Konzeptvergabe und bezahlbarer Wohnraum

Bezahlbaren Wohnraum schaffen! 19. Juli 2016



Konzeptvergabe und bezahlbarer Wohnraum

- Wohnungspolitische Herausforderungen in der Gemeinde
- Bereitstellung und Vergabe kommunaler Grundstücke
- Beispiel Konzeptioneller Mietwohnungsbau der LHM
- Konzeptvergabe als kommunales Gestaltungsinstrument
- Varianten der Konzeptausschreibung
- Möglichkeiten der Bewertung
- Beispiel Punktematrix



Wohnungspolitische Herausforderungen in der Gemeinde

- Langfristig bezahlbarer (Miet)Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten
- Belegrechte der Gemeinde z.B. Beschäftigte der Daseinsvorsorge
- Demographischer Wandel z.B. selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Flüchtlinge dauerhafter Wohnraum und Integration
- Gute soziale Mischung, Integration und Inklusion
- Beteiligung der Bürger







Bildnachweis wogeno e.G. **Limmatstraße**



Bereitstellung und Vergabe kommunaler Grundstücke

- Bezahlbarer Mietwohnraum versus aktuelle Bodenpreise
- Problematik: Unterwertverkauf Art. 75 (1) BayGO
- Lösung: Auflagen und Bindungen sichern dauerhaft bezahlbaren Mietwohnraum und senken Verkehrswert
- Umsetzung: Festlegung Ausgangsmiete
 (z.B. 10 €/m2 nettokalt und Wertermittlung analog Verfahren EOF)
- Belegungsbindung nach Einkommensgrenzen nicht erforderlich







Bildnachweis wogeno e.G. Caroline-Herschel-Straße



Beispiel Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) der LHM

- Preisermittlung unter Berücksichtigung der Bindungen im Residualverfahren
- Mindestens 40-jährige Bindung als Mietwohnung und Aufteilungsverbot
- Verbot von Eigenbedarfskündigungen
- Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete (Koppelung an den Mietspiegel)
- Koppelung der Mietanpassungsmöglichkeit an den Verbraucherpreisindex
- Sparsamer Flächenverbrauch (Wohnflächenbegrenzung)
- Zuschlag nach Konzept

Raum für Gemeinschaft







Bildnachweis wogeno e.G./ wagnis e.G.



Konzeptvergabe als kommunales Gestaltungsinstrument

Sicherung der kommunalen Zielsetzungen durch Konzeptvergaben

- 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







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







Bildnachweis wagnis e.G. **Petra-Kelly-Strasse**



Varianten der Konzeptausschreibung

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







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



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

Raum für Gemeinschaft







Bildnachweis wogeno e.G. **Limmatstraße**



Beispiel Bewertungsmatrix

Auswahlkriterien für Genossenschaften

Kriterien zur Konzeptqualität

WA 16 West 7.695 m² GF

Bodenwert: Verkehrswert für KMB, Ermittlung durch das Bewertungsamt

bzw. Festpreise für München Modell-Genossenschaften (375,00 €/m² GF) und

Einkommensorientierte Förderung (281,20 €/m² GF)

Wohnbauarten: 40 % KMB,40 % München Modell-Genossenschaften und 20 % Einkommensorientierte Förderung

	Maximal bis zu
 Wohnungspolitisches Kriterien Verlängerung der Bindungsdauer im KMB über 40 Jahre (Mindestbindungsdauer) auf bis zu 60 Jahre sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zur Personenanzahl) 	40 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) 	15 Punkte
Summe	100 Punkte

nawaros: nachwachsende Rohstoffe



stattbau münchen GmbH Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte

Beratung und Information

- Wohninteressierte und Wohngruppen
- Formierung von Baugemeinschaften und Wohnungsgenossenschaften
- Kommunen, Organisationen und Institutionen

Vernetzung

- Bürgerbeteiligung
- Studienfahrten
- Fachgespräche mit Akteuren der Wohnungswirtschaft, Institutionen und Verbänden







Bildnachweis wogeno e.G. **Reinmarplatz**

