

13.10.2022

Anlage 2 zur Mag.-Vorlage
Nr.

Amt für Planen und Bauen
Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Offenbach
am Main

OF

RICHTLINIE „KONZEPTVERFAHREN“

zur Vergabe städtischer Grundstücke für gemeinschaftliches Wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

I	ANLASS UND ZIELSETZUNG	3
1	Kostengünstiges Wohnen und Wohnen für unterdurchschnittlich versorgte Zielgruppen	3
2	Gemeinwohlorientierung und soziale Teilhabe	4
3	Umweltschutz und Anpassung an den Klimawandel	4
4	Rechtsrahmen	4
II	ART UND VERFAHREN DER GRUNDSTÜCKSVERGABE	6
1	Verfahren der Vergabe	6
2	Voraussetzungen und Form der Bewerbung	6
3	Art der Grundstücksvergabe	6
4	Zeitlich befristete Anhandgabe	7
5	Bauverpflichtung	7
III	BEWERTUNGSKRITERIEN UND AUSWAHLGREMIUM	8
1	Bewertungskriterien	8
2	Entscheidungsgremium / Auswahlgremium	9

I ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Bevölkerung der Stadt Offenbach am Main wächst und die Struktur der Haushalte verändert sich, auch demografisch bedingt, kontinuierlich. Insbesondere Einpersonenhaushalte nehmen zu, unter denen viele Menschen auch nach der Auflösung ihres früheren familiären Zusammenlebens nach einer Wohnform in fester sozialer Gemeinschaft suchen. Dieser Trend sowie das Ansteigen der Wohnkosten lassen den Bedarf nach Ergänzungen zu herkömmlichen, zumeist an Familien ausgerichteten Wohnformen wachsen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen diesem Wandel z. B. mit einer Reduktion des persönlichen Wohnflächenanteils durch ein Angebot gemeinschaftlich genutzter Flächen Rechnung. Die Organisation der Gemeinschaften in nicht renditeorientierten Rechtsformen sichert zudem dauerhaft bezahlbare Wohnkosten.

Die Stadt Offenbach will dem Bedarf nach alternativen Wohnformen Rechnung tragen. In diesem Sinne wurde die Vorbildfunktion gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt Offenbach vom 24.02.2011 ausdrücklich herausgestellt und deren weitere Verbreitung empfohlen. Bis dahin einziges erfolgreich umgesetztes Referenzprojekt war das Mehrgenerationenhaus des Vereins „Lebenszeiten“ in der Weikertsblochstraße.

Leider konnten sich Initiativen für gemeinschaftliche Wohnkonzepte in Offenbach bisher noch nicht in wünschenswerter Verbreitung entfalten. Gründe sind der hohe Arbeits- und Abstimmungsaufwand für die Beteiligten in Verbindung mit einer langen Vorlaufzeit sowie die fehlende Verfügbarkeit geeigneter finanzierbarer Grundstücke. Mit dem Beratungsangebot des Landes für gemeinschaftliche Wohnprojekte besteht nun eine Serviceleistung, die den zahlreichen interessierten Gruppen eine immaterielle Unterstützung bei der Realisierung ihrer Konzepte zugutekommen lässt. Spezialisierte Beratungserfordernisse beispielsweise durch Juristen bei der Bildung der jeweils geeigneten Organisationsstruktur o. ä. können im Einzelfall durch die Wohnbauförderung der Stadt Offenbach am Main bezuschusst werden. Mit diesem Rüstzeug besteht ein Instrumentarium der beratenden Unterstützung interessierter Gruppen.

Diese Richtlinie schafft die Grundlage, entsprechenden gemeinschaftlichen Wohnkonzepten geeignete städtische Grundstücke zugänglich zu machen. Hierzu ist ein wettbewerbliches Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke vorgesehen, dessen Regelungen nachfolgend beschrieben werden. Die Stadt möchte damit Initiativen für gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen, die sich durch besondere Qualitäten und Mehrwerte für die Stadtgesellschaft auszeichnen.

