



5. Kommunales Wintergespräch

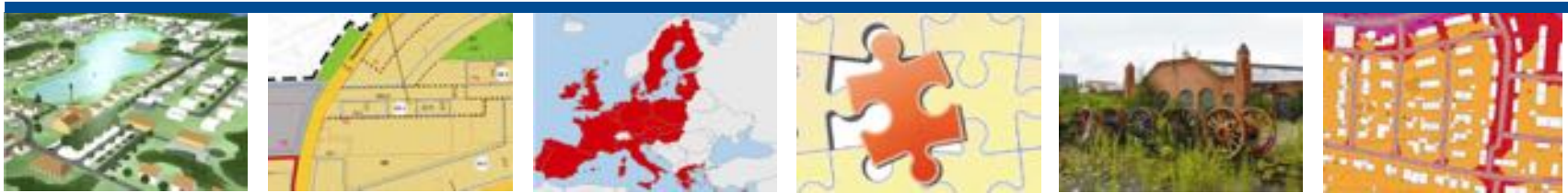
Attraktive Innenstädte und Stadtteile schaffen
Investoren einbeziehen

Streitgespräch

Konversion Campbell Barracks Heidelberg
Wettbewerbliches Investorenauswahlverfahren
Fluch oder Segen?“

Dipl.-Ing. Andreas Jacob, FIRU mbH
Nürnberg, 01.12.2017

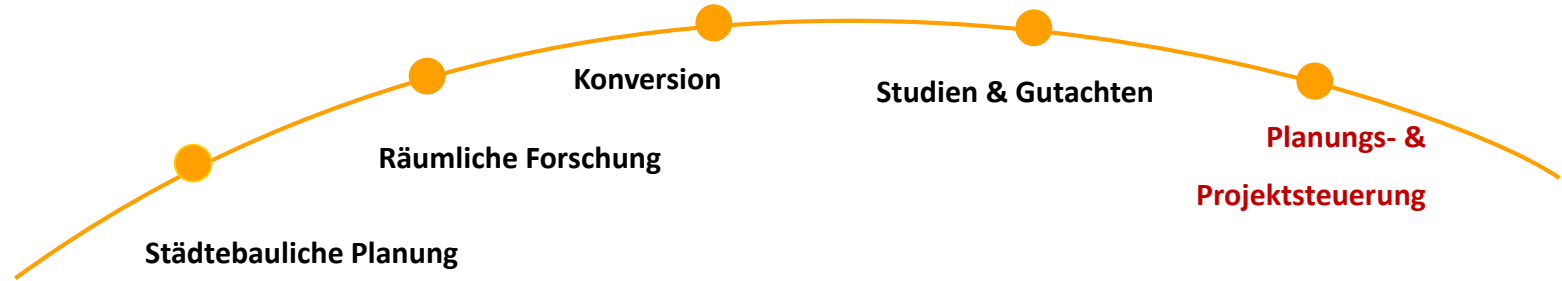
Intro...



FIRU mbH – Städtebau und Immobilienwirtschaft

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (gegr. 1988)

- Kaiserslautern
- Berlin
- Koblenz
- Saarbrücken
- Dresden



Leistungsprofil Wettbewerbliche Verfahren / Konzeptvergaben

Erstellung von Unterlagen und Ausgestaltung / Betreuung des Vergabeprocedere für:

- Offene Verfahren, Verhandlungsverfahren (mit/ohne vorangeschalteten Teilnahmewettbewerb) und /oder auch Wettbewerbliche Dialogverfahren.
- Öffentliche Auftraggeber
- Private Auftraggeber

Projektreferenzen (Auswahl)

- Förmlich VOL/GWB:
 - Auswahl (unechter) Erschließungsträger und Projektsteuerer sowie kommunale Grundstückskonzeptvergaben
 - Diverse Verfahren zur Vergabe von Baukonzessionen (ehemals) gem. § 32 VOB/A i.V.m. § 101 (4) GWB
- Nicht-förmlich
 - Betreiber Auswahl- und Projektqualifizierungsverfahren für ein Designer-Outlet sowie für innerstädtisches Einzelhandelsvorhaben
- Diverse Investorenberatungen zur Positionierung innerhalb von kommunalen Verfahren



Konversion Campbell Barracks Heidelberg - Auslobung

A Kommunalen Ansatz und Ziele:

Privatisierung von Entwicklungsaufgaben



Grundstücksveräußerung

von Flächen im Wege eines offenen und transparenten Bieterverfahrens nach der Grundstücksmitteilung der EU-Kommission in Verbindung mit einem echten Erschließungsvertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

in Verbindung mit

der Vergabe eines unechten Erschließungsvertrages im Unterschwellenbereich als Option

EU-Bekanntmachung vom 30.05.2015

(Az. 2015/S 103-187442)

Hinweis: Kein Vergabeverfahren nach Kartellvergaberecht!

