

# Erfahrungen und Forderungen aus der Praxis einer konzeptgebundenen Bodenvergabe







## Universitätsstadt Tübingen

- 40 km südl. vom Stuttgart
- ca. 90.000 Einwohner (1/4 Studenten) / 40.000 Arbeitsplätze (1/3 Uni / Klinikum)
- Pro Jahr im Schnitt Wachstum um 1.000 Einwohner > Schwarmstadt
- Hohe Preise und hoher Baulandbedarf
- Wenig Möglichkeiten zur Außenentwicklung

# Prinzip Konzeptvergabe

- Konzeptvergabe statt Preiswettbewerb
  - Festpreis
  - Qualitative Kriterien
  - Projekte müssen Beitrag zum Gesamtquartier liefern
- Kleinteilige Parzellierung, Parzellengröße wird im Auswahlprozess festgelegt
- Vergabe vorrangig an bürgerschaftliche Akteure



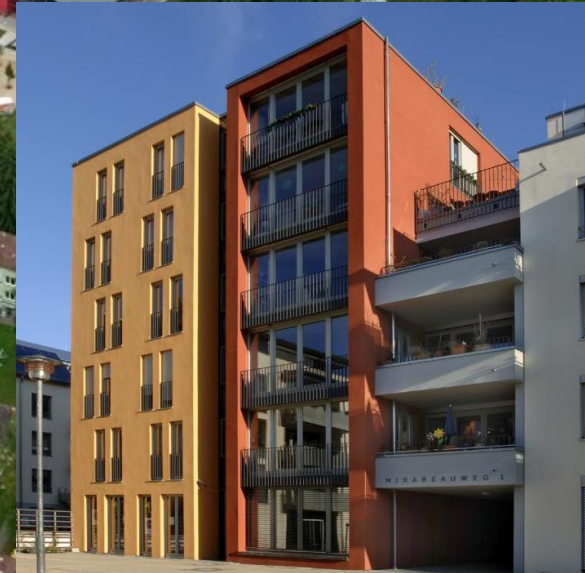


# Hindenburg-Kaserne 1991





# Französisches Viertel



# Fairer Wohnen: Welche Regeln sollen auf Wohnbauflächen in städtischem Eigentum gelten?



**Mindestens 90% des Wohnraums darf nicht über der öüV vermietet werden**

**Insgesamt mindestens 50% der Wohnungen mit langfristigen Mietbindungen deutlich unter öüV.**

Quoten sollen über Projekte hinweg gelten.

## Vergabekriterien

- **Dauerhafte soziale Vielfalt**

**FAIRER WOHNEN: 1/3** geförderter Wohnungsbau, **1/3** stark preisgedämpfter Wohnungsbau, **1/3** preisgedämpfter Wohnungsbau – nur 10 Prozent oberhalb öüV

- **Innovativer, kostengünstiger und nachhaltiger Wohnungsbau**

- **Nutzungsmischung und funktionelle Vielfalt**

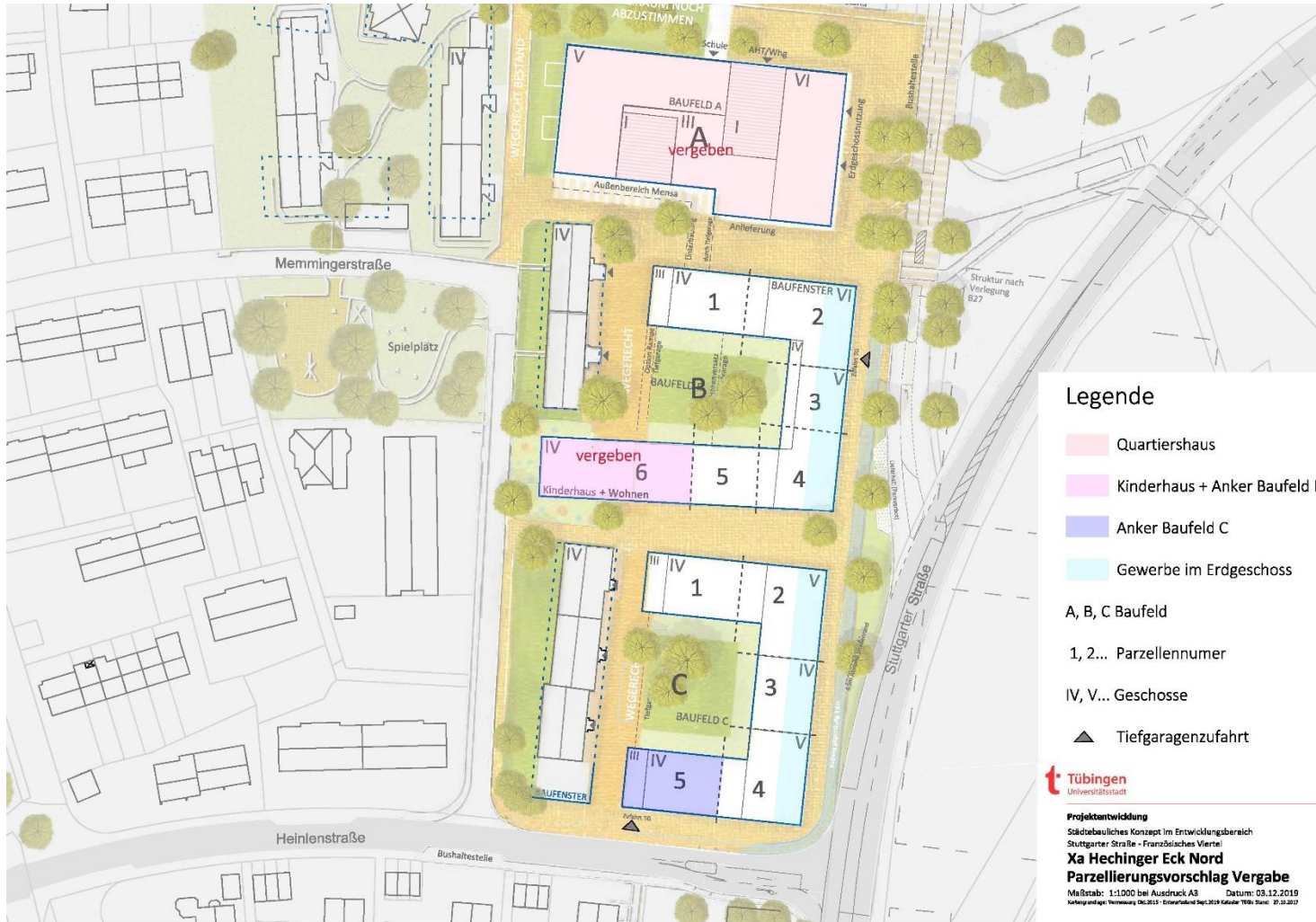
(u. a. Konzept und Qualität der Gewerbeflächen)

