

Bewerbungs- und Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohninitiativen

Die Vergabe findet im Rahmen eines Konzeptverfahrens statt und erfolgt zum Festpreis.

Alle am Vergabeverfahren interessierten gemeinschaftlichen Wohninitiativen lassen sich bei der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. registrieren.

Eine Gruppe kann sich registrieren lassen, wenn sie aus mindestens drei Haushalten besteht. Die Wohninitiativen erhalten von der Koordinations- und Beratungsstelle mit der Bestätigung ihrer Registrierung die für das Vergabeverfahren nötigen Informationen und Unterlagen.

Sobald eine Liegenschaft für Wohninitiativen in Betracht kommt, überlässt die Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG), dann als Stadtentwicklungsgesellschaft verantwortlich für den Liegenschaftsfonds fungierend, der Koordinations- und Beratungsstelle alle verfügbaren Informationen über die Liegenschaft (z.B. den vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte zu ermittelnden Verkehrswert, die planungsrechtlichen Ausnutzungskennzahlen der Liegenschaft etc...) im Rahmen eines Exposés.

Die Koordinations- und Beratungsstelle benachrichtigt zeitnah alle registrierten Wohninitiativen über das anstehende Projekt und lädt gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft zu einer Auftaktveranstaltung ein, bei der Fragen zur vergebenden Liegenschaft geklärt und mögliche Optionen insbesondere auch innerhalb der Wohninitiativen erörtert werden können.

Nach der Auftaktveranstaltung erarbeiten die weiterhin interessierten Gruppen ihre Bewerbung für das konkret vorgestellte Projekt. Hierfür wird den Initiativen ein Bewerbungsformular überlassen und eine Frist von mindestens drei Monaten eingeräumt. Die Bewerbung soll in der Regel 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten und mindestens folgende Angaben beinhalten:

- Bisherige Zusammensetzung der Wohninitiative oder der Baugemeinschaft (Verhältnis bestehender Mitgliederzahl und geplanter Projektgröße) und Arbeitsstrukturen
- Inhaltliches Konzept (Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld
- Kooperationspartner (Architekt/innen, Finanzberatung, Moderation usw.)
- Geplante Haushaltsstruktur/Raumprogramm im Projekt (Angabe von minimalem und maximalem Flächenbedarf)
- Rechtsform und Finanzierungskonzept
- Ggf. favorisierte Standorte auf einem vorhandenen Parzellierungsvorschlag (1., 2. und 3. Wahl)

Die Auswahl erfolgt durch ein für das jeweilige Verfahren zu berufendes Vergabegremium (Beirat), dem folgender Personenkreis angehören soll:

- Vorsitzende/r des Ausschusses für Planen, Bauen und Wohnen
- Ortsvorsteher/in
- Fachdezernent/in
- Vertreter/in des Stadtplanungsamtes

- Vertreter/in der Bauaufsicht
- Vertreter/in des Amts für Wohnungswesen
- Vertreter/in der Stadtentwicklungsgesellschaft bzw. der Eigentümerin (ABG oder Dritte)
- Externe/r Experte/in für Stadtentwicklung (z.B. Stadtteilarchitekt, Mitglied des Städtebaubeirats etc..)
- Externe/r Experte für gemeinschaftliche Wohnprojekte (z.B. Vertreter/in aus realisierten Wohnprojekten in Frankfurt oder der Region)
- Leiter/in der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt e. V. in beratender Funktion

Der Beirat wird durch das zuständige Fachdezernat eingesetzt, die Geschäftsstelle des Beirats wird im Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main angesiedelt.

Zur Vorbereitung der Auswahlentscheidung werden die Originalbewerbungen dem Beirat vorgelegt.

Bei mehr als sieben Bewerbungen kann der Beirat im Benehmen mit dem/der Eigentümer/in eine Vorprüfung durch eine/n geeignete/n Dienstleister/in beauftragen.

Der Beirat legt, je nach Besonderheit der zu vergebenden Liegenschaft, detailliertere Kriterien zur Vergabe der Liegenschaft fest.

Besondere Berücksichtigung sollen dabei folgende Kriterien finden:

- Soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Innovationsgehalt und zusätzlicher Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen zur Miete oder im Eigentum)
- Einfluss durch das Wohnprojekt auf das Quartier (Die Vielfalt und Mischung des Quartiers soll durch das bzw. die gemeinschaftlichen Wohnprojekte unterstützt werden)
- Mieterschaft (Sowohl die Erstellung von geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen soll erreicht werden)
- Bei den baulichen Aspekten stehen zukunftsfähige Energiekonzepte, nutzerorientierte architektonische Gestaltung und eine urbane Parzellierung im Vordergrund
- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit müssen nachvollziehbar sein

Der Beirat bewertet die schriftlichen Bewerbungen.

Den Wohninitiativen wird ausreichend Gelegenheit und Zeit gegeben, ihr Konzept dem Beirat persönlich vorzustellen. Dafür führt der Beirat mit allen Wohninitiativen ein Gespräch anhand eines einheitlichen Gesprächsleitfadens.

Es wird eine Bewertung und Priorisierung der Wohninitiativen vorgenommen

- a. Vorsortierung nach Kategorien
 - I. Grün: sehr gutes Konzept, soll untergebracht werden
 - II. Gelb: gutes Konzept, wenn noch Platz ist, soll ggf. untergebracht werden
 - III. Rot: Konzept erfüllt zu wenige der jeweiligen Bewertungskriterien, wird dieses Mal (noch) nicht berücksichtigt.
- b. Verortung der „sehr guten Konzepte“ nach den abgegebenen Standortprioritäten und Entscheidung bei Mehrfachbewerbungen unter Berücksichtigung aller Prioritäten. Danach ggf. „Auffüllen“ der noch freien Parzellen mit „guten Konzepten“.

Der Beirat entscheidet unter Berücksichtigung des geplanten Nutzungskonzeptes sowie der Förderungswürdigkeit der beteiligten Personen über die Vergabe und bestimmt aus dem Kreis der nicht zum Zuge gekommenen Projekte gegebenenfalls Nachrücker.

Die Entscheidungen und Begründungen werden ausführlich dokumentiert und in Form von Protokollen den Wohninitiativen unmittelbar zur Kenntnis gegeben. Es soll sichergestellt werden, dass das Verfahren nachvollziehbar und transparent ist.

Wohninitiativen, die in einem Verfahren nicht zum Zuge kommen, bleiben registriert und werden beim nächsten Verfahren wieder informiert.

Mit der ausgewählten Wohninitiative wird ein Vorvertrag geschlossen, der in aller Regel eine Anhandgabe für ein Jahr vorsieht. Diese Zeit soll genutzt werden, um beispielsweise die Finanzierung zu klären und ggf. eine Baugenehmigung zu erhalten. Für die Zeit der Anhandgabe werden Meilensteine mit dem/der Eigentümer/in vereinbart, um den Fortschritt der Planung zu sichern.

Legt der Beirat ein architektonisches Wettbewerbsverfahren fest, verlängert sich die Frist bis auf 18 Monate. Weiterhin kann der Beirat in besonderen Fällen eine Verlängerung der Anhandgabe beschließen.

Dieses Verfahren findet auch bei zu vergebenden Grundstücken der Stadt Frankfurt am Main und der ABG FRANKFURT HOLDING Anwendung, sofern sie für Wohnprojekte geeignet und vorgesehen sind, kann aber auch bei externen Dritten verwendet werden, falls dies mit den jeweiligen Eigentümern vereinbart wird. Bei Liegenschaften der ABG wird die Rolle der Stadtentwicklungsgesellschaft in diesem Verfahren durch die ABG wahrgenommen, bei Dritten, je nach Vereinbarung, durch die KEG oder dem Eigentümer. Bei Liegenschaften, die nicht über den Liegenschaftsfonds vorfinanziert werden, können für den Zeitraum der Anhandgabe ggf. Finanzierungszinsen anfallen. Diese Kosten sind in jedem Fall vor der Anhandgabe bekannt und werden bereits im Exposé dargelegt.

