

# Erfolgreiche Investorensuche



Grundstücke optimal entwickeln!



Architektenkammer  
Baden-Württemberg

# Wer will hier bauen? Wer darf hier bauen?



Das passende Verfahren sagt es Ihnen!

Je nach Grundstücksgröße sowie Art und Komplexität der Aufgabenstellung stehen für die Investorensuche unterschiedliche Verfahren zur Verfügung – zum Beispiel der klassische Investoren-Architekturwettbewerb, das Konzeptverfahren oder ein Investorenauswahlverfahren.

Eine kompetente Verfahrensbetreuung kann Ihnen bei der Auswahl des passenden Verfahrens helfen und es für Ihre Aufgabe maßschneidern. Alle Ziele hinsichtlich Wohnungsbau, Umwelt oder Stadtentwicklung werden so bei der Grundstücksvergabe berücksichtigt und optimal gesteuert.

In mehreren Schritten durchgeführt, eignen sich die Verfahren auch zur Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern der Politik, Fachämtern und externen Fachleuten, bis hin zur Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern.

# Hohe Qualität oder maximaler Erlös?



Man kann nicht alles haben!

Wie können potente Investorinnen und Investoren sowie gute Architekturbüros gewonnen werden?  
Wie kann ein überzogener Preiswettbewerb vermieden werden?  
Auswahl und Ausgestaltung des Verfahrens sind hierfür der Schlüssel!

In der Praxis hat sich bewährt, den Grundstückspreis durch unabhängige Sachverständige ermitteln zu lassen und als Festpreis vorzugeben. So kann sich der Wettbewerb ausschließlich auf die Qualität konzentrieren – Städtebau, Funktion und Architektur, wohnungspolitische und ökologische Vorgaben stehen im Vordergrund.

Lässt sich ein Kaufpreiswettbewerb nicht vermeiden, sollte er begrenzt und der Qualität ein deutliches Übergewicht eingeräumt werden.  
Sonst verhindert der höhere Kaufpreis die bessere Qualität.

# Was ist wie wichtig?



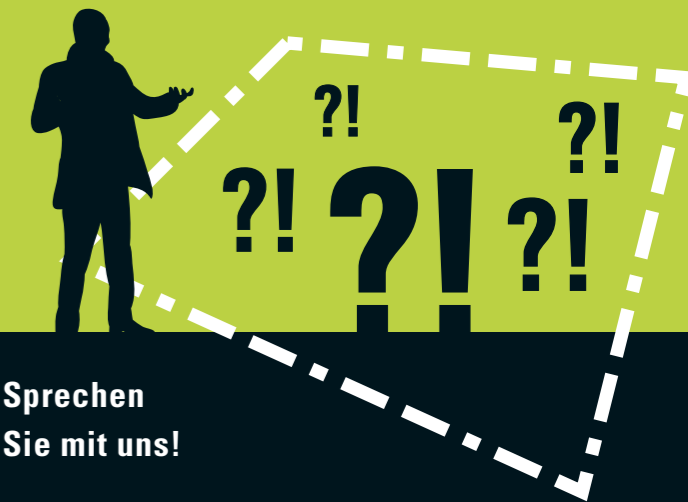
Klare Vorgaben für erfolgreiche Verfahren!

Die Bereiche Städtebau, Quartier, Funktion, Architektur und Energie, Ökologie, Verkehr sowie Wohnungspolitik sollten bei der Investorensuche im Fokus stehen – durch Gewichtungen können Schwerpunkte und Akzente gesetzt werden. Grundlage hierfür können Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen oder Verkehrswertermittlungen sein. Häufig macht es Sinn, dies gemeinsam mit Fachleuten durchzuführen.

Ausgewogene, realistische und klare Vorgaben sind die Grundlagen eines erfolgreichen Verfahrens. Beste Ergebnisse liefert ein Verfahren meist dann, wenn durch eine breite Beteiligung von Investoren und Architekturbüros eine ausreichende Auswahl an Entwürfen angeboten wird. Voraussetzung sind faire, attraktive Bedingungen hinsichtlich Vergütung und/oder Auftragszusage.

Investorenverfahren sind anspruchsvoll, inhaltlich und formal. Lassen Sie sich von einem erfahrenen Verfahrensbetreuer beraten!

# Und wie geht es jetzt weiter?



Sprechen Sie mit uns!

Für ein persönliches Gespräch stehen Ihnen regionale Beraterinnen und Berater in den vier Kammerbezirken Stuttgart, Karlsruhe, Tübingen und Freiburg zur Verfügung oder Sie wenden sich an unsere Landesgeschäftsstelle:

Thomas Treitz  
Recht und Wettbewerb  
Tel. 0711 2196-209, thomas.treitz@akbw.de

Gabriele Magg  
Recht und Wettbewerb  
Tel. 0711 2196-132, gabriele.magg@akbw.de

Weitere Informationen: [www.akbw.de/recht/vergabe-und-wettbewerb](http://www.akbw.de/recht/vergabe-und-wettbewerb)

# Beispielhafte Investorenprojekte

## Wohnen für Alle, Fellbach-Schmid

<b>Ausloberin</b>	Stadt Fellbach
<b>Investor</b>	Siedlungswerk GmbH, Stuttgart
<b>Architekt</b>	a+r Architekten GmbH, Stuttgart
<b>Baubeginn</b>	August 2018
<b>Nutzung</b>	18 Eigentumswohnungen, 35 geförderte Wohnungen, und 17 Wohnungen subventioniert für Familien
<b>Verfahren</b>	2017, Investorenauswahlverfahren

## Vincentius Areal, Konstanz

<b>Ausloberin</b>	Vincentius AG / Stadt Konstanz
<b>Investor</b>	LBBW Immobilien
<b>Architekt</b>	Jo Franzke Generalplaner
<b>Baubeginn</b>	2017
<b>Nutzung</b>	Wohnen (10.000 m <sup>2</sup> BGF), Gewerbe (400 m <sup>2</sup> BGF)
<b>Verfahren</b>	Investoren- und Architektenwettbewerb, 30 Teilnehmer

## Schelmenäcker, Leinfelden-Echterdingen

<b>Ausloberin</b>	Stadt Leinfelden-Echterdingen
<b>Investoren</b>	Siedlungswerk GmbH, Stuttgart   pro.b, Berlin
<b>Architekten</b>	Hähnig + Gemmeke Architekten, Tübingen SESA Architekten, Stuttgart
<b>Nutzung</b>	Wohnen (23.000 m <sup>2</sup> BGF), Gewerbe (3.600 m <sup>2</sup> BGF)
<b>Verfahren</b>	2017/18, Investoren- und Architektenwettbewerb, 20 Teilnehmer

## Bismarkstraße 34 + 36, Schwaikheim

<b>Ausloberin</b>	Gemeinde Schwaikheim
<b>Investoren</b>	Siedlungswerk GmbH, Stuttgart
<b>Architekten</b>	Arrg Architektengruppe Kist Waldmann & Partner, Stuttgart und rüdenauer-architektur, Stuttgart
<b>Nutzung</b>	Wohnen (ca. 35 WE / ca. 6.000 m <sup>2</sup> BGF)
<b>Verfahren</b>	2018, Investoren- und Planungswettbewerb (Konzeptverfahren), 6 Teilnehmer



## Gemeinsam zum besten Ergebnis



Architektenkammer  
Baden-Württemberg

Die Stadt Fellbach suchte als Eigentümerin eines Areals einen Investor, um auf dem Grundstück für das Projekt „Wohnen für Alle“ sowohl geförderten Wohnraum als auch weitere subventionierte Mietwohnmodelle sowie Eigentumswohnungen als gemischtes Quartier zu realisieren.

Für die geförderten Wohnungen (50 % der Gesamtwohnungen) erhält die Stadt Fellbach Belegungsrechte. Die Flächenanteile für den geförderten und subventionierten Wohnraum wurde im Erbbaurecht vergeben.

Nach einem Teilnahmewettbewerb wurden vier Bietergemeinschaften zur weiteren Planung zugelassen. Die Planung erfolgte auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs. Die Bietergemeinschaften reichten jeweils eine Planung und ein Kaufpreisangebot ein.

Im anschließenden Verhandlungsverfahren erfolgte der Zuschlag für die beste Gesamtlösung.

Ziel des Verfahrens war die Veräußerung des innerstädtischen Grundstücks zu einem angemessenen Kaufpreis als Refinanzierung des Folgeprojekts. Gleichzeitig sollte das Grundstück mit einem hochwertigen Städte- und Wohnungsbau entwickelt, der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten und das Handlungsprogramm Wohnen mit 30 Prozent sozial gebundenem Wohnungsbau umgesetzt werden.

Beim Investoren- und Architektenwettbewerb waren in einem Teilnahmeverfahren 30 Teilnehmer zugelassen. Die Teams aus Architekten und Investoren reichten Wettbewerbsentwürfe und indikative Kaufpreisangebote ein. Nach einer Überarbeitung der Preisträgerarbeiten schloss das abschließende Verhandlungsverfahren mit den beiden verbliebenen Preisträgern an. Die Fertigstellung des Projekts erfolgt 2019.

Weitere Informationen: [www.akbw.de/recht/vergabe-und-wettbewerb](http://www.akbw.de/recht/vergabe-und-wettbewerb)

Für das Plangebiet Schelmenäcker wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der als Grundlage für den Investoren- und Architektenwettbewerb diente. 20 Teams aus Architekten und Investoren entwickelten Entwürfe und Konzepte zur sozialen Bindung. Als Mindestanforderung waren 30 % geförderte Wohnungen, 10 % preisgedämpfte Wohnungen in Miete, 10 % preisgedämpfte Wohnungen in Eigentum und 65 % Familienwohnen vorgegeben. Weitergehende Angebote wurden in der Wertung berücksichtigt.

Durch die Vorgabe eines Festpreises für die Grundstücke konnte ein reiner Qualitätswettbewerb hinsichtlich der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie der Qualität des sozialen Konzeptes durchgeführt werden, die beide gleich gewichtet waren.

Nach Architektenwettbewerb und Überprüfung der Weiterentwicklungsfähigkeit folgt das Verhandlungsverfahren mit zwei Bietern.

Ziel des Verfahrens war es, ein städtebauliches, architektonisches Konzept für das zur Verfügung stehende Grundstück zu erhalten. Dabei sollten mit einem Anteil von mindestens 20 % förderfähigen Wohnungen und 65 % Familien-Wohnungen insbesondere auch soziale Aspekte berücksichtigt werden. Die Kriterien Städtebau, Architektur und soziale Bindung wurden insgesamt mit 60 %, der Kaufpreis mit 40 % gewichtet.

Insgesamt bewarben sich sechs Teams aus Investoren und Architekten. Alle sechs Teams reichten ein Planungskonzept und ein indikatives Angebot ein. Nach der Bewertung durch die Jury, bestehend aus dem Gemeinderat und externen Fachleuten, schloss das Verhandlungsverfahren an.