- **Schaffung von gemeinschaftlicher Infrastruktur**

- **Realisierungssicherheit**

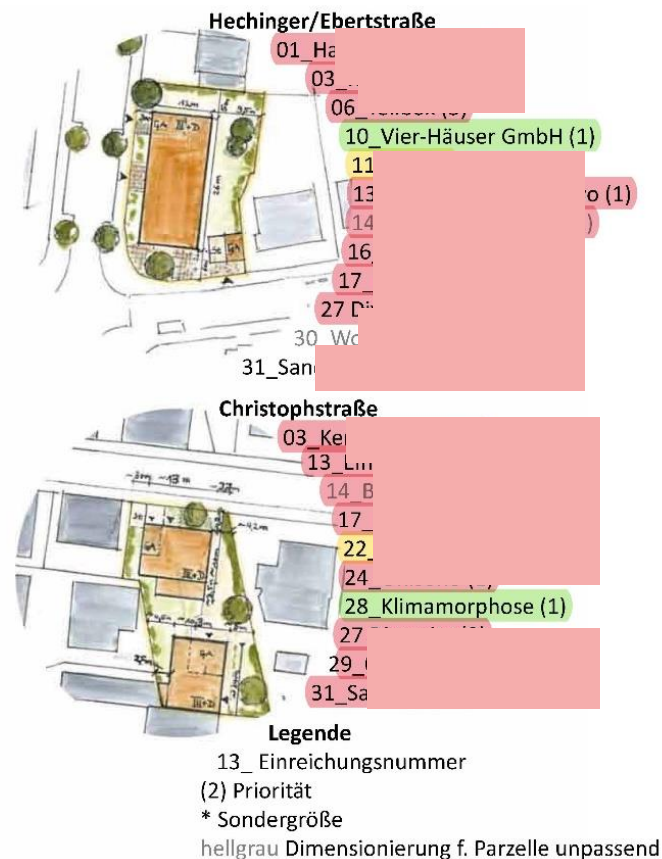
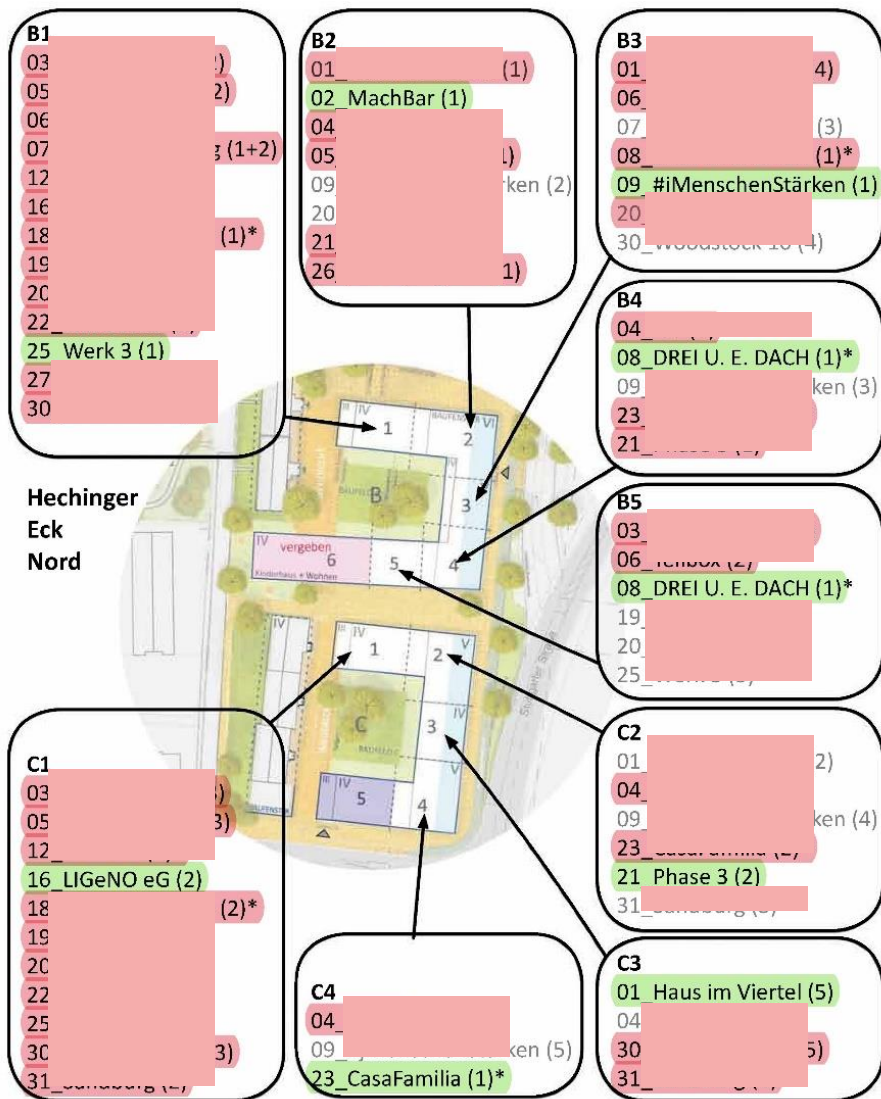


