



Mehr Konzept

Orientierungshilfe zur
Vergabe öffentlicher Grundstücke
nach Konzeptqualität

Inhalt

Vorwort.	4
Konzeptvergabe als Baustein einer sozialgerechten und qualitätsvollen Stadtentwicklung. . . .	5
Varianten der Vergabe öffentlicher Grundstücke	7
Rechtliche Rahmenbedingungen	11
Kriterien der Konzeptvergabe	15
Grundsätze der Konzeptvergabe	17
Verfahrensablauf	19
Ansprechpartner Weitere Hinweise.	22

Vorwort

In Zeiten wachsender Städte wird Liegenschaftspolitik zum zentralen Steuerungselement einer sozial gerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Knappes Bauland und großer Nachfragedruck treiben die Miet- und Grundstückspreise in die Höhe. Adäquater Wohnraum wird für Teile der Bevölkerung unbezahlbar, soziale Entmischung der Quartiere droht. Auch für neue, gemeinschaftliche Wohnformen, die Antworten auf den demografischen Wandel bieten, gibt es unter dem Marktdruck kaum eine Chance auf bezahlbare Grundstücke.

Für jede Kommune, die im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungspolitik urbane, lebendige Quartiere fördern will, ist der Aufbau vielfältiger Wohnangebote eine strategische Entscheidung. Doch welche Möglichkeiten der Steuerung gibt es für Kommunen, die sich der Gestaltung ihrer Zukunft stellen wollen? Unter anderem kann die Qualität in der Planung durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag, im Bebauungsplan oder durch Wettbewerbe erreicht werden. Ein weiteres, zentrales Instrument, um kommunale Zielsetzungen zu sichern, ist die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzept-

qualität: Nicht der Höchstbietende erhält den Zuschlag, sondern derjenige mit dem besten Konzept. Wenn im Konzeptverfahren beispielsweise Grundstücke zum Festpreis vergeben werden, erhalten auch Baugemeinschaften die Chance, passende Flächen zu erwerben.

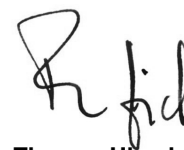
In dieser Broschüre zur Konzeptvergabe werden thematische Schwerpunkte wie Wohnungspolitik, Städtebau und Quartier, Architektur und Funktion, Ökologie, Energie und Verkehr als mögliche Qualitätskriterien vorgestellt sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen und der Verfahrensablauf erläutert.

Die vorliegende Handreichung wurde von der Architektenkammer und den kommunalen Spitzenverbänden im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz erarbeitet. Sie bietet Kommunen in dem komplizierten Gefüge von Investitionsdruck, knappen Grundstücken und hohem Bedarf an Wohn- und

Gewerbeflächen eine erste Orientierung. Den Initiatoren ist es ein großes Anliegen, die Kommunen zu ermutigen, dieses Instrument zu nutzen, um die Voraussetzungen für bezahlbares, qualitätsbewusstes Wohnen zu schaffen.



Gerold Reker, Präsident der Architektenkammer Rheinland-Pfalz



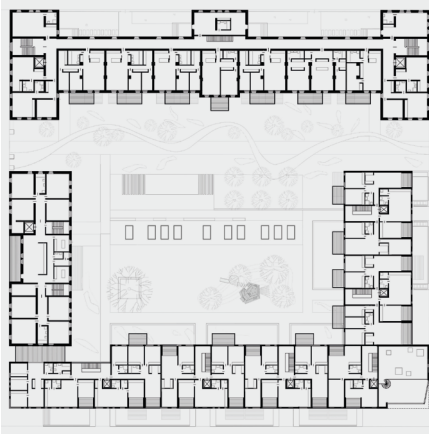
Thomas Hirsch, Vorsitzender des Städtetages Rheinland-Pfalz



Aloysius Söhngen, Vorsitzender des Gemeinde- und Städtebundes Rheinland-Pfalz



Günther Schartz, Vorsitzender des Landkreistages Rheinland-Pfalz



Wichtig ist der politische Wille, einer Vielzahl an Wohn- und Lebensformen in Städten und Kommunen Raum zu geben.

1. Konzeptvergabe als Baustein einer sozialgerechten und qualitätsvollen Stadtentwicklung

Konzeptvergaben zur Veräußerung kommunaler Grundstücke sind hervorragend geeignet, um lebendige, gemischte Quartiere in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln. Bei diesen Verfahren wird ein kommunales Grundstück nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept.

Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Kommune, um die Umsetzung wohnungspolitischer, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Stadtentwicklung bei der Grundstücksvergabe zu garantieren. Über das Konzept kann die gewünschte Nutzungsmischung ebenso definiert und überprüft werden wie auch städtebauliche und gestalterische Qualitäten wie Dichte, städtebauliche Einfügung, Außenraumbildung und architektonische Gestaltung. Neben dem Mehrwert der

Konzeptqualität ist auch eine gute Prozessqualität für die Kommune und das Quartier wichtig. Zudem wird einem überzogenen Preiswettbewerb entgegengewirkt. Dies führt zu einer Kaufpreisdämpfung (Grundstück), wodurch Potentiale erschlossen werden, die letztendlich der Projektqualität zu Gute kommen. Vom Käufer sind im Gegenzug Kriterien zu erfüllen, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen.

