilung. Entscheidungsrelevante Faktoren sind insbesondere die Vorgaben des Bebauungsplans und der Anteil städtischer Grundstücke im Verhältnis zu privaten Grundstücken sowie die Eigentümerstruktur im jeweiligen Gebiet.

Nachstehende Quote dient als Empfehlung. Sie wird im Zuge der Erarbeitung der Vergabekriterien grundstücks- bzw. baufeldbezogen ausdifferenziert und von der Verwaltung als Teilnahmekriterium für die jeweilige Gruppe festgelegt.

Empfehlung:

- 25 % Genossenschaften, welche im gesamten Areal neben Wohnnutzung mit Auflagen zur Sozialnutzung auch die erforderliche Infrastruktur erstellen wie z. B. gemeinschaftliche Tiefgaragen, Innenhöfe, Plätze, Kindergärten/-tagesstätten, Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftszentren.
- 25 % städtische Gesellschaften, welche im gesamten Areal neben Wohnnutzung mit Auflagen zur Sozialnutzung, falls erforderlich, auch die notwendige Infrastruktur erstellen, wie z. B. gemeinschaftliche Tiefgaragen, Innenhöfe, Plätze, Kindergärten/-tagesstätten, Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftszentren.
- 25 % Baugruppen, Baugemeinschaften, Wohninitiativen u. ä. mit Auflagen zur Sozialnutzung.

- 25 % freier Wohnungsmarkt, z. B. Bauträger, freie Entwickler*innen, private Bauinteressent*innen, mit Auflagen zur Sozialnutzung, die falls erforderlich, die notwendige Infrastruktur erstellen, wie z. B. gemeinschaftliche Tiefgaragen, Innenhöfe, Plätze, Kindergärten/-tagesstätten, Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftszentren.

Sofern ein Teil der Flächen an eine städtische Gesellschaft vergeben werden soll, nimmt diese folglich nicht am weiteren Auswahlverfahren teil. Die Vergabekriterien dienen gleichwohl für deren zu erstellendes Konzept, welches verbindlicher Bestandteil eines Grundstückskauf- bzw. Erbbauvertrages wird. Unabhängig davon, besteht für städtische Gesellschaften die Möglichkeit, sich mit Baugruppen, Wohninitiativen etc. zu bewerben.

Auswahlgremium

Das Auswahlgremium wird eigens für das jeweilige Vergabeverfahren einberufen und setzt sich in Abhängigkeit der jeweiligen Akteursgruppe unterschiedlich zusammen.

Bei der Vergabe an Genossenschaften, städtische Gesellschaften und den freien Wohnungsmarkt setzt sich das Auswahlgremium dezernatsübergreifend wie folgt zusammen:

- verschiedene Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung, das sind z. B. Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Vertreter*innen der damit thematisch befassten Dezernate 4 und 6 sowie ggfs. Vertreter*innen der evtl. zuständigen Ortsverwaltungen und je nach Bedarf Vertreter*innen weiterer Fachdienststellen und deren jeweilige Dezernate, sofern die Sachlage dies erfordert,
- eine Vertreter*in der örtlichen Zivilgesellschaften (z. B. Bürgerverein).

Bei der Vergabe an Baugruppen setzt sich das Auswahlgremium dezernatsübergreifend wie folgt zusammen:

- verschiedene Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung, das sind z. B. Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Vertreter*innen der damit thematisch befassten Dezernate 4 und 6 sowie ggfs. Vertreter*innen der evtl. zuständigen Ortsverwaltungen und je nach Bedarf Vertreter*innen weiterer Fachdienststellen und deren jeweilige Dezernate, sofern die Sachlage dies erfordert,
- eine Vertreter*in der örtlichen Zivilgesellschaften (z. B. Bürgerverein),
- bis zu zwei 2 externe Vertreter*innen, die über Fachwissen mit Baugruppen verfügen.

Das Verfahren wird rechtlich vom Zentralen Juristischen Dienst begleitet.

