



# Strategiedialog

BEZAHLBARES WOHNEN UND INNOVATIVES BAUEN



BW

PRÄAMBEL KONZEPTVERGABE

01



# ÜBERSICHT

01

PRÄAMBEL  
KONZEPTVERGABE

02

MINDESTINHALTE  
KONZEPTVERGABE

03

VERFAHRENSSCHRITTE  
KONZEPTVERGABE

04

ALLGEMEINE STRUKTUR  
KONZEPTVERGABE

05

MUSTERBEISPIEL  
KONZEPTVERGABE

06

CHECKLISTE  
KONZEPTVERGABE



## DIE UNTERARBEITSGRUPPE

Dr. Iris Beuerle  
VBW Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Axel Burkhardt  
Stadt Tübingen Universitätsstadt

Dr. Fred Gresens  
Mittelbadische Baugenossenschaft eG

Julia Hartmann  
Stadt Tübingen Universitätsstadt

Mathias Heinzler  
Baupilot GmbH

Daniela Keck  
Geschäftsstelle Strategiedialog  
„Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“

Gerald Lipka  
BFW Landesverband Freier Immobilien  
und Wohnungsunternehmen BW e.V.

Christian Manz  
Gemeindetag Baden-Württemberg

Sabrina Münzer  
Ministerium für Landesentwicklung  
und Wohnen Baden-Württemberg

Birgit Priebe  
Stadtverwaltung Remseck am Neckar

## PRÄAMBEL

Mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) geht die Landesregierung große Herausforderungen an. Die übergeordneten Ziele lauten:

- bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erschließen
- das Bauen ökologischer zu machen und den in Zukunft weiter steigenden Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen
- die Digitalisierung und Transformation der Bauwirtschaft voranzutreiben, um das Planen und Bauen innovativer zu gestalten und dabei dem Fachkräftemangel entschieden zu begegnen

Im Rahmen der Sitzungen des SDB waren sich alle teilnehmenden Gruppierungen einig, dass die Konzeptvergabe ein adäquates Mittel darstellt, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen und gleichzeitig die Qualität der Bebauung sowie die strategischen Ziele der Kommunen zu fördern. Die erarbeiteten Papiere sollen als Leitfaden und Orientierungshilfe dienen. Jedes Verfahren einer Konzeptvergabe ist individuell auf die konkrete Situation und die individuellen Rahmenbedingungen anzupassen.



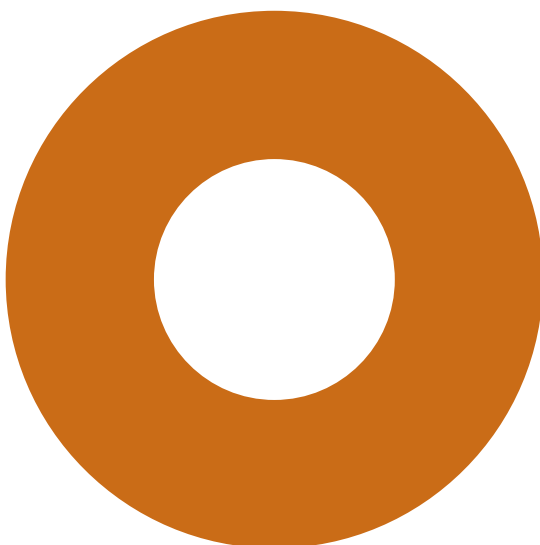
## WARUM KONZEPTVERGABE?

Es existieren viele Dokumente zum Thema, die hier auch in Teilen zitiert werden. Ziel des in der AG Kommunaler Werkzeugkasten formulierten Projektes „Konzeptvergabe light“ ist jedoch nicht, ein weiteres Dokument zu schaffen, sondern eine Handreichung für die praktische Umsetzung zu geben. Dabei sollen eine schnelle, transparente und kostengünstige Umsetzung im Vordergrund stehen.

Mit dem Instrument der Konzeptvergabe werden Kommunen in die Lage versetzt, über das einzelne Grundstück hinausreichende Strategien der Stadtentwicklung zu verfolgen. Mögliche Aufgabenstellungen, die in die Auslobung des Wettbewerbs um die besten Konzepte aufgenommen werden können, sind z. B. die Schaffung günstigen Wohnraums. Ein Konzeptvergabe-Verfahren hat nicht nur den Anspruch, eine Bauherrin oder einen Bauherrn auszuwählen, sondern versteht sich als ein Ideenwettbewerb, der im Idealfall am Beispiel des ausgeschriebenen Grundstücks neue Lösungen kreiert. Gerade bei komplexeren planerischen Aufgabenstellungen ist die Konzeptvergabe daher ein hilfreiches Instrument.

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden Grundstücke an denjenigen Bietenden veräußert, der im Rahmen eines wettbewerbsrechtlichen Verfahrens das qualitativste Konzept vorlegt. Damit ist nicht ausschließlich der Kaufpreis ausschlaggebend für den Zuschlag, sondern ein ganzes Set von konzeptionellen Kriterien, das ökologische, soziale, wohnungs- und städtebauliche Aspekte beinhalten kann.

In der praktischen Umsetzung erfordert die Konzeptvergabe von der Ausloberin in einem ersten Schritt, die Ziele und Wünsche zu definieren, die auf dem Grundstück realisiert werden sollen. Hierüber muss sich die Kommune bzw. die Eigentümerin oder der Eigentümer des zu vergebenden Grundstücks selbst klar werden, muss mögliche Konflikte mit Gegebenheiten des Grundstücks oder angrenzenden Interessen abklären und das alles in einer möglichst detaillierten Projektbeschreibung festhalten.



## AKTUELLE PROBLEMSTELLUNGEN

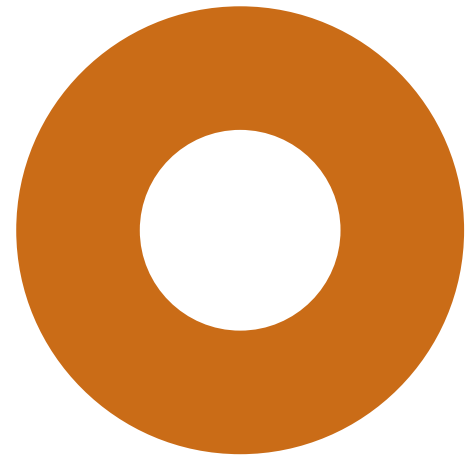
Vor allem kleinere Kommunen zögern, das Instrument der Konzeptvergabe anzuwenden, da sie rechtliche Unsicherheiten erwarten und zudem befürchten, ein aufwendiges und kostenintensives Verfahren durchlaufen zu müssen.

Von Seiten der Investoren wurde angemerkt, dass die Konzeptvergaben häufig zu komplexe Forderungskataloge beinhalten, die sich auf den Wunsch nach kostengünstigem Bauen und bezahlbarem Wohnraum kontraproduktiv auswirken.

Zudem folgen die Auslobungen keiner allgemeingültigen Struktur, was zu einem deutlichen Mehraufwand bei der Bearbeitung für die Teilnehmer führt und auch wenig Transparenz für interessierte Ausloberinnen bietet.

Die UAG-Konzeptvergabe wurde deshalb beauftragt, Kriterien für eine „Konzeptvergabe light“ zu entwickeln. In der UAG wurden folgende Punkte als relevant angesehen, die eine Handreichung für das Verfahren darstellen. Für diese wurden jeweils einzelne Papiere erstellt:

- Mindestinhalte
- Verfahrensschritte Grobübersicht
- allgemeine Struktur
- Musterbeispiel
- Checkliste Konzeptvergabe ausführlich



## BEZAHLBARES WOHNEN SETZT BEZAHLBARES BAUEN VORAUS.

Im Rahmen der Bearbeitung und im Austausch mit den Ergebnissen anderer Arbeitsgruppen haben sich u. a. folgende Kriterien als maßgeblich für die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum herauskristallisiert und werden den Ausloberinnen einer Konzeptvergabe zur Beachtung empfohlen.

- Frühzeitige Klärung rechtlicher und grundstücksbezogener Rahmenbedingungen. Für kostengünstiges Bauen und ein konkretes Angebot sind ein klarer zeitlicher Rahmen von der Vergabe bis zur Realisierung erforderlich.
- Grundstückskaufpreis als Festpreis definieren: Empfohlen wird, einen Festpreis festzusetzen, der sich am Bodenrichtwert des Grundstücks orientiert. Der Preis fällt dann komplett aus der Bewertungsmatrix heraus. Die Qualität des Konzeptes ist ausschlaggebend und für die Investoren besteht eine eindeutige Grundlage der Kalkulation
- Festlegung einer Sozialquote als Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum: Empfohlen wird eine Mindestquote (s. Mindestinhalte) festzulegen, diese kann regional abhängig gestaltet sein. Wird im Verfahren eine höhere Quote vom Investor angeboten, kann diese positiv in die Bewertung einfließen
- Mindestforderung Stellplätze gemäß LBO bzw. wenn möglich, weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Die Herstellung von Stellplätzen (vor allem in TGs) hat sich in einigen Arbeitsgruppen als einer der Kostentreiber herausgestellt und verteuert das Bauen und Wohnen

- Guter Energieeffizienzstandard – kein Maximalstandard; bei maximalen Anforderungen sind zum einen die Baukosten kontraproduktiv für bezahlbares Bauen, aber auch die Folgekosten der technischen Einrichtung wirken sich negativ für den Nutzer aus.
- Bewusste Entscheidung über den planungsrechtlichen Rahmen: Ein offener planungsrechtlicher Rahmen ermöglicht verschiedene Bauformen und Materialität (z.B. Modulbauweise, serielles Bauen) und kann das bezahlbare Bauen befördern. Mit der Entscheidung für einen Investor kann das Planungsrecht auf das Konzept abgestimmt und parallel entwickelt werden. Basis der Entscheidung sollte dann ein ausführliches Planungskonzept der Bewerber sein.
- Enge planungsrechtliche Vorgaben ermöglichen weniger Flexibilität, senken jedoch die Hürden für Bewerber, da die Entscheidung auf Basis einer Konzeptskizze getroffen werden kann. Je nach Zielen der Konzeptvergabe kann so das Bewerberfeld beeinflusst werden. Bestimmte Projektträger, wie z.B. Bürgerprojekte oder junge Genossenschaften, profitieren besonders von einer niedrigschwelligen Auslobung.



**Baden-Württemberg**  
**Ministerium für Landesentwicklung**  
**und Wohnen**