

AUSSCHREIBUNG

Konzeptverfahren Lortzingstraße 8-10, Haydnstraße 37

Stand: 08.08.2025

Ausloberin:

Evangelischer Regionalverband Frankfurt und Offenbach (ERV)
Kurt-Schumacher-Straße 23
60311 Frankfurt am Main

Verantwortlich für die organisatorische Durchführung des Ausschreibungsprozesses und des Auswahlverfahrens:

Abteilung III – Referat Strategisches Immobilienmanagement
Arbeitsbereich Liegenschaften
Herr Jens Rojahn
Rechneigrabenstraße 10
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 2165-1276
E-Mail: konzeptverfahren@ek-ffm-of.de

Inhalt

1. Anlass und Ziel des Verfahrens
2. Art und Gegenstand des Verfahrens
3. Durchführung des Verfahrens
4. Bewerbungsunterlagen/Anforderungen an die Bewerbung
5. Kriterien für die Bewertung/Zusammensetzung des Beirats
6. Zusammensetzung des Auswahlgremiums
7. Anlagen zur Ausschreibung

1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Der Zukunftsprozess „EKHN 2030“ (<https://unsere.ekhn.de/themen/ekhn2030.html>) der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau hat sich unter anderem zum Ziel gesetzt, einen zukunftsfähigen, funktionalen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Gebäudebestand zu erarbeiten. Mit Hilfe des qualitativen Konzentrationsprozesses soll überprüft werden, welche Gebäude zukünftig gemeinsam mit anderen Kirchengemeinden in einem Nachbarschaftsraum oder zivilgesellschaftlichen Partner:innen genutzt werden, welche umgenutzt, rückgebaut, erweitert oder veräußert werden.

Im Zuge dessen hat der Evangelische Regionalverband Frankfurt und Offenbach (ERV) gemeinsam mit der Evangelischen Mirjamgemeinde Offenbach den Beschluss gefasst, das Grundstück in der Lortzingstraße, Ecke Haydnstraße zu betrachten und neu zu planen.

Der ERV möchte bei der Entwicklung und Vermarktung dieser ehemals kirchlich genutzten Liegenschaft neben der wirtschaftlichen Verwertung auch soziale und gesellschaftliche Aspekte stärker berücksichtigen. Auf Grund der einschneidenden kirchlichen und gesellschaftlichen Veränderungen in den kommenden Jahrzehnten, stellt sich jedoch nach wie vor die Herausforderung zur Erwirtschaftung von laufenden Erträgen aus vorhandenem Grundvermögen für die langfristige und nachhaltige Finanzierung kirchlicher Arbeit und der Gebäudeunterhaltung in Frankfurt und Offenbach.

Konkret ist der Abbruch des vorhandenen, stark sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes sowie eine anschließende Neubebauung angedacht. Sofern es der wirtschaftliche Rahmen zulässt, sollen dabei neben der Schaffung von neuem Wohnraum auch kirchlich-soziale Aspekte (Raumbedarf für Kirchengemeindliche Arbeit, Nutzungskonzepte in sozialer Trägerschaft, z.B. durch den Ev. Verein für Jugendsozialarbeit, etc.) sowie Konzeptideen mit Sonderwohnformen (gemeinschaftliches Wohnen) Raum gegeben werden, um eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Standortes und des angrenzenden Quartiers zu ermöglichen.

Auf Grundlage des Beschlusses seines Vorstandes führt der ERV erstmals ein Verfahren zur Vergabe eines Grundstückes nach Konzept durch („Konzeptverfahren“). Hierbei erfolgt die Vergabe nicht in einem Gebotsverfahren zum höchsten Preis, sondern bei feststehendem Preis entlang des Ziels, das beste Konzept zu realisieren.

Zum Thema Konzeptverfahren bietet die „Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen“ und das „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ Interessierten allgemeine Informations- und Beratungsmöglichkeiten.

2. Art und Gegenstand des Verfahrens

Der ERV möchte auf den in ihrem Eigentum befindlichen Flächen in der Lortzingstraße/Ecke Haydnstraße in Offenbach ein Wohnbauprojekt entwickeln, bei dem auch Sonderwohnformen wie „gemeinschaftliches Wohnen“ berücksichtigt werden. Dazu bietet der ERV seine Liegenschaft im Rahmen eines Konzeptverfahrens zivilgesellschaftlichen Initiativen, Baugruppen, Genossenschaften oder anderen engagierten Bestandhaltern der Wohnungswirtschaft ohne Aufforderung eines Preisangebotes an. Das Grundstück soll im Erbbaurecht zu einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4,0 % des Bodenrichtwertes vergeben werden.

Ziel des Verfahrens ist es soziale, ökologische und ökonomische Aspekte zu verbinden und einen Projektpartner/eine Projektgruppe zu ermitteln, der/die einen Erbbaurechtsvertrag mit dem ERV unterzeichnet, ein Neubauvorhaben für Wohnzwecke realisiert und wünschenswerterweise überwiegend selbst bewohnt und nutzt.

Zu den Möglichkeiten der Bebauung des Grundstückes wurde ein Entwurfswettbewerb durchgeführt aus dem das Büro „prosa Architektur + Stadtplanung BDA“ aus Darmstadt als Sieger hervorgegangen ist. Der Entwurf sieht mehrere Wohngebäude für verschiedene Wohnformen, private sowie öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen vor. Da auch die gemeindliche und kirchliche Arbeit an dem Standort weiterhin präsent bleiben soll, sind in der Gebäudestruktur Räumlichkeiten vorzusehen, die durch die Gemeinde langfristig angemietet werden können. Des Weiteren wäre es vorteilhaft, Wohn- und Nutzflächen für verschiedene Projekte und Angebote des Ev. Vereins für Jugendsozialarbeit vorzusehen. Auch diese würden langfristig angemietet und durch Mittel der Stadt Offenbach refinanziert.

Um die Ergebnisse des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs planerisch und baurechtlich zu fixieren, wurde durch den ERV ein Bauvorbescheid bei der Bauaufsicht Offenbach erwirkt. Er bildet die

Rahmenbedingungen der Neubauten hinsichtlich Gebäudestruktur, Bauweise und gemeinschaftlicher Grundrisse ab und stellt die Grundlage für die weitere Bearbeitung und Planung dar. Die relevanten Rahmendaten aus der Bauvoranfrage sind im Exposé zusammengefasst.

Mit der Veröffentlichung und Ausschreibung dieses Konzeptverfahrens werden Bewerber mit innovativen Konzepten für gemeinschaftliche Wohnprojekte für die Umsetzung gesucht.

3. Durchführung des Verfahrens

Die Ausschreibung sowie das Bewerbungsformular werden auf der Internetseite des ERV (www.diakonie-frankfurt-offenbach.de/konzeptverfahren) zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens veröffentlicht.

Der ERV organisiert am **28.08.2025** um 18:00 Uhr eine Informationsveranstaltung. Sie dient dazu, das Exposé vorzustellen und Fragen von Bewerbern und interessierten Projektgruppen zum Verfahren zu hören und zu klären. Die Auftaktveranstaltung findet im Paul-Gerhardt-Haus, Lortzingstraße 10, 63069 Offenbach am Main statt.

Am **01.10.2025** findet um 18:00 Uhr ein Rückfragen-Kolloquium statt. Hier erhalten interessierte Bewerber und Projektgruppen die Möglichkeit, weitere Fragen zum Projekt und zum Bewerbungsverfahren zu stellen. Diese sind spätestens 5 Tage vorher schriftlich einzureichen. Der Termin dient dazu, ausführlicher auf Fragen der Projektgruppen einzugehen. Das Rückfragen-Kolloquium findet im Paul-Gerhardt-Haus, Lortzingstraße 10, 63069 Offenbach am Main statt.

Mit der Veröffentlichung der Unterlagen beginnt das Bewerbungsverfahren. Bewerber und Projektinitiativen (wie z.B. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, o.ä.) haben die Möglichkeit, ihr Konzept für das ausgelobte Projekt zu erarbeiten. Die Bewerbungsfrist endet am **01.12.2025**.

Die Bewerbungen sind ausschließlich digital per E-Mail einzureichen an: konzeptverfahren@ek-ffm-of.de

Abhängig der Anzahl der eingereichten Bewerbungen behält sich der ERV vor eine Vorbewertung anhand eines Kriterienkatalogs durchzuführen, um die aussichtsreichsten Konzepte (max. 5 Bewerbungen) zu identifizieren. Die ausgewählten Bewerber erhalten die Gelegenheit am **15.01.2026** ihr Konzept innerhalb von 30 Minuten persönlich einem „Auswahlgremium“ vorzustellen. Der genaue Zeitplan für die Auswahlgespräche wird den Bewerbern rechtzeitig vom ERV mitgeteilt.

Auf Grundlage der Vorauswahl und der Präsentation trifft das für dieses Verfahren eingerichtete Gremium die Entscheidung zur Auswahl eines Bewerbers/einer Projektinitiative. Das Auswahlgremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzeptes formulieren. In diesem Fall wird hierfür eine angemessene Frist festgelegt.

Mit der ausgewählten Projektinitiative wird ein Vorvertrag geschlossen, der eine sogenannte „Anhandgabe“ vorsieht. In einer Phase von 6-12 Monaten soll dem Vertragspartner Zeit gegeben werden, um den Planungs- und Bauprozess zu vertiefen, die Kosten und deren Finanzierung zu konkretisieren sowie letztendlich einen Erbbaurechtsvertrag mit dem ERV abzuschließen. Für den Vertragsschluss bedarf es eines Beschlusses des Vorstandes des ERV. Außerdem muss der dann geschlossene Vertrag durch das kirchliche Aufsichtsorgan, die Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau, formal genehmigt werden („kirchenaufsichtliche Genehmigung“). Sämtliche dafür notwendigen inhaltlichen und formalen

Voraussetzung sind bereits Bestandteil der Vertragsverhandlungen und werden während der „Anhandgabe“ zwischen den Vertragspartnern (Projektinitiative und ERV) gemeinsam erarbeitet.

Während der „Anhandgabe-Phase“ sind konkrete Meilensteine zu erfüllen, um sicherzustellen, dass die Planung zeitgemäß voranschreitet. Der Zeitrahmen und die Meilensteine werden zwischen der ausgewählten Projektinitiative und dem ERV gemeinsam abgestimmt und festgelegt. Werden dann wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Konzeptes verändert oder Meilensteine nicht erreicht, kann der ERV seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen und die „Anhandgabe“ endet.

Rückfragen zum Verfahren können an den ERV „Abt. III - Strategisches Immobilienmanagement“ gerichtet werden: Herrn Jens Rojahn, Telefon: 069 / 2165-1276, E-Mail: konzeptverfahren@ek-ffm-of.de

Übersicht Verfahrenstermine:

11.08.2025 Veröffentlichung der digitalen Unterlagen

28.08.2025 Informationsveranstaltung 18:00 Uhr – Paul-Gerhardt-Haus, Lortzingstraße 10

01.10.2025 Rückfragen-Kolloquium 18:00 Uhr – Paul-Gerhardt-Haus, Lortzingstraße 10

01.12.2025 Ende Bewerbungsfrist

15.01.2026 Sitzung des Auswahlgremiums mit Präsentation der vorausgewählten Projektgruppen

4. Bewerbungsunterlagen/Anforderungen an die Bewerbung

Projektinitiativen und interessierte Gruppen reichen zur Bewerbung das vorgegebene und von ihnen ausgefüllte Bewerbungsformular per E-Mail an konzeptverfahren@ek-ffm-of.de ein.

Architektonische Entwürfe, die über den Bauvorbescheid hinausgehen, sind nicht gefordert. (Die vorliegende und im Exposé dargestellte Planung mit Grundrissen, Stellplatzanlagen, Außenanlagen, etc. stellt den aktuellen Stand der Überlegungen im Rahmen der Bauvoranfrage dar. Je nach Nutzungskonzept und Projektinitiative sind Veränderungen und Anpassungen denkbar. Eine detaillierte Überarbeitung kann in der „Anhandgabe-Phase“ erfolgen.) Sofern Sie für die Bewerbung relevante Themen grafisch darstellen wollen, werden keine hochwertigen und final ausgearbeiteten Präsentationen erwartet. Für etwaige Darstellungen reichen aussagekräftige Handskizzen, o.ä. Die Form der Darstellung fließt nicht in die Bewertung ein.

Aus den Bewerbungsunterlagen soll hervorgehen, dass die Bewerber die Kriterien des Konzeptverfahrens berücksichtigen, sich mit ihnen auseinandergesetzt haben und diese grundsätzlich erfüllen. Es können ausschließlich Teilnehmer berücksichtigt werden, welche die folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Projektinitiative verfügt bereits über eine Rechtsform oder beabsichtigt, eine solche zu entwickeln, um als juristische Person einen Erbbaurechtsvertrag abschließen zu können.
- Auf dem Areal sollen ausschließlich Mietwohnungen oder gleichwertige Wohnformen entstehen, die durch den Projektinitiative langfristig (mindestens 30 Jahre) im eigenen Anlagebestand bzw. Verwaltung zu halten sind. Veränderungen z.B. Umwandlung in Wohneigentum (Aufteilung nach WEG) sind nicht gestattet. Diese Regelungen sind entsprechende auch in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen.
- Die Projektinitiative erkennt die Grundzüge der vorhandenen Planung nach dem vorliegenden Bauvorbescheid an.

- In mindestens einem Baukörper liegt der Schwerpunkt des Wohnkonzepts im Zusammenleben in der Gemeinschaft (z.B. innovative Wohnformen, Wohngemeinschaften, Gemeinschaftsräume).
- Die Anforderungen der Ev. Mirjamgemeinde werden berücksichtigt. Der Kirchengemeinde werden insgesamt ca. 80-90 m² für die Gemeindenutzung in den kommenden 10 Jahren gegen eine entsprechende Miete zur Verfügung gestellt.
- Das Konzept thematisiert die mögliche Einbettung der Projekte und Angebote des Ev. Vereins für Jugendsozialarbeit.

5. Kriterien für die Bewertung

Anhand folgender gleichgewichteter Kriterien findet, abhängig von der Anzahl der eingegangenen Bewerbungen, eine Vorbewertung statt. Die sich daraus ergebende Auswahl (max. 5 Bewerber) wird dem Auswahlgremium zur Entscheidung vorgelegt.

Die Bewerbungsunterlagen sollen aussagekräftige Informationen zu den folgenden Kriterien enthalten.

Kriterien zur Vorbewertung:

- Stimmiger Gesamteindruck: Das Konzept erscheint insgesamt plausibel und tragfähig. Die Projektinitiative nimmt u.a. auch Stellung zu der Einbindung von Experten oder der geplanten Beteiligung von externen Fachleuten z.B. in den Bereichen Architektur, Planung, Bau, Kosten, Finanzierung, etc.
- Passende Gruppengröße/-struktur: Die aktuelle Größe und Struktur der Projektinitiative passt zu den Rahmenbedingungen des Projekts bzw. es wird nachvollziehbar dargestellt, wie die passende Gruppengröße und Bewohnerstruktur erreicht werden soll.
- Geeignete Rechtsform: Die bestehende oder geplante Rechtsform ermöglicht den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages, bildet ggf. einen Rahmen für die Partizipation der Mitglieder und berücksichtigt die Erfordernisse des ERV.
- Raumprogramm: Die Projektinitiative stellt den Flächenbedarf der zukünftigen Bewohnenden dar und trifft Aussagen zu den Anforderungen des eigenen Wohnprojekts/-konzeptes, der Ev. Mirjamgemeinde (ca. 80-90 m² für Gemeindenutzung), der Projekte und Angebote des Ev. Vereins für Jugendsozialarbeit (Wohn- und Nutzflächen von bis zu 660 m²), ggf. der frei vermieteten Wohnflächen, etc.
- Innovatives Wohnkonzept: Die geplante Wohnform hebt sich in mindestens einem Baukörper von konventionellen Wohnformen dahingehend ab, dass sie das Zusammenleben in Gemeinschaft in den Mittelpunkt stellt.
- Soziales Miteinander: Das Konzept fördert das soziale Miteinander im Projekt, im (Wohn-)Umfeld und führt zu positiven Beiträgen über das Wohnbau-Projekt hinaus (z.B. Zusammenarbeit mit der Ev. Mirjamgemeinde, Einbindung Projekte des Ev. Vereins für Jugendsozialarbeit, etc.)
- Tragfähiges Wirtschaftskonzept: Die Projektinitiative kann die anfallenden Kosten des Projekts grob einschätzen und abbilden (z.B. Finanzierungsansatz, Baukosten, Eigenmittel, Aussagen zur Bonität, Mieterträge, angestrebte Miethöhe, etc.). Darüber hinaus werden Aussagen getroffen zu der langfristigen Bewirtschaftung des Projektes (Eigennutzer, Bestandshalter), der Verwaltung der Wohnungen und der Vorgabe, dass Veränderungen z.B. in Wohneigentum nicht gestattet sind.