Die Kriterien kann die Kommune nach ihren Zielen aufstellen und gewichten. Über die Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität können vertiefende wohnungspolitische Vorgaben für Standorte formuliert werden. Ziel ist auch, unterschiedliche Akteure für die Wohnungsbauentwicklung zu gewinnen und in die Standortentwicklung zu integrieren. Ein weiteres

Ziel ist die Verbesserung der Stadtgestalt und Architekturqualität.

Der Anwendungsbereich der Konzeptvergabe ist vielfältig. Sie ist für die Entwicklung von Konversionsflächen und Gewerbebrachen zu neuen Stadtquartieren genauso geeignet, wie für kleinere Wohnungsbauprojekte in Baulücken oder auf untergenutzten innerstädtischen Flächen. Auch für Mischnutzungen von Gebäuden – beispielsweise in Innenstadtlagen – ist die Konzeptvergabe eine gute Lösung. Das Konzept kann sowohl den Geschosswohnungsbau als auch den Ein- und Zweifamilienhausbau umfassen. Neben der Planung von Neubauten gehört die Integration von Bestandsbauten vielfach zur Aufgabenstellung.

Wichtig ist der politische Wille, einer Vielzahl an Wohn- und Lebensformen in Städten und Kommunen Raum zu geben.



Mit der Wahl der Konzeptvergabe sorgt die Kommune dafür, dass bei der Entscheidung über den Grundstücksverkauf die Qualität der zukünftigen Bebauung eine mitentscheidende Rolle spielt.

2. Varianten der Vergabe öffentlicher Grundstücke

Die Veräußerung landeseigener und / oder kommunaler Grundstücke kann auf unterschiedliche Weise erfolgen. Der Steuerungsanspruch der Kommune ergibt sich aus Art 28 Abs 2 GG: (...) „Die Gemeinden haben das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“ (...) Mit der gewählten Form der Vergabe werden die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf stadtentwicklungspolitische Parameter, wie im Folgenden dargestellt, bestimmt:

Bieterverfahren Der Zuschlag wird auf den höchsten Kaufpreis erteilt.

Bei Bieterverfahren und Direktvergabe können Zielvorgaben für die Grundstücksentwicklung im Kaufvertrag festgeschrieben werden. Eine optimale städtebauliche und architektonische Qualität wird erzielt, wenn durch den Erwerber auf Grundlage der Bedingungen des Kaufvertrags ein Planungswettbewerb gemäß geltender Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW durchgeführt wird. Alternativ ist die Einrichtung eines (temporären) Gestaltungsbeirats zur Projektbegleitung empfehlenswert.

Konzeptvergabe

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für zum Verkauf stehende Liegenschaften als auch für Liegenschaften, die in Erbpacht vergeben werden sollen, geeignet. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Die Varianten der Konzeptvergabe unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlags- / Wertungskriterien:

- Ist ein **Festpreis** ($\geq$ Verkehrswert) Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks, dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung ist zu empfehlen, wenn insbesondere zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur Baulandentwicklung erhalten sollen.
- Ist ein **Mindestpreis** Voraussetzung, findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird

bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität des Konzepts wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien bewertet.

Als Gewichtung wird empfohlen:

Konzept	70 % (min. 50 %)
Kaufpreis	30 % (max. 50 %)

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt in der Regel je nach Aufgabenschwerpunkt durch vom Bieter beauftragte Architekten, Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekten. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) zu entgelten ist. Die Vergütung der Architekten und Planer erfolgt durch die Bieter / Auftraggeber.

Die Kommunen erhalten verschiedene Vorschläge zu einer möglichen Bebauung und damit einen Mehrwert, der dem erhöhten Verfahrensaufwand gegenübersteht.

Direktvergabe

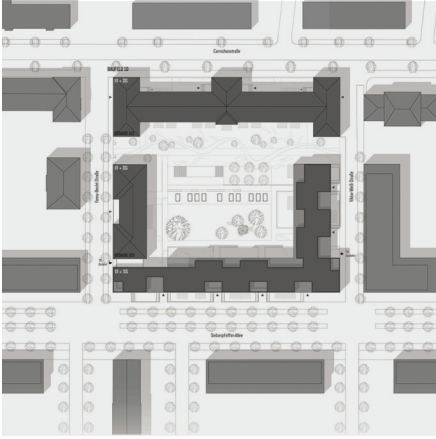
Der Verkauf erfolgt mindestens zum Verkehrswert, wenn

- eine Konzeptvergabe oder eine Veräußerung zum Höchstgebot keine Aussicht auf Erfolg hat,
- konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern und der Investor über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt.

Erfolgt der Verkauf zum Verkehrswert, gibt es keine weiteren Vorgaben, insbesondere keine „Vergabevorschriften“. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die öffentliche Hand nicht an die (europa-) rechtlichen Grundsätze von Chancengleichheit, freiem Wettbewerb und Transparenz gebunden ist. Diese Grundsätze sprechen dafür, da, wo es sinnvoll und vernünftig erscheint – auch dann, wenn kein Wettbewerb durchgeführt wird, einem bösen Schein entgegenzuwirken.

