

Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen Investorenwettbewerb zur Jahnstraße in Lich

2. März 2018

von Dr. Thomas Möisinger, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Vergaberecht

B. Erstellung der Ausschreibungsunterlagen – Projektbeschreibung

Der Landkreis Gießen und die Stadt Lich haben im Juni 2017 eine Öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, wonach eine Siedlungsentwicklung in der Kernstadt Lich gemeinsam vorangetrieben werden soll. Gemeinsames Ziel ist die Schaffung von Wohnflächen für Personen mit niedrigem Einkommen, die zudem barrierefrei sind.

Das seit geraumer Zeit nicht mehr genutzte Gelände der Dietrich-Bonhoeffer-Schule (DBS) und Selma-Lagerlöff-Schule (SLS) (Grundstücksparzelle 850/26, Eigentum des Landkreises Gießen) in der Jahnstraße 12 wird gemeinsam mit dem Gelände des Kleinsportfeldes (Grundstücksparzelle 792/1, Eigentum der Stadt Lich) einem Investor zur Siedlungsentwicklung angeboten.

Feststehende Kriterien für die zukünftige Nutzung sind:

- Einfügung in umliegende Bebauung
- Anschluss an Nahwärmenetz der Stadtwerke Gießen
- 25% der Wohnflächen barrierefrei und für Personen mit niedrigem Einkommen
- Stadt Lich stellt kostenfreies Grundstück zur Verfügung („zur Förderfähigkeit“)

Die Sozialwohnungen müssen 20 Jahre gebunden bleiben, mit einer Einstiegsrente von 15% unter der ortsüblichen Rente. Der maximal zulässige Mietpreis soll vorher festgelegt und grundbuchrechtlich gesichert werden.

Gebaut werden dürfen maximal drei Vollgeschosse, ohne weiteres Staffelgeschoss. Für die nicht preisgebundenen Wohnungen werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert, für den bezahlbaren Wohnraum 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

Die Grundstücke werden einem Investor im Rahmen eines Strukturierten Bieterverfahrens verkauft. Zuschlagskriterium ist neben dem Preis (70%) auch das Planungskonzept (30%). Die Verkäufer behalten sich vor, die Grundstücke nicht zu verkaufen, wenn die eingereichten Angebote als unattraktiv eingeschätzt werden.

Das vom Bauausschuss der Stadt Lich im Rahmen der Angebotsphase qualitativ zu bewertende Planungskonzept besteht aus einem Nutzungskonzept für alle Geschosse einschließlich Aussagen zum Stellplatznachweis, einem architektonischen und städtebaulichen Konzept einschließlich Aussagen zur Freiflächenplanung und Grünplan, einer Fassadendarstellung einschließlich Aussagen zur Materialität und Qualität sowie einer Planung zur zukünftigen Zuwegung zwischen den Grundstücken Jahnstraße 10 und Jahnstraße 12 einschließlich Aussagen zur Eigentumssituation und der Straßenlast.

Die Bieter müssen vor Eintritt in die Angebotsphase ihre Eignung im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs darlegen. In diesem Zusammenhang werden unter anderem finanzielle Faktoren und Referenzprojekte abgefragt.

Zwischen dem Auftraggeber und dem Investor wird neben den Grundstückskaufverträgen ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser enthält unter anderem folgende Regelungen:

- Investor wird zur Einhaltung bestimmter Parameter bei Bau und Nutzung der Immobilie verpflichtet.
- Vorgaben zur Einbindung der Stadt bei der weiteren Planung / baulichen Umsetzung
- Verpflichtung zur Einhaltung der angebotenen Konzepte
- ggf. Rücktrittsrechte bei Nichtumsetzung des Vorhabens innerhalb bestimmter Zeiten
- Rücktritt und Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der Nutzungs- bzw. architektonischen Anforderungen

Die Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen GmbH (SWS) wird im Projekt steuernd und beratend tätig.

Dass in der Stadt Lich ein Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht, ist durch das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises dokumentiert worden. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Beanspruchung von Landesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus.