

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0746/2017
Amt/Aktenzeichen 61/2 60 00 80 13	Datum 15.05.2017	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 06.06.2017			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	14.06.2017	Ö
Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	22.06.2017	Ö
Stadtrat	Entscheidung	28.06.2017	Ö

<b>Betreff:</b> Förderung von Baugemeinschaften in Mainz; hier: Verfahren für die Konzeptvergaben von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen  Mainz, 22.05.2017  gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, 06.06.2017  gez. M. Ebling  Michael Ebling Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** / der **Bau- und Sanierungsausschuss**, der **Wirtschaftsausschuss** befürworten, der **Stadtrat** beschließt das grundsätzliche Verfahren für die Konzeptvergaben von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz.

## 1. Sachverhalt

Mit seinem Grundsatzbeschluss vom 02.12.2015 hat sich der Stadtrat dafür ausgesprochen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten in der Stadt Mainz Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen.

Das gemeinsame Bauen in Form von Baugemeinschaften steht allerdings in Rheinland-Pfalz und in der Stadt Mainz erst am Anfang. Da aufgrund der Erfahrungen in anderen Bundesländern Baugemeinschaften zu vielfältigen, gemischten und stabilen Quartiersstrukturen mit beigetragen haben, sollen diese positiven Effekte zukünftig noch stärker bei der Wohnungsbau-/Quartiersentwicklung in Mainz genutzt werden.

Anders als klassische Investorenprojekte mit einer klaren Projektstruktur/-organisation und eindeutigen Zuständigkeiten etc. erfordert das Bauen mit Baugemeinschaften/Baugruppen eine andere Vorgehensweise. Eine erfolgreiche Gruppenbildung benötigt Zeit und erfordert eine professionelle Begleitung. Durch gezielte Informationen und eine fachliche Beratung in der Startphase können lange Anlaufzeiten und Risiken bei der Realisierung der Bauprojekte reduziert und der Planungsprozess erheblich verkürzt werden.

Die Stadt Mainz hat daher für den Zeitraum von 2016 bis 2018 genau ein solches Beratungsangebot modellhaft eingerichtet und wird dabei mit Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz unterstützt. Das bis 2018 laufende Modellvorhaben soll beispielgebend für weitere gemeinschaftliche Bauprojekte sein - nicht nur in Mainz, sondern in ganz Rheinland-Pfalz.

Ein entscheidender Punkt, der für das Gelingen von Bauprojekten durch Baugemeinschaften kennzeichnend ist, ist die Beschaffung eines geeigneten Baugrundstückes.

Baugemeinschaften haben aufgrund einer längeren Gruppenbildungsphase und eines längeren Entscheidungsprozesses auf dem heiß umkämpften Grundstücksmarkt insbesondere in den Metropolregionen in der Regel keine Chance, ein geeignetes Grundstück auf dem freien Markt zu erwerben. Die professionellen Projektentwickler dürften immer früher kaufbereit sein und den heterogenen Baugemeinschaften kaum eine realistische Chance auf dem Grundstücksmarkt lassen.

Mit dem eingangs zitierten Grundsatzbeschluss des Stadtrates haben sich die stadtnahen Gesellschaften bereit erklärt, Grundstücke innerhalb der größeren Wohnungsbauprojekte für Baugemeinschaften/Baugruppen zur Verfügung zu stellen bzw. zu reservieren. Hierbei handelt es sich insbesondere um die aktuellen Wohnungsbauprojekte "Heiligkreuz-Areal", "Peter-Jordan-Schule" sowie "Wohnquartier Hechtsheimer Höhe".

In diesem Zusammenhang soll beispielsweise den Baugemeinschaften in der Regel ein Zeitraum von bis zu 9 Monaten in der Findungsphase eingeräumt werden um sich für ein angebotenes Baugrundstück prinzipiell zu entscheiden und die vertraglichen Rahmenbedingungen zu klären.

Die Vergabe der Grundstücke hat dabei nach transparenten Kriterien und diskriminierungsfrei zu erfolgen. Die Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 02.12.2015 gibt hierfür eine gemeinsame Leitlinie für das städtische und stadtnahe Handeln vor. Die Grundstücksvergabe soll nicht an den Meistbietenden erfolgen sondern aufgrund des festgelegten Verkehrswertes an das überzeugendste Konzept gebunden sein. Ein einzuberufender Qualitätsrat bestehend aus Vertretern der Stadt und Grundstückseigentümern sollen über die Konzeptvergabe ent-

scheiden.

## 2. Verfahren für die Konzeptvergabe von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz

### a) Entwurf Konzeptvergabe

Der erste Entwurf der Konzeptvergabe wurde von der Arbeitsgemeinschaft Lückmann-Pohlmann-Post, Dortmund – Beratungsteam Mainz für Baugemeinschaften Mainz – gemäß dem Planungsauftrag erstellt.

Hierbei wurden durch die Arbeitsgemeinschaft die Erfahrungen aus der Beratung anderer Städte sowie bekannte Vergabeverfahren, wie z.B. aus Tübingen, Köln, Ratingen, Hamburg und Landau berücksichtigt.

Der Entwurf wurde dann mit dem Stadtplanungsamt diskutiert und weiterentwickelt.

### b) Beteiligung

Der überarbeitete Entwurf der Konzeptvergabe wurde folgenden Beteiligten zur konkreten Vergabe zur Prüfung und Ergänzung weitergeleitet:

- Amt für Wirtschaft und Liegenschaften
- Stadtwerke Mainz AG – Strategisches Immobilienmanagement
- MAG – Mainzer Aufbaugesellschaft
- Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz

Zwecks Abstimmung wurden die Beteiligten zu einem Koordinierungstermin am 17.11.2016 eingeladen. Die vorgebrachten Anregungen – mündlich und schriftlich – wurden anschließend in der Konzeptvergabe berücksichtigt und eingearbeitet.