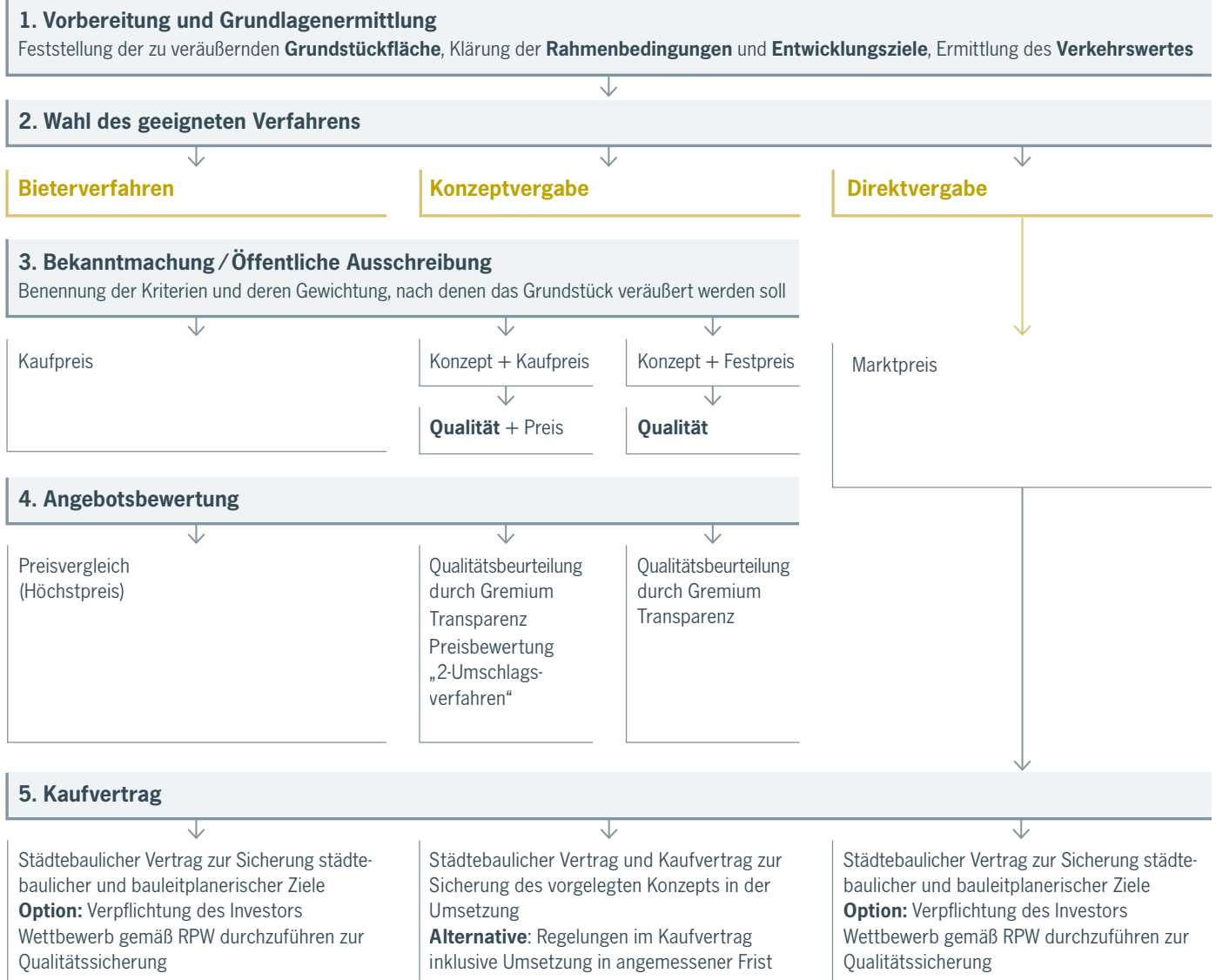
Fazit

Mit der Wahl der Konzeptvergabe sorgt die Kommune dafür, dass bei der Entscheidung über den Grundstücksverkauf die Qualität der zukünftigen Ortsentwicklung eine mitentscheidende Rolle spielt.



Im Rahmen der Konzeptvergabe erhalten die Kommunen verschiedene Vorschläge zu einer möglichen Bebauung und damit einen Mehrwert, der dem erhöhten Verfahrensaufwand gegenübersteht.

Übersicht kommunaler Grundstücksveräußerungen





Zur Bewertung der Konzepte werden Qualitätskriterien, wie beispielsweise ein sparsamer Flächenverbrauch und eine hohe städtebauliche Dichte, als Vorgaben projektbezogen formuliert.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das kommunale Haushaltsrecht

