

Konzeptvergabe Maitz

Online-Info-Veranstaltung 30.09.2020



Konzeptvergabe Maitz

Online-Info-Veranstaltung 30.09.2020

1. Begrüßung und Einführung
2. Vorstellung der Planungen
3. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen
4. Information zum Vergabeverfahren
5. Gruppe finden, Gruppe gründen
6. Austausch & Fragen

Konzeptvergabe Maitz

Entwicklung Wohnraum
auf gemeindlichen Grundstücken Fl.Nr. 3828/5
und 3917/9

Konzeptvergabe Maitz

2 Flurstücke mit insgesamt
ca. 2.300 m² Grundstücksfläche

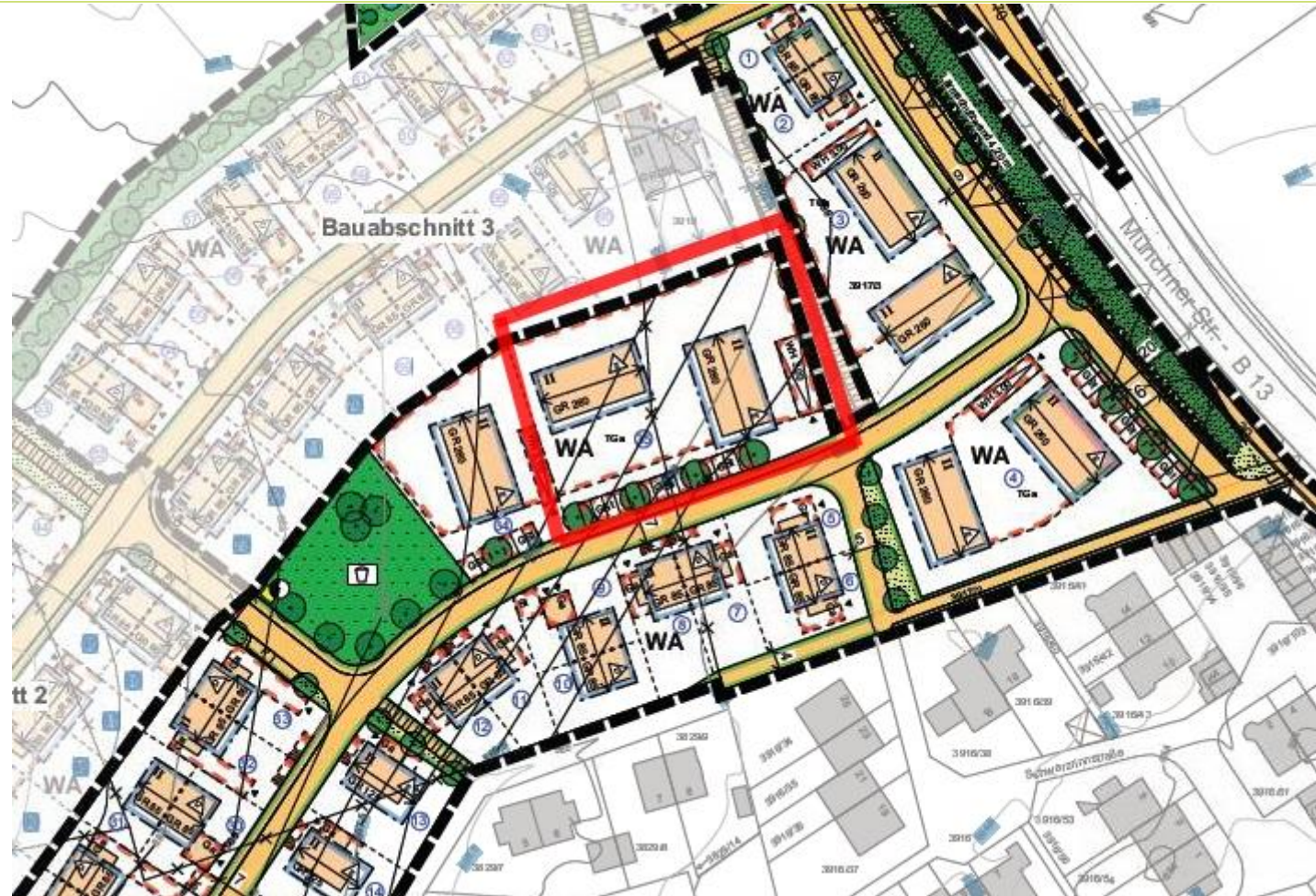
Konzeptvergabe Maitz

Lage am
Ortsrand
—
dennoch kurze
Wege



Konzeptvergabe Maitz

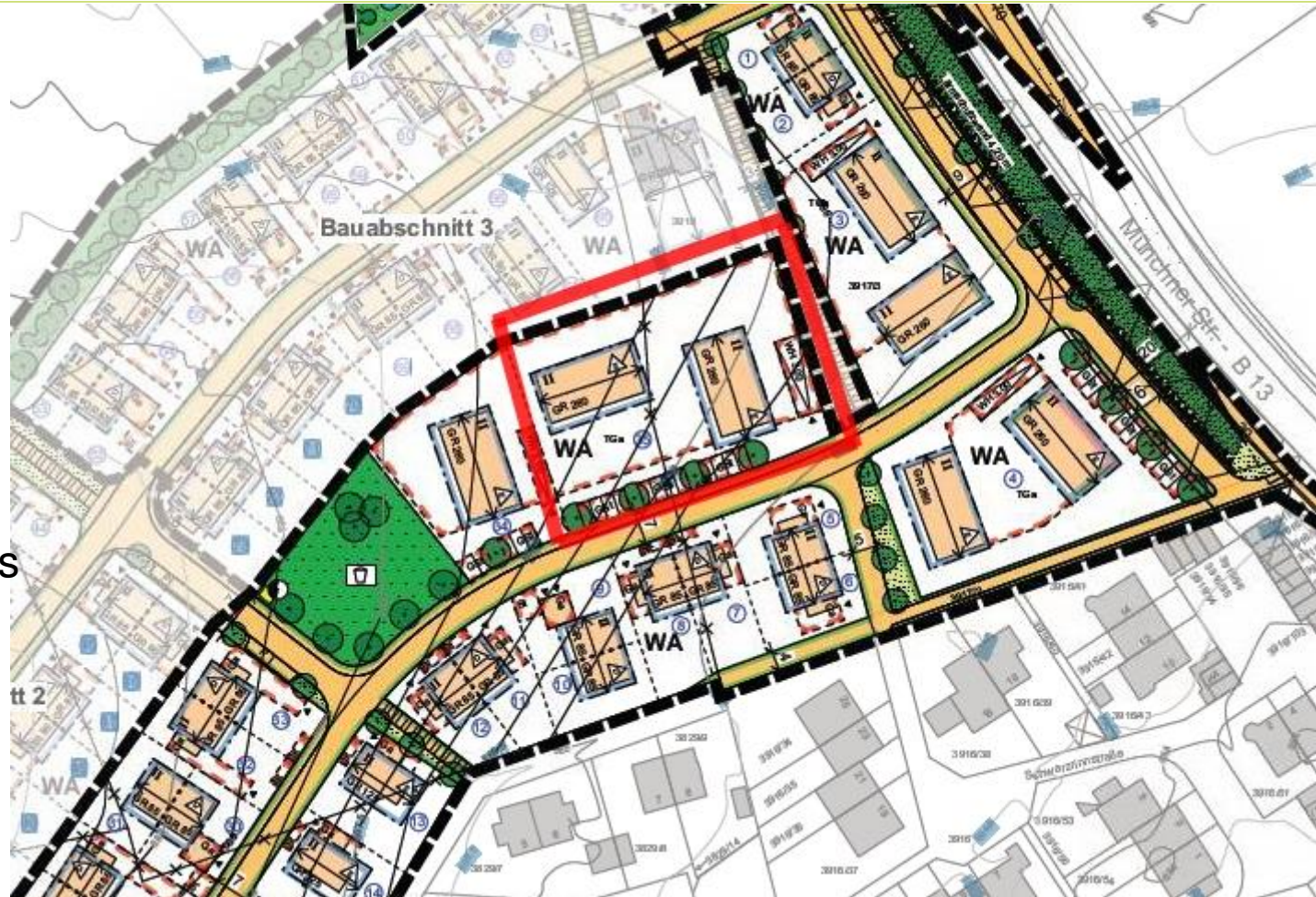
Ausschnitt
Bebauungsplan
Nr. 138



Konzeptvergabe Maitz

Festsetzungen des
Bebauungsplans:

- 2 Baufenster
- jeweils 260 m² GF
- 2 Vollgeschosse
(Realisierung eines
zusätzlichen
Dachgeschosses
möglich)



Konzeptvergabe Maitz

Zu erwartende Nutzungsfläche bzw. Wohnfläche:

- ca. 500 m² pro Gebäude / ca. 1.000 m² gesamt

Konzeptvergabe Maitz

Zu erwartende Anzahl Wohneinheiten:

- Je nach Wohnungsgrößen und Wohnungsmix
ca. 8-10 Wohneinheiten pro Gebäude
- Gesamt ca. 15-20 Wohneinheiten

Konzeptvergabe Maitz

Beschluss Marktgemeinderat 2019:

- Grundstücksvergabe per Konzeptvergabe

Konzeptvergabe Maitz

Beschluss Marktgemeinderat 2019:

- Ziele der Gemeinde:
 - Herstellung preisgünstiger Wohnraum (langfristig)
 - Realisierung städtebaulicher Ziele unter Nutzung der Innovationskraft der BewerberInnen

Konzeptvergabe Maitz

Beschluss Marktgemeinderat 2019:

- Ausschließliches Vergabekriterium =
Konzeptqualität

Konzeptvergabe Maitz

Beschluss Marktgemeinderat 2019:

- Vergabe in Erbpacht mit festgelegtem Pachtzins
→ kein Preiswettbewerb

Konzeptvergabe Maitz

Beschluss Marktgemeinderat 2019:

- Vergabe beschränkt auf Baugenossenschaften oder Baugruppen/Baugemeinschaften

Konzeptvergabe Maitz

Bisheriger Prozess

- Beauftragung stattbau münchen Gmbh mit der Verfahrensbetreuung

Konzeptvergabe Maitz

Bisheriger Prozess

- Bildung einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Marktgemeinderats und der Verwaltung

Konzeptvergabe Maitz

Bisheriger Prozess

- Erarbeitung der Rahmenbedingungen und Ziele in Zusammenarbeit mit stattbau münchen Gmbh

Konzeptvergabe Maitz

Bisheriger Prozess

- Dokumentation der Ergebnisse (Baustein A) und Beschluss im Marktgemeinderat am 14.07.2020

Konzeptvergabe Maitz

Weitere Schritte

- Weitere Ausgestaltung des Vergabeverfahrens
- Vorbereitung der Vergabeunterlagen (z.B. Erbpachtvertrag)

Konzeptvergabe Maitz

Weitere Schritte

- Veröffentlichung der Ausschreibung voraussichtlich im 1.Quartal 2021

GRUNDSTÜCKSVERGABE NACH KONZEPT HOLZKIRCHEN MAITZ



AGENDA

1 Ziele der Gemeinde

2 Wohnprojekte

Bausteine

Rechtsformen

Finanzierung

Team

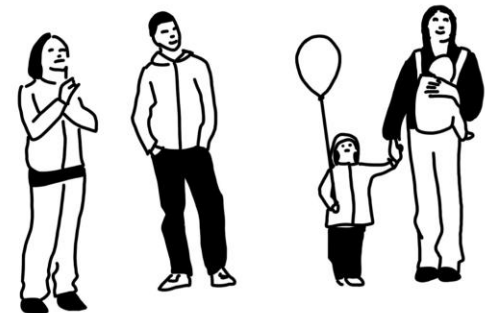
3 Konzeptverfahren

Zielsetzungen der Konzeptvergabe

Auswahlkriterien

4 Gruppe suchen – Gruppe finden

5 Austausch & Fragen



ZIELE DER GEMEINDE HOLZKIRCHEN

Gemeinderatsbeschlüsse vom 16.7.2019 und 14.7.2020

- > langfristig bezahlbares Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung
 - Erbbaurecht
 - Konzeptvergabe
 - Baugemeinschaften und Genossenschaften

Änderung der Stellplatzsatzung
voraussichtlich Herbst / Winter 2020

- > Förderung alternativer Mobilität durch reduzierten Stellplatzschlüssel



ZIELE DER GEMEINDE HOLZKIRCHEN | ERBBAURECHT

Warum Erbbaurecht

- Grund und Boden langfristig **im Gemeindebesitz behalten**
- **Qualitäten** langfristig **sichern**

Was ist Erbbaurecht

- **Eigentum auf Zeit**: beleihbar, verkaufbar, vererbbar
- Trennung in **Eigentum an Grund & Boden** und **Nutzung des Bodens**
- Nutzer zahlt dem Erbbaugeber **Erbbauzinsen** für die Dauer der Nutzung



ZIELE DER GEMEINDE HOLZKIRCHEN | KONZEPTVERGABE

Was ist Konzeptvergabe

- Vergabe zum **Festpreis** – keine Höchstpreise!
- **Bestes Konzeptes** nach Maßgabe festgelegter Kriterien
- **Qualität** des eingereichten Konzepts bestimmt die Vergabeentscheidung



Warum Konzeptvergabe

- Beitrag zur **Stabilisierung der lokalen Grundstückspreise**
- Berücksichtigung **bürgerschaftlicher Initiativen**
- Kommunale **Ziele umsetzen** und **Qualitäten sichern**
- **Gesellschaftlicher Mehrwert** vor wirtschaftlicher Rendite

ZIELE DER GEMEINDE HOLZKIRCHEN | MEHR ALS WOHNEN

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind Projekte, die von den zukünftigen Bewohner selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.

MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung
- Gemeinsam Planen
- Partizipation

PLANUNG

- Bedarfsgerechter Wohnraum
- Raum für Gemeinschaft
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunftsfähige Gebäude
- hohe Bauqualität

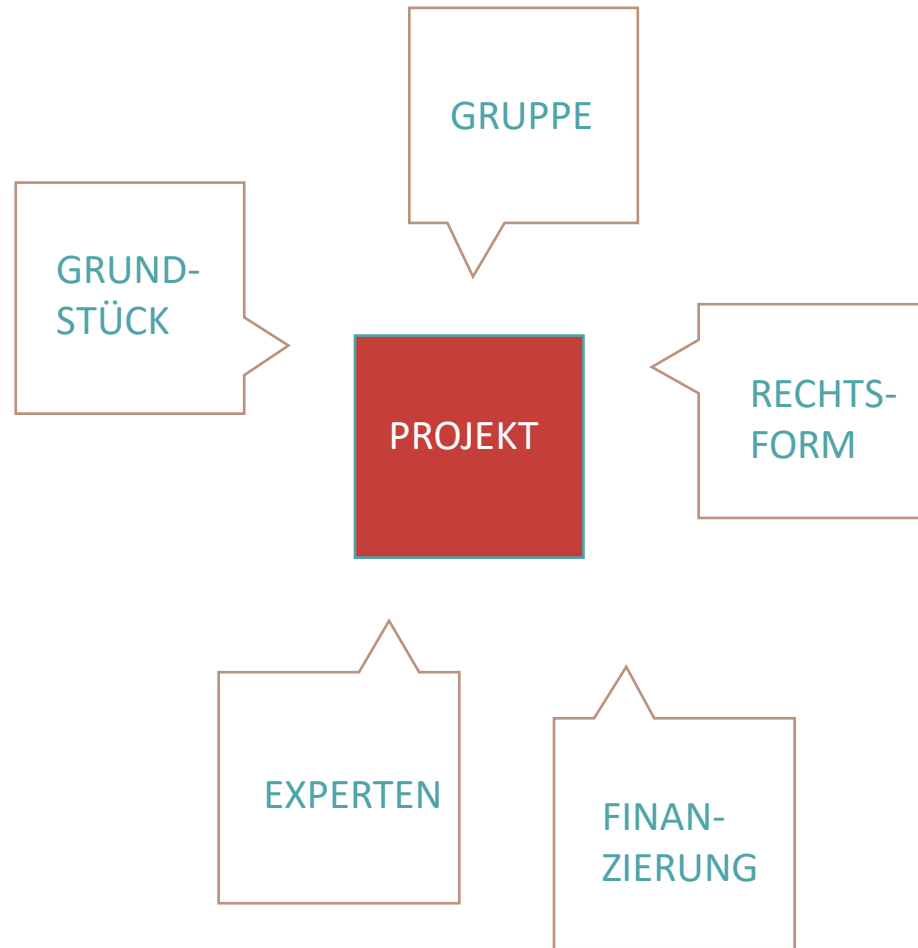
WOHNEN

- Langfristig bezahlbar Wohnen
- Wohnsicherheit
- Bildung von Gemeinschaftseigentum als Altersvorsorge
- Attraktive Alternative zum Einfamilienhaus

GEMEINSCHAFT

- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion

PROJEKTBAUSTEINE



PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN



Baugemeinschaft im
Einzeleigentum

– GbR/WEG



Gemeinschafts-
eigentum

– Genossenschaft

PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN



Baugemeinschaft GbR

Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

- Rechtsform:** Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen.
- Partizipation und Transparenz:**
- Aktive Beteiligung aller Mitglieder
 - Entscheidungsfreiheit der Gruppe
 - Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.
- Kosten:**
- Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.
 - Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
 - Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Finanzierung:**
- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:**
- Die Gemeinschaft ist Bauherr. Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.

PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN

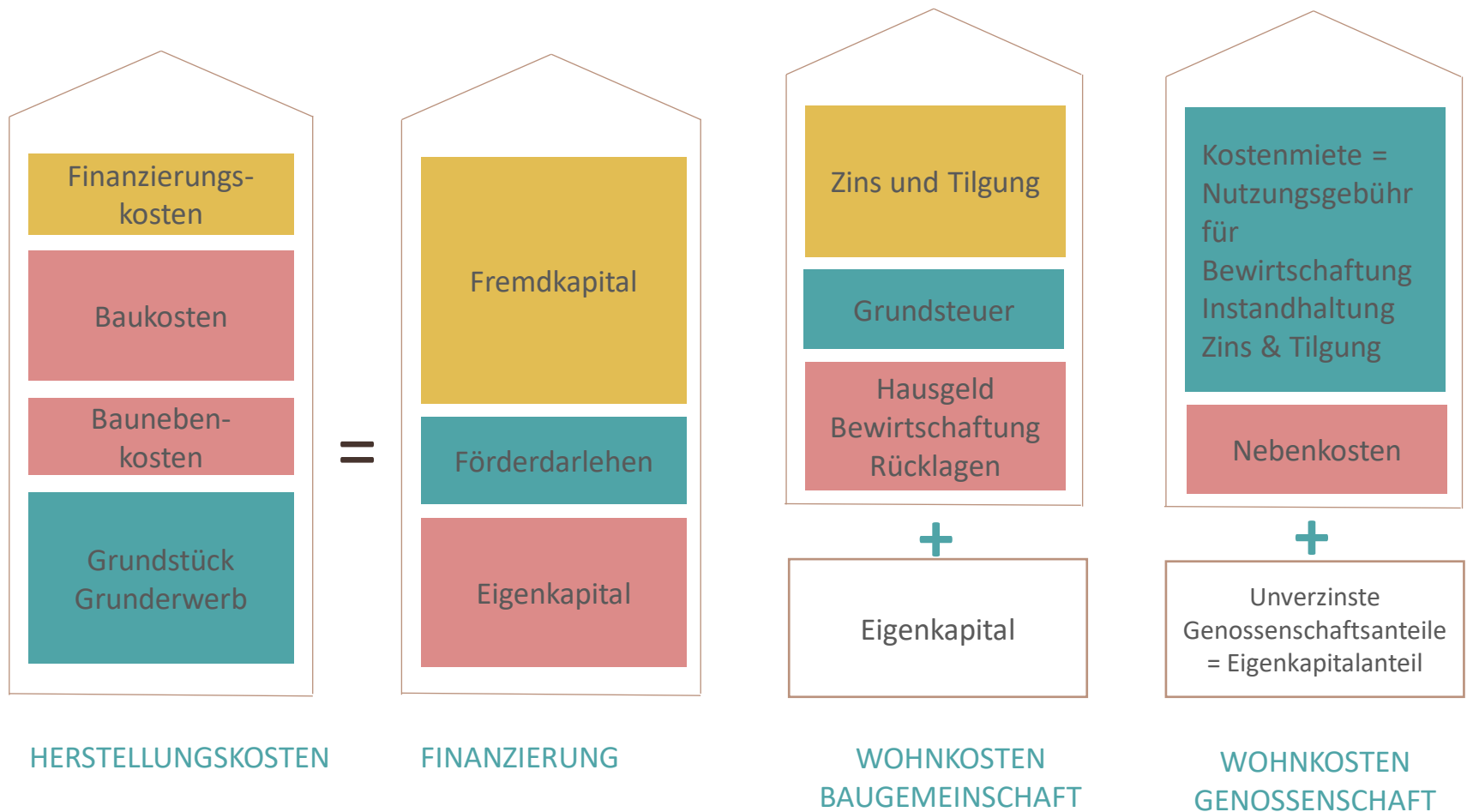


Genossenschaft

Zusammenschluss mehrerer Personen nach GenG mit dem Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen.

- Eigentumsform:**
- **Gemeinschaftseigentum** und Gemeinsames Wirtschaften, erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
 - lebenslanges Wohnrecht, kein Wohneigentum
- Prinzipien:**
- **Prinzip der Selbsthilfe**, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung,
 - **Demokratieprinzip**: Stimmgleichheit aller Mitglieder
 - **Identitätsprinzip**: Mieter und Vermieter zugleich
 - **Förderprinzip**: Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
 - **Solidarprinzip**: Solidargemeinschaft von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- Kosten:**
- Wohnungsbezogene Anteile und **Kostenmiete**
 - **Spekulationsentzug** von Grund und Boden

PROJEKTBAUSTEINE | FINANZIERUNG & WOHNKOSTEN



PROJEKTBAUSTEINE | PROJEKTTEAM



BAUHERR

- Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens
- Leistungen definieren und festlegen

