

# 5 KONZEPTVERGABE

## 5.1 VERGABE DER STÄDTISCHEN FLÄCHEN FÜR DIE BAULICHE ENTWICKLUNG

### 5.1.1 Einleitung

In der Stadtratssitzung vom 25.04.2018 fasste der Stadtrat den Grundsatzbeschluss, dass die städtischen Flächen auf der Hinteren Insel nicht auf dem freien Markt veräußert werden. Seitdem wurden verschiedene Modelle diskutiert, wie und mit welchen Akteuren die Entwicklung der städtischen Flächen stattfinden kann.

Der Rahmenplan funktioniert dabei unabhängig von der Frage, in welcher Eigentumsform die Flächen vergeben werden. Dennoch wurde seitens der Arbeitsgruppe ein für die Stadt Lindau (B) umsetzbares Vorgehen diskutiert und erarbeitet, welches nachfolgend erläutert wird.

### 5.1.2 Städtischer Entwickler

Ausgangspunkt: Ein städtischer Entwickler übernimmt die Rolle als Planungsbegünstigter im Bebauungsverfahren und für die Errichtung und für den Unterhalt der Tiefgarage und Untergeschoss.

Für die Durchführung der Bebauungsplanverfahren auf den städtischen Grundstücken ist es notwendig, einen Ansprechpartner zu haben, der in den Bebauungsplanverfahren als Planungsbegünstigter auftritt und für die Umsetzung der SoBoN sorgt. Dies kann eine städtische Entwicklungsgesellschaft sein, welche federführend gemeinsam mit der Stadt die Hochbauwettbewerbe sowie nachfolgend die SoBoN- und die Bebauungsplanverfahren durchführt. Die Aufgabe der städtischen Entwicklungsgesellschaft kann aber auch die städtische Lindauer Wohnungsgesellschaft (GWG) übernehmen, so dass keine neue Gesellschaft gegründet werden muss.

Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft ist es, die Tiefgarage herzustellen, auf der dann nachfolgend die Gebäude errichtet werden. Die Tiefgarage wird von der Entwicklungsgesellschaft verwaltet und unterhalten, eine Aufteilung dieser Funktion in die jeweiligen Nut-

zer wird für nicht zielführend erachtet. Die Entwicklungsgesellschaft ist auch für die Freiflächen zuständig, die nicht direkt einem der Gebäude zugeordnet werden.

### 5.1.3 Vergabe der Parzellen

Vor der Auslobung der Hochbauwettbewerbe wird das Interesse von Bauwerbern für die einzelnen Parzellen abgefragt. Die Konzepte und Planungen der interessierten Bauwerber könnten dann in der Bürgerwerft vorgestellt und diskutiert werden. Der Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke sollte mit einer dazugehörigen Stellungnahme der Stadtplanung und der städtischen Entwicklungsgesellschaft dem Bau- und Umweltausschuss zum Beschluss vorgelegt werden.

Bei Annahme des Konzeptes wird dieses als Vorgabe in den Auslobungstext übernommen und im Zuge der Hochbauwettbewerbe geplant.

Zunächst sollten die Konzeptvergaben nur für die beiden Baublöcke des B-N1 durchgeführt werden, um Erfahrungen im Ablauf und der Umsetzung zu erlangen. Bei entsprechend positiven Erfahrungen und erfolgreicher Umsetzung der Projekte könnten die Konzeptvergaben auf weitere Bauabschnitte ausgeweitet werden, sofern Nachfrage besteht.

Die vertragliche Vergabe der zu bebauenden Parzellen an Dritte erfolgt dann über die Entwicklungsgesellschaft. Sie tritt hier als Vermittler oder Verpächter auf, prüft die eingereichten Planungen, die Finanzierung der Bauwerber und sorgt so für eine reibungslose Bebauung der Parzellen. Durch die enge Abstimmung der Baumaßnahmen sind hier Modelle denkbar, die von der bloßen Pacht der Parzelle und der darunter liegenden Tiefgarage bis hin zur Übernahme eines schlüsselfertigen Gebäudes reichen können. Die Entwicklungsgesellschaft könnte zudem auch dann als Partner einspringen, wenn Projektbeteiligte, beispielsweise einer Mieter-Baugruppe, unvorhergesehen aussteigen oder in finanzielle Schwierigkeiten gerät. So kann das Projekt gesichert werden, bis ein weiterer geeigneter Interessent gefunden wurde.

Für jene Nutzungen, welche für das Funktionieren der Quartiere zwingend notwendig sind, kann die Stadt auch gezielt Interessenten suchen, die sich dann mit ihrem Konzept darauf bewerben können.

Für eine Bewerbung ist nicht zwingend ein Konzept zur öffentlichen Nutzung der Erdgeschosszone notwendig. Ziel bei der Entwicklung des städtischen Quartiers ist es jedoch, einen gemischten und lebendigen Stadtraum zu entwickeln. Die eingehenden Konzepte müssen sich in diese Zielsetzung einfügen.

### 5.1.4 Geeignete Bauwerber

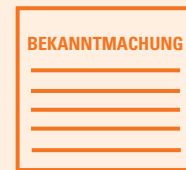
Aufgrund der Tatsache, dass die städtischen Flächen nicht auf dem Markt veräußert werden, kommen für eine Bebauung dieser Flächen insbesondere Betreibermodelle wie kommunale, öffentliche oder genossenschaftliche Organisationen in Frage. Aber auch private, nicht-kommerzielle Akteure sind erwünscht und aufgerufen, sich z.B. in Form von Mieter-/ oder Pacht-Baugruppen auf die Parzellen zu bewerben.

### 5.1.5 Kriterien für die Vergabe

Nachfolgend sind die Kriterien aufgelistet, welche für die Beurteilung der Konzepte und die Vergabe der Grundstücke maßgeblich zum Tragen kommen:

- Umsetzbares Konzept
- Organisationsform
- Schaffung des benötigten Wohnraums einschließlich des SoBoN-Anteils
- Gesicherte Finanzierung
- Wohnort Lindau
- Anzahl Kinder
- Arbeitsort Lindau

## 1 Entwicklungsgesellschaft macht Start Entwicklung Baufeld bekannt



## 2 Interessengruppen bewerben sich mit Konzepten



## 3 Entwicklungsgesellschaft / Stadverwaltung prüfen Konzepte, geben Stellungnahme ab; Bauausschuss entscheidet



## 4 Entwicklungsgesellschaft erarbeitet gemeinsam mit den erfolgreichen Bewerbern das Raumprogramm



## 5 Individuelles Partizipationsmodell: Selbstbau-/ Ausbau-/ Mietmodell/ ...



## 6 Auslobung Wettbewerb