Die Rheinland-Pfälzische Gemeindeordnung (GemO) regelt die Veräußerung von Vermögen in § 79 GemO. Nach Abs. 1 Satz 3 dürfen von der Gemeinde nicht benötigte Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem Verkehrswert veräußert werden. Die Worte in der Regel lassen in begründeten Fällen Ausnahmen zu. Liegt der mit der Veräußerung beabsichtigte Zweck im öffentlichen Interesse, kann eine Abweichung vom Verkehrswertprinzip zulässig sein. Diese Regelung gilt aufgrund des Verweises in § 57 LKO auch für die rheinland-pfälzischen Landkreise. Wird zu einem Preis unterhalb des Höchstpreises verkauft, so muss das öffentliche Interesse allerdings dargelegt und begründet werden; die Abweichung vom Verkehrswertprinzip muss darüber hinaus mit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde vereinbar sein. Zu den Bereichen, in denen Abweichungen vom Verkehrswertprinzip zulässig sein können, gehören beispielsweise die Wirtschaftsförderung, die Förderung sozialer und kultureller Einrichtungen, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, die Sportförderung und die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sowie – ebenfalls zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung – die Förderung des Wohnei-

gentumserwerbs durch Ortsansässige (sog. Einheimischenmodelle), sofern bestimmte Einkommens- und Vermögensgrenzen vorgesehen werden und die Ortsansässigkeit zu höchstens 50 Prozent in die Bewertung einbezogen wird. In verfahrensrechtlicher Hinsicht muss die Gemeinde eine Abwägung zwischen ihrem fiskalpolitischen Interesse an einem möglichst hohen Ertrag und dem öffentlichen Interesse an der verbilligten Überlassung des Grundstücks durchführen; sie muss hierbei auch ihre finanzielle Leistungsfähigkeit berücksichtigen. In Zweifelsfällen wird empfohlen, die Beratung der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde zu nutzen und die Abweichung vom Verkehrswertprinzip mit dieser zu besprechen. Die Abwägung muss nachvollziehbar sein und dokumentiert werden.

Das Europäische Beihilferecht

Ein weiteres bei der Entscheidung über die Vergabe eines Grundstücks zu beachten- des Rechtsgebiet ist das Europäische Beihilferecht. Ziel einer Vergabe nach Konzeptqualität ist es, diese so auszugestalten, dass eine Beihilfe entweder nicht vorliegt oder sie als zulässige Beihilfe gilt.

Für Kommunen ist dabei von großer Bedeutung, dass die Verkaufsmöglichkeit zum Verkehrswert beihilferechtlich nicht zu beanstanden ist. Erfolgt der Grundstücksverkauf zu einem Preis unterhalb des Verkehrswerts, so müssen beihilferechtliche Voraussetzungen eingehalten werden. Das öffentliche Interesse muss gegeben sein und im Vordergrund stehen.

Die verbilligte Überlassung eines Grundstücks an einen Interessenten kann durchaus eine Beihilfe im Sinne des Europäischen Rechts sein. Dieses definiert eine Beihilfe in Art 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) als eine aus staatlichen Mitteln gewährte selektive Begünstigung eines Unternehmens, die den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht und eine Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels hervorruft. Im Detail versteht der Europäische Gerichtshof unter einem Unternehmen jede organisatorisch selbständige Einheit, die eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt. In welcher Rechtsform das Unternehmen geführt wird und ob ein Gewinn erzielt wird, ist unerheblich. Daher kann z. B. auch eine Bauherrengemeinschaft ein Unternehmen im Sinne des Europäischen Beihilferechts sein.

Unter einer Begünstigung wird jeder finanzielle Vorteil ohne angemessene Gegenleistung verstanden. Eine Selektivität liegt dann vor, wenn einem bestimmten Unternehmen oder Wirtschaftszweig eine Begünstigung zukommt. Schließlich muss die Begünstigung aus staatlichen Mitteln stammen – was bei dem Verkauf eines öffentlichen Grundstücks stets der Fall ist – und sie muss den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und eine Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels hervorrufen. Die Beeinträchtigung des Wettbewerbs wird bereits dann angenommen, wenn das Empfängerunternehmen im Vergleich zu seinen Konkurrenten bessergestellt wird. Die Relevanz für den Wettbewerb wird auch dadurch nicht ausgeschlossen, dass es sich um eine Begünstigung in relativ geringer Höhe handelt. Auch der rein lokale Wirkungsbereich schließt eine Beihilfe nicht aus.

Ein erster Weg der beihilferechtskonformen Ausgestaltung einer Konzeptvergabe setzt daher unmittelbar am Begriff der Beihilfe an. Entsprechend der Definition der Beihilfe liegt eine solche nicht vor, wenn keine Begünstigung gegeben ist. Nach Ansicht der Europäischen Kommission liegt eine Begünstigung nicht vor,

wenn das Grundstück zum Verkehrswert verkauft wird. Der Verkehrswert kann dabei entweder in einem diskriminierungsfreien Ausschreibungsverfahren ermittelt werden. Alternativ lässt die EU Kommission bei Verkauf eines Grundstücks die Ermittlung des Verkehrswerts durch Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu (Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, 2016/ C 262/01, Rn. 103). Ist eine Konzeptvergabe geplant, so bietet sich die Wertermittlung durch Sachverständigengutachten an. Der so gefundene Verkehrswert kann dann als Festpreis bzw. Mindestpreis fungieren. Das Gutachten kann durch den Gutachterausschuss im Sinne der § 192 f. Bau GB oder durch freie Sachverständige für Wertermittlungen erstellt werden. In jedem Falle ist das Gutachten zwingend vor dem Beginn der Verkaufsverhandlungen einzuholen. Erscheint der vom Gutachter festgestellte Verkehrswert als zu hoch und soll von diesem abgewichen werden, liegt begrifflich eine Beihilfe vor. Diese ist aber zulässig, wenn sie durch das europäische Recht erlaubt wird. In Betracht kommen dabei mehrere rechtliche Ansätze:

