

Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Dokumentation Werkstatt

KONZEPTVERFAHREN



veranstaltet von der Initiative StadtNeudenken
am 14. Januar 2019 in der Stadtwerkstatt Berlin

finanziert durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Dokumentation

Werkstatt Konzeptverfahren

14. Januar 2019
Stadtwerkstatt Berlin

Inhalt

Einleitung	6
Vorwort Martin Schwegmann, Johannes Riedner	7

Forderungskatalog (Synthese)

Kategorie 1: Politische, rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
Kategorie 2: Gesamtplanerische und organisatorische Rahmenbedingungen	10
Kategorie 3: Verfahren vorbereiten	11
Forderungsmatrix	12

Redebeiträge

Begrüßung Katrin Lompscher	16
Konzeptverfahren bundesweit	
Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe Robert Temel	18
Erfahrungen mit Konzeptverfahren: München Natalie Schaller	24
Konzeptverfahren in Berlin	
Status Quo und Ausblick: Konzeptverfahren in Berlin Birgit Möhring	30
Erfahrungen mit Konzeptverfahren: Schöneberger Linse Christian Luchmann	36
Erfahrungen mit Konzeptverfahren: Blumengroßmarkt Andreas Foidl	40
Paneldiskussion Andreas Foidl, Christian Luchmann, Birgit Möhring, Robert Temel Moderation: Andreas Krüger	46

Thementische

Forderungen und Zusammenfassungen

Tisch 1: Flächenverfügbarkeit	52
Tisch 2: Grundlagen	56
Tisch 3: Vielfalt und Balance der Anforderungen	62
Tisch 4: Umsetzung und Verbindlichkeit	66
Teilnehmende	73
Impressum	74

Einleitung

Die vorliegende Dokumentation der Werkstatt Konzeptverfahren vom 14.01.2019 fasst die Ergebnisse der Veranstaltung zusammen und stellt einen weiteren Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten und transparenten Liegenschaftspolitik des Landes Berlin dar. In der Werkstatt wurden mit Blick auf Berlin und andere deutsche Städte der Status quo von Konzeptverfahren erörtert und Erfahrungen aus vergangenen Konzeptverfahren analysiert, um anschließend notwendige Voraussetzungen und Anforderungen für ein zukunftstaugliches *Berliner Modell für Konzeptverfahren* zu erarbeiten.

Hierfür kamen Expert*innen aus der Zivilgesellschaft wie aus den Senatsverwaltungen, Politiker*innen, Genossenschaftler*innen und andere Interessierte in der Stadtwerkstatt Berlin zusammen. Die Werkstatt ist eine Veranstaltung des Runden Tisches Liegenschaftspolitik, der seit 2012 eine unabhängige Plattform aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden und Unternehmen ist. Die Werkstatt Konzeptverfahren knüpft an die Expert*innenwerkstatt Erbbaurecht von Ende 2017 an und wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanziert. Konzeption und Vorbereitung der Werkstatt erfolgten durch die Initiative StadtNeudenken in Zusammenarbeit mit einer am Runden Tisch Liegenschaftspolitik eingerichteten Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertreter*innen der Initiative StadtNeudenken, den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Finanzen, der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM), der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), der Stiftung Zukunft Berlin, dem Bündnis junger Genossenschaften sowie Expert*innen und weiteren Vertreter*innen aus der Zivilgesellschaft.

Am Anfang der Dokumentation findet sich das zentrale Ergebnis der Veranstaltung: Ein Forderungskatalog (ab S. 8), der aus den Diskussionen an den vier Thementischen und den dort erarbeiteten Forderungen und Anregungen synthetisiert wurde. Er soll zentraler Anstoß sein, die dringend notwendigen nächsten Schritte zu unternehmen, um die inhaltlich gesteuerte Vergabe insbesondere von Grundstücken der öffentlichen Hand jenseits von Höchstpreislogiken in Form von Konzeptverfahren in Berlin zu stärken.

Die daran anschließende Dokumentation der Veranstaltung ist, wie die Veranstaltung selbst, in zwei Teile unterteilt: Die Redebeiträge (ab S. 14) geben den Vormittag wieder und der folgende Abschnitt Thementische (ab S. 50) fasst die Diskussionen an den vier Tischen (T1: Flächenverfügbarkeit, T2: Grundlagen, T3: Vielfalt und Balance der Anforderungen und T4: Umsetzung und Verbindlichkeit) am Nachmittag zusammen. Für jeden Tisch werden die zentralen Forderungen, die in den Diskussionen aufgekommen sind, dargestellt.

Die vorliegende Dokumentation erfüllt damit eine zentrale Forderung der Werkstatt: die Sicherung der Ergebnisse der Werkstatt als Grundlage für die darauf aufbauende Kommunikation in die verantwortlichen politischen Ebenen. In den folgenden Schritten wird es darum gehen, die erarbeiteten Forderungen zu qualifizieren und umzusetzen. Dazu kann eine Roadmap für ein *Berliner Modell für Konzeptverfahren* dienen, um die Prüfmeilensteine, Zeitläufe und Zuständigkeiten zu definieren und über deren Umsetzung regelmäßig am Runden Tisch Liegenschaftspolitik zu berichten.

Vorwort

Die Kapitalisierung des Bodens und damit der Verwertungsdruck auf denselben haben sich in den letzten Jahren in Berlin dramatisch verschärft. Gründe dafür gibt es viele, etwa hoher Investitionsdruck in Immobilien aufgrund niedriger Zinsen, eine wachsende Stadtbevölkerung, stetig steigende Baukosten und nicht zuletzt eine langjährige Politik des Verkaufs von landeseigenen Liegenschaften zu Höchstpreisen.

Diese Situation verlangt nach einem Verfahren, welches der Spekulationsspirale entgegenwirkt und die Erschwinglichkeit, Akzeptanz und Qualität der zu erstellenden Quartiere und Bauwerke sichert. Berlin muss sich auf Landes- und Bezirksebene langfristig Gestaltungsspielraum erhalten. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, können und müssen Konzeptverfahren angewandte Praxis in maßgeblichem Umfang werden. Dabei muss eine Balance zwischen Ansprüchen an Konzeptverfahren und Leistbarkeit derselben in Berlin gewahrt bleiben, damit das Instrument, welches bundesweit seit inzwischen gut 10 Jahren in der Erprobung ist, sein volles Potential entfalten kann und zu einer lebenswerten, bezahlbaren und nachhaltigen Stadt beiträgt.

Zu prüfen ist auch, ob sich Konzeptverfahren, neben ihrer Anwendbarkeit zur Vergabe von landeseigenen Liegenschaften, auch auf Liegenschaften in anderen Eigentumsverhältnissen oder Vermietung übertragen lassen.

In einem interdisziplinären und transsektoralen Aushandlungsprozess sollen Analyse und Umsetzung Hand in Hand gehen. Die Stärken des Konzeptverfahrens liegen im transparenten Zusammenspiel von Planungsrechtsschaffung und architektonischer Planungsentwicklung, wobei gemeinsam erzielt Einvernehmen die Rechtssicherheit verbessern und durch rechtzeitige Partizipation die öffentliche Akzeptanz erhöhen kann. Verfahrene Entwicklungen sowie generelle Probleme, etwa bei der Nachverdichtung, können mittels tragfähiger Kompromisse gelöst werden, ohne offensichtliche Fehlentwicklungen zu begünstigen.

Die Werkstatt Konzeptverfahren bot die Möglichkeit, bisherige Erfahrungen mit dem Thema in Berlin zu beleuchten und unter Einbringung einer umfassenden Akteursperspektive Forderungen zur Verbesserung zu formulieren. Es ist eine große Chance für die Stadt, dass für diese Werkstatt und den daran anknüpfenden Prozess alle Seiten zusammenarbeiten. So kann und sollte unbedingt ein tragfähiges Ergebnis entstehen, das seine sinnvolle Anwendung findet.

Der vorliegende Forderungskatalog stellt die Forderungen der vier Thementische der Werkstatt zusammen. Er gliedert sich in 3 Kategorien mit insgesamt 12 Forderungen. Der Forderungskatalog ist das zentrale Ergebnis der Werkstatt Konzeptverfahren und somit nicht zuletzt eine Handlungsaufforderung an Politik, Verwaltung und alle weiteren Akteur*innen, die für die Umsetzung der Forderungen relevant sind. Wir empfehlen dringend, diesen Forderungskatalog im nächsten Schritt operationalisieren und in eine Roadmap übertragen zu lassen – etwa von mandatierten und mit Budget versehenen Akteur*innen aus dem Umfeld der Werkstatt.

Tischreferenz: [T1-F1; T2-E/F] Tisch 1, Forderung F1 und Tisch 2, Forderungen E und F

Kategorie 1: Politische, rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

1. Clusterungsverfahren erweitern und demokratisieren [T1-A]

1.1 Eine umfassende Liegenschaftsclusterung aus einer Hand einrichten [T1-A1]
Ziel: Flächengewinnung

1.2 Liegenschaftsbestände von Gesellschaften in Landes-/Bundeseigentum einbeziehen [T1-A1]
Ziel: Flächengewinnung

1.3 Einrichtung eines zivilgesellschaftlichen Beirats im Portfolioausschuss (z. B. aus dem Kreis des Runden Tisches Liegenschaftspolitik) [T2-F]
Ziel: Transparenz erhöhen

1.4 Steueraus Ausschuss um zivilgesellschaftliche Akteur*innen erweitern [T4-F2]
Ziel: Transparenz erhöhen

2. Bodenspekulation entgegenwirken und Gestaltungsspielräume schaffen [T1-B]

2.1 Instrumente wie Verkaufsverbot, Selbstnutzungs-/Bauverpflichtung nutzen [T1-C3]
Ziel: Verbindlichkeit erhöhen

2.2 Bodenpolitischen Grundsatzbeschluss für strategischen Ankauf erwirken [T1-B1]
Ziel: Flächengewinnung

2.3 Ankaufsmittel aufstocken [T1-B2]
Ziel: Flächengewinnung

3. Landeshaushaltsordnung prüfen und anpassen [T1-F; T1-F1; T2-E; T4-B/C]

Ziel: Verfahren vereinfachen, Verbindlichkeit erhöhen

3.1 Gremienvorbehalt modifizieren [T1-F]

4. Verbindlichkeit in der Entscheidungsfindung stärken [T4-A/B/C]

Ziel: Verfahrenssicherheit stärken und Verfahren verkürzen (Beschleunigung)

- 4.1 Frühe Absprachen mit politischen Entscheider*innen treffen [T4-A]
- 4.2 Politischen Entscheidungen zu Beginn des Verfahrens treffen [T4-A1]
- 4.3 Inhaltliche Ziele des Verfahrens politisch beschließen [T4-B]
- 4.4 Prozess der Verwaltung vertrauensvoll übergeben und „loslassen“ [T4-C]

5. Anwendung von Vergaberecht prüfen [T2-G; T4-J]

Ziel: Verfahren vereinfachen

- 5.1 Mehr Mut: Verlässlichkeit und politische Absicherung nicht durch Anwendung von Vergaberecht, sondern durch Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorfeld sowie mit Politiker*innen besetzten Jurys herstellen [T4-D]
Ziel: Transparenz erhöhen
- 5.2 Nicht-Anwendung von Vergaberecht (Verzicht auf Bauverpflichtung) [T4-E1]
Ziel: Flexibilisierung
- 5.3 Im Rahmen des Vergaberechts so innovativ wie möglich agieren [T4-E2]
Ziel: Flexibilisierung

6. Bezahlbarkeit sichern [T3-A]

Ziel: Vielfalt und Leistbarkeit erhöhen

- 6.1** Festpreis und Bindungsdauer sichern [T3-A1]
- 6.2 Prüfung: Residuale Berechnung des Erbpachtzinses (Festlegung des Erbbauzinses den jeweiligen Anforderungen der Nutzungen entsprechend) [T2-A; T3-A2]
- 6.3 Querfinanzierung durch Kooperation von finanzstärkeren und -schwächeren Akteuren nutzen [T3-A3]
- 6.4 Flexibilisierung und Erweiterung der Subventionsprogramme und -modelle, als Objekt- als auch Subjektförderung [T3-A4]
- 6.5** Kaufpreis als Bewertungskriterium ausschließen [T3-A5]
- 6.6 In der ersten Phase keine Architekt*innenplanungen (nach HOAI) einfordern und Offenheit im Planungsprozess ermöglichen, um Kosten zu sparen (geeignete räumliche Darstellung fordern) [T2-B]

Kategorie 2: Gesamtplanerische und organisatorische Rahmenbedingungen

7. Integriert planen [T1-E]

Ziel: Einbettung von Konzeptverfahren in gesamtstädtische Planung

- 7.1 Kontinuierliche Entwicklung von Grundstücken betreiben [T1-E1]
- 7.2 Bezirksübergreifende Zusammenarbeit stärken [T1-E2]
- 7.3 Nutzungsdurchmischung statt sektoraler Einzelösungen fördern [T1-E4/C4]

7.4 Bedarfsanalyse des Ortes (vgl. ISEK) erstellen [T2-J]

8. Einrichtung einer Koordinierungsstelle (Betreuung vor, während und nach dem Verfahren)

[T1-E3; T2-D; T3-F; T3-H, T4-G4/H]

8.1 Einrichtung eines Koordinationsbüros für die örtliche Gesamtentwicklung (ähnl. Stadtentwicklungsbeauftragten) [T1-E3]

Ziel: Einbettung von Konzeptverfahren in gesamtstädtische Planung

8.2 Zentrale Informationsstelle für Konzeptverfahren schaffen [T2-D]

Ziel: Verfahren vereinfachen

8.3 Internetauftritt bei der zuständigen Verwaltung oder auf eigener Seite für Konzeptverfahren einrichten [T2-D1]

Ziel: Verfahren vereinfachen

8.4 Kommunikation der Verfahrensstände verbessern (im Internet wie auch für Anwohner*innen und Interessierte vor Ort) [T2-4.2]

Ziel: Transparenz erhöhen

8.5 Unterlegenen Bewerber*innen über ein Verfahren hinaus einbinden, um Anreiz zur Teilnahme zu schaffen und Know-How zu binden [T2-C]

Ziel: Verbindlichkeit erhöhen

Kategorie 3: Verfahren vorbereiten

9. Konzeptverfahren modular gestalten [T2-H]

Ziel: Vielfalt und Leisbarkeit gewährleisten

- 9.1 Rechtsform nicht einschränken [T3-E1]
- 9.2 Verfahren ggf. zweistufig anlegen [T3-E2]

10. Programmatische Vorstudie vor dem eigentlichen Verfahren [T3-B]

Ziel: Transparenz und Verbindlichkeit erhöhen

- 10.1 Vorstudien ggf. durch Diskurs- und Dialogwerkstätten ergänzen (abhängig von Grundstücksbedingungen und -größe) [T3-B; T3-J]
- 10.2 Ortsspezifische (+programmatische) Ziele, Verbindlichkeiten und Spielräume konkretisieren [T3-C]
- 10.3 Frühzeitig festlegen, welche Akteur*innen im Projekt beteiligt werden sollen [T3-D]

11. Verfahrensabläufe optimieren und anpassen [T1-C/D]

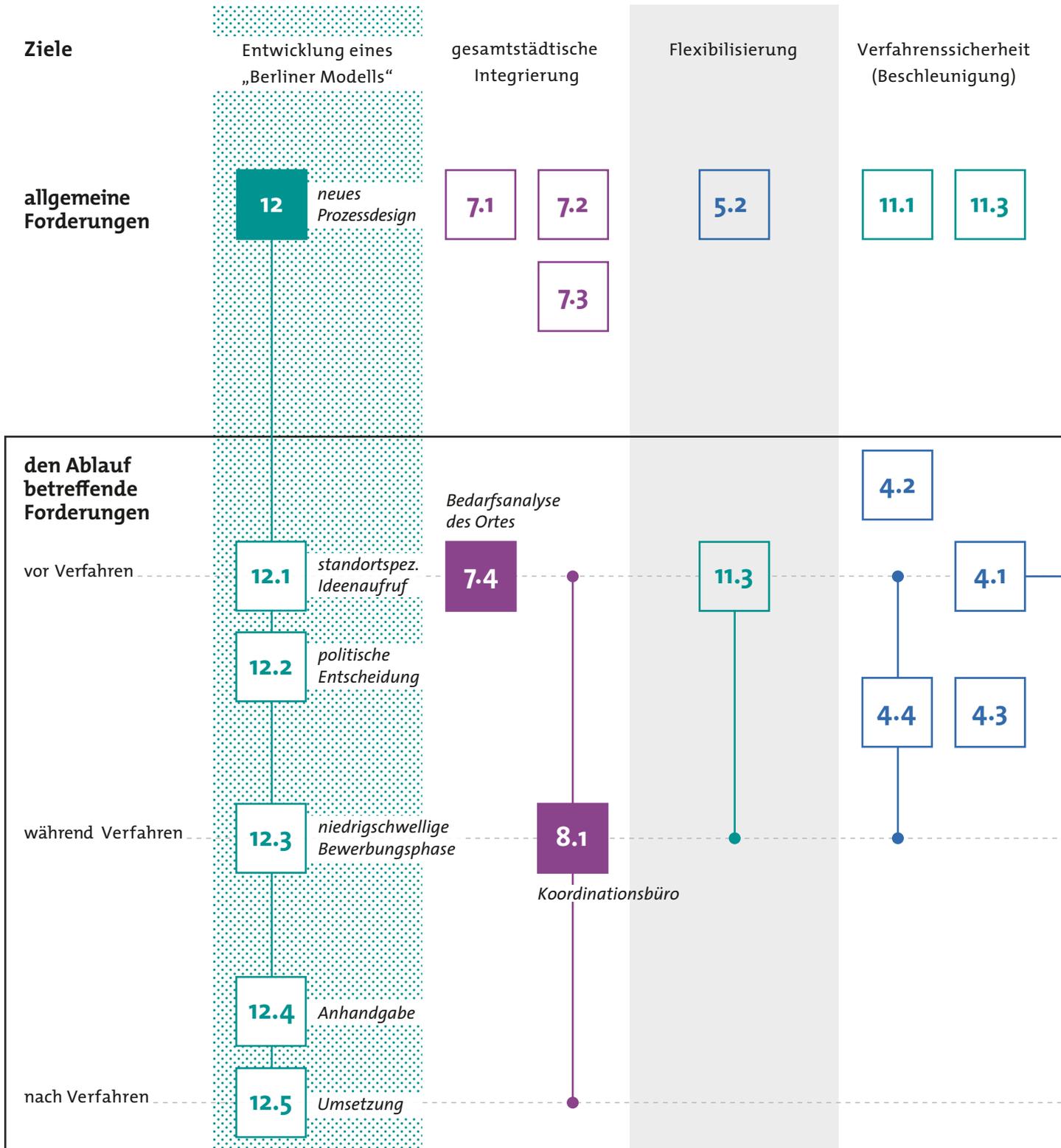
- 11.1 Selbstverpflichtung zur zügigen Umsetzung des Vergabeverfahrens (7-9 Monate) eingehen [T1-C1]
Ziel: Verfahrenssicherheit stärken und Verfahren verkürzen (Beschleunigung)
- 11.2 Bestimmung eines fixen Zeitpunkts für die Vergabe [T1-C2]
Ziel: Verbindlichkeit erhöhen
- 11.3 Revision der Entscheidungsfindungsprozesse: [T1-D]
Ziel: Verfahrenssicherheit stärken und Verfahren verkürzen (Beschleunigung)
 - Frühere Zustimmung im Prozess erreichen oder höhere Tagungsfrequenz für Gremien festlegen, um Vergabe zu beschleunigen [T1-D1/D2]
 - Bei Vergaben ein früheres Votum der beteiligten Ausschüsse anhand von 5 Grundstücken testen [T1-D3; T4-A]
 - Vergabeentscheidung durch direkten Vergleich statt nur mit Punktematrix treffen zur Stärkung der qualitativen Debatte innerhalb der Vergabematrix [T3-G]

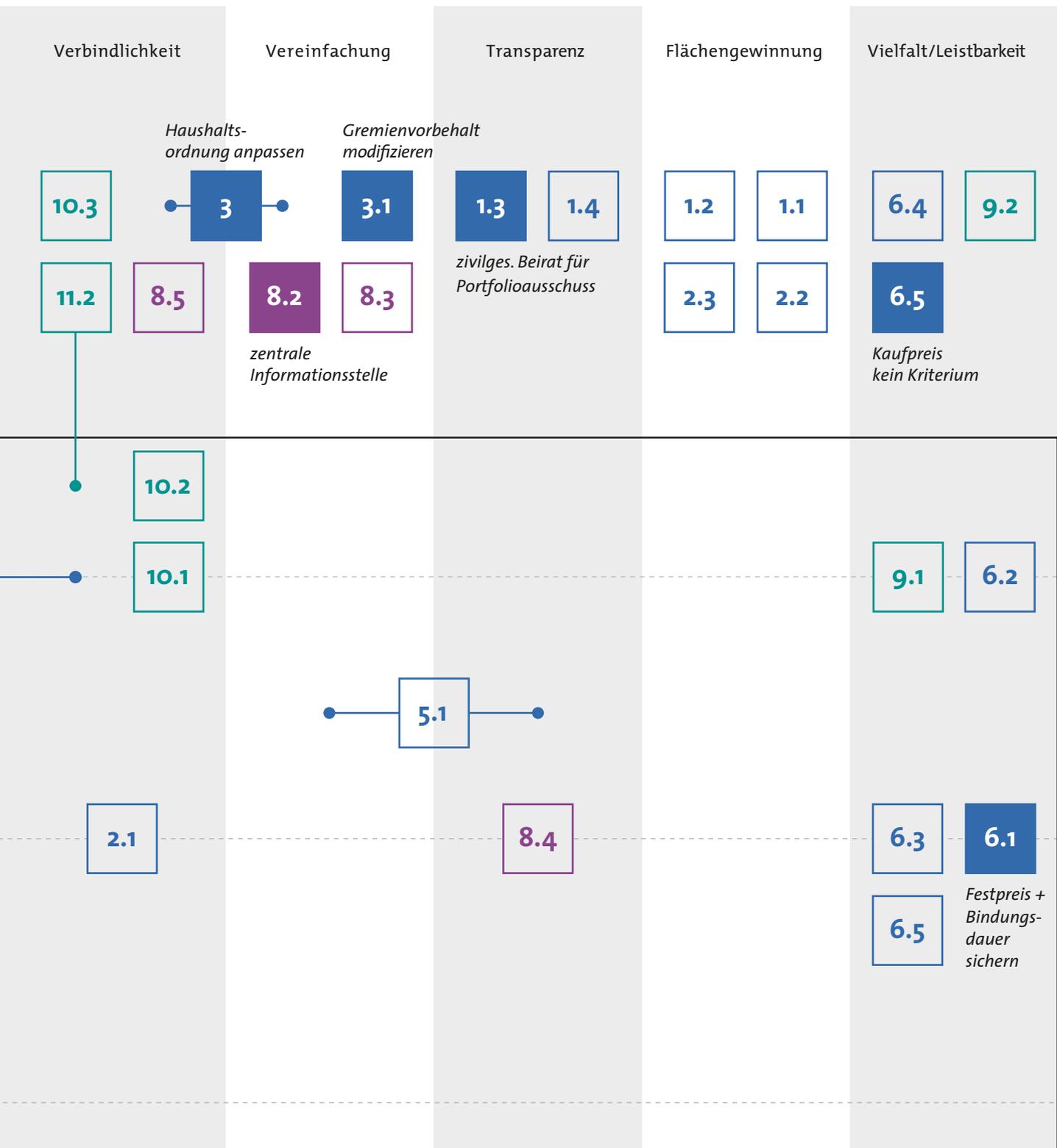
12. Vorschlag für neues Prozessdesign des Verfahrens (5 Schritte): [T4-G]

Ziel: Entwicklung eines Berliner Modells für Konzeptverfahren

- 12.1 Standortspezifischer Ideenaufwurf (Beteiligung, Zieldefinition, Entscheidungsgremienbildung) [T4-G1]
- 12.2 Finale politische Entscheidung: Beschluss in Senat und Abgeordnetenhaus (+BVV) – danach setzt die Autonomie des Verfahrens ein [T4-C/G2]
- 12.3 Niedrigschwellige Bewerbungsphase (Konzepteinreichung): Eine Jury bzw. ein Gremium, in dem neben Fachleuten auch Politik und Verbände personell vertreten sind, entscheidet nach Qualität der eingereichten Konzepte [T4-G3]
- 12.4 Anhandgabe-Phase: Die ausgewählten Bietenden werden bei der Qualifizierung ihres Konzepts begleitet, außerdem findet Qualitätskontrolle statt [T4-G4]
- 12.5 Projektumsetzung [T4-G5]

Forderungsmatrix





- Kat. 1: politische, rechtliche, wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Kat. 2: gesamtplanerische und organisatorische Rahmenbedingungen
- Kat. 3: Verfahren vorbereiten

- ■ ■ Meilenstein-Forderung
- ■ ● übergreifende Forderungen

REDE- BEITRÄGE

Die Redebeiträge wurden während der Veranstaltung aufgezeichnet und anschließend transkribiert und redaktionell nachbereitet. Durch die Sprechenden wurden nachträglich geringfügige Korrekturen oder Änderungen zum besseren Verständnis vorgenommen.





Welche Stadt wollen wir bauen?

zi-Quartier
Kurzvergabe

München Dom
Konzeptstudie



Begrüßung



»Es ist leider heute mein Schicksal, dass ich hier nur begrüßen kann und nur kurz zuhören kann, bevor ich weiter muss. Ich hoffe sehr, dass mir anschließend über eine ertragreiche und ergebnisreiche Veranstaltung berichtet wird. Dies auch, weil wir die Ergebnisse in die Systematisierung unserer Vorgehensweisen einfließen lassen und diese mit Meilensteinen versehen wollen, um uns vergewissern zu können, was wichtig ist.

Zunächst einmal begrüße ich Sie recht herzlich in diesen Räumlichkeiten. Die Stadtwerkstatt Berlin gibt es seit Sommer letzten Jahres. Sie ist eine vom Land Berlin bei der Wohnungsbaugenossenschaft Berlin-Mitte (WBM) für vier Jahre angemietete Räumlichkeit, in der genau solche Veranstaltungen wie diese Werkstatt stattfinden können und sollen. Diese Räumlichkeiten dienen also dazu, Berlin gemeinsam zu gestalten und aus diesem Grund ist es auch einer der besten Orte für die heutige Werkstatt, wo wir genau das tun wollen.

Die Werkstatt Konzeptverfahren ist bereits der zweite Streich im Rahmen der neuen Arbeitsweise des Runden Tisches Liegenschaftspolitik. Die Koalition hat sich im Koalitionsvertrag dazu verpflichtet, den Runden Tisch Liegenschaftspolitik zu qualifizieren und besser zu unterstützen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt dabei mit „Regie-Mitteln“, d. h. mit einer Finanzierung der Koordinierungsstelle und der Co-Finanzierung solcher Veranstaltungen. Selbstverständlich unterstützen wir auch inhaltlich und in der Sache. Denn wir haben ein gemeinsames Interesse, die Berliner Stadtentwicklung gemeinwohlorientiert und partizipativ auszugestalten und die Rahmenbedingungen, die wir dafür brauchen, gemeinsam zu entwickeln.

Nicht nur die Stadt Berlin, sondern alle wachsenden Städte haben ein Flächenproblem. Ich möchte jetzt nicht ausführlich auf die Vergangenheit schauen und auf die Ursachen für diese Situation, die kennen wir alle sehr genau. Weil aber in Berlin eine der Ursachen ist, dass Berlin noch bis 2011 massiv Grundstücke abverkauft hat, besteht eine besondere politische Verantwortung, den Umgang mit den verbliebenen landeseigenen Grundstücken anders zu organisieren. Daran hat die Initiative StadtNeudenken und der von ihr initiierte Runde Tisch Liegenschaftspolitik einen Riesenanteil. Ich möchte immer wieder daran erinnern: Wenn es das Memorandum 2011 nicht gegeben hätte, dann hätte es die Wende in der Liegenschaftspolitik in den Zeiten der, damals, großen Koalition nicht gegeben. Das kann man klipp und klar so sagen, deshalb danke an Sie für Ihr Engagement und danke dafür, dass Sie es weiter machen.

Wenn wir darüber reden, wie wir Konzeptverfahren künftig besser ausgestalten wollen, dann muss man natürlich darüber reden, wie weit wir bisher auf diesem Weg gekommen sind. Es gab Einzelprojekte, Pilotprojekte, die ja hier auch gezeigt werden – der Blumengroßmarkt war ein Projekt, wo das alles schon stattgefunden hat, ohne dass es politisch konsentiert gewesen wäre. Und man muss ehrlicher Weise auch sagen: es ist bis heute nicht politisch konsentiert, wie man bestimmte Hürden niedriger gestaltet, wie man mit dem schwierigen Thema Kaufpreis bzw. Höhe des Erbpachtzinses sinnvoll umgeht, wie man schlanke, transparente Verfahren gestaltet, die auch Qualitäten sichern – alle diese Themen sind geübt, aber noch nicht konsentiert. Das ist der Stand der Dinge, den man in Berlin konstatieren muss.

Neben dem Thema Konzeptverfahren sind natürlich andere liegenschaftspolitische Themen in diesem Jahr sehr wichtig und ich will mal einen kleinen Ausblick geben, damit Sie Lust bekommen, sich neben den Konzeptverfahren auch noch mit anderen Themen zu beschäftigen. Der Senat bereitet gerade einen liegenschaftspolitischen Fortschreibungsbeschluss vor; wie nun weiter in Sachen Liegenschaftspolitik. Es geht auch darum, wie man das Thema Flächenankauf organisiert, weil klar ist: ohne Flächen für die Daseinsvorsorge können wir die Wachstumsaufgaben dieser Stadt schlicht nicht bewältigen. Das Schulbauprogramm würde nicht funktionieren, wenn wir da nicht schon ein paar Schritte gemacht hätten. Da haben wir ja ein paar Grundstücke vorbereitet aber es ist auch klar, dass wir noch mehr brauchen. Also das Thema Liegenschaftspolitik wird uns das ganze Jahr begleiten und auch darüber hinaus.

Was mir für die heutige Werkstatt wichtig wäre: Es gibt ein Hauptziel, das Land Berlin und seine inhaltlich vorbereitenden, gestaltenden und politisch entscheidenden Akteure und

Akteurinnen, auf eine gemeinsame Vorgehensweise zu verpflichten, die möglichst aus den besten Erfahrungen sowohl hier in Berlin als auch anderswo lernt und das Gelernte zusammenfasst zu einem praktikablen Verfahren. Dann wären, aus meiner Sicht, weitere Ziele interessant: Das Land Berlin ist ja nicht der einzige Akteur, der derzeit Grundstücke vergibt in Berlin. Auch der Friedhofsverband, der Bund und auch private Flächeneigentümer haben Angebote, möglicherweise stadtentwicklungspolitisch interessantere Flächen. Was ist also die Möglichkeit, die Erkenntnisse, die man hier gewinnt, auch auf andere Flächeneigentümer zu übertragen? Ich finde es nicht vollkommen uninteressant, sich zu überlegen, wie das gehen könnte.

Ein zweiter Punkt: Wir haben bisher Verfahren, die ausschließlich administrativ und politisch geprägt sind. Und das Verfahren an der Schöneberger Linse, das heute auch eine Rolle spielt, steht vor dem etwas kuriosen Punkt, dass das Verfahren im Unterausschuss des Abgeordnetenhaus gestoppt ist, also nicht abgeschlossen. Begonnen hat das ganze Verfahren in Zeiten der alten Legislatur und damit noch unter alten Rahmenbedingungen. Und die Themen Verlässlichkeit, Verfahrensdauer und Einbeziehung aller wesentlichen Akteure in die Konzeptausgestaltung scheinen mir ganz wichtig zu sein. Es hat viel Sinn, sich mit den Senatsverwaltungen für Finanzen, für Stadtentwicklung und mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) zu unterhalten; es hat aber noch viel mehr Sinn, das auch politisch fortzuführen, gemeinsam mit den Bezirken und mit den Mitgliedern des Abgeordnetenhauses, um wirklich eine konsentrierte Herangehensweise zu haben. Um nicht wieder die Erfahrung zu machen, dass wir beim nächsten Punkt scheitern oder im Abgeordnetenhaus gestoppt werden, weil irgendeine Frage offen geblieben ist. Ich hoffe aber, dass es eine Form gibt, die Ergebnisse der heutigen Werkstatt im politischen Raum im Nachgang noch einmal zu diskutieren, um die Wirksamkeit zu erhöhen.

Die Konzeptverfahren, die wir bisher gemacht haben, sind in ihrer Fallsituation noch nicht dazu geeignet, wirklich als Beispiele zu dienen. Die Schöneberger Linse ist die Folie gewesen, auf der über Veränderungen der Konzeptverfahren in Berlin gesprochen wurde. Das Verfahren ist schon schlanker geworden, das Thema Anhandgabe wird inzwischen nicht mehr diskutiert, sondern als gangbarer Weg angesehen. Alle diese Dinge sind andiskutiert. Mit dieser Werkstatt sollen vernünftige, gemeinsam getragene Verabredungen getroffen werden, die uns helfen das Instrument Konzeptverfahren in Berlin zu qualifizieren.

Die Studie des BBSR hatte noch einmal eine besondere Stoßrichtung. In ihr ging es darum, Konzeptverfahren nicht nur an sich zu einem funktionierenden Instrument zu machen, sondern besonders die Wirkung von Konzeptverfahren für Baukultur und städtebauliche Qualität zu untersuchen. Das ist, für mich als Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, ein sehr wichtiges Anliegen. Es ist auch ein Fokus, den wir stärker anlegen als andere am Verfahren Beteiligte. Interessant fand ich an den Ausführungen und Sie werden es ja nachher noch vertiefen, dass es, wenn man zu viel will, sich ins Gegenteil dessen verwandeln kann, was man eigentlich will. Wenn man die Anforderungen zu hoch und komplex setzt, könnte es passieren, dass man von vornherein bestimmte Bieter ausschließt. Das heißt aber auch, dass man möglicherweise Formen braucht, mit denen man nachkorrigieren kann. Wenn Konzepte nicht alle Bedingungen erfüllen, aber in entscheidenden Punkten große Stärken haben, dann muss man einen Mechanismus haben, wie diese vielleicht trotzdem in eine zweite Runde kommen können.

Viel mehr will ich jetzt gar nicht sagen, die Zeit ist knapp und wir wollen ins konkrete Arbeiten kommen. Von der heutigen Werkstatt erwarte ich mir, ähnlich wie es die erste Werkstatt des Runden Tisches Liegenschaftspolitik zum Thema „Erbbaurechte in Berlin“ geschafft hat, eine konsolidierte To-do-Liste. Es ist gut, dass Sie konkrete Meilensteine entwickeln wollen und es wäre gut, wenn die Ergebnisse künftig, etwa am Runden Tisch Liegenschaftspolitik, auch nachgehalten werden: Wer hat welche Aufgaben übernommen und welche der Aufgaben wurden tatsächlich abgearbeitet? 2019 ist ein entscheidendes politisches Jahr für Berlin, wir haben jetzt nicht nur die Halbzeit der rot-rot-grünen Koalition, sondern wissen auch, dass die Anlaufzeiten, die man braucht, um bestimmte politische Verabredungen zu erzielen und auch umzusetzen, kürzer werden müssen. Wir werden ab Mitte 2020 kaum Neues machen können, sondern wir werden liefern müssen. Ich glaube, dass das ein Ansporn für die politische und auch für die administrative Arbeit ist. Insofern ist es gut, dass Sie sich so früh im neuen Jahr auf den Weg gemacht haben, uns ein bisschen das Hausaufgabenheft voll zu schreiben. Ich wünsche der Werkstatt daher noch einmal gutes Gelingen!«

Katrin Lompscher

ist ausgebildete Diplomingenieurin für Städtebau und war zwischen 2001 und 2006 Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung in Berlin-Lichtenberg und zwischen 2006 und 2011 Senatorin für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz in Berlin. Die darauffolgenden Jahre wurde sie Mitglied des Abgeordnetenhaus, stellvertretende Fraktionsvorsitzende (Die Linke) und Sprecherin für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Seit Dezember 2016 ist Katrin Lompscher Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen in Berlin.



ROBERT TEMEL, ARCHITEKT UND STADTFORSCHER (WIEN)

Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe

Zusammenfassung: Die Bedeutung von Konzeptverfahren wird auf Basis des Forschungsprojekts „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ dargestellt. Drei Beispiele, der Berliner Blumengroßmarkt, der Münchener Domagkpark und die Alte Weberei in Tübingen werden kurz vorgestellt. Im Weiteren werden wesentliche Ziele der Stadtentwicklung zusammengefasst. Dazu zählen u.a. bezahlbares Wohnen und soziale Durchmischung, die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, hochwertige Erdgeschosszonen, gut gestalteter öffentlicher Raum, Kleinteiligkeit der Bebauung, die Aktivierung vielfältiger Träger und Beteiligung und Selbstorganisation. Konzeptverfahren können dazu beitragen, diese Ziele in einzelnen Projekten zu erreichen, vor allem durch Verzicht auf das Höchstpreisgebot. Zudem sind Konzeptverfahren eine hervorragende Möglichkeiten, zielgerichtet und strategisch Stadtentwicklung zu betreiben, ohne Projekte kommunal selbst realisieren zu müssen, etwa im Wohnungsbau. Die Hauptkriterien für die Konzepte und das Verfahren werden allgemein dargestellt, gefolgt von weiteren Beispielen aus Frankfurt a.M. (Umnutzung), Hannover (Neubau) und Tübingen (Bauen für Geflüchtete). Die fünf Hauptbewertungskriterien der untersuchten Verfahren sind:

(1) Nutzungskonzept, (2) Architektur und städtebauliche Qualität, (3) soziale Konzepte, (4) ökologische Kriterien und (5) Realisierbarkeit und Finanzierung. Der Beitrag schließt mit Empfehlungen zur Gestaltung von Konzeptverfahren, die sich grundsätzlich auch bei privaten Grundstücken einsetzen lassen.

»Ich möchte kurz darstellen, warum Konzeptverfahren so wichtig sind und tue das auf Basis meines Forschungsprojekts *Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe*, das gerade schon erwähnt wurde. Die Auftraggeber sind das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Das Projekt läuft jetzt seit etwa einem Jahr und wird in drei oder vier Monaten abgeschlossen sein. Es hat zehn Verfahren in ganz Deutschland im Blick, die ich untersucht habe und die in dieser Ausstellung mit dem jeweils aktuellen Stand dargestellt sind. Es gibt mittlerweile viele Städte, die Konzeptverfahren zumindest ausprobiert haben. Aber wie Sie auch angesprochen haben, bleibt es manchmal beim Ausprobieren. Es gibt nur wenige, die Konzeptverfahren als Standard-Vorgangsweise einsetzen, aber ein paar gibt es und das sind auch gerade einige der größten Städte wie München, Hamburg, aber auch Tübingen.

Ich will mit einer Frage beginnen: Welche Stadt ist es, die wir bauen wollen? Und dazu bringe ich jetzt zunächst einmal ein paar Beispiele. Zuerst das Beispiel des Berliner Blumengroßmarkts in Kreuzberg. Es wurde schon angesprochen und wird von Andreas Foidl später genauer vorgestellt werden, deshalb hier nur ganz kurz gestreift. Wie Sie vermutlich wissen, sind dort drei innovative Projekte aus dem Verfahren hervorgegangen, die Wohnen und andere Nutzungen kombinieren, die alle hochwertige Erdgeschossnutzungen haben, die teils durch eine Umverteilung zwischen teurem und günstigem Wohnraum oder zwischen Wohnen und Kulturnutzungen funktionieren, und zwischen diesen drei Gebäuden thront die ehemalige Markthalle. Dort liegt ein neuer Platz, zu dem hin viele dieser Erdgeschossnutzungen orientiert sind.

Ein zweites Beispiel ist München, das Verfahren am Domagkpark. Auch dieses Beispiel wird nachher von Natalie Schaller detaillierter vorgestellt. Deswegen möchte ich auch das nur kurz streifen. Hier sieht man zwei der vier genossenschaftlichen Projekte, die dort errichtet wurden. Die Projekte *wagnisArt* und *WOGENO* haben Sie möglicherweise schon gesehen. Dahinter ist eine Reihe von Baugemeinschaftsprojekten im Bau und auch hier ist es so, dass in den Projekten, die aus diesem Verfahren hervorgegangen sind, viele innovative stadtplanerische und städtebauliche Ansätze enthalten sind, vieles an wichtigen Ergänzungen und Nutzungen über das Wohnen hinaus, aber auch vieles an innovativen Wohnungsbau.

Damit komm ich zu einem dritten Beispiel, Tübingen. Dazu möchte ich ein wenig mehr sagen, denn dieses Projekt wird heute nicht weiter vorgestellt werden. Tübingen, wie Sie vermutlich wissen, betreibt schon sehr lange Konzeptverfahren. Schon seit Mitte der 1990er immer wieder und regelmäßig, also ist es dort quasi das Standardverfahren. Es handelt sich hier um eines der jüngeren Areale, in denen das Verfahren eingesetzt wurde. Die alte Weberei, ein ehemaliges Gewerbegebiet direkt am Neckar und, wenn man von oben drauf sieht, sieht man, dass die Entwicklung sehr kleinteilig und vielfältig ist. Der Städtebau wird sozusagen grundsätzlich als wichtiger als die Architektur betrachtet.

Das ist der zentrale Platz in diesem Areal. Was man hier nicht sieht, ist ein Bestandsgebäude der alten Fabrik, in dem sich jetzt ein Restaurant befindet, und am rechten Rand sieht man ein bestehendes Wohngebäude, das zum angrenzenden Stadtteil gehört. Dadurch zeigt sich auch, wie direkt das neue Areal mit dem umliegenden Bestand verknüpft ist. Das ist einer der Wohnhöfe dort, die von den rundum stehenden Baugemeinschaften gemeinsam geplant wurden, gemeinsam genutzt und betrieben werden.

Das sind jetzt drei Beispiele, zu zwei davon werden sie noch ein wenig mehr sehen, die kann man alle mehr oder weniger gut finden. Es ist vermutlich heutzutage nicht ganz leicht, in der Stadtentwicklung etwas uneingeschränkt gut zu finden. Die Prozesse und die Abläufe sind alle sehr komplex, sehr vielfältig, sehr langwierig. Eine Frage, auf die man sich einigen kann ist: Was will man eigentlich erreichen in der Stadtentwicklung? Dazu möchte ich ein paar Stichworte nennen, die ganz zentral auch Ziele der meisten oder fast aller Konzeptverfahren sind.

Es gibt einige wesentliche Ziele. Das sind ganz sicher bezahlbares Wohnen und soziale Durchmischung und dann natürlich die qualitativen Aspekte des Wohnens. Des Weiteren differenzierte Wohnformen, vielfältige Wohnformen, auch die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Natürlich Nutzungsmischung, hochwertige Angebote, hochwertige Erdgeschosszonen, gut gestalteter öffentlicher Raum, Kleinteiligkeit der Bebauung und auch ganz sicher Aktivierung vielfältiger Träger. Etwa soziale, kulturelle Träger, Genossenschaften, diverse Akteure und Akteurinnen, und natürlich Beteiligung und Selbstorganisation.

All das sind wesentliche Aspekte dessen, was wir in der Stadtentwicklung erreichen wollen. Und all das sind Dinge, die man in ein Konzeptverfahren einbauen kann oder als Ziel von Konzeptverfahren einbaut. Tübingen ist auch insofern ein interessantes Beispiel, weil es die Stadt der Baugemeinschaften ist, die dort Ausgangspunkt der Konzeptverfahren waren. Der wesentliche Aspekt dabei ist, dass in Tübingen Baugemeinschaften kein Selbstzweck sind oder waren. Tübingen will nicht Baugemeinschaften fördern, um möglichst viele Baugemeinschaften zu haben, sondern weil mit diesen speziellen Akteuren und Akteurinnen gewisse städtebauliche Ziele besser erreicht werden können. Diese würde man mit profitorientierten Bauträgern schlechter erreichen, weil diese eher widerwillig oder gar nicht bei solchen Entwicklungen mitmachen. Währenddessen in den Entwicklungen mit Baugemeinschaften die Architektur und die Projektentwicklung generell nicht durch den Markt bestimmt wird, sondern von engagierten Menschen und deren Ideen für ihr eigenes Wohnumfeld. Und dadurch entsteht etwas vielfältigeres, anderes, neues sowie interessanteres und das ist der Grund, warum dort mit Konzeptverfahren begonnen wurde und warum man in vielen anderen Städten ebenfalls Konzeptverfahren einsetzt.

Damit komm ich zur nächsten Frage: Wie gelingt es diese Stadt zu bauen? Wie erreichen Städte das? Dazu zunächst ein Zitat der obersten Baubehörde im bayrischen Staatsmi-

nisterium des Inneren: „Qualität beim Einzelprojekt lässt sich auf dem Wege der Bauleitplanung nicht verordnen.“ Natürlich können Städte selber bauen, wie das ja etwa in Wien, wo ich herkomme, in der Vergangenheit vielfach mit dem kommunalen Wohnbau gemacht wurde. Das kostet viel Geld und bindet Ressourcen und garantiert auch nicht unbedingt höchste Qualität. Man kann natürlich städtebauliche Verträge abschließen. Das sind aber zunächst einmal den Eigentümern auferlegte Zwänge und deshalb nicht unbedingt die beste Basis für eine von Kreativität bestimmte Entwicklung.

Direktvergaben waren und sind ein häufig eingesetztes Mittel, aber werden heutzutage, in Zeiten der hinaufgeschraubten Ansprüche an das Vergaberecht, natürlich immer schwieriger. Und man kann natürlich, das ist der übliche Weg, Grundstücke zum Höchstpreis verkaufen und auf die magische Kraft des Marktes hoffen. Diese erweist sich jedoch in der Praxis leider oft als gar nicht so magisch. Deshalb kommt man zu diesem Modell, dem Konzeptverfahren, in dem man Grundstücke natürlich sowohl verkaufen kann, als auch im Erbbaurecht vergeben kann.

Konzeptverfahren bedeutet zunächst einmal ganz banal, es geht um Konzepte und um Verfahren. Das eine sind die Konzepte für das, was auf dem Grundstück geschieht, das verkauft werden soll, allerdings ohne es dem Markt allein zu überlassen. Deshalb verkaufen Städte diese Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern an den Bieter oder die Bieterin mit dem besten Konzept. Dabei geht es natürlich auch darum, dass sehr hohe Kaufpreise viele Nutzungen, die man eigentlich haben will, von vornherein unmöglich machen – etwa bezahlbares Wohnen, zumindest in vielen Lagen.

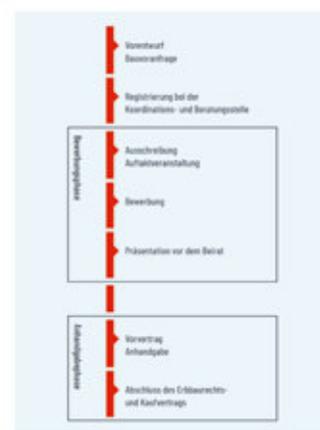
Was Konzeptverfahren genau bedeutet, kann man ganz gut am Vergleich mit dem Architekturwettbewerb zeigen. Beim Architekturwettbewerb geht es darum, die beste Architektur für ein Grundstück, für einen Nutzer oder eine Nutzerin und für ein Programm zu finden. Umgekehrt geht es beim Konzeptverfahren darum, die besten Nutzer und Nutzerinnen und das beste Programm für ein bestimmtes Grundstück zu finden. Das ist also der umgekehrte Zugang.

In der Praxis werden für die Auswahl dieser Konzepte sehr verschiedene Kriterien angewandt, die sich aber im Wesentlichen auf diese fünf reduzieren lassen: Fast immer geht es um ein (1) Nutzungskonzept. Also welche Nutzungen im Erdgeschoss und darüber verortet werden, welche Wohntypologien angeboten werden, welche Gewerbetreibenden zum Zuge kommen und welche Mischungen geschaffen werden. Häufig sind natürlich (2) Architektur

und städtebauliche Qualität Kriterien. Es geht oft um (3) soziale Konzepte etwa um die Setzung von Mietpreisgrenzen, um den Anteil geförderten Wohnungsbaus oder die Umsetzung anderer sozialer Nutzungen. Oft geht es auch um (4) ökologische Kriterien und zuletzt um Fragen der (5) Realisierbarkeit und Finanzierung. Was ausdrücklich kein Konzeptkriterium ist, ist der Kaufpreis, weil man genau davon weg will, dass dieser entscheidend ist. Trotzdem gibt es in der Praxis viele Verfahren, die den Preis doch als mehr oder weniger untergeordnetes Kriterium einsetzen.

Ich würde sagen, dass hat damit zu tun, dass es für viele sehr schwer ist, Grundstücke nicht primär als Wertanlage und Geldquelle zu sehen und der Preis deshalb zumindest als Teilkriterium eingesetzt wird. Aber das schränkt natürlich die Kraft des Konzeptverfahrens ein, weil dadurch auch ein mittelmäßiges Konzept doch noch zum Zug

Konzept|verfahren



kommen kann. Aber auch, wenn der Preis kein Kriterium ist, kann sich die Stadtentwicklung natürlich nicht völlig dem Einfluss des Marktes entziehen. Der Preis ist dann fixiert, meist handelt es sich um den Verkehrswert und auch der ist natürlich teilweise schon sehr hoch. Vor allem in dem teils sehr spekulativen Bodenmarkt, den wir heute haben. Deshalb ist es natürlich sinnvoll für solche Verfahren, von diesen marktbestimmten Preisen abzugehen, auch, wenn das rechtlich nicht immer einfach ist.

Damit kommen wir zum zweiten Teil des Begriffs – dem Verfahren. Konzeptverfahren sind Prozesse. Und es ist kein Zufall, dass der Begriff „Baukultur“ stark mit solchen Prozessen verknüpft ist. Es geht bei Baukultur nicht vorrangig um Einzelobjekte und Materielles oder um punktuelle Entscheidungen, sondern um Abläufe und um Rahmenbedingungen, um Kulturen, um Akteurskonstellationen – eben um Prozesse. Das bedeutet, dass die sorgfältige Gestaltung des Verfahrens von den Bedingungen und Anforderungen am Anfang über die Entscheidungswege bis zur Umsetzung und Qualitätssicherung den Erfolg massiv beeinflusst.



*Umnutzung von Büro zu Wohnen im Konzeptverfahren in Frankfurt.
Fotos: Ulrich Herding für Hausprojekt NiKa; Ulrich Becker*

Prozessual bedeutet auch, dass nicht jedes Detail von Beginn an fixiert sein kann. Stattdessen sollte man iterativ vorgehen, sich auf Kooperationen im Laufe des Prozesses einlassen und Qualitäten nach und nach weiterentwickeln. Das funktioniert dann gut, wenn man klare Ziele hat und diese im Blick behält und sich nicht an Details klammert.

Dazu gebe ich jetzt noch ein paar kurze Beispiele aus dem Forschungsprojekt. Zunächst das erste Verfahren in Frankfurt, das unter dem Titel Konzeptverfahren für zwei Bestandsgebäude im Bahnhofsviertel durchgeführt wurde. Diese Gebäude sollten von Büro- in Wohngebäude umgewidmet werden. Die Grundstücke wurden in diesem Fall nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht an zwei Baugemeinschaften vergeben. Frankfurt versucht die Verfahren sehr offen und niederschwellig umzusetzen und verzichtet deshalb auf ein komplexes System der Bewertung mit Punktmatrix.

Ein zweites Beispiel ist das Verfahren in Hannover am Klagesmarkt. Eine innerstädtische Situation, die sehr stark vom motorisierten Verkehr dominiert war und deshalb ihre Qualitäten, die sie ganz offensichtlich immer schon hatte, nicht ausspielen konnte. Hier sollte bezahlbares Wohnen in der Innenstadt, gemischt mit anderen Nutzungen, neu entstehen. Ausgangspunkt war der Umbau eines riesigen Kreisverkehrs in eine T-Kreuzung, wobei die ursprünglich vierte Richtung nur mehr für den Radverkehr geöffnet wurde. Auch in diesem Beispiel wurde im Rahmen eines

Konzeptverfahrens neu bebaut. Es gab ein Bürohochhaus vorne, das nicht Teil des Verfahrens war. Dafür wurden die sieben Grundstücke dahinter für Wohnungsbauten mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen im Konzeptverfahren vergeben.

Dann noch ein weiteres Beispiel aus Tübingen. Neben dem Standardverfahren, auf das ich schon kurz eingegangen war, hat Tübingen vor ein paar Jahren das Modell Konzeptverfahren auf das Thema „Bauen für Geflüchtete“ übertragen. Dabei ging es um den absehbaren Bedarf für sogenanntes Anschlusswohnen, bei dem innerhalb sehr kurzer Zeit und mit hohem Qualitätsanspruch neuer Wohnraum angeboten werden sollte. Dafür wurde ein Konzeptverfahren für im ganzen Stadtgebiet verteilte Einzelgrundstücke durchgeführt. Insgesamt waren es 110 Bewerber für 13 Grundstücke. Sowohl Baugemeinschaften als auch Investoren haben sich beworben, die oft von Beginn an verschiedene Wohnungstypen kombiniert haben und nicht allein Flüchtlingswohnen angeboten haben.

Das Projekt *Wolle+* ist ein Beispiel für eines der Resultate, auch wenn es noch nicht fertig gestellt ist. Das ist eine Baugemeinschaft, die neben Wohnungen für Geflüchtete auch selbstgenutzte Wohnungen untergebracht hat. Darüber hinaus wurden Mikroapartments für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Optionsräume für Studierende und preiswerter Wohnraum für Alleinerziehende geschaffen und in einem Projekt kombiniert.

Wenn gewisse notwendige Bedingungen erfüllt sind, ermöglichen Konzeptverfahren sehr vieles von dem, was wir in der Stadtentwicklung gerne sehen wollen. Sie ermöglichen es Vielfalt zu erzeugen, sie ermöglichen es, die Kreativität und Innovationskraft von vielen verschiedenen Akteuren und Akteurinnen zu nutzen. Konzeptverfahren können es schaffen, innovative Akteure und Akteurinnen zu beteiligen und zusammen zu bringen. Ein weiterer Vorteil ist es, Nutzungen eben nicht von hohen Grundstückspreisen bestimmen zu lassen, aber hohe Qualitäten zu verlangen und zu erhalten und nicht zuletzt die Öffentlichkeit zu interessieren, zu aktivieren und zu beteiligen. Da wir heute im weiteren Verlauf dieser Werkstatt an diesen Themen konkret arbeiten werden, möchte ich zum Abschluss noch ein paar erste Zwischenresultate aus dem Projekt kurz darstellen und ein paar erste Empfehlungen abgeben.

Zunächst einmal ist es ein wichtiges Grundprinzip für solche Verfahren, sie so komplex wie nötig und gleichzeitig so einfach wie möglich anzulegen. Dabei geht es zentral auch um die Zugänglichkeit für innovative Akteure und Akteurinnen, auch solche, die noch nicht den höchstmöglichen Professionalitätslevel erreicht haben. Es geht um Akteure und Akteurinnen mit besonderer Agenda in sozialer und kultureller Hinsicht. Dafür werden niedrige Eintrittsschwellen benötigt. Das kann bedeuten, dass es zum Beispiel nicht in jedem Fall sinnvoll ist, in so einem Verfahren detailliert ausgearbeitete Architekturentwürfe als Entscheidungsgrundlage zu verlangen.



Städtebauliche Neugestaltung des Klagesmarkt, Hannover. Fotos: Landeshauptstadt Hannover; Luftbilder: ©2009 GeoBasis-DE/BKG, Image Landsat/Copernicus, ©2018 Google

Des Weiteren ist Raum für Eigeninitiative wichtig und für das Engagement der Teilnehmer und Teilnehmerinnen und andere Akteur*innen. Es braucht Raum für Bürgerbeteiligung und möglichst wenige K.-o.-Kriterien, die gewisse Projekte von Anfang an ausschließen. Stattdessen präzise Auswahlkriterien, mit Hilfe derer man aus einem größeren Pool die besten Projekte erhalten kann.

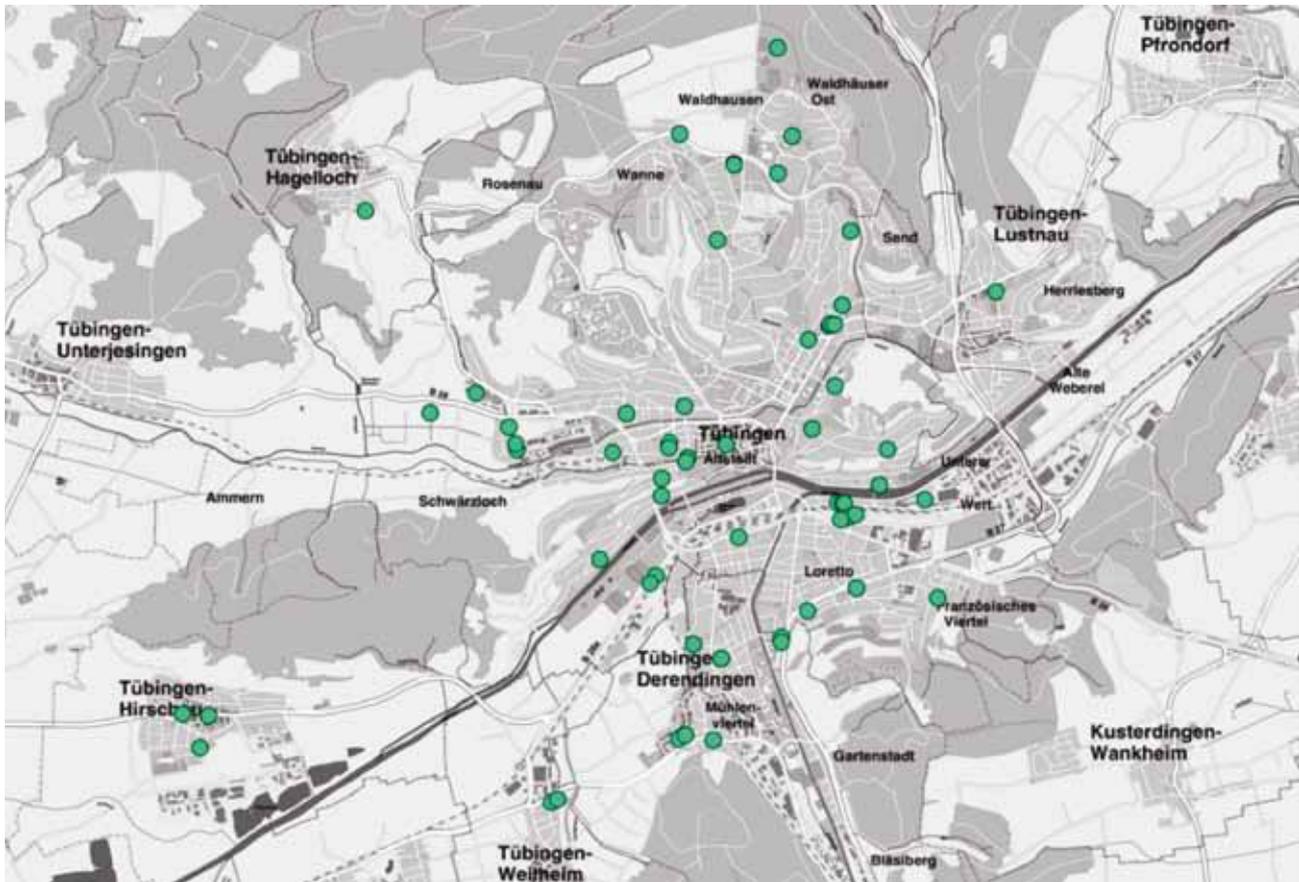
Es ist sinnvoll, diese Verfahren in umfassendere Prozesse und Programme der Stadtentwicklung zu integrieren und als Standardprozedur einzusetzen, wie das manche Städte schon tun. So machen es zum Beispiel München und Hamburg.

Ein zweiter Teil meiner Empfehlungen ist, dass es in solchen Verfahren sehr hilfreich ist, wenn man nicht viele detaillierte Einzelvorgaben macht, sondern die grundsätzlichen Ziele, die mit dem Verfahren und mit den daraus entstehenden Projekten erreicht werden sollen, transparent macht und dadurch die Teilnehmer und Teilnehmerinnen dazu bringt, auf innovativen Wegen diese Ziele zu erreichen. Von den Teilnehmern und Teilnehmerinnen soll somit eine Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Quartier verlangt werden. Es geht ganz zentral um eine qualitative Bewertung der Projekte durch ein interdisziplinäres Gremium. Durchaus vergleichbar mit der Jury eines Architekturwettbewerbs. Und wie Senatorin Lompscher bereits angesprochen hat, ist für den Erfolg des Verfahrens wesentlich, dass die Entscheidungen durch die Politik getragen werden

und das bedeutet möglicherweise auch, dass die Entscheidungen unter Beteiligung der Politik getroffen werden. Für größere Areale ist es ein wichtiges Ziel oder eine Aufgabe solcher Verfahren, nicht nur viele beste Einzelprojekte auszuwählen, sondern eine Kombination aus Projekten und eine Kombination aus Akteuren und Akteurinnen, die gut zusammen funktionieren.

Ganz zentral ist weiterhin, dass diese Verfahren nicht mit der Entscheidung enden, welche Projekte ausgewählt werden. Stattdessen sollte es danach eine Phase der Qualitätssicherung geben, die die Projekte weiter bis zur Umsetzung begleitet, also etwa eine Anhandgabe.

Schließlich ist es sinnvoll, in diesem Verfahren möglichst ausschließlich oder, wenn das nicht geht, jedenfalls überwiegend qualitative Kriterien für die Auswahl einzusetzen. Wie schon erwähnt, lassen sich Konzeptverfahren auch für Erbbaurechte anwenden und nicht nur für den Verkauf von Grundstücken. Von besonderer Bedeutung ist auch das Thema der Preisermittlung. Der Druck des Bodenmarkts sollte soweit wie möglich nicht an die Teilnehmer und Teilnehmerinnen weitergegeben werden. Das kann zum Beispiel dadurch geschehen, dass man Leistungen für die Stadt, die solche Projekte erbringen, also etwa bezahlbares Wohnen oder soziale und kulturelle Angebote, einpreist. Somit auf Grund dieser Leistungen für die Stadt den Kaufpreis reduziert.



Standort von Projekten des Programms: „Bauen für Geflüchtete“ in Tübingen. Grafik: Universitätsstadt Tübingen

Last but not least, Konzeptverfahren werden bisher vorwiegend für den Verkauf städtischer Grundstücke angewandt, aber sie sind natürlich grundsätzlich auch für den Verkauf privater Grundstücke einsetzbar. Dies passiert noch selten, aber Tübingen ist so ein Fall, wo das schon gemacht wurde. Da gibt es sicherlich Potential für die Zukunft, das man noch heben kann.«



Link zur Studie: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?nn=1847524>

Robert Temel

ist Forscher und Vermittler mit den Schwerpunkten Architektur, Stadt und Kultur. Er ist er Mitbegründer und Vorstandsmitglied der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien und zudem Auftragnehmer der bundesweiten BBSR-Studie zu Konzeptverfahren.



NATALIE SCHALLER, MITBAUZENTRALE MÜNCHEN, GESCHÄFTSFÜHRERIN

Erfahrungen mit Konzeptverfahren: München

Zusammenfassung: Das „Münchener Modell“ für Konzeptverfahren entstand 2010. Zur Umsetzung und Begleitung wurde 2014 die Beratungsstelle für gemeinwohlorientiertes Wohnen – die *mitbauzentrale* – eingerichtet. Das Verfahren ist eingebunden in ein großes wohnungspolitisches Handlungsprogramm, aktuell *Wohnen in München VI*. Übergeordnetes Ziel der Verfahren ist es, die für den Wohnungsbau verfügbaren Flächen der Stadt nicht der Spekulation zu überlassen, sondern mietspreisdämpfend auf den Markt einzuwirken. Für ausgeschriebene Neubauquartiere gilt laut *Münchener Mischung* eine Akteursmischung, dabei werden Flächen nach Quoten an verschiedene Gruppen vergeben. Bei Genossenschaftsgrundstücken gibt es etwa feste Quoten für die Anteile von Sozialwohnungsbau, Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen und frei finanzierten Wohnungen. Der Bau von Eigentumswohnungen ist grundsätzlich nicht mehr gestattet. Um bezahlbaren Mietwohnungsbau zu ermöglichen, wurde der *konzeptionelle Mietwohnungsbau* entwickelt. Dabei wird der Grundstückspreis nach dem Residualverfahren ermittelt. Die Konzeptverfahren sind zweistufig. In der ersten Stufe verpflichtet man sich, die Grundvoraussetzungen zu erfüllen. Die zweite Stufe ist die Konzeptstufe. München verwendet eine Punktematrix zur Bewertung. Bei einer Konkurrenzsituation führt dies oft zu relativ gleichförmigen Projekten. Dann entscheidet das Los. Der Aufwand für die Bewerbung ist recht gut einschätzbar und das Verfahren transparent. Von Seiten der Behörde ist es klar nachvollziehbar, nicht anfechtbar und rechtssicher. Planungsqualität wird durch ein Beratungsgremium im Anschluss an das Verfahren gesichert. Nachteilig ist, dass die Ausschreibungsunterlagen extrem umfangreich werden.

»Ich möchte zunächst ein bisschen zu meiner Person und meinem Interesse an dem Thema Konzeptverfahren ergänzen. Ich bin nicht von der Stadtverwaltung, sondern von der Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, die die Stadt München ins Leben gerufen hat, um die städtischen Grundstücke an Münchener Bürgerinnen und Bürger zu vergeben, die sich für Wohnprojekte und für Entwicklung von Projekten interessieren. Vorbild war die Beratungsstelle in Berlin, die Netzwerkagentur.

Das Münchener Verfahren ist ein Verfahren, das von der Verwaltung und der Politik entwickelt wurde, mit geringer Einbeziehung von weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren.

2010 gab es einen Workshop, auf dem letztendlich die Ziele für das Verfahren festgelegt wurden. Diese Ziele hat man zwar umgesetzt, aber ich würde trotzdem sagen, dass das Verfahren verbessert werden kann. In Tübingen wird ein Verfahren umgesetzt, das den freiesten Handlungsspielraum lässt. München ist am anderen Ende dieser großen Bandbreite, eigentlich das starrste Verfahren.

Auch wenn ich mit einer Kritik beginne, nicht alles ist in München schlecht. Das Verfahren in München ist eingebunden in ein großes wohnungspolitisches Handlungsprogramm, das viele Ziele verfolgt. Das Verfahren und der Zugang von zivilgesellschaftlichen Akteuren zu Grundstücken ist das eine, das andere sind die Rahmenbedingungen. Diese sind in München noch schwieriger als hier in Berlin.

Ich muss daher mit dem Münchener Wohnungsmarkt beginnen. Wir sind überall die Spitze in der Bundesrepublik und können uns sehr wenig an anderen Städten orientieren. Das bedeutet, dass vieles neu entwickelt werden muss. Wir sind noch mitten im Prozess des Entwickelns, müssen dabei zunächst überlegen, wie wir Preise dämpfen können und kommen daher leider nicht so schnell mit der Weiterentwicklung des Verfahrens voran.

Die Stadt selber hat nur noch für ungefähr 45.000 Wohnungen freie Flächen zur Verfügung. Diese Flächen hat die Stadt, so wurde es schon vor langer Zeit entschieden, eben nicht einfach dem Spiel des Marktes und der Spekulation überlassen. Stattdessen sollen sie weitgehend an Akteure vergeben werden, die die gleichen Ziele verfolgen. Wohnprojekte sind im wohnungspolitischen Handlungsprogramm fest verankert. Das momentan aktuelle wohnungspolitische Handlungsprogramm heißt *Wohnen in München VI*. Die Bausteine, die ich daraus ausgewählt habe, sind Bausteine, die für die Wohnprojekte relevant sind.

Die Münchener Mischung besagt, dass jedes Neubauquartier, das die Stadt München ausschreibt, eine Akteursmischung haben soll. Wohnprojekte bekommen dort einen festen Platz genau wie städtische Gesellschaften und private Investoren. Allerdings sind auf Entscheidung der Stadt keine Investoren mehr für die Schaffung von Eigentum zugelassen, sondern nur noch für den Mietwohnungsbau.

Bezahlbarer Mietwohnungsbau ist in München nicht mehr möglich, wenn man die Grundstücke zum Marktpreis verkauft. Momentan würden sich dann Erstvermietungs-mieten von mindestens 20 Euro nettokalt pro Quadratmeter ergeben. Aus diesem Grund hat man den konzeptionellen Mietwohnungsbau als ein neues Programm entwickelt, um überhaupt Grundstücke für Mietwohnungsbau vermarkten zu können. Dieses Programm wurde zuerst erprobt und ist jetzt dauerhaft etabliert.

Wohnprojekte kommen zudem in den Genuss von Förderung. Wohnprojekte, in genossenschaftlichem Wohnungsbau bekommen Grundstücksanteile vergünstigt, da sie für diese festgelegten Anteile Sozialwohnungen oder Wohnungen für mittleres Einkommen im Programm *Münchener Modell* errichten müssen.

Konzeptausschreibungen sind in München schon verankert – in Zukunft will man diese aber stärker mit Erbbaurecht kombinieren. Grundstücke werden nur noch an

Konzeptausschreibungen sind in München schon verankert – in Zukunft will man diese aber stärker mit Erbbaurecht kombinieren.

Baugemeinschaften im Eigentum und Genossenschaften verkauft, diese können zwischen Eigentum und Erbbaurecht wählen. Alle anderen Grundstücke werden nur noch im Erbbaurecht vergeben.

Wie schon berichtet wurde, setzt man in München sehr stark auf Genossenschaften. Für uns als Beratungsstelle ist es daher schwierig, Projekte zu beraten, die rechtlich anders organisiert sind, weil diese keinen Zugang zu Grundstücken erhalten.

Nach dem Düsseldorfer Urteil musste man sich ein Vergabeverfahren überlegen. 2010 hat man entschieden, dass in dem Verfahren Wohnprojekte zum Zuge kommen sollen und heute vergibt man 20 – 40% der Flächen an Genossenschaften und Baugemeinschaften. Derzeit sind es etwa 30%, die an Genossenschaften und 10%, die an Baugemeinschaften im Eigentum gehen. Das Prinzip des Festpreises und der Verzicht auf Preisgebot, auch für Bauträger, ist schon 2013 eingeführt worden. Man hat zeitgleich „passende“ Vergabeverfahren für die einzelnen Zielgruppen entwickelt und es gibt spezielle Förderungen.

Der *konzeptionelle Mietwohnungsbau*, der es auch Genossenschaften ermöglicht, überhaupt für ihre Zielgruppe Wohnraum zu errichten, ist ein wichtiger Bestandteil der Münchener Strategie.

Förderprogramm	Zielgruppe	Anteil	Förderung	Miete	Einkommengrenzen 4-Personen-haushalt Brutto/Jahr ca.
EOF Einkommens-orientierte Förderung	Genossen-schaften	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 300 €/qm GF • Objektabhängiges Darlehen bis 850 €/qm WF • Belegungsabhängiges Darlehen 	<ul style="list-style-type: none"> • für den Vermieter 9,60 € • Zuschüsse für Mieter: Stufe I: 3,75 €/Miete 5,65 Stufe II: 2,75 €/Miete 6,65 Stufe III 1,75 €/Miete 7,65 € 	51.000 € (Stufe II)
München Modell Eigentum	Baugemein-schaften	max.10%	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 1000 €/1200 € qm GF je nach Einkommensstufe • Ggfs. zinsvergünstige Darlehen der Bayern-LABO 	Eigenwohnraum zur Selbstnutzung	93.200 € (Stufe IV)
München Modell Genossenschaften	Genossen-schaften	40%	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückspreis 600 €/qm GF • Darlehen bis 1.250 €/WF 	• 9,50 bis 11,50 € lageabhängig ³	93.200 € (Stufe IV)
KMB Konzeptioneller Mietwohnungsbau	Genossen-schaften	40%	• Ermittlung durch das Bewertungsamt ¹	• 12,00 €- 14,50 € lageabhängig	Keine Begrenzung
freifinanziert	Baugemein-schaften	mind.90%	• Ermittlung durch das Bewertungsamt ²	Eigenwohnraum zur Selbstnutzung	Keine Begrenzung

Grundstückspreise und Förderung

Seit 2014 gibt es die mitbauzentrale als Beratungsstelle. Sie wurde von der Stadt als Auftrag ausgeschrieben. Wir sind nicht nur Beratungsstelle für Münchener Bürgerinnen und Bürger, sondern auch eine Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, den Akteuren, die professionell in dem Bereich arbeiten, und den Initiativen. Auf diese Art, haben wir auch die Chance neue Impulse und Ideen weiterzugeben. Wir hatten gerade am Donnerstag einen Workshop zu Konzeptverfahren.

Die Stadt vergibt Grundstücke an Wohnprojekte weil sie damit verschiedene Ziele verfolgt, wie etwa das Dämpfen der Grundstückspreisentwicklung. Wohnprojekte gewährleisten eine soziale Mischung, die Integration von Sonderwohnformen, Förderungen von sozialen Nachbarschaften und die Beteiligung an sozialer und kultureller Infrastruktur. Von diesen Projekten erwartet man, die Quartiere zu beleben. Dass sie das können, haben die Projekte in der Vergangenheit bewiesen, daher werden sie als geeignete Partner für die Umsetzung der kommunalen Ziele wertgeschätzt. Es gibt ein klares Bekenntnis dazu, diese Projekte auch zukünftig zu fördern und alles dafür zu tun, die Grundstückspreise möglichst so zu gestalten, dass die Projekte bezahlbaren Wohnraum realisieren können.

Wenn Sie ein Genossenschaftsgrundstück von der Stadt München bekommen, dann müssen sie 20% Sozialwohnungsbau errichten. Darüber hinaus müssen Sie 40% der Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen errichten, der Rest ist frei finanziert. Das heißt die Förderquoten sind bereits festgeschrieben. Damit ist der Grundstückspreis fixiert und es ist klar, dass ein Projekt immer einkommensgemischt ist und Haushalte aller Einkommensgruppen partizipieren können.

Im Eigentum ist das anders, Baugemeinschaften müssen den Marktpreis bezahlen. Wir sind im Moment bei einem frei finanzierten Preis von 3200 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche. Aufgrund des hohen Preises haben wir das erste Mal nicht genügend Bewerbungen für eine Ausschreibung gehabt. Wir arbeiten an Lösungsmöglichkeiten, wie man mit diesen hohen Grundstückspreisen umgehen kann. Etwa das Prinzip des *konzeptionellen Mietwohnungsbaus* auf Eigentum zu übertragen. Ob das rechtlich gelingt, ist fraglich.

Der *konzeptionelle Mietwohnungsbau* ist ein wichtiger Baustein. Bei diesem Ansatz wird nach dem Residualverfahren ermittelt, das heißt man beginnt mit der Festlegung der Miethöhe und ermittelt dann, abzüglich Baukosten, welchen Preis das Grundstück haben darf, um einen bestimmten Mietpreis erzielen zu können. Im Moment sind wir bei einer bezahlbaren Miethöhe von 12,50 Euro bis 14 Euro im frei finanzierten Bereich. Da man gemäß

Konzeptioneller Mietwohnungsbau - KMB

- Mietwohnungsbau → Erstellung von Mietwohnungen nach vorgegebenen Standard
- freifinanziert → für Haushalte, deren Einkommen über der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen
- preisgedämpft → Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete
→ Mietanpassung nach Verbraucherpreisindex
- langfristig sichern → Aufteilungsverbot und Verbot der Eigenbedarfskündigung
→ 60 jährige Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus
- Bindungen wirken sich dämpfend auf den Verkehrswert des Grundstücks aus
- Grundstücksverkauf zum Verkehrswert (kein Preiswettbewerb)
Vergabe nach Konzept

mitbauzentrale münchen | Berlin am 14. Januar 2019 | Workshop Konzeptverfahren

8

Kriterien zur Konzeptqualität	
WA 14 Ost	4.430 m ² GF
WA 15 Ost	6.980 m ² GF
WA 15 West	4.980 m ² GF
WA 16 Ost	5.505 m ² GF
Bodenwert:	Verkehrswert freifinanzierter Wohnungsbau
Wohnbauarten:	100% freifinanzierter und selbstgenutzter Eigenwohnraum
	Maximal bis zu
Wohnungspolitisches Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgröße im Verhältnis zu Personenanzahl) 	20 Punkte
Ökologische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Holzbauweise (Anteil nawaros/m² WF) • Regenwassernutzung • Bauliche Maßnahme für Gebäudebrüter 	45 Punkte
Planerische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • (Nah-) Mobilitätskonzept • Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (z.B. Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatt Räume) 	25 Punkte
Baugemeinschaftsspezifische Kriterien <ul style="list-style-type: none"> • Größe und Stabilität der Baugemeinschaft 	10 Punkte
Summe	100 Punkte

Baugemeinschaften Prinz Eugen Park – Ökologische Mustersiedlung

Gemeindeordnung nicht unter Wert verkaufen darf, wird der Wert des Grundstücks gesenkt, in dem man es mit langfristigen Bindungen zu Gunsten dieses Mietwohnungsbaus belegt. Die Bindungsdauer beträgt mindesten 60 Jahre, zudem gibt es ein Aufteilungsverbot in Einzeleigentum für diesen Zeitraum, eine Begrenzung der Erst- und Wiedervermietungsmiete und natürlich eine Vergabe im Konzeptvergabeverfahren. Das heißt, dass die Akteure, die sich auf so

Nach dieser langen Vorrede komme ich nun zum Verfahren. Es ist ein zweistufiges, aufwendiges Verfahren. In der ersten Stufe verpflichtet man sich dazu die Grundvoraussetzungen zu erfüllen, wie Anerkennung des Kaufpreises und des Verfahrens, sowie die Anerkennung des ökologischen Kriterienkatalogs usw. Wenn sich auf das Grundstück niemand anderes bewirbt, dann bekommt man den Zuschlag direkt nach dieser Phase. Am Domagkpark, haben die beiden bundesweit sehr beachteten Projekte von der *WOGENO e.G.* und *wagnisART*, die Grundstücke nach der ersten Stufe bekommen.

Zweistufiges Ausschreibungsverfahren

1. Stufe: Grundvoraussetzungen

- Angebotsabgabe
- Erfüllung der Grundvoraussetzungen und Einstiegshürden

Findungsgespräch

- Mögliche Kooperationen und Zusammenschlüsse
- Bewerbung auf alternative Grundstücke

2. Stufe: Auswahlkriterien

- Konzeptausschreibung
- Bewerbungsformular mit konkreten Aussagen zu den Kriterien der 2. Stufe
- Keine weiteren Unterlagen erforderlich
- Planung und Kostenermittlung individuell zur Sicherung der Angaben
- Kein Freitext

|Hörsingstraße 14 | München | Berlin am 14. Januar 2019 | Werkstatt Konzeptverfahren

Die zweite Stufe ist dann die Konzeptstufe. In München sind durch die Bewertung mit einer Punktematrix, die Konzepte von der Kommune weitgehend vorgegeben. Die Bewerbung der 2. Stufe ist ein Ankreuzbogen mit ganz wenig Freitext. Für die Kommune ist die Bewertung sehr einfach und die Stadt setzt durch diese konzeptionellen Punkte ihre Zielsetzung um.

eine Grundstücksausschreibung bewerben, Vermieter sind, die sozial orientiert sind. Auch Grundstücke für genossenschaftlichen Wohnungsbau haben einen Anteil konzeptionellen Mietwohnungsbaus, sonst könnten, wie beschrieben, auch Genossenschaften keine bezahlbaren frei finanzierten Wohnungen mehr errichten.

Bei einer Konkurrenzsituation um ein Grundstück muss man das Maximum an Punkten erzielen. Also kreuzen alle alles an. Im Ergebnis führt dies zu Projekten, die relativ gleichförmig sind. Die Auswahl ist dann auch nicht mehr einfach, weil die Bewerberinnen und Bewerber gegebenenfalls per Los ermittelt werden müssen. Das Maß an Kreativität in der Regel gering. Da die Projekte schon so viele Kriterien erfüllen müssen, versuchen sie nicht unbedingt, sich darüber hinaus noch etwas Besonderes auszudenken. Wie können Qualitäten gesichert werden, wenn wir ein Verfahren haben, bei dem die Projekte keine Planung einreichen müssen, sondern nur einen Ankreuzbogen abgeben?

Um sicherzustellen, dass gute Architektur gebaut wird, haben wir ein etabliertes Verfahren. Wir haben ein Beratergremium, bei dem sich alle Projekte vorstellen müssen. Das Gremium beurteilt die architektonische Qualität und gegebenenfalls muss überarbeitet werden, wenn das Projekt den Anforderungen nicht genügt. Das passiert vor dem Grundstücksverkauf. Anders als in anderen Städten haben wir keine definierte Anhandgabephase. Grundstücke werden meist erst ein Jahr nach der Vergabe verkauft. In dieser Periode haben die Projekte die Möglichkeit ihr Konzept auszuarbeiten, die Finanzierung sicher zu stellen und Mitglieder zu finden. Die Konzeptzusagen, welche die Projekte in der 2. Vergabephase gemacht haben, werden im Grundstückskaufvertrag gesichert und mit Vertragsstrafen belegt.

Das Beratergremium ist zudem ein schönes Instrument, da die Projekte im Vorfeld der Bewerbung wenig Aufwand und keine großen Vorkosten haben. Das ist einer der positiven Aspekte. Der Aufwand für die Bewerbung ist recht gut einschätzbar und das Verfahren transparent. Von Seiten der Behörde ist es klar nachvollziehbar, nicht anfechtbar und rechtssicher. Des Weiteren kann die Stadt ihre Kriterien variabel anpassen. Die Vergabekriterien unterscheiden sich je nach Bauquartier. Die Stadt setzt unterschiedliche Schwerpunkte. Im Prinz Eugen Park ist etwa eine ökologische Siedlung geplant, bei der man im Holzbau bauen musste. Hier war der Anteil nachwachsender Rohstoffe ein Vergabekriterium.

Nun komm ich aber zu den Nachteilen und diese sind nicht unerheblich. Die Ausschreibungsunterlagen seitens der Kommune sind extrem umfangreich, mittlerweile schon fast Bücher, weil sie darin sehr viel vorgeben. Die Kommune muss in dem Kriterienkatalog präzise beschreiben und erläutern, was sie von den einzelnen Punkten erwarten. Wir haben eine Festlegung auf bestimmte Rechtsformen, wenig Freiheit Konzepte, Rechtsformen und Ideen zu mischen und das inhaltliche Konzept der Gruppe wird eigentlich gar nicht bewertet. Die Ziele der Gruppe werden also nicht bewertet und es gibt auch keine Möglichkeiten eigene Ideen einzubringen.

Die Projekte werden überfrachtet, weil jedes Mal noch etwas Neues dazu kommt. Momentan haben wir Inklusion und Mobilitätskonzepte als neue Themen. Das heißt, die Projekte müssen sich Fachwissen aneignen. Für kleine selbstorganisierte Gruppen wird es immer schwieriger und die Projekte werden dadurch teurer und gleichförmiger.

Und damit sind wir eigentlich auch schon bei meinem Plädoyer. Der Domagkpark zeigt sehr wohl, dass die Projekte auch ohne Anforderungen sehr gute Konzepte realisieren, wenn man mit den richtigen Akteuren zusammenarbeitet. Genau deswegen ist das Tübinger Verfahren für mich ein tolles Verfahren. Das lässt sich in München mit Sicherheit in dieser Kleinteiligkeit und Komplexität nicht umsetzen. Es wäre mein persönlicher Wunsch, dass wir uns da ein bisschen was abgucken und dass wir ein Verfahren in München entwickeln, das ein bisschen mehr Freiheiten für die Gruppen bietet, aber der Stadt trotzdem ein schnelles und sicheres Verfahren ermöglicht. Deswegen finde ich Berlin besonders spannend, weil man hier sicherlich an den gleichen Herausforderungen arbeitet. Was sich jetzt hier entwickelt, nehme ich natürlich auch sehr gerne zu uns mit nach München.

Natalie Schaller

studierte Architektur an der TU München und beschäftigt sich seit 2006 intensiv mit gemeinschaftlichem Wohnen. Seit 2014 ist Natalie Schaller Geschäftsführerin der stattbau münchen GmbH und betreibt mit Ihrem Team im Auftrag der Stadt München die mitbauzentrale münchen – Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

Münchner Wohnungsmarkt

- Stetiger Zuzug nach München und Region
Prognostizierter Einwohnerzuwachs von +200.000 bis 2030
- Knappe Flächenressourcen
Flächenpotentiale für ca. 45.000 Wohneinheiten in München davon ca. 10.000 auf städtischen Flächen
- Starker Anstieg der Grundstückspreise sowie Mieten
Um über 50% seit 1990
- Demografischer Wandel
Der prognostizierte Zuwachs an Hochbetagten beträgt 25%
- Veränderte Lebens- und Arbeitswelten
Stadt der Single-Haushalte, von derzeit 55% auf prognostiziert 75% bis 2030
- Leistbares Wohnen für breite Bevölkerungsschichten
Nicht nur Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen sind betroffen.



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

3

„Wohnen in München VI 2017-2020“

Wohnungswirtschaftliches Handlungsprogramm der LHM - Beschluss durch den Stadtrat am 15. 11. 2016

Ausgewählte Bausteine

1. Erhaltung der Münchner Mischung
 2. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) dauerhaft
 3. Anpassung der Förderbausteine im geförderten Wohnungsbau
 4. Konzeptausarbeitung und mehr Erbbaurecht
 5. Förderung genossenschaftlichen Wohnens
 6. Zielgruppenspezifische Wohnprojekte
 7. Zielzahlen pro Jahr
- 8.500 Wohneinheiten Fertigstellungen davon
→ 2.000 Wohneinheiten gefördert bzw. preisgedämpft



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

4

Förderung alternativer Wohnungsmarktakeure

1. Eigene Flächenkontingente für Genossenschaften und Baugemeinschaften (Stadtratsbeschluss vom 22.9.2010)
Bereitstellung von 20 - 40 % der Wohnungsbauflächen in städtischen Siedlungsgebieten
2. Festpreis - Verzicht auf Preisgebot (Stadtratsbeschluss vom 24.7.2013)
Bei feststehendem Preis wird das beste Konzept bewertet
3. Passende Vergabeverfahren
Zielgruppengerechte Konzeptausschreibungen auf Baugemeinschaften und Genossenschaften zugeschnitten.
4. Spezielle Förderungen (Stadtratsbeschlüsse zu Wohnen in München III - 2011 und V - 2012)
5. Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)
Bezahlbare Grundstücke für freifinanzierten Mietwohnungsbau
6. mitbauzentrale münchen
Beratungsstelle für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte im Auftrag der LHM



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

5

Potenziale der Konzeptvergabe aus der Sicht der LHM

- „Dämpfen“ der Grundstückspreisentwicklung
- Sicherung kommunaler Zielsetzungen und Qualitäten
 - Soziale Mischung (z.B. Mischung mit EOF)
 - Integration von Sonderwohnformen
 - Förderung von sozialen Nachbarschaften
 - Beteiligung an sozialer und kultureller Infrastruktur
 - Ökologische Ziele
 - Architektonische Ziele
- „geeignete Partner“ für die Umsetzung
- Innovationen befördern



Wohnprojekte in München



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

6

langfristige Sicherung der Konzepte

- Grundstückskaufvertrag
Sicherung der Konzepte als verbindlich im Grundstückskaufvertrag
Belegung mit Vertragsstrafen
- Beratungsgremien
zur Sicherung der architektonischen Qualität und Einhaltung der ökologischen Kriterien
- Überprüfung der Konzept Einhaltung durch die Ausschreibende Behörde



Wohnprojekte in München



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

11

Fazit – Vor- und Nachteile des derzeitigen Verfahrens

Vorteile

- Geringer Aufwand für Gruppen
→ keine Anforderung an Planung
- Aufwand für Bewerbung gut einschätzbar
- Klar nachvollziehbare und unanfechtbare Bewertung
→ keine Entscheidung zwischen der Qualität und dem Mehrwert von unterschiedlichen Konzepten
- Geringer Aufwand für Bewertung und Entscheidung
- Variable Kriterienanpassung
→ Kriterien sind je nach Baugebiet und Zielsetzung unterschiedlich



Wohnprojekte in München



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

12

Fazit – Vor- und Nachteile des derzeitigen Verfahrens

Nachteile

- Aufwendige Ausschreibungsunterlagen
→ Aufwand erhöht sich mit dem Umfang der Kriterien
- Festlegung auf Rechtsformen
→ keine Flexibilität, keine Mischung möglich
→ einige Gruppen werden von Verfahren ausgeschlossen
- inhaltliches Konzept der Gruppe wird nicht bewertet
→ Wieviel Wohnprojekt ist das Projekt?
- Bewertung von festgelegten Konzeptbausteinen
→ keine Möglichkeit alternative Konzepte einzubringen
→ Gleichartige Projekte
- Überfrachtung der Projekte
→ maximale Punkte = maximale Anforderung = hohe Kosten



Wohnprojekte in München



MWStabsrat München | Berlin am 18. Januar 2019 | Werkstatt-Konzeptverfahren

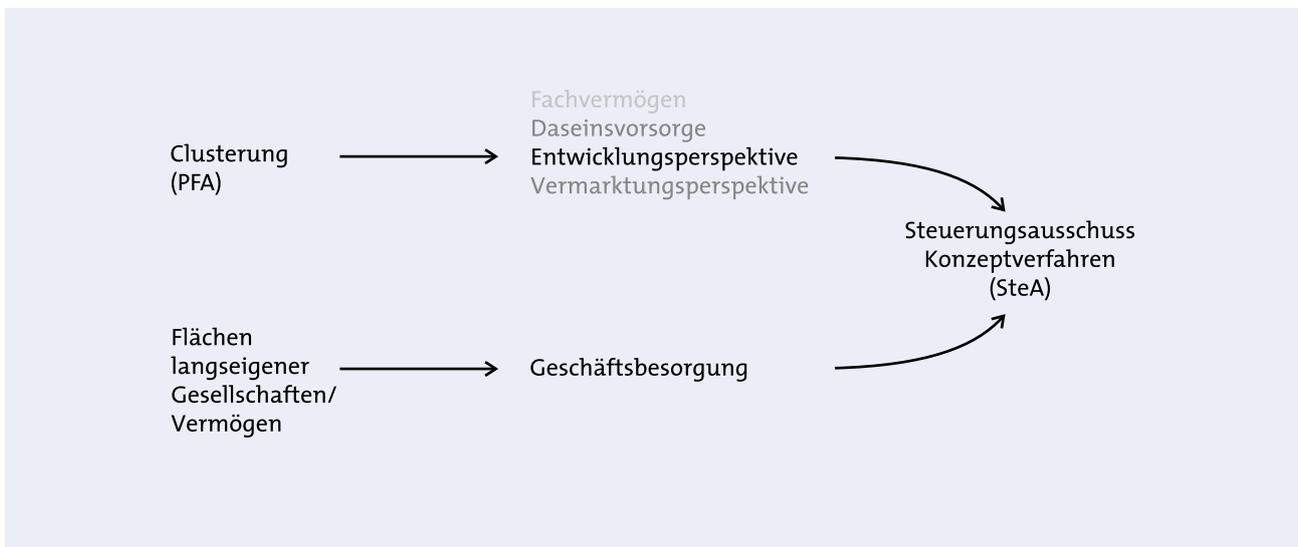
13



BIRGIT MÖHRING, BERLINER IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH (BIM)

Status Quo und Ausblick: Konzeptverfahren in Berlin

Zusammenfassung: Grundstücke, die im Portfolioausschuss (PA) des Landes Berlin der Kategorie Entwicklungsperspektive zugeordnet werden, werden an den Steuerungsausschuss (SteA) verwiesen. Dort wird entschieden, welche durch Konzeptverfahren entwickelt werden, anstatt in Landesgesellschaften eingebracht, zurückgestellt oder direkt vergeben zu werden. Bei den Kriterien gibt es neben Mindestanforderungen, deren Nichterfüllung zum Ausschluss führt, Wertungskriterien, anhand derer die Konzepte in einer Matrix bewertet werden. Zu diesen gehört aufgrund der Landeshaushaltsordnung zu einem geringen Teil (15%) auch der gebotene Erbbauzins. Es kann auch zu den gegenwärtigen Erbbauzinssätzen des Landes (6,5% für Gewerbe, 4,5% für Wohnen, 3% für soziale Projekte) vergeben werden, wobei aufgrund eines Parlamentsbeschlusses für 20 Jahre aktuell nur der halbe Zins fällig wird. Die Vergabeentscheidung wird, nachdem durch eine Jury aus Experten und Steuerungsausschussmitgliedern eine Bewertung und Empfehlung erfolgt ist, durch die BIM gefällt – unter Gremienvorbehalt, das heißt Aufsichtsrat, Senat und Abgeordnetenhaus müssen der Entscheidung am Ende zustimmen. Um die Verfahren zügiger durchführen zu können, sind diese inzwischen einstufig; es dauert sieben Monate von der Veröffentlichung der Ausschreibung bis zur Vergabeentscheidung, danach folgt die unterschiedlich lange Anhandgabe. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen werden Konzeptverfahren nur noch bei bestehendem Planungsrecht durchgeführt und die Anforderungen an Architektur, Städtebau und Freiraum reduziert. Der Einschätzung der Berliner Vergabekammer folgend, wird wie bei öffentlichen Bauaufträgen in der Regel Vergaberecht angewandt.



Wie kommen landeseigene Grundstücke ins Konzeptverfahren?

»Ich will Ihnen heute den Status quo und vor Allem auch den Ausblick zu den Konzeptverfahren in Berlin geben. Zunächst vielleicht erst mal die Frage: Wie kommen Grundstücke überhaupt in ein Konzeptverfahren?

Sie wissen, es gibt den Portfolioausschuss des Landes Berlin. Das ist ein Gremium, das durch parlamentarische Beschlüsse ins Leben gerufen worden ist. Dort sind jeweils die Belegenheitsbezirke vertreten, in denen sich die zu diskutierenden Grundstücke befinden, und auch die Senatsverwaltungen. Geführt wird der Portfolioausschuss durch die Senatsverwaltung für Finanzen. Im Ausschuss werden alle Grundstücke des Landes geclustert, und zwar alle die, die die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) beispielsweise schon im Vermögen hat, genauso wie die Grundstücke der Bezirke und hoffentlich zukünftig auch die Grundstücke anderer landeseigener Player. Das heißt dann, die Grundstücke werden kategorisiert in: „Betriebsnotwendig für die Verwaltung – brauche ich noch“ und „brauche ich nicht mehr“. Bei den nicht mehr durch die Verwaltungen benötigten Grundstücken wird es interessant. Was möchte ich damit machen? Also welche Ideen, welche Nachnutzungsvorstellungen verbinden Berlin und die Mitglieder des Portfolioausschusses mit dieser frei werdenden oder frei gewordenen Immobilie.

Sie sehen hier angedeutet, dass es unterschiedliche Kategorien gibt, nach denen entschieden wird. Uns interessiert hier die Entwicklungsperspektive, das ist die Kategorie für die Konzeptverfahren. Und dort wandert dann dieses Grundstück, das in die Kategorie „Entwicklungsperspektive“ eingestuft wird, in den Steuerungsausschuss des Landes Berlin. Auch dies ist ein Gremium, abgesichert durch parlamentarische Beschlüsse und ist ähnlich zusammengesetzt wie der Portfolioausschuss. Hier wird es kleinteiliger. Hier geht es dann tatsächlich um Konzepte.

Wir haben mal ausgewertet, wie momentan, nach aktueller Beschlusslage die Kategorie Entwicklungsperspektive aussieht. Wir haben insgesamt 56 Grundstücke, die alle

geclustert wurden auf „Entwicklungsperspektive“. 17 sind aktuell im Konzeptverfahren. Wir haben darunter 12 sogenannte Einbringungsgrundstücke. Einbringung heißt bei uns, dass wir landeseigene Grundstücke den Wohnungsbaugesellschaften, im Rahmen einer Sacheinlage, unentgeltlich zuführen.

Dann haben wir 12 Grundstücke in der Kategorie „Rückstellungen“. Bei denen ist noch nicht klar, was passiert. In der Regel gibt es hier noch Fragen, Probleme, ähnliches, also Differenzen zwischen dem, was im Portfolioausschuss als gegeben angenommen wurde und dem, wie es sich im Moment im Steuerungsausschuss darstellt. Da muss unter Umständen auch nochmal zurückgefragt werden.

Dann haben wir einige Grundstücke, wo „keine Vermarktung“ vorgesehen ist. Hier gibt es einen klaren Dissens zwischen der Erkenntnislage aus dem Portfolioausschuss und der im Steuerungsausschuss. Diese Grundstücke werden vermutlich nochmal in den Portfolioausschuss überwiesen, um dort nochmals betrachtet zu werden.

Wir haben sechs Grundstücke in der Direktvergabe. Das ist eben schon verschiedentlich angeklungen. Direktvergaben werden in der Regel – begleitet mit einem Votum der fachlich zuständigen Verwaltung – beschlossen. Das können Wohnungsbaugrundstücke sein, das können aber auch Grundstücke für soziale Zwecke sein. Diese Grundstücke werden dann an einen bestimmten Träger vergeben, ohne weiteren Wettbewerb.

Darüber hinaus haben wir zwei Interessenbegründungsverfahren durchgeführt; hierauf möchte ich heute nicht näher eingehen. Es handelt sich um das Palais am Festungsgraben und das ehemalige Strandbad Tegel.

Und zuletzt sehen Sie neun geplante Konzeptverfahren, die jetzt in der Pipeline sind. Sechs, die aktuell laufen und zwei, die beendet sind, das ist einmal der Wernersee und das Hubertusbad (Stadtbad Lichtenberg). Zur Gestaltung der



Möglichkeiten der Kriteriengestaltung

Kriterien haben wir Ihnen hier die Mindestanforderungen aufgeschrieben. Das ist, was wir – von Ausnahmen abgesehen – aktuell im Steuerungsausschuss zu Grunde legen.

Wir haben bei der Schöneberger Linse, das will ich deutlich sagen, mindestens 30% geförderte Wohnungen, die wir nicht zur Vorgabe gemacht haben. Das war auch eine bewusste Entscheidung. Deswegen ist das hier eben eine Ausnahme von der Regel. Und wir haben hier rechts die Wertungskriterien, auch die lese ich jetzt nicht im Einzelnen vor. Der Preis spielt hier eine Rolle, allerdings eine sehr untergeordnete Rolle, dazu komme ich noch. Wir haben im Rahmen der Landeshaushaltsordnung in Berlin bestimmte Regeln zu beachten, so dass der Preis hier immer im Rahmen der Verfahren mit abgefragt wird.

Bei der Preisgestaltung rede ich im Wesentlichen über Erbbauzinsen, weil, auch das ist schon angeklungen, wir in der Regel nicht mehr verkaufen werden. Ein Verfahren wie die Schöneberger Linse, was wir 2016 begonnen haben und jetzt hoffentlich noch zu Ende führen werden, wird ein Auslaufmodell sein, weil auch Berlin sich entschieden hat, die wenigen Grundstücke, die wir noch haben, in der Regel nicht mehr zu verkaufen, sondern über Erbbaurechte zu vergeben.

Wir stellen in den Konzeptverfahren zur Vergabe eines Erbbaurechts den Erbbauzins in den Wettbewerb. Dieses Angebot fließt jedoch nur zu 15% in die Wertung ein. Damit ist gewährleistet, dass jemand, der ein schlechtes Konzept abgibt, aber einen besonders hohen Erbbauzins bietet, nicht zum Zuge kommt, wenn jemand ein gutes Konzept abgibt und einen niedrigeren Erbbauzins bietet.

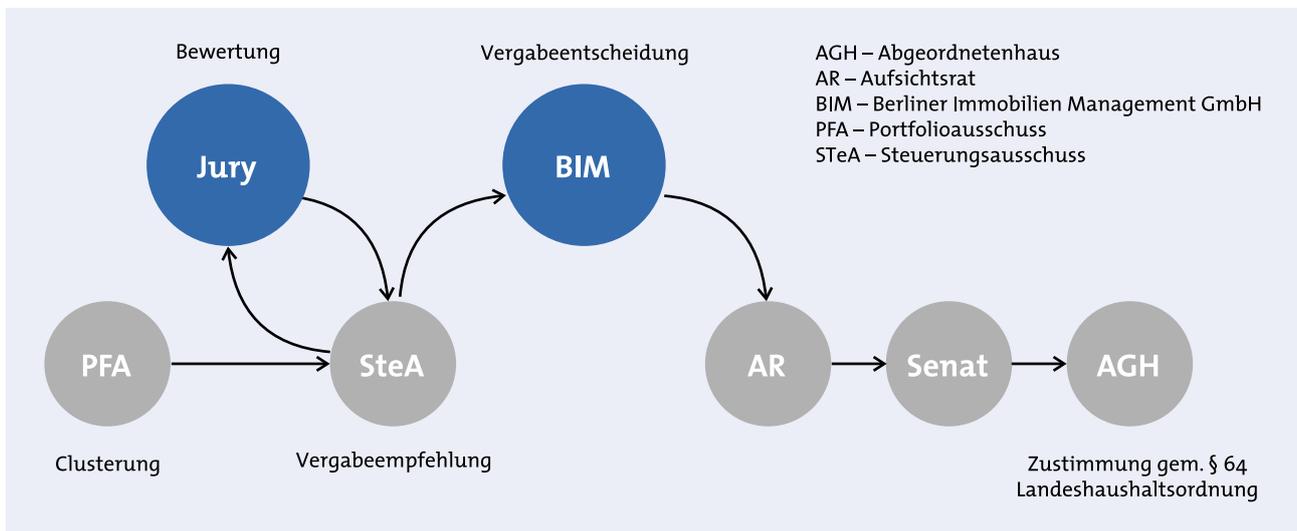
Wir vereinbaren in den Erbbaurechtsverträgen eine Wertanpassung an den Verbraucherpreisindex. Die aktuellen Erbbauzinshöhen im Land Berlin nach Landeshaushaltsordnung sind 6,5% für Gewerbe, 4,5% für Wohnen und 3% für soziale Projekte. Das Parlament hat entschieden, dass über eine Laufzeit von zwanzig Jahren die schuldrechtliche

Verpflichtung zur Zahlung dieser Erbbauzinsen um 50 % reduziert wird und damit über 20 Jahre tatsächlich nur die Hälfte der eigentlich angesetzten Erbbauzinsen bezahlt werden müssen. Das ist eine deutliche Erleichterung und macht die Erbbaurechtsverträge aus unserer Sicht auch deutlich attraktiver.

Hier haben Sie jetzt mal eine Bewertungsmatrix am Beispiel eines aktuellen Konzeptverfahrens in der Türirschmidtstraße. So gewichten wir die Kriterien: Städtebau, Architektur und Freiraumplanung mit 30%, das Nutzungskonzept selbst mit 38%, da liegt also der Schwerpunkt. Zusammen mit dem Kriterium Städtebau ist das eigentlich nicht zu schlagen. Weiter bewerten wir Energiestandards und Energieeffizienz mit 7%, die Schlüssigkeit des gesamten Konzepts mit 10% und zuletzt den Erbbauzins mit 15%.

Die Frage, die sich stellt, ist: wer entscheidet über die Nutzung von Grundstücken? Das sieht etwas komplizierter aus, als es eigentlich ist. Zunächst beginnen wir im Portfolioausschuss. Dort wird das Grundstück kategorisiert. Dann geht es in den Steuerungsausschuss, wenn es mit Entwicklungsperspektive geclustert wurde. Und der Steuerungsausschuss legt dann fest, dass eine Vergabe im Konzeptverfahren erfolgen soll. Es wird eine Jury ausgewählt, die natürlich aus Experten und Expertinnen besteht, die sich größtenteils, aber nicht ausschließlich, aus dem Steuerungsausschuss rekrutieren müssen. Und die BIM ist dann diejenige, die quasi nach Bewertung durch die Jury und Empfehlung durch den Steuerungsausschuss die Vergabeentscheidung trifft. Anschließend geht es in die Gremien. Das heißt, wir haben immer den Gremienvorbehalt (den Aufsichtsrat, Senat und das Abgeordnetenhaus) gemäß den Zustimmungserfordernissen nach Landeshaushaltsordnung.

Den Verfahrensablauf haben wir für Sie nochmal etwas transparenter dargestellt. Also wir lassen mal diesen ersten Block hier, die frühzeitige Vorankündigung der Ausschreibung, außen vor. Der eigentliche Verfahrensablauf sind sieben Monate. Das sind jetzt die Erkenntnisse, die wir aus



Wer entscheidet?

dem Verfahren der Schöneberger Linse gezogen haben. Dort hatten wir noch zweistufige Verfahren: Interessensbekundungen und danach die eigentlichen Angebotsabgaben und -bewertungen. Wir haben festgestellt – das ist oft Lernen im Prozess – dass dies schlichtweg zu lange dauert und sind jetzt in einem einstufigen Verfahren, in dem wir mit der Veröffentlichung, eine Angebotsfrist in Gang setzen, die ein oder zwei Monate dauert. Dann erfolgt die Angebotsabgabe mit Prüfung. Anschließend wird das Konzept vorgestellt, es gibt eine Vergabeentscheidung und dann beginnt die Phase der Anhandgabe. Und diese kann sehr unterschiedlich lang sein, zwischen 6-12 Monaten. Es handelt sich ja um eine exklusive und individuelle Phase für diejenigen oder denjenigen, dessen bzw. deren Konzept ausgewählt wurde, um das Finanzierungskonzept zu sichern, so dass man zum Vertragsabschluss kommt.

Im Ausblick komme ich jetzt zu den Erfahrungen, die wir gesammelt haben. Bei der Schöneberger Linse ist es so, dass wir noch keinen festgesetzten B-Plan haben. Wir haben also mit dem Konzeptverfahren begonnen und haben parallel dazu mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg an dem Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gearbeitet. Das ist aus Sicht aller – da sind wir uns im Steuerungsausschuss einig – suboptimal, weil man dadurch permanent das Problem hat, dass Erkenntnisse aus dem Konzeptverfahren, aus den Konzepten, die angeboten werden, mit dem sich entwickelnden B-Plan nicht übereinstimmen und vielleicht sogar in Konflikt mit diesem stehen. Wir wollen künftig, dass Konzeptverfahren nur durchgeführt werden, wenn der B-Plan schon festgesetzt ist.

Wir haben bei der Schöneberger Linse noch sehr komplexe Anforderungen an Städtebau, Architektur und Freiraumplanung gehabt. Auch darüber haben wir uns im Steuerungsausschuss lange unterhalten und haben diesen Punkt etwas abgespeckt. Natürlich wollen wir, wenn Konzepte vorgestellt werden, auch sehen, wie die Kubatur eines Gebäudes aussehen wird und wie die Freiraumplanung sein wird. Aber nicht mit elaborierten Architektenentwürfen,

sondern in einer Vorstufe, die es jedenfalls vorstellungsfähig macht. Wir wissen, dass diese langen Verfahrensabläufe hier auch bei der Schöneberger Linse das Finanzierungsrisiko deutlich erhöhen. Das erleben wir dort jetzt auch.

Auf einen letzten Punkt möchte ich nochmal gesondert hinweisen, weil mir das bei dem Münchener Vortrag nicht ganz klar geworden ist. Die Berliner Vergabekammer sieht unsere Konzeptverfahren eindeutig als ausschreibungspflichtige, öffentliche Bauanträge an. Das kann man gut oder schlecht finden, es ist eine Entscheidung der Berliner Vergabekammer. Wir haben uns nach reiflicher Überle-

Die Berliner Vergabekammer sieht unsere Konzeptverfahren eindeutig als ausschreibungspflichtige, öffentliche Bauanträge an. Das kann man gut oder schlecht finden, es ist eine Entscheidung der Berliner Vergabekammer.

gung dagegen entschieden, diese Entscheidung rechtlich überprüfen zu lassen. Hätten wir das damals angefochten, dann hätten wir die Verfahren der Schöneberger Linse über Jahre behindert. Wir wissen also nicht, wie die nächste Instanz das bewerten würde, aber es spricht einiges dafür, dass, wenn man solche Vorgaben macht und diese im Kaufvertrag oder im Erbbaurechtsvertrag festschreibt – also jemandem schriftlich eine Bauverpflichtung auferlegt – dass dies tatsächlich ein öffentlicher Bauauftrag ist, der dann ausschreibungspflichtig wird. Das ist schlichtweg die Erfahrung, die wir in Berlin gemacht haben und das zwingt uns in ein Verfahren, das bestimmte Mindestanforderungen voraussetzt.

Für künftige Verfahren wollen wir Planungsrecht voraussetzen, bevor wir mit dem Konzeptverfahren beginnen. Wir wollen trotzdem einen kürzeren Verfahrensablauf von sieben Monaten. Zukünftig soll eine Anhandgabe erfolgen. Wir wollen die Anforderungen an Städtebau, Architektur und Freiraumplanung etwas reduzieren. Da müssen wir schauen, wie wir mit den aktuell laufenden Verfahren weiterkommen. Es gibt auch unterschiedliche Erfahrungen, die wir machen. Wir haben aktuell im Steuerungsausschuss auch die Erfahrung gemacht, dass, wenn man zu viel fordert, man teilweise keine Angebote bekommt. Wir haben uns im Steuerungsausschuss darauf verständigt, dass wir bei herausragenden Projekten durchaus dem Bieter später auferlegen, einen Realisierungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) zu veranstalten oder ein qualifiziertes Planungsverfahren durchzuführen. Wir wollen in der Regel Erbbaurechtsverträge vergeben und wir müssen davon ausgehen, dass das Vergaberecht als Grundlage angenommen wird.

Wir haben derzeit ein Grundstück in der Ackerstraße 28 in Vorbereitung der Ausschreibung. Ebenfalls in Vorbereitung der Ausschreibung sind zwei Grundstücke in Treptow-Köpenick, in der Bölschestr. 115 und Haeckelstr. 5, und außerdem zwei am Buckower Ring in Marzahn-Hellersdorf, wo wir noch dabei sind, die Rahmenbedingungen zu klären.

Diejenigen von Ihnen, die letztes Jahr im Sommer bei dem Workshop der BIM dabei waren, kennen die Grundstücke Ackerstraße 28 und Provinzstraße 62. Dort, haben wir unter Beteiligung der Öffentlichkeit einfach nur gefragt: Was ist Ihnen eigentlich wichtig? Was würden Sie sich für dieses Grundstück an grundlegenden Konzeptideen vorstellen?

Und da haben wir jetzt in der Provinzstraße die Aufstellung des B-Plans und danach werden wir in ein Konzeptverfahren gehen. Und es ist so, dass, im Rahmen der Arbeit im Portfolioausschuss noch einige Grundstück in der Pipeline sind, die dann auch in ein Konzeptverfahren laufen.«

Birgit Möhring

ist seit März 2015 Geschäftsführerin der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM). Sie ist bereits seit Gründung der BIM 2003 an Bord des Unternehmens. Als Prokuristin und Mitglied der Geschäftsleitung verantwortete sie über zehn Jahre lang u. a. die Bereiche Portfoliomanagement und Einkauf und trug so maßgeblich zum Aufbau und zur Weiterentwicklung der Landestochter bei. 2013 wechselte sie zwischenzeitlich zum Berliner Liegenschaftsfonds und war dort bis zur Übernahme durch die BIM 2015 als Geschäftsführerin tätig.

Möglichkeiten der Preisgestaltung



ERDBAUWETTBEWERB

- Erdbauwert fließt zu (derzeit) 15 % in die Konzeptbewertung ein
- Bei hohen Bodenwerten kann Zehlungsdienst durch niedrigeres Angebot reduziert werden
- Erdbauangebot wird als anfänglicher Erdbauwert vertraglich vereinbart
- Wertanpassung an VPI über die gesamte Laufzeit des Erdbaurechts

FESTER ERDBAUWERT

- Erdbauwert fließt nicht in die Konzeptbewertung ein
- Zuschlag auf Basis des Konzeptbiets
- Vergabe zu aktuellen Erdbauwerten des Landes Berlin
- Wertanpassung an VPI über die gesamte Laufzeit des Erdbaurechts

Konzeptverfahren im Land Berlin

6

Bewertungsmatrix am Beispiel der Türschmidtstraße



Sichtbar, Architekt, Freiraumplanung	30 %
- Eignung und Qualität privater Profifachen für das gemeinschaftliche Innenhofkonzept	
- Qualität des architektonischen Erscheinungsbildes und der Freiraumgestaltung zum Steilensium unter Einhaltung der Ziele der Erhaltungsverordnung „Kokkestraße“	
Nutzungskonzept	38 %
- Verfürgung der Miet- und Biologiebindung (über die Mindestanforderung von 30 Jahren nach WP hinaufgehend)	
- Angebot zur sozialen Mischung	
- Angebot an Attributen, Qualität und Eignung der Arealen	
Angebotener Energiestandard orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards	7 %
Schönheit des Gesamtkonzepts in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Behausungs- und Nutzungskonzept sowie den Energiestandard	18 %
Erdbauangebot	15 %

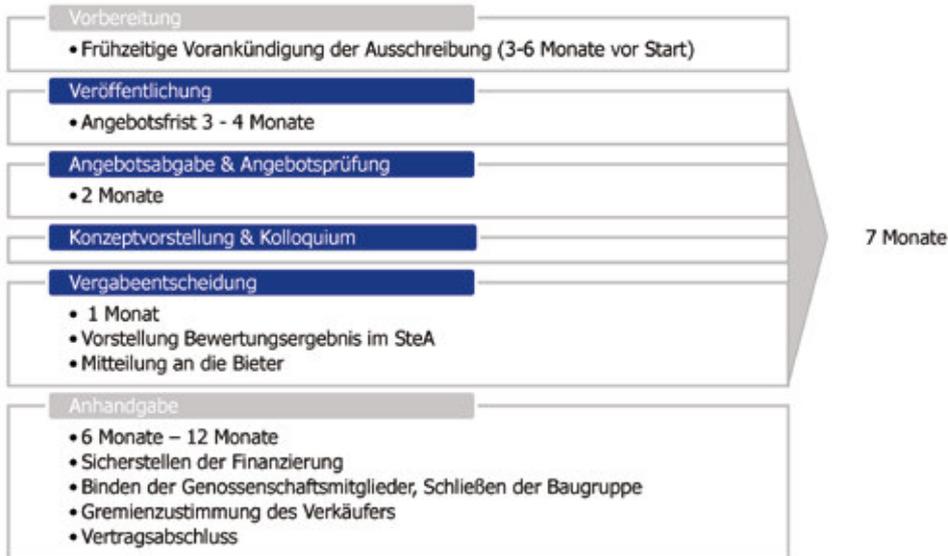


- Sichtbar, Architekt, Freiraum
- Nutzungskonzept
- Energieeffizienz
- Schönheit des Gesamtkonzepts
- Erdbauwert

Konzeptverfahren im Land Berlin

7

Verfahrensablauf



Konzeptverfahren im Land Berlin

9

Ausblick



Unsere Erfahrungen zeigen ...

- die Aufstellung des B-Plans bei gleichzeitiger Ausarbeitung des Konzeptverfahrens führt zu verfahrenserzögernden Abhängigkeiten,
- komplexe Anforderungen an Städtebau, Architektur und Freiraum stellen bereits aus Kostengründen ein Bewertungshindernis dar,
- langwierige Verfahrensstadien erhöhen das Finanzierungsrisiko der Bewerber sowie das Risiko sich ändernder politischer Zielstellungen,
- die Nutzung muss dauerhaft sichergestellt werden,
- die Vergabekammer Berlin fasst die Konzeptverfahren als ausschreibungspflichtige öffentliche Bauaufträge auf.

Konzeptverfahren im Land Berlin

11

5 Ausblick



Für künftige Verfahren gilt daher ...

- vorhandenes Planungsrecht als Voraussetzung,
- ein verkürzter Verfahrensablauf,
- reduzierte Anforderungen an Städtebau, Architektur und Freiraum
- die Anhandgabe,
- ggf. Realisierungswettbewerb nach RPW oder qualifizierendes Planungsverfahren
- Erdbaurecht,
- in der Regel Anwendung von Vergaberichtl.

Konzeptverfahren im Land Berlin

12



CHRISTIAN LUCHMANN, URBAN COOP

Erfahrungen mit Konzeptverfahren: Schöneberger Linse

Zusammenfassung: Christian Luchmann stellt die Sicht des Bündnisses junger Genossenschaften auf die Berliner Situation und das Konzeptverfahren an der Schöneberger Linse dar. Um den Anteil an genossenschaftlichem Wohnen in Berlin konstant zu halten, brauchen die Genossenschaften Unterstützung, etwa durch die Überlassung von Bauland. Sie fordern, dass in Konzeptverfahren kein Preiswettbewerb erfolgt, wohnungspolitische Ziele beachtet werden und die Entscheidung nur anhand der Konzepte getroffen wird. Sie fordern weiter transparente, dialogische Verfahren mit verbindlicher Laufzeit und anschließender Anhandgabe; zudem dass bei der Bewertung nur wohnungspolitische, soziale, planungs-, mobilitäts- und ökologisch-energiepolitische Kriterien Anwendung finden. Die Erfahrungen mit dem Verfahren zur Schöneberger Linse sind überwiegend negativ. Die zügige Umsetzung war und ist nicht gewährleistet, der Zugang zum Verfahren war sehr aufwändig und Entscheidungen waren intransparent. Die Vorgaben, sowohl das Verfahren als auch die Architektur betreffend, werden als zu starr und restriktiv bewertet. Wenngleich die Anhandgabe zur Finanzierungsvorbereitung positiv bewertet wird, fällt der mit 25 % gewichtete Preis zu stark ins Gewicht. Besonders kritisch wird gesehen, dass die Entscheidung nicht durch eine breit besetzte, kompetente Jury getroffen wurde und die einzelnen Projekte nicht verglichen und nicht im Verhältnis zueinander bewertet wurden. Dem Prozess nach der Entscheidung wurde zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt, sodass nachträgliche Änderungen kaum möglich sind. Auch eine mit dem Prozess verknüpfte Bürgerbeteiligung fehlt.

Kein Preiswettbewerb

- die Ausschreibungen der Flächen sollten vollständig ohne Preiswettbewerb erfolgen
- der Preis berücksichtigt wohnungspolitische Ziele
- nur die Konzepte der Bewerber sind nach festgelegten inhaltlichen Kriterien zu vergleichen



Transparente, dialogische Verfahren

- Kurze Konzeptdarstellungen ohne Details
- Geringe personelle, zeitliche und finanzielle Vorleistungen
- Klare wohnungsbau- und stadtentwicklungspolitische Kriterien
- Gesamtlaufzeit verbindlich begrenzt
- zeitlich befristete Anhandgabe



»Ich möchte zunächst das Thema Konzeptverfahren aus Sicht des Bündnisses junge Genossenschaften ansprechen. Denn wir haben uns damit im vergangenen Jahr, beziehungsweise in den vergangenen zwei Jahren, intensiv beschäftigt. Im Anschluss werde ich auf meine, beziehungsweise unsere Erfahrung mit dem Konzeptverfahren Schöneberger Linse eingehen.

Das Bündnis junge Genossenschaften vertritt aktuell 25 Genossenschaften hier in Berlin. Es hat sich 2016 mit der Idee gegründet, dem Land Berlin ein Kooperationsangebot zu machen, um genossenschaftliches Wohnen und Vielfalt in Berlin zu fördern.

Genossenschaftliches Wohnen hat eine lange Tradition in Berlin und diese Tradition soll aus unserer Sicht erhalten bleiben. Insofern bedarf es in Zeiten des Wachstums eine Unterstützung für genossenschaftliches Wohnen, um diesen Anteil hier in Berlin stabil zu halten. Dazu bedarf es einerseits einer Förderung von Genossenschaften mit Mitgliedern mit geringem Einkommen und Vermögen sowie andererseits der Überlassung von Bauland an Genossenschaften. Und das ist genau der Grund, aus dem wir uns auch mit dem Thema Konzeptverfahren beschäftigt haben.

Dazu gibt es im Wesentlichen drei Positionen, die die jungen Genossenschaften vertreten: zum einen ist dies die Forderung, bei den Verfahren keinen Preiswettbewerb durchzuführen und zweitens die wohnungspolitischen Ziele, die an die einzelnen Grundstücke gestellt werden, zu berücksichtigen. Als dritte Position fordern wir, die Auswahlentscheidung lediglich anhand der Konzepte zu treffen.

Weitere für uns wichtige Punkte sind transparente und dialogisch durchgeführte Verfahren, die möglichst geringe Anforderungen an die zu erstellenden Konzepte haben; die eine klare Zielsetzung verfolgen, was Wohnungsbau und Stadtentwicklungspolitik angeht; die eine verbindliche Laufzeit haben und in denen anschließend ein Anhandgabe erfolgt.

Wir haben uns auch mit der Frage der Kriterien beschäftigt. Wir sind der Meinung, dass nur 5 Kriterien angewandt werden sollten. Einerseits wohnungspolitische Kriterien, wie beispielsweise flächensparendes Bauen; soziale

Kriterien, um beispielsweise besondere Zielgruppen zu berücksichtigen; Planungskriterien, um Anforderungen aus der Nachbarschaft in den Blick zu nehmen sowie mobilitäts-, ökologische und energiepolitische Kriterien. Diese Vorschläge haben wir, wahrscheinlich kennen einige dies auch schon aus unserem Kooperationsangebot, detailliert beschrieben und begründet.

Und das ist jetzt die Überleitung, zu den Erfahrungen, die wir bisher in Konzeptverfahren gesammelt haben. Also auch in dem Konzeptverfahren zur Schöneberger Linse. Wenn ich von wir spreche, dann mache ich das als Vorstand der UCB Blaue Insel eG, einer neu gegründeten Genossenschaft, die Teil einer Bietergemeinschaft ist – bestehend aus der Genossenschaft UCB Blaue Insel, der Stiftung Trias und den Hannoverschen Alterskassen, die das genossenschaftliche Grundstück an der Schöneberger Linse als Bestbieter erwerben wollen und das Grundstück im Anschluss an die Genossenschaft in Erbbaurecht vergeben will.

Auf Grundlage der Erfahrungen der letzten drei Jahre habe ich mich dem Zwischenbericht von Herrn Temel zugewendet und habe versucht Kriterien abzuleiten, um das Verfahren an der Schöneberger Linse zu bewerten. Daraus sind im Wesentlichen sechs Themenbereiche geworden.

1. *Voraussetzungen für zügige Umsetzung?*
Als erstes habe ich mich gefragt, ob die Voraussetzungen gegeben waren, um ein solches Konzeptverfahren zügig umzusetzen. Und wie sie sehen, habe ich drei rote Kreuze gemacht, weil ich die Frage negativ bewertete. Bis heute gibt es kein Baurecht, das hat Frau Möhring bereits erwähnt. Das Grundstück wurde erst im September 2018 frei von dem dort ansässigen Pächter, also zweieinhalb Jahre nach dem das Verfahren gestartet ist und das Verfahren ist zudem bis heute nicht beendet.
2. *Niedrigschwellige Zugänglichkeit zum Verfahren?*
Wenn ich mir die Frage nach der niedrigschwelligen Zugänglichkeit zu dem Verfahren anschau, fällt meine Bewertung gemischt aus. Einerseits gibt es einen hohen Aufwand, der zu betreiben ist, bis ein finales Angebot abgegeben werden konnte. Es sind ungefähr eineinhalb Jahre Arbeit in die Bewerbung geflossen.

1. Wohnungspolitische Kriterien

Kostengünstiges und mietenbewusstes Bauen. Flächensparendes, experimentelles Bauen.

2. Soziale Kriterien

Berücksichtigung bestimmter Ziel- und Bedarfsgruppen entsprechend kommunaler Leitziele, z. B.: Inklusionsprojekte, Wohnprojekte für Geflüchtete, studentisches Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen etc.

3. Planungskriterien

Gemeinschaftsfördernde und identitätsstiftende bauliche Maßnahmen wie Räume für den Gemeinbedarf, begehbare und begrünte Dachgärten, öffentliche Park- und Grünflächen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus. Kindertages- und Seniorenfreizeiteinrichtungen, Werkstattflächen und Nachbarschaftsläden. Nutzungen zur behutsamen und sozialen Quartiersentwicklung sowie Synergieeffekte für das Quartier.

4. Mobilitätskriterien

Mobilitäts-Sharing; autoarmes Wohnen, Fahrrad-Quartiere, innovative, altengerechte und inklusive Mobilitätskonzepte.

5. Ökologische sowie energiepolitische Kriterien

Konzepte zur Energieeinsparung und Verwendung nachwachsender Rohstoffe, allerdings mit Augenmaß und ohne das Kostenziel aus dem Auge zu verlieren.

Geforderte Kriterien

Auch die Frage nach Transparenz muss negativ beantwortet werden. Beispielsweise haben die Protokolle, die den Bietern zur Verfügung gestellt wurden, eine sehr geringe Aussagekraft gehabt, sodass es oft gar nicht möglich war, daran Entscheidungen nachzuvollziehen.

Wir bewerten positiv, dass es mit der Exklusivität, die uns gewährleistet wird, bzw. allen Bietern gewährleistet wird, die Möglichkeit gibt, das Verfahren weiter zu entwickeln und die Projekte zu qualifizieren.

Ebenfalls positiv ist, dass unterschiedliche Bauherren einbezogen werden. Also neben der Wohnungsbaugesellschaft Gewobag, die dort einen Teil des Blocks bebaut, gibt es einen sozialen Träger, eine Genossenschaft und zwei Baugruppen.

3. Angemessene Vorgaben für eine hohe baukulturelle Qualität und die Ermöglichung von Vielfalt?

Bei der Frage nach der Angemessenheit der Vorgaben – auch da muss ich bei Herrn Temel ansetzen – und insbesondere was die baukulturelle Qualität und die Ermöglichung von Vielfalt angeht, fällt meine Bewertung weniger gut aus. Positiv zu bewerten ist, dass in dem Verfahren wirklich grundstücksspezifische Anforderun-

gen gesetzt wurden, was die Erdgeschossnutzung und was die Gestaltung des gemeinschaftlichen Gartens angeht. Die architektonischen Vorgaben in Verknüpfung mit dem Bebauungsplan halten wir für nicht angemessen und diese behindern eher die Qualität, als dass sie sie gewährleisten. Und auch über das Gesamtverfahren muss man vergleichbares sagen. Die Starrheit und hohe Regelungsdichte des Verfahrens fördern Engagement und Ideen nicht, sondern verhindern sie eher.

4. Preiskriterium mit geringem Gewicht oder fixierter Preis/ Erbbaurecht zur Sicherung von Nutzungsvorgaben?

Auf das Thema des Preiskriteriums möchte ich gar nicht detaillierter eingehen, es gibt keinen dezidierten Preis und die Anwendung von Erbbaurecht war bei diesem Verfahren nicht möglich. Aus unserer Sicht hat auch das Preiskriterium, das mit 25 % gewertet wurde ein zu hohes Gewicht. Die Anhandgabe ermöglicht, dass die Finanzierung weiter vorbereitet wird.

5. Abgesicherte Bewertung und Entscheidung?

Sehr kritisch sehen wir eine abgesicherte Bewertung und Entscheidung zu dem Konzeptverfahren. Hier ist es aus unserer Sicht nicht gelungen, die Komplexität, die aufgrund der Kriterien dort angesetzt wurde, auch

Christian Luchmann

ist einer der beiden Geschäftsführer der L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und Teil der urban coop berlin eg. In dieser Genossenschaft ist er mit für die Projektentwicklung, die Projektsteuerung und Partizipationsprozesse verantwortlich und nahm in dieser Funktion auch am Konzeptverfahren Schöneberger Linse teil.

mit einem entsprechend besetzten Gremium bewerten zu lassen. Und damit diesen hohen Anforderungen Rechnung zu tragen. Außerdem sehen wir kritisch, dass die Konzepte zwar einzeln bewertet wurden aber nicht im Zusammenhang miteinander. Die Konzepte wurden weder untereinander verglichen noch grundstücksübergreifend ins Verhältnis zueinander gesetzt.

6. *Qualifizierung der Projekte nach Entscheidung?*

Den letzten Themenbereich, den ich betrachtet habe, ist die Frage nach den Möglichkeiten, Projekte im weiteren Verfahren auch zu qualifizieren. Bei dem Beispiel aus München von Frau Schaller haben wir gerade gehört, dass es ein Beratungsgremium gibt, das die Projekt auch weiter begleitet und das ist etwas, was es hier in Berlin in der Form nicht gibt. Aus unserer Sicht ist in dem Konzeptverfahren mit der hohen Regelungsdichte eine falsche Schwerpunktsetzung erfolgt. Der Schwerpunkt lag in dem Bereich vor der Entscheidung und der Auswahl der Konzepte und aus unserer Sicht hätte der Schwerpunkt stärker in der Phase nach der Auswahl liegen müssen. Aus unserer Sicht wurde darauf keinerlei Aufmerksamkeit gerichtet und so ist es nicht gelungen, die angesetzten Kriterien und die Ziele, die mit der Auswahl der Projekte verfolgt werden, zu fokussieren, zu

dokumentieren und damit auch nachvollziehbar zu machen, so dass Änderungsbedarf vom Land Berlin auch gesteuert werden kann. Es gibt bis heute keine Prozedere, wie mit Änderung umgegangen werden kann. Und ich glaube, an so einem Punkt ist es wichtig, ein Beratungsgremium zu haben, um die Projekte weiter zu entwickeln.

Was aus unserer Sicht auch nicht stattfindet, ist, dass eine Bürgerbeteiligung, in welcher Form auch immer, mit dem Verfahren verknüpft wird. Was wir positiv bewerten ist, dass das Konzeptverfahren als Instrument eingesetzt wird, um die städtebauliche Entwicklung eines Gesamtquartiers zu verfolgen. Damit möchte ich auch schon zum Schluss kommen. Sie haben gesehen, in meiner Bewertung waren relativ viele rote Kreuze und wenig grüne Haken. Für die Diskussion, die wir heute führen, wäre mein Wunsch, dass wenn wir uns zu einer weiteren Auswertung der Konzeptverfahren treffen – vielleicht in einem oder in zwei Jahren – wir möglichst viele grüne Haken auf einer entsprechenden Evaluation zu sehen kriegen. Und ich wünsche mir, dass wir diesem Ziel mit unserer heutigen Diskussion ein Stück näher kommen.«

1. Voraussetzungen für zügige Umsetzung?

- x Kein Baurecht vorhanden
- x Grundstücksverfügbarkeit durch vorhandenen Nutzer nicht gegeben
- x Keine Begrenzung der Verfahrensdauer

2. Niedrigschwellige Zugänglichkeit zum Verfahren?

- x Hoher finanzieller Aufwand für die Beteiligung am Verfahren
- x Geringe Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen
- ✓ Qualifikation der Projekte schrittweise im Verfahren
- ✓ Unterschiedliche Bauherren

3. Angemessene Vorgaben für eine hohe baukulturelle Qualität und die Ermöglichung von Vielfalt?

- x Zu anspruchsvolle und unnötige Kriterien
- ✓ Grundstücksspezifische Anforderungen angepasst auf das Quartier
- x Unnötige Vorgaben durch B-Plan und Gestaltungssatzung
- x Zu detaillierte Architekturkonzepte
- x Kein Raum für Eigeninitiative und Engagement der Teilnehmer*innen

4. Preiskriterium mit geringem Gewicht oder fixierter Preis/Erbbaurecht zur Sicherung von Nutzungsvorgaben?

- x Kein fixierter Preis, keine Anwendung von Erbbau-recht
- x Preiskriterium mit 25 % hat zu großes Gewicht
- ✓ Anhandgabe zur Finanzierungsvorbereitung

5. Abgesicherte Bewertung und Entscheidung?

- x Keine breite, fachlich kompetente Jury, intern und extern besetzt und benannt
- x Konzepte werden nicht ins Verhältnis zueinander gesetzt (bis auf den Preis)
- x Nachbarprojekte werden nicht in Zusammenhang bewertet und Umfeld wird nicht in Entscheidung einbezogen

6. Qualifizierung der Projekte nach Entscheidung?

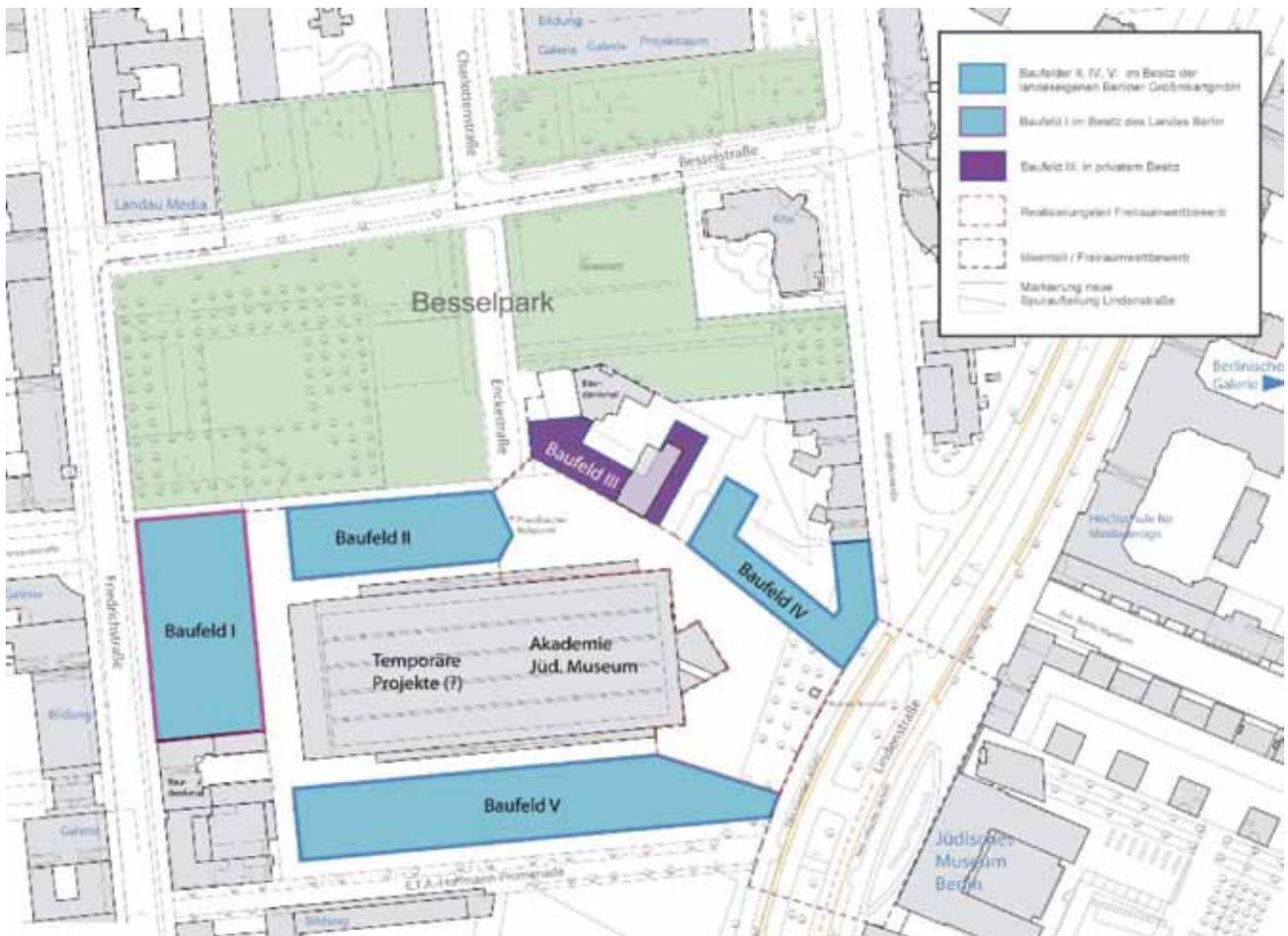
- x Lange und aufwändige Konzeptdarstellung vor der Entscheidung
- x Die wichtigsten Ziele sind nicht klar dokumentiert und können nicht nachverfolgt werden, Möglichkeit zur Gegensteuerung in der Projektentwicklung fraglich
- x Bürgerbeteiligung ist nicht Bestandteil des Verfahrens
- ✓ Konzeptverfahren ist Teil der Städtebaulichen Entwicklung des Quartiers



ANDREAS FOIDL, BELIUS GMBH

Erfahrungen mit Konzeptverfahren: Blumengroßmarkt

Zusammenfassung: Die Berliner Großmarkt GmbH führte zur Entwicklung des Areals um den ehemaligen Berliner Blumengroßmarkt an der Friedrichstraße zwischen 2011 und 2014 ein Konzeptverfahren in Zusammenarbeit mit dem Berliner Liegenschaftsfonds durch. Zuvor war anhand der Markthalle IX in Kreuzberg ein kleines Konzeptverfahren durchgeführt worden, bei dem erste Erfahrungen gesammelt wurden. Das Areal am Blumengroßmarkt liegt zwischen stark divergierenden Nachbarschaften und war durch die geplante Umnutzung des Blumengroßmarkts durch das jüdische Museum in Richtung eines Kulturstandorts vorprogrammiert. Weiterhin liefen Bestrebungen des Bezirks zur Entwicklung eines „Kunst- und Kreativquartiers Südliche Friedrichstadt“. Zur Besonderheit des Konzeptverfahrens gehört, dass die Bewertungsmatrix erst im Verfahren erstellt wurde, ein Expert*innengremium zur Beratung einberufen wurde und ein Mindestpreis festgelegt wurde, der mit 40 % in die Bewertung einfließt. Die inhaltliche Gestaltung der Konzepte überlagert damit mit 60 % Anteil an der Bewertung den Preis. Zum Ende des Verfahrens wurde zudem mit der Bauhütte ein öffentlicher Ort zur Kommunikation und Schaffung von Nachbarschaft eingerichtet. Realisiert wurden vielfältige Projekte, in denen bezahlbare wie freifinanzierte Wohnungen sowie Gewerbeflächen u.a. mit sozialen Einrichtungen und Ateliers entstanden sind. Lediglich die damalige Entscheidung zum Verkauf würde heute anders ausfallen. Heute würde eine Vergabe in Erbbaurecht, um eine langfristige Bindung und Steuerungsmöglichkeit zu erwirken, präferiert werden.

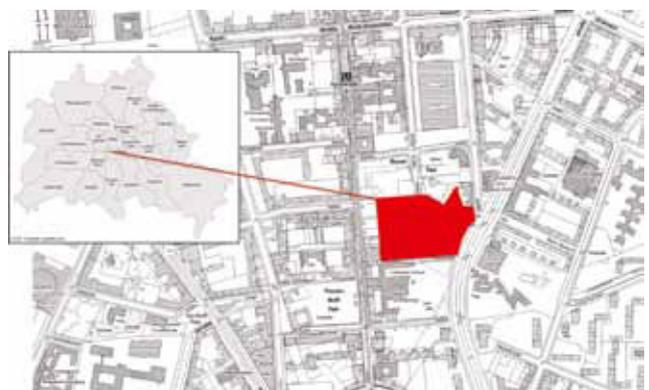


Blumengrossmarkt: Mikrolage

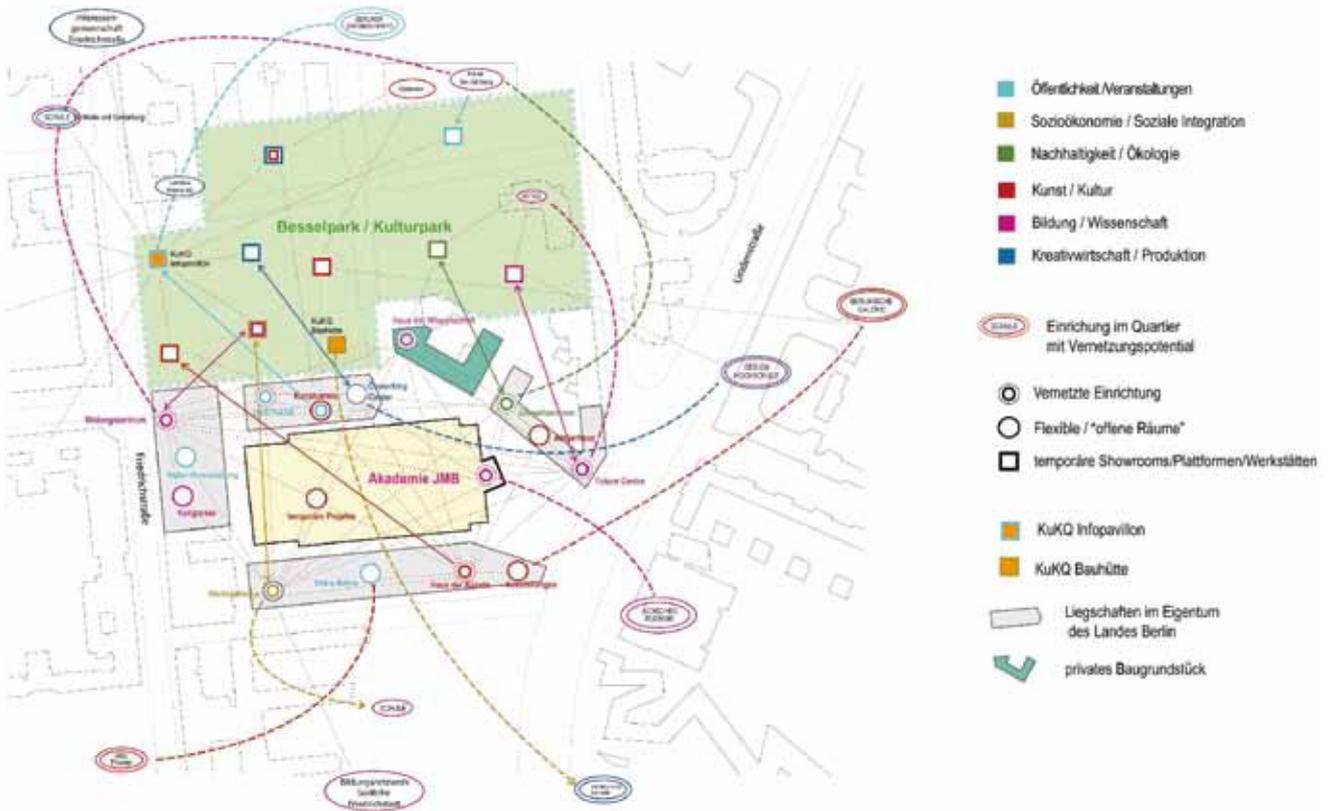
»Ich hatte seinerzeit als Geschäftsführer des Blumengrossmarktes dem Senat vorgeschlagen, den Blumengrossmarkt aus der Friedrichstraße an die Beusselstraße zu verlagern. Dem hat der Senat zugestimmt und daraus ist dann letztlich – das haben wir damals auch nicht ahnen können – das Konzeptverfahren um den Blumengrossmarkt entstanden. Vorweg ein kleines Beispiel, wir haben vor diesem Verfahren eine kleine Fingerübung machen dürfen. In der Eisenbahnmarkthalle, in der heutigen Markthalle IX, drohte es damals so zu kommen, dass beim geplanten Verkauf der höchste Preis entscheidend sein wird. Alle Beteiligten, insbesondere der Aufsichtsrat, haben letztlich erkannt, dass das nicht der richtige Weg sein kann. Eine Markthalle ist immer noch eine Markthalle und jetzt lasst uns doch mal überlegen, wie wir das am besten auf den Weg bringen. Wir haben uns dann im Grunde genommen für ein kleines Konzeptverfahren entschieden. Die Markthalle ist am Ende zum Festpreis verkauft worden und wir haben Zwischennutzungen zugelassen, für diejenigen, die an der zukünftigen Nutzung der Markthalle interessiert waren. Wir haben im Vergabeprozess eine Experten*innengruppe eingesetzt. Wir haben die Öffentlichkeit mit ins Boot geholt, sprich, wir haben eine Präsentation vor Ort in der Markthalle veranstaltet, damit die Bürger*innen ihre Meinung dazu abgeben konnten, was sie von den vorgelegten Konzepten halten. Erst danach haben wir das Objekt vergeben. Das war also eine kleine Übung vorweg. Heute kennen wir alle, bzw. wohl

die meisten von ihnen, die Markthalle IX. Aus meiner Sicht ein gelungenes Konzept wie man mit solchen Orten im Sinne einer behutsamen Entwicklung umgehen kann.

Zum Blumengrossmarkt sehen Sie hier nochmal die Makrolage. Die örtliche Einbindung hat aus meiner Sicht insofern eine besondere Relevanz, weil der Blumengrossmarkt zwischen zwei unterschiedlich geprägten Orten liegt. Im Süden liegt der nicht unproblematische Mehringplatz mit einem großen Anteil an Bevölkerung mit Migrationshintergrund sowie vielen Personen, die Transferleistungen beziehen. Im Norden sind die wirtschaftlich besseren Lagen vorzu-



Blumengrossmarkt: Makrolage



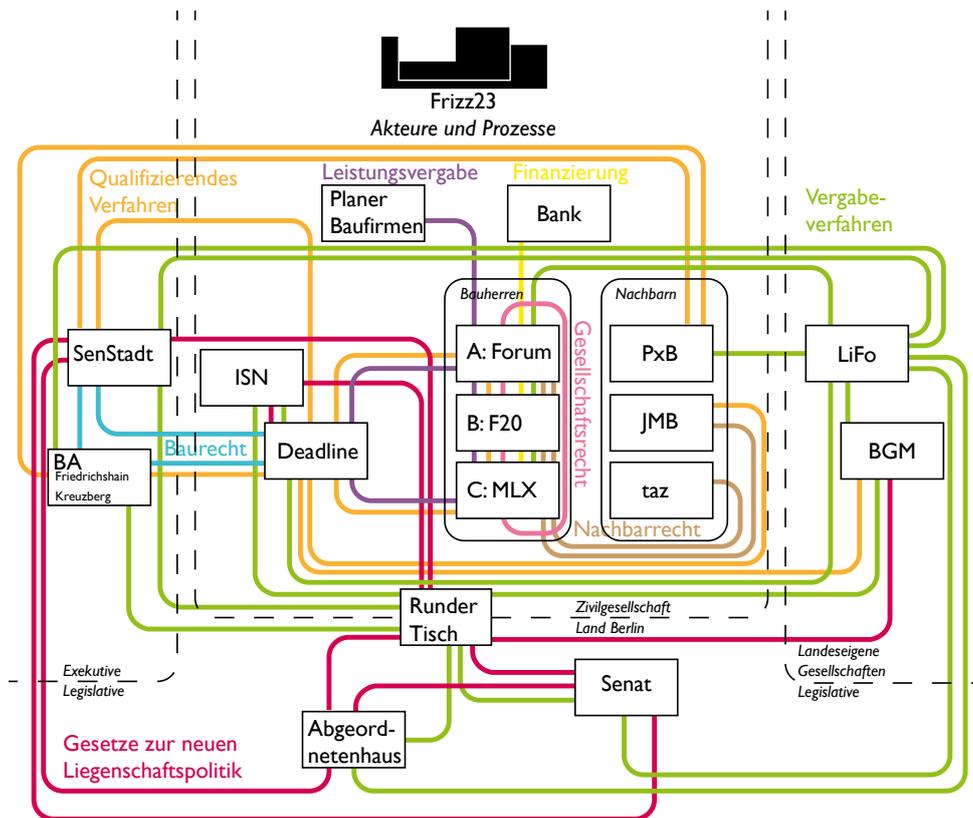
Blumengrossmarkt: Verortung

finden. Die Idee seinerzeit war, den Blumengrossmarkt zu einem Bindeglied zwischen beiden Orten werden zu lassen. Natürlich war das Areal durch den Verkauf der Blumen-grossmarkthalle an das jüdische Museum vorprogrammiert. Damit war auch ein Stück weit gesetzt, dass hier ein Kulturstandort entstehen wird. Meine Hauptüberlegung damals war, wie es sich realisieren lässt, dass wir eine vernünftige Nutzung, insbesondere inhaltegetrieben, umsetzen können. Interessant war an dem Vorhaben auch, Frau Möhring wird sich daran sicher noch erinnern, dass es nicht nur ein Projekt des Berliner Großmarktes war, sondern auch des Liegenschaftsfonds. Die betroffenen Grundstücke waren teilweise direkt im Eigentum, bzw. im Treuhandvermögen des Berliner Liegenschaftsfonds. Insofern war hier gefordert oder auch geboten, das Konzept gemeinsam auf die Reise

zu bringen. Wir haben mit diesem Projekt leicht unter dem landespolitischen Radarschirm agiert und dennoch sichtbar, weil die Senatsverwaltungen in den Aufsichtsräten der Grundstückseigentümer vertreten waren.

Hier nochmal ein Blick auf die vier, beziehungsweise fünf Baufelder. Das blaue Baufeld gehört einem privaten Eigentümer, der sein Vorhaben gerade umsetzt und nicht in unser Vorhaben integriert war. Wir haben hier weiterhin das Baufeld 1, ebenfalls nicht Bestandteil unseres Projektes, das heute der TAZ gehört. Ein Stück des Baufeldes ist auch heute noch frei. Das 5. Baufeld haben wir noch einmal geteilt und haben den hinteren Teil des Grundstückes in einer Direktvergabe an die Ärztekammer verkauft, weil diese dringend Räumlichkeiten brauchte. Rückblickend würde ich





Prozesswahrnehmung eines Investors. Grafik: Britta Jürgens/Deadline

das heute nicht mehr so machen. Das Grundstück ist immer noch unbebaut, als einziges von allen Grundstücken. Hier nochmal ein kurzer Blick auf die Einbindung des Ortes. Es ist ein sehr kultureller Ort, geprägt durch Galerien und Museen und durch das Zeitungsviertel. Insofern lag es auf der Hand, hier einen Kunst- und Kreativort zu schaffen. Der Bezirk engagierte sich mit dem *Kunst- und Kreativquartier Südliche Friedrichstadt* auch schon in diese Richtung, Florian Schmidt war damals maßgeblich beteiligt. Die Idee war demnach, diesen Ort nicht zum Höchstpreis zu vergeben, sondern eher nutzergetrieben damit umzugehen. Wir haben die Kooperation mit dem Liegenschaftsfonds angestrebt, was sehr gut funktioniert hat. Der Kaufpreis war nur zweitrangig. Die Nutzung stand im Vordergrund. Etwas außergewöhnlich war, dass wir die Bewertungsmatrix erst nach der Angebotsabgabe erstellt haben. Üblicherweise hätte diese schon zum Start des Verfahrens vorliegen müssen. Das war letztlich auch für uns ein Experiment. Wir wussten noch nicht so genau, wie der Ort konkret aussehen und welcher Weg bestritten werden soll. Wir haben im Exposé seinerzeit nur mit aufgenommen, dass wir Konzepte für die einzelnen Baufelder und möglichst mit einer kreativwirtschaftlichen Nutzung haben möchten. Darauf aufbauend und mit dem Wissen aus den Angeboten haben wir die Bewertungsmatrix entwickelt. Dieses Vorgehen hat dazu geführt, dass an diesem Ort überwiegend Überzeugungstäter*innen am Werk waren, also Menschen, die mit dem Ort etwas anfangen konnten und wollten und nicht nur Rentabilität im Fokus hatten. Also Menschen, die sich echt mit dem Ort identifizierten.

