

Bochumer
Allianz für
Wohnen

 BOCHUM

Dieses Grundstück ist
zu verkaufen

Nähere Informationen unter www.bochum.de/grundstuecke

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht
Stadt Bochum
Amt 62.3
44777 Bochum
Telefon 0234/910-2901
grundstuecke@bochum.de

Quelle: Stadt Bochum

Workshop „Vergabe von Grundstücken“

Dokumentation

**02.10.2025, WerkRaum der GLS Bank,
Bochum**

Ablauf

- > Begrüßung
- > Vergabe von Grundstücken durch die Stadt Bochum
Inhaltlicher Input durch die Verwaltung
- > Hinweise und Anregungen zu Vergabeverfahren
Vorstellung der Ergebnisse des Thementeam
- > Wie könnten die kommunalen Vergabeverfahren in Bochum optimiert werden?
Austausch in Gruppen
- > Zusammenfassung der Ergebnisse
- > Fazit und Ausblick

Moderation: Kai Müller

Begrüßung

Als Gastgeberin des WerkRaums begrüßte Helene Nietert von der GLS Bank die Anwesenden der Allianz für Wohnen, die sich zum ersten Mal in den Räumen der GLS Bank getroffen hat.

Kai Müller (Leiter der Abteilung Wohnen und Projekte im Amt für Stadtplanung und Wohnen) begrüßte ebenfalls alle anwesenden Allianzpartnerinnen und -partner. Das Thema „Vergabe von Grundstücken“ wurde im Allianz-Forum 2024 von den Allianzmitgliedern auf die Agenda für das Jahr 2025 gewählt.

Ein dort gegründetes Thementeam hat Hinweise und Anmerkungen zu Vergabeverfahren der Stadt Bochum erarbeitet, welche es im weiteren Verlauf des Workshops vorstellte. Die umfangreichen Hinweise aus dem Thementeam bildeten die Grundlage für die Vorbereitung des heutigen Austauschs. Der Workshop sollte dazu dienen, die Anregungen in der gesamten Gruppe und aus unterschiedlichen Perspektiven zu beleuchten und schlussendlich Wege zur Optimierung der kommunalen Vergabeverfahren zu entwickeln.



Vergabe von Grundstücken durch die Stadt Bochum

Inhaltlicher Input durch Ingbert Ridder, Leitung des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster der Stadt Bochum

Ingbert Ridder berichtete zum Hintergrund der Vergabeverfahren in Bochum. Für die Ausgestaltung dieser ist die Fragestellung wichtig, wie die Vergabe und Vermarktung von Grundstücken zur Entwicklung des Wohnungsmarkts beitragen können und wie sie der Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt dienlich sein können. Die Stadt Bochum ist dabei grundsätzlich bemüht, aus ihrer Erfahrung zu lernen und neue Wege zu erproben.

Herr Ridder erläuterte die gesetzlichen Grundlagen für die Vergabe von Grundstücken sowie die unterschiedlichen Vermarktungsverfahren der Stadt Bochum. Bei Bestgebotsverfahren, welche heute im Fokus der Diskussion stehen sollen, wird

der Zuschlag nicht nach dem höchsten Preis, sondern nach dem besten Konzept erteilt. Im Unterschied zu klassischen Konzeptvergaben geht ein Kaufpreisgebot als Bewertungskriterium in die Gesamtbewertung mit ein, eine Jury bestimmt das insgesamt überzeugendste Angebot (=Bestgebot). Dabei bewegt es sich im folgenden Spannungsfeld: Es soll so wenig Aufwand wie möglich auf Seiten der Bewerbenden verursacht werden und dabei jedoch so viele Unterlagen wie nötig eingefordert werden, um zu einer fundierten Entscheidungsfindung zu gelangen. Mit diesen sowie mit weiteren Herausforderungen, die im Folgenden durch das Thementeam dargestellt werden, beschäftigt sich der heutige Austausch.

STADT BOCHUM

Vergabe von Grundstücken durch die Stadt Bochum

Allianz-Workshop am 02.10.2025

STADT BOCHUM

Rechtliche Grundlagen für die Vergabe von Grundstücken

- Verfahrensgrundsätze für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum**
Grundstücksrichtlinien vom 02. Februar 2012 in der Fassung des Änderungsbeschlusses des Rates der Stadt Bochum vom 14.12.2023
 - Richtlinie der städtischen Vermarktungsverfahren
 - Grundlage u.a. für Vertragsbedingungen, Bewerberauswahl und Kaufpreisfindung
 - Regeln die transparente und sozial orientierte Vergabe von Grundstücken
- Neuausrichtung der Bodenpolitik und Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht**
Beschlussvorlage 20210247
 - Gebote (Preise) spielen eine untergeordnete Rolle, Fokus liegt auf Qualität der Konzepte
 - Besondere Berücksichtigung sozial orientierter Wohnformen