Anlage 2

Bewertungskriterien für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte

Die Wohnprojekte sollen sich und ihre Idee(n) mit Angaben zu folgenden Punkten vorstellen:

1. Zusammensetzung

- Name der Gruppe
- Wie lange besteht die Gruppe
- Teilnahme an früheren Ausschreibungen
- Funktionsverteilung in der Gruppe
- Größe der Gruppe (Anzahl der Gruppenmitglieder)
- Demographische Zusammensetzung der Gruppe, z. Bsp.
 - Anzahl der Haushalte mit Kind(ern)
 - Anzahl Alleinerziehende
 - Anzahl Paare
 - Anzahl Singles
 - usw.

- Haushalte im Projekt:

Anzahl der Wohnungen (mind. X % sollen bereits belegt sein):	bereits belegt:	insgesamt geplant:
Anzahl geförderter Mietwohnungen:		
Anzahl freifinanzierter Mietwohnungen:		
Anzahl Eigentumswohnungen:		
Anzahl sonstiger Wohnungen (bspw. für Integrationsprojekte):		
Anzahl Gemeinschaftsräume		

(Die Angaben zur demographischen Zusammensetzung sollen nur bei konkretem Anlass, der sich ggf. aus einem Projekt ergibt, Berücksichtigung bei der Bewertung finden.)

2. Konzept

Mit Blick auf die zur Verfügung stehende Liegenschaft soll das Konzept zielgerichtet, plausibel, realistisch und nachvollziehbar sein.

Welche Folgen / Nutzen entstehen durch das Konzept

- für das Haus (energetische, ökologische, universelle Bauweise)
- für die Bewohnerschaft des Wohnprojekts
- für die Nachbarschaft.

3. Kooperationspartner

- Kooperiert die Wohninitiative bereits mit Fachleuten, mit wem und zu welchem Thema *(durch wen erfolgt bei welchen Maßnahmen Unterstützung in welchem Umfang)*

(Wohnprojektberatung, Moderation, Supervision, Finanz- u. Rechtsberatung, Finanzcontrolling, Architektur...)

- Ist eine Kooperation mit einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen (Genossenschaft, GmbH o.a.) geplant (*Letter of Intent, Entwurf Kooperationsvertrag vorhanden?*)

4. Finanzierung

- Angaben zur Rechtsform und zum Finanzierungskonzept (geschätzte, vorkalkulierte Angaben)
(ggf. in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern; auch zusätzliche Anlage möglich, Letter of Intent vorhanden?)

Wohnfläche insgesamt:	
Wohnfläche geförderte Mietwohnungen:	
Wohnfläche freifinanzierte Mietwohnungen:	
Wohnfläche Eigentumswohnungen:	
Wohnfläche sonstige Wohnungen:	
Flächen für soziale Infrastruktur:	
Gewerbefläche:	
Sonstiges:	
Eigenkapital:	
Gesamtkosten:	
Kosten Mietwohnung (€/m ²):	
Kosten Eigentumswohnungen (€/m ²):	
Kosten Gewerbe (€/m ²):	
Tiefgarage (€/ Stellplatz):	
Weiteres:	

5. Standort

- Gewünschte und alternative Parzellen / Teile der Liegenschaft benennen und Entscheidung begründen.
- Flexibilität der Gruppe / des Projekts.

Bewertung

Mit Blick auf das für die Bewertung und Priorisierung vorgeschlagene Ampelsystem sollten die herangezogenen Kriterien auch wie eine Ampel (oder mit Symbolen) bewertet werden.

Grün (+)= sehr gut, Gelb (o)= vorhanden, Rot (-)= nicht geeignet oder nicht prüfbar

Je nach Liegenschaft oder äußeren Anforderungen können einzelne Kriterien vorab als wichtiger bewertet und gewichtet werden. Ein Ergebnis ergibt sich durch Auszählen der Einzelbewertungen.