



Baden-Württemberg

GEFÖRDERT DURCH DAS
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

KONSTANZ
Die Stadt zum See



WOHNEN

VERGABEVERFAHREN BAUGEMEINSCHAFTEN

Handlungsprogramm Wohnen

IMPRESSUM

2. Auflage mit redaktionellen Änderungen, 2018

Kontakt

Stadt Konstanz/Baudezernat
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78462 Konstanz
www.konstanz.de/baugemeinschaften

Herausgeber

Stadt Konstanz/Pressereferat
Kanzleistraße 15
78462 Konstanz
www.konstanz.de

Redaktion

Nils Jansen
Mandy Krüger

Gestaltung und Druck

MediaPrint

Liebe Konstanzerinnen
und Konstanzer,



unsere Stadt wächst und mit ihr der Bedarf nach Wohnraum. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen setzt die Stadt Konstanz den Rahmen, um Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Ein wichtiger Baustein ist das Thema des gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens, das nicht nur in Konstanz, sondern bundesweit durch alle Bevölkerungsschichten immer mehr nachgefragt wird. Die Erfahrung aus anderen Städten zeigt, dass die Freiheit der späteren Bewohner, eigene Lösungen für ihre Wohn- und Lebensbedürfnisse zu entwickeln, zum preisgünstigen, flächensparenden Bauen und zu lebendigen Quartieren beiträgt. Die Stadtgesellschaft in ihrer Vielfalt wird zur Bauherrin der Stadt von morgen. Frohes Schaffen!

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Uli Burchardt'.

Uli Burchardt
Oberbürgermeister

Liebe Konstanzerinnen
und Konstanzer,



damit Baugemeinschaften zur Umsetzung kommen und die Stadtgesellschaft zur Bauherrin wird, schafft die Stadt Konstanz besondere Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt. Auf allen geeigneten städtischen Flächen im Handlungsprogramm Wohnen werden Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert und anhand des vorliegenden Vergabeverfahrens zum Festpreis vergeben. Entscheidend ist dabei die Konzeptqualität der gemeinschaftlichen Projekte, die anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs geprüft wird. Ansätze, die über das reine Wohnen hinausgehen und einen positiven Beitrag zu Quartier oder Stadtgesellschaft leisten, können dabei besonders berücksichtigt werden. Ich freue mich auf die engagierte Mitgestaltung der Quartiere durch gemeinschaftliche Bauprojekte!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Langensteiner-Schönborn'.

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

INHALT

1. Gemeinschaftliches Planen und Bauen als Baustein des Handlungsprogramms Wohnen	6
1.1. Verankerung im Handlungsprogramm Wohnen.....	6
1.2. Chancen und Risiken	7
1.3. Definition Baugemeinschaften	7
2. Grundstücksvergabeverfahren für Baugemeinschaften.....	8
2.1. Ziele des Verfahrens	8
2.2. Ablauf des Vergabeverfahrens	9
2.3. Kriterien und Gewichtung	10
2.4. Evaluation	14
FAQ Baugemeinschaften.....	15

Die vorliegende Fassung berücksichtigt die Beschlüsse des Gemeinderats vom 18.01.2018.

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Bearbeitung:

Nils Jansen (Projektleitung)
Karen Brall, Mandy Krüger, Bernd Rieber,
Rüdiger Singer, Susanne Werner

Beratung:

Dipl.-Ing. Matthias Gütschow, Tübingen

GEMEINSCHAFTLICHES PLANEN UND BAUEN ALS BAUSTEIN DES HANDLUNGSPROGRAMMS WOHNEN

Das Thema des gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens wird bundesweit durch alle Bevölkerungsschichten verstärkt nachgefragt und ist auch im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Konstanz verankert. Es bietet privaten Bauherrinnen und Bauherren als einzige Organisationsform die Möglichkeit, auch in dichteren Quartieren eigene, maßgeschneiderte Lösungen für ihre Wohn- und Lebensbedürfnisse umzusetzen und gegenüber den Angeboten professioneller Akteure Kosten einzusparen. Mit der Öffnung für Baugemeinschaften (hier als Oberbegriff für verschiedene Rechts- und Organisationsformen verwendet) kann ein Wohnungsmarkt auf eine sich sozial zunehmend ausdifferenzierende Gesellschaft reagieren. Die Stadtgesellschaft in all ihrer Vielfalt wird zur Bauherrin.

1.1. VERANKERUNG IM HANDLUNGSPROGRAMM WOHNEN

Das Handlungsprogramm Wohnen beschreibt in der Maßnahme M 2 des Handlungsfelds „soziale Stabilität und Qualitätssicherung“ die Zielgruppe „Genossenschaften, Baugemeinschaften/Baugruppen und Modellprojekte“ wie folgt:

Durch ihre speziellen Zielsetzungen schaffen Genossenschaften preiswerten und bezahlbaren Wohnraum, eignen sich besonders für integrative soziale Ansätze und können die soziale Durchmischung zukünftiger Siedlungsgebiete erleichtern.

