Konzeptvergabe für Wohnprojekte

Zielsetzungen und Maßnahmen der Landeshauptstadt München

Agenda

- Münchner Wohnungsmarkt
- Wohnungspolitik und Förderung alternativer Wohnungsmarkteure
- Gestaltungsinstrumente bei der Vergabe kommunaler Grundstücke
- Beispiel: Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB
- Potenziale der Konzeptvergabe
- Varianten der Ausschreibung und Auswertung
- Vergabeverfahren in München
- Langfristige Sicherung der Konzepte
- Herausforderungen für beide Seiten
- Fazit

Münchner Wohnungsmarkt

- **Stetiger Zuzug nach München und Region**
  Prognostizierter Einwohnerzuwachs von +200.000 bis 2030
- **Knappe Flächenressourcen**
  Flächenpotentiale für ca. 45.000 Wohneinheiten in München davon ca. 10.000 auf städtischen Flächen
- **Starker Anstieg der Grundstückspreise sowie Mieten**
  Um über 50% seit 1990
- **Demografischer Wandel**
  Der prognostizierte Zuwachs an Hochbetagten beträgt 25%
- **Veränderte Lebens- und Arbeitswelten**
  Stadt der Single-Haushalte, von derzeit 55% auf prognostiziert 75% bis 2030
- **Leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten**
  Nicht nur Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sind betroffen.

„Wohnen in München VI 2017-2020"

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm der LHM - Beschluss durch den Stadtrat am 15.11.2016

Ausgewählte Bausteine

1. **Erhaltung der Münchner Mischung**
2. **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft**
3. **Anpassung der Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau**
4. **Konzeptausschreibung und mehr Erbbaurecht**
5. **Förderung genossenschaftlichen Wohnens**
6. **Zielgruppenspezifische Wohnprojekte**
7. **Zielzahlen pro Jahr**

→ **8.500** Wohneinheiten Fertigstellungen davon

→ 2.000 Wohneinheiten gefördert bzw. preisgedämpft

Förderung alternativer Wohnungsmarktakteure

1. **Eigene Flächenkontingente für Genossenschaften und Baugemeinschaften** (Stadtratsbeschluss vom 22.9.2010)
   Bereitstellung von 20 - 40 % der Wohnungsbauflächen in städtischen Siedlungsgebieten
2. **Festpreis - Verzicht auf Preisgebot** (Stadtratsbeschluss vom 24.7.2013)
   Bei feststehendem Preis wird das bestes Konzept bewertet
3. **Passende Vergabeverfahren**
   Zielgruppengerechte Konzeptausschreibungen auf Baugemeinschaften und Genossenschaften zugeschnitten.
4. **mitbauzentrale münchen**
   Unabhängige Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte im Auftrag der LHM

Bildnachweis wogeno e.G.
Gertud-Grunow - Straße

Förderung alternativer Wohnungsmarktakteure

4. **Spezielle Förderungen**
   (Stadtratsbeschlüsse zu Wohnen in München III -2011 und V -2012)
   - München Modell Genossenschaften
   - Übernahme von Genossenschaftsanteilen für EOF Haushalte Stufe I max 750 €/qm Wohnfläche durch die LHM
   - Erhöhung der Einkommensgrenzen (Stufe IV)
   - München Modell für Baugemeinschaften
5. **Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)**
   Bezahlbare Grundstücke für freifinanzierten Mietwohnungsbau (Genossenschaften)

Bildnachweis wagnis e.G.
Petra-Kelly-Strasse

Gestaltungsinstrumente bei der Vergabe kommunaler Grundstücke

- **Konzeptausschreibung**
  Vergabe der Grundstücke nach Konzept

- **Grundstücksbindungen**
  Auflagen und Bindungen senken den Verkehrswert des Grundstücks und sichern dauerhaft bezahlbaren Wohnraum

  Beispiel Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) der Landeshauptstadt München

Bildnachweis wogeno e.G.
Caroline-Herschel-Straße

Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

- **preisgedämpft** → Begrenzung der Erst – und Wiedervermietungsmiete
  → Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
- **freifinanziert** → für Haushalte, deren Einkommen über der Einkommens-grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen
- **Mietwohnungsbau** → Erstellung von Mietwohnungen nach vorgegebenen Standard
  → Aufteilungsverbot und Verbot der Eigenbedarfskündigung
- **langfristig sichern** → 60 jährige Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus

- Bindungen wirken sich dämpfend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus
- Grundstücksverkauf zum Verkehrswert (kein Preiswettbewerb)
- Vergabe nach Konzept

Potenziale der Konzeptvergabe

- **Sicherung kommunaler Zielsetzungen**
  - Soziale Mischung (z.B Mischung mit EOF)
  - Zielgruppen (Belegrechte)
  - Integration von Sonderwohnformen
  - Förderung von sozialen Nachbarschaften
  - Beteiligung an sozialer und kultureller Infrastruktur
  - Ökologischen Ziele
  - Architektonische Ziele
- **„geeignete Partner" für die Umsetzung**
- **Qualitäten sichern**
- **Innovationen befördern**
- **„Dämpfen" der Grundstückspreisentwicklung**

Bildnachweis wogeno e.G.
Johann-Fichte-Straße

Varianten der Konzeptausschreibung

Variante 1: Konzeptausschreibung mit Preisgebot

- Festlegungen eines detaillierten Konzepts durch die Kommune
- Einhaltung durch den Anbieter verpflichtend durch spätere Festschreibung im Kaufvertrag
- Ausschreibung mit Mindestgebot
- Zuschlag an Höchstbietenden

Variante 2: Konzeptausschreibung mit Festpreis

- Festlegungen von variablen Konzeptbausteinen durch die Kommune
- Angaben des Bieters zu Umsetzung der Konzeptbausteine verpflichtend durch spätere Festschreibung im Kaufvertrag
- Bewertung des besten Konzepts durch die Kommune
- Zuschlag an Bieter mit bestem Konzept

Varianten der Auswertung

Punktematrix

- Im Vorfeld festgelegte Punktematrix
  Ankreuzbogen - Beispiel LHM
- Geringer Bewertungsaufwand
- Klar nachvollziehbare Bewertung

Freitextkonzepte

- Freiraum für kreativen und innovativen Ideen der Bieter
- Bewertung des besten Konzepts durch ein Gremium z.B. Gemeinderat
- Hoher Bewertungsaufwand

Bildnachweis wogeno e.G.
Limmatstraße

Zielsetzungen zur Ausschreibung in München

- **Geringer Aufwand für Gruppen**
  keine Anforderung an Planung
  Bewerbung in Form von auszufüllenden Formularen
- **Aufwand einschätzbar**
  Aufwand für die Bewerbung ist durch die Gruppe im Vorfeld gut einschätzbar
- **Klar nachvollziehbare und unanfechtbare Bewertung**
  keine Entscheidung zwischen der Qualität und dem Mehrwehrt von unterschiedlichen Konzepten
- **Kriterien variieren je nach Baugebiet und Zielsetzung**

Bildnachweis wogeno e..G.
Fritz-Winter- Strasse

Ausschreibungsverfahren in München

Zweistufiges Ausschreibungsverfahren

- **1. Stufe Grundvoraussetzungen**
  Angebotsabgabe unter Erfüllung der Grundvoraussetzungen und Einstiegshürden
- **Findungsgespräch**
  alle Bewerber werden zu einem gemeinsame Gespräch eigeladen – Ziel mögliche Kooperationen und Zusammenschlüsse, Bewerbung auf alternative Grundstücke
- **2. Stufe Auswahlkriterien**
  - Konzeptausschreibung (konkrete Aussagen zu den Kriterien der 2. Stufe, die über die Vergabekriterien der ersten Stufe hinausgehend)
  - Bewertung der Bewerbung anhand einer festgelegten und bekannten Bewertungsmatrix (Punktesystem)

Einstiegshürden und Voraussetzungen zum Kauf

Beispiel Ausschreibung Prinz Eugen Park WA 5 Baugemeinschaften

- Mindestanforderungen bezüglich Größe (mind. 20% Mitglieder) und Stabilität
- Mitglieder müssen Selbstnutzer sein
- Vorliegen eines GbR – Vertrags der Baugemeinschaft als Planungsgemeinschaft
  - Selbstverständnis der Gruppe (z.B. Architektonische, soziale, ökologische Ziele)
  - Art der Entscheidungsfindung, Transparenz, Offenheit der Gruppe
  - Verbindliche Regelungen zum
    - Zweck der Gesellschaft
    - Gesellschafterversammlung
    - Beschlussfassungen
    - Beitritt und Austritt von Mitgliedern
    - Geschäftsführung und Vertretung
- Beauftragung einer Projektsteuerung mit Nachweis der Erfahrung

Grundvoraussetzungen 1. Stufe

Beispiel Ausschreibung Prinz Eugen Park WA 5 Baugemeinschaften

- **Kaufpreisanerkenntnis**
  Kaufpreis in Höhe der Verkehrswerte für die Geschossflächen des freifinanzierten Wohnungsbaus und in Höhe der Festpreise für die Geschossflächen des geförderten Wohnungsbaus
- Herstellung der **Gebäude als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2009** energetischer Mindeststandard
- Einhaltung des **„Ökologischen Kriterienkatalogs„**
- Anschluss an Fernwärme verpflichtend
- Beachtung des **„Gestaltungsleitfaden Prinz-Eugen-Park"** und Vorlage der Planung im Gestaltungsgremium bzw. Durchführung von Realisierungswettbewerben für WA 11 Ost
- **Gemeinsame Freiflächengestaltung** (Planung, Herstellung, Unterhaltung) und gegenseitige Duldung der Freiflächennutzung in den geteilten Bauquartieren

Beispiel Bewertungsmatrix

Baugemeinschaften Prinz Eugen Park – Ökologische Mustersiedlung

Kriterien zur Konzeptqualität

WA 14 Ost	4.430 m² GF
WA 15 Ost	6.980 m² GF
WA 15 West	4.980 m² GF
WA 16 Ost	5.505 m² GF
Bodenwert:	Verkehrswert freifinanzierter Wohnungsbau
Wohnbauarten:	100% freifinanzierter und selbstgenutzter Eigenwohnraum

	Maximal bis zu
Wohnungspolitisches Kriterien • Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zu Personenanzahl)	20 Punkte
Ökologische Kriterien • Holzbauweise (Anteil nawaros/m² WF) • Regenwassernutzung • Bauliche Maßnahme für Gebäudebrüter	45 Punkte
Planerische Kriterien • (Nah-) Mobilitätskonzept • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume)	25 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien • Größe und Stabilität der Baugemeinschaft	10 Punkte
Summe	**100 Punkte**

nawaros:
nachwachsende
Rohstoffe

langfristige Sicherung der Konzepte

- **Grundstückskaufvertrag**
  Sicherung der Konzepte als verbindlich im Grundstückskaufvertrag
  Belegung mit Vertragsstrafen
- **Überprüfung der Konzepteinhaltung**
  und Erfüllung der Grundvoraussetzungen
  Bringschuld der Gruppe
- **Stufenweise Begleitung und Qualitätssicherung**
  mit festgelegten Schritten des Nachweisbarkeit
- **Beratergremien**
  zur Sicherung der architektonischen Qualität
  oder Einhaltung der ökologischen Kriterien

Herausforderungen für beide Seiten

- Anforderung bis zur Überforderung
- Erwartung an Gruppen bis zur Überfrachtung
- Zielsetzungen und Rahmenbedingungen
- Klare Zielvorgaben - frei Konzepte
- Bewertbarkeit und Vergleichbarkeit
- Aufwand – Frustration
- Grundstücksgröße und Anforderung an Professionalität
- Umgang mit Konzeptänderungen nach Vergabe

Fazit

- Konzeptvergabe ist in allen Kommunen ein Annäherungsprozess an ein lokal passendes Verfahren
- Keine Patentlösung – Umgang mit Konzeptausschreibung bundesweit sehr unterschiedlich
- Jedes Konzeptverfahren birgt Vor-und Nachteile
- Gegenseitiges Verständnis für unterschiedliche Zielsetzungen
- kontinuierlicher Dialog zur Anpassung der Verfahren

→ **Generell ein wichtig Gestaltungsinstrument bei dem Alle nur gewinnen können!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Natalie Schaller

mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Schwindstraße 1
80798 München

Telefon 089/57 93 89 50
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Ein Projekt der

stattbau München GmbH

im Auftrag der Landeshauptstadt München

Erhaltung der Münchner Mischung

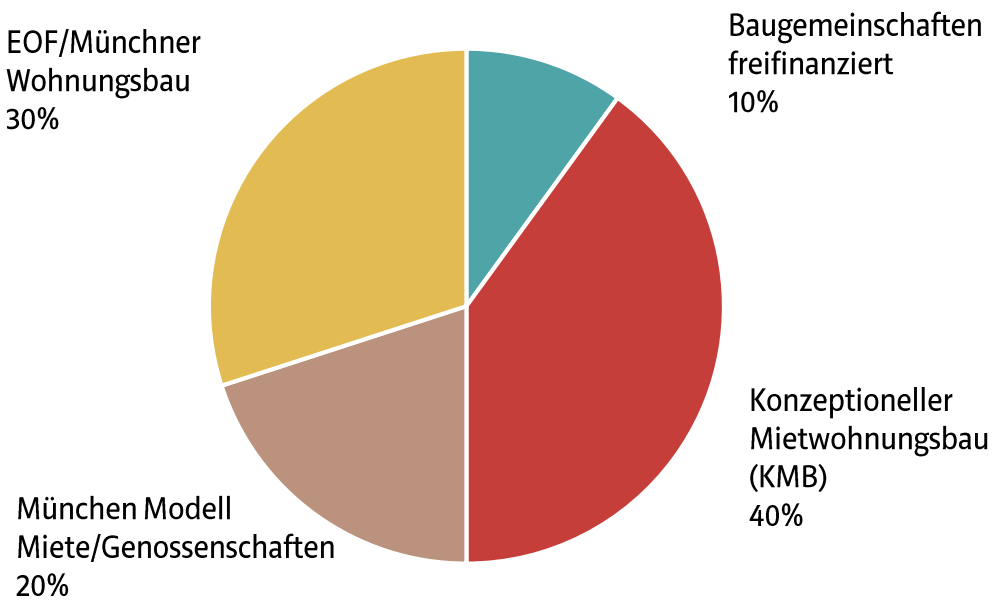
In jedem Planungsgebiet werden Wohnungen für alle Einkommensgruppen realisiert

Umsetzung der Mischung hinsichtlich:

- Miete-Eigentum
- Gefördert-Freifinanziert
- Bauherren
  - Städtischen Gesellschaften
  - Genossenschaften
  - Baugemeinschaften
  - Bauträger

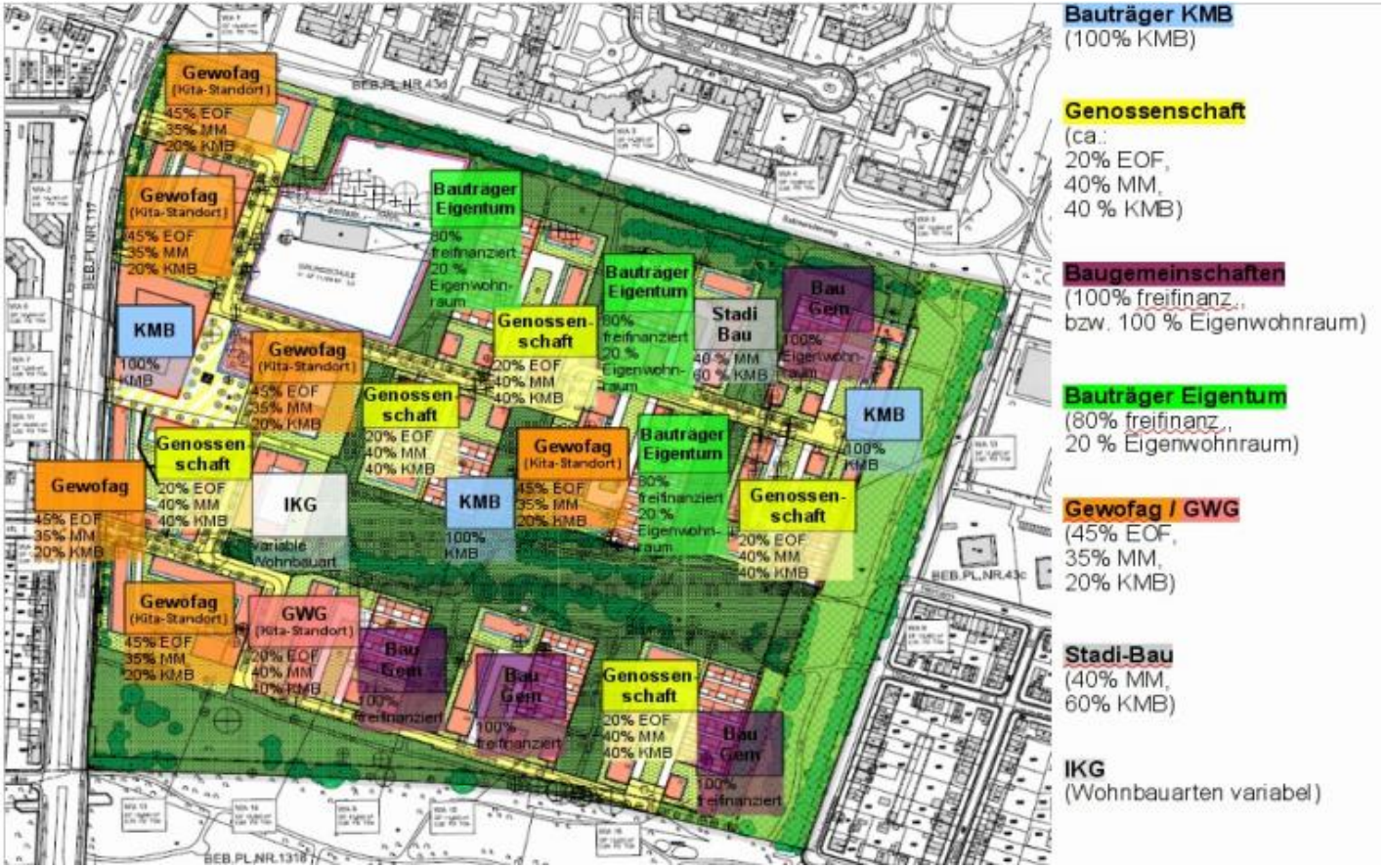
geförderter Wohnungsbau 50%

freifinanzierter Wohnungsbau 50%



Münchner Mischung

Beispiel Prinz Eugen Park



Staatliche und kommunale Wohnungsbauförderung

Aufgrund der Steigerung der Bruttolöhne und Gehälter seit 2010 um 15 % wurden die Einkommensgrenzen für das München Modell angehoben.
→ 50 bis 60% der Münchner Haushalte sind förderberechtigt.

Förderprogramm		Einkommensgruppe	Einkommensgrenzen 4 – Personen brutto
Münchner Wohnungsbau	kommunal	Niedrige Einkommen	39.000 €
EOF Einkommensorientierte Förderung	Freistaat Bayern	Niedrige Einkommen	51.000 €
München Modell Eigentum, Miete und Genossenschaften	kommunal	Mittlere Einkommen	94.300 €
Ankauf von Belegrechten im Bestand	kommunal	Mittlere Einkommen	73.000 €
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	kommunal	Alle Einkommen	Keine Beschränkung

Förderung am Beispiel Genossenschaften

Förderprogramm		Förderung	Miete/Nutzungsgebühr
EOF Einkommensorientierte Förderung	20 %	• Grundstückspreis 300 €/qm GF • Objektabhängiges Darlehen bis 850 €/qm WF • Belegungsabhängiges Darlehen	• für den Vermieter 9,40 € • Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 € /Miete 5,65 Stufe II: 2, 75 €/ Miete 6,65 Stufe III 1,75 €/Miete 7,65 €
München Modell Genossenschaften	40 %	• Grundstückspreis 600 €/qm GF • Darlehen bis 1.250 €/WF	• 7,50 bis 11,00 € nach Einkommensstufe
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	40 %	• ca. 950 €/qm GF *	• ca. 12,00 € - 14.00 € *

* freifinanziert > 2.000 €/qm GF

*Durchschnittsmieten im Erstbezug in 2015 bei 18,39 €

- **Für alle Haushaltseinkommen**
- **Aufnahme von 50% Neumitgliedern**
- **Sparsamer Flächenverbrauch**