

## Konzeptvergabe

# Grundstücke nicht nach Höchstpreis vergeben

## Entwicklung von Stadtquartieren

Weil der Druck auf die Wohnungsmärkte steigt, haben sich bei der Vergabe kommunaler Grundstücke Alternativen zum Bieterverfahren entwickelt. Dabei wird die Liegenschaft nicht nach dem Höchstpreis vergeben, sondern nach dem Konzept, das die besten Ansätze für ein Quartier anbietet. So soll nicht nur die Bau- und Wohnqualität erhöht werden, sondern auch der Preisanstieg gedämpft werden.

Von Jürgen Schmidt

STUTTGART/TÜBINGEN. „Wir erwarten von den Kommunen, dass sie Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben.“ Diese Forderung hatte der Vorsitzende des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (VBW), Peter Bresinski, an Städte und Gemeinden auf dem letzten Verbandstag vor einem Dreivierteljahr gerichtet. Zum Regelfall hat sich die Konzeptvergabe zwar noch nicht entwickelt, doch die Zahl der Kommunen, die bei der Vergabe von Baugrundstücken nicht mehr vorrangig auf den gebotenen Preis schauen, wächst stetig.

„Viele, auch kleinere Kommunen, sehen sich an einem Wendepunkt und wollen in der Grundstücksvergabe anders vorgehen als bisher“, sagt der Tübinger Architekt Matthias Gütschow, der kommunale Entscheider bei Konzeptvergaben berät und für Baugemeinschaften Projekte entwickelt.

### Musterbeispiel für kleinteilige, vielfältige Quartiersentwicklung

Als Richtschnur für die Konzeptvergabe gilt einer Studie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge die Universitätsstadt Tübingen. Die hatte in den 1990er-Jahren bei der Entwicklung des Französischen Viertels auf viele Akteure, darunter



Das erste Quartier in der Landeshauptstadt, das nach dem Konzeptverfahren entwickelt wurde, ist das Olga-Areal im Stuttgarter Westen. FOTO: SCHMIDT

### Fördermittel an Konzeptvergabe ausrichten

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat schon im Jahr 2016 gefordert, die Konzeptvergabe nicht nur für kommunale Grundstücke anzuwenden, sondern das Prinzip auch für die Verteilung von Fördermitteln des Landes anzuwenden. Damit könne beispielhafter Wohnungsbau in Baden-Württemberg gezielt etabliert werden, so die Kammerexperten.

zahlreiche Baugemeinschaften, gesetzt, statt große Flächen an einzelne Bauträger zu vergeben.

Das ehemalige Kasernengelände in der Universitätsstadt gilt bis heute als Musterbeispiel für kleinteilige, vielfältige Quartiersentwicklung. „Die Lebensqualität in solchen Vierteln ist hoch, sie strahlt auch auf die bereits vorhandene Nachbarschaft des Quartiers positiv aus“, beschreibt der Tübinger Architekt Thomas Gauggel die Wirkung von Konzeptvergaben.

Inzwischen hat das Prinzip der alternativen Grundstücksvergabe in vielen Kommunen Fuß gefasst, wenn auch häufig nicht für alle Projekte. Die Größe reicht dabei vom

3000-Einwohner-Dorf Binzen im Landkreis Lörach bis zur Landeshauptstadt Stuttgart. Die lässt bei Ausschreibungen allerdings das Preisgebot von Bauträgern nicht völlig unberücksichtigt, sondern gewichtet das vorgeschlagene Baukonzept mit 70 Prozent deutlich stärker als das Preisgebot für die Fläche. Das erste Quartier, das nach dem „Stuttgarter Konzeptverfahren“ entwickelt wurde, war das Olga-Areal im Westen der Stadt.

Für die Anwendung dieser Art der Grundstücksvergabe gibt es zwei wesentliche Gründe. In vielen Kommunen steht derzeit der Wunsch im Vordergrund, mithilfe der Konzeptvergabe kostengünstiger bauen

zu lassen und damit dem örtlichen Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken. Ursprünglich sollte aber vor allem die städtebauliche Qualität von Neubau- oder Sanierungsgebieten verbessert werden, etwa bei der sozialen Mischung, der hochwertigen Erdgeschossnutzung, der Architektur oder der Nachhaltigkeit. Beide Anliegen ließen sich mit der Konzeptvergabe gut fördern, heißt es in der Studie des BBSR.

### Kommune muss Zugriff auf die zu vergebenden Grundstücke haben

Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Kommune auch Zugriff auf die zu vergebenden Grundstücke haben muss, also in der Regel Eigentümer ist. Manche Städte und Gemeinden gehen dazu über, die Flächen nicht mehr zu verkaufen, sondern sie im Rahmen der Konzeptvergabe über ein Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen.

Für Matthias Gütschow bietet diese neue Form des Planens und

Bauens auch die Chance, auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen zu reagieren. „Die Individualisierung der Gesellschaft findet bei der Konzeptvergabe Raum“, betont der Tübinger Architekt. Zudem trieben Baugemeinschaften und junge Genossenschaften die Innovation in Sachen Baukultur und Quartiersentwicklung voran.

Aber auch alteingesessene Akteure der Wohnungswirtschaft kann die Konzeptvergabe beflügeln, meint Gütschow. Das Verfahren wirke der architektonischen Nivellierung im Bauträgersgeschäft entgegen. Denn, um Bauflächen zu bekommen, müssen die etablierten Unternehmen Planungen einreichen, die sich am jeweiligen Standort orientieren und nicht schon dutzendfach an anderer Stelle realisiert wurden.

### MEHR ZUM THEMA

Einen Forschungsbericht des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung finden Sie unter: <https://kurzelinks.de/konzept>

## Stimmen zum Thema



**Peter Bresinski,** Vorsitzender des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Die Kommunen sind gefordert, eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik zu betreiben. Wir erwarten von den Kommunen, dass sie Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Alle Experten sagen seit Jahren, dass die Preiswende am Wohnungsmarkt nur dann gelingen kann, wenn die Kommunen und Gemeinden komplett auf Konzeptvergabe umstellen.



**Thomas Gauggel,** Freier Architekt, Tübingen

Mit der offenen Konzeptvergabe ist eine kleinteilige Quartiersentwicklung aufwendiger für die Kommunen, als wenn größere Flächen an die traditionellen Akteure der Wohnungswirtschaft vergeben werden. Dieser Aufwand lohnt sich aber, wie abgeschlossene und noch laufende Projekte zeigen. Durch die Konzeptvergabe entstehen lebendige Stadtteile mit differenzierten, abwechslungsreichen Wohnformen und einer bunten Mischung von Bewohnern. Die Lebensqualität in solchen Vierteln ist hoch, sie strahlt auch positiv auf die Nachbarschaft des Quartiers aus. Kommunen sind deshalb gut beraten, das kreative Potenzial zu nutzen, das die verschiedenen Akteure bei einem solchen Verfahren einbringen.

## Rechtliche Hürden für die Konzeptvergabe

Kommunal- und Beihilferecht sind zu beachten

STUTTGART. Wenn Kommunen für Wohnbauvorhaben die Konzeptvergabe anwenden, sind einige rechtliche Regelungen zu beachten. So müssen bei der Bestimmung des Kaufpreises für die Flächen sowohl kommunalrechtliche wie auch beihilferechtliche Bestimmungen berücksichtigt werden, schreiben die Rechtsanwälte Holger Weiß (Freiburg) und Bastian Reuß (Stuttgart) in einem Beitrag in der Fachzeitschrift Quartier. Nach der baden-württembergischen Gemeindeordnung dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Ausnahmen müssen von der Rechtsaufsicht genehmigt werden.

Doch auch das Beihilferecht steht einem Verkauf unter dem Verkehrswert, wie er bei Konzeptvergaben möglicherweise politisch gewünscht wird, entgegen. Denn das werde fast immer als unzulässige staatliche Beihilfe gewertet, wenn der Verkauf an ein Unternehmen erfolge, so die Juristen. Der Unternehmensbegriff werde dabei stets sehr weit ausgelegt.

Und der Preis für die zu veräußernden Grundstücke muss, wenn nicht an den Meistbietenden verkauft werde, nach Meinung der Juristen durch ein Wertgutachten ermittelt werden.

