

Stand 23.02.2021

# Konzeptvergabe

(gilt für die Veräußerung von künftig wohn- und gemischtgenutzter  
Flächen aus dem Eigentum der Stadt Flensburg)

## Entwurf

### 1 Konzeptvergaben als Baustein einer qualitätsvollen Stadtentwicklung

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.

Konzeptvergaben kommunaler Grundstücke sind hervorragend geeignet, um lebendige, gemischte und nachhaltige Quartiere in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln. Bei diesen Verfahren wird ein kommunales Grundstück nach dem besten Konzept vergeben, welches die in der integrierten Perspektive nachhaltigsten Ansätze zur Weiterentwicklung des Quartiers und der Gesamtstadt enthält.<sup>1</sup>

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 ertragschwache Nutzungen eine Chance haben, sich gegen solche mit hoher Profitabilität

---

<sup>1</sup> Quelle: Architektenkammer, Städtetag, Gemeinde- und Städtebund und Landkreistag Rheinland-Pfalz (Mai 2019): Mehr Konzept Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität, S.5.

durchzusetzen.

Konzeptvergaben sind ein starkes Werkzeug für Kommunen zur Umsetzung der Verpflichtung des BauBG<sup>2</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 baut methodisch auf den Best Practice Empfehlungen<sup>3</sup> des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - siehe Anlage 3) 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.

## 2 Das Flensburger Konzeptvergabemodell (siehe auch „Ablaufschema Konzeptvergabe“ Anlage 1)

### 2.1 Vorbereitungsphase

#### Das Anforderungsprofil

Der FB SuK definiert in Abstimmung mit beteiligten Fachstellen die Anforderungen und Vorgaben auf der Basis bestehender Entwicklungskonzepte und Analysen für eine Fläche, die mittels Konzeptvergabe entwickelt werden soll. Das Anforderungsprofil für die zu vergebende Fläche berücksichtigt insbesondere Städtebau, Nutzungsmischung, Erschließung und Mobilität, Freiraum, Infrastruktur, Soziales, Wohnungsmix, Reduktion des Ressourcenverbrauchs und den Umweltschutz. Außerdem wird die Ausrichtung des Verfahrens festgelegt, wie z. B. die mögliche Priorisierung von Teilflächen für Baugruppen etc.

Das Anforderungsprofil wird dem SUPA zusammen mit der Benennung des Expert\*innengremiums zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### Der Grundstückspreis / Erbbaurechtsbedingungen

Die Kommunalen Immobilien ermitteln im Vorfeld der Konzeptvergabe den Verkehrswert der betroffenen Liegenschaft. Sie prüfen, ob besondere Konzeptanforderungen oder Erschwernisse bei der Entwicklung des

---

<sup>2</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>3</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

Grundstücks vorliegen, die preismindernde Auswirkungen haben und ob ergänzende Kosten z.B. notwendige Anteile zur Deckung der internen Vorgaben der Kommunalen Immobilien hinzukommen. Daraus wird der Grundstückspreis als Festpreis fixiert. Bei Erbbaurechtsvergaben werden die notwendigen Bedingungen ermittelt und festgelegt. Sofern relevante Wertgrenzen überschritten werden, bestätigen Finanzausschuss und ggf. die Ratsversammlung den Verkauf zu dem ermittelten Wert.

In Sanierungsgebieten sind die Städtebauförderrichtlinien zu berücksichtigen.

## 2.2 Einleitung der Konzeptvergabe

Nach der Beschlussfassung zum Anforderungsprofil durch den SUPA und der Bestätigung des Finanzausschusses und ggf. der Ratsversammlung zum Verkaufspreis bzw. Erbbaurechtsbedingungen startet das Konzeptvergabeverfahren.

Das Anforderungsprofil ist Grundlage für die Festlegung von Bewertungskriterien, die auf Basis eines Rahmenkatalogs erarbeitet werden (siehe Anlage 2). Diese werden bei der Veröffentlichung der Ausschreibung den Interessent\*innen für die Konzeptentwicklung bekannt gegeben. Das Verfahren soll möglichst schlank, transparent und die Bewertungskriterien auf die unbedingt notwendigen Kriterien beschränkt werden.

Die Bewertungskriterien werden wie folgt gewichtet und können je nach Anforderung angepasst werden:

- Städtebauliche Ziele 40%
- Wohnungspolitische Ziele 30%
- Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Umweltschutz 30%

Die Besetzung des Expert\*innengremiums, das die Konzepte bewertet, wird unter namentlicher Benennung einschließlich der Abwesenheitsvertretung im Zuge der Ausschreibung benannt. Das Expert\*innengremium setzt sich zusammen aus Vertreter\*innen der beteiligten Fachstellen, ggf. externen Fachleuten (z.B. aus den Bereichen Gestaltung, Wirtschaft, Soziales etc.) und dem oder der Vorsitzenden des SUPA.

## 2.3 Bewerbungsphase

Nach der Veröffentlichung des Konzeptvergabeverfahrens können sich Interessent\*innen registrieren und in der Bewerbungsphase ein Konzept für die Fläche ausarbeiten. Dazu gehören auch erste Angaben zur Finanzierung des Vorhabens. Es ist ein Kolloquium zur Klärung eventueller Fragen der Interessent\*innen unter Einbeziehung eines Expert\*innengremiums vorgesehen.

Bei Ausschreibungen für Baugruppen wird eine längere Bewerbungsfrist eingeräumt.

## 2.4 Bewertungs- und Auswahlphase

Nach Eingang der Konzeptentwürfe erfolgt die Vorprüfung durch die Fachverwaltung.

Nach der Vorprüfung erhalten die Bieter\*innen der qualifizierten Konzepte die Möglichkeit, ihr Konzept vorzustellen. Die abschließende Bewertung erfolgt durch das Expert\*innengremium. Der oder die Bieter\*innen, deren Konzept den Kriterien am besten entspricht, erhalten zunächst eine Anhandgabe des

angebotenen Grundstücks bzw. der angebotenen Fläche mit der Auflage der Qualifizierung des Bauvorhabens innerhalb eines vorgegeben Zeitraums. Bei Projekten die Baugruppen ansprechen sind großzügigere Fristen einzuräumen.

Sollte keines der eingereichten Konzepte den Anforderungen ausreichend entsprechen, ist das Vergabeverfahren aufzuheben.

Das Ergebnis wird im SUPA vorgestellt. Sofern relevante Wertgrenzen überschritten werden, bestätigen der Finanzausschuss und ggf. die Ratsversammlung die Anhandgabe an die Bieter\*innen, deren Konzepte den Kriterien am Besten entspricht.

## 2.5 Anhandgabephase

Mit dem, der oder den Gewinner\*innen des vorgenannten Verfahrens, wird eine zeitlich befristete Anhandgabevereinbarung geschlossen; entsprechend der Zuständigkeitsordnung ist hierfür gegebenenfalls ein Beschluss des Finanzausschusses bzw. der RV erforderlich. Die Anhandgabe ermöglicht den Bauwilligen, die Bebauung auf der Basis des ausgewählten Konzeptes weiter zu konkretisieren und die Finanzierung zu sichern. Während dieser Zeit werden nach Bedarf Detailuntersuchungen, der Wettbewerb oder das Gutachtenverfahren durchgeführt, Kostenschätzungen und Finanzierungsplanung vorgenommen und die Unterlagen für die Baugenehmigung zusammentragen sowie weitere Nutzer\*innen angeworben.

Für Baugruppenprojekte ist ein zweistufiges Vergabeverfahren ohne Wettbewerb vorgesehen: In der Bewerbungsphase kann anhand eines Kurzkonzpts eine oder ein Bieter\*in ausgewählt werden, die/ der dann in der Anhandgabephase die Details als auch ein städtebauliches und architektonisches Konzept mit einer oder einem Architekt\*in ausarbeitet.

Während der Anhandgabephase ist ein häufiger Kontakt zwischen Bauherr\*in und den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt vorgesehen. Gegen Ende der Anhandgabezeit wird über den Kaufvertrag verhandelt, wobei sich der oder die Bauherr\*in verbindlich dazu verpflichten muss, das von ihr oder ihm vorgelegte Konzept umzusetzen. Hier können auch Vertragsstrafen vereinbart werden. Zeigt sich während der Anhandgabezeit, dass Auflagen oder Vereinbarungen nicht eingehalten werden, kann das Grundstück wieder entzogen und ggf. dem oder der Zweitplatzierten des Konzeptvergabeverfahrens anhandgegeben werden.

Der oder die Bauherr\*in muss den Kaufpreis erst nach Ende des Anhandgabeverfahrens finanzieren. Die Stadt hat den Vorteil, dass sie auf das Projekt in der Entwicklungsphase Einfluss nehmen kann. Durch einen Abstimmungsprozess mit exakten Zeitplänen kann ein geordnetes und zügiges Voranschreiten des Projektes gewährleistet werden.

## 2.6 Abschlussphase

Das Vergabeverfahren endet mit dem Abschluss eines Erbbaurecht- bzw. Kaufvertrags. In diesem Vertrag werden alle für die Vergabe relevanten und durch die Erwerber\*innen umzusetzenden Belange einschließlich der vorgesehenen Qualitäten und der für ihre Umsetzung vorgesehenen Zeiträume fixiert. Je nach Rahmenbedingungen werden die Inhalte qua städtebaulichem Vertrag und/ oder Bauleitplan flankiert. Eine

Rückgabeverpflichtung tritt in dem Fall ein, dass die Erbbaurechtsnehmer bzw. die Käufer die in dem Vertrag festgesetzten Inhalte, Qualitäten und Fristen nicht erfüllen bzw. einhalten. Der Rückkauf erfolgt zu dem ursprünglichen Kaufpreis, Erbbaurechtszinsen für die Zeit bis zum Rückfall des Grundstücks werden nicht erstattet.

## Anlage 1: Ablaufschema Konzeptverfahren Flensburger Modell

## Anlage 2: Rahmenkatalog für die Vergabekriterien

## Anlage 3: Methodik und Anforderungen an Konzeptvergaben - (aus den Best-Praxis-Empfehlungen des BBSR)