- Macht die Begünstigung einen Betrag von höchstens 200.000 Euro aus, so kommt eine Auszahlung auf Grundlage der De minimis-Verordnung in Betracht (Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission). Die Beihilfe kann in diesem Fall voraussetzungsfrei gewährt werden. Allerdings darf die Förderung auf Grundlage der De minimis-Verordnung innerhalb von drei Jahren den Höchstwert nicht übersteigen. Dies kann kritisch werden, wenn die Empfänger auch aus anderer Quelle eine auf die De minimis-Verordnung gestützte Förderung erhalten.
- Macht die Begünstigung einen höheren Betrag aus, so kann die Maßnahme bei einem Betrag von bis zu 500.000 Euro nach der De minimis-Verordnung für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse oder bei einem höheren Betrag nach dem so genannten Freistellungsbeschluss zulässig sein. In diesen Fällen muss in einem Betrauungsakt festgelegt werden, welche Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse der Erwerber des Grundstücks erbringt und welche Begünstigung er erhält. Dieser Betrauungsakt enthält eine Regelung für die



Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffungutzungsgemischter, urbaner Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und für die Umsetzung nachhaltiger sozialer, ökologischer und ökonomischer Standards.

Rückforderung der Begünstigung, wenn der Erwerber die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nicht oder nur unzureichend erbringt.

Unter einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse wird eine Dienstleistung verstanden, die für die Allgemeinheit erbracht wird und die vom Markt nicht oder nicht in dieser Form angeboten wird. Dies können z. B. der soziale Wohnungsbau, Umweltschutz oder soziale Aspekte sein. Die Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse muss sich aus den Kriterien des Konzeptvergabeverfahrens ergeben. Die Höhe der Begünstigung darf in diesem Fall den Ausgleich des durch die Gemeinwohlverpflichtung entstehenden Nachteils nicht übersteigen. Da die Europäische Kommission in den letzten Jahren verstärkt die Zulässigkeit von Beihilfen überprüft, ist darauf zu achten, dass die Dokumentations- und Meldepflichten sorgfältig beachtet werden. Ebenso ist zu prüfen, ob ein beihilferechtlich zulässiges Handeln nicht zu unerwünschten steuerlichen Konsequenzen führt.

Hinweise zum Verfahren

In rechtlicher Hinsicht ist es von zentraler Bedeutung, dass die Kommune rechtzeitig

Klarheit über den beabsichtigten Verfahrensgang herstellt. Von einer Änderung des Verfahrens im laufenden Prozess ist entschieden abzuraten. Dieser Verfahrenswechsel ist kaum rechtssicher möglich. In diesem Fall sollte das Verfahren neu gestartet werden. Ist zunächst die Vergabe eines Grundstücks im Bieterverfahren geplant und schwenkt die Kommune nachträglich auf eine Wertermittlung durch ein Verkehrswertgutachten in Kombination mit einer Konzeptvergabe um, so muss sichergestellt werden, dass das Gutachten vor Beginn der Vertragsverhandlungen und vor Abschluss des Kaufvertrages beauftragt und erstellt ist. Andernfalls wird die EU-Kommission das Gutachten nicht anerkennen und die Frage der Begünstigung eigenständig prüfen.

Die Ausschreibung der Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt und erfolgt in mehreren Schritten. Vor dem offiziellen Start ist es notwendig, den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch ein Wertermittlungsgutachten zu ermitteln. Dieser Wert bildet bei einer Konzeptvergabe ohne Kaufpreisangebot den Festpreis, bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreis-

gebot den Mindestpreis ab. Für Kommunen besteht die Möglichkeit, den Verkehrswert mit einem Aufschlag zu versehen und diese Summe als Festpreis zu definieren. Das Verfahren startet mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung z. B. im Amtsblatt oder der Tageszeitung, auf der Homepage der jeweiligen Kommune sowie auf weiteren Portalen. Die im Vorfeld individuell definierten Qualitätskriterien werden mit Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung in der Bekanntmachung veröffentlicht. Zum Verfahren zugelassen wird, wer die formulierten Zulassungskriterien (Ausschlusskriterien) ohne Ausnahme erfüllt. Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung oder ein Betreuungsbüro vorgeprüft und durch ein Gremium / einen Beirat bewertet.

Weitere Einzelheiten finden Sie unter „Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben – Hinweise zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilferecht und Gemeinderecht“ <https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>



In der Ausschreibungsunterlage werden die Aufgabe und die Bedingungen klar und eindeutig beschrieben. Die Anforderungen und Zielvorstellungen werden definiert und Anregungen benannt.

4. Kriterien der Konzeptvergabe

Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung nutzungsgemischter, urbaner Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und für die Umsetzung nachhaltiger sozialer, ökologischer und ökonomischer Standards.

Zur Bewertung der Konzepte werden Qualitätskriterien, wie beispielsweise ein sparsamer Flächenverbrauch und eine hohe städtebauliche Dichte, als Vorgaben projektbezogen formuliert. Sie werden in Abhängigkeit von der Aufgabenstellung jeweils unterschiedlich gewichtet.

