



GESCHÄFTSSTELLE

KONZEPT BEIM STADTPLANUNGSAMT DER
VERFAHREN LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN

*„Im Konzeptverfahren gewinnt
die beste Idee und nicht der
höchste Preis“*

Über die Vergabe ausgewählter
städtischer Grundstücke



UNSER ZIEL

Die steigenden Bodenpreise und Mieten erschweren immer mehr Menschen in der Landeshauptstadt Wiesbaden die Suche nach Grundstücken und Wohnraum. Gleichzeitig sollen bei der Quartiersentwicklung Ziele des Klimaschutzes, der Ökologie, nachhaltiger Mobilität und ein hochwertiger Städtebau realisiert werden.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden möchte daher ausgewählte Grundstücke, die sich in städtischem Besitz befinden, für qualitätsvolle städtebauliche Konzepte wie auch gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung stellen.

Grundlage der Vergabe im Konzeptverfahren sind festgelegte Qualitätskriterien und nicht das höchste Kaufangebot.

Konzeptverfahren sollen sich sowohl an gewerbliche Gebietsentwickler bzw. Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften als auch an Wohngruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften richten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat deshalb im Jahr 2019 durch einen politischen Beschluss grünes Licht für die Durchführung von Konzeptverfahren gegeben.

Zum einen möchte die Landeshauptstadt Wiesbaden dadurch aktiv dazu beitragen, innovative städtebauliche, architektonische, soziale, ökologische und energetische Wohnquartiere für alle Bevölkerungsgruppen zu gestalten und insbesondere auch dem wachsenden Wunsch in der Bevölkerung nach gemeinschaftlichem Wohnen zu entsprechen.

Zum anderen wird in einer angespannten Immobilienmarktsituation die Möglichkeit eröffnet, nachhaltige und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren.

Die ausgewählten und angebotenen Flächen sollen auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer und die Nachfrage abgestimmt werden, um die Bandbreite städtischer Wohnformen zu erweitern.

Damit folgt die Landeshauptstadt Wiesbaden den positiven Beispielen anderer Kommunen, in denen solche Wohnbauprojekte stärkend auf die sozialen und gemeinschaftlichen Verhältnisse in den Quartieren und auf das Wohnumfeld eingewirkt und damit zum sozialen Zusammenhalt und zur Identifikation mit den neuen Quartieren beigetragen haben.

QUALITÄTSKRITERIEN



Hier stehen aktuelle und zukunftsweisende Energiestandards (BEG-Effizienzhaus und höher) sowie nachhaltige Baumaterialien im Vordergrund, die möglichst klimaneutral hergestellt wurden und recyclingfähig sind.



Innovationsgehalt (u.a. Städtebau, Mobilität, Energie, Ökologie, Architektur) bei durchschnittlichem Flächenkonsum. Erwartet werden zukunftsweisende Mobilitätsangebote. Dabei sind integrierte Angebote zu schaffen, die über die eigene Grundstücksgrenze hinaus in das Quartier wirken. Gleiches gilt für Konzepte, die zur Belebung der Gemeinschaft beitragen.



Erwartet wird eine hochwertige Gebäudegestaltung, die eine Vorlage und Impuls für die Wertigkeit des gesamten Quartiers bilden sollen. Daneben sind, soweit vorhanden, die Vorgaben des Bebauungsplans und des Gestaltungshandbuchs innovativ und qualitativvoll umzusetzen.



Vielfältige, geförderte und frei finanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen, innovative Wohnformen und Integrationsprojekte. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau: Mietpreisbindungen (Startmieten für unterschiedliche Einkommensgruppen), Deckelung der Mietpreise, verlängerte Bindung der öffentlich geförderten Wohnungen, Verbot einer Umwandlung in Wohneigentum.



Hier stehen der Nutzungsmix und das entsprechende innovative Raumprogramm im Vordergrund (insbesondere die Nutzung im Erdgeschoss und die Herstellung von Gemeinschaftsräumen, Sharing-Angeboten, die Öffnung ins Quartier und für die Nachbarschaft).

ABLAUF

Vorbereitung

ARBEITSKREIS KONZEPTVERFAHREN

*Impulsgeber für die
Flächenauswahl*

Verantwortlich:

Stadtplanungsamt

Liegenschaftsamt

Bauaufsicht

Amt für soziale Arbeit

Stadtentwicklungsgesellschaft

Vorschläge

Liegenschaften

- Grundstücksauswahl
- Festlegung KV Bauträger/
Baugemeinschaften
- Festlegung Vergabeziele/
Kriterien
- Festlegung Verkauf/
Erbpacht
- Erstellung Exposé
- Verkehrswertermittlung

Verfahren

Beschluss durch Politik

Ausschreibung

Auftaktveranstaltung

Abgabe Konzept

Vergabeentscheidung

ggfs. Beschluss Reservierung

Abschluss Erbpachtvertrag

Bewerbungsphase

KV Bauträger 1-2 Monate + 6 Monate

1-2 Monate + 3 Monate

Optionsphase

6-9 Monate

12 Monate KV Baugemeinschaften *

Einreichung der Bewerbungen

- Formelle Vorprüfung:
Geschäftsstelle
- Vorauswahlgremium
- Auswahlgremium
(Präsentation + verbal-
argumentative Bewertung)
- Bekanntgabe der
Entscheidung
- Dokumentation

Anhandgabe

- Abschluss Vorvertrag
- Aktive Qualitätssicherung
- Klärung Finanzierung/
Förderung
- Vorbereitung Verträge
- Abschließende
Qualitätsprüfung

GESCHÄFTSSTELLE KONZEPTVERFAHREN

Durchführung der Konzeptverfahren
Sicherung der Konzeptqualitäten
Vorbereitung der Vergabeentscheidung

* KOORDINIERUNGSSTELLE GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Vermittlerin von / zu den
Baugemeinschaften

AKTUELLE KONZEPTVERFAHREN



Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Wiesbaden haben am 31. Oktober 2019 beschlossen, zukünftig ausgewählte städtische Grundstücke im Konzeptverfahren zu vergeben:

- an innovative Wohngruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften, an Wohnungsbaugesellschaften sowie an sonstige Bauträger und Projektentwickler
- auf der Grundlage von Qualitätskriterien
- zum Festpreis, im Zuge eines Bestgebotsverfahrens - nach einer vom Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) durchgeführten Verkehrswertermittlung - oder im Wege des Erbbaurechts

KONTAKT

Geschäftsstelle Konzeptverfahren
beim Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Straße 15
65189 Wiesbaden
0611 / 31-6471
konzeptverfahren@wiesbaden.de

Informationen zu Konzeptvergabeverfahren unter
www.wiesbaden.de/konzeptverfahren



Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen
beim Amt für Soziale Arbeit der Landeshauptstadt Wiesbaden
Konradinerallee 11
65189 Wiesbaden
0611 / 31-3443
amtsleitung.amt51wiesbaden.de

Informationen zu gemeinschaftlichem Wohnen unter
www1.wiesbaden.de/microsites/gemeinschaftliches-wohnen