Baugemeinschaften sind ein Zusammenschluss von bauwilligen Familien und Einzelpersonen. Gemeinschaftlich suchen sie eine Alternative zum „klassischen“ Erwerb von Wohneigentum, das von gewerblichen Bauträgern angeboten wird. Die übliche Form ist die Baugemeinschaft mit Architekt, ggf. unterstützt ein von der Baugemeinschaft beauftragter Baubetreuer die Steuerung und Beratung der Baugemeinschaft. Die künftigen EigentümerInnen müssen weder Vermarktungskosten und Zinsen der Vermarktungsphase bezahlen, noch die Gewinnspanne eines Bauträgers. So entstehen Gebäude, die bei höherer Qualität weit unter den Marktpreisen liegen (bis zu ca. 25% Ersparnis).

Für weniger Kapital können Gruppen mit engagierten Mitgliedern ein individuell geplantes, ökologisch optimiertes, mit Gemeinschaftsflächen versehenes Haus zum Selbstkostenpreis erhalten. Es werden Objekte mit Realteilung, z.B. sogenannte Stadthäuser oder Objekte mit Wohneigentümergeinschaften umgesetzt.

Durch ihren nicht nur renditeorientierten Ansatz helfen Genossenschaften und Baugemeinschaften den Wohnungsmarkt zu entlasten und leisten wichtige Beiträge zu Themen des innovativen Wohnungsbaus. Zu den zentralen städtebaulichen Herausforderungen des Wohnungsbaus gehören der demographische Wandel, die soziale Polarisierung und der Klimawandel. Der innovative Wohnungsbau braucht Konzepte zur Bewältigung dieser Themen. Bei der Entwicklung der Bauquartiere sollen Modellprojekte zu diesen Themenfeldern Berücksichtigung finden. Hierzu zählen beispielsweise Projekte zum Mehrgenerationenwohnen, inklusive Projekte, Alternativen zum Pflegeheim.

Mit der Verankerung des gemeinschaftlichen Planens und Bauens im Handlungsprogramm Wohnen geht ein Handlungsauftrag an die Stadtverwaltung, in allen Quartieren des Handlungsprogramms Flächen für „Genossenschaften, Baugemeinschaften/Baugruppen und Modellprojekte“ bereitzustellen. Auf dem freien Grundstücksmarkt, insbesondere auf einem so angespannten Markt wie Konstanz, sind Baugemeinschaften gegenüber den etablierten professionellen Akteuren deutlich benachteiligt und praktisch ohne Chance auf Grundstücke. Daher wird ein Teil der stadteigenen Grundstücke reserviert und in einem geeigneten Vergabeverfahren vergeben.

1.2. CHANCEN UND RISIKEN

Städte, in denen sich Baugemeinschaften am Wohnungsmarkt bereits stärker etabliert haben, ziehen durchweg ein positives Fazit. Die Menschen, die später in einer Baugemeinschaft wohnen, setzen sich in der Regel sehr früh und sehr intensiv mit ihrem Wohnumfeld und ihrer Nachbarschaft auseinander. Sie vollziehen den Schritt vom Wohnraumkonsumenten zum aktiven Entwickler der eigenen Umwelt und generieren soziales Kapital, das zur Schaffung von vielfältigen, stabilen und resilienten Quartieren beiträgt. Oft sind auch Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen (Kleingewerbe, Dienstleistungen, Soziales, besondere Wohnformen) Teil der Projekte und bereichern die Quartiere zusätzlich. In kaum einer anderen Konstellation gelingt es so gut, Quartiere gemeinsam mit der Stadtgesellschaft zu entwickeln.

Den vielen positiven Aspekten von Baugemeinschaften stehen auf der Kehrseite höhere Risiken im Projektverlauf gegenüber. In einer Baugemeinschaft werden Entscheidungen grundsätzlich gemeinschaftlich getroffen, was das Risiko längerer Entscheidungsfindungsprozesse, Änderungen in der Gruppenzusammensetzung oder im schlimmsten Fall des Scheiterns eines Projektes birgt. Diese Gefahren kann man nicht komplett ausschließen, man kann ihnen jedoch im Vergabeverfahren, z.B. durch die Pflicht zur qualifizierten Projektsteuerung, einem Mindestbesetzungsgrad und klar kommunizierten Meilensteinen entgegenwirken.

1.3. DEFINITION BAUGEMEINSCHAFTEN

Was genau ist eigentlich eine Baugemeinschaft? Da es keine gesetzliche Definition gibt und Begriffe wie „Baugruppe“, „Wohnprojekt“ oder „Bauherrengemeinschaft“ im Sprachgebrauch oft synonym mit Baugemeinschaft verwendet werden, ist es notwendig, „Baugemeinschaft“ als Oberbegriff anhand allgemeiner Merkmale zu definieren:

- Eine Baugemeinschaft ist darauf angelegt, dass die Planenden später dort selbst als Bewohner einziehen bzw. als Gewerbetreibende die Räume selbst nutzen.
- Die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und allen Verträgen liegt bei der Gemeinschaft. Man spricht deshalb auch vom partizipativen (demokratischen) Planen und Bauen.
- Die Gemeinschaft trägt alle Bauherrenrisiken: Kosten, Termine und Qualitäten.
- Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden nur mit der gesamten Baugemeinschaft geschlossen.
- Jedes Mitglied erwirbt im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücksanteil ohne Gebäude oder mit einem zu sanierenden Altbau entweder direkt oder im Rahmen der gewählten Rechtsform.
- Das gesamte Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.
- Alle Verträge, Pläne, Kosten und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.

Im Regelfall gründen Projektinitiativen – unabhängig davon, ob sie am Ende gemeinschaftliches oder individuelles Eigentum schaffen – zunächst eine Planungsgemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Bei Eigentumsprojekten entsteht abschließend eine Eigentümergemeinschaft. Für Projekte mit gemeinschaftlichem Eigentum bieten sich verschiedene Rechtsformen wie der Verein, die Genossenschaft, die GmbH und die GmbH & Co.KG an. Die oben genannten Grundsätze gelten für alle diese Arten von Baugemeinschaften gleichermaßen. Diese Definition berücksichtigt einerseits die verschiedenen möglichen rechtlichen Organisationsformen und ermöglicht andererseits, Baugemeinschaften eindeutig z.B. von Bauträgerprojekten abzugrenzen. Sie wird daher auch dem Vergabeverfahren zugrunde gelegt.

GRUNDSTÜCKSVERGABEVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

2.1. ZIELE DES VERFAHRENS

Nach den Vorgaben des Handlungsprogramms Wohnen reserviert die Stadt Konstanz auf den Handlungsprogramm-Wohnen-Flächen mit städtischen Grundstücksanteilen im Regelfall Grundstücke für die Vergabe an Baugemeinschaften.

Das Vergabeverfahren ist so konzipiert, dass es den Initiativen die Möglichkeit gibt, ein Bauvorhaben mit den eigenen Wünschen und Vorstellungen zu entwickeln, sich zu konstituieren, sich auf ein Grundstück zu bewerben und das Grundstück nach erfolgreicher Bewerbung entsprechend zu bebauen. Folgende Ziele werden mit dem Verfahren im Einzelnen verfolgt:

VERBINDLICHKEIT

Es ist Ziel der Stadt Konstanz, dass das Grundstück gemäß den Ergebnissen des Vergabeverfahrens bebaut wird. Von der Stadt Konstanz wie auch von den am Vergabeverfahren teilnehmenden Baugemeinschaften wird eine hohe Verbindlichkeit über den gesamten Prozess – vom Eingang der Bewerbung bis zur Erstellung und Nutzung des Gebäudes – vorausgesetzt.

ZÜGIGE DURCHFÜHRUNG

Es wird von allen Partnern im Verfahren eine zügige Durchführung erwartet, damit der Wohnraum möglichst frühzeitig zur Verfügung steht.

TRANSPARENZ

Das Verfahren wird für die Öffentlichkeit transparent und nachvollziehbar gestaltet. Von den teilnehmenden Baugemeinschaften wird erwartet, dass sie gegenüber der Stadt Konstanz während des gesamten Verfahrensverlaufs offen kommunizieren und die notwendigen Informationen zügig bereitstellen.

NIEDERSCHWELLIGER ZUGANG

Das Verfahren ist bis einschließlich der Bewerbung niederschwellig angelegt. Für Baugemeinschaften, die sich bewerben, sollen bis zur Optionsphase möglichst geringe Kosten entstehen. Damit sollen die Belastungen für Initiativen reduziert werden, die im Auswahlverfahren nicht zum Zuge kommen.

BERÜCKSICHTIGUNG DEMOGRAPHISCHER UND SOZIALER FAKTOREN

Aspekte wie der Bezug der Baugemeinschaftsmitglieder zu Konstanz als Wohn- und Arbeitsort, die Förderung junger Familien und Menschen mit Behinderung bei der Wohnraumsuche und die Schaffung von dauerhaft günstigem Wohnraum wirken sich bei der Bewerbung positiv aus.

BERÜCKSICHTIGUNG STÄDTEBAULICH-FREIRÄUMLICHER ASPEKTE UND DES ENERGIESTANDARDS

Bauliche Aspekte wie ein hoher Energiestandard, Ressourcenschonung oder eine besondere Qualität der städtebaulich-freiräumlichen Einbindung in die Umgebung werden im Verfahren positiv bewertet.

