Stadt Neustadt in Holstein

Erfahrungsbericht über die

Konzeptvergabe

des Stadtwerkegrundstücks

Impulsvortrag: Matthias Baum

Was ist eine Konzeptvergabe oder ein Investorenauswahlverfahren ?

Erfolgreiche Investorensuche

Grundstücke optimal entwickeln!

Architektenkammer Baden-Württemberg

Wer will hier bauen? Wer darf hier bauen?

Das passende Verfahren sagt es Ihnen!

Je nach Grundstücksgröße sowie Art und Komplexität der Aufgabenstellung stehen für die Investorensuche unterschiedliche Verfahren zur Verfügung – zum Beispiel der klassische Investoren-Architekturwettbewerb, das Konzeptverfahren oder ein Investorenauswahlverfahren.

Eine kompetente Verfahrensbetreuung kann Ihnen bei der Auswahl des passenden Verfahrens helfen und es für Ihre Aufgabe maßschneidern. Alle Ziele hinsichtlich Wohnungsbau, Umwelt oder Stadtentwicklung werden so bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt und optimal gesteuert.

In mehreren Schritten durchgeführt, eignen sich die Verfahren auch zur Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern der Politik, Fachämtern und externen Fachleuten, bis hin zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern.

Hohe Qualität oder maximaler Erlös?

Man kann nicht alles haben!

Wie können potente Investorinnen und Investoren sowie gute Architekturbüros gewonnen werden?
Wie kann ein überzogener Preiswettbewerb vermieden werden?
Auswahl und Ausgestaltung des Verfahrens sind hierfür der Schlüssel!

In der Praxis hat sich bewährt, den Grundstückspreis durch unabhängige Sachverständige ermitteln zu lassen und als Festpreis vorzugeben. So kann sich der Wettbewerb ausschließlich auf die Qualität konzentrieren – Städtebau, Funktion und Architektur, wohnungspolitische und ökologische Vorgaben stehen im Vordergrund.

Lässt sich ein Kaufpreiswettbewerb nicht vermeiden, sollte er begrenzt und der Qualität ein deutliches Übergewicht eingeräumt werden.
Sonst verhindert der höhere Kaufpreis die bessere Qualität.

Was ist wie wichtig?

Klare Vorgaben für erfolgreiche Verfahren!

Die Bereiche Städtebau, Quartier, Funktion, Architektur und Energie, Ökologie, Verkehr sowie Wohnungspolitik sollten bei der Investorensuche im Fokus stehen – durch Gewichtungen können Schwerpunkte und Akzente gesetzt werden.
Grundlage hierfür können Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen oder Verkehrswertermittlungen sein.
Häufig macht es Sinn, dies gemeinsam mit Fachleuten durchzuführen.

Ausgewogene, realistische und klare Vorgaben sind die Grundlagen eines erfolgreichen Verfahrens.
Beste Ergebnisse liefert ein Verfahren meist dann, wenn durch eine breite Beteiligung von Investoren und Architekturbüros eine ausreichende Auswahl an Entwürfen angeboten wird.
Voraussetzung sind faire, attraktive Bedingungen hinsichtlich Vergütung und/oder Auftragszusage.

Investorenverfahren sind anspruchsvoll, inhaltlich und formal.
Lassen Sie sich von einem erfahrenen Verfahrensbetreuer beraten!

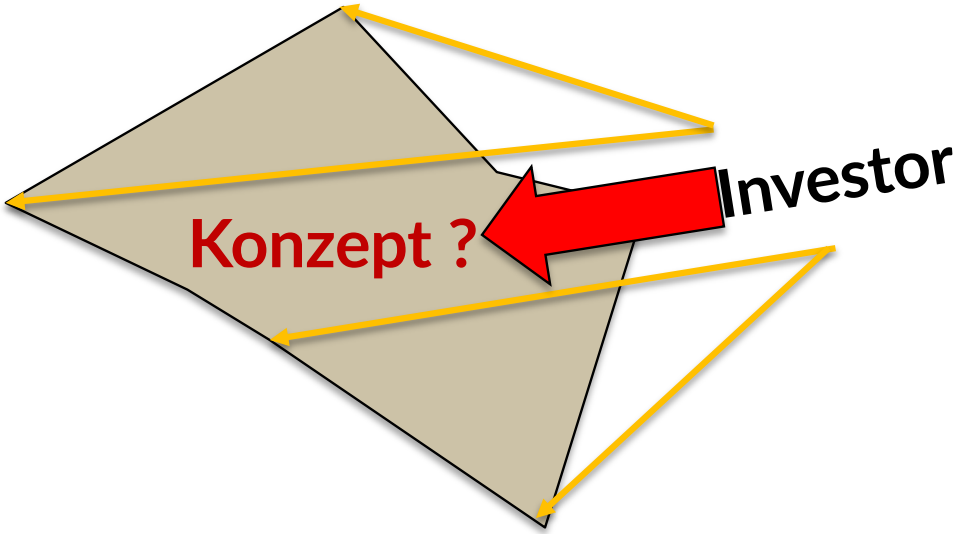
Worin unterscheidet sich die Konzeptvergabe von einem Wettbewerb nach RPW ?

Wettbewerb nach RPW:

1. Schritt .... Entwurfsfindung ....
- Auslobung/Preisgericht/Kosten

2. Schritt .... Suche nach einem Investor
- Anhandgabe der Fläche
- Überprüfung der Rahmenbedingungen...
- Überarbeitung des Konzepts....
- Grundstücksverkauf....

3. Schritt .... Umsetzung durch Investor/Architekt*in



Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität:

... nur ein Schritt zur Entwurfsfindung und Vergabe ...
- Auslobung/Preisgericht/keine Kosten
- Anhandgabe der Fläche/Grundstücksverkauf
- Umsetzung durch Investor/Architekt*in

Ergebnis = Realisierungsfähiges Vorhaben

...wie war das nun in Neustadt i.H. ?

Grundstück ...

Städtebauliche Ziele ...

Wohnungspolitische Ziele ...

Kaufpreis vs. Konzeptqualität ...

Jury und Bewertungsmatrix ...

Auslobung und Vergaberecht ...

Verfahrensablauf ...

Ergebnis ...

Wohnungspolitische Ziele …

Beschlussauszug der Stadtverordnetenversammlung, Nov. 2019

Erhaltung vorhandener Gebäude	Es ist nicht erforderlich, dass Bestandsgebäude erhalten werden. Die Möglichkeit der Erhaltung und Integration von Bestandsgebäuden in das Neubaukonzept wird begrüßt.
Anzahl der Wohneinheiten	Es sind mindestens 60 Wohneinheiten zu planen.
Wohnfläche	Die Summe aller Wohnflächen soll sich mindestens auf $4.500\ \mathrm{m}^2$ belaufen.
Mietanteil	Mindestens $50\ \%$ der geplanten Wohnflächen sollen für die dauerhafte Vermietung zur Verfügung gestellt werden.
Wohnungsgrößen	Mindestens $25\ \%$ der geplanten Wohneinheiten sollen als 4-Zimmerwohnungen für Familien errichtet werden.
Geförderter Wohnraum	Mindestens $30\ \%$ der geplanten Wohnflächen sollen gemäß Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL SH) förderfähig errichtet werden.
Barrierefreiheit	Mindestens $30\ \%$ aller Wohneinheiten sollen barrierefrei sein.
Energetischer Standard	Der energetische Standard ist mindestens Effizienzhaus-SH-Standard 55.
Stellplätze	1 Stellplatz je $100\ \mathrm{m}^2$ Geschossfläche. 1 Stellplatz je 10 Einrichtungsplätze bei sozialen Einrichtungen. 1 Stellplatz je $50\ \mathrm{m}^2$ Nutzfläche bei Einrichtungen der Quartiersversorgung.
Realisierung	Bezugsfertige Herstellung der Bebauung spätestens 48 Monate nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt $\mathrm{i.H.}$

Kaufpreis 30% vs. Konzeptqualität 70% .....

Preisangebot	Als Preisangebot können Kaufpreis und Erbpachtzins zugelassen werden. Es wird ein Mindestpreis von 2.000.000 € festgesetzt. Es wird ein Erbpachtmindestprozentsatz von 5 % des Mindestpreises festgesetzt (min. 100.000 € p.a.).
Erfahrung Hochbau	Der Erfahrungsnachweis für die Umsetzung hochbaulicher Projekte mit einem finanziellen Volumen > 10.000.000 € ist Voraussetzung für die Teilnahme.
Erfahrung Energie	Der Erfahrungsnachweis für die Umsetzung einer zentralen Energieversorgung (Quartierslösung) ist Voraussetzung für die Teilnahme.
Energieversorgung	Im Anschluss an das Verfahren wird ein Energieversorgungsvertrag für das neue Quartier mit den Stadtwerken Neustadt in Holstein abgeschlossen.

Punktevergabe

1 Punkt = unzureichende Qualität, niedrigstes akzeptables Kaufpreisangebot
10 Punkte = ausgezeichnete Qualität, höchster gebotener Kaufpreis

Bewertungskriterien	*Punkte*	**Gewichtung in %**	Bieter A		Bieter B		Bieter C		Bieter D	
			Pkt.	**Gew. Pkt.**	*Pkt.*	**Gew. Pkt.**	*Pkt.*	**Gew. Pkt.**	*Pkt.*	**Gew. Pkt.**
Entwurfsqualität	*1 - 10*	**20**	*5*	**10**	*1*	**2**	*5*	**10**	*3*	**6**
Nutzungskonzept	*1 - 10*	**20**	*10*	**20**	*1*	**2**	*5*	**10**	*7*	**14**
Verkehrskonzept	*1 - 10*	**10**	*10*	**10**	*1*	**1**	*5*	**5**	*5*	**5**
Nachhaltigkeit, Ökologie, Ressourceneffizienz	*1 - 10*	**20**	*10*	**20**	*1*	**2**	*5*	**10**	*8*	**16**
Kaufpreisangebot / Erbbauzinsangebot	*1 - 10*	**30**	*10*	**30**	*1*	**3**	*5*	**15**	*10*	**30**
SUMME GESAMTPUNKTZAHL	*max. 50*	**max. 100**	*45*	**90**	*5*	**10**	*25*	**50**	*33*	**71**

Preisgericht und Bewertungsmatrix ...

... das Preisgericht setzt sich (in der Regel) zusammen aus **3 Jurymitgliedern** mit fachlicher Qualifikation und **2 Jurymitgliedern** mit örtlicher Kenntnis aus Neustadt i.H., hinzu kommen nicht stimmberechtigte Stellvertretende, Gäste und Sachverständige ....

Bewertungskriterien	Punkte	Gewichtung in %
1 Nutzungskonzept	1 - 10	20
2 Verkehrskonzept	1 - 10	10
3 Entwurfsqualität	1 - 10	20
4 Nachhaltigkeit, Ökologie, Ressourceneffizienz	1 - 10	20
5 Kaufpreisangebot / Erbbauzinsangebot	1 - 10	30
SUMME GESAMTPUNKTZAHL		max. 100

	1001		1002		1003		1004		1005		1006		1007		1008		1009	
	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.	Pkt.	Gew. Pkt.
1 Nutzungskonzept	3,2	6,4	5,2	10,4	6,8	13,6	6,6	13,2	0	0	3,4	6,8	9	18	1,2	2,4	2,8	5,6
2 Verkehrskonzept	4,2	4,2	4,6	4,6	5,6	5,6	6,4	6,4	0	0	3,8	3,8	9,4	9,4	1,4	1,4	3,6	3,6
3 Entwurfsqualität	2,4	4,8	4,4	8,8	5,6	11,2	7	14	0	0	2	4	10	20	1,8	3,6	1,8	3,6
4 Nachhaltigkeit, Ökologie, Ressourceneffizienz	3,2	6,4	4,8	9,6	4,6	9,2	7,4	14,8	0	0	4	8	9,8	19,6	1	2	3,8	7,6
5 Kaufpreisangebot / Erbbauzinsangebot	4,3	12,9	10	30	7,4	22,2	6	18	0	0	5	15	4,9	14,7	4	12	6,3	18,9
		34,7		63,4		61,8		66,4		0		37,6		81,7		21,4		39,3
Ranking		7		3		4		2				5		1		8		6

Jury

Juryfrau	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
Nutzungskonzept	6	6	7	6	0	7	7	2	6
Verkehrskonzept	5	5	6	7	0	5	8	2	5
Entwurfsqualität	2	4	7	7	0	2	10	2	2
Nachhaltigkeit	5	4	3	8	0	6	9	1	6

Jurymann	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
Nutzungskonzept	2	3	4	5	0	1	10	1	1
Verkehrskonzept	2	2	3	4	0	1	10	1	1
Entwurfsqualität	2	3	4	5	0	1	10	1	1
Nachhaltigkeit	2	3	2	4	0	1	10	1	1

Juryfrau	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009
Nutzungskonzept	2	7	8	7	0	2	10	1	2
Verkehrskonzept	4	5	7	6	0	4	10	1	4
Entwurfsqualität	2	4	7	8	0	1	10	2	1
Nachhaltigkeit	2	8	7	8	0	2	10	1	2

Auslobung und Vergaberecht ...

Auslobungsvorbereitung .....

Zusammenstellung aller relevanten Grundlagen und Informationen

Bestimmung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele

Festlegung des Grundstückskaufpreises als Mindest- oder Festpreis

Zusammenstellung einer qualifizierten Jury und klarer Beurteilungskriterien und Gewichtungen

Überprüfen der vergaberechtlichen Bedingungen durch externe rechtliche Beratung

Konzeptvergabeverfahren „Stadtwerkegrundstück“

Stadt Neustadt in Holstein

Verfahrensträgerin:

Stadtwerke Neustadt in Holstein

im Einvernehmen mit der

Stadt Neustadt in Holstein
Bauamt

Verfahrensbetreuung:

Architektur + Stadtplanung

Baum I Schwormstede I Stellmacher PartGmbB

Hamburg

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Hamburg 1

Verfahrensablauf und Zeitschiene ...

Bewerbungsverfahren mit EU-weiter Bekanntmachung ... 05/2020

Prüfung der Teilnahmeanträge nach definierten Zulassungskriterien ... 07/2020

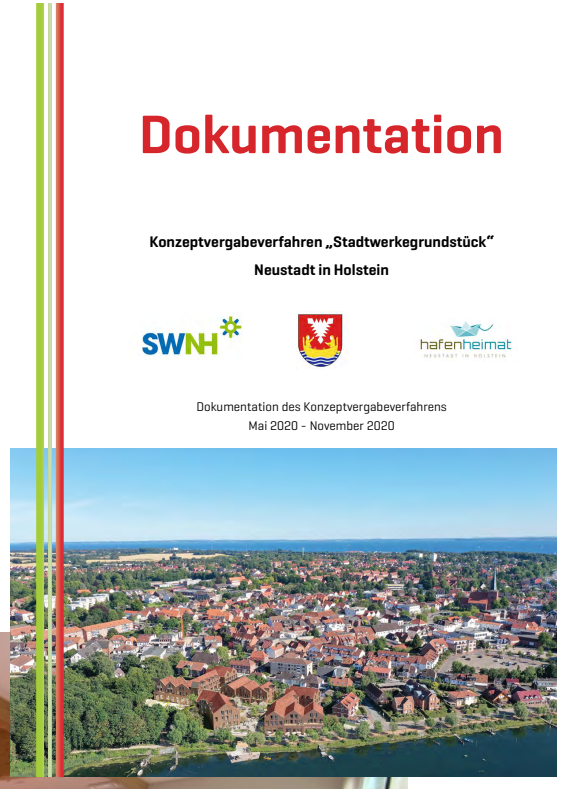
Rückfragen und Kolloquium ... 08/2020

Bearbeitungsphase ... 8 Wochen

Vorprüfung ... 5 Wochen

Preisgerichtssitzung ... 11/2020

Ausstellung und Dokumentation ...



Ergebnis ...

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

Ergebnis ...

Tarnzahl	Teilnehmer in der Reihenfolge: Bauträger, Architekten
1001	Semmelhaack Wohnungsunternehmen, Elmshorn, SSO-Architekten Part GmbB BDA, Lübeck
1002	HJD Beteiligungs GmbH, Rendsburg, Heitmann Montúfar Architekten Part GmbB, Hamburg
1003	Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG, Henstedt-Ulzburg, Grundstückstgesellschaft Manke, Jörk Thüsing, Dipl.-Ing. Architekt
1004	FRANK Heimbau Nord GmbH, Hamburg PPP Architekten + Stadtplaner, Hamburg Baugenossenschaft eG, Neustadt i.H. arbos Freiraumplanung GmbH
1005	Otto Wulff Projektentwicklung GmbH, Hamburg Henke + Partner Dipl.Ing. Architekten Part GmbB, Hamburg
1006	Muhsal Immobilien GmbH, Berlin IBUS Architektengesellschaft mbH, Bremen
1007	NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Kiel ASP Architekten Schneider Meyer Partner mbB, Hamburg
1008	Ten Brincke, Hamburg s2n-architekten Part mbB, Kiel
1009	Muhsal Immobilien GmbH, Berlin IBUS Architektengesellschaft mbH, Bremen

Der Siegerentwurf ....

NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Kiel
ASP Architekten Schneider Meyer Partner mbB, Hamburg