Soll das Grundstück unterhalb des Verkehrswertes vergeben werden, so muss sich bereits aus den Kriterien der Konzeptvergabe ergeben, dass die zu erbringende Dienstleistung, nämlich die Realisierung z. B. eines sozialen Wohnungsbaus, von allgemeinem öffentlichem Interesse ist und daher eine Kaufpreisdämpfung rechtfertigt. Diese Begründung muss nachvollziehbar und prüffähig beim Verkäufer aktenkundig gemacht werden (siehe 3.).

Bereiche für Qualitätskriterien:

Schwerpunkt 1 Wohnungspolitik
Schwerpunkt 2 Städtebau / Quartier

Schwerpunkt 3 Architektur / Funktion
Schwerpunkt 4 Ökologie / Energie / Verkehr

Kriterien für die Konzeptvergabe – Beispiel für die Gewichtung: Baufeld 10 im „Wohnpark am Ebenberg“ Landau

Konzeptqualität

Städtebauliche Qualität	insgesamt 30 %
Städtebauliche Planung	15 %
Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange	10 %
Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit	5 %
Image und Innovation	insgesamt 20 %
Architektursprache	15 %
– Einhaltung gestalterische Vorgaben z.B. maßstäbliche, angemessene Gebäudekubatur und Dachform; Konzept zum ruhenden Verkehr	
Nahmobilität	5 %
Soziale Kriterien	insgesamt 50 %
Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen	15 %
Verteilung der Sozialwohnungen auf dem Baufeld	10 %
Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung	10 %
Wohnqualität / Wohnformen	15 %



Um für die Beteiligten in einem solchen Verfahren eine transparente Grundlage zu schaffen, sollten auch für Konzeptvergaben elementare Grundsätze geregelt und beachtet werden.

5. Grundsätze der Konzeptvergabe

Um für die Beteiligten in einem solchen Verfahren eine transparente Grundlage zu schaffen, sollten auch für Konzeptvergaben elementare Grundsätze geregelt und beachtet werden:

- Gleichbehandlung aller Bieter
- Klare und eindeutige Aufgabenstellung
- Veröffentlichung der Qualitätskriterien mit Gewichtung
- Kompetente Jury
- Gegebenenfalls Anonymität der eingereichten Konzepte
- Dokumentation einer transparenten, nachvollziehbaren Entscheidung

Erläuterung einiger zentraler Aspekte:

Gleichbehandlung

Die Bieter werden beim Zugang zum Verfahren und im Verfahren gleichbehandelt. Für alle Bieter gelten die gleichen Bedingungen und Fristen. Ihnen werden die gleichen Informationen jeweils zum gleichen Zeitpunkt übermittelt.

Aufgabenstellung

In der Ausschreibungsunterlage werden die Aufgabe und die Bedingungen klar und eindeutig beschrieben. Die Anforderungen und Zielvorstellungen werden definiert und Anregungen benannt. Es wird festgelegt, ob und ggf. welche bindend bezeichnete Vorgaben es gibt, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss führt. Die zu erbringenden Leistungen und die Kriterien mit Gewichtung zur Beurteilung der Entwurfsvorschläge werden benannt.

Jury

Die qualitative Beurteilung der Konzepte erfolgt durch eine kompetent besetzte und in ihrer Zusammensetzung an der jeweiligen Aufgabe orientierte Jury. Externe Jurymitglieder sind persönlich unabhängig von Auftraggeber und Teilnehmern / Bietern. Die Jury tagt in der Regel nicht öffentlich. Die Mitglieder des Gremiums werden bereits in der Bekanntmachung genannt.

Eine beispielhafte Zusammensetzung könnte sein:

- Vertreter der Politik
- Vertreter der beteiligten Fachämter, ggf. Planungsdezernent, ggf. Fachausschuss
- mind. 3 Fachleute, die als unabhängige Stadtplaner oder Architekten beraten

zu Städtebau / Quartier sowie Funktion / Architektur

- ggf. Fachleute für innovative Wohnprojekte / Ökologie / Energie / Verkehr ...

Anonymität

Im Rahmen des Bewerbungs- und Auswahlverfahrens werden Bieter ausgewählt, die Namen der Bieter sind bekannt. Die Konzepte der Bieter können anonym, ohne namentliche Kennzeichnung eingereicht und bewertet werden. Diese Vorgehensweise verbürgt die größtmögliche Neutralität. Nach der Entscheidung der Jury wird die Anonymität aufgehoben. Hintergrund ist, dass die Jury ausschließlich über die Qualität der Konzepte befindet und nicht über Personen. Neben einer anonymen Einreichung der Konzepte ist es auch möglich, den Bietern die Gelegenheit zu geben, ihr Konzept der Jury vorzustellen.

Dokumentation / Öffentlichkeit

Die Ergebnisse einer Jurysitzung werden ausführlich protokolliert und das Protokoll zusammen mit allen eingereichten Konzepten nach der Entscheidung öffentlich gemacht, so dass der Diskussionsprozess und die Abstimmungsergebnisse nachvollziehbar beurteilt werden können.