OFFENHEIT FÜR GUTE IDEEN

Die Stadt Konstanz sieht das Verfahren als Teil eines offenen Dialogs zwischen Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft. Gute Ideen aus der Mitte der Bewerbergruppen, die aus der Auseinandersetzung mit dem Quartier oder der Stadtgesellschaft entstehen, sollen gewürdigt werden.

Diese Ziele werden über den gesamten Verlauf des Vergabeverfahrens hinweg z.B. durch Fristen und Meilensteine (siehe Kapitel 2.2 „Ablauf des Vergabeverfahrens“) und die Anwendung bestimmter Zulassungs- und Bewertungskriterien (siehe Kapitel 2.3 „Kriterien und Gewichtung“) gesichert.

2.2. ABLAUF DES VERGABEVERFAHRENS

Das Vergabeverfahren umfasst von der Grundstücksausschreibung bis zum Baubeginn ca. anderthalb Jahre. Die Rahmenbedingungen der zu vergebenden Grundstücke (Größe, Bebaubarkeit, Restriktionen) müssen hinreichend genau bekannt sein, so dass das Verfahren frühestens mit der Planreife des Bebauungsplans starten kann.

Parallel dazu findet im Regelfall die Planung und Erstellung der Erschließung statt (Dauer ca. ein bis anderthalb Jahre), so dass gegenüber einer Vergabe an etablierte Akteure auf dem Wohnungsmarkt kein großer Zeitverlust entsteht. Das Verfahren gliedert sich bis zur Realisierung in drei Phasen:

BEWERBUNGSPHASE (CA. 4 MONATE)

Diese Phase beginnt mit der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung der für Baugemeinschaften vorgesehenen Grundstücke. In dieser Zeit gründen und konstituieren sich die Baugemeinschaften, erarbeiten ein Konzept und tragen dafür Sorge, dass die formalen Bewerbungskriterien erfüllt sind. Sie endet mit dem Bewerbungsschluss.

AUSWAHLPHASE (CA. 1 MONAT)

In der Auswahlphase werden die eingegangenen Bewerbungen durch die Stadtverwaltung geprüft und unter Mitwirkung eines baugemeinschaftserfahrenen externen Beraters bewertet. Sie endet mit der Erstellung einer Rangfolge unter den Bewerbern und der Vergabe einer Grundstücksoption an die höchstplatzierte Baugemeinschaft.

OPTIONSPHASE (CA. 12 – 15 MONATE)

In dieser Phase entwickelt die Baugemeinschaft ihr Konzept zur Baureife weiter. Die

Gruppe verpflichtet sich dabei, zu festgelegten Zeiten bestimmte Meilensteine (M1–M15) zu erreichen:

1. Monat (M1):	<i>Abstimmung des Konzepts mit der Stadtverwaltung</i>
3. Monat (M3):	<i>Formelle Gründung der Planungsgemeinschaft, Beauftragung Architekt und Projektsteuerer</i>
5. Monat (M5):	<i>Vorentwurf mit Kostenschätzung</i>
6. Monat (M6):	<i>Verteilung der Wohnungen, individuelle Finanzierungsbestätigungen</i>
10. Monat (M10):	<i>Entwurf mit Kostenberechnung</i>
12. Monat (M12):	<i>Bauantragsplanung und Finanzierungsbestätigung des gesamten Projekts</i>
15. Monat (M15):	<i>Erteilung Baugenehmigung und Grundstücksübergabe</i>

Zeichnet sich ab, dass das Projekt diese Meilensteine dauerhaft nicht erreicht, kann das Projekt vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Wird im Verlauf der Optionsphase klar, dass sich bei einer Baugruppe Änderungen bei vergaberelevanten Punkten ergeben, wird eine Neubewertung des jeweiligen Vorhabens vorgenommen. Sofern die Neubewertung zeigt, dass das Projekt im Rang hinter anderen Vorhaben zurückfällt, kann dies zum Ausschluss der Baugruppe führen. Im Falle eines Ausschlusses wird die nächstplatzierte Baugemeinschaft berücksichtigt. Kein Ausschluss findet statt, wenn es sich um einen Härtefall handelt, bei dem sich die Änderungen ohne Verschulden der Baugruppe ergeben haben. Ein Härtefall liegt beispielsweise vor bei Tod eines Baugemeinschaftsmitglieds oder Verlust des Arbeitsplatzes.

REALISIERUNGSPHASE

Die Baugemeinschaft geht gegenüber der Stadt eine Bauverpflichtung in einer der Größe und Komplexität des Projekts angemessenen Frist ein.

2.3. KRITERIEN UND GEWICHTUNG

Die Vergabe erfolgt anhand von zweierlei Kriterien, die die oben genannten Ziele des Verfahrens abbilden: **Ausschlusskriterien und Bewertungskriterien.**

2.3.1. AUSSCHLUSSKRITERIEN

Um überhaupt für das Verfahren zugelassen zu werden, sind bestimmte **Ausschlusskriterien** zu erfüllen. Diese dienen vor allem dazu, ein Mindestmaß an Verbindlichkeit der Bewerbung sicherzustellen.

MINDESTGRÖSSE

Eine Baugemeinschaft umfasst mindestens drei Wohnungen/Haushalte.

MINDESTBESETZUNGSGRAD

Ein Mindestbesetzungsgrad bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und auf die Geschossfläche von jeweils 50% soll sicherstellen, dass die Gruppe stabil und leistungsfähig genug für den weiteren Prozess ist.

Wohneinheiten: Zum Zeitpunkt der Bewerbung ist ein Besetzungsgrad von mindestens 50% der geplanten Wohneinheiten erforderlich.

Geschossfläche: Bezogen auf einen Referenzwert (dieser wird in der Grundstücksausschreibung festgelegt und in der Regel aus der planungsrechtlich möglichen Geschossfläche abzüglich einer Pauschale von 25% für den Erschließungs- und Konstruktionsflächenanteil ermittelt) wird ein Besetzungsgrad der Baugemeinschaft von mindestens 50% (projektierte Wohn- und ggf. Nutzfläche) zum Zeitpunkt der Bewerbung gefordert.

DARSTELLUNG DER VORHABEN-FINANZIERUNG

Zum Zeitpunkt der Bewerbung müssen die Baugruppenmitglieder einen Finanzierungsnachweis für ihren jeweiligen Anteil am Gesamtprojekt vorlegen. Dies umfasst die vorläufige Ermittlung der Kosten

für das Bauvorhaben und eine Darstellung, wie die Mitglieder ihren Anteil an diesen geschätzten Kosten finanzieren können.

NACHGEWIESENE PROJEKT-STEUERUNGSKOMPETENZ

Die Gruppe muss nachweisen, dass sie die Dienste eines baugemeinschaftserfahrenen Projektsteuerers in Anspruch nimmt. Dessen Qualifikation kann alternativ auf zwei Wegen nachgewiesen werden:

1. Referenzen von mindestens zwei erfolgreich gesteuerten Baugemeinschaften gemäß der Definition unter Punkt 1.3 „Definition Baugemeinschaften“ (keine Einfamilienhäuser, Bauträgerprojekte o.ä.). Dazu sind entsprechende Nachweise zu erbringen und Ansprechpartner zu benennen.
2. Durch Referenzen nachgewiesene professionelle Projektsteuerungserfahrung (z.B. als Architekt oder als Projektsteuerer in einem anderen Bereich) und spezifische umfassende Fortbildung einer anerkannten Fortbildungseinrichtung zum Thema Baugemeinschaften (mindestens drei Fortbildungstage)

Es wird empfohlen, aber in der Regel nicht zwingend gefordert, dass der Projektsteuerer dabei nicht identisch mit dem planenden Architekten ist und von der Baugemeinschaft direkt beauftragt wird, da sich mit zunehmender Größe und Komplexität der Projekte eine neutrale Moderation als sinnvoll herausgestellt hat. Bei größeren oder komplexeren Flächen kann im Rahmen der Grundstücksausschreibung eine separate Projektsteuerung gefordert werden.

PARTIZIPATIVER PLANUNGSPROZESS GEMÄSS DEN GRUNDSÄTZEN IN PUNKT 1.3

Über die Dauer des gesamten Verfahrens bilden die Baugemeinschaftsmitglieder die Bauherrschaft und partizipieren am Planungsprozess. Gruppen, die von den Grundsätzen unter Punkt 1.3 „Definition Baugemeinschaften“ abweichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

2.3.2. BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertungskriterien gliedern sich thematisch in gebäude- und in personen-/gruppenbezogene Kriterien sowie von der Wertungsart her in messbare Kriterien und Jurykriterien. Insgesamt können 120 Punkte erreicht werden.

Gebäudebezogene Kriterien (Gewichtung 30 von 120 Punkten)

Ressourcenschonung
10 Punkte, Kriterium Pro-Kopf-Wohnfläche

Städtebauliche und freiräumliche Einbindung
10 Punkte, Juryentscheidung

Energiestandard
10 Punkte, Bewertung anhand KfW-Standards

Personen- und gruppenbezogene Kriterien (Gewichtung 70 von 120 Punkten)

Hoher Besetzungsgrad
10 Punkte, mindestens 70% bei Bewerbung

Demographie
20 Punkte, Kriterium „Junge Familien“

Lokaler Bezug der Bewohner
10 Punkte, Kriterium Wohnsitz und/oder Arbeitsplatz in Konstanz

Inklusion
10 Punkte, Kriterien Behinderungs- und Pflegegrad

Spekulationsfreier Wohnraum und Erbpacht
20 Punkte, Kriterien Rechtsform/Übernahme von rechtlichen Bindungen und Übernahme des Grundstücks in Erbpacht

100 Punkte

Freies Kriterium: Besonderheiten/Originalität der Idee

Leitfragen (Juryentscheidung):

- Was trägt die Baugemeinschaft positiv zum Quartier bei?
- Was trägt die Baugemeinschaft positiv zur Stadtgesellschaft bei?