Der Hauptausschuss beschließt in nicht-öffentlicher Sitzung über die beiden vorstehenden Faktoren „Quotale Aufteilung“ und „Zusammensetzung des Auswahlgremiums“. In der maßgeblichen Sitzung informiert die Verwaltung zudem über den weiteren Ablauf des Vergabeverfahrens.

4.2. Vergabekriterien:

Folgende Themenfelder werden künftig in der Grundstücksvergabe elementarer Bestandteil sein und sich in den Vergabekriterien wiederfinden:

- a. Wirtschaftlichkeit (Kostenkalkulation des Bauvorhabens)
- b. Gestaltung (planerische Ausnutzung)
- c. Ökologie (Energiekonzept, Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, Dach-/Fassadenbegrünung, qualifiziertes Grün, Freiflächenkonzept, Reduzierung Autoverkehr)
- d. inhaltliches Konzept, beispielsweise
 - Funktionsvielfalt und Nutzungsdurchmischung des Quartiers,
 - gemeinschaftliche Wohnprojekte
 - verschiedene Wohnformen (z. B. Betreutes Wohnen, Wohnen für Studierende),
 - Integration kommunaler Aufgaben (z. B. Kindergarten, -tagesstätte, Jugendtreff),
 - Wohnraumbeschaffung für breite Schichten der Bevölkerung und soziale Vielfalt (z. B. quotaler Anteil geförderter Wohnraum in den Gebieten),
 - Berücksichtigung von öffentlich gefördertem Wohnraum,
 - Eigennutzung der Immobilie,
 - Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
 - innere Erschließung,
 - Barrierefreiheit
- e. Realisierungssicherheit
- f. Alleinstellungsmerkmal (Schaffung von Mehrwert im Areal, Innovation usw.)

Die konkreten Vergabekriterien und deren Gewichtung werden vor der jeweiligen Vergabe von einem fest definierten Auswahlgremium verbindlich festgelegt.

Vom Gemeinderat beschlossene Grundsatzbeschlüsse zu einzelnen Bestandteilen, zum Beispiel zum Klimaschutz, sind als Mindestkriterien einzuhalten.

Der Hauptausschuss wird über die vom Auswahlgremium für das jeweilige Verfahren verbindlich definierten Vergabekriterien sowie deren Gewichtung im Auswahlverfahren in nicht-öffentlicher Sitzung beschließen.

4.3. Preis:

Die Vergabe städtischer Grundstücke wird auch weiterhin zum gutachterlich festgestellten Preis (Verkehrswert) erfolgen. Nur so kann ausgeschlossen werden, dass sich die Interessent*innen gegenseitig überbieten und die Grundstückspreise in die Höhe treiben. Die bisherigen – und unter Ziff. 1.3. „Preis“ beschriebenen Fördermöglichkeiten – haben weiterhin Bestand.

4.4. Phasen:

Das neue „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ gliedert sich sodann in folgende Phasen:

I. Ausschreibungsphase,

Dauer: ca. 4 – 6 Monate:

Nach Beendigung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs werden – sofern keine gravierenden Anregungen eingegangen sind (Stand nach § 33 BauGB) – die unter Ziff. 4.1. bis 4.3. beschriebenen Faktoren bestimmt, das sind: Vergabekriterien, Auswahlgremium und Preis.

Nachdem diese wesentlichen Faktoren bestimmt sowie die Grundstücke z. B. durch Bodenordnung gebildet sind und in städtischem Eigentum stehen, erfolgt die Vermarktung der zur Vergabe anstehenden Grundstücke durch Veröffentlichung in den einschlägigen Print- und Online-Medien (z. B. Immobilienzeitung BNN, Homepage, Amtsblatt-Kurier, Fachzeitschriften usw.) mit entsprechender Fristsetzung. Die Veröffentlichung erfolgt nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Gemeinderat.