Bei der Vertragsgestaltung mit den Grundstückskäufern muss generell das Gebot der Verhältnismäßigkeit beachtet werden. So müsse die Kommune sicherstellen, dass das Geschäft für den privaten Käufer und Bauherren insgesamt wirtschaftlich zumutbar sei, erläutern Weiß und Reuß.

Zudem müssten vertragliche Auflagen, wie etwa eine Sozialbindung für die Wohnungen, zeitlich angemessen beschränkt werden. „Bei subventionierten Grundstücksveräußerungen durch die Gemeinde sind Bindungen von zehn bis 20 Jahren je nach Höhe der gewährten Subvention üblich und rechtlich zulässig“, schreiben die Autoren. Die Verträge, die nach dem Konzeptvergabeverfahren mit den Käufern abgeschlossen werden, seien in der Regel städtebauliche Realisierungsverträge nach Baugesetzbuch. (jüs)

## Kirchheim entwickelt Quartier mit 400 Wohnungen nach Qualitätsaspekten der einzelnen Bauprojekte

Vorgehen der Stadt bei dem ehemaligen Gewerbeareal gilt als Musterbeispiel

KIRCHHEIM UNTER TECK. Das Steingauquartier in Kirchheim hat sich zu einem bundesweit beachteten Vorzeigeprojekt entwickelt. Das knapp 3,5 Hektar große ehemalige Gewerbeareal gilt als ein Musterbeispiel für die Konzeptvergabe. Die Tübinger Architekten Gütschow und Gauggel, die die Quartiersentwicklung als externe Projektsteuerer begleiten, sprechen vom „Kirchheimer Modell“. Auf dem Gelände unweit der historischen Altstadt sollen bis zu 400 Wohnungen entstehen. Die Bauarbeiten laufen bereits.

### Stadt kauft Grundstück nach jahrelangen Verhandlungen

Die 40000-Einwohner-Stadt südwestlich von Stuttgart hatte das Grundstück nach jahrelangen Verhandlungen 2017 gekauft und ein Jahr später mit der Vermarktung begonnen. Ziel war es, ein lebendiges, kleinteiliges und gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Vorbild war das Französische Viertel in Tübingen, wie es seitens der Stadt heißt. Für das Vergabeverfahren hat die



Kirchheim hatte das knapp 3,5 Hektar große ehemalige Gewerbeareal im Jahr 2017 gekauft und ein Jahr später mit der Vermarktung begonnen. FOTO: SCHMIDT

Kommune eine Reihe von Kriterien festgelegt, um möglichst vielen Bauinteressenten den Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen.

In die Bewertung der Angebote fließen neben der Qualität des Bauprojekts und des Projektteams auch der Nutzen für das Quartier und die Stadtgesellschaft mit ein.

Zielgruppen sind dabei sowohl traditionelle Bauträger und Wohnungsunternehmen, neue Kooperationsformen wie Baugemeinschaften und auch private Bauherren. Zudem sind in dem neuen Viertel auch Stadthäuser für ein oder zwei Familien vorgesehen. Um vor allem den beiden letztgenannten Zielgruppen

die Bewerbung um Grundstücke zu erleichtern, wurden die Mindestanforderungen bewusst niedrig angesetzt. Damit alle Bewerber die Minimalanforderungen erfüllen, werden vor der Vergabe der Grundstücke mit ihnen Gespräche geführt. Der Preis für die Grundstücke liegt fest und richtet sich nach dem Verkehrswert.

### Vergabe der verschiedenen Baufelder erfolgt zeitlich gestaffelt

Bewertet werden die Projektvorschläge durch ein Gremium, das mit Gemeinderäten und Verwaltungsvertretern besetzt ist, die endgültige Entscheidung trifft der Gemeinderat. Die Vergabe der verschiedenen Baufelder erfolgt zeitlich gestaffelt. Und die Stadt unterscheidet zwischen normalen Bewerbungen und Ankerkernern.

Letztere kümmern sich neben ihrem eigentlichen Bauvorhaben auch um die Infrastruktur für das Viertel wie die Tiefgaragen. Die Wärmeerzeugung wird zentral über zwei Blockheizkraftwerke geregelt, die mit Gas betrieben werden. (jüs)