# Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-58/2019

Biblis den 27.05.2019

**Bürgermeister**

Aktenzeichen:

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP | Öffentlich |
|---|---|---|---|
| Gemeindevorstand | 04.06.2019 | 5 | nichtöffentlich |
| Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss | 05.06.2019 | 7 | öffentlich |
| Gemeindevertretung | 12.06.2019 | | öffentlich |

Titel

**Grundstücksvergabe nach Qualität von Konzepten**
**hier: „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ Maßnahme 1.M.7 ISEK Areal Bahnhofstraße**

## Beschlussentwurf:

Die Gemeindevertretung beschließt, für die erworbenen Grundstücke Bahnhofstraße 19 und Bahnhofstraße 21 zur Umsetzung der im ISEK beschlossenen Maßnahmen 1.M.7 das Verfahren der Grundstücksvergabe nach Qualität von Konzepten aufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eckpunkten

- verschiedene Wohnungsgrößen (Cluster nach Alter & Familienstand)
- mindestens seniorengerechte Wohnungen
- wenn möglich Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Aufzug)
- Gemeinschaftsflächen mit temporärem öffentlichem Zugang
- Energieeffiziente Bauausführung (KfW 50 oder besser)
- Reduzierung fossiler Energieträger durch Einsatz regenerativer Energieträger mit Speichermedien
- ggf. Gemeinschaftsraum/-räume
- Belegungsrechte durch die Gemeinde Biblis
- Durchmischung des Mietpreisniveaus (bezahlbarer Wohnraum, Einkommenscluster)

die Vergabe vorzubereiten.

## Sach- und Rechtslage:

Die Grundstücke Bahnhofstraße 19 und 21 wurden seitens der Gemeinde im Vorfeld des inzwischen verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zur Schaffung von Wohnraum erworben. Um im Verfahren den nächsten Schritt gehen zu können, bedarf es der Entscheidung der Gemeindevertretung, „Wie“ und „Was“ an dieser Stelle geschaffen werden soll.

Es dürfte Einigkeit bestehen, dass an der Zielsetzung, nämlich Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle, nach wie vor Konsens besteht. Hinsichtlich der Fragestellung über das „Wie“ muss eine grundsätzliche Entscheidung getroffen werden. Seitens der Verwaltung wird die Konzeptvergabe vorgeschlagen.

Auszug aus dem beigefügten Leitfaden:

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien in Erbpacht vergeben oder veräußert.

Soweit bei der Veräußerung oder Verpachtung des kommunalen Grundstücks nicht die von dem Europäischen Gerichtshof aufgestellten Voraussetzungen für ein formales Vergabeverfahren betroffen sind, also die Kommune vor allem selbst keinen wirtschaftlichen Vorteil aus der Grundstücksnutzung erzielt, kann die Kommune das Grundstück vergaberechtsfrei veräußern oder verpachten. Sie kann in diesen Fällen aber durchaus die geplante Veräußerung oder Verpachtung in Anlehnung an formale Vergabeverfahren öffentlich oder beschränkt ausschreiben. Etabliert hat sich in diesen Fällen die Anhandgabe.

Die Konzeptvergabe kann so entweder

- nach den vergaberechtlichen Regelungen der VOB/A oder
- der Konzessionsvergabeverordnung mit der Grundstücksvergabe zur Vergabe einer Baukonzession oder
- unter Einsatz transparenter Eignungs- und Zuschlagskriterien als Anhandgabe zur Projektentwicklung

durchgeführt werden.

In allen Fällen erfolgt der Zuschlag im Rahmen einer Konzeptvergabe an denjenigen, der das beste Konzept vorstellt und nicht allein den höchsten Preis offeriert. Soweit die Inhalte der von den Bietenden vorgestellten Konzepte den Wünschen und Erwartungen der Kommune am besten entsprechen bzw. diese erfüllen, wird man vom „besten“ Konzept sprechen können.

Zur Vorbereitung einer Konzeptvergabe ist somit die Feststellung der kommunalen Wünsche und Bedürfnisse erforderlich, die auf einem kommunalen Grundstück realisiert werden sollen.

Die Kommune erstellt daher im Vorfeld einer Konzeptvergabe eine konkrete Projektbeschreibung, die die zu realisierenden Wünsche und Ziele beschreibt. Die Projektbeschreibung kann dann um die Wünsche weiterer lokaler Beteiligter erweitert werden (bspw. Anwohner). Die Projektbeschreibung ist ein zentrales Dokument und enthält neben den kommunalen Wünschen und Zielen weitere verfahrensrelevante Inhalte, unter anderem die Art des Vergabeverfahrens.

Wie aus dem Auszug zu entnehmen ist, muss daher im Vorfeld eine konkrete Projektbeschreibung, die die zu realisierenden Wünsche und Ziele beschreibt, erstellt werden. Mögliche Kriterien, Wünsche und Ziele können zum Beispiel die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, Gemeinschaftsflächen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, Durchmischung der zukünftigen Nutzer hinsichtlich Alter, Familienstand, Einkommensverhältnisse, zu zahlende Miete etc. sein. Die Formulierung dieser zu realisierenden Wünsche und Ziele obliegt der Politik bzw. der Gemeindevertretung. Die Verwaltung kann hier Vorschläge unterbreiten, wie zum Beispiel

- verschiedene Wohnungsgrößen (Cluster nach Alter & Familienstand)
- mindestens seniorengerechte Wohnungen
- wenn möglich Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 (Aufzug)
- Gemeinschaftsflächen mit temporärem öffentlichem Zugang
- Energieeffiziente Bauausführung (KfW 50 oder besser)
- Reduzierung fossiler Energieträger durch Einsatz regenerativer Energieträger mit Speichermedien
- ggf. Gemeinschaftsraum/-räume
- Belegungsrechte durch die Gemeinde Biblis
- Durchmischung des Mietpreisniveaus (bezahlbarer Wohnraum)

die dann in ein entsprechendes Konzeptvergabeverfahren übertragen werden. Aus Sicht der Verwaltung wäre es nicht nur sinnvoll, sondern auch für die Akzeptanz eines solchen Projektes von großer Bedeutung und Wichtigkeit, die betroffenen Anlieger in einem zweiten Schritt in das Verfahren zu involvieren. Die Verwaltung bittet um den Auftrag durch die Gemeindevertretung auf Grundlage der im Beschluss formulierten Wünsche und Ziele, das Konzeptvergabeverfahren zu erarbeiten und einzuleiten.

Anlage
Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten