



WOHNEN

# „LEITLINIEN KONZEPTVERGABE“

Handlungsprogramm Wohnen



LIEBE KONSTANZERINNEN UND KONSTANZER,

die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum stellt in der Stadt Konstanz auch weiterhin eine der vordringlichen Zukunftsaufgaben dar. Dabei bildet das Handlungsprogramm Wohnen den Rahmen, um ausreichend Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Die „Leitlinien Konzeptvergabe“ regeln die Vorgehensweise bei der Vergabe städtischer Grundstücke in der Stadt Konstanz. Diese wird an eine Nutzung durch definierte Zielgruppen im unteren und mittleren Segment gebunden. Sie soll über öffentliche Ausschreibungen mit entsprechenden Vergabekriterien umgesetzt werden. Einheitliche Grundsätze und Ziele bilden dabei eine transparente Grundlage.

Entscheidend bei den Bewerbungen sind somit vor allem die Konzepte und die Qualität der Projekte, die anhand eines Kriterienkatalogs geprüft werden.

Ansätze, die über das reine Wohnen hinausgehen und einen positiven Beitrag zu Quartier oder Stadtgesellschaft leisten, können dazu beitragen die neuen Quartiere in unserer Stadt zukunftsfähig zu gestalten!

*Ihr*

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Karl Langensteiner-Schönborn'. The signature is stylized and fluid, with a long horizontal stroke at the end.

*Karl Langensteiner-Schönborn  
Bürgermeister*

Die Stadt Konstanz verfolgt mit dem Handlungsprogramm Wohnen (HaProWo) das übergeordnete wohnungspolitische Ziel, den Wohnungsmarkt zu entspannen und Einfluss auf die Preisentwicklung der Wohnungsimmobilien und Mieten zu nehmen.

Quantitativ wurden bei dem vom Gemeinderat im Januar 2018 beschlossenen evaluierten HaProWo 2018 unter M2 die Markteingriffe durch Zielgruppenbindung im unteren und mittleren Segment von 1.800 auf 3.700 Wohnungen (WE) ausgeweitet.

Bei der Umsetzung sollen durch verbindliche Bindung des mittleren Segments für Miete und Eigentum, Genossenschaften, Baugemeinschaften und Modellprojekte auf allen Grundstücken der Stadt Konstanz ca. 1.700 WE entstehen, u.a. auch durch Konzeptvergaben.

Eingriffe in den Wohnungsmarkt zur Steuerung der Zielgruppenanteile sind einer Stadt nur möglich, wenn sie entweder Eigentumsrechte oder Planungsrechte geltend machen kann. Daher beinhaltet das HaProWo 2018 unter M4 das sogenannte „Konstanzer Modell zur Baulandmobilisierung“, bei dem abhängig vom jeweiligen Gebietstyp konkrete Zielgruppenbindungen in den geplanten Wohnquartieren für den geförderten Wohnungsbau und das mittlere Preissegment gelten.

Wurde für die Zielgruppe „Baugemeinschaften“ ebenfalls im Januar 2018 bereits ein Vergabeverfahren für insgesamt 11% der gebundenen Wohnungen (rd. 400 WE) beschlossen, sollen die weiteren Zielgruppenbindungen in den geplanten Wohnquartieren für das mittlere Preissegment mit 35% der gebundenen Wohnungen (rd. 1.300 WE) künftig durch Vergaben nach Konzeptverfahren umgesetzt werden, die auch für andere Zielgruppen offen sein können.

Mit der Evaluierung des HaProWo 2018 einher geht außerdem der Beschluss einer Verdoppelung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau von 1.000 WE auf 2.000 WE mit einer verbindlichen Festlegung des Bindungszeitraums auf 25 Jahre.

Die notwendige Herstellung eines Teils dieser Wohnungen soll ebenfalls im Rahmen von Konzeptvergaben ermöglicht werden, wofür ein entsprechend modifiziertes Vergabeverfahren zur Bindung geförderter Wohnungen zu entwickeln war.

Um dennoch ein einheitliches Vorgehen für diese unterschiedlichen Voraussetzungen in den jeweiligen Gebieten sicherzustellen, wurden von der Verwaltung die „Leitlinien Konzeptvergabe“ entwickelt.

Das speziell für Baugemeinschaften konzipierte „Vergabeverfahren Baugemeinschaften“ geht dabei in den Leitlinien Konzeptvergabe auf, mit einer „offenen Konzeptvergabe“ als Regelverfahren und wird ergänzt um das Vergabeverfahren „Planung & Gebiet“ als Spezialfall für Gebiete, in denen ein Quartierskonzept noch fehlt, die Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen ist und der Anteil geförderter Wohnungen im Rahmen von Projektentwicklungen realisiert wird. Die Basis bilden dabei für alle Verfahren gleiche Grundsätze und Ziele.

*Marion Klose*

*Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Umwelt*

# „LEITLINIEN KONZEPTVERGABE“

## LEITLINIEN KONZEPTVERGABE

Konzeptvergaben von Baugrundstücken oder Immobilien zum Festpreis sind ein zwischenzeitlich landes- und bundesweit vielfach erprobtes und geeignetes Steuerungsinstrument für Kommunen zur Umsetzung von wohnungs-, umwelt- und stadtentwicklungspolitischen Zielen.

So können insbesondere positive Auswirkungen auf das Entstehen vielfältiger und lebendiger Quartiere erwartet werden, da eine aktivere gesellschaftliche Teilhabe an der Quartiersentwicklung gefordert und gefördert wird. Es findet ein „Wettbewerb der Ideen“ statt, an dem sich verschiedenste Akteure, wie Bauträger und Investoren, Baugemeinschaften und Privatpersonen beteiligen können und bei dem die besten und passendsten Projektkonzepte realisiert werden sollen. So entsteht dabei auch „Baukultur“ im Quartier.

Die Nutzung und Gestaltung der Gebäude sollen Vielfalt erzeugen, daher wird zumeist Kleinteiligkeit angestrebt. Eine frühzeitige Identifikation mit dem entstehenden Quartier und mehr Verantwortungsbewusstsein der künftigen Nutzergruppen durch deren Einbindung in die Planungsphase tragen die weitere Entwicklung. Verbunden mit diesem Anspruch ist eine Ergänzung der städtischen Infrastruktur durch nachbarschaftliche Angebote in Erdgeschoss von Gebäuden.

Diese sind häufig ein integraler Bestandteil von Nutzungskonzepten solcher Projekte und prägen die Lebensqualität von Quartieren. Um hierbei eine Interaktion zwischen der Nutzung und dem öffentlichen Raum zu erzielen, kann je nach örtlicher Situation auch die Gewerbesteuerqualität ein Kriterium bei der Projektbewerbung bilden.

Um all diese Ansätze einer lebendigen und nachhaltigen Quartiersentwicklung in der Stadt Konstanz noch breiter aufzustellen, wurden aufbauend auf den oben beschriebenen Anforderungen die „Leitlinien Konzeptvergabe“ (L-KV) entwickelt, mit einem „Offenen Konzeptvergabeverfahren“ (O-KV) als Regelfall. Offen bedeutet: Es gibt keinen Ausschluss bestimmter Nutzergruppen, alle können mitmachen.

Je nach gebietsspezifischer Situation können auch weiterhin die Varianten einer Vergabe von Einzelgrundstücken speziell an Baugemeinschaften bzw. junge Genossenschaften nach dem 2018 beschlossenen „Vergabeverfahren Baugemeinschaften“ (V-BG) oder eine Vergabe nach dem neu entwickelten Verfahren „Planung & Gebiet“ (V-PG) mit entsprechend vorgeschaltetem städtebaulichem Qualifizierungsverfahren als „Spezialfälle“ zur Anwendung kommen (siehe Abb. 1).



Abbildung 1: Prinzip und Aufbau der „Leitlinien Konzeptvergabe“

Im **Grundsatz** dienen die Verfahren der „Entspannung“ des lokalen Wohnungsmarktes und der Sicherung der sozialen Stabilität und Qualität in allen Neubauquartieren und sollen die Zielgruppenbindungen im unteren und mittleren Segment Miete und Eigentum aus dem Handlungsprogramm Wohnen 2018 umsetzen.

Folgende **Ziele** bilden die Grundlage für eine rechtssichere Durchführung von Konzeptvergaben und stellen die Grundlage bei der Bewertung von Bewerbungen und damit für die Vergabe von Grundstücken dar:

- Niederschwelliger Zugang zur Bewerbung
- Transparenz der Verfahren und offene Kommunikation
- Zügige Durchführung
- Berücksichtigung demografischer und sozialer Faktoren
- Berücksichtigung städtebaulich-freiräumlicher Qualität
- Sicherung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartier
- Offenheit für „gute Ideen“
- Nutzerbeteiligung im Planungsprozess

Die stringente Entwicklung der L-KV und der weiteren Vergabeverfahren aus dem bereits vorhandenen V-BG verdeutlicht eine Darstellung von Gemeinsamkeiten, Ergänzungen und Abweichungen:

- a) Neben einer „Sicherung der sozialen Stabilität und Qualität in den Quartieren“, die bereits als **Leitziel** bei den V-BG fungierte, steht bei den L-KV auch die Sicherung der **Zielgruppenbindungen im unteren und mittleren Segment Miete und Eigentum** im Fokus, beides verankert unter M2 HaProWo 2018.
- b) Bilden die **Zielgruppen** des V-BG insbesondere neue/junge Genossenschaften und Baugruppen/-gemeinschaften oder Modellprojekte, so steht bei der O-KV auch professionellen Akteuren, wie Bestandgenossenschaften und sozial-/gemeinwohlorientierten Bauträgern oder Projektentwicklern der **Zugang** offen, wobei dieser mit Ausnahme der Bewerbung von sog. „Ankerprojekten“ grundsätzlich niederschwellig bleiben soll.
- c) Die Vergabe zum **Festpreis** (gutachterlich ermittelter Verkehrswert) bildet einen wesentlichen gemeinsamen **Grundsatz** aller Verfahren.

d) Während bei Baugemeinschaften Entscheidungen gemeinsam getroffen, Bauherrenrisiken gemeinsam getragen und alle Verträge mit der BG geschlossen werden, obliegen bei der O-KV und dem V-PG dem **Projektsteuerer/-entwickler** sämtliche Vertretungs- und Koordinierungsaufgaben.

e) Die **Verfahrensziele** nach dem V-BG werden ergänzt um das Ziel „**Nachhaltigkeit**“, welches u.a. auch vor dem Hintergrund der neu hinzugekommenen lokalen Klimaziele und der aktuellen Ausarbeitung des LexiKON's im Rahmen des Förderprojektes „Zukunftsstadt“ konkretisiert wird.

f) Da neben der Vergabe einzelner Baugrundstücke wie beim V-BG künftig auch eine Vergabe für größere Baufelder (Regelverfahren, z.B. bei „Am Horn“ oder „Döbele“) oder ein ganzes Gebiet erfolgen soll (z.B. bei „Ziegelhütte“ in Dettingen-Wallhausen), kommen bei den **Grundlagen** bzw. **Voraussetzungen** weitere Unterschiede zum Tragen:

Wurde bei den V-BG ein abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren mit erfolgter Grundstücksbildung zugrunde gelegt, kann bei den **O-KV**, je nach städtischen Grundstücksanteilen im Gebiet, auch bereits ein durchgeführtes städtebauliches Qualifizierungsverfahren mit einem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan und einem Bebauungsplanentwurf als Grundlage dienen, was im Einzelfall genau abgewogen werden muss und bei Anker-/Anliegerverfahren nicht empfohlen wird. Auf konzeptspezifische Besonderheiten aus dem Vergabeverfahren im Bebauungsplan noch zu reagieren, geht demnach mit dem Risiko einer reduzierten Verbindlichkeit einher.

Das **V-PG** soll eine schnellere Gebietsentwicklung ermöglichen, wobei neben den Anforderungen an sozialer Infrastruktur lediglich städtebauliche Rahmendaten/Zielwerte (aus dem HaProWo-Steckbrief/Gebietsspass) vorgegeben werden. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt parallel auf Basis des ausgearbeiteten Quartierskonzeptes.

Mit diesem Vorgehen soll eine **kooperative Quartiersentwicklung** eine noch breitere Basis erhalten.

g) Der **Ablauf der Verfahren** erfolgt grundsätzlich weiterhin in vier Hauptphasen, wobei innerhalb dieser Phasen deutliche Unterschiede bestehen:

So wird bei der **O-KV** bereits in der Bewerbungsphase ein **zweistufiges** Vorgehen erforderlich, da in der Regel zunächst ein **Ankernutzer** gefunden werden muss, der den Bau gemeinsamer Infrastruktur auf dem Baufeld (v.a. gemeinsame Tiefgarage und Freianlagen) und die spätere Koordination des Bauablaufs auf dem Baufeld übernimmt. Erst wenn dieser feststeht und eine Ankerkonzeption erarbeitet ist, können die Grundstücke für die **Anliegerprojekte** ausgeschrieben werden. Die sich bewerbenden Projekte stellen ihre Konzepte einem Auswahlgremium vor, wodurch offene Fragen unmittelbar geklärt werden können.

Beim **V-PG** erfolgt in der Bewerbungsphase zunächst eine **Interessensbekundung**. Anhand eines Kriterienkataloges werden von einem Gremium aus der Verwaltung zunächst geeignete Bewerber identifiziert. Drei ausgewählte Bewerberteams entwickeln danach in der Vergabephase dann in einem **konkurrierenden Projektentwicklungsverfahren** Quartierskonzepte und erhalten dafür ein in der Ausschreibung ausgewiesenes Bearbeitungshonorar. Eine Festlegung der Rangfolge erfolgt anhand der Vergabekriterien und einer Jurybewertung (mit externen Experten).

h) Bei den **Mindestanforderungen und Ausschlusskriterien** ist die nach V-BG geforderte Mindestbesetzung von 50 % der Wohneinheiten und Bruttonutzfläche in der Bewerbungsphase bei O-KV und V-PG nicht personenbezogen leistbar und taucht dort somit nicht mehr auf. Die Betrauung eines **Projektsteuerers** mit nachgewiesener Kompetenz wird nicht alleine auf Baugemeinschaftsprojekte fokussiert, sondern auf allgemeine Projektsteuerungskompetenz bei Konzeptverfahren erweitert.

i) Bei der O-KV soll ergänzend zur schriftlichen Bewerbung in **Bewerbungsgesprächen** die Realisierungssicherheit gezielter abgeprüft werden, was im zweistufigen Anker-/Anliegerverfahren sehr wichtig ist, da der Ausfall eines Projektes im Baufeld eine Verzögerung für alle bedeuten kann. Zudem braucht ein niederschwelliges Verfahren das individuelle Bewerbungsgespräch für eine realistische und damit besser vergleichbare Bewertung. Die Wertschätzung durch die Bewerbungsgespräche erhöht außerdem die Akzeptanz von Verfahren, sodass auch negative Vergabeentscheidungen leichter akzeptiert werden.

j) Bei den **Auswahlkriterien** wird bei O-KV und V-PG aufgrund der ergänzten Zielsetzung das Kriterium **„Nachhaltigkeit“** in den Kriterienkatalog aufgenommen und einer Jury-Bewertung unterzogen. Die **Jury** wird somit um entsprechende externe Fachkompetenzen erweitert, wobei vorrangig auf bewährte Akteure aus dem Gestaltungsbeirat sowie Kooperationspartner aus Forschung und Lehre zurückgegriffen wird.

k) Wie schon bei dem V-BG setzen sich die **Auswahlgremien** ohne Politik zusammen, mit Ausnahme beim Verfahren „Planung & Gebiet“, bei dem im konkurrierenden Teil eine städtebauliche Qualifizierung erfolgt, bei der politische Vertreter, wie auch bei Wettbewerben, selbstverständlich eingebunden werden.



# LEITLINIEN Konzeptvergabe

## 1.) Grundsätze

Grundsätzliche Vorgaben aus dem Handlungsprogramm Wohnen (HaProWo):

- „Entspannung“ des lokalen Wohnungsmarktes
- Sicherung der sozialen Stabilität und Qualität in allen Neubauquartieren
- **Zielgruppenbindungen** im unteren und mittleren Segment Miete und Eigentum
- Vergabe städtischer Bauplätze an die jeweiligen Zielgruppen über **öffentliche Ausschreibung** mit entsprechenden Vergabekriterien
- **Festpreisvergabe**

## 2.) Ziele

Ziele bilden die Grundlage für eine rechtssichere Durchführung von Konzeptvergaben und stellen die Voraussetzung zur Bewertung der Bewerbungen dar:

- Niederschwelliger Zugang zur Bewerbung (mit Ausnahme Ankernutzer)
- Transparenz der Verfahren und offene Kommunikation
- Zügige Durchführung
- Berücksichtigung demografischer und sozialer Faktoren
- Berücksichtigung städtebaulich-freiräumlicher Qualität
- Sicherung der Nachhaltigkeit von Gebäuden und Quartier
- Offenheit für „gute Ideen“
- Nutzerbeteiligung im Planungsprozess

Die Sicherung der Ziele erfolgt durch Setzung von Fristen/Meilensteinen in den jeweiligen Verfahren (s. Ziffer 10), sowie der Anwendung bestimmter Zulassungs- und Bewertungskriterien (s. Ziffern 6+7)

## 3.) Verfahrensarten

<b>V-BG:</b> <b>Vergabeverfahren</b> <b>„Baugemeinschaften“</b> (Beschluss 2018)	<b>O-KV:</b> <b>„Offene Konzeptvergabe“</b> (Regelverfahren)	<b>V-PG:</b> <b>Vergabeverfahren</b> <b>„Planung &amp; Gebiet“</b>
---	--	--

## 4.) Zugang/Zielgruppen

<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>(Neue) Genossenschaften,</b></li><li>• <b>Baugruppen/-gemeinschaften,</b></li><li>• <b>Modellprojekte</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Offen für alle Zielgruppen</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Bestandsgenossenschaften,</b></li><li>• <b>Sozial-/gemeinwohlorientierte</b> <b>Bauträger,</b></li><li>• <b>Professionelle Projektentwickler</b></li></ul>
--	---	---

## 5.) Grundlagen/Voraussetzungen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt</li> <li>• Bebauungsplanverfahren <u>abgeschlossen</u></li> <li>• <b>Baugrundstück gebildet</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt</li> <li>• Je nach Randbedingungen: Bebauungsplanentwurf auf Grundlage Rahmenplanung <i>oder</i> Bebauungsplan beschlossen</li> <li>• <b>Baufeld festgelegt</b> (bei zu planender Tiefgarage: flexible Parzellierung möglich, sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnittstellen realisierbar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt</li> <li>• Je nach Randbedingungen: Bebauungsplanentwurf auf Grundlage Rahmenplanung <i>oder</i> Bebauungsplan beschlossen</li> <li>• <b>Baufeld festgelegt</b> (bei zu planender Tiefgarage: flexible Parzellierung möglich, sinnvolle Lastabtragung und Reduktion von Schnittstellen realisierbar)</li> </ul>
---	--	--

## 6.) Mindestanforderungen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mind. 3 Haushalte</li> <li>• Mindestbesetzung: 50 % WE + BNF</li> <li>• Finanzierungsnachweis</li> <li>• Betrauung eines Projektsteuerers mit nachgewiesener BG-Kompetenz (2 Referenzprojekte oder Qualifizierungsnachweis)</li> <li>• Partizipativer Planungsprozess</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mind. 3 Haushalte („Mehrgenerationenfähigkeit“)</li> <li>• Finanzierungsnachweis</li> <li>• Nachweis der Projektsteuerungskompetenz (mind. 2 Referenzprojekte oder Qualifizierungsnachweis)</li> <li>• Partizipativer Planungsprozess</li> <li><b>Ankernutzer:</b></li> <li>• mind. 1 Referenzobjekt als Ankerprojekt <i>oder</i></li> <li>• Nachweis über Befähigung zur Projektsteuerung bzw. Koordination auf dem Baufeld</li> </ul>	<p><b>Bei Interessensbekundung</b> (s. Ablauf unter 10):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit</li> <li>• Planerische Leistungsfähigkeit</li> <li>• Erfahrung/Referenzprojekte</li> <li>• Nachweis der Projektsteuerungskompetenz</li> <li>• Einbindung sozialer Infrastruktur</li> </ul>
---	--	---

## 7.) Bewerbungsgespräche

Nein	<p><b>Ankerprojekte: Ja</b> (Vorstellung vor Jury)</p> <p><b>Anliegerprojekte: Ja</b></p>	<p><b>Interessensbekundung:</b> nein (Auswertung durch PG)</p> <p><b>Quartierskonzepte: Ja</b> (opt.: öffentliche Präsentation vor Jury)</p>
------	---	--



## 8.) Auswahlkriterien

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ressourcenschonung (Pro-Kopf-Wohnfläche)</li> <li>2. Städtebauliche/ freiräumliche Einbindung</li> <li>3. Energiestandard (KfW-Standards)</li> <li>4. Besetzungsgrad (mindestens 70 % bei Bewerbung)</li> <li>5. Demografie (junge Familien)</li> <li>6. Lokaler Bezug (Wohnsitz/Arbeitsplatz in KN)</li> <li>7. Inklusion (Behinderungs- und Pflegegrad)</li> <li>8. Spekulationsfreiheit (Rechtsform/Erbpacht)</li> <li>9. Beitrag zum Quartier/ zur Stadtgesellschaft/ Originalität der Idee</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Städtebaulich-freiräumliche Qualität</li> <li>2. Nachhaltigkeit (LexiKON/ Nachhaltigkeits-Check)</li> <li>3. Demografie (junge Familien, Kinderzahl bzw. Mehrgenerationenprojekt)</li> <li>4. Lokaler Bezug (Wohnsitz/Arbeitsplatz in KN)</li> <li>5. Inklusion/Barrierefreiheit</li> <li>6. Spekulationsfreiheit (Rechtsform/ Erbpacht/ Dauer Miet- und Kaufpreisbindung)</li> <li>7. Beitrag zum Quartier/ zur Stadtgesellschaft/ Originalität der Idee</li> </ol>	<p><b>Bei konkurrierendem Verfahren:</b> (s. Ablauf unter 10):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Städtebaulich-freiräumliche Qualität</li> <li>2. Nachhaltigkeit (LexiKON/Nachhaltigkeits-Check)</li> <li>3. Siedlungsdichte (Personen + WE)</li> <li>4. Bindungsquoten (Anteil geförderter WE, Miet-/ Kaufpreisniveau)</li> <li>5. Barrierefreiheit</li> <li>6. Spekulationsfreiheit (Rechtsform/ Erbpacht/ Dauer Miet- und Kaufpreisbindung)</li> <li>7. Beitrag zum Quartier/ zur Stadtgesellschaft/ Originalität der Idee</li> </ol>
--	--	--

## 9.) Bewertung und Auswahl

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprüfung durch Projektgruppe</li> <li>• Ziffern 1 / 2-8.: Verwaltung</li> <li>• <i>Ziffern 2 und 9: Jury (Verwaltung (AL/OV) und externer Projektsteuerer mit BG-Erfahrung)</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprüfung durch Projektgruppe</li> <li>• Ziffern 3 bis 6: Verwaltung</li> <li>• <b>Ziffern 1, 2 und 7: Jury:</b> Verwaltung (AL/OV), externer Projektsteuerer mit KV-Erfahrung, externe Fachexperten (Architektur + Nachhaltigkeit)</li> </ul>	<p>Vorprüfung durch Projektgruppe</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <b>Interessensbekundung:</b> Gremium Verwaltung mit BM</li> <li>b. <b>Projektentwicklung mit Quartierskonzept:</b> Ziffern 3 bis 6: Verwaltung Ziffern 1, 2 und 7: Jury: Verwaltung (AL/OV/BM), externe Fachexperten (Architektur + Nachhaltigkeit), Politik</li> </ol>
---	--	---

## 10.) Verfahrensablauf

<p><b>1. Bewerbungsphase</b> (Veröffentlichung Ausschreibung bis Bewerbungsschluss, ca. 4 Monate)</p> <p><b>2. Auswahlphase</b> (Prüfung bis Bildung Rangfolge, 1 Monat)</p> <p><b>3. Optionsphase</b> (Vereinbarung bis Übereignung 12-15 Monate)</p> <p><b>4. Realisierungsphase</b> (Bauverpflichtung)</p>	<p><b>1a. Bewerbungsphase Ankerprojekt</b> <i>Hinweis:</i> Innerhalb eines Baufeldes müssen verschiedene Aufgaben mit Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden. Für die Bewerbung bestehen daher <i>zusätzliche Anforderungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Integration Tiefgaragenzufahrt im Hochbau des Ankerprojektes</li><li>• Strukturkonzept Tiefgarage</li><li>• Inhaltliches Konzept für gemeinschaftlichen Außenraum/Innenhof</li><li>• Organisatorisches Konzept für Projektdurchführung</li></ul> <p>(Veröffentlichung Ausschreibung bis Bewerbungsschluss, ca. 4 Monate)</p> <p><b>2a. Auswahlphase Ankerprojekt</b> (Prüfung bis Bildung Rangfolge, 2 Monate) „Ankerprojekt“ erhält <i>Reservierungszusage</i>, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten zu können. <i>Im Anschluss:</i> <b>Entwicklung Ankerkonzeption</b> zwischen Verwaltung und Ankerprojekt (2 Monate)</p> <p><b>1b. Bewerbungsphase Anliegerprojekte</b> auf Grundlage der Ankerkonzeption (Veröffentlichung Ausschreibung bis Bewerbungsschluss, ca. 3 Monate)</p> <p><b>2b. Auswahlphase Anliegerprojekte:</b> Prüfung bis Bildung Rangfolge (2 Monate)</p> <p><b>3. Optionsphase</b> Anker und Anlieger entwickeln Konzeption gemeinsam weiter (Grundlagenvereinbarung mit Meilensteinen bis Übereignung, 15-18 Monate, ggf. parallel: B-Planverfahren!)</p> <p><b>4. Realisierungsphase</b> (Bauverpflichtung)</p>	<p><b>1. Bewerbungsphase Interessensbekundung</b> (Veröffentlichung Ausschreibung bis <b>Vorauswahl</b> Bewerber, ca. 3 Monate)</p> <p><b>2. Konkurrierende Projektentwicklung</b> (Beauftragung und Ausarbeitung eines Quartierskonzeptes an 3 ausgewählte Teams bis Bildung Rangfolge, ca. 4-6 Monate)</p> <p><b>3. Optionsphase</b> (Vereinbarung über Ausarbeitung Konzept, B-Planverfahren parallel bis Satzungsbeschluss, Baugenehmigung und Übereignung Grundstück, ca. 21-24 Monate)</p> <p><b>4. Realisierungsphase</b> (Bauverpflichtung)</p>
---	---	---

## Projektspezifisch

### 11.) „Körnung“ der Parzellierung

Je nach städtebaulichem Konzept	Je nach städtebaulichem Konzept: <ul style="list-style-type: none"><li>• Obergrenze an WE oder</li><li>• Bindung lfm. Straßenfront an Raster der Tiefgarage</li></ul>	Abhängig von Ausschreibung und Ergebnis der Projektentwicklung für das Quartier
---------------------------------	---	---

### 12.) Welche Grundstücke werden vergeben?

<b>Parzellenbezogene</b> Zuordnung	<b>Offene</b> Zuordnung innerhalb eines definierten Baufeldes, bei Anker-/Anliegerverfahren meist abhängig von Parkierungskonzept ( <b>Zufahrt TG!</b> )	Überwiegender Anteil des Nettobaulandes an Vorhabenträger (zur Bestandshaltung), Rest konzeptabhängig an Dritte
------------------------------------	--	---

### 13.) Koordination

<b>BG-Projektsteuerer</b> , je nach städtebaulichem Konzept bzw. Grundstücksaufteilung (in Abstimmung mit Verwaltung)	<b>Projektsteuerung der Ankerprojekte</b> (in Abstimmung mit Verwaltung)	<b>Projektentwickler/Projektsteuerer</b> (in Abstimmung mit Verwaltung)
---	--	---

Die „Leitlinien Konzeptvergabe“ wurden vom Gemeinderat der Stadt Konstanz in der Sitzung vom 28. Januar 2021 beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, Ausschreibungen in den Gebieten des Handlungsprogramms Wohnen zur Sicherung der Herstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment künftig entsprechend den beschriebenen Vergabeverfahren für städtische Baugrundstücke vorzubereiten.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Stadt Konstanz / Baudezernat  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Untere Laube 24  
78462 Konstanz

### Inhaltliche Bearbeitung:

Martin Kratz (Projektleitung),  
Esther Schwytz,  
Rüdiger Singer,  
Mandy Krüger,  
Susanne Werner

### Redaktion:

Martin Kratz  
Mandy Krüger

### Gestaltung und Druck:

MediaPrint

