

**RV-31/2021**

- öffentlich -

## Beschlussvorlage

**Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 23.03.2021**

**Finanzausschuss am 22.04.2021**

**Ratsversammlung am 29.04.2021**

---

### **Konzeptvergabeverfahren in Flensburg**

#### **Antrag:**

1. Bei der Vergabe von Flächen aus dem Eigentum der Stadt Flensburg, die künftig für Wohn- oder Mischnutzungen dienen sollen, findet ab sofort das in der Anlage beschriebene Konzeptvergabeverfahren (Flensburger Modell) Anwendung.
2. Nach dem Ablauf von fünf Jahren soll ein Erfahrungsbericht und ggf. eine Nachjustierung der Elemente des Flensburger Konzeptvergabeverfahrens erfolgen.

#### **Begründung:**

##### **Zielsetzung / Messbarkeit:**

Die Realisierung von bedarfsgerechtem und kostengünstigem Wohnraum stellt in Flensburg wie in den meisten wachsenden Kommunen eine der größten und schwierigsten Aufgaben dar. Vor diesem Hintergrund bietet es sich deshalb an, kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau nicht zum Höchstgebot, sondern auf der Grundlage von Konzeptausschreibungen zu vergeben. Auf diesem Weg können die Zielsetzungen insbesondere im Hinblick auf bezahlbares Wohnen, aber auch auf andere Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, soziale Mischung, Architektur und örtliche Belange langfristig gesichert werden. Mit der Konzeptausschreibung erhalten auch die Akteure am Wohnungsmarkt eine Chance zur Baulandentwicklung, die sich den Gemeinwohlzielen der Kommunen verpflichtet fühlen.

##### **Ausgangssituation:**

In Flensburg basiert die Perspektive der Stadtentwicklung auf dem Leitbild „Wachstum organisieren, Qualität schaffen“. Dabei soll Flensburg eine Stadt für alle sein. Der sparsame und behutsame Umgang mit der Ressource Boden ist Voraussetzung einer nachhaltigen, sozial orientierten Stadtentwicklung. Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für die Flensburgerinnen und Flensburger bleibt eine wichtige Aufgabe für die kommenden Jahre.

Ein bedeutendes Element einer zukunftsorientierten Bodenpolitik ist eine gezielte Bodenbevorratung und die damit verbundene Verfügbarkeit städtischer Flächen sowie die Anwendung von Konzeptvergaben.

Gegenüber der Höchstpreisvergabe ermöglicht die Konzeptvergabe die knappen städtischen Flächen im Sinne des tatsächlich bestehenden Bedarfs zu entwickeln und dabei Gemeinwohlbelange in ausreichender Weise zu berücksichtigen. Insbesondere können dadurch auch städtebaulich oder kommunalpolitisch erwünschte, aber ertragsschwache Nutzungen eine Chance haben, sich gegen solche mit hoher Profitabilität durchzusetzen.

Konzeptvergaben sind ein starkes Werkzeug für Kommunen zur Umsetzung der Verpflichtung des BauBG<sup>1</sup> mit Grund und Boden sparsam umzugehen und um wohnungspolitische, sozial- und umweltpolitische Ziele umzusetzen. Sie bietet darüber hinaus eine Steuerungsmöglichkeit, die über die Bauleitplanung hinausgeht.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil von Konzeptverfahren ist - hinsichtlich der baukulturellen, sozialen und ökologischen Qualität der Projekte - die Tatsache, dass solche Verfahren besondere Akteur\*innen anziehen: vielfältige, kleinere, ungewöhnliche und innovative Akteurinnen und Akteure und solche, die eine besondere Agenda etwa in sozialer, kultureller, baukultureller und ökologischer Hinsicht verfolgen. Eine wichtige Voraussetzung dafür sind niedrige Einstiegsschwellen ins Verfahren. Es braucht Verfahrensarten, bei denen eine Teilnahme mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand möglich ist. Die Qualifizierung der Projekte kann im Verfahrensverlauf schrittweise erfolgen und muss nicht in gesamtem Umfang zu Projektbeginn vorliegen.

Der Flensburger Ansatz (siehe Anlage) baut methodisch auf den Best Practice Empfehlungen<sup>2</sup> des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) auf, das Verfahren orientiert sich an den spezifischen Erfordernissen unserer Stadt. Ziel ist es, ein für alle Beteiligte transparentes Verfahren durchzuführen und tragfähige und umsetzungsorientierte Konzepte zu erhalten.

### **Global- / Teilziel:**

Flensburg wächst. Unser Wohnraum ist attraktiv, vielfältig und gut verbunden.

- Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.

Flensburg ist ein wunderbares Erlebnis - auch für unsere Gäste.

- Flensburgs Stadtbild ist rundum attraktiv.

Flensburg wird regionaler Motor für Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Flensburg will Dein Engagement - und macht es möglich.

- Flensburg etabliert eine transparente und moderne Beteiligungskultur.

### **Alternativen:**

Beibehaltung des Status quo.

### **Beteiligung:**

Die Konzeptvergabe soll dazu dienen, das Vergabeverfahren für breitere Kreise zu öffnen und den Belangen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen stärker Rechnung zu tragen.

### **Finanzierung / Folgekosten:**

Das Verfahren wird mit vorhandenem Personal durchgeführt, zusätzliche Kosten entstehen nicht. Voraussichtlich führt das Verfahren zu Mindereinnahmen. Diese können gegebenenfalls kompensiert werden durch bedürfnisgerechtere Lösungen und kostengünstigere Wohnmodelle.

### **Zeitpunkt der Umsetzung:**

Nach Beschlussfassung

### **Klimawirksamkeit**

Das Modell berücksichtigt explizit Vergabekriterien aus den Bereichen Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Umweltschutz.

---

<sup>1</sup> Gemäß § 1a (2) BauBG „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.) 2020: Baukultur für das Quartier Prozesskultur durch Konzeptvergabe. Berlin

**Gleichstellung:**

Durch das Konzeptvergabeverfahren sollen zielgruppenspezifische Vorhaben umgesetzt werden.

**Berichterstattung:** Fachbereichsleitung

Simone Lange  
Oberbürgermeisterin

Henning Brüggemann  
Bürgermeister

Stephan Kleinschmidt  
Dezernent

**Anlagen:**

Konzeptvergabe  
Ablaufschema Konzeptvergabe  
Rahmenkatalog für Vergabekriterien  
Methodik und Anforderungen an Konzeptvergabe