

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Vortrag zum Bundeskongress der kommunalen
Spitzenverbände

Gemeinschaftlich Wohnen in Stadt und Quartier

05. Dezember 2011

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Förderung gemeinschaftlichen Wohnens ist nicht nur Bestandteil kommunaler Sozialpolitik, sondern zunehmend der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG's, Baugruppen und -gemeinschaften werden zu strategischen **Bausteinen**:

- für „die Zukunft“ des Wohnens in der Innenstadt,
- für Eigentumsbildung in Nutzerhand,
- für Baukultur und ökologische Qualität,
- für mehr Lebensqualität durch gegenseitige Hilfe.

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Kommunen fördern gemeinschaftliche Wohnprojekte, z.B. auch durch:

- a) die Bereitstellung von Grundstücken in städtischem Besitz oder städtischer Verfügbarkeit,
- b) die Durchsetzung positiver Rahmenbedingungen über das Planungs- und Baurecht (z.B. Sozialgerechte Bodennutzung).

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Vergabe kommunaler Grundstücke an Wohnprojekte erfolgt durch:

- die **Direktvergabe** zu günstigen Konditionen an ausgewählte, meist gemeinnützige Projekte und soziale Träger,
- die **Ausschreibung** der Grundstücke mit Auflagen zur Erreichung der kommunalen Ziele für gemeinschaftliches Wohnen.

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Direktvergabe setzt voraus, dass nur das begünstigte Projekt die kommunalen Anforderungen erfüllen kann bzw. am Besten erfüllen kann.

Eine Bereitstellung unter Verkehrswert setzt Gemeinnützigkeit und Förderwürdigkeit voraus, um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden (EU-Beihilferecht).

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Vergabeverfahren sind:

- erforderlich und sinnvoll bei mehreren geeigneten Bewerbern,
- transparent und diskriminierungsfrei zu gestalten,
- Instrumente zur Durchsetzung kommunaler Ziele,
- geeignet, den Marktpreis unter Berücksichtigung der Wertminderung durch kommunale Vorgaben abzubilden.

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Vergabeverfahren für Wohn- und Baugruppen **brauchen:**

- eine breite politische Unterstützung,
- die Vorgabe von Zielen und die Grundstücksbereitstellung (Bsp. Hamburg, Berlin),
- ein Reservoir geeigneter Grundstücke (Bsp. Liegenschaftsfonds Berlin),
- Informations- und Beratungsangebote (Bsp. „Netzwerkagentur für GenerationenWohnen“, Wohnportal etc.),
- ein Netzwerk aus fördernden Behörden, aus Banken, Architekten, Baubetreuern etc.

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Verfahrensablauf

- Festlegung des geeigneten Vergabeverfahrens,
- Klärung Vergabefähigkeit/ Eignung des Grundstücks,
- Formulierung verbindlicher Vorgaben & Auswahlkriterien,
- Freigabe der Ausschreibungsunterlagen mit Aussagen zu den Anforderungen zum Grundstück, zum Verfahren etc.,
- Bekanntmachung/ Ausgabe der Unterlagen,
- Angebotsprüfung, ggf. Verhandlung,
- Angebotsbewertung und -auswahl,
- Zuschlagserteilung, ggf. mit Auflagen,
- Grundstücksvertrag mit Sicherung Wettbewerbsergebnis

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Berliner Beispiel

- Senat beschließt BG-Förderung durch Vergabe landeseigener Grundstücke zum Festpreis,
- jedes Jahr 2 Tranchen à 5 Grundstücke für Neubau,
- Vergabekriterien:
 - Qualität des Nutzungskonzepts (u.a. Gemeinschaftsorientierung, Quartiersverträglichkeit)
 - Qualität des Bebauungs- und ökologischen Konzepts (u.a. Städtebau, Architektur, Bauqualität, Ökologie, Genehmigungsfähigkeit etc.)
 - sichere Projektfinanzierung (Eigenkapitalnachweis, Bankschreiben etc.),

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Berliner Beispiel

- 2-stufiges Vergabeverfahren mit Beschränkung in Stufe 2,
- Auswahlkommission mit Senat, Bezirk, LFB,
- Zuschlagsentscheidung durch LFB mit 6-monatiger Frist für Kaufpreisbelegung,
- Besicherung des Nutzungskonzepts und der Bauqualität im Kaufvertrag.

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Erfahrungen

- ohne Konkurrenz um Flächen, keine Vergabeverfahren
- Dominanz fiskalischer Ziele verhindert häufig die Bereitstellung attraktiver Grundstücke für Wohnprojekte,
- 2-stufige Verfahren über 4 – 6 Monate mit Beratungsbedarf schrecken Auslober und z.T. auch Bewerber ab,
- Bieter beklagen oft den hohen Aufwand für die Bewerbung,
- Wohnprojekte mit hohem Organisationsgrad und finanziellen Mitteln haben Vorteile,
- Festpreisverfahren fördern die Konkurrenz der Konzepte, verhindern aber die volle Berücksichtigung der sozialen Komponenten des Wohnprojekts beim Kaufpreis,
- transparente Verfahren verhindern „Hinterzimmerpolitik“, legitimieren Grundstücksvergabe und fördern gemeinschaftliche Wohnprojekte

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Empfehlungen

- die Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte sollte eingebettet sein in die kommunale Sozial-, Wohnungs-, Stadtentwicklungs- und Liegenschaftspolitik,
- Vergabeverfahren müssen politisch legitimiert und öffentlich kommuniziert werden,
- überzogene Anforderungen an die Projekte und Angebote sind zu vermeiden,
- eine Beratungs- und Anlaufstelle für Interessenten sollte vorgehalten werden – auch internetgestützt,
- Vergabegrundsätze und Kontinuität der Grundstücksbereitstellung fördern Vertrauen und das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten.