

KEG

Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

KEG

Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Der Liegenschaftsfonds

- ein neues Instrument der
Stadtentwicklung

Rainer Wrenger
Geschäftsführer KEG Konversions-
Grundstückgesellschaft mbH

Der Liegenschaftsfonds

- Was ist bereits geschehen?
- Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?
- Was passiert dann?
- Wie können sich Wohngruppen bewerben?
- Was ist für eine Bewerbung nötig?
- Wie erfolgt die Auswahl?

KEG Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

- Gründung 1995
- kommunale Mehrheits-Beteiligungsgesellschaft
- Entwickler von Konversionsflächen
- Entwickler von „Problem-Flächen“
- Eigentümer von 250 Wohnungen

Was ist bereits geschehen?

GRUNDLAGEN

Was ist bereits geschehen?

Die Satzungsmäßigen Voraussetzungen sind geschaffen.

Magistrat und Stadtverordnetenversammlung müssen noch zustimmen.

Die Mittel sind bereitgestellt:

7 Millionen Euro

Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?

GRUNDSTÜCKSERWERB

Wie kommt der Liegenschaftsfonds an ein Grundstück?

Die Ämter schlagen ein Grundstück zum Erwerb durch den Liegenschaftsfonds vor:

- städtebaulich wichtige Grundstücke
- Grundstücke mit Investitions-Hemmnissen
- Objekte mit besonders anspruchsvollen Bedingungen, z.B. denkmalchutz- oder wohnungsrechtlicher Art

Was passiert dann?

GRUNDSTÜCKSANALYSE

Was passiert dann?

Klärung folgender Fragen:

- Kann man auf dem Grundstück wohnen?
- Gibt es Altlasten?
- Wie ist der Baugrund?
- Gibt es sonstige Belastungen / Nachbarschaftsansprüche / Dienstbarkeiten?
- Welche planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben gibt es?
- Welche Kosten entstehen?

Was passiert dann?

ABSTIMMUNGSPROZESSE

Was passiert dann?

Abstimmung mit zuständigen Ämtern:

- Bauaufsicht
- Stadtplanungsamt
- Denkmalpflege
- Wohnungsamt
- Amt für Umwelt

Wenn alles positiv ist ...

BESCHLUSSFASSUNG

Wenn alles positiv ist

... erfolgt die Beschlussfassung für den Erwerb des Grundstückes/Objektes für den Fonds durch die KEG durch:

- den Aufsichtsrat
- die Gesellschafterversammlung

Wie können sich Wohngruppen bewerben?

VERGABEVERFAHREN I

Wie können sich Wohngruppen bewerben?

Registrierung

- interessierte Wohngruppen registrieren sich bei der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen
- eine Gruppe muss aus mindestens 3 Haushalten bestehen

Bestätigung der Registrierung

- Die jeweiligen Gruppen erhalten eine Registrierungsbestätigung und eine Checkliste

Wie können sich Wohngruppen bewerben?

Kommt eine Liegenschaft für Wohngruppen in Betracht:

- informiert die KEG die Koordinations- und Beratungsstelle über Lage, Nutzungsanforderungen, Grundstücksfestpreise
- überlässt ggf. Lageplan, städtebauliches Konzept sowie einen Parzellierungsvorschlag

Wie können sich Wohngruppen bewerben?

Die Koordinations- und Beratungsstelle:

- benachrichtigt zeitnah alle registrierten Wohngruppen
- lädt zu einer Auftaktveranstaltung ein
- gibt die jeweiligen Projektinformationen weiter

Was ist für eine Bewerbung nötig?

VERGABEVERFAHREN II

Was ist für eine Bewerbung nötig?

Interessierte Wohngruppen erarbeiten ihre Bewerbung:

- innerhalb einer Frist von 3 Monaten
- Ausfüllen des ausgehändigten Bewerbungsformular
- Erarbeitung eines Konzeptes auf max. 10 DIN A4-Seiten

Was ist für eine Bewerbung nötig?

Die Bewerbung beinhaltet folgende Angaben:

- Zusammensetzung Wohn- /Baugruppe und Arbeitsstrukturen
- Inhaltliches Konzept (beschreibt das geplante Gebäude und den geplanten Alltag)
- Auswirkung des Konzept auf das Wohnumfeld
- Kooperationspartner
- Geplante Haushaltstruktur / Raumprogramm (min. + max. Flächenbedarf)
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Ggf. bevorzugter Standort auf dem Parzellierungsvorschlag

Wie erfolgt die Auswahl ?

VERGABEVERFAHREN III

Wie erfolgt die Auswahl ?

Die Auswahl erfolgt durch eine Vergabekommission (vom Magistrat einzusetzender Beirat) aus:

- Jeweiliger Ortsbeiratsvorsitzende/r
- Vertretern/innen der KEG
- Leiter/in bzw. Vertreter/in des Stadtplanungsamts
- Leiter/in bzw. Vertreter/in der Bauaufsicht
- Leiter/in bzw. Vertreter/in des Amts für Wohnungswesen
- externe Expertin/Experte der Stadtentwicklung
- geeignete Vertreter/innen bestehender Wohnprojekten
- Leiterin/Leiter der Koordinations- und Beratungsstelle in beratender Funktion ohne Stimmrecht

Wie erfolgt die Auswahl?

Zur Vorbereitung der Auswahlentscheidung werden:

- die Originalbewerbungen den Kommissionsmitgliedern vorgelegt
- eine Vorsortierung vorgenommen
- mit allen Bewerbern ein Gespräch nach einem einheitlichen Gesprächsleitfaden geführt

Wie erfolgt die Auswahl?

Die Kommission bewertet die Bewerbungen unter Berücksichtigung von:

- sozialen Aspekten (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Innovationsgehalt, zusätzlicher Nutzen)
- Unterstützung der Vielfalt und Mischung im Quartier
- inwiefern die Erstellung von geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen erreicht wird
- baulichen Aspekten, wie zukunftsfähige Energiekonzepte, nutzerorientierte Gestaltung
- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit

Wie erfolgt die Auswahl?

Die Vergabekommission kann, je nach Besonderheit der zu vergebenden Liegenschaft, die Kriterien zur Vergabe modifizieren und ergänzen sowie deren Gewichtung festlegen.

Wie erfolgt die Auswahl?

Die Vergabekommission bewertet die eingereichten Bewerbungen unter Berücksichtigung der angegebenen Kriterien.

Den Wohngruppen wird ausreichend Zeit gegeben, sich als Gruppe zu präsentieren.

Es wird eine Bewertung und Priorisierung vorgenommen.

Wie erfolgt die Auswahl?

Die Priorisierung erfolgt nach den Kategorien:

- Sehr gutes Konzept - soll untergebracht werden
- Gutes Konzept – soll untergebracht werden, wenn noch möglich
- Konzept weist noch Mängel auf – wird dieses Mal noch nicht berücksichtigt

Wie erfolgt die Auswahl?

Die „sehr guten Konzept“ werden nach abgegebenen Standortprioritäten vergeben.

Bei Mehrfachbenennungen wird unter Berücksichtigung aller Prioritäten entschieden.

Sofern nur ein Projekt berücksichtigt werden kann, entscheidet die Kommission unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien.

Wie erfolgt die Auswahl?

Entscheidungen und Begründungen werden ausführlich dokumentiert und zur Kenntnis gebracht.

Das Verfahren soll nachvollziehbar und transparent sein.

Wohngruppen, die nicht zum Zuge kamen, bleiben registriert und werden im nächsten Verfahren wieder abgefragt.

Was passiert dann?

Der/Den ausgewählten Wohngruppe/n wird eine befristete Anhandgabe zur Vorbereitung des Kaufvertrages gewährt.

Vielen Dank!

Uhlandstraße 11
60314 Frankfurt am Main

Tel: 069 7 40 58 73 – 12
Email: info@keg-frankfurt.de

KEG

Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

www.keg-frankfurt.de