Zusammenfassung und Überblick über die Anforderungen der 1. Dialogrunde	4
TEIL A Formale Bedingungen	8
1. Allgemeines	8
2. Auslober / Grundstücksverkäufer	8
3. Anlass, Gegenstand und Ziel	8
4. Verfahren	8
4.1 Wettbewerblicher Dialog	8
4.2 Nächste Schritte	10
4.3 Formale Vorgaben für die 1. Dialogrunde	11
4.4 Inhaltliche Vorgaben	11
4.5 Entschädigung	12
5. Mindestanforderungen	12
5.1 Mindesterwerbspreise	12
5.2 Realisierbarkeit	12
6. Zuschlagskriterien	12
7. Unterlagen für Dialogteilnehmer	13
8. Termine	14

B Investoren Sicht:

Abschätzung Opportunität Marktgebiet sowie Aufwand in Zeiteinheit / Ressourcen (intern + extern) und Erfolgswahrscheinlichkeit unter Beachtung des Wettbewerbsumfeldes



Formeller und inhaltlicher Rahmen:

- Aufgabenbeschreibung (teilw. Iterativ)
- Ergänzende verfahrensleitende Verfügungen
- Phase Teilnahmewettbewerb
- Phase Dialogstufe 1 (Städtebau & Ökonomie)
- *Indikatives Angebot* / Dialogrunde mit Kommune
- Bürgerbeteiligung (anonymisiert)
- Phase Dialogstufe 2 *Finales Angebot* (Nutzungen/Vertrag)
- Finanzierungsbestätigung
- Preferred bidder / Zuschlag
- Vertragsverhandlungen ...
- Zeitraum 05/2015-12/2016
- ...

Qualifizierung und Termine:

- Formelle Unterlagenqualität im Teilnahmewettbewerb
- Kick-off-Beratung
- 4 Dialogtermine
- 3 Vertragsverhandlungstermine
-

Wettbewerbliches Verfahren - Leistungsumfang / Zuschlag

Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung

Inhalt

- § 1 Grundbuchstand
- § 2 Verkaufsgegenstand
- § 3 Kaufpreis
- § 4 Verzug, Unterwerfung unter sofortige Zwangsvollstreckung
- § 5 Auffassung
- § 6 Bauverpflichtung
- § 7 Abnahme und Projektcontrolling
- § 8 Besitz, Nutzen und Lasten
- § 9 Gewährleistung und Haftungsausschluss
- § 10 Weiterveräußerungsverbot, Rücktritts- und Wiederkaufsrecht, Rückauffassungsvermerkung
- § 11 Mehrrentöklausel
- § 12 Erschließung
- § 13 Wohnungspolitische Handlungsvorgaben
- § 14 Betretungs- und Befahrungsrecht
- § 15 Abstimmungsverpflichtung
- § 16 Gerichtsstand und Erfüllungsort
- § 17 Beauftragung des Notars
- § 18 Kosten, Steuern
- § 19 Salvatorische Klausel
- § 20 Belehrungen des Notars
- § 21 Ausfertigungen und Abschriften

Anlagen



Wettbewerblicher Dialog Campbell Barracks					
Straßenbauliche Neuordnung Konversionsfläche Südost					
Campbell Barracks - Entwicklungsband zwischen Stellungen und Paradeplatz					
= Ertragungen					
	Gesamt		Wettbewerb		Optionale Bauelemente
	qm	%	qm	%	qm
Flächenkennzahlen					
Bruttobauand	61.274	100	37.426	60	23.848
davon					
öffentliche Verkehrsflächen	8.435	14	6.355	17	2.080
öffentliche Platzflächen	425	1	135	0,4	290
öffentliche Grün-Flächen	0	0	0	0	0
Nettobauand	52.839	86	30.071	60	22.801
Korridor	52.443		30.545		21.500

* Bezogen auf Grundlage des Abgrenzungslinien (rot gestrichelt) anzupassen!

Wettbewerbliches Verfahren – Fluch oder Segen ? – Die Sicht der Dinge...

- **Eindeutigkeit der Aufgabenstellung** / Wann ist welche Information transparent ? / KO-Aspekte ?
- Immobilienwirtschaftlicher Kurzcheck / Wettbewerberumfeld / Lokale Vorabfestlegungen ? / Wer kann es stemmen ?
- Einzelbewerbung vs. Bietergemeinschaft

- Zeitlicher und inhaltlicher **Aufwand** je Leistungsstufe (Städtebau / Kennwerte / Vertrag)
- Fachliches Teambuilding (intern/extern) / Head of Project sowie Finanz-Budget in der (verlässlichen ?) Zeitachse

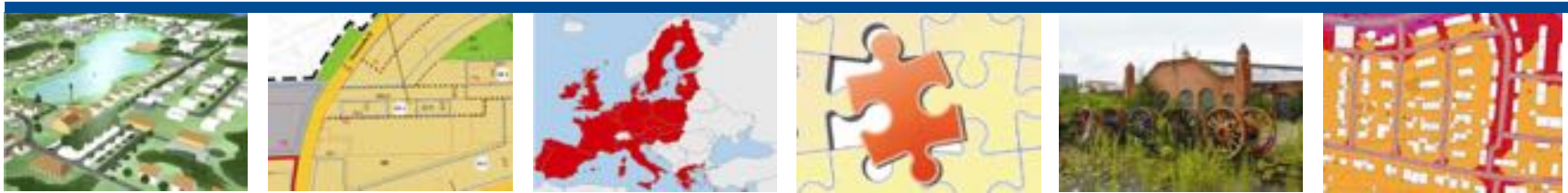
- **Offenheit und Transparenz** im Dialog / klares Feedback der kommunalen Verhandlungsgruppe - ja/nein ?
- Was ist wichtig ? – Städtebauliches Bild / Immobilienwirtschaftliche Machbarkeit ? Was ist verhandlungsfähig – was nicht ?

