



Ablauf

Bei einer "Konzeptvergabe" erfolgt die Grundstücksvergabe mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier für möglichst viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen. Die Grundstücke werden nicht an den Meistbietenden vergeben, sondern es findet ein "Wettbewerb der Ideen" statt, bei dem die besten und passendsten Projektkonzepte gesucht werden. Hierzu werden die Grundstückskosten vor Beginn des Verfahrens fixiert und es werden inhaltliche Kriterien definiert, die zur Bewertung herangezogen werden.

Der Zuschnitt der Grundstücke wird nicht vorgegeben. Die Parzellierung entwickelt sich im Zuge der Vergabe aus dem Bedarf der verschiedenen Bewerbungen. Erst im Rahmen eines "Vergabepuzzle" werden die konkreten Grenzen der Parzellen festgelegt.

Der Aufwand für die Erarbeitung der Bewerbungen soll überschaubar bleiben, um den wirtschaftlichen Einsatz für die Bewerber gering zu halten. Nach einer Vorprüfung der Bewerbungen durch die Verwaltung, wird eine Bewertungskommission die Bewerbungen untereinander vergleichend prüfen und eine Vergabeempfehlung an den Gemeinderat aussprechen. Dieser entscheidet dann über die Vergabe. Im Anschluss erhalten die Projekte zunächst nur Reservierungszusagen mit der Verpflichtung, die für die Vergabeentscheidung relevanten Konzeptbestandteile umzusetzen, was in Statusgesprächen von der Verwaltung überprüft wird. Der Grundstücksverkauf erfolgt erst, wenn die Bauantragsplanung von der Verwaltung auf die Umsetzung der vergaberelevanten Projektinhalte geprüft wurde.

Für diese Art der Entwicklung hat sich ein zweistufiges Verfahren, das sogenannte "Anker-/Anliegerverfahren" bewährt. Innerhalb eines Baufeldes wird zwischen dem Ankerprojekt und mehreren Anliegerprojekten unterschieden. Das Ankerprojekt erhält früher als die anderen Projekte die Grundstücksreservierung. Sein Planungsteam übernimmt die Steuerung der zentralen Aufgaben im Baufeld. Mit Kenntnis dieser "Ankerkonzeption" bewerben sich die Anliegerprojekte. Im weiteren Planungsprozess werden die Themen gemeinsam weiterentwickelt und in einer für alle verbindlichen Grundlagenvereinbarung dauerhaft festgeschrieben.

Nach aktueller Terminplanung sind Gemeinderatsentscheidungen über die Vergabe der Grundstücke an die beiden Ankerprojekte im April 2021 und an die Anliegerprojekte im November 2021 vorgesehen. Ein Baubeginn in den beiden Baufeldern im Herbst 2022 ist realistisch.