Parallel dazu markiert künftig eine öffentlichkeitswirksame Veranstaltung den Start der Grundstücksvergabe. In dieser Veranstaltung werden die Rahmenbedingungen kommuniziert, d. h. das städtebauliche Konzept, die zu vergebenden Grundstücke bzw. Baublöcke, die Preise sowie der Verfahrensablauf. Weiterhin werden die relevanten Vergabekriterien und deren Gewichtung dargestellt, um eine größtmögliche Transparenz für die Interessenten zu gewährleisten. In dieser Phase führen die Interessenten erste Gespräche mit dem Fachpersonal der Verwaltung, welche hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption usw. beraten. Das Verfahren ist für alle Interessent*innen offen, sowohl für die privaten als auch für die unternehmerischen. Vor Ablauf der Ausschreibungsfrist bewerben sich die Interessent*innen anhand eines von der Stadt ausgegebenen Bewerbungsbogen. Um das Projekt einem großen Kreis von Interessent*innen zugänglich zu machen, werden die Anforderungen an die Bewerbung bewusst niedrigschwellig gehalten. Dies reduziert die Kosten für die Interessent*innen und ermöglicht damit eine große Vielfalt an Bewerbungen. Der Konzeptentwurf ist insofern noch flexibel, da das finale Konzept in einem iterativen Prozess in der Optionsphase konkretisiert und vertieft wird.

Die Ausschreibungsphase benötigt eine gewisse Zeitdimension, damit die Interessent*innen ihre Rahmenbedingungen abklären und sich dementsprechend formieren können. Sofern sich private Interessent*innen als Baugruppen, Baugemeinschaften, Wohninitiativen o. ä. bewerben, haben sie sich in dieser Phase als Interessengemeinschaft zu konstituieren und als solche zu bewerben. Formale Voraussetzung für eine Bewerbung der Interessengemeinschaft sowie für einzelne private Bauinteressent*innen ist jedoch, dass sie einen qualifizierten Projektsteuerer einbinden werden.

II. Auswahlphase,

Dauer: ca. 1 – 3 Monate:

In dieser Phase prüft das Auswahlgremium die eingegangenen Bewerbungen, bewertet diese in einer Matrix anhand der Vergabekriterien, erstellt eine Rangfolge der Bewerber*innen und entscheidet über die Platzierungen.

Bei Vergaben an „Baugruppen, Baugemeinschaften, Wohninitiativen o. ä.“ wird in einer ersten Stufe eine vorab definierte Anzahl von Bewerber*innen anhand der beschlossenen Kriterien ausgewählt und zu einer persönlichen Vorstellung vor dem Auswahlgremium eingeladen. Sie haben dort die Möglichkeit sich und das Konzept zu präsentieren und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Anschließend bewertet das Auswahlgremium die Gesamtdarstellung in einer Matrix anhand der Vergabekriterien, erstellt eine Rangfolge der Bewerber*innen und entscheidet über die Platzierungen.

Dem Hauptausschuss wird das jeweilige Ergebnis des Auswahlgremiums in nicht-öffentlicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Er beschließt die Auswahlentscheidung oder lehnt sie in Gänze ab. Eine Veränderung der Vergabekriterien oder der Rang-/Reihenfolge der Bewerbenden innerhalb der Matrix (anonymisierte Darstellung!) ist hier nicht mehr möglich. Eine Ablehnung durch den Hauptausschuss hätte zur Folge, dass das Verfahren ab „I. Ausschreibungsphase“ wieder komplett neu gestartet werden müsste.

Im Anschluss daran wird die Verwaltung das Ergebnis dieser Auswahl gegenüber den Bewerber*innen kommunizieren.

III. Optionsphase.

Dauer: ca. 6 Monate (plus Verlängerungsoption max. 3 Monate)

In dieser Phase wird bei Zusammenschlüssen von Interessenten aus der bisherigen Interessengemeinschaft eine Planungsgemeinschaft als BGB-Gesellschaft. Die Einzelbewerber und Planungsgemeinschaften erarbeiten schrittweise ihr qualifiziertes Konzept (inklusive Finanzierung) – in Abstimmung mit den Experten der Verwaltung – bis zur Planreife.