20 Punkte

2.3.3. GEBÄUDEBEZOGENE KRITERIEN (30 VON 120 PUNKTEN)

ENERGIESTANDARD (10 VON 120 PUNKTEN)

Der Energiestandard richtet sich im Neubau nach den aktuell gültigen KfWFörderprogrammen für den Neubau (KfW-Effizienzhaus) und zwei weiteren anerkannten Standards (Passivhaus, Energieeffizienzhaus Plus) gemäß der folgenden Tabelle:

KfW-Effizienzhaus 55	4 Punkte
KfW-Effizienzhaus 40	7 Punkte
KfW-Effizienzhaus 40 plus, Passivhaus	10 Punkte

Der Standard wird bei der Bewerbung verbindlich zugesagt und ist im Verlauf der Optionsphase anhand der Bestätigung zum Antrag des jeweiligen Förderprogramms nachzuweisen. Bei Änderung des KfW-Förderprogramms sollen in den Grundstücksausschreibungen die jeweils aktuellen Standards zugrundegelegt werden.

RESSOURCENSCHONUNG (10 VON 120 PUNKTEN)

Im Sinne des Zukunftsstadt-Wettbewerbs (www.zukunftsstadt-konstanz.de) und dem Motto „Smart Wachsen – Qualität statt Quadratmeter“ werden flächensparende Ansätze positiv bewertet.

Ausgehend vom bundesweiten Durchschnitt von ca. 45 m² Wohnfläche pro Kopf wird die Unterschreitung dieser Werte wie folgt bewertet:

Weniger als 35 m ² individuelle Wohnfläche/Kopf	4 Punkte
Weniger als 30 m ² individuelle Wohnfläche/Kopf	7 Punkte
Weniger als 25 m ² individuelle Wohnfläche/Kopf	10 Punkte

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen für den zum Zeitpunkt der Bewerbung bekannten Anteil der Haushalte und Wohnungen. Die oben genannten Punkte sind nicht kumulativ. Nicht-Wohnnutzungen bleiben außer Betracht. Mindestens für den bei der Bewerbung bekannten Anteil ist der Wert auch im weiteren Vergabeverfahren nachzuweisen.

STÄDTEBAULICHE UND FREIRÄUMLICHE EINBINDUNG (10 VON 120 PUNKTEN)

Die städtebauliche und freiräumliche Einbindung wird auf der Grundlage eines Projektlageplans im Maßstab 1:200 und freiwilligen weiteren Angaben der Bewerber durch eine Jury bewertet. Im Regelfall wird bei einer durchschnittlichen Qualität von einem Wert von 5 Punkten ausgegangen, den die Jury in begründeten Fällen mit Zu- oder Abschlägen versieht.

Die Besetzung der Jury, die aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Amt für Stadtplanung und Umwelt und ggf. einem Vertreter der Ortsverwaltungen) und mindestens einem externen Baugruppenerfahrenen Architekten/Stadtplaner erfolgt, wird mit der Ausschreibung bekannt gemacht.

2.3.4. PERSONEN- UND GRUPPENBEZOGENE KRITERIEN (70 VON 120 PUNKTEN)

BESETZUNGSGRAD MINDESTENS 70% (10 VON 120 PUNKTEN)

Ein hoher Besetzungsgrad ist ein Indikator für eine hohe Stabilität der Gruppe. Bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und auf die Geschossfläche wird ein Besetzungsgrad der Baugemeinschaft von mindestens 70% (Berechnung analog zum Mindestbesetzungsgrad unter Punkt 2.3.1) zum Zeitpunkt der Bewerbung positiv mit 10 Punkten bewertet.

DEMOGRAPHISCHES KRITERIUM „JUNGE FAMILIEN“ (20 VON 120 PUNKTEN)

Gemäß dem Ziel M6 des Handlungsprogramms Wohnen ist der Entwicklung entgegenzuwirken, dass Familien ins Umland abwandern, da sie keinen adäquaten Wohnraum finden. Entsprechend wirken sich insbesondere junge Familien positiv auf die Bewertung aus. Die Bewertung erfolgt gemäß der nachfolgend dargestellten Kriterien für jeden Haushalt, der sich als Teil einer Baugemeinschaft bewirbt, gesondert. Sodann wird die Gesamtpunktzahl einer Baugemeinschaft durch eine Mischkalkulation aus den jeweiligen Mitgliedshaushalten ermittelt.

Ehe/Lebensgemeinschaft (beide Partner max. 40 Jahre), Alleinerziehende(r) (max. 40 Jahre)	10 Punkte
Ein Kind im Haushalt bis 10 Jahre	10 Punkte
mind. zwei Kinder bis 10 Jahre im Haushalt	20 Punkte
jedes weitere Kind bis 10 Jahre	5 Punkte
je Kind von 11 – 18 Jahren im Haushalt	5 Punkte

Es können über die oben dargestellten Kriterien von einer Baugemeinschaft insgesamt maximal 20 Punkte erreicht werden.