PROJEKTSTEURER

- Qualifizierte Beratung zu wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen
- Sicherung der Projektziele der Gruppe (Kosten-, Termin- & Qualitätscontrolling)

ARCHITEKT

- Bauliche Umsetzung der Ziele und Wünsche der Baugemeinschaft
- Leistungen geregelt HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

GRUNDSTÜCKSVERGABE MIT KONZEPT

Festlegungen von Auswahlkriterien durch die Gemeinde
Holzkirchen



Abgabe eines Konzeptes durch die Bewerber*



Bewertung des besten Konzeptes durch ein Auswahlgremium



Auswahl der besten Bewerbung



Begleitung der Weiterentwicklung der Konzepte
(intern/extern)



Verpflichtende Umsetzung des Konzepts
durch vertragliche Sicherung beim Vertragsabschluss

ZIELE DER KONZEPTVERGABE

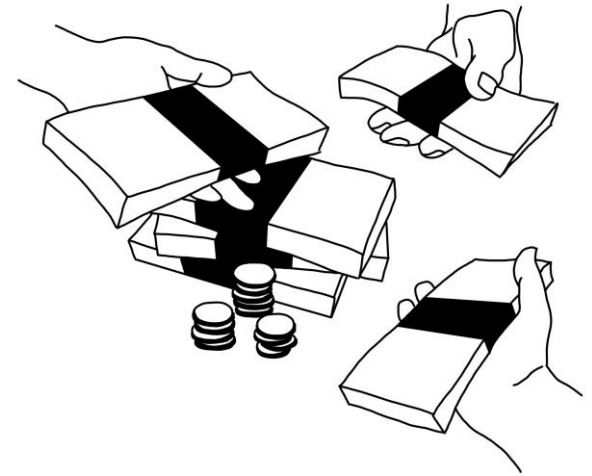
- I. Sparsamer Flächenverbrauch & leistbares Wohnen
- II. Bewohnerschaft
- III. Ökologisches Bauen
- IV. Angebote für die Nachbarschaft
- V. Wohnkonzepte
- VI. Konzeptnachhaltigkeit



ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Sparsamer Flächenverbrauch & leistbares Wohnen

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Langfristig sicher
- Spekulation mit Wohnraum verhindern
- z.B. Kostenmietprinzip bei Genossenschaften
- z.B. angemessene Belegung einer Wohnung mit der entsprechenden Anzahl an Bewohner*innen.



ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Bewohnerschaft

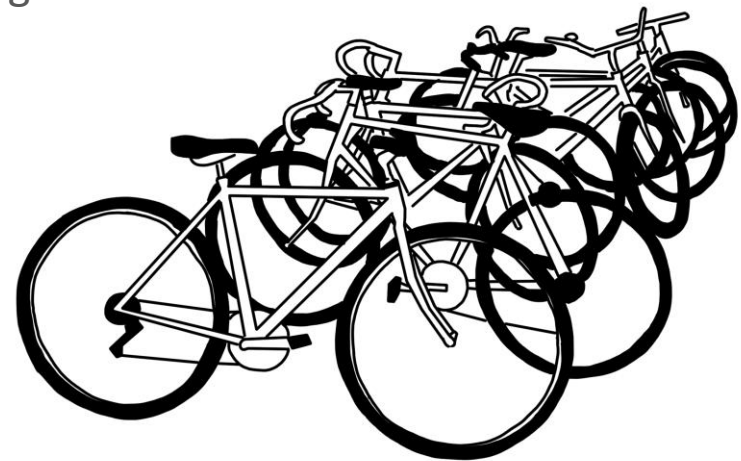
- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Mehrgenerationenwohnen
- nachbarschaftliche Unterstützung
- Lebendige Hausgemeinschaft
- Wohnungstausch
- Gemischte Bewohnerschaft
- Vielfalt an Haushaltsgrößen



ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Ökologisches Bauen

- ökologische Orientierung des Bauvorhabens
- Baustoffwahl
- Anteil an nachwachsenden oder recycelten Rohstoffen
- umweltgerechte Entsorgung und Recycling
- Energiebedarf
- Energieerzeugung
- Alternative Mobilität



EXKURS | ALTERNATIVE MOBILITÄT



Konzeptideen zu einer alternativen Mobilität im Rahmen der Bewerbung möglich

Vorschlag der Verwaltung vorbehaltlich der politischen Zustimmung:

- Reduktion Stellplätze um 25 % ist generell verpflichtend
- Reduktion um weitere 30 % mit Mobilitätskonzept möglich
- Mobilitätskonzept im Rahmen der Baueingabe hierfür erforderlich

ZIELE DER KONZEPTVERGABE



Angebote für die Nachbarschaft

- Vernetzung der neuen Nachbarschaft
- Engagement der Bewohner*innen
- Angebote für nachbarschaftliche Aktivitäten
- räumliche Angebote / Gemeinschaftsräume
- Treffpunkte im Freiraum

ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Wohnkonzepte

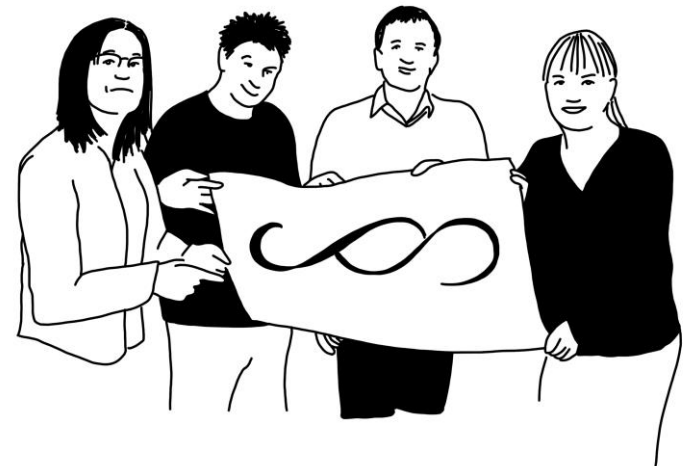
- unterschiedliche Wohnungsgrößen
- unterschiedliche Wohnungszuschnitte
- flexible bauliche Strukturen
- Anpassung des Wohnraums an sich ändernde Lebenssituationen und –phasen
- Wohnen in allen Lebensphasen



ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Konzeptnachhaltigkeit

- qualitativ wertvolle Konzepte
- Antworten auf kommunale Zielsetzungen
- Konzeptbausteine gesichert im Erbbaurechtsvertrag
- Auseinandersetzung mit der Dauerhaftigkeit der angebotenen Konzepte



AUSWAHLKRITERIUM 1

Gemeinwohlorientierung des Projektes

Der Mehrwert des Projektes für die Holzkirchner Gesellschaft betrifft unterschiedliche Aspekte.

- Soziale Aspekte – bezahlbares Wohnen, Inklusion
- Ökologische Aspekte – Holzbau oder Mobilität
- innovativen Charakter – bes. Grundrisskonzept
- Angebote an die Nachbarschaft als Räume oder Engagement

Auswahlkriterium: Welchen Beitrag für das Gemeinwohl leistet das Projekt?

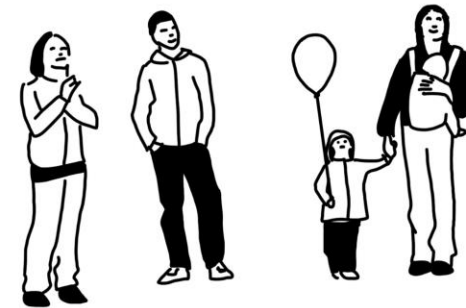


AUSWAHLKRITERIUM 2

Realisierbarkeit & professionelle Begleitung

- Erfahrung des professionellen Projektteams
- Stabilität der Gruppe
- Finanzierbarkeit

Auswahlkriterium: Wie realistisch ist eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes?



AUSWAHL DER PROJEKTE



Das Konzept

- **Schwerpunkte setzen**
Nicht jedes Projekt kann und soll alle Zielsetzungen erfüllen
- **Eigene Konzepte entwickeln**
Das Konzept soll in sich stimmig sein und die eigene Handschrift des Bewerbers tragen
- **Das beste Konzept...**
... gibt es nicht, es gibt viele gute Antworten auf die Fragen:
 - ✓ Welchen Beitrag für das Gemeinwohl leistet das Projekt?
 - ✓ Wie realistisch ist eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes?

GRUPPE SUCHEN – GRUPPE FINDEN

Wie kann ich bei einem Projekt mitmachen?