Damit das Projekt eine verlässliche Struktur erhält und, um die Risiken, die ein solches Projekt mit sich bringt zu minimieren, ist es zwingend geboten, die prozessuale Qualität zu sichern. Es besteht daher die Pflicht, sich eines qualifizierten Projektsteuerers mit nachgewiesener Projektsteuerungskompetenz zu bedienen. Dieser sollte idealerweise nicht identisch sein mit der Person des planenden Architekten.

Um den rechtlichen Rahmen dieser Phase zu definieren, ist der Abschluss einer Optionsvereinbarung zwingend erforderlich. Darin sind unter anderem festzuschreiben:

- die Pflicht zur Einbindung eines qualifizierten Projektsteuerers (mit Definition der Qualifikation),
- die Definition der Meilensteine innerhalb dieser Optionsphase, z. B. Darstellung und Nachweis der gesicherten Finanzierung, Mindestausnutzung und Mindestbesetzung,
- die Höhe der Optionsgebühr (Anrechnung auf Kaufpreis bzw. Erbbauzins),
- die Gründe für die Verlängerung der Optionsphase bei Vorliegen von triftigen Gründen, sofern die Planungsgemeinschaft diese nicht zu vertreten hat um maximal 3 Monate,
- die Gründe für das Zurückziehen der Option durch die Planungsgemeinschaft (ohne Rückerstattung der bisher bereits geleisteten Optionsgebühr),

- die Gründe für den Entzug der Option durch die Stadt (ohne Rückerstattung der bisher bereits geleisteten Optionsgebühr), z. B. Nicht-Erreichen bestimmter Meilensteine, Änderungen an vergaberelevanten Punkten inklusive der Definition einer Härtefallregelung.

Bei Ausschluss bzw. Ausscheiden einer Planungsgemeinschaft wird die nächstplatzierte Planungsgemeinschaft berücksichtigt.

IV. Vollzugsphase,

Dauer: ca. 6 Monate:

Sofern die Einzelbewerber bzw. die Planungsgemeinschaften alle Meilensteine des Projekts vollumfänglich und fristgerecht erreicht hat und dieses eine vorab fest definierte Planungsreife erreicht hat, geht es in die Vollzugsphase über. In ihr wird die Übergabe des entsprechenden Baugrundstückes finalisiert.

Aus der Planungsgemeinschaft wird nun eine private Baugemeinschaft, die den Rahmen für ihre künftige Besitzstruktur festlegen muss.

In Abhängigkeit des Projektumfangs sind nun spätestens die Grundstücke zu bilden. Zudem sind die Verhandlungen zum Verkauf bzw. zur Erbbaurechtsbestellung bis zur Vollzugsreife zu führen. Nach Vorliegen der Zustimmung der zuständigen städtischen Organe erfolgt sodann die notarielle Vertragsbeurkundung.

Eine Abweichung von der vorstehend beschriebenen Vorgehensweise zum neuen „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ kann nur im Einzelfall und auch nur bei Vorliegen von sachlichen Gründen erfolgen. Die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.

5. Ausblick

Das neue „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ findet ab sofort Anwendung. Nach Ablauf von 5 Jahren wird das Konzept hinsichtlich einer positiven Auswirkung auf den Karlsruher Wohnungsmarkt evaluiert.

Mittelfristig stehen für die Umsetzung z. B. die Bereiche „Zukunft Nord“ in der Nordstadt, „Neureut Zentrum III“ in Neureut, „Oberer Säuterich“ in Durlach zur Verfügung.

6. Ressourcen

Damit diese strategisch wichtige proaktive Rolle vollumfänglich ausgefüllt werden kann, kann im Liegenschaftsamt ggfs. Personalmehrbedarf in der Abteilung Liegenschaften entstehen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen Kenntnis und beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss am 4. Februar 2021 und Hauptausschuss am 13. April 2021 das neue „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“.