Mit der Ausstellung der eingereichten Konzepte können Transparenz und Akzeptanz des Ergebnisses gegenüber der Bürgerschaft und den (unterlegenen) Bietern unterstützt werden. Bereits in der Ausschreibung sollte aufgenommen werden, dass sich die Bieter mit Abgabe eines Angebots mit der (anonymisierten) Ausstellung der eingereichten Konzepte einverstanden erklären.

Selbstverpflichtung der Kommune

Mit dem Beschluss, die Grundstücksveräußerung über Konzeptvergabe durchzuführen, sichert die Kommune ihre Bindung an die Bedingungen der Konzeptvergabe zu.



Mit dem Beschluss, die Grundstücksveräußerung über Konzeptvergabe durchzuführen, sichert die Kommune ihre Bindung an die Bedingungen der Konzeptvergabe zu.

6. Verfahrensablauf

Wertermittlung und Beratung

Vor dem offiziellen Start ist es notwendig, den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln. Dieser Wert bildet bei einer Konzeptvergabe ohne Kaufpreisangebot den Festpreis, bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreisangebot den Mindestpreis ab.

Die Architektenkammer Rheinland-Pfalz bietet eine Erstberatung zur Durchführung einer Konzeptvergabe an. Entsprechende Abstimmungen können parallel zur Verkehrswertermittlung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Städtebauförderung kann geprüft werden, ob im Einzelfall auch das Verfahren der Konzeptvergabe in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks gefördert werden kann.

Darüber hinaus wird die Vorbereitung und Begleitung der Konzeptvergabe durch ein externes, qualifiziertes Betreuungsbüro empfohlen.

Einbindung kommunaler Gremien

Zur frühzeitigen Einbindung kommunaler Gremien wird empfohlen, die Durchführung der Konzeptvergabe mit allen Rahmen-

bedingungen, Kriterien und deren Gewichtung z. B. in Fachausschüssen und/oder Rat zu beschließen. Dies gilt insbesondere, da beim abschließenden Verkauf der Liegenschaft mit Bauverpflichtung i. d. R. ein Gremienbeschluss auf Basis der Gemeindeordnung / Hauptsatzung der Kommune erforderlich ist. Mit der frühzeitigen Beschlussfassung zum Verfahren tritt eine politische Selbstbindung an das gewählte Ausschreibungsverfahren ein.

Bekanntmachung / Auswahlverfahren

Nach Klärung der Rahmenbedingungen und Formulierung der Aufgabenstellung mit Festlegung der Kriterien startet das Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung z. B. im Amtsblatt oder der Tageszeitung, auf der Homepage der jeweiligen Kommune sowie auf weiteren Portalen.

Zulassung: Zum Verfahren zugelassen wird, wer die formulierten Zulassungskriterien (Ausschlusskriterien) ohne Ausnahme erfüllt.

Qualitätskriterien: Die im Vorfeld individuell definierten Qualitätskriterien werden mit Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung in der Bekanntmachung veröffentlicht. Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung oder ein Betreuungsbüro vorgeprüft und durch eine Jury bewertet.

Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquien

Innerhalb der Bewerbungsfrist (2–3 Monate) können in einer Auftaktveranstaltung oder in Kolloquien Fragen zur zu vergebenden Liegenschaft und zu den Kriterien erörtert werden. Die Ausschreibungsunterlagen werden hierbei vorgestellt und es können Fragen zum Kriterienkatalog geklärt werden. Die Ergebnisse werden in Protokollen festgehalten, die Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen werden.

Jurysitzung

Die Jury entscheidet nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Um der Jury eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Konzepte zu ermöglichen, ist eine vergleichende Vorprüfung aller Konzepte im Vorfeld notwendig. Nach der Entscheidung werden die

Bieter unmittelbar informiert. Die Jury kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren. Eine angemessene Frist wird hierfür festgelegt.

Bekanntgabe der Entscheidung

Es ist sicherzustellen, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt. Die Entscheidungen werden ausführlich in einem Protokoll dokumentiert und gehen allen Teilnehmern zu.

Abschluss / Absicherung

Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter / der Bietergemeinschaft anhand gegeben, damit diese(r) für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt je nach Komplexität der Aufgabe für einen Zeitraum zwischen 1 bis max. 2 Jahren, in dem das

Grundstück der Kommune keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden „Meilensteine“ vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Werden wesentliche Bestandteile der Bewerbung verändert, kann der Grundstücksverkäufer seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen (z. B. aktuell gültige EnEV, planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben). Darüber hinaus werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierter städtebaulicher Vorgaben, spätere Nutzungskonzepte, eine Bauverpflichtung bis zu einem definierten Zeitpunkt und die Errichtung des sozial geförderten Wohnungsbaus in der jeweils festgelegten Quote.

Der endgültige Verkauf (oder die Verpachtung) erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist. Der Kaufvertrag wird aufgesetzt und die notarielle Beurkundung kann erfolgen.

Die Absicherung der Planungsqualität im Kaufvertrag sollte mit dem beurkundenden Notar oder spezialisiertem Rechtsanwalt abgestimmt werden. Der Kaufvertrag muss Regelungen enthalten, die die Umsetzung der mit dem Grundstück verbundenen städtebaulichen und stadtplanerischen Ziele vorsieht.