1 Kostengünstiges Wohnen und Wohnen für unterdurchschnittlich versorgte Zielgruppen

Gemäß Wohngipfel des Bundes vom 21.09.2018 unterstützt der Bund die Städte mit einer Bandbreite von Maßnahmen zur Förderung des kostengünstigen Wohnens, wie sie bereits 2015 im Endbericht des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufgezeigt wurden. U. a. sind die Kommunen befugt, bei der Veräußerung von Baugrundstücken vom Höchstwert abzuweichen, „wenn aus übergeordneten Gründen ein niedrigerer Preis gerechtfertigt ist. [Damit besteht bei der Vergabe städtischer Grundstücke] ... die Möglichkeit, sowohl den Preis als auch den Käuferkreis zu gestalten.“¹.

¹ Zitat aus: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht der Baukostensenkungskommission, 2015, S. 50

Die nicht renditeorientierten Rechtsformen gemeinschaftlicher (meist genossenschaftlicher) Baugruppen / Wohnformen ermöglichen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auf preisreduziertem Baugrund. Im Gegenzug zur kostengünstigen Vergabe von Immobilien leistet die Zielgruppe einen nicht rentierlichen Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaft, der Gesellschaft oder der Umwelt.

Die Umsetzung von Wohnprojekten für finanzschwache Einkommensschichten wird zusätzlich durch die Förderprogramme des Landes zur sozialen Mietwohnraumförderung (Förderung geringer und mittlere Einkommen, Modellprojekte und studentische Haushalte) unterstützt. Der Einsatz von Wohnbaufördermitteln kann mit der vergünstigten Vergabe von Wohnbaugrundstücken im Rahmen von Konzeptverfahren verbunden werden, ist jedoch keine Voraussetzung.

2 Gemeinwohlorientierung und soziale Teilhabe

Konzeptionelle Ansätze von Wohnprojekten mit gemeinwohlorientierten Zielen sind z. B.

- die Schaffung von inklusivem Wohnraum durch eine über die gesetzlichen Anforderungen und Vorgaben der Förderprogramme hinausgehende Barrierefreiheit oder
- Wohnkonzepte zur Stärkung des generationenübergreifenden Zusammenhalts oder
- die soziale Integration von Geflüchteten und Migranten, oder
- die Schaffung von über die Nachbarschaft der Wohngruppe in das Quartier ausstrahlenden Angeboten aus o. g. Zielen oder nicht rentierlicher Kunst und Kultur.

3 Umweltschutz und Anpassung an den Klimawandel

Das gemeinschaftliche Wohnkonzept kann auch der Realisierung von Maßnahmen zur Schonung von Klima und Umwelt dienen. Voraussetzung ist, dass die baulichen Maßnahmen über die gesetzlichen Anforderungen hinausreichen und eine Erfahrungsvermittlung im Rahmen eines Kommunikationskonzepts zur Öffentlichkeitsarbeit über angestrebte Ziele und umgesetzte Maßnahmen erfolgt. Sie können abzielen auf

- die Reduzierung von Versiegelung und Flächenverbrauch,
- CO²-emissionsfreie / -arme und innovative energetische Konzepte,
- ein ressourcenschonendes Regenwassermanagement,
- zukunftsweisende, ggf. autofreie Mobilitätskonzepte,
- die Verwendung ressourcenschonender Baumaterialien

oder sonstige Nachhaltigkeitsansätze.

4 Rechtsrahmen

Die vergünstigte Überlassung städtischer Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnkonzepte basiert auf der Ausnahmeregelung des § 109 Abs. 3 der Hessischen Gemeindeordnung. In jedem einzelnen Fall ist demnach zu prüfen und zu dokumentieren, dass die Gemeinde die Grundstücke in absehbarer Zeit nicht zur Erfüllung ihrer Aufgaben braucht und ein öffentliches Interesse vorliegt, das die vergünstigte Immobilienbereitstellung rechtfertigt. Bei Vergaben an

Unternehmen im Sinne des Art. 107 Abs. 1, Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sind zudem evtl. beihilferechtliche Konsequenzen zu beachten.

II ART UND VERFAHREN DER GRUNDSTÜCKSVERGABE

1 Verfahren der Vergabe

Die Stadt Offenbach am Main veröffentlicht auf der Internetseite der Stadt sowie ggf. zusätzlich bei öffentlichen Veranstaltungen (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, Veranstaltungen der Stadt Offenbach am Main o. ä.) Exposés der Grundstücke, die Konzeptverfahren zugänglich gemacht werden. Binnen der dort angegebenen Frist reichen Initiativgruppen ihre Bewerbung beim Magistrat der Stadt Offenbach am Main, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, ein und stellen sich einem zweistufigen wettbewerblichen Auswahlverfahren.

Aufgrund der schriftlichen Bewerbung erfolgt nach der Prüfung der Eignungskriterien eine Erstbewertung der Konzepte durch das unter III Ziffer 3 genannte Gremium, was ggf. zu einer Reduzierung der Bewerber führen kann. Im weiteren Verfahren nicht berücksichtigte Gruppen werden über die Entscheidungsgründe informiert und sogleich qualifiziert, sich bei evtl. weiteren Vergabeverfahren erneut zu beteiligen.

Bis zu fünf Gruppen werden anschließend zur Vorstellung ihrer Konzepte zu einem Präsentationsgespräch mit Rückfragerunde eingeladen.

Beide Stufen dieses wettbewerblichen Verfahrens werden protokolliert und die Entscheidung den Bewerbergruppen transparent vermittelt.

2 Voraussetzungen und Form der Bewerbung

Zur Bewerbung um ein städtisches Grundstück zur Verwirklichung eines gemeinschaftlichen Wohnkonzepts sind Baugemeinschaften zugelassen, die aus mindestens drei Haushalten sowie mindestens fünf Personen bestehen, die nicht miteinander verwandt sind² sowie Genossenschaften und Vereine.

Voraussetzung der Bewerbung ist die fristgemäße Vermittlung eines nach den inhaltlichen Zielen der Stadt bewertbaren Realisierungskonzepts zu dem von der Stadt vorgegebenen Stichtag. Die Beschreibung des Konzepts ist schriftlich einzureichen (Datum des Eingangsstempels bzw. der E-Mail-Zustellung). Die aussagekräftige Beschreibung erfolgt auf Grundlage des hier als Anlage enthaltenen Formblatts.

Aus dem Formblatt soll ersichtlich werden, dass sich die Bewerbergruppe mit den spezifischen, aus ihrem Konzept und dem betroffenen Baugrundstück ableitenden Fragestellungen intensiv auseinandergesetzt hat sowie eine Durcharbeitung innerhalb der Anhandgabe des Grundstücks denkbar ist.

3 Art der Grundstücksvergabe

² Ausgeschlossen sind Verwandtschaften ersten und zweiten Grades sowie Schwiegereltern und –kinder.

Die Stadtverordnetenversammlung hat u. a., mit Beschluss vom 08.02.2018 den Magistrat beauftragt, alternative Wohnformen zu fördern und geeignete Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte anzubieten (<https://pio.offenbach.de/index.php?aktiv=doc&docid=2018-00014697&year=2018&view=>).

Die Grundstücksvergabe erfolgt auf dem Wege des Erbbaurechts. Da verschiedene Baugesellschaften kein Interesse an einer Übernahme im Erbbaurecht hatten, soll nun über eine Konzeptverfahren versucht werden, Interessenten zu finden, die eine Bebauung für gemeinschaftliche Wohnkonzepte realisieren möchten.

4 Zeitlich befristete Anhandgabe

Nach der Entscheidung des Gremiums über den Erstplatzierten wird im Vorfeld einer Grundstücksvergabe nach Ziffer II.3 zwischen Stadt und Initiativgruppe des gemeinschaftlichen Wohnens ein Vorvertrag geschlossen, der der Gruppe den Zuschlag für die Dauer eines Jahres zusichert, damit diese ihre Planung und Finanzierung konkretisieren kann. In dieser Zeit fällt kein Erbbauzins an. Diese einjährige Anhandgabe des Baugrundstücks endet mit der Einreichung eines Bauantrags und der Vorlage einer Finanzierungszusage einer Bank.

Sollte nach Ablauf dieser Frist die Verwirklichung des Projekts nicht verbindlich durch das Vorliegen eines genehmigungsfähigen Bauantrags gesichert werden können und keine Finanzierungszusage einer Bank vorliegen, wird das betroffene Baugrundstück in einem erneuten Konzeptverfahren zugänglich gemacht.

Ab der Anhandgabe ist eine Gebühr in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen, die im Falle des Zuschlags verrechnet wird.

5 Bauverpflichtung

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt gekoppelt an die Bedingung im Erbbaurechtsvertrag, wonach der Heimfall ausgeübt wird, wenn das Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung einer Bebauung zugeführt wird.