Bewertung:

3 Pkt. - Die Bearbeitung ist außergewöhnlich gut, sehr plausibel und nachvollziehbar. Die Umsetzung und das Erreichen des Projektzieles sind überzeugend dargestellt.

2 Pkt. - Die Bearbeitung ist gut und in den Grundzügen nachvollziehbar. Eine Umsetzung und Realisierung der Projektziele scheint grundsätzlich möglich.

1 Pkt. - Eine Bearbeitung ist erfolgt. Es bleibt eine gewisse Unschärfe oder Rückfragen im Zusammenhang mit der Umsetzbarkeit und dem Erreichen des Projektzieles.

0 Pkt. - Die Aufgabe wurde nicht oder nur ungenügend bearbeitet. Die Darstellung lässt erhebliche Zweifel in der Umsetzbarkeit oder beim Erreichen des Projektzieles.

6. Zusammensetzung des Auswahlgremiums

Auf Grundlage der Auswahlkriterien entscheidet ein für dieses Konzeptverfahren eingerichtetes Gremium über die Auswahl einer Projektinitiative und des von ihr eingereichten Konzepts. Das Gremium wählt auch eine Zweitplatzierung aus, die im Fall einer vorzeitigen Beendigung der „Anhandgabe“ nachrückt.

Das Gremium setzt sich aus nachgenannten Vertreter:innen folgender Institutionen zusammen:

- Stadtdekanat Ev. Regionalverband Frankfurt und Offenbach
- Abt. III - Bau, Liegenschaften u. Hausverwaltung des Ev. Regionalverbandes Frankfurt u. Offenbach
- Evangelische Mirjamgemeinde Offenbach am Main
- Amt für Planen und Bauen der Stadt Offenbach am Main
- Expert:in aus der Praxis des gemeinschaftlichen Wohnens

Das „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ und der „Evangelischer Verein für Jugendsozialarbeit e.V.“ nehmen beratend an der Gremiumssitzung teil.

Die Entscheidung ist eine Mehrheitsentscheidung (absolute Mehrheit, also eine Stimme mehr).

Von einer Kontaktaufnahme durch Bewerber:innen mit stimmberechtigten Mitgliedern des Gremiums im Vorfeld der Bewerbung ist abzusehen, weil dies im Rahmen der Auswahl Sitzung als Befangenheit bewertet werden kann.

Rückfragen zum Verfahren können an den ERV „Abt. III - Strategisches Immobilienmanagement“ gerichtet werden:

Herr Jens Rojahn, Telefon: 069 / 2165-1276, E-Mail: immobilien@ek-ffm-of.de

Allgemeine Fragen zum gemeinschaftlichen Wohnen können an die Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen gerichtet werden: Tel. 069/95 92 80 81, E-Mail: info@wohnprojekte-hessen.de

7. Anlagen zur Ausschreibung

Exposé Lortzingstr. 8-10/Haydnstr. 37

Bewerbungsformular