- **Verdeutlichung der Verfahrensschritte**  
Die Beteiligten legen Wert auf präzise Grundlagenentscheidungen zur Auswahl (Anforderungen, Ziele, Qualitäten, welche Merkmale einer Bewerbung werden positiv bewertet, welche Tatbestände oder Merkmale einer Bewerbung führen zu einer Abwertung, Transparenz der Entscheidung).  
**Die hier vorliegende Konzeptvergabe ist zunächst allgemeiner Art und legt die grundsätzliche Verfahrensstruktur fest.**  
Nach Freigabe dieser Verfahrensstruktur werden die benannten Grundlagenentscheidungen jeweils pro Grundstück mit den verantwortlichen Beteiligten erarbeitet und festgelegt, entweder über das Eigentumsrecht (Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Eigentum stadtnaher Gesellschaften) oder über Bebauungsplanverfahren. Diese werden dann pro Grundstück den Bewerbern offengelegt. Ggfls. lassen sich dann anhand der ersten Erfahrungen bei den ersten, konkreten Grundstücksvergaben an Baugemeinschaften allgemeine Grundsätze für die Grundlagenentscheidungen erarbeiten, die ggfls. in allgemeine Auswahlkriterien münden können.
- **Methode der Kaufpreisfindung**  
Die Kaufpreisfindung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes und berücksichtigt dessen Interessen. Die Kaufpreisfindung wird erst zum jeweiligen Grundstück erarbeitet, nicht im hier vorliegenden allgemeinen Konzeptvergabeverfahren. Dabei werden bei städtischen Grundstücken die üblichen Verfahren eingehalten. Dies

wurde ausführlich mit dem Liegenschaftsamt besprochen und von diesem positiv votiert.

- **Auswahlentscheidung**  
Die Beteiligten wünschen, auch aus rechtlichen Gründen, eine hohe Transparenz der Auswahlkriterien. Wie beschrieben werden die Auswahlkriterien von den jeweiligen Beteiligten erst für das jeweilige konkrete Grundstück festgelegt. Dabei werden alle umsetzbaren Wünsche berücksichtigt. Im Zuge der Festlegung der Auswahlkriterien zum jeweiligen Grundstück werden auch die Auswahlgremien bestimmt. Die Bewerber werden den Entscheidungsprozess ausreichend sicher nachvollziehen können.
- **Einbeziehung juristisches Fachwissen**  
Die Beteiligten wünschen die Einbeziehung juristischen Fachwissens bei der konkreten Festlegung der jeweiligen Auswahlkriterien. Dies wird durch die Mitwirkung des Rechtsamtes der Stadt Mainz bei städtischen Grundstücken gewährleistet.
- **Quantitative Belastung**  
Die Beteiligten befürchteten eine quantitative Überlastung ihrer jeweiligen Ämter. Dies ist jedoch nicht der Fall, da die Ämter primär ihre originären Aufgaben bei der Grundstücksvergabe städtischer Grundstücke oder im Planungsrecht umsetzen müssen. Zudem wird das Beraterteam die Ämter bei den ersten Erarbeitungen der Auswahlkriterien unterstützen. Die Mehrbelastung durch das Konzeptvergabeverfahren für Baugemeinschaften ist nach Rücksprache mit den Beteiligten vertretbar.
- **Finanzierungssicherheit**  
Die Beteiligten wünschen eine hohe Finanzierungssicherheit beim Verkauf ihrer Grundstücke. Nach Erläuterung und bei Erarbeitung der jeweiligen Bewerbungsvoraussetzungen pro Grundstück wurde dies jetzt als ausreichend sicher betrachtet.
- **Umsetzungssicherheit**  
Die Beteiligten wünschen eine hohe Umsetzungssicherheit bei der optionalen Vergabe der Grundstücke an die Baugemeinschaften. Dies wird durch die entsprechenden Optionsgebühren, die Verpflichtung zum Nachweis von Eigenmitteln, eine Mindestanzahl von beteiligten Bürgern, Vorlage von Finanzierungskonzepten bis hin zu vorläufigen Finanzierungszusagen sichergestellt. Die Mainzer Bankunternehmen wurden bereits vom Beraterteam auf die Spezifika der Baugemeinschaftsfinanzierung vorbereitet. Das Beraterteam stellt geübte Vertragsvorlagen zur Verfügung und hat bereits ein Moderatoren- und Finanzberaternetzwerk entwickelt.
- **Zeitraster:**  
Die Beteiligten wurden im Detail über die zeitliche Abfolge des Verfahrens informiert, insbesondere über die permanente Erhöhung des Verbindlichkeitsdruckes. Zusätzlich werden in den jeweiligen Vergaberichtlinien zum jeweiligen Grundstück die zeitlichen Vorgaben der Grundstückseigentümer berücksichtigt.

Der jetzt vorliegende Entwurf einer Konzeptvergabe von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz wurde den Beteiligten nochmals zur abschließenden Überprüfung zugeschickt. Es gab keine weiteren Beanstandungen oder Ergänzungswünsche. Alle Anregungen waren bereits impliziert oder wurden ausdrücklich berücksichtigt.

*Anlage: Verfahren für die Konzeptvergaben von Liegenschaften an Baugruppen in Mainz*