III BEWERTUNGSKRITERIEN UND AUSWAHLGREMIIUM

1 Bewertungskriterien

Inhaltliche Kriterien sind

- Nutzerqualität, z. B.
 - o gemeinschaftliche Flächen / Angebote
 - o Verhältnis individuelle Ruhebedürfnisse – gemeinschaftliches Leben
 - o bauliche Anpassungsfähigkeit an geänderte Gruppenzusammensetzung
 - o dauerhafte konzeptionell-inhaltliche Sicherung / Verstetigung
 - o Folgenutzungen bei Scheitern / Beendigung des Konzepts
- städtebauliche Qualität, z. B.
 - o Einfügung in das bauliche Umfeld / planungsrechtliche (Vor-) Prüfungen
 - o Wahrung der regionalplanerischen Mindestdichte von 60 WE/ha
 - o Erschließung
 - o Freiraum und Bezug zum öffentlichen Raum
- gesellschaftliche und sozialräumliche Qualität, z. B.
 - o demographischer und inklusiver Ansatz
 - o Sicherung des kostengünstigen Wohnens
 - o Ausstrahlung in Quartier / Stadtteil- bzw. stadträumlicher Bezug
- architektonische Qualität
- ökologische Qualität, z. B.
 - o energetisches Konzept (ggf. insbesondere der Aspekt der Zukunftsfähigkeit)
 - o ressourcenschonende Bauweise
 - o Wassermanagement
 - o Mobilitätskonzept
- innovative Ideen / Ansätze

Die Glaubwürdigkeit der erfolgreichen Umsetzung des inhaltlichen Konzepts innerhalb des Zeitraums der Anhandgabe fließt ebenfalls nachrangig in die Bewertung ein. Sie könnte sich ausdrücken z. B. in

- einer formalisierten Organisationsstruktur der Gruppe
- einem bestehenden Auftragsverhältnis mit einem Investor, Planer und / oder grundstücksbezogen beauftragten Gutachtern etc.
- dem Vorliegen einer professionellen Vor- oder Entwurfsplanung inklusive Kostenschätzung bzw. -ermittlung oder
- einer professionellen Finanzierungsplanung
- einer plausiblen, differenzierten Zeitplanung: Meilensteine sind z. B. die Vorlage des Bauantrags und der Eingang der Bauverpflichtung

Die Gewichtung der Kriterien wird grundstücksbezogen in den Exposés veröffentlicht.

2 Entscheidungsgremium / Auswahlgremium

Stufe 1

Die eingehenden schriftlichen Bewerbungsunterlagen werden formal auf Vollständigkeit und die Einhaltung der Bewerbungsvoraussetzungen geprüft. Dies erfolgt durch das Amt für Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung und Städtebau, Referat Stadtentwicklung und Wohnbauförderung.

Stufe 2

Anschließend werden die vorliegenden Bewerbungen nach den in III Ziffer 1 beschriebenen Kriterien und der jeweiligen Gewichtung gemäß Exposé bewertet. Dies erfolgt durch ein Auswahlgremium aus je einem Vertreter von

- Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften
- das Amt für Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung und Städtebau
- das Amt für Planen und Bauen, Wohnbauförderung
- Sozialamt, Abteilung Besondere Dienste, Planung und Entwicklung
- Bauaufsichtsamt und Wohnungsaufsicht
- Gestaltungsbeirat der Stadt Offenbach am Main
- Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

Liegenschafts- und Planungsdezernent sind eingeladen, die Sitzung des Auswahlgremiums mit zu begleiten.

Aus den formal zugelassenen Bewerbungen werden die fünf bestplatzierten Initiativgruppen zu Stufe 3 eingeladen. Eventuell aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossene Bewerbergruppen erhalten das Protokoll der Bewertungsrunde der zweiten Stufe.

Stufe 3

Maximal fünf Bewerbergruppen präsentieren sich dem o. g. Auswahlgremium in einem Gespräch. Zeitlicher Rahmen, maximale Teilnehmerzahl und konkrete inhaltliche Anforderungen werden stets im Einladungsschreiben benannt sowie ggf. ein Gesprächsleitfaden zur Verfügung gestellt.

Die sich aus der Jurybewertung ergebende Rangfolge bestimmt über die Anhandgabe des Grundstücks (vgl. II 4).