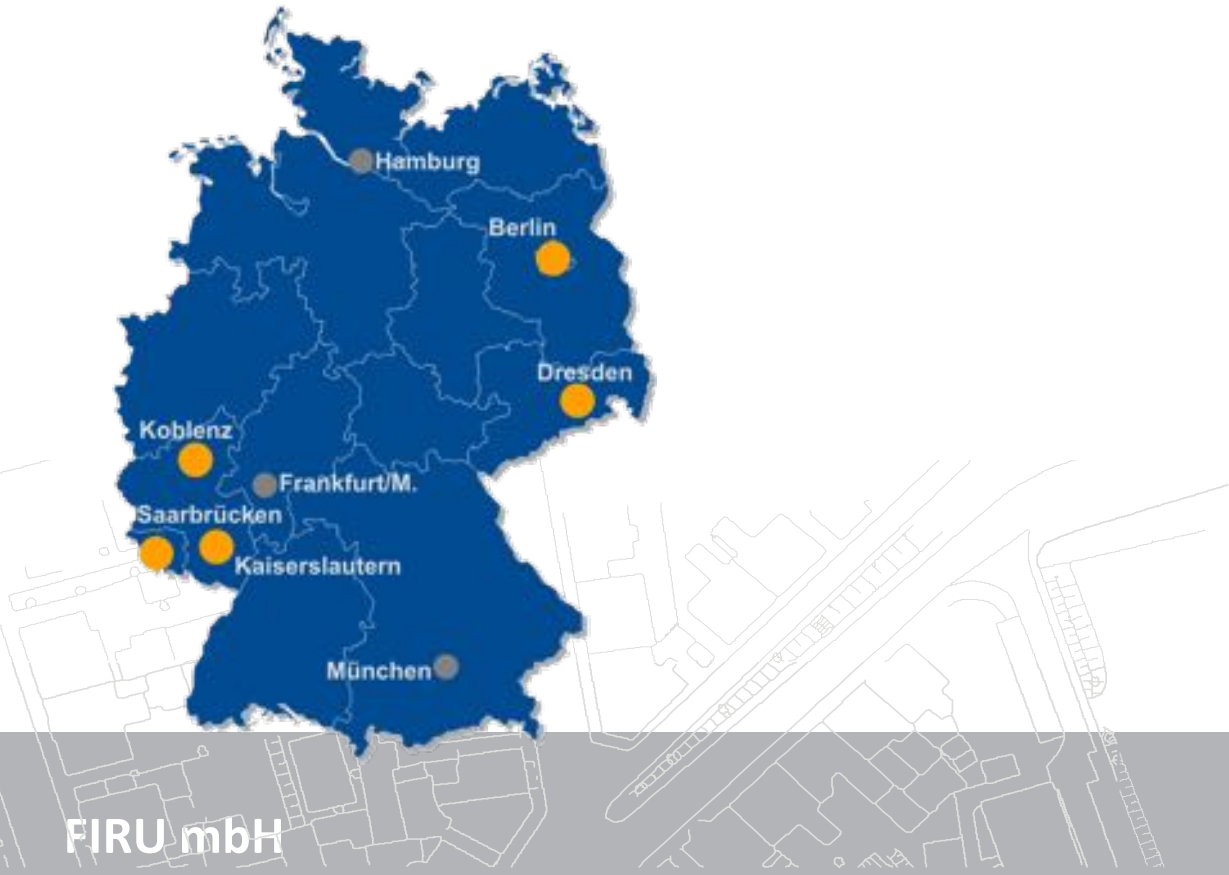
- Welchen **wertbestimmenden Einfluss** haben Bodenverunreinigungen, Denkmalschutz und sonstige nicht kommunal gestaltbare Aspekte auf den Verkaufsgegenstand und den Dialogprozess ?

- Welches ggfs. **Störpotenzial** entfaltet die (zwingende) Einbindung der Bürger während des Verfahrens und später der Politik
 - Wie geschützt sind die Angebote / Ideen ?
 - Wie stabil wird das Ergebnis der Fachverhandlung in die politische Entscheidung umgesetzt ?
 - Wann und mit welcher Zielsetzung startet die Bauleitplanung (Angebotsplan vs. Vorhabenbezogener Plan) ?

- **Vertragsaspekte** (Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag)
 - Bindungsfristen des Angebotes / Zeitachse und Abschnitte / Sicherheiten / Pönale
 - Sicherstellung der kommunalen Verpflichtungen
- ...

Streitgespräch...





FIRU mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl1@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Kaiserslautern Berlin Koblenz Saarbrücken Dresden

Dipl.-Ing. Andreas Jacob

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**