

Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Allgemeines

In den nächsten Jahren wird der Landeshauptstadt Erfurt ein weiterer deutlicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert. So geht die im Rahmen des ISEK 2030 veröffentlichte Prognose von einem Wachstum in den Jahren bis 2030 auf bis zu 230.000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Die damit verbundenen großen Chancen möchte die Landeshauptstadt Erfurt durch die Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen gerne nutzen und die Anstrengungen für eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus intensivieren.

Die Vergabe städtischer Liegenschaften unterliegt grundsätzlich den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Bei jedem Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken kann der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in einem Beschluss die Anwendung dieser Richtlinie festlegen, die ein Abweichen von diesem Grundsatz sowie die hieran zu knüpfenden Bedingungen ermöglicht. Nach Beschlussfassung ist die Verwaltung im Rahmen der folgenden Veräußerung an die nachstehenden Anforderungen gebunden.

Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise möchte die Landeshauptstadt Erfurt auch die Transparenz der Vergabeverfahren in den Fällen, in denen ein Konzept im Vordergrund stehen oder allein entscheidend sein soll, erhöhen und festschreiben.

II. Ziele

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität erhofft sich die Landeshauptstadt Erfurt einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Landeshauptstadt Erfurt hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses.

Das zunächst primäre Ziel ist insbesondere den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen zurzeit vor allem die folgenden Zielgruppen im Fokus: Auszubildende/ Studentinnen und Studenten, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Familien und Wohngemeinschaften mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen. Zusätzlich wird bei der Erprobung der Konzeptausschreibung ein Schwerpunkt auf der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen, wie Baugruppen und Genossenschaften, liegen.

Ergänzend zu den Zielgruppen liegen die Schwerpunkte auf der Integration der Wohnungsneubauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in das bestehende Quartier sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten.

In Anlehnung an bereits in anderen Kommunen praktizierten Modellen verfolgt die Landeshauptstadt Erfurt den Ansatz des Bestgebotsverfahrens bei der Vermarktung

städtischer Grundstücke. Dies bedeutet, dass bei der Vergabe der städtischen Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber grundsätzlich auch weiterhin eine untergeordnete Berücksichtigung findet.

Zusammenfassend werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus
- Stärkung der sozialen Mischung und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

III. Grundvoraussetzungen

Mit dem Erwerb eines Grundstücks sind festgelegte (formale) Vorgaben als Grundvoraussetzung des Erwerbs zu erfüllen, wie die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Es kann auch bedeuten, dass bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben einzuhalten sind, sofern sie verfahrensbezogen nicht zu einem Kriterium der Bewertungsmatrix für ein Grundstück werden.

Darüber hinaus sind weitere Grundvoraussetzungen (Angebotsbedingungen), welche bei der Konzeptvergabe (vergleiche Bewertungsmatrix - Anlage 1) spezifisch für das jeweilige Grundstück definiert werden, zu erfüllen, um am Bieterverfahren teilnehmen zu können. Diese Grundvoraussetzungen werden Bestandteil des späteren Kaufvertrags und, je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierte städtebaulicher Vorgaben (zum Beispiel die Fassadengestaltung) oder auch von späteren Nutzungskonzepten, die Anerkennung, die Bebauung zu einem definierten Zeitpunkt abzuschließen (Bauverpflichtung) und eine jeweils festzulegende Quote geförderten Wohnraums zu errichten.

IV. Schwerpunkte und Vergabeziele

Bei der Erfurter Konzeptvergabe sollen insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Energie/ Ökologie/ Verkehr miteinander verknüpft werden. Für jeden Vorhaben wird auf der Grundlage der Bewertungsmatrix (siehe Anlage 1) jeweils eine spezifische Auswahl wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigefügt. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen vier Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden.

Folgend sind die vier Schwerpunkte dargestellt, die insgesamt mindestens 70 Prozent der Bewertung des Angebotes ausmachen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.

Schwerpunkt 1: Wohnungspolitik

- a. Zusätzliche Wohnraumförderung
Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete
- b. Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau
bspw. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsrechte
- c. Zielgruppen/ Organisation
bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/ Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften
- d. Gemeinschaftsorientierung
bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

Schwerpunkt 2: Städtebau/ Quartier

- e. Verfahren zur Qualitätssicherung
bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren
- f. Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität
bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/ Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung
- g. Integration in das Quartier
bspw. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellung von Infrastrukturen, Nutzungsmischungen
- h. Soziales Konzept
bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

Schwerpunkt 3: Funktion / Architektur

- i. Nutzungsvielfalt
bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnform
- j. Architektur und Gestaltungsqualität
bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

Schwerpunkt 4: Ökologie/ Energie/ Verkehr

- k. Mobilitätskonzept
bspw. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote
- l. Energieeinsparung
bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien
- m. Energieversorgung
bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme oder erneuerbare Energien
- n. Klimaanpassung
bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen
- o. Ökologisches Bauen
bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Vermarktung, Bewertung und Kaufpreis

Die Vermarktung eines städtischen Grundstückes nach Konzeptqualität erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags und durch den Beschluss des Stadtrates oder aber aufgrund des Beschlusses des Stadtrates, der abweichend vom Vorschlag der Verwaltung, für die Vermarktung einer Liegenschaft diese Richtlinie für anwendbar erklärt.

Die Ausschreibung von Grundstücken, die im Rahmen von Konzeptvergaben vermarktet werden, findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage der Bewertungsmatrix ausgewertet.

Als Mindestgebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Darüberhinausgehende Preisangebote werden bis maximal 30 Prozent in die Bewertung eingehen. Das Bestgebot erhält dabei die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

VI. Darstellung des Verfahrens zur Grundstücksvergabe

Grundsätzlich erfolgt die Konzeptvergabe in mehreren Schritten. Hierzu zählen der Beschluss zur Ausschreibung eines städtischen Grundstücksangebotes, das Auswahlverfahren und die spätere Reservierung.

Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt auf der Grundlage von im Vorfeld hinsichtlich Inhalt und Gewichtung definierter Qualitätskriterien. Diese leiten sich von der in der Anlage beigefügten Bewertungsmatrix (Muster) ab und setzen sich aus den Schwerpunkten Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Ökologie/ Energie/ Verkehr (siehe oben) zusammen. Die Auswahlkriterien sind im Rahmen der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offen zu legen. Hierbei ist darzustellen, welches

Kriterium mit welcher Gewichtung Eingang findet und mit welcher Gewichtung das Preisangebot berücksichtigt wird.

Nach der Bieterauswahl erfolgt gegebenenfalls zunächst eine Reservierung des Grundstücks, um die im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten zu realisieren. Anschließend kann der Kaufvertrag aufgesetzt werden und die notarielle Beurkundung erfolgen.

VII. Ausnahmeregelungen für Gemeinschaftswohnformen

Bei sich für Gemeinschaftswohnformen (kooperative Wohnformen) eignenden Grundstücken ist eine weitere Alternative eine Konzeptvergabe auf Grundlage des aktuellen Verkehrswertes. In diesem Fall erfolgt die Vermarktung des Grundstücks ausschließlich nach Qualitätskriterien. Grundvoraussetzung ist dabei unter anderem die Anerkennung des Kaufpreises (Verkehrswert).

Kooperative Wohnformen sind hierbei Gemeinschaften, die in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum organisiert sind. Der Gemeinschaftszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem und verwaltetem Wohnraum (zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe nachweislich mindestens 75-prozentige Auslastung des Gebäudes). Die Auswahl der Bewerber erfolgt aufgrund der in der Anlage 2 zu dieser Richtlinie dargestellten Bewerbermatrix.

VIII. Wirksamkeit

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Wohnungspolitische Kriterien

max.

Punkte

Zusätzliche Wohnraumförderung

bspw. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete

Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau Mietpreisbindungen, bspw. Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete

Zielgruppen/Organisationen

bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften

Gemeinschaftsorientierung

bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

II. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

max.

Punkte

Verfahren zur Qualitätssicherung

bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren

Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung

bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung

Integration in das Quartier

bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung

Soziales Konzept

bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

III. Funktionale und architektonische Kriterien

max.

Punkte

Nutzungsvielfalt

bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnformen

Architektur und Gestaltungsqualität

bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

max.

Punkte

Mobilitätskonzept

bspw. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Energieeinsparung

bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung

Energieversorgung

bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien

Klimaanpassung

bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen

Ökologisches Bauen

bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Kaufpreis

max.30

Punkte

Punkte

Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Höchstgebot.

Gesamtpunktzahl:

max. 100 Punkte

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept für kooperative Wohnformen

Bewertungskriterium	max.	Punkte
Plausibilität der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bspw. tragfähiges Finanzierungskonzept, Kalkulation dauerhaft leistbaren Mietzinses für Mitglieder		
Vielfalt an Wohn- und Nutzungsformen Bspw. Gemeinschaftsräume, Wohnungen für unterschiedliche Familiengrößen, WG's		
Integration in das Quartier bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung		
Soziales Konzept bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote		
Soziale Inklusion bspw. Mehrgenerationswohnen, Barrierefreiheit, Wohnungen für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie für Menschen in Rehabilitationsmaßnahmen		
Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien		
Gesamtpunktzahl:		max. 100 Punkte