

Grafik © Jens Gerhardt

DOKUMENTATION

2. BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

12. OKTOBER 2018 IN HANNOVER

INHALT

1. AUFTAKT

DER BUNDESWEITE AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN GEHT IN DIE ZWEITE RUNDE	S. 3
--	-------------

2. INPUT AUS DER WISSENSCHAFT

PERSPEKTIVEN AUF GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN	S. 6
---	-------------

3. WERKSTÄTTEN

3.1 BERÜCKSICHTIGUNG SOZIALER ASPEKTE IN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	S. 8
--	-------------

3.2 STEuern VON GEMEINSCHAFTSFUNKTIONEN & INHALTLICHE AUSRICHTUNG DER KONZEPTE IN NEUBAUQUARTIEREN	S. 13
---	--------------

3.3 KOORDINATION MEHRERER (WOHN-)PROJEKTE UND AKTEURE AUF GROßEN BAUFELDERN	S. 17
--	--------------

4. AUSBLICK

WAS SIND DIE ZIELE UND WÜNSCHE FÜR EINEN DRITTEN AUSTAUSCH?	S. 21
--	--------------

5. INSPIRATIONEN

BESUCH VON WOHNPROJEKTEN IN HANNOVER	S. 23
---	--------------

ANHANG

DANKSAGUNG

IMPRESSUM

1. AUFTAKT

DER BUNDESWEITE AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN GEHT IN DIE ZWEITE RUNDE

BEGRÜßUNG UND EINSTIEG IN DAS THEMA DURCH:

Josef Bura (1. Vorsitzender FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung)
Sabine Tegtmeyer-Dette (Wirtschafts- und Umweltdezernentin, Erste Stadträtin
Landeshauptstadt Hannover)

GESAMTMODERATION DURCH:

Jens Gerhardt (Koordinationsstelle NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT)

Vertreter*innen aus zwölf Städten, die selber Konzeptverfahren anwenden, kamen am 12. Oktober 2018 zusammen, um ihr Wissen in diesem Feld zu vertiefen und sich untereinander auszutauschen. Dabei diskutierten Vertreter*innen aus Ämtern, aus NGOs, Beratungsorganisationen und der Wissenschaft auf Augenhöhe. Im Vordergrund stehen beim kommunalen Austausch aber vor allem die Verwaltungsmitarbeiter*innen, die selbst Konzeptverfahren durchführen und die Erkenntnisse des Austauschs in ihre Alltagsarbeit einfließen lassen können.

Dass Städte Liegenschaften „nicht unter Wert“ verkaufen können und sollten, ist bei allen Akteur*innen unbestritten. Dieser Wert muss aber keinesfalls immer monetär sein. Durch Höchstpreisverfahren beteiligen sich Kommunen an der Bodenspekulation und agieren als Kostentreiber des Wohnens, sodass sich immer mehr Menschen keine Wohnung auf dem freien Markt leisten können oder einen zu hohen Anteil ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen.

Daher ist es wichtig, einen anderen Weg zu gehen und sich für eine sozialverträgliche Bodennutzung einzusetzen, wie es auch das Netzwerk Immobilien tut, in dem alle Organisator*innen und Unterstützer*innen dieses Austauschs aktiv sind. Ein Instrument für einen anderen Umgang mit Boden sind Konzeptverfahren und das damit häufig verbundene gemeinschaftliche Wohnen. In diesem Bereich gelten die Städte Tübingen und Freiburg als Vorreiter und das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, Mitorganisator des Austauschs, hat es sich zur

Aufgabe gemacht, das Thema in die Breite zu tragen. Im Rahmen dieses Austauschs unterstützt das FORUM die Vertreter*innen der mitbauzentrale münchen, des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen und des Netzwerks Leipziger Freiheit, die bereits 2017 ehrenamtlich den ersten Kommunalen Austausch Konzeptvergabe initiiert, vorbereitet und ausgerichtet haben. In diesem Jahr haben die Wohnprojektmentoren Hannover die Vorbereitung unterstützt und die Ausrichtung vor Ort organisiert.

Warum Hannover?

Die Stadt Hannover hat bereits beim ersten Austausch 2017 angeboten, Gastgeberstadt des nächsten Austauschs zu sein und lädt zu diesem zweiten bundesweiten Treffen ein. Von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis als nachhaltigste Großstadt Deutschlands ausgezeichnet, kombiniert die Stadt nicht nur Wirtschaft und Umwelt in einem Dezernat, sondern weiß auch um die Wichtigkeit von Konzeptverfahren.

Auf dem Immobilienmarkt herrscht seit Jahren Hochkonjunktur, das erkennt man auch am aktuellen Immobilienmarktbericht für die Region Hannover und auf der Leitmesse für Immobilien, der Expo Real in München, wo auch das Interesse an städtischen Flächen groß ist. Diese Nachfrage führt gerade in Ballungsräumen zu Höchstpreisen. Für die städtische Entwicklung ist das zum einen vorteilhaft, denn Investitionen stärken den Standort und bestätigen die positive Entwicklung einer Stadt. Andererseits wird das

Wohnen bei reiner Höchstpreisvergabe und hohen Investitionen auch teurer und selbst die Kommunen können sich nicht mehr jede Wunschfläche leisten.

Hier fängt die Steuerung an: Für Grundstücke, die eine Stadt an den Markt bringen will, können verschiedene Vorgaben bei der Vergabe relevant sein. Konzeptverfahren sind zu einem wichtigen Instrument in der Vermarktung und der Stadtplanung geworden. Die Zeiten, in denen Kommunen ihre Grundstücke nach dem einfachen Prinzip des Höchstpreisgebots verkauft haben, sind in Hannover und auch in vielen anderen Städten vorbei. Durch Konzeptverfahren können Städte wichtige Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für das zukünftige Stadtbild setzen.

Hannover führt Konzeptverfahren schon seit Anfang der 90er Jahre durch und gehört zu den ersten Großstädten in Deutschland, die dieses Vergabeinstrument angewandt haben. Die Art und Weise der Verfahren hat sich mit der Erfahrung im Laufe der Zeit weiterentwickelt. Dabei geht es auch darum, wie das Miteinander im Quartier gestaltet wird, um das Lebensgefühl und die Lebensqualität der Einwohner*innen.

Hannover vergibt deshalb Grundstücke zu einem Festpreis an die Gruppe mit dem besten Konzept. Dabei gibt es Vorgaben, die die eingereichten Konzepte erfüllen müssen. So müssen zu Beispiel 25% der Wohnfläche für geförderten Wohnungsbau vorgehalten werden und die energetischen Standards relativ hoch sein. Zudem sollen die Wohnprojekte in den Stadtteil hineinwirken und Räume für Kreativität und Kultur ermöglichen. Eine Bewerbung zum Erwerb solcher Grundstücke ist dann erfolgreich, wenn das Konzept sowie die gemeinschaftsfördernden Ideen der interessierten Gruppen überzeugen können.

In Hannover gibt es über 45 Wohnprojekte mit verschiedenen Ausrichtungen und Entwürfen. Wohnprojekte geben den Nutzer*innen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen auch auf großen innenstadtnahen Flächen die Möglichkeit, dass Gruppen mit gemeinschaftlichem Ansatz Eigentum und genossenschaftliche Mietwohnprojekte im Neubausegment verwirklichen können. Die Quartiere verfügen im Regelfall über eine gute Nachbarschaftskultur und eine hohe gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme: Man lebt zusammen und nicht nebeneinander her.

LINKS:

Netzwerk Immovielen: <http://www.netzwerk-immovielen.de/>

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.: <http://verein.fgw-ev.de/>

Immobilienmarktbericht Region Hannover: https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/content/download/735226/18403874/file/Immobilienmarktbericht_Hannover_2018_WEB.pdf



2. INPUT AUS DER WISSENSCHAFT

PERSPEKTIVEN AUF GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

PRÄSENTIERT DURCH:

Ricarda Pätzold (Deutsches Institut für Urbanistik)

Beim Deutschen Institut für Urbanistik (difu) laufen zur Zeit des Austauschs parallel zwei Forschungsprojekte, die sich mit gemeinschaftlichem Wohnen auseinandersetzen:

1. Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen. Laborstadt Potsdam (2016-2019)

2. Zusammenhalt braucht Räume – integratives Wohnen mit Zuwanderern (2017 bis 2020)

Im Rahmen des erstgenannten Projektes fand einerseits 2017 eine Kommunalbefragung statt. Andererseits wurde 2018 eine repräsentative telefonische Befragung bei der Potsdamer Wohnbevölkerung durchgeführt.

Bei der Befragung gab etwas mehr als die Hälfte der antwortenden Kommunalverwaltungen an, dass es in den Städten Wohnprojekte gibt. Obwohl nur 4% der befragten Einwohner Potsdams selbst in Wohnprojekten lebt, können es sich fast 45% der Befragten vorstellen, jetzt oder in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen. Für dieses breite Interesse gibt es viel zu wenig Angebote. Kommunen sollten sich daher fragen, wie sie das Prinzip von

Wohnprojekten auch anders als selbstorganisiert denken können, um mehr Menschen zu erreichen.

Die größten Hindernisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen werden derzeit in der Dauer der Realisierung und dem Mangel an Grundstücken gesehen. Neben den Prozessen ist damit die zentrale Frage, wie Kommunen an Boden kommen, um Konzeptverfahren realisieren zu können. 2017 gaben 38 der 84 Städte mit Wohnprojekten an, Wohnprojekte bei Konzeptverfahren zu berücksichtigen.

Diese Zahl der realisierten Konzeptverfahren steht und fällt aber – neben dem politischen Willen – mit der Verfügbarkeit städtischer Grundstücke. Eine interessante Lösung zeigt die Stadt Münster mit ihrem Baulandmodell auf: Baurecht wird nur geschaffen, wenn Investor* innen sich dazu verpflichten, einen Teil des Bodens an die Stadt zu veräußern.

Klar ist darüber hinaus, dass die direkte Erfahrung der Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens zu mehr Vertrauen in die Projekte führt. Daher liegt im Erfahrungstransfer eine große Chance.

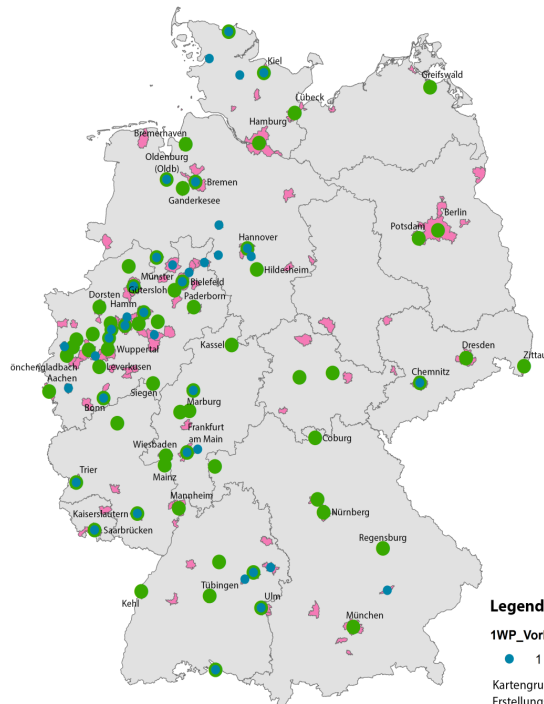
Die Folien zum Vortrag befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.

LINKS:

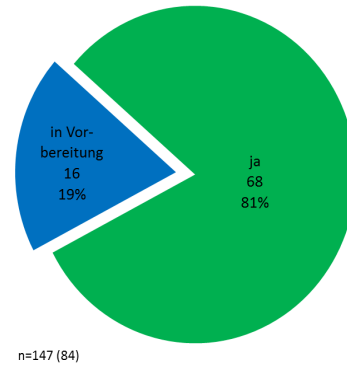
Forschungsprojekt „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen“: <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/>

Beschreibung der sozialgerechten Bodennutzung Münster: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/sozialgerechte-bodennutzung.html>

Kommunen mit Wohnprojekten



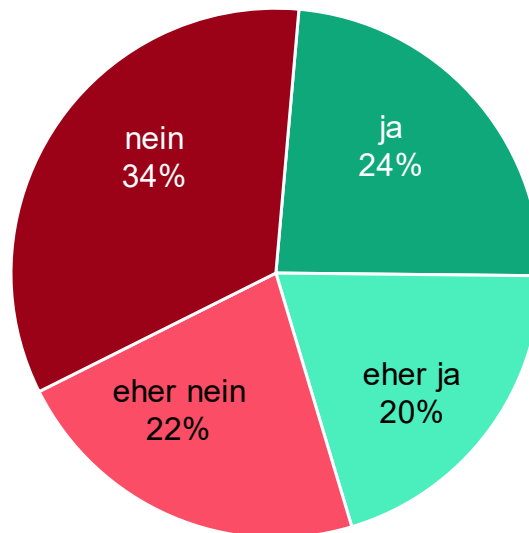
Gibt es gemeinschaftliche Wohnprojekte in ihrer Stadt?



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017

Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen

„Können Sie sich vorstellen, jetzt oder in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen?“



Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

3. WERKSTÄTTEN

Der Austausch unter den Kommunen fand in drei parallellaufenden Werkstätten zu den Themen „Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Verkehrswertermittlung“, „Steuern von Gemeinschaftsfunktionen & inhaltliche Ausrichtung der Konzepte in Neubauquartieren“ und „Koordination mehrerer (Wohn-)Projekte und Akteure auf großen Baufeldern“ statt. Zu Beginn

gab es eine kurze Vorstellung aller Werkstätten mit einem Impulsvortrag zum jeweiligen Thema und dann drei Werkstattendurchläufe, sodass jede Werkstatt von den Teilnehmer*innen einmal besucht werden konnte. Anders als beim ersten Austausch ging es verstärkt darum, offene Fragen zu stellen, für die es noch keine ausgearbeiteten Modelle oder Antworten gibt.