ANSCHLUSS AN BESTEHENDE INITIATIVE

Mitgliedschaft in einer bestehenden Gruppe, die sich bewerben wird

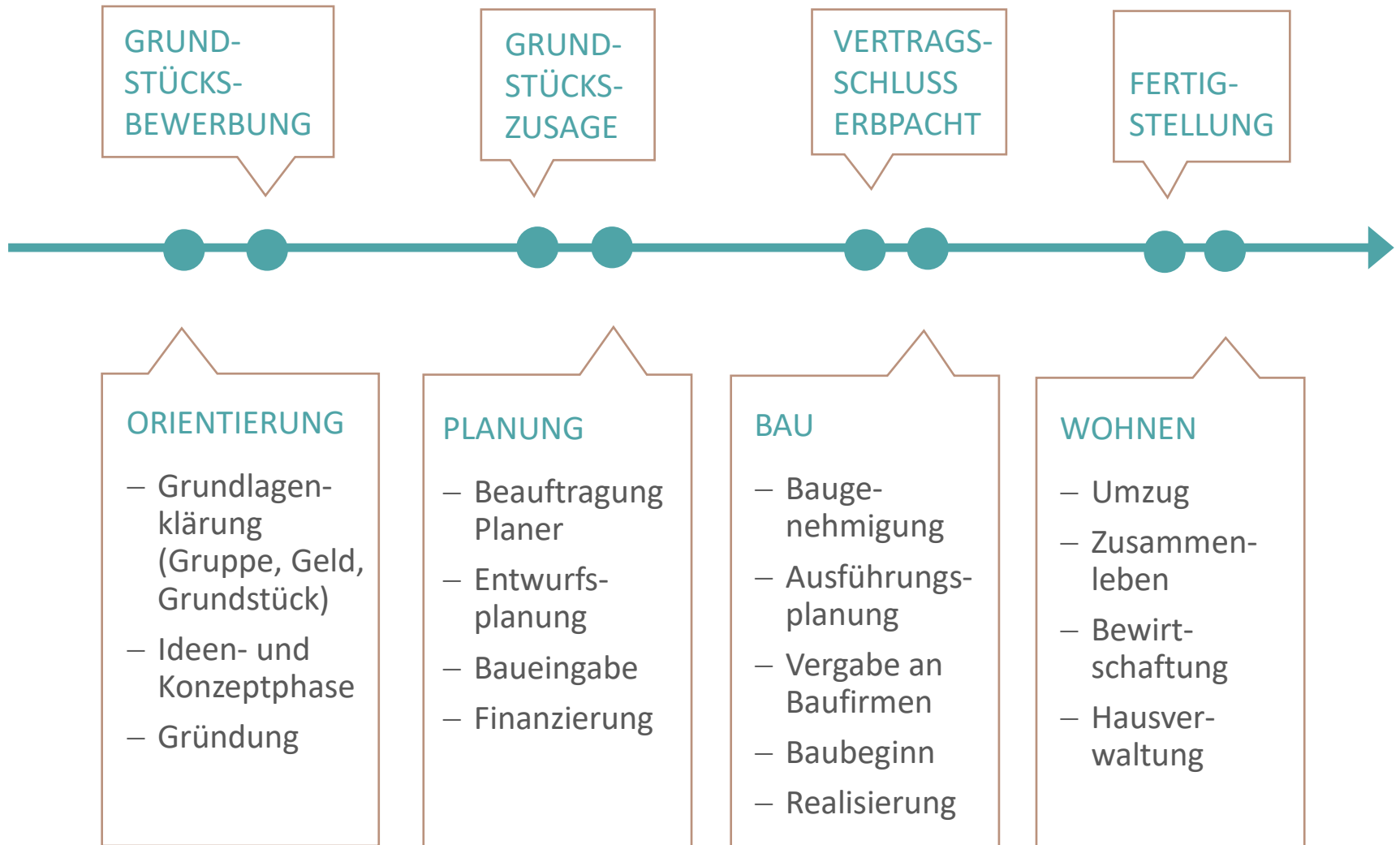
NEUE INITIATIVE GRÜNDEN

Mitstreiter finden & neue Initiative gründen

KOOPERATIONS- PARTNER SUCHEN

Bestehende Baugenossenschaft für eine Kooperation gewinnen & gemeinsam bewerben

ABLAUF EINES PROJEKTS



WOHNPROJEKTE FÜR HOLZKIRCHEN MAITZ

Wie geht es weiter.....

- Website Alle wichtigen Infos finden Sie auf <https://www.holzkirchen.de/maitz>
- Mitstreiter*innen suchen & finden auf <https://www.wohnprojekte-portal.de/stiftung-trias/>

Gemeinsame Grundstücksbegehung am

Mittwoch, 7. Oktober 2020 um 16.30h

Eine Anmeldung ist nicht notwendig!



Natalie Schaller
Schwindstraße 1 • 80798 München
Telefon 089 – 28 77 80 70
info@stattbau-muenchen.de
www.stattbau-muenchen.de



Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte



AUSTAUSCH & FRAGEN

Herzlichen Dank!

Stets aktuelle Informationen und Kontaktmöglichkeiten
finden Sie auf

www.holzkirchen.de/maitz