Wir haben ein Expert*innengremium gebildet. Mit Vertreter*innen aus den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowie Finanzen. Weiterhin waren Vertreter*innen aus dem Bezirk involviert, der Wirtschaftsstadtrat sowie der Baustadtrat Dr. Franz Schulz, der seinerzeit auch Bezirksbürgermeister war. Als Vertreter aus der Kreativwirtschaft war Andreas Krüger dabei. Dieses Gremium war dem Aufsichtsrat der Berliner Großmarkt GmbH vorgeschaltet, und hat im Zuge des Verfahrens Empfehlungen an den Aufsichtsrat abgegeben.

Wir haben vor der Vergabeentscheidung eine Ausstellung im Jüdischen Museum durchgeführt, weiter gab es öffentliche Einzelpräsentationen der Konzepte und wir haben ein kooperatives Planungsverfahren zur Verpflichtung gemacht. Letzteres war insbesondere die Idee der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, darauf komme ich gleich nochmal zurück. Zuletzt haben wir die Finanzierung der Bauhütte ermöglicht, als einen Ort, an dem das Vorhaben schon vor Fertigstellung sichtbar werden sollte.

Ich gehe jetzt nicht im Einzelnen auf die gesamte Bewertungsmatrix ein, nur so viel: der Kaufpreis machte 40% der Vergabekriterien aus. Wir haben damals einen Mindestpreis verabredet. Die restlichen 60% gingen direkt über die Inhalte. Ein weiteres wichtiges Kriterium war die Durchführungssicherheit, um sicherzustellen, dass wir Interessent*innen bekommen, die auch in der Lage sind, die einzelnen Vorhaben umzusetzen. Das heißt, wir haben an dieser Stelle schon einmal darauf hingewiesen, dass wir Pönalen, Strafzahlungen oder Vertragsstrafen für das Überschreiten bestimmter



Vom Blumengrossmarkt zur Akademie

Termine in die Kaufverträge aufnehmen werden. Wir haben das Thema Bauverpflichtung gleich in die Kaufverträge aufgenommen. Damit wollten wir verhindern, dass das Gelände zum Spekulationsobjekt wird.

Betrachtet man das Verfahren von seinen Abläufen her, so stellt sich folgendes Bild dar. Über allem steht der Aufsichtsrat der Berliner Großmarkt GmbH als Entscheidungsgremium. Darunter finden Sie das vorhin genannte Expert*innengremium, das wir gebildet haben. Eigentümer*innen, Investor*innen und Bieter*innen haben in die Richtung dieses Expert*innengremiums gearbeitet. Das Gremium hat insgesamt dreimal getagt und am Ende dem Aufsichtsrat eine Empfehlung für die einzelnen Teilgrundstücke ausgesprochen.

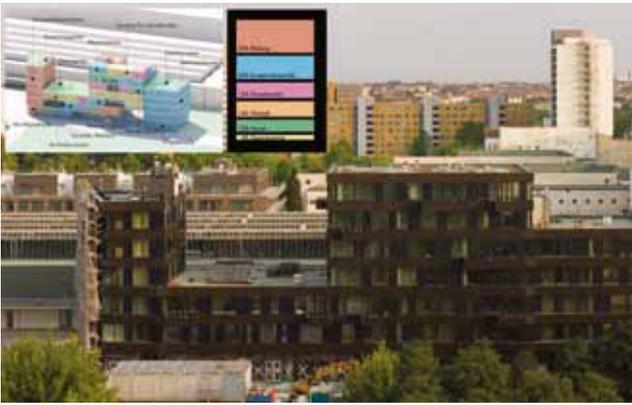
Das Verfahren ging von August 2011 bis Januar 2014, dann wurde der letzte Kaufvertrag abgeschlossen. Frau Braunfeldweg hatte, glaube ich, den härtesten Weg bei diesen Verfahren. Mit ihrem Projekt haben wir den ersten Kaufvertrag abgeschlossen. Im Zuge der Vertragsumsetzung wurde auch erstmals das Thema Stadtrendite aufgerufen. Wenn schon nicht der Kaufpreis in den Vordergrund rückt, dann muss zumindest an anderer Stelle ausgedrückt werden, was dieser Ort oder dieses Konzept auf die Stadt einzahlt. Dazu komme ich gleich nochmal mit einem kleinen Bild. Das Verfahren hat eigentlich viel zu lange gedauert. Zwei verzögernde Aspekte sind dazu zu benennen: Die Wahlen zum Abgeordnetenhaus und die Neubesetzung des Wirtschaftssenats im September 2012. Diese Umstände haben uns gut ein Viertel bis ein halbes Jahr gekostet. Wenn man das rausrechnet, wären wir bei einer Verfahrenslaufzeit von ein bis eineinhalb Jahren gewesen. Das halte ich für vertretbar, gerade für solch einen prominenten Ort.

Bekanntermaßen gibt es immer mindestens zwei Seiten und damit unterschiedliche Sichtweisen auf dieselben Dinge. Matthew Griffin, Du kennst dieses Bild sehr gut, Britta Jürgens hat das entwickelt. Eben habe ich den Verfahrensablauf von meiner Seite aus geschildert. Das Bild zeigt jetzt den Verfahrensablauf, wie er von der Bieter*innenseite gesehen wird. Offensichtlich war da nicht immer so viel Klarheit in dem ganzen Prozess. Hier an der Ausstellungstafel von Herrn Temel hinter mir steht so schön:

„Learning by doing“, und genauso war es auch. Auch hier zeigt sich noch einmal, ich komme wieder auf den Begriff Überzeugungstäter*innen zurück, dass die Beteiligten echt engagiert für dieses Projekt waren und wirklich Lust auf dieses Vorhaben hatten. Nach meinem Eindruck sind wir dennoch sehr transparent vorgegangen, was die gesamte Entwicklung dieses Standortes anging.

Ja, ich sagte das schon: inhaltlich gesetzt war die ehemalige Blumengroßmarkthalle durch den Verkauf an das Jüdische Museum. Wer sich das Quartier um den ehemaligen Blumengroßmarkt noch nicht angesehen hat, sollte das unbedingt tun. Die einzelnen Meilensteine, die wir im Kaufvertrag gesetzt haben, wurden auch umgesetzt. Angefangen hat das Ganze mit dem ersten Teil vom Jüdischen Museum. Zwischendurch wurde die Bauhütte realisiert, die insbesondere von Florian Schmidt vorangetrieben wurde und auch vom Wirtschaftsressort mitfinanziert wurde. Die zukünftigen Eigentümer*innen mussten sich ebenfalls an der Finanzierung der Bauhütte, einem Ort, an dem man sich begegnet, wo man zusammenarbeiten, diskutieren und Prozesse voranbringen kann, beteiligen. Ursprünglich war sie als ein Ort gedacht, an dem man auch Arbeit finden werden könnte, wenn es dann an den einzelnen Baustellen losgeht. Das hat nach meinem Empfinden nicht ganz geklappt. Aber trotzdem war es ein wichtiger Ort, um den ehemaligen Blumengroßmarkt und sein Umfeld sichtbar werden zu lassen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt war das kooperative Planungsverfahren, das die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgeschlagen hat. Das bedeutete, dass die Gewinner*innen der Verfahren für die einzelnen Baufelder, zusammen das Planungsverfahren durchführen mussten. Meiner Erinnerung nach gab es insgesamt vier Termine, um die Architektur und die Einbindung in den Raum gemeinsam zu entwickeln, also Individualität zuzulassen und dennoch ein möglichst homogenes Erscheinungsbild dieses Ortes zu erzeugen. Aus meiner Sicht ein wichtiger Bestandteil, wenn es darum geht, einen Ort mit mehreren Eigentümer*innen neu zu gestalten.



Frizz23



IBeB

Dann noch ein paar Bilder zu den einzelnen Vorhaben zum Stichwort Stadttrendite. Hier im Bild ist das Metropolenhaus zu sehen, das Frau Braun-Feldweg mit ihren Partner*innen umgesetzt hat. Man kann das nur schwer erkennen, aber hier bildet sich das Thema Stadttrendite insofern ab, dass die Beteiligten nicht nur einen Kaufpreis für ihre jeweilige Wohneinheit zahlen mussten, sondern zudem noch einen Kaufpreiszuschlag leisten mussten, damit ein Raum im Erdgeschoss für kuratierte Kulturnutzungen finanziert werden konnte. Hinzu kam die Forderung, dass dieser Raum im Durchschnitt nicht mehr als 6 € pro Quadratmeter Miete und Monat einspielen darf, um einen niederschweligen Zugang für Kreative zu ermöglichen.

Weiterhin haben wir die bunte Mischung von Arbeiten und Bildung im Projekt *Frizz23* und temporäres Wohnen im Lofthaus von Matthew Griffin und Britta Jürgens, auch wieder eine ganz andere Mischung. Und als letztes haben wir dann auf dem südlichen Baufeld, unterhalb des Blumengroßmarktes, das *IBeB* (*Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt*). An diesem Projekt ist unter anderem die Selbstbaugenossenschaft beteiligt. Hier hat sich eindrucksvoll gezeigt, dass eine sehr bunte und große Gruppe sich aufmachte, um dieses Projekt umzusetzen. Im Projekt ist entsprechend alles drin, von bezahlbarem Wohnen über Ateliers, Gastronomie, soziale Trägerschaften und seit kurzem auch der Fahrradladen/die Fahrradmanufaktur. Also alles, was solch einen Ort gerade ausmacht, die Mischung und die Vielfalt.

Fazit: Was lief gut? Was hätte besser laufen können? Aus meiner Sicht haben wir mit dem Konzeptverfahren einiges geschafft, auch wenn es für alle Beteiligten ein Lernprozess war. Ich würde heute die Zivilgesellschaft früher und häufi-

ger einbeziehen, vielleicht sogar ein Meinungsbild aus der Öffentlichkeit holen, bevor man das Verfahren anschiebt. Ich bin außerdem der Überzeugung, dass es gut ist, eine lebende Bewertungsmatrix zu haben, dass man also nicht starr im Prozess weitergeht. Wenn erkannt wird, dass man an einem Bewertungskriterium noch mal etwas ändern muss, dann sollte man es auch tun. Das sollte man dann transparent machen und dieses inhaltliche Vorgehen mit allen Beteiligten abstimmen. Aus heutiger Sicht würde ich

Wenn erkannt wird, dass man an einem Bewertungskriterium noch mal etwas ändern muss, dann sollte man es auch tun.

ein solches Grundstück nicht mehr verkaufen. Ich würde es stattdessen in Erbbaurecht vergeben, aufgrund der langfristigen stadtpolitischen Bedeutung. Durch den Verkauf endet die Nutzungsbindung nach 15 Jahren, danach können die Eigentümer*innen zumindest juristisch, im Rahmen des Baurechtes mit ihrem Grundstück tun und lassen, was sie wollen. Ein Erbbaurecht hätte hier mehr Gestaltungsspielraum bei der Stadt belassen.«

Andreas Foidl

ist Betriebswirt und war u.a. für die Berliner Flughäfen und als Geschäftsführer für die Berliner Großmarkt GmbH tätig. Seit 2016 führt er mit Andreas Krüger die Belius GmbH, die auf inhalts-, werte- und gemeinwohlgetriebene Raumstrategien spezialisiert ist. In dieser Funktion hat er das Konzeptverfahren Blumengroßmarkt umgesetzt.



ANDREAS FOIDL, ANDREAS KRÜGER (MODERATION), BIRGIT MÖHRING, CHRISTIAN LUCHMANN, (ROBERT TEMEL)

Paneldiskussion

Krüger: Frau Möhring, Christian Luchmann, Andreas Foidl und Robert Temel, kommen sie zu mir. Wir haben gut 20 Minuten, um miteinander mehr in die Details zu gehen. Mir ist aufgefallen, dass wir es hier mit Kreativität und Kreativen aber auch mit der öffentlichen Hand zu tun haben. Wie geht das zusammen? Letzten späten Sommer gab es an der Humboldt Universität, veranstaltet vom Berliner Tagesspiegel, das *Creative Bureaucracy Festival*, auf dem – insbesondere auf dem *Global Summit of Government Innovation Agencies* – Vorschläge gemacht wurden, wie man Vorgänge, auch solche rund um Konzeptverfahren, verfeinern kann. Das wollen wir heute auch machen. Die Verfahren etwas durchsichtiger gestalten und am Ende etwas durchschlagfähiger machen. Frau Möhring, fühlen Sie sich mit der BIM gut aufgestellt? Fühlen Sie sich gut unterstützt? Sie haben die Aufgabe, mehr Konzeptverfahren durchzuführen. Sie haben auch die Aufgabe, diese Verfahren durchlässiger zu machen und quasi als Standard bei einer ganzen Reihe von Grundstücken zumindest zu prüfen. Sind sie dafür gut aufgestellt?

Möhring: Also ich denke, dass wir bei der BIM gut aufgestellt sind. Ich würde das auch erweitern auf den Portfolio- und Steuerungsausschuss. Auch da sind wir gut aufgestellt. Was mir momentan Sorge bereitet, ist die Verlässlichkeit von Entscheidungen. Das hat Senatorin Lompscher ja bereits angesprochen.

Krüger: Christian Luchmann, als – ich will es nicht übertreiben – nicht Leidtragender aber doch sozusagen mit-großer-Erfahrung-Gesegneter, was den aktuellen Ablauf an der Schöneberger Linse angeht. Wie ist Entscheidungssicherheit zu bewerten, aus eurer Sicht?

Luchmann: Entscheidungssicherheit hätte für uns sicherlich an vielen Stellen des Verfahrens hergestellt werden können. Bis hin zu dem Punkt, an dem wir jetzt stehen, dass vom Abgeordnetenhaus keine Zustimmung zum Kaufvertrag vorliegt. Da muss man konstatieren, dass Entscheidungssicherheit derzeit überhaupt nicht gegeben scheint.

Krüger: Wie sie wissen, ist diese Veranstaltung eigentlich ein Auftakt, ein Kick-off für einen ganzen Weg, den wir rund um Konzeptvergaben gehen wollen. Auch im Nachgang werden die Expertinnen und Experten weiter befragt und ihre Expertise mit eingebaut. Heute, das ist sozusagen ein erster Almauftrieb, hätte ich beinahe gesagt. Andreas Foidl, ich würde gerne hören, ob Du das Verfahren am Blumengroßmarkt eher mit grünen Häkchen statt mit roten Kreuzen siehst und wie das Feedback von außen ist. Ich war selbst ja maßvoll beteiligt. Es ist interessant zu sehen, dass wenn das Gespräch auf dieses Verfahren kommt, es immer durchaus positiv gesehen wird. Aber, es findet dennoch keinen Widerhall als Basis für die jetzigen und die künftigen Verfahren. Oder sehe ich das falsch?

Foidl: Also ich würde schon sagen, dass da mehr grüne Häkchen dran waren als Kreuzchen. Der Blumengroßmarkt liegt ja in Kreuzberg, wo ich auch andere Erfahrungen machen dürfen, als wir die Marheineke Markthalle modernisiert haben. Dass also gerade dieser Bezirk sehr, sehr aufmerksam verfolgt, was in der Öffentlichkeit abgeht. Wir haben damit verglichen, ein halbwegs ruhiges Verfahren bei der Eisenbahnmarkthalle gehabt, als wir das vorwärtsgebracht haben. Daraus haben wir auch unsere Erfahrung für den Blumengroßmarkt gezogen. Und aus meiner Sicht ist dieses Verfahren sehr ruhig durch den Bezirk gegangen. Mir sind zumindest keine Proteste darüber aufgefallen, dass wir hier irgendwas unterlassen haben. Also neben den ganzen formalen Dingen, die wir gelernt haben und die wir umgesetzt haben und die wir heute vielleicht anders machen würden, habe ich schon den Eindruck mitgenommen, dass es eine sehr breite Zustimmung gefunden hat.

Krüger: Nun liegt dieses Grundstück tatsächlich nicht ganz im luftleeren Raum, man hätte erwarten können, dass da mehr drauf eingegangen werden würde, seinerzeit als wir das aufgerufen haben. Florian Schmidt hat damals mit sehr, sehr viel Vorarbeit, insbesondere bei zivilgesellschaftlichen Gruppen, aber auch im Kunst- und Kreativbereich dafür gesorgt, dass erst mal eine grundsätzliche Stimmung dafür da war, dass man das an dieser Stelle wagen könnte. Frau Möhring, bei der Schöneberger Linse, diesem etwas abseits liegenden Areal, spielten diese Vorbefassungen bei ihnen da eine Rolle, haben sie das mitbedacht? Wir haben heute gehört oder vielmehr ein rotes Kreuz gesehen, bei der Bewertung der intensiven Einbindung der Bürgerinnen und Bürger und Anwohnerinnen und Anwohner. In dieser Richtung hätte aus Sicht der Jungen Genossenschaften doch etwas mehr investiert werden können.

Möhring: Das ist in der Tat eine Frage, die uns auch umtreibt. Ich glaube, dem Thema Bürgerbeteiligung müssen wir uns wirklich noch mal grundsätzlich ein bisschen anders nähern. Bei der Schöneberger Linse ist es ja so, das hatte ich auch gesagt, dass es noch keinen B-Plan gibt, also im Grunde genommen findet eigentlich die Bürgerbeteiligung gegenwärtig statt. Wenn wir schlanke Verfahren wollen, können wir also nicht ein Verfahren mit bestimmten Rahmenbedingungen beginnen, die man setzt, um ein Konzept auch messen zu können und erst dann die Bürgerbeteiligung durchführen. Denn, wie wollen Sie die Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung dann wiederum in die schon vorhandene Vorstellung einfließen lassen. Das wird nicht funktionieren. Also muss sie eigentlich vorgeschaltet sein. Und da kommt für mich die Frage noch mal zum Tragen, die wir ja auch am Runden Tisch Liegenschaftspolitik schon diskutiert haben, wann soll eigentlich die Zivilgesellschaft eingebunden werden? Ich glaube, darüber muss man wirklich noch mal vernünftig nachdenken. Und man muss sich vor allem überlegen, wie das geschieht, ohne die Verfahren zu behindern. Ein Beispiel, wir haben im letzten Sommer anhand von zwei konkreten Grundstücken in der Provinzstraße und der Ackerstraße im Rahmen eines Workshops

einfach mal Anwohnerinnen und Anwohner sowie weitere Interessierte gefragt, welche Ideen sie für die Entwicklung haben. Ich weiß nicht, ob das letztendlich das zielführende Modell ist, aber ich glaube, wir müssen darüber tatsächlich nachdenken, wie wir das machen.

Krüger: Christian Schöningh propagiert immer, dass wir erst die Betroffenen waren, dann die Beteiligten und künftig sind wir – die Bürgerinnen und Bürger und Anwohnerinnen und Anwohner – vielleicht diejenigen die ko-produzieren und die in großem Miteinander und Interaktion zur Lösung beitragen. Ich weiß, dass das organisiert werden muss, ich weiß auch, dass die Leitlinien für die Bürgerbeteiligung berlinweit gerade erarbeitet werden. Matthew Griffin, der heute auch hier ist, ist unter anderem ja auch im Beirat beteiligt. Also, das Thema wird intensiv behandelt und es wurde erkannt, dass das wichtig ist. Ich würde gerne noch auf einen anderen Punkt zu sprechen kommen. Du, Andreas Foidl, hattest auf deinen Folien ein „lebendiges System“ angesprochen. Also dass auf dem Weg möglicherweise Justierung, Nachjustierung, Anpassung von gewissen Teilaspekten möglich sein sollten, weil die Erfahrungen zeigen, dass man reagieren können müsste. Christian Luchmann, du hast darauf hingewiesen, dass es nicht vorteilhaft war, dass gewisse Rahmenbedingungen und Parameter von vornherein nicht feststanden, sondern da noch nachgeschoben wurde. Heute ist auch Fabian Tacke hier, der sich, glaube ich, auch auf ein Teilgrundstück beworben hat und sich mir gegenüber im Vorgespräch ebenfalls dahingehend geäußert hat, dass im Verfahren einfach Dinge verändert worden sind. Es gibt dieses schöne letzte Zitat in dem Film *Three Billboards Outside Ebbing, Missouri*; die beiden Hauptprotagonisten fahren aus der Szene heraus und sagen: „We decide on the way.“ Wir entscheiden auf dem Weg. Das wird so sicher nicht in vollem Umfang möglich sein, aber ich halte es für interessant, zu prüfen, ob es uns möglich ist, in Konzeptverfahren ab einem gewissen Punkt noch nachzujustieren. Und das natürlich auch juristisch verbindlich. Ganz konkret dazu. Andreas Foidl, wo wäre es sinnvoll gewesen auf dem Weg zu entscheiden oder wo ist das passiert in dem Verfahren, das du geleitet hast?

Foidl: Gerade bei der Bewertungsmatrix war das der Fall, die wir ja im Grunde genommen dann nach dem ersten Verfahrensschritt auf die Reise gebracht haben. Das heißt die Interessentinnen und Interessenten haben ihre Konzepte abgegeben. Konzepte, in die sie sehr viel Arbeit investiert haben. Und dann kommt Andreas Foidl, in Zusammenarbeit mit dem Liegenschaftsfonds, um die Ecke und legt dann noch mal eine Bewertungsmatrix auf den Tisch und fordert die Beteiligten noch mal auf, ihrer Angebote nachzuschärfen. Wofür sie dann aber länger Zeit hatten als für die Abgabe des Angebotes – ich meine, es waren 3 Monate. Aber dennoch war das so ein entscheidender Punkt, an dem sich wirklich zeigen sollte, ob die Beteiligten bei dem Prozess dabei bleiben oder nicht. Das war, glaube ich, schon der Dreh- und Angelpunkt.

Krüger: Da muss ich noch mal ganz kurz zu Benita Braun-Feldweg und Matthew Griffin schalten. Man muss also sagen, dass ihr wahrscheinlich die leidtragenden Versuchskaninchen wart. Ich kann mich erinnern, dass da ganz schön viel Schweiß und Mühe in diese Anpassung geflossen sind. Aber die Mühe war es wert, immerhin stehen die Häuser und sind schön! Frau Möhring, sie möchten etwas sagen?

Möhring: Ja, ich wollte ganz gerne direkt genau darauf reagieren. Das ist leider das Problem bei den Konzeptverfahren – wenn es so ist, dass die Vergabekammer des Landes Berlin Recht hat und Konzeptverfahren förmliche Vergabeverfahren sind. Dann wäre genau das der Kardinalfehler, den man nicht machen darf. Wenn ich also ein transparentes, promptes Vergabeverfahren mache, dann muss ich die Bewertungsmatrix, die Kriterien nach denen ich Angebote bewerten möchte, vorab veröffentlichen und kann das gerade nicht im laufenden Verfahren machen. Denn das wäre nicht transparent, also wenn wir alle Transparenz fordern, dann heißt das, ein Auftragsgeber muss von vornherein sagen, was er möchte und man muss sich daran dann auch messen lassen. Wie sollen denn sonst diejenigen, die sich beteiligen wollen, einschätzen können, ob sie sich beteiligen, ob sie sich nicht beteiligen und wenn, wie sie sich beteiligen. Also das ist eine sehr, sehr schwierige Frage, aber wir sehen auch beständig eine Lernkurve. Natürlich sind wir froh und dankbar, dass das mit dem Blumengroßmarkt gelaufen ist und ich glaube auch, dass es nachhaltig gut sein wird. Aber ich sehe halt, und ich glaube das sehen wir alle, dass die Verteilungskämpfe um die wenigen Grundstücke, die wir in Berlin noch haben, in vollem Gange sind. Und auch die Tonart wird härter und – das ist meine Prognose – jeder, der sich für Grundstücke interessiert, wird sich im Zweifel dann auch darum kümmern, wie er seine Interessen rechtlich durchsetzt. Wir haben es an der Schöneberger Linse erlebt. Da waren wir zweimal bei der Vergabekammer des Landes Berlin und ich fürchte, das wird kein Einzelfall bleiben.

Krüger: Christian Luchmann möchte dem gleich etwas erwidern, bitte!

Luchmann: Aus meiner Sicht müsste sich das Verfahren dem Ziel unterordnen. Besonders, wenn wir sehen, dass an anderen Stellen in der Stadt kooperative Stadtentwicklung funktioniert. Wenn ich etwa an das Dragonerareal denke oder wenn ich sehe, welche Experimente am Haus der Statistik gemacht werden, dann denke ich, dass es möglich sein muss, ein Verfahren zu finden, das auch diesem Ziel einer kooperativen Stadtentwicklung angepasst sein muss.

Krüger: Bevor wir kurz ins Publikum öffnen, darfst du noch was sagen, Andreas Foidl.

Foidl: Also was die Frage „Vergaberecht – ja oder nein“ angeht, damit würde ich ein bisschen entspannter umgehen. Und auch ein bisschen mutiger sein. Für mich ist Heilbronn ein Beispiel, korrigieren Sie mich bitte Herr Temel, falls es falsch ist, was ich sage, aber Heilbronn agiert ja völlig frei.

Die haben eine Expertenkommission, die sich nach meiner Erinnerung einen Tag in einen Raum einschließt und am Ende mit den Ergebnissen rauskommt. Da gibt es keine Bewertungsmatrix, die Menschen diskutieren, welches dieser Vorhaben, das eingereicht wurde – da geht es hauptsächlich um Wohnungsbau –, ist tatsächlich das, was man an diesem Ort haben will. Da werden auch keine Prozente vergeben. Also, da immer nur auf das Juristische zu gucken und Sorge zu haben, was der Richter dann entscheidet, davor würde ich eher warnen. Sondern sich immer noch die Freiheit zu nehmen, solche Verfahren frei zu gestalten. Wichtig ist, dass die Beteiligten an diesem Prozess involviert werden und das er nicht hinter verschlossenen Türen stattfindet.

Krüger: Herr Temel ist schon ganz unruhig und rutscht auf seinem Stuhl rum, das wollen wir nicht dulden, deswegen kommt er als nächster zu Wort, dann Matthew Griffin, dann Fabian Tacke, dann noch eine Frage aus dem Publikum von Ihnen Frau Grossmann, aber dann ist Pause. Ich würde jetzt, wenn ich Jurist wäre und in diesem Feld tätig, jauchzen vor Begeisterung. Denn was ich gerade gehört habe, das ist der ausgerollte rote Teppich für meinen nächsten Jahresumsatz.

Temel: Vielen Dank, ich würde gerne zwei Themen, die jetzt diskutiert wurden ansprechen: das Vergaberecht und die flexible Bewertung. Zum Vergaberecht haben Sie, Frau Möhring, vorher geschildert, dass die Vergabekammer Berlin meint, diese Verfahren würden Vergaberecht unterliegen. Das finde ich doch einigermaßen verwunderlich, weil, soweit ich weiß, das in keiner anderen Stadt in Deutschland so gesehen wird. Aber so ist offensichtlich die Entscheidung. Es ist auch nachvollziehbar, dass sie aus ihrer Position dagegen keine Rechtsmittel eingelegt haben, um dieses Verfahren in absehbarer Zeit abschließen zu können. Das hat natürlich den Nachteil, dass es keine Befassung in der nächsten Instanz gibt. Meiner Meinung nach wäre es sinnvoll, sich einen Ort zu suchen, wo man das in den nächsten Instanzen prüfen lässt, um da zu einer verlässlichen Entscheidung zu kommen. Und damit komme ich zum zweiten Punkt: der flexiblen Bewertung. Es ist natürlich unabhängig davon, ob diese Verfahren dem Vergaberecht unterliegen oder nicht, sinnvoll die Bewertungskriterien zu Beginn, vor Ausschreibung festzulegen, natürlich kann man aber in der Bewertung selber unterschiedlich fixiert oder flexibel mit diesen Kriterien agieren. Das hängt ein bisschen mit dem Thema quantitativer oder qualitativer Bewertung zusammen. Und, es ist natürlich möglich qualitativ zu bewerten, also nicht mit einer Punktematrix und trotzdem rechtssicher. Siehe Architekturwettbewerbe, wo das ja die übliche Vorgangsweise ist. Also grundsätzlich ist das ein Weg, um eine gewisse Flexibilität in der Bewertung zu haben, auch wenn man die Kriterien schon von Anfang an festlegt.

Matthew Griffin (Publikum): Einen Punkt wollte ich kurz einwerfen. Andreas, du hattest angesprochen, dass man sich im Vorfeld vielleicht mehr mit dem Ort und ersten Vorstellungen befassen könnte. Ich glaube, das ist am Blumengroßmarkt durch das Werkstattverfahren für das

Kunst- und Kreativquartier (KuK), das von Florian Schmidt gemeinsam mit dem Bezirksamt organisiert wurde, auch passiert. Man kann die Wichtigkeit dieses Workshops nicht unterschätzen, das hat uns die Grundlage gegeben, auf der wir unser Konzept aufgebaut haben. Es verleiht dem Verfahren eine gewisse Legitimation, weil es eine Abfrage von Wünschen für den Ort aus der Nachbarschaft war. Und es gab auch einen Bebauungsplan, das heißt wir hatten im Vorfeld sehr klare Kriterien, und das hat, glaube ich, dem Verfahren sehr gut getan und uns als Bieter ebenfalls.

Krüger: Das wird Frau Möhring ein Stück weit beruhigen. Fabian Tacke, bitte!

Fabian Tacke (Publikum): Ja, ich habe noch eine kurze Frage an Herrn Luchmann. Frau Möhring hat ja vorhin dargestellt, was inzwischen anders gemacht würde, und die Frage an Sie ist, können Sie da schon eine Lernkurve erkennen? Anhandgabe zum Beispiel.

Luchmann: Also an einigen Punkten schon, aber ich habe, glaube ich, auch deutlich gemacht, an welchen Punkten ich noch keine Lernkurve sehe, beispielsweise bei dem Prozess der nach der Entscheidung folgt. Also an einigen Punkten ja, aber nur in Teilen.

Krüger: Da ist es wieder, das Ringen um die grünen Häkchen.

Anne Grossmann (Publikum): Ich bin Mitglied der Baugruppe *Holzhaus Linse*. Unser Projekt liegt auch auf der der Schöneberger Linse und von uns kam die Formulierung: „Wir sind Leidtragende der aktuellen Situation im Abgeordnetenhaus“. Meine Frage, vielleicht an Frau Möhring, ist zum Thema Transparenz. Uns wurde gesagt, das Verfahren ist gestoppt. Wir sind jetzt in der Pipeline, aber der Vorgang ist noch gar nicht so weit wie bei der Genossenschaft, unser Vorgang liegt dem Unterausschuss im Abgeordnetenhaus noch gar nicht vor. Wir hängen sowieso in der Luft, aber fragen uns jetzt natürlich: werden wir vorgelegt, werden wir nicht vorgelegt, sind wir als Verfahren unabhängig? Und auch dazu gibt es sehr, sehr unterschiedliche Aussagen, natürlich alles nur Gerüchte. Wir haben Kontakt zu Abgeordneten im Unterausschuss aufgenommen und sehr, sehr verschiedene Aussagen bekommen. Sehr viele davon ausweichend, mit der Begründung, dass unser Projekt doch noch gar nicht zur Debatte steht und warum wir uns eigentlich so aufregen. Aber wir wissen einfach nicht, ob wir überhaupt jemals zur Debatte stehen werden.

Krüger: Kennen Sie die Erfolgsformel für gutes Kabarett? Das eine ist die Spannung aufbauen, das andere die Pointe. Jetzt wollen wir mal warten. Frau Möhring bitte.

Möhring: Also eine Pointe kann ich leider nicht liefern. Ich werde aber den Spannungsbogen mal ein bisschen weiter ausbauen. Es ist tatsächlich so, dass wir sie und auch die andere Baugruppe momentan einfach dahingehend informiert haben und ich glaube das auch richtig so, weil das das einzige ist, was wir moralisch momentan tun können:

„Vorsicht, wir wissen noch nicht, wie es weitergeht“. Das wissen wir in der Tat nicht, ja! Und das können wir nicht vorwegnehmen, denn das Abgeordnetenhaus entscheidet natürlich völlig selbstständig und eigenverantwortlich. Da kann ich keine Prognose abgeben. Es ist aber, glaube ich, mehr als zulässig und legitim, dass wir jetzt erst mal abwarten, wie das aktuelle Vermögensgeschäft, das dem Vermögensausschuss vorliegt, vom Vermögensausschuss entschieden wird. Und dann müssen wir weiter sehen, wie wir in den Verfahren weitermachen. Wir, die BIM, haben einen klaren Auftrag, auch vom Abgeordnetenhaus, und den haben wir erfüllt. Das heißt wir haben die Verfahren durchgeführt und wir sind auch zu Ergebnissen gekommen. Ob diese Bestand haben, das müssen wir sehen.

Krüger: Das ist doch eine Art Pointe, mit ein bisschen offenem Ende. Das offene Ende wollen wir aber füllen, in dem wir erstens im Zeitplan bleiben – wir sind top in der Zeit, gucken sie ins Programm. Ich möchte Sie darauf vorbereiten, dass sie nach der Pause einiges erwartet und auch von ihnen erwartet wird. Wir haben vier Thementische vorbereitet, die wir gleich in der Pause aufbauen. Sie mögen sich bitte schon mal anhand des Programmes überlegen, ob sie am Tisch Flächenverfügbarkeit, am Tisch Grundlagen, am Tisch Vielfalt und Balance der Anforderung oder, vierte Möglichkeit, am Tisch Umsetzung und Verbindlichkeit teilnehmen wollen.

THEME



ANTISCHE





KONRAD BRAUN (MODERATION, ZUSAMMENFASSUNG), NIJA-MARIA LINKE (PROTOKOLL)

Tisch 1: Flächenverfügbarkeit

FORDERUNGEN

A Erweiterung des Clusterungsverfahrens

- A1 umfassende Liegenschaftsclusterung aus einer Hand mit Einbezug der Liegenschaftsbestände von Gesellschaften in Landeseigentum (und ggf. Bundeseigentum)
- A2 Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen auf landeseigenen/kommunalen Flächen

B Überprüfung der Rahmenbedingungen

- B1 bodenpolitischer Grundsatzbeschluss für strategischen Ankauf
- B2 Aufstockung der Ankaufsmittel

C Anpassung der Verfahren

- C1 Selbstverpflichtung für zügige Umsetzung des Vergabeverfahrens (7-9 Monate)
- C2 Bestimmung fixen Zeitpunkts für die Vergabe
- C3 Verkaufsverbot, Selbstnutzungs-/ Bauverpflichtung (um spekulativem Umgang mit Grund und Boden entgegenzuwirken)
- C4 Ermöglichung besserer Grundstücksausnutzung, Stapelung von Nutzungen

D Revision der politischen Entscheidungsfindungsprozesse

- D1 frühere Zustimmung im Prozess
- D2 höhere Tagungsfrequenz für Gremien, um Vergabe zu beschleunigen
- D3 früheres Votum bei Vergabe für 5 Grundstücke testen (dazu: Gespräche politischer Entscheidungsträger*innen mit Vorsitzenden der Gremien)

E integriert planen

- E1 kontinuierliche Entwicklung von Grundstücken
- E2 bezirksübergreifende Zusammenarbeit
- E3 Einrichtung von Koordinationsbüro für örtliche Gesamtentwicklung (ähnl. Stadtentwicklungsbeauftragten)
- E4 Nutzungsdurchmischung statt sektoraler Einzellösungen

F Gremienvorbehalt modifizieren

- F1 Landeshaushaltsordnung ändern, um Verfahrenssicherheit herzustellen

Die Teilnehmer*innen des Tisches beginnen damit, die Fragen zu klären und zu priorisieren. Es wird sich darauf geeinigt, drei Fragen schwerpunktmäßig zu bearbeiten: a) wie passende Grundstücke Konzeptverfahren zugeführt werden können, b) welcher Typ von Flächen und welche konkreten Grundstücke in Frage kommen sowie c) die Frage, wer darüber entscheidet bzw. wer wo bei der Entscheidungsvorbereitung mitwirken kann. Dabei wurde zunächst das derzeitige Clusterungsverfahren betrachtet und dessen Probleme (Intransparenz, sektorales Denken, Flächenmangel) sowie mögliche Lösungsansätze erörtert.

Im zweiten Teil der Diskussion widmeten sich die Teilnehmenden des Thementisches der Formulierung von Herausforderungen, die durch die neue Situation des Flächenentwicklungsdrucks entstanden sind und der Entwicklung von Forderungen, die zu einer größeren Verbindlichkeit führen können.

Eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung von dringend benötigten Wohn-, Gewerbe- und sozialen Infrastrukturräumen und die Schaffung neuer städtischer Qualitäten ist die Verfügbarkeit von Flächen. Dabei bedarf es einer Erweiterung des Clusterungsverfahrens um Flächen landeseigener Betriebe, einer Überprüfung der Rahmenbedingungen und einer Anpassung von Verfahren für die Vergabe von Grundstücken sowie einer Revision der Entscheidungsfindungsprozesse bei der Vergabe innerhalb der Gremien auf Bezirks- bzw. Landesebene. Zusätzlich braucht es eine integrierte Planung, die über Bezirksgrenzen hinweg Bedarfe mit Flächenpotenzialen verknüpft und das Ziel der Nutzungsvielfalt verfolgt.

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat derzeit 56 Grundstücke mit Entwicklungsperspektive aus den eigenen Beständen identifiziert bei denen auch eine Vergabe innerhalb eines Konzeptverfahrens denkbar ist. Gesellschaften wie z.B. BVG, BSR, BBB, Wohnungsbaugesellschaften oder die Deutsche Bahn, die sich mehrheitlich in Landes- oder Bundeseigentum befinden, verfügen über große Liegenschaftsbestände in Berlin. Hier bedarf es einer umfassenden Liegenschaftsclusterung aus einer Hand, um den Katalog möglicher Flächenpotenziale zu erweitern und um mehr Grundstücke über die Vergabe durch Konzeptverfahren einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zuzuführen. Insgesamt bedarf es einer systematischen Überprüfung der landeseigenen und kommunalen Flächen auf Nachverdichtungspotenziale, um mit einer Stapelung von Nutzungen optimale Grundstücksausnutzungen zu ermöglichen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass durch den Weiterverkauf von Grundstücken und das Geschäft mit Baugenehmigungen wertvolle innerstädtische Flächenpotenziale verloren gehen und am tatsächlichen Bedarf orientierten Grundstücks- und Immobilienentwicklern nicht zur Verfügung stehen. Hier gilt es die Rahmenbedingungen bei der Grundstücksvergabe durch bspw. ein Verkaufsverbot, eine Selbstnutzungs- und Bauverpflichtung zu ergänzen, um einem spekulativen Umgang mit Grund und Boden entgegen zu wirken. Eine Selbstverpflichtung für eine zügige Umsetzung des Vergabeverfahrens (max. 7-9 Monate) und die Bestimmung eines fixen Zeitpunkts der Vergabe könnten zudem mehr Sicherheit und Verbindlichkeit in den Vergabeprozess bringen.

Grundstücksverkäufe bzw. Erbbaurechtsverträge müssen durch verschiedene Gremien (bei Verkehrswert über 3 Mio. Euro im Hauptausschuss Vermögen) im Abgeordnetenhaus bestätigt werden. Doch der Gremienvorbehalt hat sich als hinderliches Instrument bei der Vergabe von Grundstücken vor Anhandgabe erwiesen (Beispiel Schöneberger Linse). Es sollte überprüft werden, ob diesbezüglich die Landeshaushaltsordnung geändert werden kann, um Verfahrenssicherheit herzustellen. Wünschenswert wäre aus Sicht aller Teilnehmenden eine Zustimmung der Ausschüsse zu einem früheren Prozesszeitpunkt. Kurzfristig sollte daher anhand von 5 Grundstücken ein früheres Vergabevotum (vor der Anhandgabe) erprobt werden, um die Tauglichkeit von Konzeptverfahren bis zur nächsten Wahl unter Beweis zu stellen. Dazu wären Gespräche durch politische Entscheidungsträger*innen mit den Vorsitzenden der zuständigen Gremien notwendig, um die grundsätzliche Bereitschaft für diese Vorgehensweise abzuklären.

Für eine steigende Anzahl von Verfahren wäre zudem eine höhere Tagungsfrequenz der Gremien förderlich, um die Flächenverfügbarkeit auszubauen und die Vergabe zu beschleunigen.

Derzeit können nur unter strengen Vorgaben weitere Grundstücke durch das Land Berlin angekauft werden – für den Ankauf muss erstens ein konkreter fachpolitischer Bedarf vorliegen und zweitens müssen im laufenden Haushalt entsprechende Mittel dafür eingeplant sein. Um in Zukunft auch einen strategischen Ankauf von Liegenschaften durchführen zu können, braucht es – neben der Aufstockung der Mittel für den Flächenankauf – einen bodenpolitischen Grundsatzbeschluss des Abgeordnetenhauses.

FRAGEN

FLÄCHENVERFÜGBARKEIT

1. WIE UND IN WELCHER FORM WERDEN MÖGLICHT VIELE / PASSENDE FLÄCHEN UND GRUNDSTÜCKE KONZEPTVERFAHREN ZUGEFÜHRT?
 - 1.1. + PRIVATE
 - 1.2. D WIE KANN ÖFFENTLICHER BODEN + KONZEPTIONSBUCK UND OFFEN WIR BELASTIGT WERDEN?
 - 1.3. D WELCHER TYP UND WELCHE KONKRETEN GRUNDSTÜCKE KOMMEN IN FRAGE? B
2. WER ENTSCHEIDET DAS BZW. WIE KANN WER WO BEI DER ENTSCHEIDUNGSVORBEREITUNG MITWIRKEN?
 - 2.1. D WIE WERDEN KONZEPTVERFAHREN IN DIE ENTWICKLUNG NEUER STADTKVARTIERE INTEGRIERT? A
 - 2.2. D WIE WERDEN AUCH PRIVATE GRUNDSTÜCKE IN KONZEPTVERFAHREN (B.B. IN NEUEN QUARTIEREN) ZU DEN VERFAHREN ZUGEFÜHRT?

ES IST NICHT DENKBAR EINIGS STÜCKE DER FLÄCHE NUR AN UNTERSCHIEDLICHEN BODEN

LÖSUNGEN

A

TOUSCHER WUNSCH MUSS FORMULIERT WERDEN

FÜHREN ZUSÄTZLICHES PROGRAMM WIRD BESTIMMTESTEN HINWEG

LEHNAUSSCHLIESSEN FÜR FLÄCHEN ENTW. UND TYP. ÜBERTRIF. AUF BESTIMMTE BODENSTREIFEN

UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE ÖK. TRENNE GEGENSTÄNDLICHE VERHÄLTNISSE

BIM: BIAH KUNDE PROBT

HÖHERE ANKAMPS - TOPF FÜR ANKAMP UND GRUNDSTÜCKEN + PÄAN L. VERLEBUNG

B

KOMPLEXE FRAAGEN VS. SYSTEMATISIERUNG

1. F. ALTERNATIVE S. ANFANG ÜBERZUGL. PERMANENZ

2. B. KUNDE ÜBERNEHMEN

3. B. KUNDE ÜBERNEHMEN

C

STRUKTUREN GEGENÜBER ZUR PLANUNGSPHASE - IDENTIFIZIERUNG STRUKTUREN

LOKAL BZW. STRATEGISCH

BEZUGS ÜBERNEHMEN

HERAUSFORDERUNGEN

ZG ^(VOR) BETEILIGEN
MIT VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN

EINE MITTLE-KLASSE
= EN. SPARSCHWEIN
KONSUMGUTEN
VORZUGSWEISE!
STÄNDIG ANWACHSENDE
KONZENTRATIONEN
VON KLEINEN UNTERNEHMEN
IN DIESE SEKTOREN
→ VORHERRSCHENDE ANWACHSENDE
KONZENTRATIONEN
FÜR KLEINE POLITIKER

WICHTIGE STRUKTUREN
VON FLÄCHEN ENTWICKLUNG
DRUCKEN

INSTRUMENTE
VON VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

VERFAHREN
FÜR VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN



UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

SIEHE EINZELNE
SEKTOREN
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

INSTRUMENTE
VON VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

VERBINDLICHKEIT

LIEGENSCHAFTEN
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN

RECHTLICHE
UNTERSCHIEDLICHE
KATEGORIEN
→ VERKÄUFE VON
LIEGENSCHAFTEN
BETRIEBEN



ALJOSCHA HOFMANN (MODERATION, ZUSAMMENFASSUNG), ANASTASIA BLINZOV (PROTOKOLL)

Tisch 2: Grundlagen

FORDERUNGEN

- | | |
|---|--|
| <p>A Festlegung des Erbbauzinses den jeweiligen Anforderungen der Nutzungen, bzw. der Nutzer*innen entsprechend</p> <p>B Keine Architekt*innenplanungen (nach HOAI) und Offenheit im Planungsprozess, um Kosten zu sparen; geeignete räumliche Darstellung</p> <p>C Weitere Einbindung der unterlegenen Bewerber*innen über ein Verfahren hinaus, um Anreiz zur Teilnahme zu geben und Know-How zu binden</p> <p>D zentrale Informationsstelle für Konzeptverfahren</p> <p>D1 Internetauftritt bei der zuständigen Verwaltung oder auf eigener Seite für Konzeptverfahren</p> <p>D2 Kommunikation der Verfahrensstände (zugänglich im Internet wie auch für Anwohner*innen und Interessierte vor Ort)</p> | <p>E Anpassung der Landeshaushaltsordnung zur Erhöhung der Verlässlichkeit von Entscheidungen</p> <p>F Mehr Transparenz im Portfolioausschuss durch Einrichtung eines zivilgesellschaftlichen Beirats (z.B. aus dem Kreis des Runden Tisches Liegenschaftspolitik)</p> <p>G Klärung, ob Konzeptverfahren dem Vergaberecht unterliegen – ggf. in einem strategischen Prozess abschließend unter Berücksichtigung von EU-, Bundes- und Landesrecht</p> <p>H Konzeptverfahren anhand eines umfangreichen Katalogs (Matrix) modular gestalten</p> <p>H1 Verfahren für unterschiedliche Grundstücke und entsprechend den Zielvorstellungen passgenau zusammenstellen können: kleinere/größere, offene/regulierte Verfahren</p> <p>J Bedarfsanalyse des Ortes (vgl. ISEK) erstellen</p> |
|---|--|

Thematisch zwei diskutierte die Grundlagen für gelungene Konzeptverfahren anhand der Frage nach den notwendigen planungsrechtlichen, organisatorischen sowie ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Voraussetzungen. Darüber hinaus wurden zwei weitere Fragen diskutiert: erstens, wie abgesichert werden kann, dass Verwaltung, Politik und Zivilgesellschaft am nötigen planungsrechtlichen Vorlauf beteiligt sind und gehört werden und zweitens, welche Schritte oder Prozesse einem erfolgreichen Konzeptverfahren gegebenenfalls vorgeschaltet werden müssen?

Grundsätzlich gilt zu definieren, was ein idealtypisch gelungenes Konzeptverfahren ist, besonders, da das angestrebte *Berliner Modell für Konzeptverfahren* als Blaupause für eine Vielzahl an Verfahren dienen soll. Ein Konzeptverfahren trägt nicht grundsätzlich einen Mehrwert in sich, aber durch Konzeptverfahren lassen sich Ziele erreichen, die einen Mehrwert (Stichwort „Stadttrendite“) generieren und in anderen Verfahrensformen, etwa beim Verkauf zum Höchstpreis, erfahrungsgemäß nicht erreicht werden, bzw. gar nicht erst als Ziele gesetzt werden können. Mit Hilfe von Konzeptverfahren umgesetzte Ziele können etwa Durchmischung, die Förderung von Engagement und die Motivation von Initiativen sowie die Inklusion durch partizipative Arbeit von Menschen, die sonst nicht Teil des Prozesses werden können, sein.

Einigkeit herrscht in Bezug auf Partizipation. Diese soll selbstverständlich an relevanten Stellen in den Prozess eingebunden sein, auch hier gilt, dass Partizipation an sich noch kein Garant für Qualität ist, sondern dass diese auch entsprechend verbindlich sein muss.

Auch die Forderung, dass die Verfahren Rechtssicherheit für alle Beteiligten bieten müssen (Negativbeispiel: Schöneberger Linse), tritt auf allgemeine Zustimmung. Strittig bleibt zunächst die Frage, welche Grundstücke in Konzeptverfahren vergeben werden sollen: lediglich kleinere Einzelgrundstücke oder auch größere Areale? Nach einiger Diskussion wird deutlich, dass ein *Berliner Modell für Konzeptverfahren* modular aufgebaut sein sollte, um verschiedene Grundstücke mit verschiedenen Voraussetzungen zu inkorporieren. Dadurch ließen sich auch die beiden konträren Ansätze für offene Verfahren (wenig Festsetzungen, Konzept wird im Verfahren entwickelt, Baurecht wird eventuell erst im Verfahren geschaffen) und regulierte Verfahren (detaillierte Festlegungen, etwa durch B-Plan) abbilden. Es wurde vorgeschlagen, mögliche Grundstücke nach diesen zwei Gruppen (offene und regulierte Verfahren) zu clustern. Grundsätzlich sollten Verfahren so gestaltet werden, dass sie die Beteiligten nicht überfordern, dies kann durch verbindliche Leitplanken und Meilensteine erreicht werden.

Aus Sicht einiger Teilnehmender sollte im Konzeptverfahren grundsätzlich bereits Baurecht für die Grundstücke bestehen. Dies wird auch vor dem Hintergrund gefordert, dass die Schaffung von Baurecht in Berlin teils lange dauert und die Verfahren dadurch aufwändig und unberechenbar werden.

Vor den Verfahren sollte eine entsprechende Bedarfsanalyse des Ortes durchgeführt werden, diese soll der planungsrechtlichen Vorklärung dienen sowie klären, welche weiteren Aspekte im Verfahren entschieden werden sollen und welche vorab abgestimmt und festgelegt werden müssen. Die Bedarfsanalyse dient auch der Bestimmung einer größeren Vision für das Quartier oder den Bezirk über das Grundstück hinaus, und welche Ziele des Konzeptverfahrens zu dieser Vision beitragen können (Stichwort: „Stadttrendite“). So können in Konzeptverfahren die besten Lösungen für den spezifischen Ort gefunden werden. Die Bedarfsanalyse könnte sich an dem Planungsinstrument *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)* orientieren und zudem die Grundlage für Entscheidungen des Portfolioausschusses bilden.

Als Herausforderung wurden insbesondere das verlässliche Festlegen und Einhalten einer Zeitschiene für ein Konzeptverfahren gewertet, sowie die Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Voraussetzungen, etwa bezüglich der Förderung oder Finanzierungsklärung bei jungen/kleinen Genossenschaften. Gewährleistet werden soll weiterhin die Sicherung einer gemeinwohlorientierten Bodennutzung durch Konzeptverfahren. Eine weitere Herausforderung für Konzeptverfahren stellt die immer weiter steigende Anzahl an Interessenbekundungen gegenüber der relativ geringen Anzahl an verfügbaren Grundstücken dar. Auch die Festlegung des Erbbauzinses, der den jeweiligen Anforderungen der Nutzungen, bzw. der Nutzer*innen wie des Erbbaurechtsgebers entspricht, ist herausfordernd. Um die Belastung der Bieter*innen gering zu halten, sollten etwa keine Architekt*innenplanungen (nach HOAI) gefordert werden und eine gewisse Offenheit im Planungsprozess gegeben sein. Vorbild kann etwa Wien sein, wo Bauträgerwettbewerbe 2-stufig funktionieren, erst im Anschluss an das Konzeptverfahren erfolgt ein (Architektur) Wettbewerb zur Umsetzung.

Gefragt wird weiterhin, ob Konzeptverfahren, die gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen grundsätzlich nur mit gemeinwohlorientierten Akteuren funktionieren oder ob gemeinwohlorientierte Lösungen auch mit Akteuren der privaten (profitorientierten) Immobilienwirtschaft durchgeführt werden können.

Eine große Chance wie auch Herausforderung besteht in der steigenden Anzahl an Interessenbekundungen in den bislang durchgeführten Konzeptverfahren. Da sachgemäß nur ein*e Bewerber*in zum Zuge kommen kann, sollte über eine weitere Einbindung der unterlegenen Bewerber*innen über das Verfahren hinaus nachgedacht werden und darüber, wie diese Interessengruppen kategorisiert und gegebenenfalls in weiteren Verfahren oder auch direkt für andere Projekte angesprochen werden können.

Einigkeit bestand darin, dass für Interessierte, besonders aber für neue Interessensgruppen, umfangreichere Informationen zum Ablauf und zum Konzeptverfahren an sich bereitgestellt werden sollten. Dies sollte im besten Falle an zentraler Stelle erfolgen (Internetauftritt der zuständigen Verwaltung oder auf eigener Seite für Konzeptverfahren). Insbesondere sollte der jeweilige Verfahrensstand ebenfalls abgebildet werden, dies sowohl für alle zugänglich im Internet wie auch für Anwohner*innen und Interessierte vor Ort.

Zur Erhöhung der Verlässlichkeit von Entscheidungen sollte die Landeshaushaltsordnung entsprechend geändert werden. Die BIM hat angeboten, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen und einen Vorschlag zu unterbreiten.

Hinterfragt wurde weiter die Festlegung einzelner Nutzung für Grundstücke durch den Portfolioausschuss, weitgehend unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Hier sollten geeignete Strukturreformen umgesetzt werden, um die Transparenz zu erhöhen. Dies könnte beispielsweise die Einrichtung eines zivilgesellschaftlichen Beirats sein, wobei über die Zusammensetzung des Beirats diskutiert wurde, etwa ob sich dieser aus dem Kreis des Runden Tisches Liegenschaftspolitik rekrutieren ließe.

Die Klärung, ob Konzeptverfahren dem Vergaberecht unterliegen, wurde als maßgebliche Grundvoraussetzung für die weitere Erhöhung der Verbindlichkeit von Konzeptvergaben identifiziert. Diese Frage wird derzeit national unterschiedlich ausgelegt. Es wird empfohlen, dies abschließend unter Berücksichtigung von EU-, Bundes- und Landesrecht zu klären. Gegebenenfalls anhand eines geeigneten Verfahrens, bei dem kein großer finanzieller oder zeitlicher Druck vorherrscht, so dass auch die gerichtliche Klärung möglich wird.

Schlussendlich wurde noch einmal empfohlen, Konzeptverfahren anhand eines umfangreichen Katalogs (Matrix) modular zu gestalten, sodass Verfahren, für unterschiedliche Grundstücke und entsprechend den Zielvorstellungen passgenau zusammengestellt werden können.

VORMITTAG
11:30 - 13:00

LÖSUNGEN

Grundstücke
für Gemeinwohl
orientierte
Aktive zu
gänglich machen
(nicht markt-
orientiert)

vorgeordnet
Bedarfsanalyse
des Ortes

planungsrechtliche
Verklärung was
im Verfahren gesucht
und was vorher
abgestimmt ist

Wieder
Ziele
des
Projekts
Ziele
für KV

PLAN
SICHT

die Vision

zur

/Quartier

Grundstücke hinaus

Vorplan
städtebauliche
Idee
Vorhaben
mit pol
wachst
Beteiligu

Planungsmischung
und Kontakte
Nutzwangebote
im Konzept
verfahren
Konkret machen

"KV"
beste
den sp
finden

Tisch 2

HERAUSFORDERUNG

NACHMITTAG
11:30 - 16:00

offenes Verfahren

„striktes“ Verfahren

VS

ZEITSCHIENE
→ einhalten →

kein „Verstärken“ auf KV

vorgeschaltet

NSR (Niedrig) Bewusstseins-Planung fehlt!

Zielgruppen haben unterschiedl. Voraussetzungen

Nutzen vs Nutzen (Aufwand)

Sicherung einer gemeinsamen Bodenverbundung

Höhe der Erbbaureins

Verlässlichkeit von Entscheidungen

integriertes Stadt-Planungs-Verfahren

liegt vor- liegt für Infoplane

liegt voll- liegt für Info!

SONAL

Fragebogenfrage, Feedback für Stadt-Planung

VERBINDLICHKEIT

Informationen für Bewerber bereit stellen (BIM)

OFFENLICHE BETEILIGUNG
- frühzeitig
- flexibel in der Tiefe

1. Angebotsfrist
2. W. für Bewerber
3. Zeitnahe für offene Beteiligung
4. Keine Kommunikation

mit Bewerber-Info

Informationsanbieter machen im Verfahren mitarbeiten, so Geschäfts- + Commercial

zusätzliche Mittel vom KV

modulares Verfahren

kleine KV

große KV

modulare W. / W. / W.

Wer, was, zu wann?

Entscheidung der bestmögliche Öffentlichkeit in den Vergabeprozess

Rundes Tisch-Verfahren

2018

zweigeteilt: Grammatik des Berat. in Profiloanwendung

Verfahren öffentlichkeit / Transparenz schaffen!

Bedarfsorientierter (integriertes Konzept (Plan- / Umsetzung))

Verbindliche Zatschne

Umgang mit Interessengruppen auch auf große Bauwerke

Wahlverfahren

Wahlverfahren
wer Ort stärker wählen

LHO ändern
wer? BIM soll prägen!
(Verlässlichkeit im Entscheidungsprozess)

Klärung Vergabericht!
EU / Bundesrecht



LEONA LYNEN (MODERATION), KIM ANNALUZ GUNDLACH (PROTOKOLL), FLORIAN KÖHL (ZUSAMMENFASSUNG)

Tisch 3: Vielfalt und Balance der Anforderungen

FORDERUNGEN

- | | |
|---|--|
| <p>A Bezahlbarkeit der Projekte sichern</p> <ul style="list-style-type: none"> A1 Absicherung eines Festpreises und der Dauer der Bindung A2 Prüfung: Residuale Berechnung des Erbpachtzinses A3 Querfinanzierung durch Kooperation von finanzstärkeren und -schwächeren Akteuren A4 Flexibilisierung und Erweiterung der Subventionsprogramme und -modelle, als Objekt- als auch Subjektförderung A5 Kaufpreis/Erbbauzins kein Bewertungskriterium <p>B Programmatische Vorstudie vor dem eigentlichen Verfahren (durch ggf. Diskurs- und Dialogwerkstätten zu ergänzen, abhängig von Grundstücksbedingungen und -größe) zur Sicherung einer abgestimmten Planungsgrundlage</p> <p>C Ortsspezifische (+programmatische) Ziele, Verbindlichkeiten und Spielräume konkretisieren</p> | <p>D Frühzeitige Festlegung, welche Akteur*innen im Projekt beteiligt werden sollen</p> <p>E Verfahren vielfältig, einfach, transparent und kurz</p> <ul style="list-style-type: none"> E1 Keine Einschränkung der Rechtsform E2 z. B. durch zweistufige Verfahren <p>F Einrichtung einer Koordinierungsstelle zur Betreuung vor, während und nach dem Verfahren</p> <p>G Gremium entscheidet im direkten Vergleich anstatt nur mit Punktematrix / Stärkung der qualitativen Debatte innerhalb der Vergabematrix</p> <p>H Qualitative Absicherung des Prozesses auch nach Anhandgabe durch finanzielle Unterstützung und Steuerung</p> <p>J Städtebauliche und architektonische Qualifizierung durch öffentliche Werkstätten</p> |
|---|--|

Um eine Vielfalt der Akteur*innen und eine damit verbundene Vielfalt der Ergebnisse durch ein Konzeptverfahren zu erhalten, müssen klare Bedingungen und Möglichkeiten zur Teilnahme gesichert sein. Dazu braucht das Verfahren den rechtlichen Rahmen und die politische Absicherung eines gemeinwohlorientierten Handlungsprogramms für Wohn- und Gewerberäume, in dem die inhaltlichen Ziele des Konzeptverfahrens global definiert und gefordert werden. Ziel des Konzeptverfahrens ist es, mit weniger Geld mehr Vielfalt zu schaffen, und zwar baulich als auch programmatisch.

Entscheidender Faktor dieses Programms muss deshalb die Bezahlbarkeit der Projekte durch die Absicherung eines Festpreises und die Dauer der Bindung sein. Hier bewährt sich das Modell der Erbpacht. Es ermöglicht die Festlegungen über einen langen Zeitraum (99 Jahre), zum anderen kann sein Wert residual berechnet werden, d.h. es wird rückwärts gerechnet: wenn ich dieses oder jenes Ziel erreichen will, wie hoch darf dann der Grundstückspreis sein. Weitere Möglichkeiten sind zusätzliche Querfinanzierungen wie z.B. Kooperationen zwischen finanzstärkeren und finanzschwächeren Akteur*innen, Finanzierungsmodelle/Kooperation mit Investoren (Mehrwert fließt dem Gemeinwohl zu) oder der Wert des Grundstücks wird über Modelle der Stadttrendite definiert.

Wichtig für Berlin ist die Flexibilisierung und Erweiterung der Subventionsprogramme und -modelle sowohl als Objekt- als auch Subjektförderung, z.B. für bestimmte Bauweisen oder zielgruppenorientierte Programme (siehe München). Speziell die für die Mischung und Lebendigkeit der Stadt so wichtigen Erdgeschosse müssen zusätzlich, z.B. durch spezielle Fonds, längerfristig finanziell abgesichert werden. Auf der Realisierungsebene benötigt jeder mögliche Ort je nach Größe und Lage vor dem eigentlichen Verfahren eine programmatische Vorstudie und eine Festlegung des Beteiligungsformates, der Inhalte und der Vergabekriterien.

In dieser Phase können die ortsspezifischen Ziele, Verbindlichkeiten und Spielräume auf Bezirksebene durch finanzierte Diskurs- und Dialogwerkstätten, verbunden mit den globalen Anforderungen der Stadt, entwickelt und als planungsrechtlichen Grundlage definiert werden.

Dabei sollte frühzeitig festgelegt werden, welche Akteur*innen man in dem Projekt beteiligen möchte und welche eher nicht (etwa keine Individualisierung des Profits, nur langfristige Bindungen). Veränderung der Grundstücksgrößen, Nutzung und Bebaubarkeit werden hierbei ebenso wie die Balance der Regeln und der Freiräume festgelegt, zu vielen Einschränkungen können zu frühzeitigem Ausschluss von Akteur*innen führen. Während bei kleineren Grundstücken keine Mitwirkungsprozesse unbedingt notwendig sind, sollten bei größeren Arealen ein bestimmter Prozentsatz an Nutzungsgruppen vorgegeben werden, statt kleinteiliger Parzellen sollte eher in inhaltlichen und räumlichen Clustern das Gebiet/Quartier kooperativ entwickelt werden: Vernetzung statt Konkurrenz (z.B. München Domagk, hier wurden Einzelgrundstücke ausgeschrieben, jedoch haben sich die Bewerber*innen bei Eintritt in das Projekt zu einer Quartiersvernetzung/kooperativen Entwicklung verpflichtet).

Das Verfahren selbst muss für die Akteur*innen einfach, transparent und kurz sein, um eine breitgefächerte, kostengünstige Beteiligung zu sichern. Dabei sollte es keine Einschränkungen der Rechtsformen geben, denn nur eine Vielzahl von Rechtsformen sichert auch eine Vielfalt von Konzepten. Entscheidend für den Erfolg der Verfahren ist die Umsetzbarkeit. Bisherige Projektausschreibungen sind oft überladen, gerade kleineren Akteur*innen fällt es schwer, ein realistisches Konzept zu entwickeln bzw. die damit verbundenen, meist finanziellen Risiken einzugehen. Aus Perspektive einer Bewerberin sind etwa die Architektenleistungen oft der teuerste Bestandteil im Konzeptverfahren. Deshalb könnten die Verfahren auch zweistufig ablaufen, in einer ersten Stufe reicht eine einfache Bewerbung für die Teilnahme der zweiten Phase, dann mit einem ausgearbeitetem Raum, Nutzungs- und Finanzierungskonzepten. Um diese Akteur*innen dabei zu unterstützen, muss eine Koordinierungsstelle entstehen, die sowohl Konzepte bewirbt, Interessent*innen und auch Mieter*innen aktiviert und informiert, vernetzt und das Verfahren bis zur Vergabe betreut (etwa Kontaktbörse in Tübingen, mitbauzentrale in München).

Bei der Auswahl der Projekte darf der Kaufpreis/Zins kein Kriterium sein. Um möglichst unterschiedliche Akteur*innen den Zuschlag zu ermöglichen und K.O. Kriterien auszuschließen, sollte ein Gremium über den direkten Vergleich anstatt einer Matrix und einer Punktebewertung entscheiden.

Zur qualitativen Absicherung der programmatischen und räumlichen Entwicklung muss der weitere Prozess nach der Anhandgabe finanziell unterstützt und gesteuert werden. Parallel zu den Dialogwerkstätten zum Programm sollte der städtebauliche und architektonische Entwurf in der Entstehung durch öffentliche Werkstätten qualifiziert werden.

Tisch 3

HERAUSFORDERUNGEN

VERBINDLICHKEIT

KONTEXTVERFAHREN
 EINSETZEN IN WIRTSCHAFTS-
 POLITISCHES HANDLUNGSSYSTEM
 = VORANFRAGEFORM AN KOMPLEXE
 SACHEN

WIE ZUSÄTZLICHKEIT
 SICH ERZEUGT

KONTEXTBÄRIGE
 FÜR INTERDISZIPLINÄRE
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

NETZWERKANSATZ
 BRÄUCHT POLITISCHEN KONTAKT
 MITTEL UM ALS ZENTRALER
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE
 AN BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE
 ZU GELANGEN

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**KOSTEN FÜR
 INTERESSENTEN**
 STUFENHAFTES VERFAHREN
 SENKEN BEGRIFFLICHE
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**FONDS FÜR
 NUTZUNGSANWANDER**
 2.5-ERBEBSCHNITT
 - WARTUNGSKOSTEN
 - WARTUNGSKOSTEN

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**FONDS FÜR
 NUTZUNGSANWANDER**
 2.5-ERBEBSCHNITT
 - WARTUNGSKOSTEN
 - WARTUNGSKOSTEN

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**BETREUUNG FÜR
 QUALITÄTSSICHERUNG**
 WÄHREND ANWANDER

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**PROFESSORIELLE
 BEGLEITUNG DER
 ANWANDER**

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**STUFENHAFTES
 VERFAHREN**

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

**QUALITÄTSSICHERUNG
 WÄHREND ANWANDER**

WIE HOCH
 SICH ERHEBEN

WIE 'NORMALE'
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE

KONTEXTBÄRIGKEIT
 BEGRIFFLICHE BEGRIFFLICHE



MARTIN SCHWEGMANN (MODERATION), PAULA PONS (PROTOKOLL), CLEMENS WEISE (ZUSAMMENFASSUNG)

Tisch 4: Umsetzung und Verbindlichkeit

FORDERUNGEN

- A Frühe Absprachen mit Politik**
 - A1 Treffen der politischen Entscheidungen zu Beginn des Verfahrens
- B Inhaltliche Ziele des Verfahrens (statt Ergebnis) politisch beschließen**
- C Prozess der Verwaltung vertrauensvoll übergeben und „loslassen“**
- D Mehr Mut: Verlässlichkeit und politische Absicherung nicht durch Anwendung von Vergaberecht, sondern durch Beteiligung im Vorfeld und Politiker*innen in der Jury herstellen**
- E mehr Flexibilität**
 - E1 durch Umgehung von Vergaberecht (Verzicht auf Bauverpflichtung) oder
 - E2 im Rahmen des Vergaberechts so innovativ wie möglich bewegen
- F Parlamentsbeschluss für eine „echte transparente Liegenschaftspolitik“**
 - F1 Mehr Transparenz und Beteiligung anstatt von interner Klärung
 - F2 Zivilgesellschaftliche Ergänzung des Steuerungsausschusses
- G neues Prozessdesign des Verfahrens (Vorschlag: 5 Schritte)**
 - G1 standortspezifischer Ideenaufwurf (Beteiligung, Zieldefinition, Entscheidungsgremienbildung)
 - G2 finale politische Entscheidung über das Verfahren wird im Senat und im Abgeordnetenhaus (+BVV) gefällt – danach setzt die Autonomie des Verfahrens ein.
 - G3 niedrigschwellige Bewerbungsphase (Konzepteinreichung). Eine Jury bzw. ein Gremium, in dem neben Fachleuten auch Politik und Verbände personell vertreten sind, entscheidet nach Qualität der eingereichten Konzepte.
 - G4 Die ausgewählten Bietenden werden in der Anhandgabe-Phase bei der Qualifizierung ihres Konzepts begleitet, außerdem findet Qualitätskontrolle statt.
 - G5 Projektumsetzung
- H Schaffung einer Schnittstelle für die Begleitung der Verfahren und die Beratung**
- J Klärung der Rolle des Vergaberechts für Konzeptverfahren**
- K Prüfauftrag zur Untersuchung der vorhandenen Strukturen in Politik und Verwaltung bzgl. KV**

Thematisch wurde diskutiert, wie ein *Berliner Modell für Konzeptverfahren* gestaltet werden kann, damit eine größere Verbindlichkeit der politischen Entscheidungen und somit Sicherheit in der Umsetzung entsteht. Unter diesem thematischen Fokus sollte erörtert werden, wie das Verfahren für alle Beteiligten effizient und rechtssicher und wie die Bewerbungsphase niedrigschwellig gestaltet werden kann. In der Diskussion am Vormittag ging es vor allem um Probleme in den Rahmenbedingungen der bisher gelaufenen Verfahren sowie um die Frage, ob und inwiefern bei Konzeptverfahren Vergaberecht beachtet werden muss und wie damit umzugehen ist. Im zweiten Teil der Diskussion (am Nachmittag) wurden weitere Schritte und Arbeitsaufträge sowie ein verbessertes Prozessdesign für Konzeptverfahren erarbeitet.

Als Hauptproblem der bisherigen Konzeptverfahren, für die beispielhaft die Schöneberger Linse und die Rathausstraße stehen, wird von den Teilnehmenden insbesondere ein Mangel an Verlässlichkeit der politischen Entscheidungen gesehen, der zu großer Unsicherheit für sich bewerbende Projekte führt.

Zur Erhöhung der Verfahrenssicherheit sollten aus Sicht der Teilnehmenden daher frühe Absprachen mit der Politik passieren und die politischen Entscheidungen am Anfang des Prozesses getroffen werden, um zu verhindern, dass sich politische Mehrheiten und damit Rahmenbedingungen im Laufe des Prozesses verändern. Dazu ist es notwendig, die inhaltlichen Ziele des Verfahrens politisch verbindlich und weit am Anfang des Verfahrens zu beschließen. Diese inhaltliche Zielstellung für ein Grundstück soll politisch begründet, hergeleitet und (formal) im Abgeordnetenhaus entschieden werden – anschließend müsse der Prozess aber der Verwaltung vertrauensvoll übergeben und „losgelassen“ werden.

Neben dem Zeitpunkt der politischen Entscheidung wurde auch eine zu große Anzahl an Gremien kritisiert, die bei Konzeptverfahren mitentscheiden (etwa Unterausschuss Vermögen, Abgeordnetenhaus, Konzeptverfahren-Jury). Dadurch kann es wie in der Vergangenheit zu widersprüchlichen Entscheidungen und politischen Interventionen kommen, die die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Prozesses insgesamt beeinträchtigen.

Anschließend wurde die Bedeutung des Vergaberechts kontrovers diskutiert. Laut Herrn Dr. Jansen steht trotz des EuGH-Urteils „Helmut Müller“ von 2010 ein Präzedenzfall für die abschließende Klärung noch aus, stattdessen entscheide in Berlin die Vergabekammer, ob es sich um einen öffentlichen (und damit dem Vergaberecht unterliegenden) Bauauftrag handelt. Dieser sei dann gegeben, wenn ein Grundstück in Verbindung mit einer Bauverpflichtung und dem unmittelbarem wirtschaftlichen Interesse der öffentlichen Hand vergeben wird. Während auf der Seite der Verwaltung das Bedürfnis nach Rechtssicherheit und die Auffassung besteht, dass das Vergaberecht Anwendung finden muss, wird von der überwiegenden Mehrheit des Tisches gefordert, in Berlin mehr Mut an den Tag zu legen, die „Monstranz des Vergaberechts“ zu kippen und Verlässlichkeit und politische Absicherung wie in anderen Bundesländern dadurch herzustellen, dass im Vorfeld Beteiligung stattfindet und politische Vertreter*innen Teil der über die Konzepte entscheidenden Jury sind. Kritisiert wird von Seiten der zivilgesellschaftlichen Beteiligten, dass dem Vergaberecht unterliegende Verfahren extrem formalisiert und unflexibel sind sowie notwendige, sich im Laufe des Verfahrens ergebende Anpassungen ausschließen. Der nachvollziehbare Wunsch nach Verlässlichkeit dürfe nicht in Überregulierung münden, stattdessen könne auch in einem informellen Rahmen ausreichend Druck für Verbindlichkeit entstehen. Aus diesem Grund wird von der Mehrheit der Teilnehmenden dafür plädiert, entweder die Anwendung des Vergaberechts zu umgehen (etwa durch einen Verzicht auf die Bauverpflichtung, die von SenSW jedoch als sehr wichtig erachtet wird) oder sich zumindest im Rahmen des Vergaberechts so innovativ wie möglich zu bewegen.

Bei der Findung eines besseren Verfahrens gelte es also, Sicherheit und Verlässlichkeit einerseits und Transparenz, Offenheit und Flexibilität der ortsspezifischen Verfahren andererseits miteinander in Einklang zu bringen.

Die Teilnehmenden diskutieren nach der Mittagspause, wie der Prozess inklusive Vorlauf gestaltet werden müsste, um transparenter und schlanker zu werden und an welchem Punkt die politischen Gremien zur Entscheidung eingebunden werden sollten. Schließlich entwerfen die Teilnehmenden an der Stellwand, wie der Prozessablauf neu organisiert werden sollte und formulieren die Überprüfung des aktuellen Prozesses als Arbeitsauftrag an die Politik.

Dazu soll das Prozessmodell inklusive des Weges, wie eigentlich Grundstücke dem Verfahren zugeführt werden, an die Oberfläche gehoben werden, um einen Blick in die „Black Box“ zu ermöglichen. Für diese echte transparente Liegenschaftspolitik wird vom Thementisch ein Parlamentsbeschluss gefordert. Als größtes Transparenzproblem im bisherigen Verfahren wird gesehen, dass das eingesammelte „Potpourri der Ideen“ an die Fachabteilungen geht, dort gefiltert und schließlich im Steuerungsausschuss diskutiert und beschlossen wird.

Für zukünftige Prozesse wird daher gefordert, mehr Transparenz und Beteiligung anstelle von interner Klärung zuzulassen. Konkret könnte das bedeuten, dass der Runder Tisch Liegenschaftspolitik den Steuerungsausschuss zivilgesellschaftlich ergänzt.

Auch die Perspektive der Bewerbenden soll in einem neuen Prozessdesign bedacht werden, um nicht gleiche Bietende immer wieder verschiedenen Prozessen je nach Grundstückseigentümer*in und Ort auszusetzen.

Das Verfahren, das die Teilnehmenden des Tisches vorsehen, gliedert sich wie folgt:

1. Vor der Ausschreibung startet der Bezirk einen standortspezifischen Ideenaufruf, der Träger öffentlicher Belange, Fachverwaltungen und alle relevanten Akteure inklusive der Zivilgesellschaft („+ X“) einbindet, um die Ziele des Verfahrens zu klären (ohne jedoch zu detaillierte und dadurch einschränkende Nutzungsvorgaben zu machen). Während des Ideenaufrufs wird auch der Steuerungsausschuss oder eine Jury definiert, wovon auch zivilgesellschaftliche Beteiligte Teil werden können.
2. Die finale politische Entscheidung über das Verfahren wird im Senat und im Abgeordnetenhaus gefällt – danach setzt die Autonomie des Verfahrens ein.
3. Die niedrigschwellige Bewerbungsphase (bzw. das Bieterverfahren) beginnt, in der verschiedene Akteure ihre Konzepte einreichen können. Eine Jury bzw. ein Gremium, in dem neben Fachleuten auch Politik und Verbände personell vertreten sind, entscheidet nach Qualität der eingereichten Konzepte.
4. Die ausgewählten Bietenden werden in der Anhandgabe-Phase bei der Qualifizierung ihres Konzepts begleitet, außerdem findet die Qualitätskontrolle statt.
5. Am Ende steht die Projektumsetzung.

Es wurde diskutiert, wer den Ideenaufruf startet: der Bezirk im Vorfeld oder (wie von SenSW zunächst präferiert) die BIM, sobald Planungsrecht besteht. Eine Mehrheit am Tisch sprach sich für die Zuständigkeit der Bezirke aus, etwa um durch Gleichzeitigkeit von Grundstückserwerb/Ideenaufruf und B-Plan-Aufstellung schnellere Verfahren ermöglichen zu können. Allerdings muss eine Lösung für das Risiko der Bietenden gefunden werden, das entsteht, wenn durch sich später ergebende Änderungen der B-Plan am Ende nicht erfüllt werden kann.

Als letzter Punkt wurde die Schaffung einer Schnittstelle gefordert, die für die Verfahren und die Stadtgesellschaft kontinuierlich Begleitung und Beratung sicherstellt, um mit immer neuen, ortsspezifisch Beteiligten („+X“) umgehen zu können.

(+) Umsetzung & Verbindlichkeit

"Wie sieht ein Berliner Modell / Konzeptverfahren aus?"

- a) - Verfahren (effizient, rechts-sicher)?
- b) - Bodenpreise (Vorkaufswert) ↑?
- c) - Bewerbungsphase $\frac{+}{-}$? (Wichtig: falls aus- u. -?)

± Raum?

Stützungsverfahren?

Grundbesitz?

antrag



FRAGEN

① Umsetzung & Verbindlichkeit

"Wo steht ein Bestand Modell / Konzept / Verfahren aus?"

- a) - Verfahren (effizient, leichts.)?
- b) - Bodenpreise (Veranstalt) ↑?
- c) - Bewertungsphase (nachvollziehbar?)
- d) - Zeitraum?
- e) - Bestenfallsverfahren?
- f) - Verbindlichkeit Prozess?
- g) - Bestenfallsverfahren?

LÖSUNGEN

Experten-Tischen!

MUT

DIALOG-PROZESS (Kommunikation)

AUTONOMIE IM VERFAHREN

DIREKTIONALE WIRTSCHAFTLICHE WIRTSCHAFTLICHE VERFAHREN

BEWERTUNGSVERFAHREN VORSCHAUEN

ORTSPEZIFISCHE VERFAHREN!

TÜR-GEHÖRT UND NACHSIE?

VERÄNDERUNGSAUFNAHME VERFAHREN OFFENES VERFAHREN

PROZESSUELE VERFAHREN UND VERFAHREN

ABWÄRGEN: ANSICHTEN & PERSPEKTIVEN VERBUNDEN + TRANSPARENZ

FLÄCHEN (Kommunikation)

KONZEPTUELLE ANSICHTEN VERBUNDEN

ZIELSIELE (Kommunikation)

PROJEKT (Kommunikation)

TISCH 4

VERBINDLICHKEIT

Abstimmung mit Politik

Anpassung d. Ländertransaktions

?

HERAUSFORDERUNGEN

WETTBEWERB
Hilft nicht
wird nicht
überwunden
Abgrenzung
Kommunikation
mit den



VERLÄS-
SICHERHEIT

Finanzin-
stanz

Ziel

VERBUND-
LICHKEIT

Zu viele Ent-
scheidungs-
gründen

Verfall

Weniger für eine
Formulierung!

Parlamentarische
Praxis

Unaus-
schluss
Vorgänge
Kommunikation

Initiale Fragen der Tische

Tisch 1: Flächenverfügbarkeit

»Wie und in welcher Form werden möglichst viele/passende Flächen und Grundstücke Konzeptverfahren zugeführt?«

- Wie kann öffentlicher Boden gemehrt werden?
- Welcher Typ und welche konkreten Grundstücke kommen in Frage?
- Wer entscheidet das bzw. wie kann wer wo bei der Entscheidungsvorbereitung mitwirken?
- Wie werden Konzeptverfahren in die Entwicklung neuer Stadtquartier integriert?
- Wie werden auch private Grundstücke in Konzeptverfahren (z.B. in neuen Stadtquartieren) den Verfahren zugeführt?

Tisch 2: Voraussetzungen

»Welche Grundlagen ermöglichen ein gelungenes Konzeptverfahren?«

- planungsrechtliche?
- organisatorische?
- ökonomische/immobilienwirtschaftliche?
- Wie wird abgesichert, dass Verwaltung, Politik, und Zivilgesellschaft am nötigen planungsrechtlichen Vorlauf beteiligt sind und gehört werden?
- Was wird gegebenenfalls vorgeschaltet?

Tisch 3: Vielfalt und Balance der Anforderungen

»Wie erhält eine breite Mischung an Umsetzungsakteuren Zugriff zu Flächen?«

- Wie lässt sich (auch in Neubau- und Entwicklungsgebieten) eine gute und breite Mischung an „Umsetzungsakteuren“ (Investierenden, Pächter*innen, Käufer*innen, Architekt*innen, Mieter*innen) erreichen?
- Wie können die Stärken verschiedener Akteur*innen kombiniert werden?
- Was sind geeigneten Grundstücke und Flächen für welche Akteur*innen?
- Was hält ein Projekt aus – wie groß dürfen die Anforderungen sein?
- Wie kann ein Konzeptverfahren möglichst niedrigschwellig sein?

Tisch 4: Umsetzung und Verbindlichkeit

»Wie sieht ein Berliner Modell für Konzeptverfahren aus?«

- Wie wird das Verfahren (für alle Beteiligten) effizient und rechtssicher gestaltet?
- Wie wird vermieden, dass Bodenpreise (Verkehrswert) nach oben angepasst werden?
- Wie wird die Bewerbungsphase niedrigschwellig und der anfängliche Planungsaufwand gering gehalten?
- Zeitraum
- Welches Bewertungsverfahren wird gewählt? Punkte-Matrix/Jury/...
- Wie wird Verbindlichkeit des Prozesses gewährleistet?
- Begleitung des Verfahrens, der Bewerber durch Senat? – Qualitätssicherung

Teilnehmende

Barz, Andreas	BJG StDS eG	Neumann, Max E.	Referent Klaus Mindrup
Bednarski, Jessica	BIM, Bereich Einkauf	Ott, Max	LMU München
Berg, Renate	BJG genowo eG	Pachaly, Christina	SenSW Wohnungsbauleitstelle
Bewer, Frederik	Bürgermeister Angermünde	Peckskamp, Matthias	Leiter Stadtentwicklungsamt
Blinzov, Anastasia	Team Protokoll		Friedrichshain-Kreuzberg
Bosch, Andrea	Mauer Bauprojektmanagement, Holzhaus Linse	Petri, Denis	Die Linke, Büro Katalin Gennburg
Brahm, Daniela	ExRotaprint ISN	Pons, Paula	Team Protokoll
Braun, Konrad	openberlin e.V.	Richter, Stefan	Stiftung Zukunft Berlin
Braun-Feldweg, Benita	bfstudio Architekten	Dr. Riedner, Johannes	Mediaspree versenken
Brauser, Daniela	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	Robel, Silke	SenSW
Dettlaf, Martin	Senatsverwaltung für Finanzen	Rock, Frieder	QuartierHandwerk
Dießelhorst, Jonathan	SenSW	Sack, Franziska	TU Berlin
Fiddeke, Susanne	BIM, Bereich Vertrieb, Team Vermarktung	Schade, Grit	SenSW Wohnungsbauleitstelle
Fischer, Ingrid	Senatsverwaltung für Finanzen	Schaller, Natalie	mitbauzentrale münchen
Foidl, Andreas	Belius GmbH Blumengroßmarkt	Schautes, Stefan	HOWOGE
Fortwengel, Doris	Architektin, Mediatorin Charrette-Verfahren	Dr. Schlaack, Johanna	Tempelhof Projekt GmbH
Freimann-Jung, Stefanie	BIM, Bereich Vertrieb, Team Vermarktung	Schmidberger, Katrin	Grüne, Sprecherin für Wohnen und Mieten
Gaviria, Gloria	Doktorandin strategische Stadtplanung	Schmidt, Florian	Baustadtrat Friedrichshain- Kreuzberg ISN
Gennies, Mona	Netzwerk Immovielien	Schmitz, Lisa	Bildende Künstlerin
Griffin, Matthew	Deadline Architects ISN	Schonauer, Juliane	WBM, Projektentwicklung
Grossmann, Anne	Baugruppe <i>Holzhaus Linse</i> , Geschäftsführerin	Schönberg, Enrico	Mietshäuser Syndikat ISN
Gundlach, Kim Annaluz	Team Protokoll	Schöningh, Christian	die zusammenarbeiter ISN
Hajdu, Frank	LINSE Hausprojekt	Schroth, Katy	Bauhütte Berlin
Helbig, Steffen	WBM, Prokurist	Dr. Schwegmann, Martin	Atelierbeauftragter f. Berlin ISN
Hengge, Magnus	studio adhoc	Sichter, Joachim	SenSW
Hetzel, Holger	BIM, Bereichsleitung Vertrieb	Siebert, Lennart	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Hilgenfeld, Mario	BBU	Siegl, Regine	sieglundalbert architekten
Hofmann, Aljoscha	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik ISN	Steinke, Johanna	BIM, Leiterin Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Dr. Hucke, Jochen	BJG Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016 eG	Tacke, Fabian	KlimaGut Immobilien AG
Jahn, Susanne	Jahn, Mack & Partner	Temel, Robert	Stadtforscher
Dr. Jansen, Martin	Kapellmann und Partner, Fachanwalt für Vergaberecht	Topp, Andreas	IHK
Köhl, Florian	fatkoehl architekten	Toscano, Marta	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Dr. König, Barbara	Genossenschaftsforum	Weise, Clemens	Assistenz
Krüger, Andreas	Belius GmbH ISN	Witt, Juliane	Werkstatt Konzeptverfahren
Krüger, Karlsson	Team Werkstatt		Bezirksstadträtin Marzahn- Hellersdorf
Leder, Sebastian	BIM, Bereich Einkauf		
Lingg, Anette	Baugruppe <i>Holzhaus Linse</i>		
Linke, Nija-Maria	Team Protokoll		
Lompscher, Katrin	Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen		
Luchmann, Christian	urban coop eG L.I.S.T.		
Lynen, Leona	Werkstatt Haus der Statistik		
Mélix, Sophie	Bande15 Hausprojekt		
Möhring, Birgit	BIM, Geschäftsführerin		
Neu, Joachim	WestkreuzPark!		

BIM: Berliner Immobilienmanagement GmbH

BJG: Bündnis junger Genossenschaften

ISN: Initiative StadtNeudenken

SenSW: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Impressum

Konzeption der Werkstatt Konzeptverfahren

Initiative StadtNeudenken – Dr. Martin Schwegmann, Lennart Siebert, Aljoscha Hofmann, Andreas Foidl, Christian Schönigh

in Zusammenarbeit mit der AG Konzeption

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen, Berliner Immobilien Management GmbH (BIM), Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Stiftung Zukunft Berlin, Bündnis junger Genossenschaften, Florian Köhl, Dr. Johannes Riedner und Susanne Jahn

Organisation und Produktion

Dr. Martin Schwegmann (Projektleitung), Lennart Siebert, Aljoscha Hofmann, Clemens Weise, Marta Toscano, Petra Branke

Moderation

Andreas Krüger (Gesamtmoderation)
Konrad Braun (Tisch 1)
Aljoscha Hofmann (Tisch 2)
Leona Lynen (Tisch 3)
Dr. Martin Schwegmann (Tisch 4)

Protokolle

Nija-Maria Linke (Tisch 1)
Anastasia Blinzov (Tisch 2)
Kim Annaluz Gundlach (Tisch 3)
Paula Pons (Tisch 4)

Ort

Stadtwerkstatt Berlin (1. OG Empore)
Karl-Liebknecht-Straße 11, 10178 Berlin

Fotos

Marta Toscano

Redaktion

Aljoscha Hofmann, Dr. Martin Schwegmann, Clemens Weise

Layout & Satz

Maxim Neroda, Clemens Weise

Titelbild

Daniela Brahm

Herausgeber

Initiative StadtNeudenken
vertreten durch Stadt Neudenken e.V.
c/o Ballroom
Große Hamburger Straße 28
10115 Berlin

www.stadtneudenken.net

eine Veranstaltung des Runden Tisches Liegenschaftspolitik
finanziert durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Wichtig!
Einladung

Wir laden Sie herzlich ein, an der Veranstaltung teilzunehmen. Die Veranstaltung wird am 15. November 2023 um 18:00 Uhr im Saal des Stadtheaters stattfinden. Die Eintrittskarten sind im Preis von 10,- € zu erwerben. Die Karten sind im Vorverkauf ab dem 1. November 2023 im Stadtheater erhältlich. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website unter www.stadtheater.de. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Der Runde Tisch zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik ist eine parteipolitisch unabhängige und fraktionsübergreifende Plattform aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung, Verbänden und Unternehmen. 2012 von der Initiative StadtNeudenken mit dem Ziel gegründet, die Berliner Liegenschaftspolitik als Instrument einer nachhaltigen Stadtentwicklung neu zu gestalten und transparent zu machen, sollen in enger Zusammenarbeit und auf Augenhöhe mit Politik und Verwaltung die dazu notwendigen Instrumente entwickelt werden. Einer der Schwerpunktthemen des Runden Tisches sind Konzeptverfahren, zu denen die hier beschriebene Werkstatt ausgerichtet wurde. Sie knüpft an die Expertenwerkstatt zum Erbbaurecht 2017 an.

Die Veranstaltung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen finanziert.