Ingbert Ridder - Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster | 02. Oktober 2025 | 2

STADT BOCHUM

Vermarktungsverfahren

- A Veröffentlichung nach dem Kriterienkatalog
- B Veröffentlichung zum Höchstgebot
- C Veröffentlichung als Interessenten-/ Investorenaufruf (z. B. **Bestgebotsverfahren**)
- D Individuelle Grundstücksgeschäfte ohne Ausschreibung
- E Auktionen/Versteigerungen/Maklerbeauftragung ohne Wirtschaftsförderungsgrundstücke

Ingbert Ridder - Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster | 02. Oktober 2025 | 3

STADT BOCHUM

Bestgebotsverfahren

Was ist das?

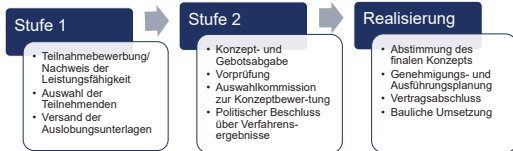
- Verfahren, das den Zuschlag nicht nach dem höchsten Preis, sondern nach dem besten Konzept erteilt.
- Bestes Konzept = Zielvorstellungen der Stadt Bochum bestmöglich erfüllt
- Es handelt sich ausdrücklich nicht um einen Architektur- oder Planungswettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW)

Wann wird es angewendet?

- Zur Erfüllung höherer Projektansprüche durch die Teilnehmenden, wie z.B.
 - Erhöhung der städtebaulichen Qualität
 - Berücksichtigung von Anforderungen an die Grundstücksnutzung
 - Erfüllung besonderer Belange der Grundstücksentwicklung
 - ...

Ingbert Ridder - Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster | 02. Oktober 2025 | 4

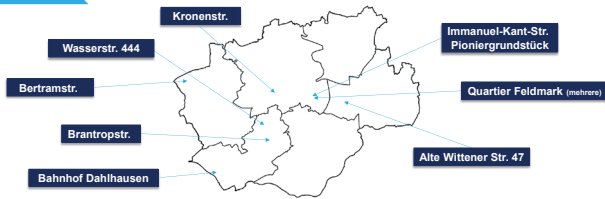
Ablauf von Bestgebotsverfahren



Ablauf von



Bestgebots- & Interessensbekundungsverfahren



Wir freuen uns auf Ihre Ideen!

Stadt Bochum
Willy-Brandt-Platz 2-6
44777 Bochum

Ingbert Ridder
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
T +49 234 910-3800

Hinweise und Anregungen zu Vergabeverfahren

Vorstellung der Ergebnisse des Thementeam

Die Themengruppe wurde vertreten durch den Gemeinnützigen Wohnungsverein zu Bochum (Herr Heimbucher und Herr Knibbe), den Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (Herr Wüllner) und die Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft (Herr Sepan). Die Gruppe hat sich in den vergangenen Wochen mit unterschiedlichen laufenden und abgeschlossenen Vergabeverfahren in Bochum beschäftigt und Hinweise und Anregungen formuliert, wie die künftige Ausgestaltung von Bestgebotsverfahren verbessert werden könnte. Dies wurde in vier Themenblöcke eingeteilt.

Zum einen geht es um den hohen Bearbeitungsaufwand, den eine Teilnahme am Verfahren erfordert. Hier ist die Forderung, die einzureichenden Unterlagen auf das Wesentliche zur Entscheidungsfindung zu reduzieren und von Planungsdetails, wie beispielsweise bei Verfahren am Ostpark gefordert, abzusehen. Die Frage, wie und worauf die Anforderungen reduziert werden können, ohne die Entscheidungsgrundlage zu schmälern, soll im weiteren Austausch geklärt werden.



Der zweite Themenblock beschäftigt sich mit der Transparenz der Verfahren. Hier sieht das Thementeam Optimierungsbedarf bei der Ausgestaltung und Kommunikation der Bewertungskriterien im Vorfeld und bei der Rückmeldung nach Abschluss des Verfahrens. Momentan erhalten Teilnehmende im Nachgang ein kurzes inhaltliches Feedback, welches keine Rückschlüsse auf die Platzierung im Gesamtverfahren, den Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien im Detail und auch keine Informationen über die Beiträge der Konkurrenz zulässt. Hier sollen konkrete Lösungsvorschläge in der Gruppenarbeit entwickelt werden.