Für die Altersbewertung aller Personen gilt das Lebensalter zum Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist. Die Beurteilung erfolgt für den Anteil der Baugemeinschaft, der zum Zeitpunkt der Bewerbung bekannt ist. Eine Zusage für den Rest der Gemeinschaft ist nicht erforderlich, der bei Bewerbung vorhandene Stand ist jedoch im Falle eines Wechsels von Gruppenmitgliedern aufrecht zu erhalten.

BEZUG DER BEWOHNER ZU KONSTANZ ALS WOHN- UND ARBEITSORT (10 VON 120 PUNKTEN)

Bewerber, die bereits als Bewohner oder (zukünftiger) Arbeitnehmer einen Bezug zu Konstanz haben, wirken sich positiv auf die Bewertung der gesamten Gruppe aus. Die Bewertung erfolgt gemäß der nachfolgend dargestellten Kriterien für jeden Haushalt, der sich als Teil einer Baugemeinschaft bewirbt, gesondert. Sodann wird die Gesamtpunktzahl einer Baugemeinschaft durch eine Mischkalkulation aus den jeweiligen Mitgliedshaushalten ermittelt.

Es können über die folgenden Kriterien von einer Baugemeinschaft insgesamt maximal 10 Punkte erreicht werden:

Hauptwohnsitz in Konstanz (einschl. Ortsteile)	6 Punkte
Arbeitsplatz (Hauptverdiener des jeweiligen Haushalts) in Konstanz (+ Ortsteile) oder verbindliche Stellenzusage (Arbeitsbeginn max. 6 Monate nach Ende der Bewerbungsfrist)	4 Punkte

Die Beurteilung erfolgt für den Anteil der Baugemeinschaft, der zum Zeitpunkt der Bewerbung bekannt ist. Eine Zusage für den Rest der Gemeinschaft ist nicht erforderlich, der bei Bewerbung vorhandene Stand ist jedoch im Falle eines Wechsels von Gruppenmitgliedern aufrecht zu erhalten.

INKLUSION VON BEHINDERTEN UND PFLEGEBEDÜRFTIGEN (10 VON 120 PUNKTEN)

Das Handlungsprogramm Wohnen sieht in Kapitel M 8, Punkt 4 vor, Wohnraum für die Inklusion Pflegebedürftiger und/oder behinderter Personen zu schaffen. Die Inklusion behinderter oder pflegebedürftiger Personen in die Baugemeinschaft wird

gemäß der folgenden, in Anlehnung an das bewährte Verfahren der KiTa-Platz-Vergabe entwickelten Tabelle positiv bewertet:

Ein Mitglied der Baugruppe hat:

Pflegegrad 4 und 5 / Grad Behinderung > 90%	10 Punkte
Pflegegrad 3 / Grad Behinderung 50% - 90%	8 Punkte
Pflegegrad 2 / Grad Behinderung < 50%	5 Punkte
Pflegegrad 1	3 Punkte

Bei mehreren Pflegebedürftigen oder Menschen mit Behinderung können die Punkte bis zu einer Maximalpunktzahl von 10 aufsummiert werden.

SCHAFFUNG VON SPEKULATIONSFREIEM WOHNRAUM / ERBBAURECHT (ZWEIMAL 10 VON 120 PUNKTEN)

Projekte, die erwarten lassen, dass der geschaffene Wohnraum insgesamt dauerhaft der Bodenpreisspekulation entzogen wird, werden positiv bewertet. Modelle, die nicht in die Aufteilung in Wohneigentum, sondern in eine Rechtskörperschaft münden, die auch wechselnden Bewohnern den Wohnraum im Wesentlichen dauerhaft zur Kostenmiete zur Verfügung stellt (z.B. bei genossenschaftlichen Modellen oder bei Mietshäusersyndikatsprojekten), werden daher positiv bewertet und ggf. auf dem Grundstück gesichert.

Zum Bewerbungszeitpunkt wird die Zusage, ein entsprechendes Modell zu wählen, mit 10 Punkten bewertet. Die Gründung der Rechtskörperschaft muss spätestens bis zum Meilenstein M3 erfolgt sein.

Gleichermaßen wird die Übernahme des Grundstücks im Wege eines Erbbaurechts positiv gewertet. Die verbindliche Zusage bei Bewerbung, mit der Stadt einen Erbbaurechtsvertrag über das Baugrundstück abzuschließen, wird mit 10 Punkten bewertet.