Ob eine Vertragsstrafe, (Bank-) Bürgschaft, Eintragung von Dienstbarkeiten und Baulasten, Patronatserklärung, dinglich gesicherte Ankaufs- oder Wiederverkaufsrechte oder Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung sinnvoll ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden und sollte vor allem auch unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit zulässiger Sicherungen bearbeitet werden.



Die Absicherung der Planungsqualität im Kaufvertrag sollte mit dem beurkundenden Notar oder spezialisiertem Rechtsanwalt abgestimmt werden.

Verfahrensverlauf – Konzeptvergabe

1. Feststellung und Beschluss des **Verfahrens** und der **Kriterien** mit Gewichtung zur Grundstücksveräußerung



2. Öffentliche Ausschreibung – **Bekanntmachung**



3. Prüfung der Zulassung – **Auswahl der Teilnehmer**



4. Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium



5. Erarbeitung – **Einreichung Konzepte**

Berücksichtigung qualitativer Kriterien, z. B.: – Städtebauliche Vorgaben / Gestaltqualität – Wohnungspolitische Vorgaben – Energetische Vorgaben



6. Vorprüfung der Konzepte



7. Jury – Bewertung der Konzepte



8. Angebot



9. Ggf. Verhandlungsgespräche



10. Grundstücksvergabe



Optimierung der Planung

Ansprechpartner und weitere Hinweise

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Marion Renn-Dietrich
Hindenburgplatz 6, 55118 Mainz
Tel.: 06131 9960-0
Fax: 06131 614926
E-Mail: renn-dietrich@akrp.de
Internet: www.diearchitekten.org

Städtetag Rheinland-Pfalz

Kornelia Schönberg
Freiherr-vom-Stein-Haus
Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz
Tel.: 06131 28644-450
Fax: 06131 28644-480
E-Mail: schoenberg@staedtetag-rlp.de
Internet: www.staedtetag-rlp.de/

Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz

Ralf Bitterwolf
Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz
Tel.: 06131 2398-115
Fax: 06131 2398-9115
E-Mail: rbitterwolf@gstbrp.de
Internet: www.gstb-rlp.de

Landkreistag Rheinland-Pfalz

Jürgen Hesch
Deutschhausplatz 1, 55116 Mainz
Tel.: 06131 28655-218
Fax: 06131 28655-228
E-Mail: juergen.hesch@landkreistag-rlp.de
Internet: www.landkreistag-rlp.de

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD)

Christof Pause
Referat Kommunalaufsicht
Tel.: 0651 9494-0
Internet: www.add-rlp.de

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD)

Rainer Hub
Referat Kommunale Entwicklung, Sport und Denkmalschutz
Tel.: 0651 9494-0
Internet: www.add-rlp.de

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz

Andreas Kühn (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz)
Kaiser-Friedrich-Straße 5, 55116 Mainz
Tel.: 06131 164125
E-Mail: andreas.kuehn@fm-rlp.de
<https://fm-rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

Forschungsprojekt des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung zu Konzeptvergaben

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/start-node.html>

Land Hessen / Hessischer Städtetag / Hessischer Städte- und Gemeindebund / Hessischer Landkreistag / KPMG

„Handbuch Europäisches Beihilferecht“
<https://wirtschaft.hessen.de/presse/infomaterial/11/handbuch-europaeisches-beihilferecht>

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz

„Kommunale Grundstücksgeschäfte und Konzeptvergaben – Hinweise zu vergabe- und baurechtlichen Aspekten sowie zum EU-Beihilferecht und Gemeinderecht“
<https://fm-rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen-und-bauen/>

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

Broschüre „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen“
<http://verein.fgw-ev.de/service-und-publikationen/publikationen.html>

Impressum

Herausgeber:

Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Städtetag Rheinland-Pfalz
Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
Landkreistag Rheinland-Pfalz

Redaktion:

Edda Kurz, Vizepräsidentin Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Dr. Elena Wiezorek, Hauptgeschäftsführerin Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Marion Renn-Dietrich, Referentin Architektenkammer Rheinland-Pfalz
Kornelia Schönberg, Referentin Städtetag Rheinland-Pfalz
Ralf Bitterwolf, Referent Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
Jürgen Hesch, Beigeordneter Landkreistag Rheinland-Pfalz

Wir danken der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und dem Hessischen Städtetag, auf deren Broschüre diese Ausarbeitung basiert. Bedanken möchten wir uns auch bei der Stadt Landau für die Unterstützung bei der Erstellung der Broschüre.

Grafik-Design, Layout, Satz

Agentur 42 oHG | Konzept & Design
www.agentur42.de

Druck

Druckerei Schwalm, Mainz

Bildnachweis

Titelbild: © Kai Mehn
Seite 5–21: Ausschnitte von Wettbewerbsplänen und Visualisierungen des Projekts Baufeld 10, Wohnpark am Ebenberg in Landau: © BAU4 Architekten GmbH, Alter Schlachthof 47, 76131 Karlsruhe

Redaktioneller Hinweis

Im Interesse der Leserinnen und Leser dieser Publikation wird dem Textfluss und einer guten Lesbarkeit höchste Priorität eingeräumt. Die Formulierung Architekt, Innenarchitekt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, sowie Bauherr schließt die männliche, wie auch die weibliche (Berufs-) Bezeichnung mit ein.

Stand: Mai 2019