Zudem wird eine frühzeitige Einbindung von Investoren als sinnvoll erachtet. So hat es Verfahren gegeben, in denen sehr viele (bauliche) Rahmenbedingungen schon

beschlossen und vorgegeben waren, dies in der praktischen Umsetzung jedoch zu großen Schwierigkeiten geführt hat. Hier soll diskutiert werden, wie eine frühzeitige Einbindung gelingen kann, ohne dass sie aufgrund von Bearbeitungs- und Zeitaufwand zu Lasten der Investoren geht.

Der letzte Themenblock „Weitere Anregungen“ wirft die Frage auf, welche Möglichkeiten oder Instrumente genutzt werden können, um präventiv zu wirken bzw. zu ahnden, wenn der Erstplatzierte in der Umsetzung substanziell vom eingereichten Beitrag/Entwurf abweicht. Zudem soll diskutiert werden, ob und wie regionale oder genossenschaftliche Investoren positiv gewichtet werden können und ob bzw. wie sehr der Preis in die Gewichtung fallen sollte.

Allianz-Workshop zum Thema "Vergabe von Grundstücken"

Themengruppe vertreten durch



Allianz-Workshop

Vergabe von Grundstücken

02.10.2025

1. Bearbeitungsaufwand bei Wettbewerbsverfahren

- Der hohe Aufwand sowie die damit verbundenen Kosten führen dazu, dass sich potenzielle Investoren zunehmend zurückziehen.
- Die Anforderungen sollten auf das Wesentliche zur Entscheidungsfindung reduziert werden – beispielsweise Verzicht auf aufwändige Visualisierungen oder detaillierte Grundrisse und Berechnungen die annähernd Bauantragsstand benötigen. Auch Planungsdetails, die typischerweise erst in späteren Planungsphasen relevant werden, sollten nicht vorab gefordert werden.
- Im Anforderungskatalog sollten starre Vorgaben eher vermieden werden, z. B. Vorgaben zur Fassadengestaltung oder zu Materialien, sofern diese nicht im B-Plan festgeschrieben sind.

Allianz-Workshop – Vergabe von Grundstücken – 02.10.2025



2. Transparenz des Verfahrens

- Wettbewerbsteilnehmer sollten nach Abschluss des Verfahrens eine Rückmeldung erhalten, warum ihr Entwurf nicht berücksichtigt wurde – idealerweise mit einer nachvollziehbaren Begründung zur Bewertung und Platzierung. Die eingereichten Bewerbungen sollten allen Teilnehmern zugänglich sein, bzw. grundsätzlich öffentlich gemacht werden.
- Die Bewertungsmatrix sowie die Bepunktung der Bewertungskriterien sollten gemeinsam mit dem Anforderungskatalog veröffentlicht und klar strukturiert sowie unmissverständlich aufbereitet sein.
- Die Zusammensetzung der Jury sollte bereits zum Start des Interessenbekundungsverfahrens benannt werden und möglichst unterschiedliche Fachrichtungen abbilden. Analog zum Gestaltungsbeirat sollte die Jury aus städtischen und externen Fachplanern/innen zusammengesetzt werden.

Allianz-Workshop – Vergabe von Grundstücken – 02.10.2025



3. Frühzeitige Einbindung von Investoren

- Bereits in frühen Phasen der städtischen Vorplanungen sollten potenzielle Investoren und / oder externe Fachplaner/innen eingebunden werden.
- Der Austausch zwischen Stadt und Investoren sollte zielgerichtet und fachlich fundiert erfolgen.

Allianz-Workshop – Vergabe von Grundstücken – 02.10.2025



4. Weitere Anregungen

- Klarstellung, wie, wann, durch wen und mit welchen Konsequenzen die Einhaltung der Vertragsinhalte nach dem Grundstücksverkauf überprüft wird.
- Regionale und genossenschaftliche Investoren, sollten aufgrund ihrer langfristigen Bindung an die Stadt in der Bewertungsmatrix nachvollziehbar positiv gewichtet werden.
- Der Grundstückskaufpreis sollte von der Stadt vorgegeben werden; die Vergabe nicht an ein „Höchstgebot“ gekoppelt sein. Eine faire Vergabe sollte spekulative Absichten ausschließen.
- Es sollte am gesetzlichen Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) festgehalten und keine darüber hinausgehenden Anforderungen gestellt werden. Die Initiative „Praxispfad zur CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ zeigt auf, dass überzogene Standards oft in keinem angemessenen Verhältnis zu den realen Einsparungen stehen.

Allianz-Workshop – Vergabe von Grundstücken – 02.10.2025



Wie könnten die kommunalen Vergabeverfahren in Bochum optimiert werden? – Austausch in Gruppen

Die Fragen, die sich aus den Hinweisen des Thementeam ergaben, wurden anschließend in einer Gruppenarbeit von zwei Gruppen diskutiert. Die Teilnehmenden ordneten sich frei den Gruppen zu, jeweils unterstützt durch Vertreter*Innen der Verwaltung sowie des Thementeam, sodass zwei sehr durchmischte Gruppen etwa 60 Minuten in den Austausch traten.

Die Herangehensweise wurde dabei ebenfalls den Gruppen überlassen, so entwickelten sich zwei unterschiedliche Diskussionen. Die Ergebnisse wurden im Anschluss von einer Person aus der Gruppe vor dem Plenum vorgestellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse Gruppe 1

Im Sinne der Transparenz sollte ein klar definierter Kriterienkatalog inkl. Gewichtung Teil der Vergabe sein und den Teilnehmenden zugänglich sein. Die Dokumentation sollte nachvollziehbar sein, und nach Einholung der Zustimmung, allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt werden.

Die Gruppe war sich einig, dass Kriterien nach Möglichkeit objektiv messbar sein sollten. Dies ist in der Praxis jedoch herausfordernd, da z.B. die architektonische Gestaltqualität immer auch subjektiv betrachtet wird. Bei diesem Ansatz müssten somit weitere Überlegungen folgen. Bei anderen Kriterien gestaltet sich dies einfacher.

So wurde befürwortet, den Mietpreis (Startmiete) als Kriterium mitaufzunehmen. Allerdings stellte sich hier die Frage, in welcher Form dies kontrolliert und eine Überschreitung gegebenenfalls sanktioniert werden kann. Lösungsvorschläge dafür wurden ebenfalls in Gruppe 2 und anschließend im Plenum diskutiert.

Die Gruppe war der Meinung, dass der Kaufpreis nicht bei allen Vergaben als Kriterium gewertet werden sollte, sondern mindestens in bestimmten Fällen fixiert sein sollte. Dies würde der Qualität der eingereichten Beiträge zugutekommen, da es mehr Chancengleichheit verspräche und ein möglichst hohes Kaufpreisgebot auf Kosten einer maximal ausgereizten baulichen Grundstücksausnutzung verhindern könnte.

Bezüglich des Bearbeitungsaufwands wurde überlegt, auf welche Anforderungen verzichtet werden kann. Der Verzicht auf die Detailplanung der Geschosse wurde als möglich erachtet. Stattdessen sollen Aussagen zum Wohnungsmix gemacht und beispielhafte Grundrisse gefordert werden. Auch ein dezidierter Stellplatznachweis war aus Sicht der Gruppe entbehrlich. Als weiteres Argument wurde angebracht, dass sich Grundrisse vom Entwurf bis zur Umsetzung ohnehin in der Praxis häufig ändern. Hier wurde die Frage aufgeworfen, ob die Besetzung der Jury durch mehr Architekt*innen bei der Reduzierung des Detailgrads helfen könnte.

Auf die Frage, wie bei Abweichungen vom ursprünglichen Entwurf in der Umsetzung

reagiert werden soll, wurde eine rote Liste mit Bewerbenden, mit denen schlechte Erfahrungen gemacht wurden zur Diskussion gestellt bzw. die Gabe von Pluspunkten für verlässliche Partner als Idee aufgeworfen. Als schwierig wurde benannt, dass 'ehrliche' Beiträge mit schlechterer Punktzahl bewertet würden als solche, die im Wettbewerb Maximallösungen versprechen. Auch hier konnte die Gruppe keine ultimative Lösung finden.

Die Gruppe sah die Möglichkeit, ausgewählte (Teil-)Grundstücke an lokale Bestandshalter bzw. Genossenschaften bevorzugt zu vergeben. Als Nutzen für die Stadt wurden hier ein größeres Commitment zur Pflege und Weiterentwicklung der Bestände und die (zumindest im Genossenschaftssegment) auf lange Sicht moderate Mietpreisentwicklung genannt.

Das Thema Erbbaurecht wurde von allen Gruppenmitgliedern als Herausforderung betrachtet. Für Bauträger gilt es als k.o.-Kriterium. Auch Genossenschaften sahen Probleme, da das Erbbaurecht irgendwann endet und möglicherweise den Verlust des Grundstücks zur Folge haben könnte. Dies widerspräche dem genossenschaftlichen Gedanken. Hier könnte es aus Sicht der Gruppe helfen, das direkte Gespräch mit lokalen Anbietern oder der Stadt Bochum zu suchen und so Berührungspunkte abzubauen und Verständnis zu fördern. Es gibt durchaus Möglichkeiten, bei denen die Vergabe von Grundstücken in Erbbaurecht an Genossenschaften vereinbar ist.



Gruppe 2

Auch die zweite Gruppe sah im Bereich Kriterienkatalog Anpassungsbedarf: Die Kriterien sollten nachvollziehbar sein und schlank gehalten werden. Eine Qualifizierung der Entwürfe könnte im Anschluss im Genehmigungsverfahren erfolgen. Genau wie Gruppe 1 schlug Gruppe 2 ebenfalls vor, die Bezahlbarkeit als Kriterium hinzuzuziehen. Es sollen Möglichkeiten erörtert werden, im frei finanzierten Segment die Mieten festzuschreiben und eine langfristig niedrige Miete positiv zu werten. Insb. klärungsbedürftig erschien das Vorgehen bei Neuvermietungen, wenn also ein Erstmieter-Haushalt auszieht, da eine langfristige Deckelung des Mietpreises in rechtlicher Hinsicht schwierig erscheint und im frei

finanzierten Bereich auch kaum von der Stadt registrierbar und kontrollierbar wäre.

Bezüglich des Themas Transparenz war sich die Gruppe einig, dass vor allem nach Abschluss des Verfahrens ausführlichere Rückmeldungen an den Bewerberkreis gehen sollten. Alle am Verfahren Teilnehmenden sollten nach Ansicht der Gruppe das individuelle Feedback erhalten, um Learnings der Bieter*innen für künftige Verfahren zu ermöglichen, aber auch die Platzierung innerhalb des Bewerberkreises und die Bewertung der anderen Entwürfe.

Auch in dieser Gruppe wurde das Erbbaurecht kontrovers diskutiert. Die positiven Absichten dahinter wurden befürwortet, die Umsetzung stößt jedoch auch auf Schwierigkeiten. Es wurde vorgeschlagen, sich gute Beispiele anderer Städte anzuschauen, aber auch andere Möglichkeiten für die Einflussnahme auf Mietpreise zu ergründen.

Auf die Frage, wie Investoren frühzeitig in die

Planungen eingebunden werden können, wurde überlegt, ein noch festzulegendes Format zu nutzen, um Projekte im frühen Stadium vorzustellen und zu diskutieren. In der Vergangenheit wurde dies bereits im Rahmen des Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakeure durchgeführt. Daran könnte angeknüpft werden und ein Format innerhalb der Allianz für Wohnen gewählt werden.

Gruppe 1

Wie könnten die kommunalen Vergabeverfahren in Bochum optimiert werden?

PREIS SOLLTE
FIXIERT WERDEN
(= KEIN KRITERIUM)

Leichter Preis bei bestimmten
Verfahren / Zielgruppen
möglich

TRANSPARENZ:
KLAR DEFINIERTER
KRITERIENKATALOG
+ NACHVOLLEHIBARE
DOKUMENTATION

Verstärken die Teilnehmende
-> erhöhte Zuverlässigkeit

ROTE LISTE FÜR
SCHWARZE SCHAFE
ODER
PLUSPUNKT FÜR
VERLÄSSLICHE PARTNER

OBJEKTIVE KRITERIEN,
DIE MESSBAR SIND

VERBESAMERUNG:
• NUR ZERTIFIZIERTE
GRUNDSTÜCKE
• AUSWAHL ZUM
WOHNUNGSMIX ~
• KEIN BEZÜHLTER
STELLPLATZ-
NACHWEIS

Vorsicht auf Detailplanung
der Gewinne möglich
(Wohnungsmix)

VERGABE ANGE-
WÄHLTER (TEIL-)
GRUNDSTÜCKE AN
LOKALE BESTANDU-
HALTER / GENOSSENSCHAFTEN

JURY MIT MEHR
ARCHITEKT * INNEN
BESETZEN, DAMIT
DETAILGRAD REDU-
ZIERT WERDEN KANN?

ERBRAUCHRECHT
IST NICHT GAUGBAR
FÜR BAUTRÄGER

↑
AUCH FÜR GENOSSEN-
SCHAFTEN NICHT
IMMER EINFACH

MIETPREIS ALS
KRITERIUM MIT
AUFNEHMEN

Wie wird die
Wartungskosten Substanz?
oder Kondition?

Fazit und Ausblick

In den Diskussionen wurde deutlich, dass in einigen Themenfeldern unterschiedliche Interessen aufeinandertreffen. Die Vertreter*Innen der Verwaltung nahmen aus den Diskussionen wertvolle Hinweise mit, wo Unzufriedenheiten mit den Bestgebotsverfahren der vergangenen Jahre bestanden. Zugleich machten sie deutlich, dass bereits Anpassungen erfolgt sind.

Der Stadt obliegt große Verantwortung in ihrer Grundstücksvergabe, und zwar nicht nur den höchsten Preis zu erhalten – hier herrschte unter den Anwesenden Konsens. Wenngleich der Wunsch einzelner Teilnehmender nach größeren Freiheiten bei der baulichen Entwicklung von Flächen nachvollziehbar erscheint, muss die Stadt dafür Sorge tragen, dass die in ihrem Besitz befindlichen Flächen bedarfsgerecht entwickelt werden – auch und gerade für Zielgruppen, für welche sich die Wohnraumversorgung derzeit besonders kritisch darstellt.

Auch bestand Einigkeit darüber, dass guter Städtebau und gute Architektur gewürdigt werden sollten. Jedoch wurde auch deutlich, dass die Bezahlbarkeit für die Endnutzer mehr in den Fokus rücken sollte.

Unbestritten ist, dass jedes Grundstück andere Anforderungen und Ansprüche mit sich bringt. Für jedes Verfahren gleichermaßen wichtig ist jedoch die Verbindlichkeit und Nachvollziehbarkeit, vor, während und nach dem Verfahren. Für die Bewertungskriterien bedeutet dies: Besser weniger, dafür aber klar und transparent.

Die Stadt Bochum lernt mit jedem Verfahren dazu, ist aber in gewissen Bereichen an politische Beschlüsse gebunden. Das Feedback aus der Praxis ist daher umso wichtiger als Grundlage für die politischen Beratungen.

Alle gesammelten Ergebnisse aus diesem Workshop werden mitgenommen. In einem Nachfolgetermin werden diese mit dem Thementeam besprochen und auf zentrale Punkte reduziert, welche in künftigen Vergabeverfahren erprobt werden könnten. Hierzu wird es eine Rückmeldung an die gesamte Allianz für Wohnen geben.

Zum Abschluss bedankt sich Kai Müller bei allen Anwesenden für die konstruktive Diskussion und insbesondere bei den Mitgliedern des Thementeam, die sowohl an der Vorbereitung, Durchführung als auch an der Nachbereitung des Workshops maßgeblich beteiligt waren.

Teilnehmende

beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH	Salewski	Dirk
BDA Bochum	Wüllner	Markus
Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG	Banke	Helga
Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH	Missionis-Adams	Antonia
Gem. Wohnungsverein zu Bochum eG	Heimbucher	Micha
Gem. Wohnungsverein zu Bochum eG	Knibbe	Christian
GLS Bank	Nietert	Helene
Immobilien dienst Sparkasse Bochum GmbH	Martin	Andreas
Immobilien dienst Sparkasse Bochum GmbH	Schmidt	Oliver
Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.	Krämer	Martin
Stadt Bochum- Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster	Andrzejewski	Christoph
Stadt Bochum- Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster	Jäger	Lars
Stadt Bochum- Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster	Ridder	Ingbert
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Hoffarth	Eva
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Müller	Kai
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Sender	Jennifer
Stadt Bochum – Amt für Stadtplanung und Wohnen	Wilker	Lisa
VBW Bauen und Wohnen GmbH	Beier	Malte
Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft West mbH	Sepan	Robin

Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
www.bochum.de



**STADT
BOCHUM**

Ergebnisse des Abstimmungsprozesses zum Thema „Vergabe von Grundstücken“ mit der Bochumer Allianz für Wohnen

Zeitraum Juni 2025 - März 2026

Beteiligte:

- Thementeam: Andreas Häcker, Robin Sepan (WILMA Wohnen West Projekte GmbH), Micha Heimbucher, Christian Knibbe (Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG), Markus Wüllner (BDA)
- Stadt Bochum: Ingbert Ridder, Christoph Andrzejewski, Lars Jäger (Amt für Geoinformationen, Liegenschaften und Kataster), Heike Möller, Kai Müller, Eva Hoffarth, Jennifer Sender, Lisa Wilker (Amt für Stadtplanung und Wohnen) sowie
- weitere Mitglieder der Allianz für Wohnen während des Workshops im Oktober 2025

Hintergrund des Abstimmungsprozesses:

Im Allianz-Forum im November 2024 gründete sich zum Thema „Vergabe von Grundstücken“ eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Allianz für Wohnen, bestehend aus Vertretern des BDA, der Wilma GmbH und des GWV. Dieses Thementeam hat in einem ersten Schritt ihrer Gruppenarbeit „Anregungen und Hinweise zur künftigen Ausgestaltung von Verfahren“ entwickelt und diese der Stadt Bochum angereicht. In einem ersten Abstimmungstermin im Juli 2025 zwischen Thementeam und Stadt Bochum wurden diese diskutiert. Der Großteil der Anregungen wurde in einem Workshop im Oktober 2025 eingebracht, der sich an die gesamte Gruppe der Allianz für Wohnen richtete. Ziel dieses Workshops war es, konkrete Lösungsvorschläge für die gemachten Hinweise zu entwickeln (hierzu gibt es eine gesonderte Veranstaltungsdokumentation). Die Ergebnisse des Workshops wurden in weiteren Abstimmungen (sowohl zwischen Stadt und Thementeam als auch stadtverwaltungsintern) auf Umsetzbarkeit geprüft mit folgenden Ergebnissen:

Frühzeitige Einbindung von Investoren

Anregung und Begründung: Bereits in frühen Phasen der städtischen Vorplanungen, in denen noch Gestaltungsspielraum besteht, sollten potenzielle Investoren eingebunden werden, um mögliche Schwierigkeiten in der Umsetzung aufzudecken. Bauträger/Investoren können zudem Hinweise zur Vermarktbarkeit von Grundstücken geben.

Wie kann die frühzeitige Einbindung potenzieller Investoren aussehen?

- Im Rahmen eines noch zu konzipierenden Allianz-für-Wohnen-Formats sollen geeignete Projekte vorgestellt und diskutiert werden.

Bearbeitungsaufwand bei Wettbewerbsverfahren:

Anregung und Begründung: Die Anforderungen an die Abgabeleistung sollten auf das Wesentliche zur Entscheidungsfindung reduziert werden. Der hohe Aufwand sowie die damit verbundenen Kosten führen dazu, dass sich potenzielle Investoren zurückziehen.

- Es sollen Abgabeleistungen von der Qualität und dem Ausmaß gefordert werden, die nötig sind, um eine faire Bewertung der Beiträge herbeizuführen.
- Beispiel Grundrisse: Prinzipiell werden schematische Grundrisse im Maßstab 1:200 als notwendig erachtet, um den Entwurf hinsichtlich seiner Passgenauigkeit zum Standort bewerten zu können (z.B. in Hinsicht auf eine mögliche Nutzungsmischung und/oder den Wohnungsmix). Diese sollen eine grobe Vorstellung von der inneren Aufteilung des/der Gebäude/s und vom Verhältnis des Inneren zum Äußeren geben.
- Der Umfang der Abgabeleistungen hat sich zudem an der Eigenart des betreffenden Grundstückes zu orientieren: Handelt es sich z.B. um eine Liegenschaft in prominenter stadträumlicher Lage, dann rechtfertigt dies umfassendere Abgabeleistungen.

Bewertungskriterium Genossenschaften

Anregung und Begründung: Regionale oder genossenschaftliche Investoren sollen aufgrund ihrer langfristigen Bindung an die Stadt in Vergabeverfahren positiv gewichtet werden.

Sollten regionale oder genossenschaftliche Investoren positiv gewichtet werden? Wenn ja, wie?

- Es ist denkbar, bestimmte Grundstücke (oder anteilige Flächen) vorab Genossenschaften anzubieten. Erfolgt innerhalb einer definierten Frist keine positive Rückmeldung, wird die Vergabe für einen größeren Kreis potenzieller Interessenten geöffnet.

Da der Begriff der Regionalität schwer einzugrenzen ist, kann diese schwerlich als Kriterium in einem Vergabeverfahren berücksichtigt werden.

Bewertungskriterium Grundstückspreis

Anregung und Begründung: Der Grundstückspreis sollte von der Stadt vorgegeben werden, um auszuschließen, dass die Qualität des Entwurfs zugunsten eines hohen Gebots sinkt.

Sollte ein Festpreis die Forderung der Abgabe eines Höchstgebots ersetzen?

- Vorbehaltlich der politischen Beschlussfassung soll in künftig startenden Vergabeverfahren ein Festpreis zu Grunde gelegt werden. Die Angabe eines Gebots für den Grundstückspreis ist nicht weiter erforderlich und fließt nicht mehr als Bewertungskriterium in die Entscheidung ein.
- Aufgrund des Wegfalls des Preisgebots als Kriterium wird künftig der Begriff „Konzeptvergabe“ als Standard gewählt (anstelle von „Bestgebotsverfahren“).

Bewertungskriterium Höhe der (Start-)Miete

Anregung und Begründung: Zur Schaffung und Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum sollte die Startmiete als messbares und nachvollziehbares Kriterium in die Bewertung miteinfließen.