# Beispiel Hechinger Eck Nord (Vergabe April 2021)



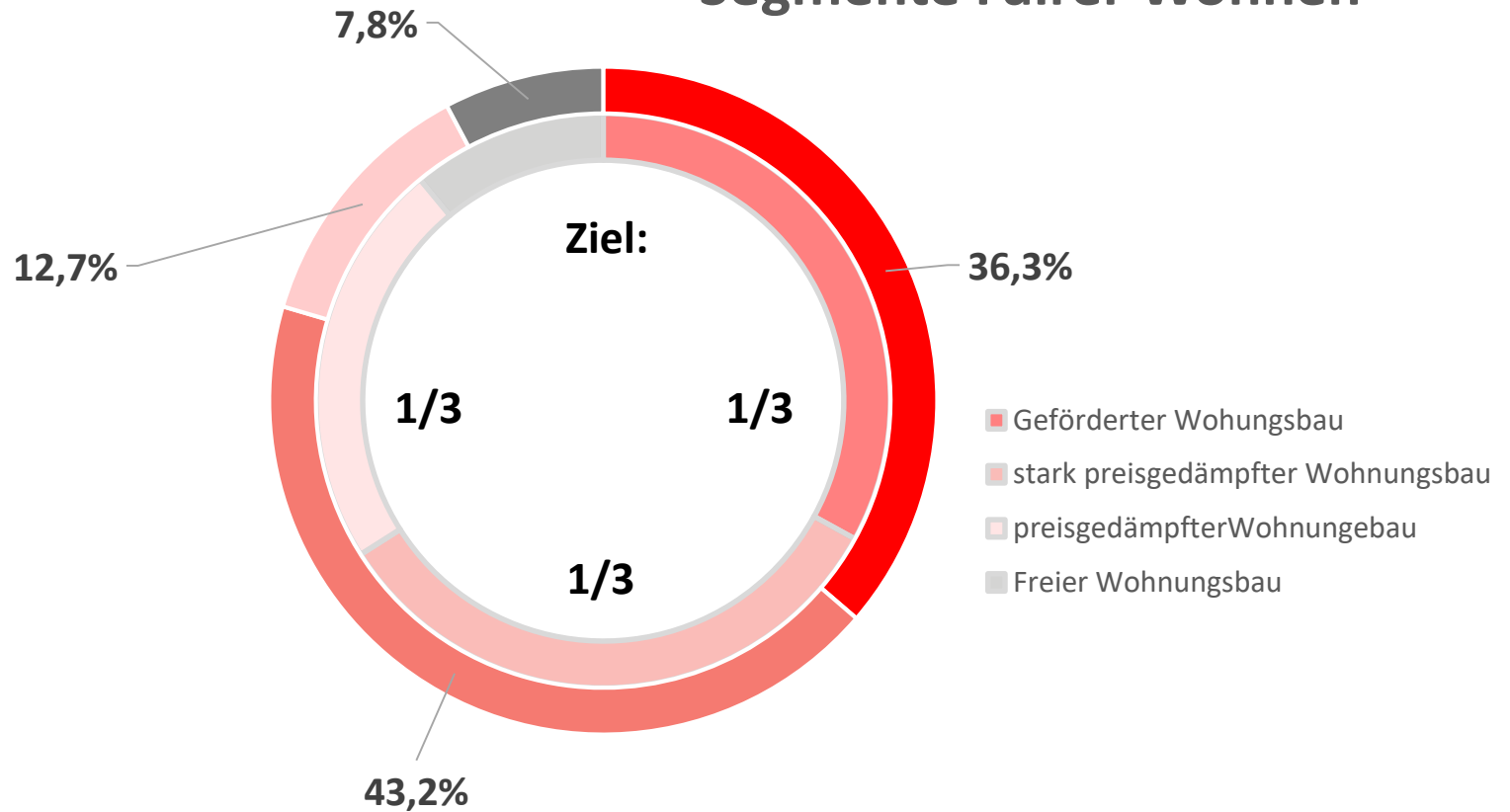


# Hechinger Eck Nord Bewerbungen



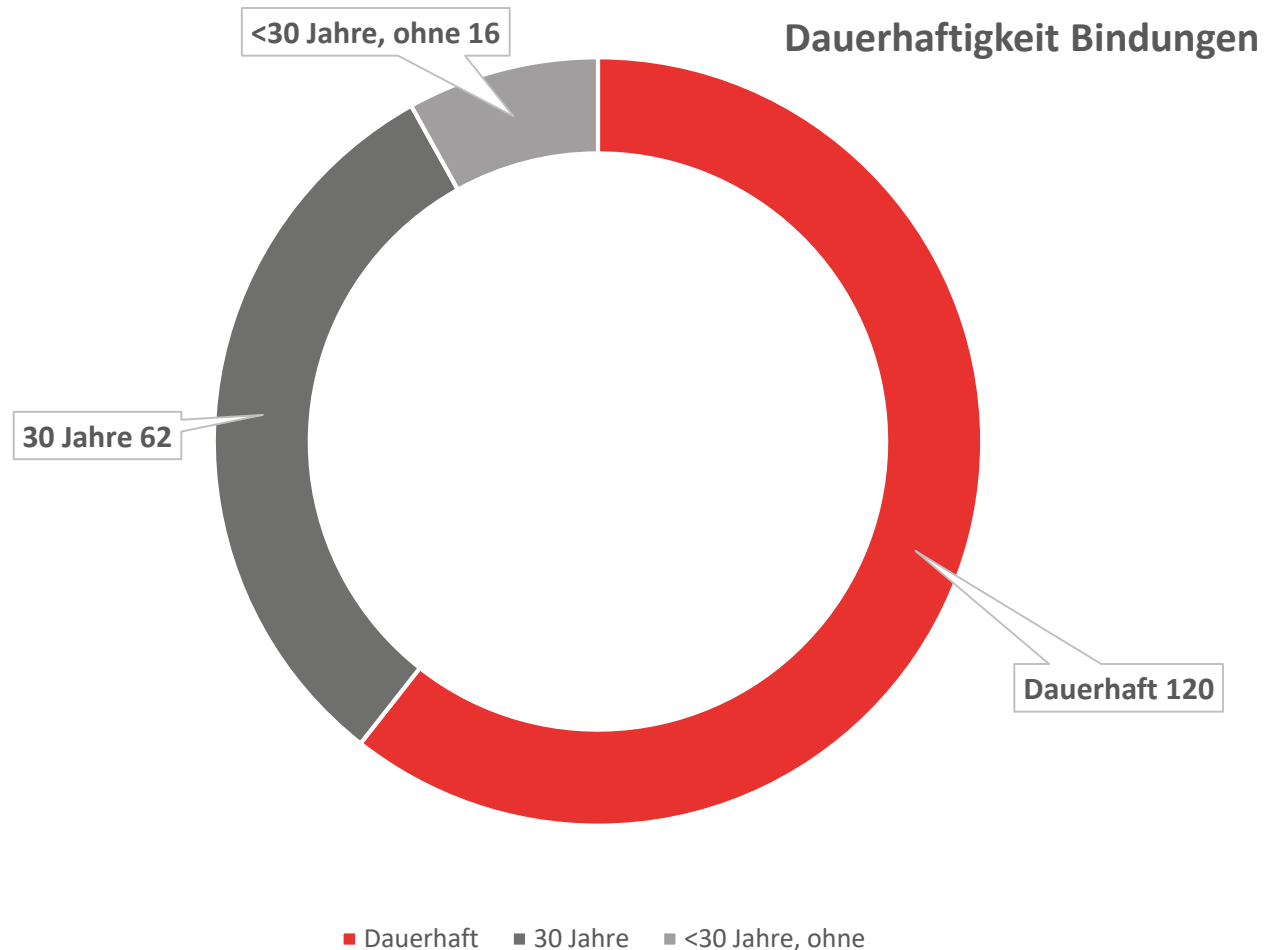
# Fazit Vergabe Hechinger Eck Nord

## Segmente Fairer Wohnen



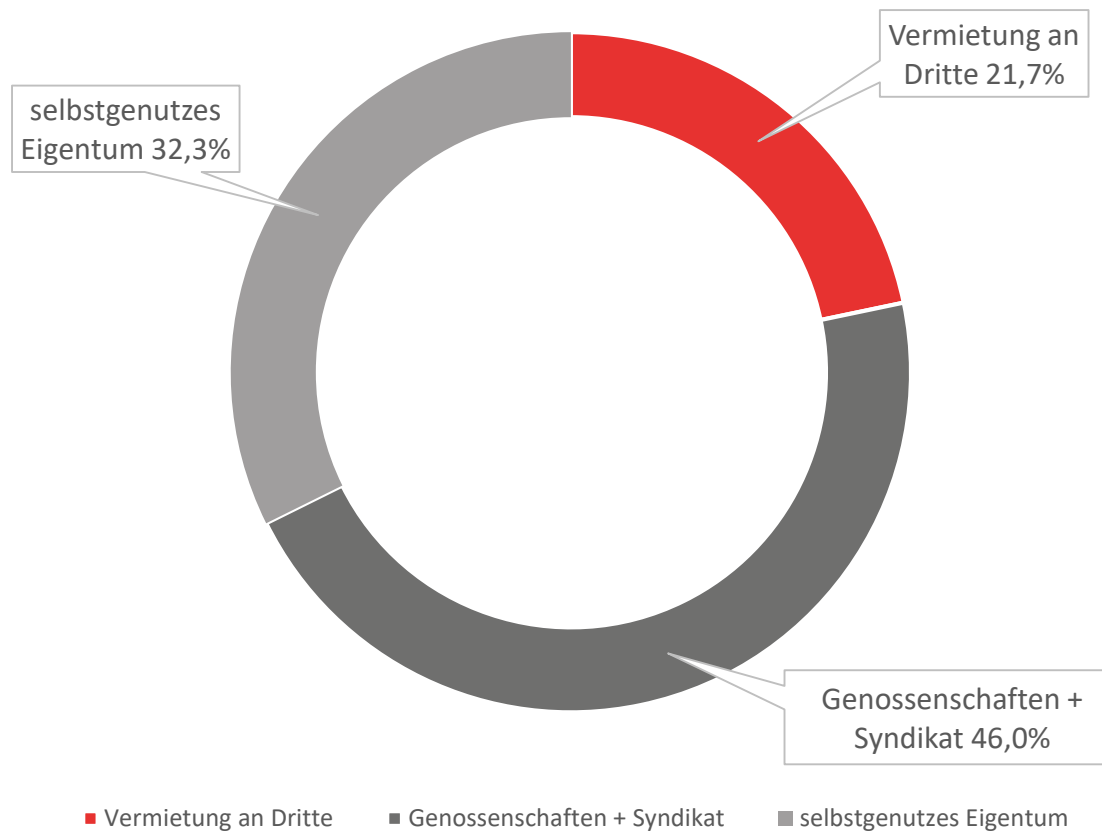


# Fazit Vergabe Hechinger Eck Nord



# Fazit Vergabe Hechinger Eck Nord

Nutzung der Wohnung





# Aufwändiges Verfahren I

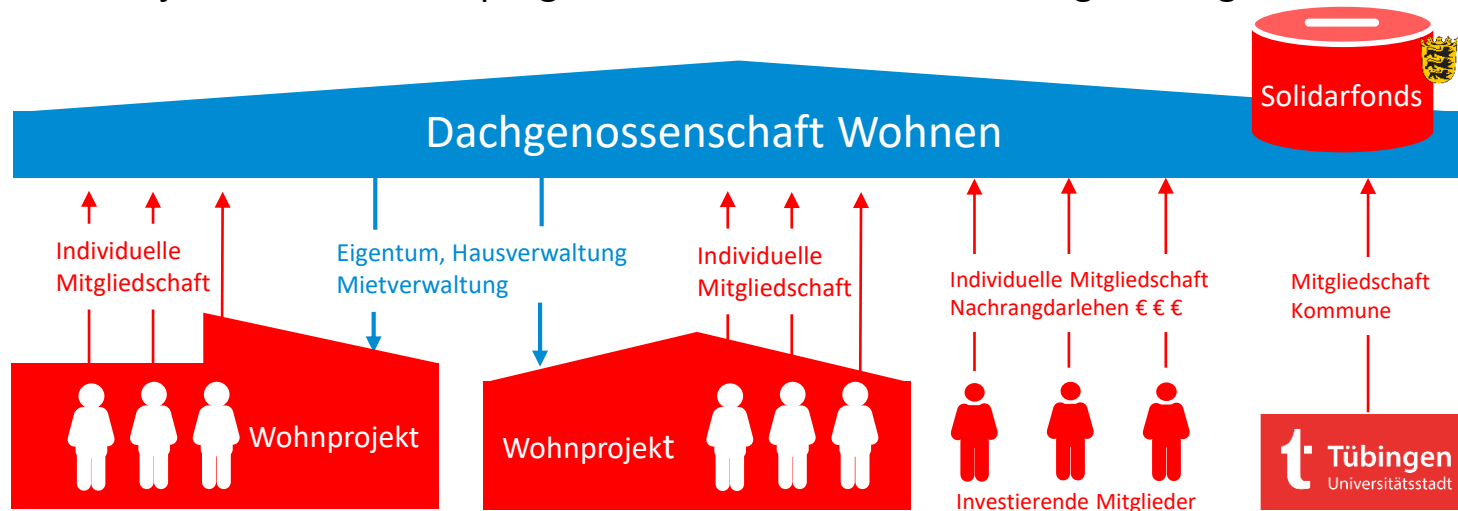
## Vorbereitungs- und Bewerbungsphase

- Qualitative Kriterien vorab veröffentlichen und erläutern
- Keine stark formalisierten Bewerbungsbögen
- Eingangsvoraussetzungen gering halten, um vielen Akteuren den Zugang zu ermöglichen (u. a. kein architektonisches Konzept – statt dessen städtebauliches Konzept vorab im Wettbewerb festlegen)
- Unterstützung und Beratung von neuen Akteuren (niedrigschwellige Informationen) – Vermittlung und Ermunterung zur Kooperation

# Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen

→ Dach für unterschiedliche Wohninitiativen, die sich genossenschaftlich organisieren wollen

- Berät bei Gründung und koordiniert lokale Akteure
- Übernimmt dauerhaft Managementaufgaben (u. a. Bauherrenschaft, Mietverwaltung, Buchhaltung)
- Arbeitet Rechenschaftspflichten gegenüber Prüfungsverbänden aus
- Starthilfe für Projekte durch Förderprogramm für Menschen mit wenig Vermögen





# Aufwändiges Verfahren II

## Vergabe und Optionsphase

- Einzelgespräche vor Sitzung der Vergabekommission
- Vergabekommission (nicht öffentlich) bestehend aus Gemeinderat, Verwaltung und externen Expert\*innen
- Nicht nur einzelne Projekte, sondern gesamtes Quartier im Auge behalten
- Zweistufiges Verfahren: nach der Vergabe folgt eine „Optionsphase“ mit schrittweiser Qualifizierung (intensiv begleitet) und finaler Bewertung (Rücknahme der Option möglich!)
- Erst im Anschluss Bauantrag und Grundstücksverkauf

Aller Anfang ist schwierig – Kommunen müssen Raum und Zeit für das Entstehen einer neuen Kultur der Stadtentwicklung geben!

# HEN Grundstückskosten

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM, § 165 und Satzung)
- Grundstückskosten leiten sich aus §165 BauGB ab

Aufgrund der dargestellten, beispielhaften Einteilung würden sich folgende vorläufige Grundstückswerte ergeben (Stand 09.07.20):

Baufeld	BGF laut Bplan (m <sup>2</sup> )	Grundstück (m <sup>2</sup> )*	GFZ	Bodenwert (€)	Kosten Grundstück (€)**	Grundstückskostenanteil je m <sup>2</sup> BGF (€)
B1	1.300	471	2,76	1.540	725.340	558
B2	2.650	961	2,76	920	884.120	334
B3	1.060	384	2,76	1.010	387.840	366
B4	1.639	594	2,76	850	504.900	308
B5	928	336	2,76	1.460	490.560	529
B6	828	300	2,76	1.180	354.000	428
C1	1.271	501	2,54	1.480	741.480	583
C2	1.879	740	2,54	840	621.600	331
C3	1.052	414	2,54	890	368.460	351
C4	1.745	687	2,54	800	549.600	315
C5	1.287	507	2,54	1.340	679.380	528

\*Dies sind vorläufige Grundstücksgrößen aufgrund der dargestellten, möglichen Parzellierung. Endgültige Grundstücksgrößen sind abhängig von den eingereichten und dann ausgewählten Projekten und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

\*\*Die Grundstückspreise ergeben sich aus der maximal laut Bebauungsplan möglichen Bebauung. Da die Tiefgaragenzufahrten gemeinschaftlich aufgeteilt werden („Stammgrundstück Tiefgarage“) werden die Grundstücke mit den Tiefgaragenzufahrten noch geringfügig günstiger, die übrigen geringfügig teurer.



# HEN Beispiel Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen

**49 % geförderter Wohnraum (Flächenanteil)**

**12% Gemeinschaftsfläche**

<b>Baukosten pro qm Wf</b>	<b>3.400 Euro/qm</b>
<b>Grundstückskostenanteil pro qm Wf</b>	<b>Ca. 700 Euro/qm</b>
<b>Miete (Kostenmiete)</b>	<b>Ca. 8.50 Euro/qm</b>
<b>Miete geförderter Wohnungsbau</b>	<b>Ca. 7 Euro/qm</b>



# Kommende Vergaben in den Teilorten und auf städtischen Restflächen

- Steigende Grundstückskosten: bis zu 50% Grundstückskostensteigerung in 4 Jahren, insbesondere in den Teilorten

→ Hohe Grunderwerbskosten für Zwischenerwerb

→ Grundstückspreinsnachlässe aus beihilferechtlichen Gründen problematisch (rechtl. Sichere Variante: Grundstückskostenzuschüsse)

Fazit: umfangreiche Konzeptvergaben können ein Instrument langfristig bezahlbaren Wohnens sein, ab einem Punkt scheitern Akteure und Kommune an den hohen Grundstückskosten

## Was tun?

- Wertmindernde Vorkaufsrechte (Basis: Ertragswert)  
→ ABER auch: langfristige Bindung der Grundstücksnutzung
- **Förderung gemeinwohlorientierter Akteure durch Kommune**
- Reform Erbbaurechte, um weiter kleinteilige Vergaben zu ermöglichen und langfristige Bindungen zu sichern
- Mietregulierungen (auch effektives Mittel gegen Bodenspekulation)

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