2.3.5. FREIES KRITERIUM „BESONDERHEITEN / ORIGINALITÄT DER IDEE“ (20 VON 120 PUNKTEN)

Die Erfahrung anderer Städte mit Konzeptvergaben von Grundstücken zeigt, dass eine feste Kriterienmatrix viele gute, die Stadtgesellschaft oder das Quartier bereichernde Ideen nicht berücksichtigen kann. Damit diese Ideen nicht unter den Tisch fallen, können **bis zu 20 der möglichen Gesamtpunkte** für Ansätze vergeben werden, die die folgenden Fragen in **besonderer Art und Weise** beantworten:

- Was trägt das Projekt positiv zum Quartier bei?
- Was trägt das Projekt positiv zur Stadtgesellschaft bei?

Soweit eine Bewertung einzelner Aspekte bereits über die übrigen Kriterien erfolgt, werden sie hier nicht erneut positiv berücksichtigt. Die Ansätze werden durch eine Jury bewertet.

Die Besetzung der Jury, die aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Amt für Stadtplanung und Umwelt, Amt für Liegenschaften und Geoinformation, Sozial- und Jugendamt und ggf. einem Vertreter der Ortsverwaltungen) und mindestens einem externen Baugruppenerfahrenen Architekten/Stadtplaner erfolgt, wird mit der Ausschreibung bekannt gemacht.

2.4. EVALUATION

Das Verfahren wird nach Ablauf der einzelnen Phasen verwaltungsintern evaluiert und gegebenenfalls angepasst.

FAQ BAUGEMEINSCHAFTEN

Was ist eine Baugemeinschaft?

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam ein Haus planen, (um) bauen und bewohnen. Als Bauherrschaft tragen sie alle damit verbundenen Risiken selbst, kommen damit aber in der Regel deutlich günstiger weg als bei einem Kauf vom Bauträger.

Wie entsteht eine Baugemeinschaft?

Im Mittelpunkt steht immer eine Gruppe von Menschen, die sich sympathisch genug ist, gemeinsam zu bauen und das Haus später als Nachbarn zu bewohnen. Wie sich diese Menschen finden, ist frei. Die Stadt Konstanz bietet auf ihrer Internetseite www.konstanz.de/baugemeinschaften über ein Kontaktformular und durch Veranstaltungen Hilfestellung bei der Findung von Mitbauherren und Projektsteuerern.

Ist das Planen und Bauen in Gemeinschaft wirklich günstiger?

Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto mehr profitiert man als Baugemeinschaft. Man zahlt nur die wirklich entstehenden Kosten für Grundstück, Projektsteuerung, Planung und Bau. Eine Gewinnspanne, die einem vergleichbaren kommerziellen Projekt zugrunde liegen würde, verbleibt bei der Gruppe, und die Grunderwerbssteuer wird beim Neubau nur für das unbebaute Grundstück fällig.

Schafft man das ohne Hilfe?

Da man im Leben meist nur einmal baut, gilt: Es ist sinnvoll, einen Profi mit der Projektsteuerung zu beauftragen. Je größer die Gruppe ist, umso mehr. Die Stadt Konstanz macht bei den Vergaben der eigenen Grundstücke einen qualifizierten Projektsteuerer zur Voraussetzung für eine Bewerbung.

Muss man eine bestimmte Rechtsform wählen?

Es gibt zwei grundsätzlich unterschiedliche Wege: Soll das Gebäude in kollektives Eigentum überführt werden, bietet sich die Rechtsform der Genossenschaft (ggf. auch als GmbH oder GmbH und Co. KG) an. Soll später Wohneigentum entstehen, wird für die Planungs- und Bauzeit im Regelfall die GbR als Rechtsform gewählt, das fertige Gebäude dann in eine Wohneigentümergeinschaft überführt.

Bestehen über das gemeinsame Planen und Bauen hinaus Verpflichtungen?

Über die selbstverständliche Pflicht, das gemeinsam geplante und gebaute Gebäude plus Grundstück im Rahmen der jeweiligen Rechtsform zu betreiben und zu unterhalten hinaus: Nein. Es sei denn, man hat freiwillig weitere gemeinschaftliche Nutzungen vereinbart.

Geht es dabei nur ums Wohnen?

Primär ja. Eine Baugemeinschaft bietet aber die Möglichkeit, auch weitere Nutzungen zu integrieren – es gibt Projekte mit Gewerbenutzung, Seniorenwohnen, Kinderbetreuung, Gemeinschaftsräumen und vielem mehr. Hier haben Gemeinschaften viele Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten.

Wie kommen wir an ein Grundstück?

Die Stadt Konstanz schreibt auf jeder geeigneten Fläche des Handlungsprogramms „Wohnen“ Grundstücke für Baugemeinschaften aus. Grundlage dafür ist das im Januar 2018 beschlossene „Vergabeverfahren Baugemeinschaften“.

Wie bleibe ich auf dem Laufenden?

Zum Beispiel über den „Newsletter gemeinschaftliches Bauen in Konstanz“, Stichwort „Newsletter“ an gemeinsambauen@konstanz.de.