Kann/Soll es hier einen weiteren Versuch geben, die Startmiete als messbares Kriterium aufzunehmen?

- Es fehlen praktikable Wege, die Miete langfristig zu sichern bzw. kontrollierbar zu machen. Daher wird diesem Vorschlag nicht gefolgt.

Transparenz zu Beginn der Vergabeverfahren

Anregung und Begründung: Die Bewertungsmatrix sowie die Bepunktung der Kriterien sollten veröffentlicht, klar strukturiert und unmissverständlich aufbereitet sein. Für potenzielle Investoren ist eine hohe Transparenz bezüglich der für die Bewertung maßgeblichen Aspekte wichtig, da sie die Entscheidung zur Teilnahme beeinflusst.

Wie kann eine Bewertungsmatrix inkl. Kriterien aussehen, ohne die Kreativität der Bewerbenden einzuschränken?

- Einige Kriterien sind messbar (z.B. Wohnungsmix oder energetischer Standard), eine Veröffentlichung von Mindeststandards und ggf. 'Pluspunkt'-Ausführungen ist zu prüfen.
- Andere Kriterien (z.B. Architektur) können nicht messbar gemacht werden, hier zählt die qualitative Beurteilung und Gewichtung.
- Es wird einzelfallbezogen geprüft, ob die veröffentlichte Matrix in Hinsicht auf die messbaren Aspekte (bzw. Pluspunkt-Kriterien) noch weiter konkretisiert/ geschärft werden kann > dies ist aber aus den o.g. Gründen nicht für die komplette Matrix umsetzbar.
- Es muss deutlich werden, was für den Standort gewollt ist und was positiv gewichtet wird. Formulierungen werden so klar und deutlich wie möglich gewählt.

Transparenz zum Ende der Vergabeverfahren

Anregung und Begründung: Die Bieter*innen sollten nach Abschluss des Verfahrens eine Rückmeldung erhalten, warum ihr Entwurf nicht den Zuschlag erhalten hat. Die eingereichten Bewerbungen sollten allen Teilnehmenden zugänglich sein. Dadurch sollen Learnings der Bieter*innen für künftige Verfahren ermöglicht und der Bearbeitungsaufwand zur Teilnahme am Verfahren gewürdigt werden.

Wie sollte nach Abschluss des Verfahrens die Rückmeldung an die Bewerbenden erfolgen?

- Nach Abschluss des Verfahrens wird den Teilnehmenden eine Übersicht aller eingereichten Beiträge zur Verfügung gestellt. Diese Übersicht beinhaltet für jeden Beitrag den Entwurf sowie eine Kurzbewertung in Textform. Das Einverständnis zum Teilen des eigenen Beitrags inkl. Kurzbewertung unter den Teilnehmenden ist Voraussetzung zur Teilnahme am Verfahren.
- Für den eigenen Wettbewerbsbeitrag erhalten die Teilnehmenden zusätzlich eine ausführlichere textliche Ausführung zu den einzelnen bewertungsrelevanten Bausteinen.

Festhalten wesentlicher Inhalte des Entwurfs im Kaufvertrag zur Sicherung der tatsächlichen Umsetzung bzw. Umgang mit Abweichungen

Anregung und Begründung: Es sollte im Vorfeld festgelegt werden, wie die vorgelegten Entwürfe nach Baufertigstellung hinsichtlich der tatsächlichen Umsetzung überprüft werden. Außerdem sollte eine transparente Regelung zur Sanktionierung vorgesehen werden, wenn wesentliche Grundzüge des eingereichten Entwurfs nicht eingehalten werden.

- Die Umsetzung wichtiger Anforderungen (städtebauliche Leitplanken) wird weiterhin vorrangig durch Vorgaben im Bebauungsplan gesichert. Dennoch bietet die Konzeptvergabe Gestaltungsspielräume hinsichtlich der durch die Stadt gesetzten inhaltlichen Kriterien.
- Angaben im Kaufvertrag sind aufwändiger zu prüfen und zu kontrollieren als solche im B-Plan.
- Notwendige Abweichungen sind frühzeitig zu kommunizieren und zu begründen, zumal sie in der Regel nicht erst nach Baufertigstellung, sondern spätestens im Baugenehmigungsverfahren sichtbar werden.
- Es sollte allen Teilnehmenden bewusst sein, dass eingereichte Beiträge verbindlich sind. Bei deutlichen, die Grundzüge des eingereichten Konzeptes betreffenden Abweichungen behält sich die Stadt Bochum die Aufhebung der Vergabeentscheidung vor.