3.1 BERÜCKSICHTIGUNG SOZIALER ASPEKTE IN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

IMPULSVORTRAG VON:

Angela Hansen (Referat Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften (BSW), Hamburg)

KURZ + KNAPP

- > **Sozialer Wohnungsbau als Vorbild** – Öffentlich geförderter Wohnungsbau bedeutet Einschränkungen für den*die Eigentümer*in. Diese Nachteile werden finanzmathematisch erfasst. Das Rechenmodell könnte als Vorbild für andere Einschränkungen durch Konzeptverfahren gelten.
- > **Einfachere Rechenmodelle** – Anstatt soziale Mehrwerte einzeln aufgeschlüsselt einzupreisen könnte es einfacher sein, die von der Stadt gestellten Anforderungen an die Gruppen oder alle nichtvermietbaren Flächen anzurechnen. Alternativen wären auch Erfahrungsmodelle, die Stadttrendite oder pauschale Abschläge.
- > **Fonds und Stiftungen** – Stiftungen haben sowohl bei der Veräußerung von Boden als auch bei der Vergabe von Fördergeldern weniger Restriktionen als die städtische Verwaltung und können Alternativen zu den Landesbauordnungen darstellen.
- > **Erbbaurechte** – In Erbbaurechtsverträgen lassen sich ähnliche Vorgaben festlegen, wie in Konzeptausschreibungen, ohne an den Verkehrswert gebunden zu sein.
- > **Politische Grundsatzdebatte** – Könnte der Verkehrswert nicht grundsätzlich aus den Landesbauordnungen gestrichen werden? Sollte Wohnen gemeinnützig sein? Diese Debatten müssen geführt werden.

Die Werkstatt drehte sich um die Frage, wie soziale Aspekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte landesordnungskonform in die Verkehrswertermittlung wertmindernd einfließen oder in eine Förderung umgerechnet werden können. Zudem wurde die Frage aufgeworfen, ob sich Landesverordnungen weiter für eine Verkehrswertreduzierung im Kontext gemeinschaftliches Bauen öffnen sollten. Anlass hierfür gibt unter anderem die exorbitante Steigerung der Grundstückspreise in den Wachstumszentren. Die von den Landesverordnungen geforderte Verkehrswertermittlung als Basis für die Veräußerung von kommunalen Liegenschaften bildet diese spekulative Preisentwicklung 1:1 ab, da Kauffälle im Umfeld der Liegenschaft ein entscheidender Einflussfaktor in der Bewertung sind. Bei vielen Konzeptverfahren wird der zur Anhandgabe aktuelle Verkehrswert als Festpreis gesetzt. Schlussendlich entstehen Grundstückspreise, die in Konzeptverfahren für kooperative Wohnprojekte, die bezahlbaren Wohnraum schaffen sollen, nicht mehr aufgerufen werden können. Und der Bodenwert steigert sich (z.B. in Hamburg) noch während der Anhandgabephase, sodass der Kauf die Wohnprojekte auch nach der abgeschlossenen Projektplanung vor Probleme stellen kann.

Nun schränkt aber das Konzeptverfahren die Bebaubarkeit des Grundstückes im Vergleich zu einer Verwertung am freien Markt ein. Allem voran ist die Forderung der Verfahren zu nennen, dass auf den Grundstücken selbstgenutztes Eigentum entstehen soll, was durch die Wohnprojekte mitunter über langjährige Verpflichtungserklärungen zu sichern ist. Legitim sollte es sein, diese Einschränkungen der Grundstücksverwertung als Abschläge in der Verkehrswertermittlung geltend zu machen. Wie die Dauerhaftigkeit des sozialen Nutzens und damit der verminderte Wert gewährleistet werden kann, muss dann in einem zweiten Schritt geklärt werden.

Die Werkstatt diskutierte verschiedene grundlegende Ansätze, um den Mehrwert der Projekte monetär auszugleichen. Dabei ging es neben der indirekten Förderung durch einmalige Abschläge auch um

direkte Förderungen durch pauschale Zuschüsse und die Unterstützung durch Stiftungen oder Fonds, um die Restriktionen der Landesordnungen zu umgehen.

Einstieg in die Thematik – Wie wird der Wert eines Grundstücks ermittelt?

Wenn ein Grundstück noch nicht bebaut ist, also kein Ertragswert ermittelt werden kann, wird der Wert eines Grundstücks mit Hilfe von Vergleichswerten beurteilt, aus dem die Gutachter*innen einen Bodenrichtwert festlegen. Grundlagen der Ermittlung des Bodenwerts sind das bestehende Planungsrecht, der Standort mit Makro- und Mikrolage und eine Wertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertverfahrens. In dieses Verfahren fließt der unbelastete Bodenwert ein und wird an die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone angepasst. Zusätzlich gibt es Zu- oder Abschläge auf Grund besonderer Merkmale. Außerdem ziehen die Gutachter*innen die Vergleichsmieten vor Ort heran.

Abschläge für sozialen Wohnungsbau – Ein Vorbild für andere soziale Aspekte von Wohnprojekten?

Öffentlich geförderter Wohnungsbau bedeutet Einschränkungen für den*die Eigentümer*in. Beim Standardverfahren berücksichtigt der*die Gutachter*in auch die Bindungen und damit die sozialen Aspekte der Projektplanung. Vor- und Nachteile werden mathematisch erfasst, summiert, in einer Matrix schematisch bewertet und fließen in die Wertermittlung unmittelbar ein. So reduziert eine längerfristige Bindung den Bodenwert. Könnte dieses Verfahren als Vorbild für andere soziale Aspekte dienen? Dafür spricht, dass auch andere soziale Aspekte in Konzeptverfahren die Bebaubarkeit des Grundstücks einschränken und diese monetären Nachteile für die Eigentümer*innen potentiell in Zahlen erfassbar sind. Das Hauptargument gegen eine Einpreisung der sozialen Aspekte von Wohnprojekten ist, dass der größte Mehrwert der Projekte im sozialen Miteinander liegt und dieses nicht in Rechenmodellen fassbar ist.

Der Mehrwert von Wohnprojekten

Trotz dieses Gegenarguments sammelten und diskutierten die Werkstattteilnehmenden wertmindernde Aspekte. Diese sollten mit dem Ziel berücksichtigt werden, dass Baugemeinschaften auf Basis eines zumutbaren Grundstückspreises in der Lage sind, sozial, ökologisch und wirtschaftlich wertvolle Wohnprojekte für die Stadt zu entwickeln.

Zum Mehrwert von Wohnprojekten zählen deren Autonomie, Innovation und Gemeinschaft. Indikatoren, die diesen Mehrwert messbar machen, könnten beispielsweise in den vom Institut Wohnen und Umwelt aufgestellten „Soziale[n] Indikatoren des nachhaltigen Bauens“ gefunden werden. Diese Indikatoren messen die Zugänglichkeit, das Zusammenleben und die Kommunikation, die Gesundheit, die Chancengleichheit, die Integration, die Baukultur und die Erreichbarkeit. Solche Indikatoren könnten als eine Art Checkliste genutzt werden. Die Werkstatt ergänzte als mögliche Kriterien das Seniorenwohnen, die Kinderbetreuung und die Spekulations-sperre bei bestimmten Rechtsformen (z.B. Unterschied eG/WEG).

Vereinfachte Rechenmodelle für einen Abschlag

Eine andere Herangehensweise wäre es, nicht den Mehrwert der Gruppen zu bewerten, sondern die sozialen Angebote, die im Kriterien- und Bewertungssystem des Konzeptverfahrens erfasst sind. So wird die mathematische Bewertung transparenter und einheitlicher. Für die einfache Berechnung eines Abschlags bietet es sich auch an, alle nichtvermietbaren Flächen, wie Gemeinschafts- und Begegnungszonen, anzurechnen. Langfristig können auch Erfahrungsmodelle gesammelt werden, die nachweisen, welche Mehrkosten bei den Gruppen für welche Leistung anfallen.

Ein Rechenmodell, das möglicherweise auf Wohnprojekte übertragbar ist, ist die so genannte Stadttrendite. Mit der Stadttrendite sollen Leistungen von Wohnungsunternehmen im städtebaulichen, sozialen,

ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich, die die Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohner in den Wohnquartieren und in der Stadt insgesamt verbessern, bewertet werden.

Man war sich aber einig, dass sich Kommunen nicht in eine zu kleinteilige Mehrwert-Mess-Debatte verstricken sollten. Die effektiven Wirkungszusammenhänge des gemeinschaftlichen Wohnens sind für eine juristisch belastbare Erfassbarkeit zu komplex. Die Erfassung des Mehrwertes anhand von Indikatoren birgt zudem die Gefahr, dass verlangt wird, dass diese von der Gruppe dinglich im Grundbuch zu sichern sind, um den Abschlag auf den Verkehrswert längerfristig zu rechtfertigen. Solche Festschreibung würde den für Wohnprojekte in der Nutzungsphase erforderlichen Entwicklungsspielraum zu sehr einengen. Daher fand der Vorschlag viel Zustimmung, für Wohnprojekte oder Grundstücke, die per Konzept vergeben werden, grundsätzlich eine Pauschale einzupreisen. Vorbild zu dieser Vorgehensweise könnten pauschale Abschläge bei Bahnlärm sein. Dieser Weg hätte den Vorteil, einfach verständlich und wenig aufwändig für die Verwaltung zu sein. Besonders wenn die Pauschalen bundesweit einheitlich festgelegt würden. Der Aufwand, jeden einzelnen Vorteil von Wohnprojekten herauszuarbeiten und umzurechnen, entfielen. Um diesen Weg zu gehen, bedarf es eines politischen Grundvertrauens bzw. einer politischen Grundsatzentscheidung zum gesellschaftlich wichtigen Beitrag des gemeinschaftlichen Wohnens.

Konkrete Beispiele für Abschläge

Die Stadt Hannover gewährt auf städtische Grundstücke, die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen sind, einen besonderen Kinderrabatt (Abschlag vom Grundstückspreis in Höhe von 10% pro Kind, maximal 40%). Dieser Hannover-Kinder-Bauland-Bonus kann auch beim Ersterwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen auf ehemals städtischen Flächen gewährt werden.

Ein weiteres Beispiel für einen solchen Abschlag ist das „München Modell“ als Förderprogramm der Landeshauptstadt

München für Mittelstandshaushalte. Ähnlich wie bei Grundstücken für den Sozialen Wohnungsbau werden diese vergünstigt abgegeben (Subvention des Grundstückspreises). Die Wohnungen müssen durch berechtigte Haushalte belegt werden.

Residuale Ermittlung des Bodenwerts

Bei der residualen Ermittlung des Bodenwerts ist Ausgangspunkt das leistbare Wohnen. Welche Mieten/Wohnkosten sind tragbar und was darf das Grundstück, dann kosten, damit Wohnungen zu diesen Konditionen erreicht und bewirtschaftet werden können? München hat mit dem „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“ KMB ein Modell für den freifinanzierten Mietwohnungsbau entwickelt. Das Grundstück wird mit Bindungen zugunsten des Mietwohnungsbaus belegt, die sich wertmindernd auswirken. Von diesem Modell profitieren in München auch Genossenschaften.

Bodenfonds und Stiftungen

Um die Landesordnung und andere verwaltungsstrukturelle Grenzen zu umgehen, könnte die Stadt die Grundstücke, die für Konzeptvergaben vorgesehen sind, auch zunächst in einen stadtbezogenen Bodenfonds einspeisen. Voraussetzung

ist, dass es dafür politischen Konsens in einer Kommune gibt, denn in der Regel braucht es auch bei stadtbezogenen Bodenfonds die politische Zustimmung für Liegenschaftsgeschäfte. Fonds und Stiftungen sind nicht an die Landesordnung gebunden und können die Grundstücke mit weniger Einschränkungen unter dem Verkehrswert weitergeben. Zu beachten ist jedoch, dass Stiftungen dem Stiftungsrecht unterliegen und auch nicht beliebige Abweichungen ermöglichen können. Stiftungen könnten auch städtische und andere Gelder sammeln, um Fördergeld ohne Verwaltungsaufwand an Wohnprojekte zu vergeben. Ob beim Einspielen städtischer Grundstücke in mehrheitlich städtisch getragene Fonds und Stiftungen die oben genannte Unabhängigkeit von den Veräußerungsvorgaben der Landesverordnungen bestehen, ist juristisch noch nicht abschließend geklärt.

Erbaurecht als Steuerungsinstrument

Wenn die Stadt ihre Grundstücke im Erbaurecht vergibt, lässt sich schon jetzt vieles regeln. Hier kann die Kommune beispielsweise den Grundsatz des sozialen Zwecks festschreiben, Vertragsstrafen festlegen, Spekulationssperren einführen und die Rechtsform des Wohnprojekts mitbestimmen.



Politische Grundsatzdebatte notwendig

Neben diesen praktischen Lösungsansätzen und Umgehungsversuchen der Landesbauordnungen sprachen sich viele Werkstattteilnehmende auch dafür aus, eine Grundsatzdebatte zu führen und politischen Druck zu erzeugen, um den Verkehrswert aus den Länderverordnungen zu streichen oder einen Ausnahmetatbestand einzuführen wie er zum Beispiel in der Hessischen Gemeindeordnung besteht. Nach § 109 (3) HGO sind Ausnah-

men von dem Gebot des vollen Wertersatzes im öffentlichen Interesse zulässig. Ebenfalls eine Debatte wert wäre eine neue Wohngemeinnützigkeit. Weiteres Ziel sollte hierbei sein, generelle Abschlüsse für das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen zu erwirken, ohne sich hierbei auf eine zu stark indikatorenlastige Debatte einzulassen, denn der objektiven Messbarkeit des Mehrwertes dieser Wohnform sind deutliche Grenzen gesetzt.

LINKS:

Soziale Indikatoren des nachhaltigen Bauens, Institut Wohnen und Umwelt GmbH: http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/nachh_bauen/Soz_Ind_nachh_Bau_IWU_120612.pdf

München Modell Miete: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Muenchen-Modell-Mietwohnungen.html>

Konzeptioneller Mietwohnungsbau KMB: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html>



3.2 STEUERN VON GEMEINSCHAFTSFUNKTIONEN & INHALTLICHE AUSRICHTUNG DER KONZEPTE IN NEUBAUQUARTIEREN

IMPULSVORTRAG VON:

Natalie Schaller (mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen)

KURZ + KNAPP

- > **Neubauquartiere haben andere Herausforderungen als Liegenschaften im Bestand** – Eine vernetzte Steuerung der Funktionen, ein thematischer Schwerpunkt und „Kümmerer“ vor Ort können für Attraktivität sorgen.
- > **Bestehende Konzepte nutzen** – Bestehende städtische Entwicklungskonzepte wie Stadtentwicklungspläne und der Flächennutzungsplan sollten in den Ausschreibungen für Neubaugebiete berücksichtigt werden.
- > **Steuerung durch Baukastensysteme** – In einem Baukastensystem könnten der Quartierszusammenhang und die Koordination schon in der Ausschreibung beachtet und fokussiert werden, indem die Stadt zum Beispiel ökologische oder soziale Kriterien je nach der spezifischen Bedarfslage im Quartier in der Ausschreibung zu- oder wegschaltet.
- > **Flexible Einzelbausteine** – Flexible Einzelbausteine in einem Baukastensystem lassen der Gruppe Freiraum für eigene Ideen und erleichtern die Vergleichbarkeit.

Die Quartiere, in denen Grundstücke von Konzeptverfahren liegen, sind sehr unterschiedlich. Der akute Wohnungsbedarf in einigen großen Städten bringt zunehmend auch die Neuerschließung ganzer Stadtteile mit sich. Dabei stellt sich die Frage, wie Kommunen Konzeptverfahren zu einzelnen Baufeldern so gestalten können, dass sich von den Wohnprojekten angebotene Gemeinschaftsfunktionen ggf. sogar im Quartierskontext ergänzen. Auf den Punkt gebracht, helfen bspw. drei privat initiierte Fahrradwerkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft nicht weiter, wenn das Viertel dringend ein Quartierscafé braucht. Zum Teil ist die Bedarfslage im Umfeld der Grundstücke relativ eindeutig. Bietet es sich nicht an, in solchen Fällen die Ausschreibung stärker in den inhaltlichen Anforderungen zu fokussieren? Welche Strategien gibt es, hier sinnvoll mit Blick auf den Quartierskontext zu steuern? Die Werkstatt diskutierte Ansätze

immer mit dem kritischen Blick, ein Übermaß an Vorgaben an die Wohnprojekte zu vermeiden – einen guten Mittelweg zwischen Festsetzung und Freiheit zu finden.

Herausforderungen für die Planung großer Neubaugebiete

Da die Flächen im innerstädtischen Bereich immer knapper werden, wenden die Städte Konzeptverfahren zunehmend auch bei der Entwicklung von Neubaugebieten an. Eine Herausforderung dabei ist, dass das typische Klientel von Wohnprojekten nicht in die Außenbezirke ziehen möchte, sondern einen urbanen Lebensstil in der Innenstadt bevorzugt. Aufgabe der Städte ist es daher, Anreize dafür zu schaffen auch an den Stadtrand zu ziehen. Große neue Quartiere brauchen ein Zentrum, eine Urbanität außerhalb der Innenstadt. Dazu gehören über das Wohnen hinausgehende Angebote, Infrastruktur und Iden-

tität. Die Viertel können auch mit einem besonderen Thema für sich werben. Die Stadt Hamburg legt bei der aktuellen Entwicklung in Oberbillwerder beispielsweise einen Fokus auf Sport und Gesundheit. Besondere Bedeutung hat in Neubauquartieren das Thema Nachbarschaft und Nachbarschaftsbildung. Quartiers- bzw. Stadteilmanagements können dazu beitragen, die „neuen“ Nachbarn zu vernetzen und ein aktives Quartiersleben zu befördern. Die Stadt Wien beispielsweise stattet die Seestadt Aspern mit elf Personen aus, die als Kümmerer fungieren. Auch abgesehen von den Anreizen für die zukünftige Bevölkerung, müssen Städte bei der Planung großer Neubaugebiete mit Vorgaben steuern. Dabei empfiehlt sich eine Verknüpfung bestehender städtischer Entwicklungskonzepte wie zum Beispiel Stadtentwicklungspläne und Flächennutzungspläne mit den Projekten. Die Verortung der wesentlichen Infrastruktur im Quartier wird in der Regel von den Kommunen festgelegt und im Bebauungsplan verankert. Hierzu zählen sowohl gewerbliche als auch soziale und kulturelle Angebote und Standorte von Mobilitätsstationen.

Hierbei nicht berücksichtigt sind Angebote für das Quartier, die Gruppen im Rahmen der Ausschreibung machen. Bei Gewerbe und Mobilität, sowie Gemeinschaftsräumen im Quartier zeigt sich deutlich, dass eine Koordination im Quartier sinnvoll ist. Diese Koordination sollte nicht den Gruppen alleine überlassen werden. Ein Quartiersmanagement, wie oben beschrieben, könnte diese Koordination übernehmen. Im Umkehrschluss bedeutete dies aber auch, dass Angebote und Konzepte noch so flexibel sein müssen, dass Entwicklungen im Quartierszusammenhang gesteuert und koordiniert werden können.

Steuerung durch Baukastensystem

Die Werkstatt behandelte auch Ansätze zur Gestaltung eines Baukastensystems für die Ausschreibungskriterien. In einem Baukastensystem könnte die Kommune den Quartierszusammenhang und die Koordination schon in der

Ausschreibung beachten und fokussieren, indem sie bspw. ökologische oder soziale Kriterien je nach der spezifischen Bedarfslage im Quartier in die Ausschreibung zu- oder weggeschaltet. Dieser Ansatz ist besonders für die so genannten „Punktestädte“ interessant, also die Städte, die die Bewerbungen auf ein Konzeptverfahren nach Punkten bewerten. Wenn sie Konzeptausschreibungen immer nur für einzelne Baufelder durchführen, ist die Gesamtsteuerung, wie die vernetzte Planung von Gemeinschaftsräumen fürs Quartier, schwierig. Bei den „Verhandlungsstädten“, wie zum Beispiel Tübingen, die die Grundstücke erst nach der Bewerbungsphase nach dem jeweiligen Konzept zuteilen, ist eine solche Matrix weniger relevant. Das Baukastensystem ermöglicht die gleiche Ausschreibungssystematik für alle Baugebiete und eine Gleichbehandlung aller Akteur*innen. Durch viele Kombinationsmöglichkeiten unterscheiden sich die Kriterien aber auch für verschiedene Quartiere. Die Kommune kann Schwerpunkte in der Vergabe setzen und Gruppen individuelle Konzepte anbieten. Der Baukasten eröffnet auch die Möglichkeit zur Steuerung von Gemeinschaftsfunktionen und der inhaltlichen Ausrichtung der Konzepte in den Neubauquartieren. Das einzelne Projekt ist so Baustein im Gesamtquartier, die Projekte werden nicht mit Anforderungen überfrachtet und die Lasten auf alle Akteur*innen im Quartier verteilt. Je nach Grundstück kann die Stadt verschiedene Schwerpunkte in der Ausschreibung festlegen. Dazu gehören zum Beispiel eine kleinteilige kommerzielle, kulturelle und soziale Infrastruktur, Kleingewerbe, Wohnen und Arbeiten, Künstler*innen, Freiberufler*innen, Coworking, Werkstätten und Gemeinschaftsräume, Mobilitätsbausteine und -angebote oder die Nachbarschaftsentwicklung. Dabei ist nicht jedes Grundstück bzw. jede*r Bauherr*in geeignet, alle Anforderungen gleichermaßen zu erfüllen. In einem Quartierskonzept können deshalb vor der Ausschreibung grundstücksbezogene Schwerpunkte als Konzeptbausteine festgelegt werden. Die Kommune legt die Mindestanforderungen für das Baufeld

und für das Quartier fest. Darüber hinaus gibt es flexible Einzelbausteine, die die Projekte selber auswählen können. Die Stadt Hamburg arbeitet mit einer Art Baukastensystem. Dort stellt die Stadt ein Quartierskonzept auf, aus dem sich für

jedes Grundstück ein Katalog an Anforderungen ergibt. Zusätzlich gibt es den Baustein „Besondere Angebote“, in dem die Gruppen ihre eigene Idee einbringen und der 10% der Gesamtbewertung zählt.

LINKS:

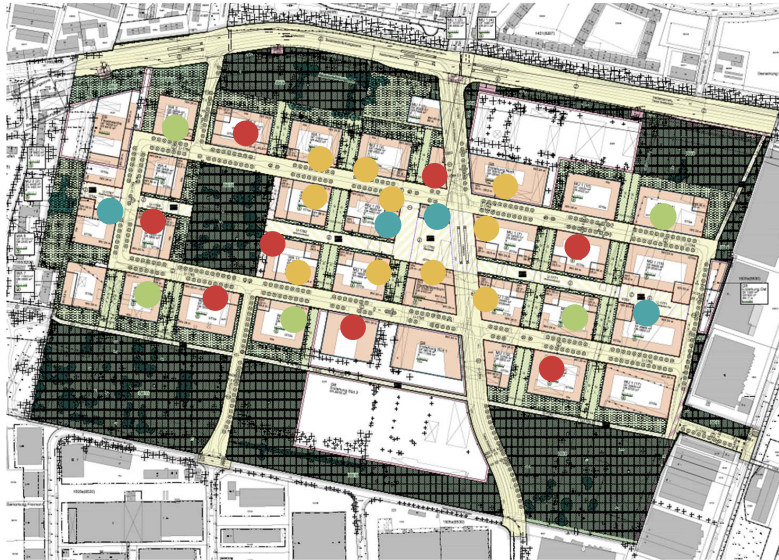
WIEN SEESTADT ASPERN STADTEILMANGAMENT: <https://www.aspern-seestadt.at/lebenswelt/nachbarschaft/stadtteilmanagement>

Hamburg Oberbillwerder QUARTIESENTWICKLUNG: <https://www.oberbillwerder-hamburg.de/>



Schematisches Baukastensystem als Diskussionsgrundlage

SCHWERPUNKTE IM QUARTIERSKONTEXT



- MOBILITÄT
- GEWERBE
- GEMEINSCHAFTS-RÄUME
- GRUPPEN MIT BES. BEDARF

1 ANFORDERUNGEN (ZEILEN)

	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD					
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER					
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE					

2 1. KOMMUNE - MINDESTANFORDERUNGEN DEFINIEREN

	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD	X	X	X	X	X
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER	X	X	X		
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE					

3 ANFORDERUNGEN (ZEILEN) BEISPIEL: 9 Felder á max. 10 Punkte können ausgewählt werden

	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD					
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER					
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE wertgleich	10	10	10	10	10
	10	10	10	10	10
	10	10	10	10	10

4 2. KOMMUNE - SCHWERPUNKTE SETZEN

	2	1	1	0	1
	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD	X	X	X	X	X
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER	X	X	X		
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE					

5 3. KOMMUNE - KRITERIEN FESTLEGEN

	2	1	1	0	1
	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD	X	X	X	X	X
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER	X	X	X		
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE					

6 4. BEWERBUNG - AUSWAHL PFLICHT

	2	1	1	0	1
	INFRA-STRUKTUR	MOBILITÄT	SOZIALES	PLANEN UND BAUEN	GRUPPEN-SPEZIFISCHE KRITERIEN
MINDESTANFORDERUNG BAUFELD	X	X	X	X	X
MINDESTANFORDERUNG QUARTIER	X	X	X		
FLEXIBLE EINZEL-BAUSTEINE	X		X		X
	X	X			

3.3 KOORDINATION MEHRERER (WOHN-)PROJEKTE UND AKTEURE AUF GROßEN BAUFELDERN

IMPULSVORTRAG VON:

Matthias Gütschow (Architekt, Projektmanager und Berater von Kommunen zum Tätigkeitsfeld Baugemeinschaften)

KURZ + KNAPP

- > **Konsortiales Verfahren** – Das Verfahren eignet sich für große Neubauquartiere, die nicht unbedingt auf städtischen Flächen entwickelt werden müssen. Es verlangt eine hohe Professionalität der Gruppen und weniger Zeitaufwand auf Seiten der Kommune.
- > **Anker-/Anliegerverfahren** – Das Verfahren kann nur auf städtischen Flächen angewendet werden. Es erlaubt eine kleinteiligere Entwicklung mit einer höheren Gruppendiversität. Es bedeutet einen höheren Aufwand für die Kommune.
- > **Mischverfahren** – Die Stadt kann die Lasten (wie die Tiefgaragenplanung) auch selber festlegen und über die Ausschreibung an die Gruppen verteilen.
- > **Realgeteilte Tiefgarage** – Der Städtebau muss ermöglichen, dass jedes Gebäude auf eigenen Grundstücken parkt, die Stadt führt eine Voruntersuchung zur Tiefgaragenplanung durch. Auf dieser Grundlage erfolgt die Parzellierung.

In neuen Quartieren schreibt die Stadt häufig ganze Baufelder aus, auf denen mehrere Projekte verwirklicht werden. Auf diesen Baufeldern bietet sich die Chance, gemeinschaftliche Einrichtungen zu koordinieren und Synergien zu nutzen. In der Regel müssen jedoch auch gemeinsame Tiefgaragen und Freianlagen mit baurechtlich notwendigen Spielplätzen errichtet werden. Was einfach und sinnvoll klingt, birgt erhebliche Herausforderungen in der Projektierung, Finanzierung und im Betrieb. Neben der Koordination der gemeinschaftlichen Einrichtung sind rechtliche Regelungen zu treffen und der Ausgleich von Lasten und Nutzen zu or-

ganisieren. Die größte Herausforderung stellt jedoch die planerische und zeitliche Abhängigkeit voneinander dar, die Risiken mit sich bringt.

Für die Grundstücksausschreibung gibt es unterschiedliche Ansätze im Umgang mit dieser Problematik, wie die konsortiale Ausschreibung ganzer Baufelder, das „Anker-/Anliegerverfahren“ oder die realgeteilte Tiefgarage.

Die Werkstatt diskutierte das Für und Wider dieser verschiedenen Ansätze, um neue Lösungsideen zu generieren, wie man Kooperationen auf dem Baufeld erleichtern kann.

Konsortiales Verfahren

Der*die Grundstückseigentümer*in schreibt das gesamte Baufeld aus. Die Ausschreibung richtet sich an Konsortien, die den gesamten Hof gemeinsam realisieren. Es handelt sich also um einen „freiwilligen“ Zusammenschluss der Akteure im Vorfeld der Bewerbung.

Nachteile:

- Für das konsortiale Verfahren ist eine hohe Professionalität der Gruppen notwendig. Kleine unerfahrenen Gruppen oder Einzelbauherren*innen haben es sehr schwer, passenden Partner zu finden. Es muss an anderer Stelle sichergestellt werden, z. B. durch Kontaktbörsen, dass diese Gruppen eine Realisierungschance bekommen. Der Kleinteiligkeit sind jedoch Grenzen gesetzt.
- Der Koordinations- und Abstimmungsaufwand wird den Projekten auferlegt.
- Die Auswahlmöglichkeiten an Projektkonzepten sind geringer.
- Die Verwaltung hat weniger bis keinen Einfluss auf den Entwicklungsprozess (außer in der Anhandgabe).
- Will sich die Kommune nicht auf den Zufall angebotener Konzepte verlassen, hat sie im Vorfeld der Ausschreibung einen höheren Aufwand. Sie muss Qualitäten definieren, die sie von einem Bewerberkonsortium erwartet, bis hin zur Mischung von Akteur*innen und sozialer Mischung.

Vorteile:

- Das konsortiale Verfahren eignet sich auch für andere Grundstückseigentümer*innen als die Städte selber. In einem städtebaulichen Vertrag kann das Verfahren geregelt werden.
- Auf Seiten der Verwaltung ist insgesamt ein geringerer Zeitaufwand notwendig (durch das Einsparen der Zweistufigkeit und die Diskussionen nur unter professionellen Akteur*innen etwa ein halbes Jahr schneller). Darüber, ob auch ein geringeres „know-how“ notwendig und das Fehlrisiko geringer ist, waren sich die Werkstattteilnehmenden uneinig.
- Auf Grund der für die Verwaltung geringeren Risiken, kann dieses Verfahren politisch leichter durchsetzbar sein.

Anker-/Anliegerverfahren

Der*die Grundstückseigentümer*in schreibt das Baufeld in noch nicht definierten Einzelgrundstücken aus. Durch die Einzelvergaben kann er*sie den Block gezielt parzellieren. Die Bewerber*innen kennen sich gegenseitig nicht und es ist eine Art „unfreiwilliger“ Zusammenschluss der Akteure. Die Verantwortlichkeit für die Querschnittsaufgaben wie die Planung einer Tiefgarage und des Innenhofs muss vor den Grundstückvergaben geklärt werden, indem ein so genanntes Ankerprojekt ausgewählt wird, welches diese Aufgaben übernimmt. Es erhält zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die entsprechenden Aufgaben vorbereiten zu können. In einem zweiten Schritt und mit Kenntnis der inzwischen erarbeiteten Ankerkonzeption bewerben sich die so genannten Anliegerprojekte. Die Anlieger- und Ankerprojekte schreiben dann gemeinsam die Ankerkonzeption als Grundlage der Grundstückskäufe fort.

Anforderungen an die Ankerbewerbung könnten zum Beispiel sein: das Strukturkonzept der Tiefgarage mit ausreichender Anzahl von Kfz- und Fahrradstellplätzen, die Integration der Tiefgaragenzufahrt im Hochbau des Ankerprojektes, ein inhaltliches Konzept für den gemeinschaftlichen Innenhof, ein organisatorisches Konzept für die Projektdurchführung, die Vorplanung der Tiefgarage unter Berücksichtigung der noch nicht bestimmten Anliegerprojekte (Parzellierbarkeit, Erschließungskerne), die Weiterentwicklung des organisatorischen Konzepts, die Struktur des Innenhofs mit der Fixierung der Nutzungsbereiche und die Erarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen als Bestandteile der „Ankerkonzeption“. Die Anliegerprojekte kennen vor der Bewerbungsabgabe die „Ankerkonzeption“. Aus ihren Bewerbungen wird der Baublock „gepuzzelt“. Danach beginnt der gemeinsame Planungsprozess des Hofes. Die Rahmenbedingungen dafür setzt die „Ankerkonzeption“. Die Gruppen bezahlen das Ankerprojekt für die Koordination.

Nachteile:

- Die Stadt muss Grundstückseigentümerin sein.
- Die Ankernutzer*innen müssen in Vorleistung gehen.
- Es ist ein höherer Zeitaufwand und viel „Know-how“ in der Verwaltung oder ein*e externe*r Berater*in notwendig -> damit steigt das Fehlerrisiko für die Stadt.

Vorteile:

- Das Verfahren erlaubt verschiedenen Akteur*innen (Bauträger*innen, Baugemeinschaften, Wohnprojekten, Einzelbauherr*innen) eine Bewerbung.
- Das Verfahren kommt kleinen Projekten entgegen.
- Es gibt größere Auswahlmöglichkeiten an Projektkonzepten.
- Der Kleinteiligkeit sind kaum Grenzen gesetzt.
- Die Verwaltung behält den Einfluss auf den Entwicklungsprozess.

Mischverfahren (Hamburg)

Die Stadt Hamburg schreibt Einzelgrundstücke aus und verteilt die Aufgaben/Lasten (Kita, Tiefgarage, etc.) über die Ausschreibungen. Auch hier handelt es sich bei den unterschiedlichen Gruppen um eine „Zwangsgemeinschaft“. Die konkrete Planung erfolgt in der Anhandgabephase. Durch dieses Verfahren entstehen teils schwierige Abhängigkeiten. Beispielsweise muss die Projektgruppe eine*n Betreiber*in für die Kita finden.

Realgeteilte Tiefgaragen (Freiburg, Tübingen)

In Freiburg und in drei Fällen in Tübingen fand ein viertes Verfahren Anwendung. Bei der so genannten realgeteilten Tiefgarage führt die Stadt zunächst eine Voruntersuchung durch, wie die Tiefgarage beschaffen sein muss, um die Parkplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und wo die Rampe verwirklicht wer-

den kann. Auf Grundlage dieser Voruntersuchung erfolgt die Parzellierung. Es wird eine gemeinsame Rampe geplant und die Wege- und Überfahrtsrechte innerhalb der Tiefgarage mit Hilfe von Entschädigungszahlungen geregelt. Für dieses Verfahren muss der Städtebau geeignet sein.

Zusammenfassung

Die Werkstattteilnehmenden sind sich einig: Es gibt nicht das optimale Verfahren, das in jedem Fall das Beste ist. Es gibt verschiedene gute Verfahren, die jeweils für einen unterschiedlichen Maßstab und verschiedene Anwendungen richtig sind. Sammelgaragen am Rande der Quartiere oder der Verzicht auf eine Stellplatzverordnung lösen außerdem das Problem der gemeinsam zu planenden Tiefgarage und können Mobilitätskonzepten zu Gute kommen.



4. AUSBLICK

WAS SIND DIE ZIELE UND WÜNSCHE FÜR EINEN DRITTEN AUSTAUSCH?

SCHLUSSWORTE VON:

Rolf Novy-Huy (Vorstand Stiftung trias gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen)

Diese zweite Austauschveranstaltung, die Wissensvermittlung der Kommunen untereinander und die Dokumentation dessen sind ein großer Mehrwert im bundesweiten Austausch Konzeptverfahren. Sollte die Vernetzungsrunde beim dritten Treffen darüber hinaus noch weiter nach außen treten? Sollte sie eine politische Stoßrichtung vorgeben? Rolf Novy-Huy, von der Stiftung trias, die den Austausch auch finanziell unterstützt, würde sich das

wünschen. Denn das Thema Konzeptverfahren hängt eng mit der Frage der generellen Verfügbarkeit von Boden zusammen und damit auch mit der Frage „Wem gehört die Stadt?“.

Dieser und andere der folgenden Wünsche aus den Werkstätten können dankenswerterweise bei einem dritten Treffen aufgegriffen werden, für das sich die Stadt Frankfurt am Main als nächste Gastgeberstadt angeboten hat.

LERNEN AM BEISPIEL

Es kann hilfreich sein, beim nächsten Mal ein oder mehrere Verfahren einer Stadt komplett durchzudiskutieren. Anhand eines solchen „best practice“ zeigen sich Hürden und deren Überwindung und juristische Lösungen besonders deutlich.

Ich habe noch eine Idee:

Ich habe noch eine Idee:

THEMENWÜNSCHE

Ein Wunschthema vieler Teilnehmer ist das Thema Anforderungen an die Bewerber*innengruppen bzw. Umfang/Aufwand der Bewerbung. Wie gelingt es, einen guten Mittelweg zwischen Festsetzung und Freiheit zu erreichen?

Geprägt war die Diskussion auch von der Herausforderung vieler Städte mit wenig städtischen Liegenschaften. Wie kommen Städte an neue Grundstücke? Welche Erfahrungen gibt es bislang bei Konzeptverfahren auf nichtstädtischen Grundstücken?

Das Thema der Konzeptverfahren in Neubaugebieten am Stadtrand wurde andiskutiert. Diese Diskussion darf beim nächsten Mal ausgeweitet und vertieft werden.

Ich habe noch eine Idee:

Ich habe noch eine Idee:

Ein anderes Thema ist die Kombination von Konzeptverfahren und Erbbau-recht. Welche Vorgaben lassen sich wie in Erbbaurechtsverträgen machen?

START MIT ERGEBNISSEN AUS BBSR-FORSCHUNGSPROJEKT

Das BBSR führt zurzeit ein Forschungsprojekt zum Thema „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ durch. Die Ergebnisse des Projekts können ein guter Auftakt zum nächsten Austausch sein.

Informationen zum Projekt:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html>

GUTACHTER*INNEN EINLADEN

Wie der Mehrwert von Wohnprojekten Eingang in den Verkehrswert finden kann, können eigentlich nur Verkehrswertgutachter*innen entscheiden und mitdenken. Es wäre schön, die Gutachter*innen zu einer Veranstaltung zu diesem Zweck einzuladen. Grundlage einer solchen Veranstaltung wäre ein Mehrwertkatalog, den die Kommunen erarbeiten müssten.

Ich habe noch eine Idee:

5. INSPIRATIONEN

BESUCH VON WOHNPROJEKTEN IN HANNOVER



2018

zweiter bundesweiter Austausch Konzeptverfahren

Hannover

best practice

© Wohnprojektmentoren Hannover – Thekla Fomiczenko-Beyer



nachbarschaftliches Wohnprojekt Bennostraße

Bennostraße 4, 30449 Hannover

Städtische Liegenschaft

Ehemaliges Pflegeheim St. Josefstift wurde von der Landeshauptstadt Hannover über den revolutionären städtischen Grundstückerwerb aufgekauft und per Konzeptausschreibung für gemeinschaftliche Wohnprojekte zum Verkauf angeboten.

Heute

nachbarschaftliches Wohnprojekt mit 13 Wohneinheiten in Eigentum

Bauherr*innen Eigentümergemeinschaft als GbR
Architekt*innen k+a architekten (www.ka-architekten.de)
Projektsteuerung k+a architekten (www.ka-architekten.de)

Das Gebäude aus dem Jahr 1904, ursprünglich als Krankenhaus erbaut, steht unter Denkmalschutz. Basis des Nutzungskonzeptes ist das historische Erscheinungsbild des Gebäudes, nach vielen Umbaumaßnahmen in der Vergangenheit, weitestgehend wieder herzustellen. Anbauten wurden entfernt und historische Öffnungen freigelegt, sodass die alte Kubatur des Gebäudes wieder sichtbar wurde. Durch behutsame Eingriffe konnten Loggien oder Balkone für jede Wohnung geschaffen werden.

Die Bauherr*innengemeinschaft hat gemeinsam mit den Architekten das Backsteingebäude energetisch saniert und innen komplett umgebaut. So sind 13 sehr unterschiedliche Wohnungen entstanden, die nach den individuellen Wünschen der neuen Bewohnerinnen und Bewohner entworfen wurden. Die Wohnungsgrößen variieren von 85 bis 158 qm Wohnfläche. Hier ist eine lebendige Nachbarschaft für Familien mit Kindern entstanden.



© Wohnprojektmentoren Hannover – Thekla Fomitzenko-Beyer

Wohnprojekt Stadtteileben

Fröbelstraße 8, 30449 Hannover

Städtische Liegenschaft

Die ehemalige Albert-Schweizer-Grundschule steht unter Denkmalschutz und wurde von der Stadt Hannover in einem konzeptorientierten Ausschreibungsverfahren für Baugruppen zum Verkauf angeboten. Nach zwei Bewerbungsrounden hat die Vergabekommission den Zuschlag zur Umsetzung der eingereichten Konzeptidee an die Gruppe Stadtteileben Linden e. V. erteilt.

Heute

Mietwohnprojekte mit unterschiedlichen Wohneinheiten (Einzelwohnungen ebenso wie kleine oder große Wohngemeinschaften und Wohnzusammenhänge).

Bauherr*innen Miethäuser Syndikat und Stadtteileben Linden e. V.
Architekt*innen Kirsch Architekten bda (www.kirsch-architekten.eu)
Projektsteuerung Stadtteileben Linden e. V. (www.stadtteileben.org)

Das Wohnprojekt „Stadtteileben Linden e. V.“ in der Fröbelstraße in Linden-Nord ist ein Mietwohnprojekt nach dem Modell „Miethäuser Syndikat und Hausgemeinschaften“ mit dem Fokus auf selbstorganisiertes Wohnen und solidarisches Wirtschaften.

Heute leben in diesem Hausprojekt 72 Menschen unterschiedlichen Alters in 16 sehr verschiedenen Wohneinheiten. Dazu zählen Einzelwohnungen ebenso wie kleine oder große Wohngemeinschaften und Wohnzusammenhänge. Gemeinsam ist allen Bewohnenden, das sie sozial verträglichen, selbst verwalteten Mietwohnraum, getreu nach dem Motto “Die Häuser denen, die drin wohnen“ fernab von Privateigentum, schaffen wollten. Durch die Wahl dieser Rechtsform wurde das Gebäude dem freien Immobilienmarkt entzogen und die langfristige Nutzung mit kostengünstigem Mietwohnraum geschaffen.

Das Projekt lebt von den Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Räume über das Wohnen hinaus bespielen, als kollektive selbst verwaltete Frei- und Gemeinschaftsräume für die Seminar- und Gruppenarbeit, als Fahrradwerkstatt, Hausgemeinschaftsraum und öffentlich zugängliche Teile des Kellers und Hofes für selbstorganisierte Veranstaltungen. Weitere Räume, wie z.B. ein Sportraum, eine Textilwerkstatt, eine Volkküche und vieles mehr sind in Planung.



© Wohnprojektmetoren Hannover – Thekla Forniczko-Beyer

Wohnprojekt ZuHause

Velberstraße 4a und b, 30449 Hannover

Städtische Liegenschaft

Konzeptvergabe der Landeshauptstadt Hannover – ehemaliger Parkraum öffentlich ausgeschrieben für Baugemeinschaften und Wohnungsbaugenossenschaften.

Heute

Mietwohnprojekt im Neubau – Kooperation der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG mit der Wohnprojektgruppe ZuHause e. V. und der Kinderkrippe KinderWelten gGmbH.

Bauherr*innen OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG (www.ostland.de)

Architekt*innen btp architekten bda (btp-architekten.de)

Die Projektgruppe „ZuHause“ wurde unterstützt und beraten durch ein etabliertes Mietwohnprojekt, das bereits 2005 mit der Wohnungsbaugenossenschaft OSTLAND eG ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen in Miete verwirklicht hat. Projektgruppe und genossenschaftlicher Bauträger haben sich gemeinsam mit einem Konzept für den Neubau in der Velberstraße beworben.

Idee und bauliches Konzept überzeugten. Die Wohnungsbaugesellschaft OSTLAND eG bekam den Zuschlag und alle gemeinsam machten sich 2015 auf den Weg. Es entstand ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, angeschlossen ist eine Krabbelgruppe für ein- bis dreijährige Kinder.

Die Projektgruppe ZuHause will unter dem Motto „Gemeinschaft schafft mehr Lebensqualität und macht Spaß“ ein solides und selbstbestimmtes Miteinander verwirklichen. Wohnen und Leben in einem barrierearmen/barrierefreien Mietwohnprojekt mit Gemeinschaftsbereich war das Ziel.

Über das gemeinsame Wohnen und Leben im Haus hinaus hat die Gruppe (ca. 18 Personen im Alter zwischen 35 und 70 Jahren) einen Freundeskreis gegründet, um Erfahrungen weiterzugeben. Einmal im Monat findet ein offenes Frühstück statt, weitere gemeinsame Freizeitaktivitäten sind in Planung.



© Wohnprojektmentoren Hannover – Thekla Fomiczenko-Beyer

Quartier Ohe-Höfe

an der Ohestraße, 30449 Hannover

städtebauliche Entwicklungsziele

Das neue Wohngebiet Ohe-Höfe liegt an der Schnittstelle von zwei Stadtteilen und die Lage am Wasser bieten in Verbindung mit der Freiflächensituation an der Ihme eine hohe Wohnattraktivität. 2014 wurde ein städtebauliches Konzept für ein urbanes und verdichtetes Wohnquartier und zur Nutzung durch unterschiedliche selbstorganisierte Baugemeinschaften und Baugruppen entwickelt. Eine einfache und robuste Bebauungsfigur – welche sich in unterschiedlich breite Parzellen gliedern lässt, die unkompliziert erschlossen sowie in unterschiedlichen Zeitabschnitten bebaut werden kann – sollte entstehen. Die Bebauung komplettiert die heutige Uferansicht und definiert die Stadtkante gegenüber dem Lauf der Ihme.

Geplant sind zwei Baufelder, die sich durch zwei Winkelbauten zu den öffentlichen Verkehrsflächen abgrenzen. Der private Innenhofbereich wird durch eingestellte Gebäudezeilen nach Süden abgegrenzt. Für beide Baufelder soll jeweils ein sogenannter Ankerner*innen in Vorleistung für die einzelnen Baugruppen Aufgaben übernehmen, die nicht einzeln durch die Baugemeinschaften gelöst werden können. Diese sind im Schwerpunkt: der Bau der gemeinsamen Tiefgarage, die Koordination und Planung der gemeinschaftlich genutzten Flächen (Innenhof/innere Erschließung, Zugänge Tiefgaragen und sonstige Koordination der gesamten Baumaßnahme und die sonstige Baustellenlogistik. Im Gegensatz zu den Grundstücken der Baugruppen, die hinsichtlich der Breite variabel sind, sind die Grundstücke der Ankerner*innen fest definiert.

Vergabekriterien

Die Ausschreibung der Grundstücke richtete sich an Wohnungsbaugenossenschaften und private Baugemeinschaften, die über die finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen, die Bebauung der Grundstücke durchzuführen. Unter einer Baugruppe wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Gruppe von privaten Bauwilligen verstanden, die sich in mehr als nur loser unverbindlicher Form zusammengefunden haben, um unter Federführung einer*s qualifizierten Architekt*in oder sonstigen, auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten Berater*in eine Immobilie zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten, das gemeinschaftliche Wohnen betonenden Konzept neu zu bauen und nachhaltig selbst zu nutzen. Der Kauf kann als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ggf. mit dem Ziel der Umwandlung in eine WEG), als Genossenschaft oder einer anderen geeigneten Rechtsform (GmbH, e.V.) erfolgen. Eine Unterform der Baugruppe kann auch eine Gemeinschaft von Menschen sein, die beabsichtigt, mit einem Investor oder Bauträger zu bauen, der bereit ist, einen Mietwohnungsbau nach den Vorstellungen der Gruppe zu errichten (sog. Mietmodell/Investor*innenmodell).

Heute (www.ohe-höfe.de)

Nach der Auswertung der Bewerbungen haben sechs Baugemeinschaften den Zuschlag bekommen. Ankerner*in ist die städtischen Wohnungsbaugesellschaft hanova mit der hanova Wohnen GmbH. Die Kaufverträge wurden mit den Baugruppen (Unter einem Dach eG, WEG Kobel, WEG Oheim, Auenland WEG, und die Projektgruppen Wohnidee e.V. sowie 7plus als Mieter in Kooperation mit der Selbsthilfe Linden eG) geschlossen und im nächsten Schritt erfolgt der erste Spatenstich.

nachbarschaftliches Wohnprojekt Südstadtschule

Schlägerstraße 36 a bis d, 30171 Hannover

Städtische Liegenschaft
ehemalige Sehbehindertenschule mit Stadtteilbücherei.

Heute
nachbarschaftliches Wohnprojekt mit 16 Wohnungen, drei wohnverträgliche Büroeinheiten und als Mieterin die städtische Kinder- und Jugendbücherei.

Bauherr*innen Eigentümergeinschaft als GbR
Architekt*innen MOSAIK Architekten BDA (www.mosaik-architekten.de)
Projektentwicklung planW GmbH (www.planw-gmbh.de)

Der markante Gebäudekomplex der ehem. Sehbehindertenschule in der Krausenstraße/Ecke Schlägerstraße ist von der Landeshauptstadt Hannover per Vergabeverfahren vermarktet worden. 2009 haben erste Interessierte unter Anleitung einer Projektentwicklung eine Planungsgemeinschaft mit dem Ziel „gemeinschaftlich Wohnen in Eigentum“ gegründet.

2011 wurde modernes Wohnen in diesem Baudenkmal Wirklichkeit, 24 Frauen und Männer sowie acht Kinder haben in 16 Wohnungen ein neues gemeinschaftliches Zuhause gefunden. Das Ensemble besteht aus vier Gebädetrakten, in denen ganz individuelle Wohnungen zwischen 40 und 180 m² Wohnfläche entstanden sind. Der ehemalige Klassen- und Verwaltungsbau ist mit drei Geschossen und acht Wohnungen das höchste Gebäude im Projekt. Südöstlich schließt die ehemalige Eingangshalle des Schulgebäudes an, hier befindet sich die neue städtische Kinder- und Jugendbücherei. Daneben liegt die ehemalige Hausmeisterwohnung mit dem Büro von planW (Wohnprojektmentoren). Im Süden liegt die Turnhalle, die in vier Reihenhausscheiben unterteilt wurde. Entlang der Krausenstraße sind in dem langgestreckten Baukörper vier Wohnungen und zwei Büroeinheiten entstanden. Der wunderschöne Innenhof mit hohem Baumbestand ist die grüne Insel des Projektes und Treffpunkt der Hausgemeinschaft.

Die besonderen denkmalbedingten Anforderungen an Projekt und Architektur wurden durch Preisverleihungen (kfw AWARD Bauen und Wohnen 2012, BDA Preis Niedersachsen 2012 „Engere Wahl“, Niedersächsische Staatspreis für Architektur 2012 „Nominiert“, Deutscher Städtebaupreis 2012 „Belobigung“) gewürdigt. Für den gemeinschaftlichen Ansatz gab es den Architekturpreis der Betonindustrie – Zukunft Wohnen 2012 in der Kategorie „Wohnen in Gemeinschaft“.



© Wohnprojektmentoren Hannover – Thekla Fomitzenko-Beyer

DANKSAGUNG

WIR BEDANKEN UNS HERZLICH BEI DEN UNTERSTÜTZER*INNEN DES WORKSHOPS:



Gemeinnützige Aktiengesellschaft
Adenauerallee 127, 53113 Bonn
www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume



Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie
und Wohnen
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr)
www.stiftung-trias.de

ORGANISATIONSTEAM:



Hildesheimer Straße 15, 30169 Hannover
www.fgw-ev.de



Schwindstraße 1, 80798 München
www.mitbauzentrale-muenchen.de



Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main
www.gemeinschaftliches-wohnen.de



INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN

Leibnizstrasse 15, 04105 Leipzig
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de



c/o planW Organisations- und
Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Schlägerstr. 36 d, 30171 Hannover
www.wohnprojektmentoren-hannover.de

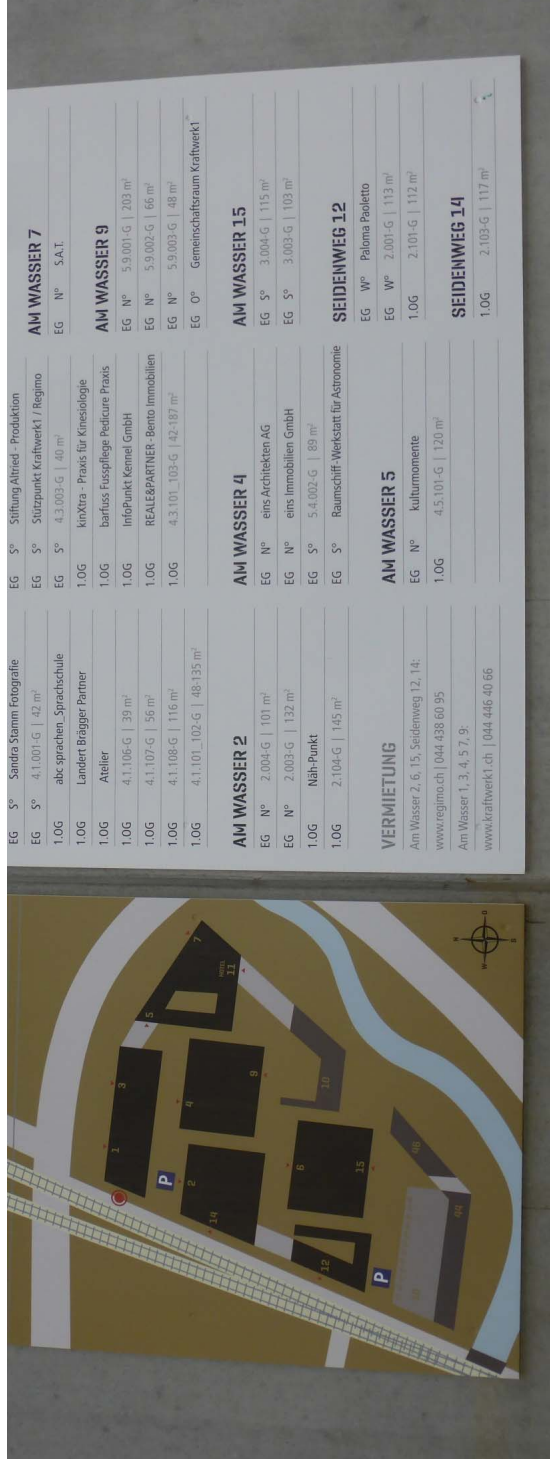
ALLE ORGANISATOR*INNEN UND UNTERSTÜTZER*INNEN SIND AKTIV IM:



www.netzwerk-immovielien.de

ANHANG

FOLIEN VON RICARDA PÄTZOLD – PERSPEKTIVEN AUF GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN



Perspektiven auf gemeinschaftliches Wohnen

2. Bundesweiter Austausch zu Konzeptverfahren
12.10.2018 in Hannover



Ricarda Pätzold

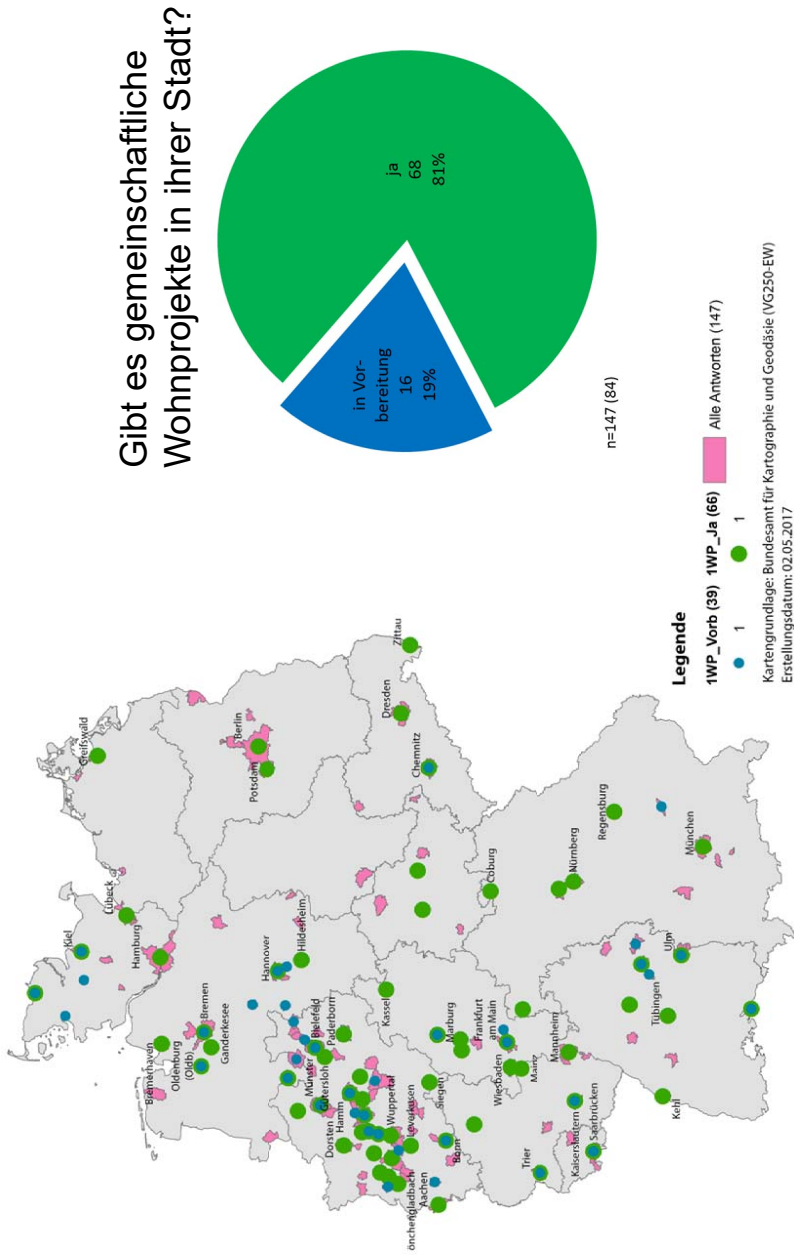
Aktueller Projekthintergrund

Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen. Laborstadt Potsdam (2016-2019) – BMBF, Förderschwerpunkt Sozial-ökologische Forschung (SÖF). Projektpartner: Difu, IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung, Plan und Praxis, Potsdam (<https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/>)

Kommunalbefragung 450 Kommunen: alle K. mit mehr als 50.000 EW, 50% Stichprobe ab 20.000 EW), Laufzeit: Februar-März 2017

- Rücklauf 147 Fragebögen – ca. 1/3 der angeschriebenen Kommunen
- Interviews in 10 Städten: Frankfurt am Main, Darmstadt, München, Düsseldorf, Weimar, Leipzig, Berlin, Oldenburg, Tübingen, Kiel/Lübeck
- Handlungsansätze der Kommunen | Reflektion durch Akteure aus Wohnprojekten | Rolle von Intermediären
- Untersuchung von 10 Wohnprojekten: Demografische, soziale, ökonomische und ökologische Effekte im Vergleich.
- Datenanalyse und Interviews mit Bewohnern/Innen sowie Vertretern/Innen in Deutschland (9) und Österreich (1).
- Repräsentative telefonische Befragung bei der Potsdamer Wohnbevölkerung
- Befragungszeitraum: 3. bis 25. April 2018, Datenbasis: n = 1.004

Kommunen mit Wohnprojekten



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017



Bekanntheit gemeinschaftlichen Wohnens

„Ist gemeinschaftliches Wohnen ein Thema in Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis?“



„Kennen Sie jemanden, der in einem gem. Wohnprojekt lebt oder gelebt hat?“



Vier Prozent der Befragten wohnen selbst in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt.

Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

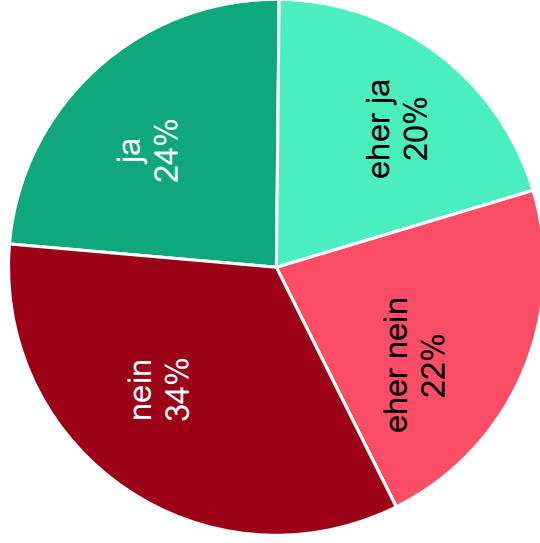
n = 1.004



Nachfrage: Nur eine Nische oder mehr?

Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen

„Können Sie sich vorstellen, jetzt oder in Zukunft gemeinschaftlich zu wohnen?“

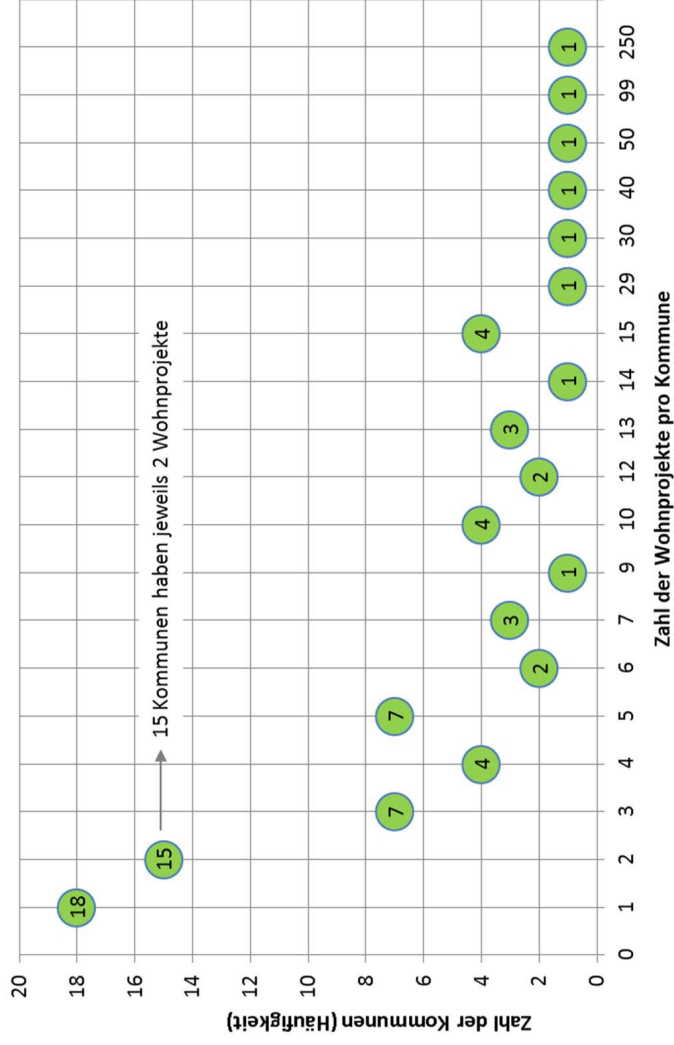


n = 967

Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

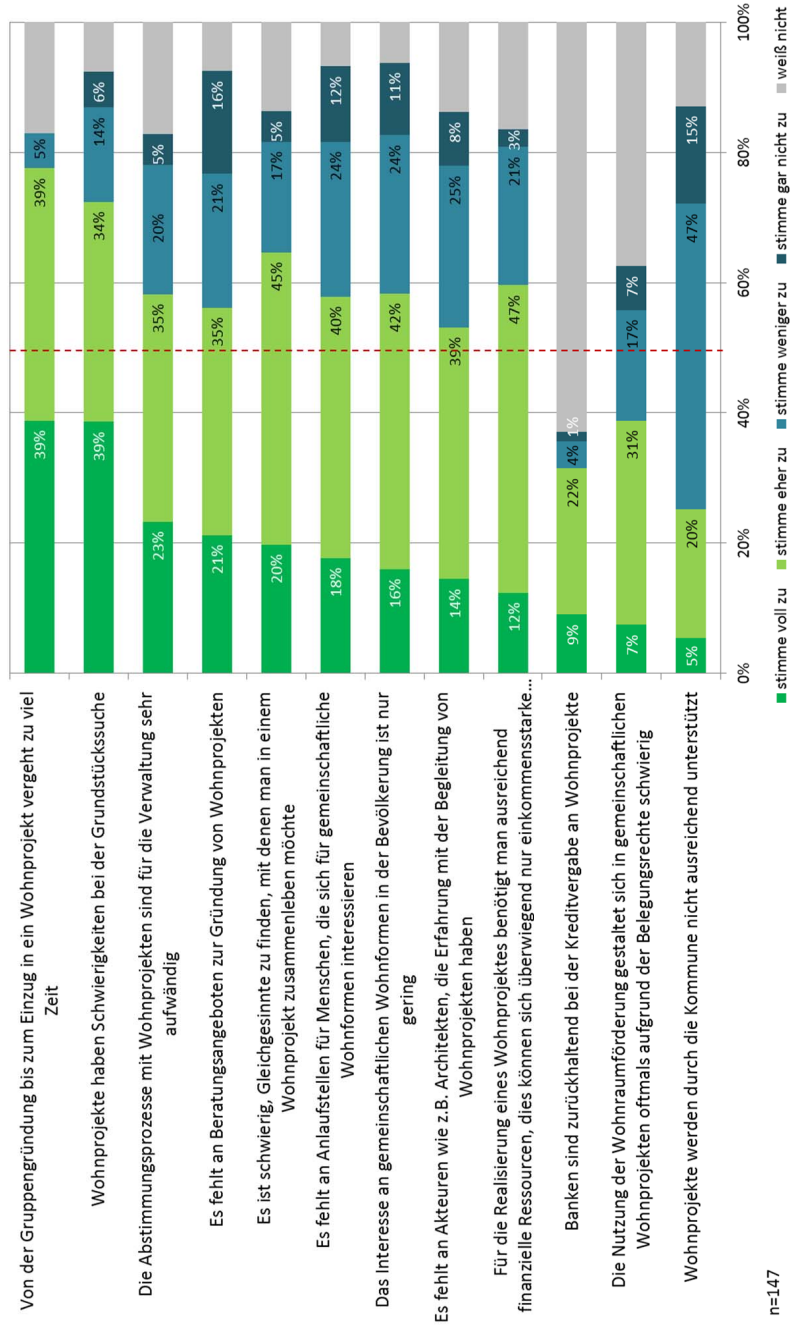
Wie sieht es mit dem Angebot aus?

Wie viele Wohnprojekte gibt es in den Kommunen? (auch Schätzungen)



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017

Ursachen für die Lücke: Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte



Quelle: Difu Kommunalumfrage 2017

Deutsches Institut für Urbanistik



Was hindert Sie bisher daran, gemeinschaftlich zu wohnen?

(Mehrfachnennungen waren möglich)

Keine passenden Immobilien/ Grundstücke (43%)

Fehlende Projekte, denen man sich anschließen kann (42%)

Habe noch nicht näher darüber nachgedacht (40%)

Ist eher etwas fürs Alter (36%)

Mangelnde Informationen über Gemeinschaftswohnprojekte (33%)

Fehlende Mitsreiter (28%)

Fehlendes Geld (21%)

Mangelnde Fachkompetenz (13%)

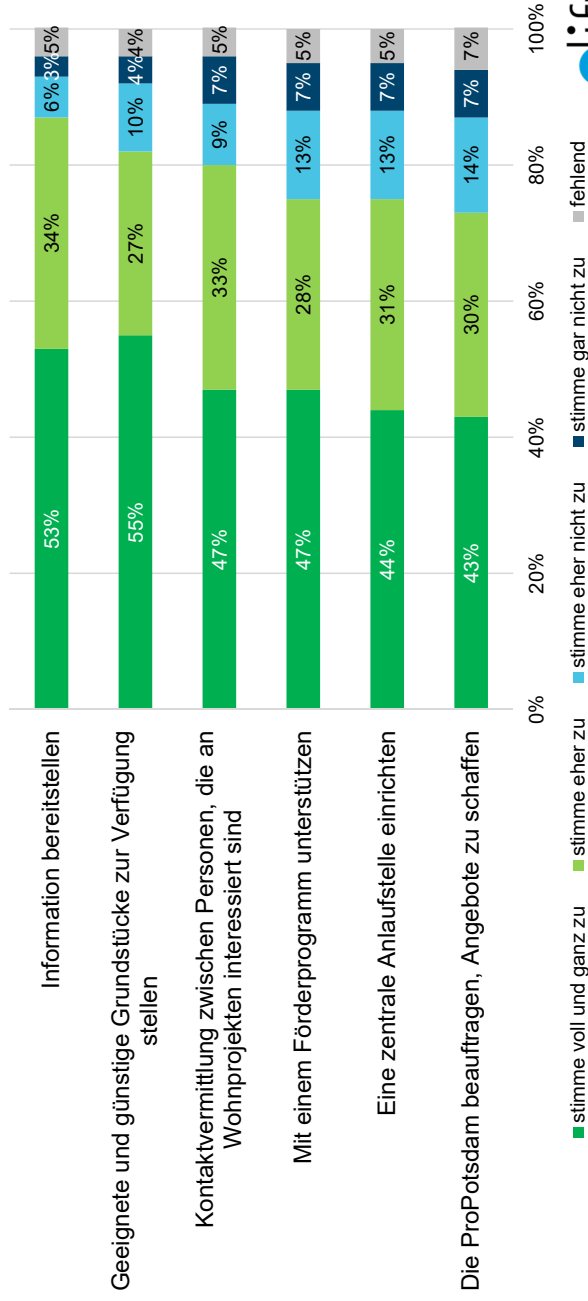
Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

n = 425

Unterstützung durch die Städte

68% der Potsdamer Befragten gaben an, dass es in Potsdam mehr Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen geben sollte.

Was sollte die Stadt tun?





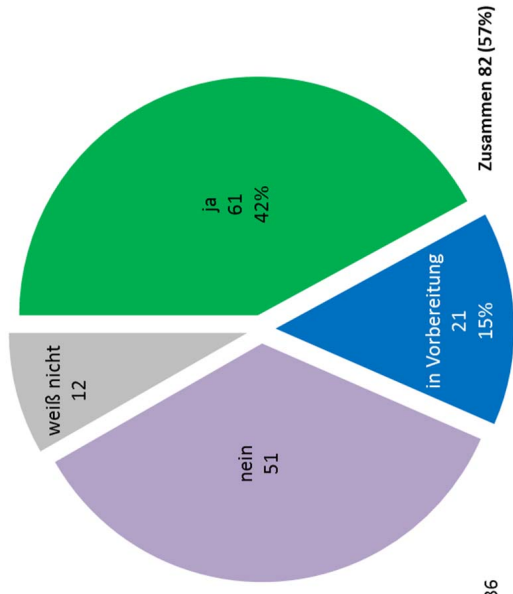
(Warum) Unterstützen Kommunen gemeinschaftliches Wohnen?

Wohnungspolitische Argumente

- Qualitativ
 - Differenzierung des Wohnungsangebots
 - Zielgruppengerechtigkeit
 - Kleinteiligkeit, Mischung
- Quantitativ
 - Wohnraumversorgung
 - Bezahlbarkeit

Politische Argumente

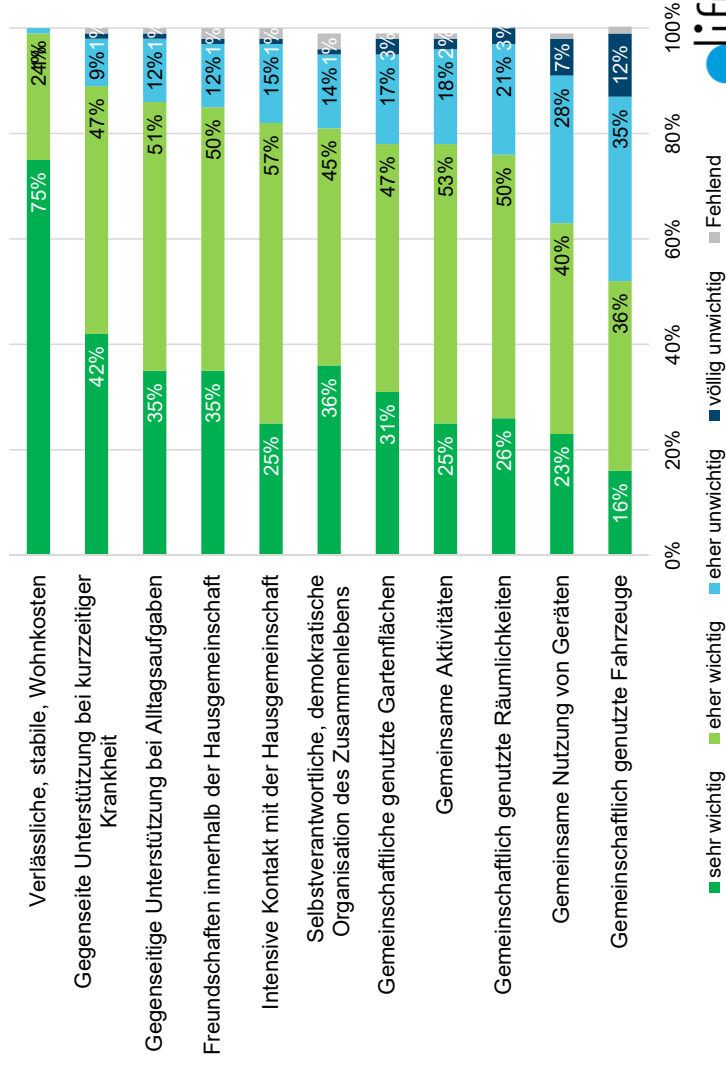
- Nachfragedruck
- Schaufenster





Was soll gemeinschaftliches Wohnen leisten?

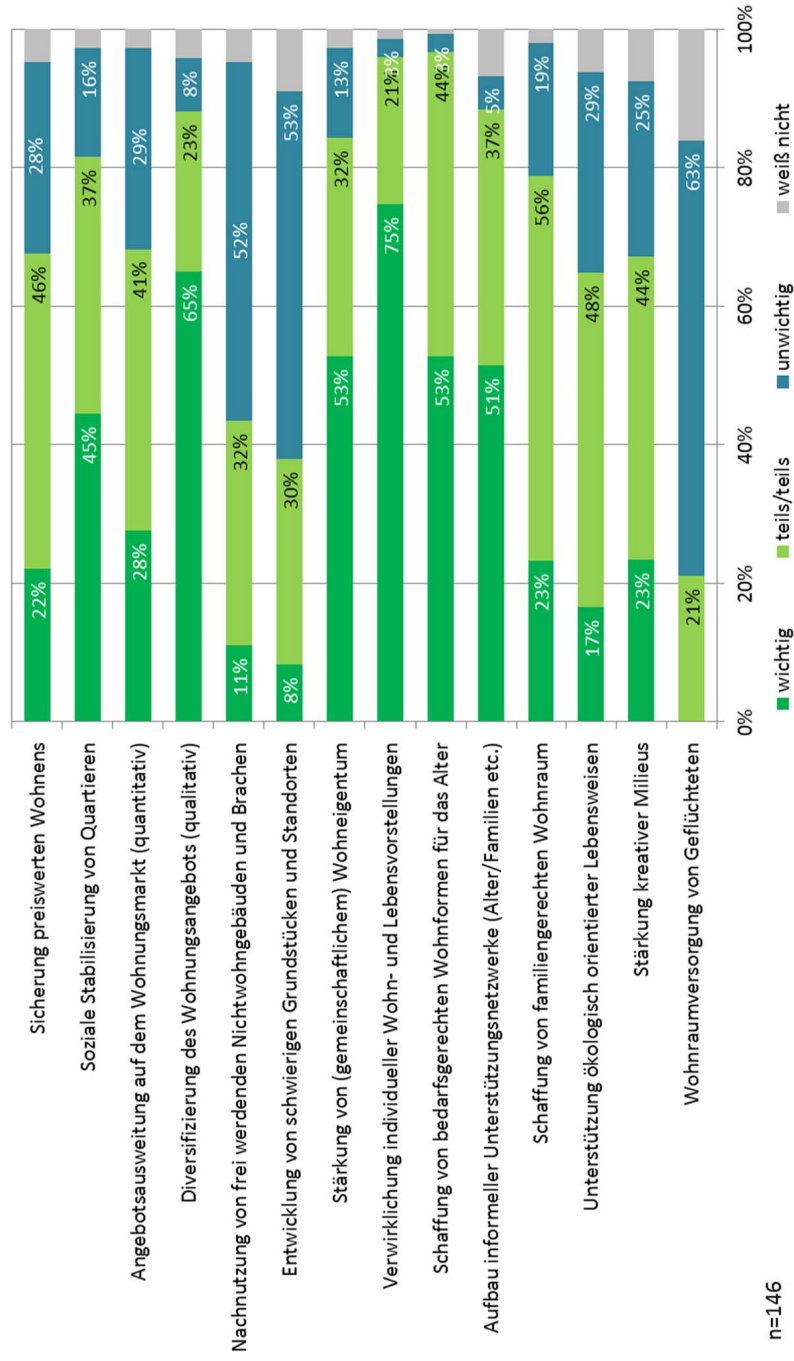
„Wie wichtig wären Ihnen beim gem. Wohnen die folgenden Aspekte?“



Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

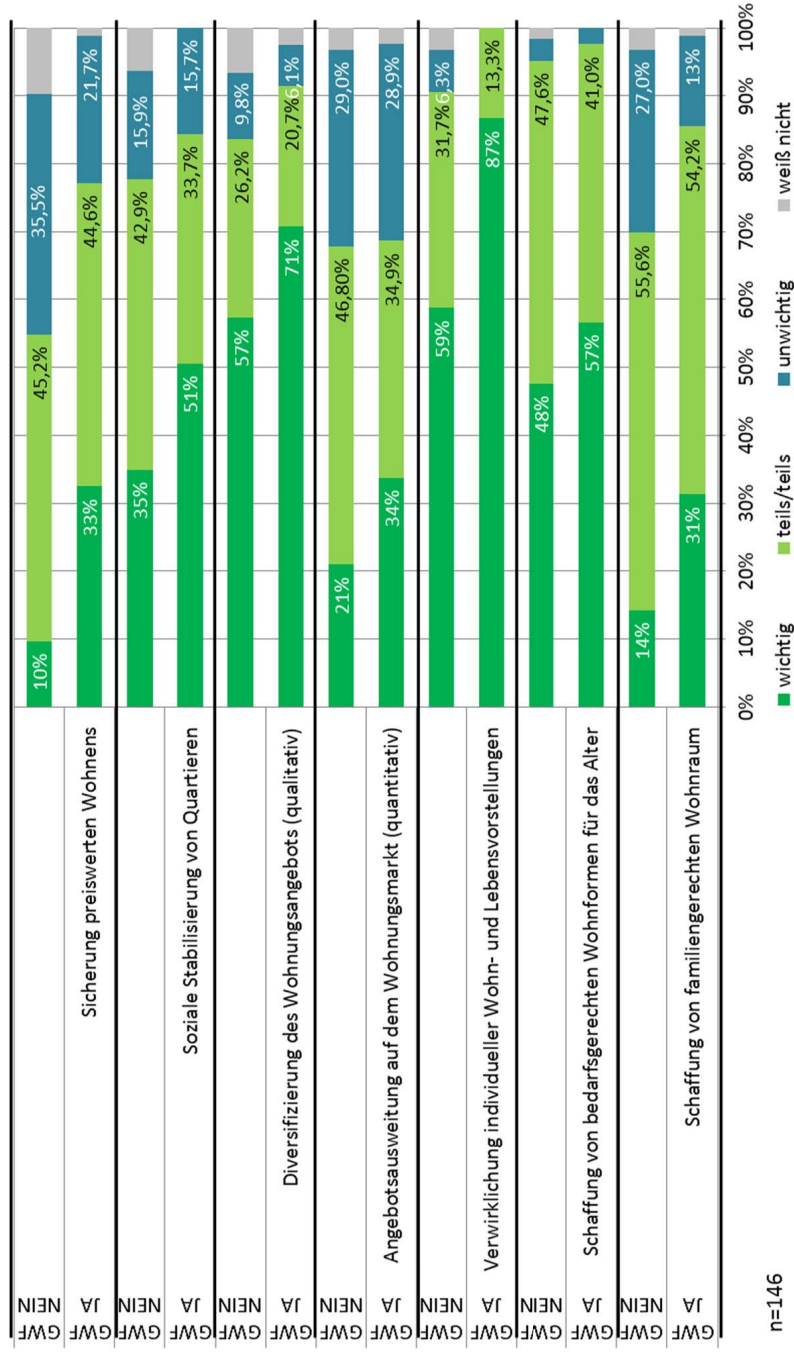
n = 425

Welche Bedeutung haben gemeinschaftliche Wohnformen für die nachfolgend aufgeführten Handlungsfelder in Stadtentwicklung/Wohnen?



12 Quelle: Difu Kommunalmfrage 2017

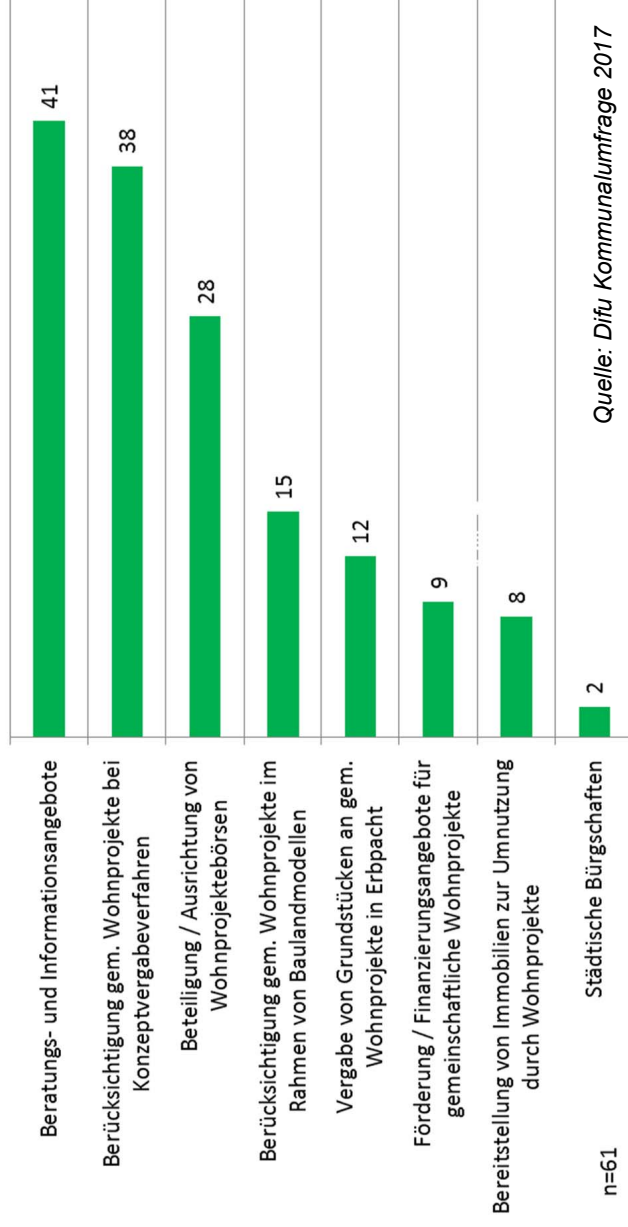
Welche Bedeutung haben gemeinschaftliche Wohnformen für die nachfolgend aufgeführten Handlungsfelder in Stadtentwicklung/Wohnen?



Deutsches Institut für Urbanistik

13 Quelle: Difu Kommunallumfrage 2017.

Die kommunalen **Unterstützungsangebote** für Wohnprojekte reagieren auf die benannten Hemmnisse

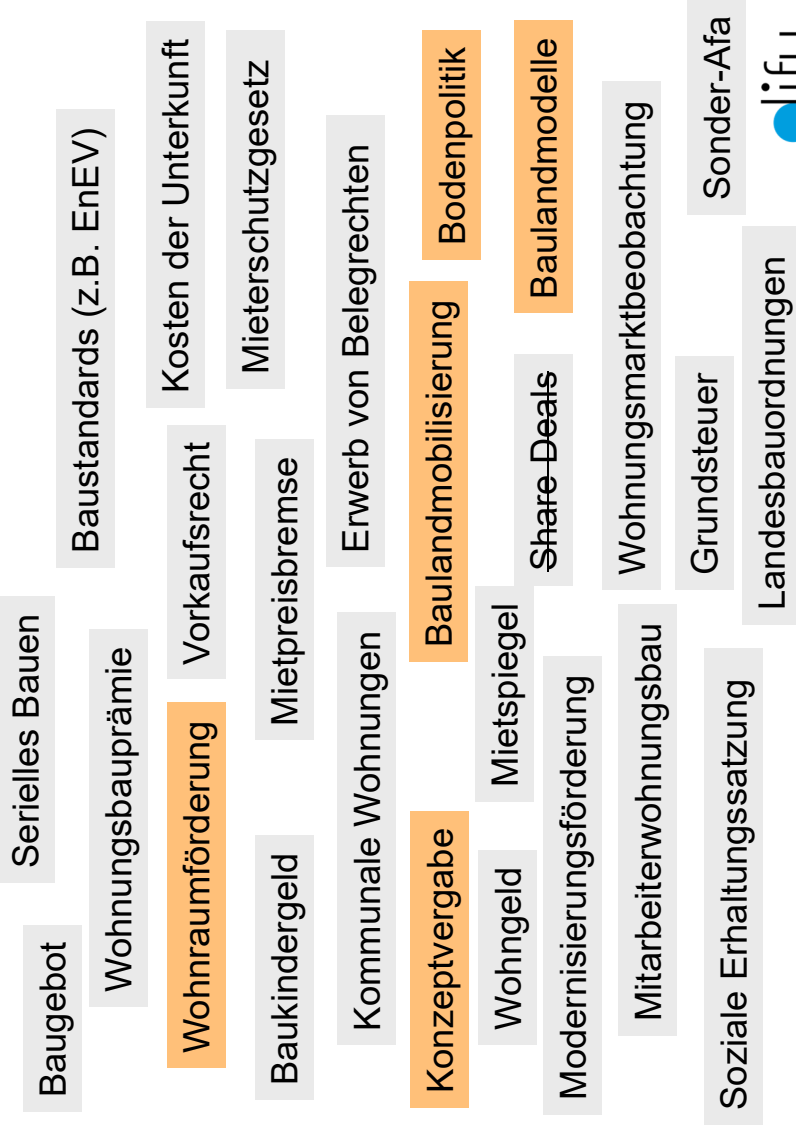


2013

Abgabe von Grundstücken für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu besonderen Bedingungen (20)



Instrumente – Auswirkung auf das Wohnen (Kosten, Angebot, Zugänglichkeit, Transparenz)



„Zauberinstrument“ Konzeptvergabe?

44 Städte mit Konzeptvergaben (nach eigener Angabe):

Aachen, Aalen, Aschaffenburg, Berlin, Bielefeld, Bocholt, Bochum, Bonn, Bremen, Coburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freudenstadt, Gießen, Greifswald, Hamburg, Hamm, Hannover, Herzogenaurach, Husum, Kiel, Konstanz, Krefeld, Leverkusen, Ludwigsburg, Mainz, Mannheim, Marburg, München, Münster (Westfalen), Neu-Ulm, Nordhorn, Nürnberg, Oldenburg, Osnabrück, Potsdam, Saarbrücken, Schwäbisch Gmünd, Trier, Tübingen, Wiehl, Willich, Wolfenbüttel, Wuppertal...

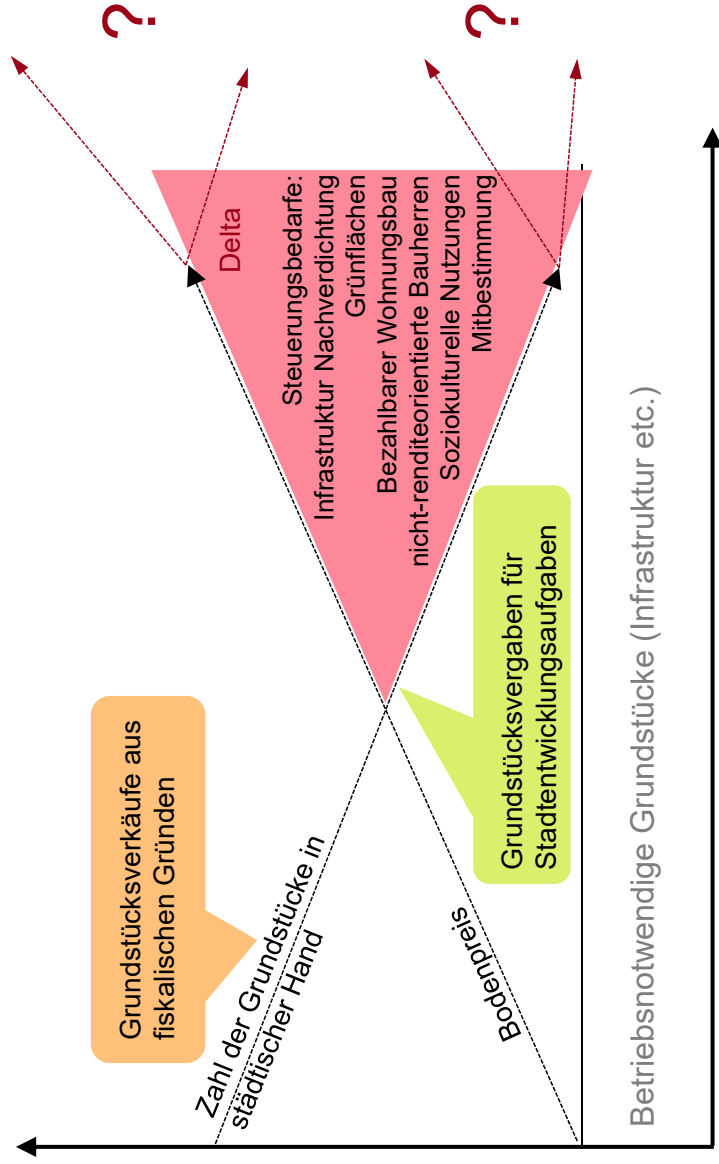
- Von der Innovation zum Mainstream?
- Zahl der Grundstücke in kommunaler Hand! (nach der Verkaufswelle), Potenzial von Konversionsflächen ungleichmäßig...
- Zahl der möglichen Konzeptvergaben pro Jahr!
- Anforderungen an die Gruppen - Rahmenbedingungen

Thema auch in städtebaulichen Verträgen (Baulandmodelle etc.) verankern. Das erfordert ggf. Neujustierung der Verhandlungsgegenstände (Infrastruktur, Grünflächen, sozialer Wohnungsbau)

- ▶ Keine neuen Konkurrenzen aufbauen!

Rolle der öffentlichen Hand am Grundstücksmarkt

Prinzipskizze



Prinz Eugen Park (München Bogenhausen)

77% Mietwohnungsbau, davon

- ### **Baugenossenschaften (23 %)**
- Baugenossenschaft des Post- und Telegrafenpersonals
 - Bauverein Haidhausen eG
 - Bürgerbauverein München eG
 - Progeno eG
 - wagnis eG
 - WOGENO München eG

Wohnungsbaugesellschaften (35 %)

- GEWOFAG Wohnen GmbH
- GWG München mbH

Sonstige

- Israelitische Kulturgemeinde München (7 %)

Investor Miete (KMB) (12%)

- Stadibau
- Terra Immobilien
- Prinz-Eugen-Karree GmbH & Co.KG 9
- Nest Ecoproject

23% Eigentumswohnungen, davon

Baugemeinschaften Eigentümer (14 %)

- BG Der Kleine Prinz GbR
- BG Gemeinsam Größer II GbR
- BG München GbR
- BG Prinz Eugen Park GbR
- BG Team³

Bauträger Eigentum (9 %)

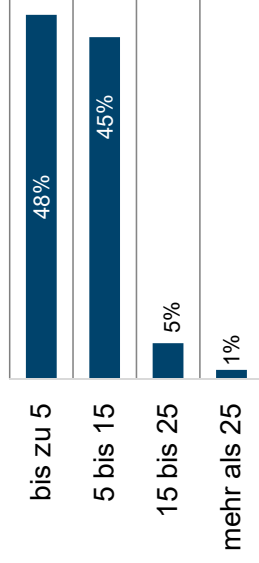
- GRUND-IDEE GmbH
- KLAUS Wohnbau GmbH
- Nest Ecoproject

Quelle: <http://www.prinzeugenpark.de/quartier/karten-quartier.html>

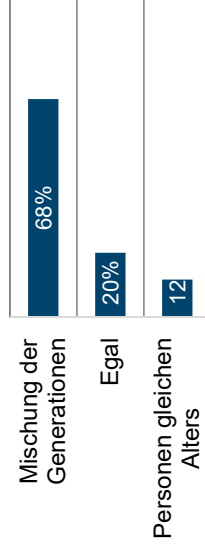
Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen



Bevorzugte Anzahl Wohnparteien



Bevorzugte Zusammensetzung



Quelle: Telefonische Befragung Potsdam 2018 (IZT)

Deutsches Institut für Urbanistik

Schlussgedanken

! Zielkonflikte zwischen bezahlbarem Wohnen und gemeinschaftlichem Wohnen? Relevanz der Wohnprojekte ist abhängig vom Zugang zu Grundstücken (oder Bestandsobjekten). In spekulativ geprägten Märkten haben sie sonst keine Chance.

- Bei den Grundstücksvergaben bestimmen Lage und Größe die möglichen Quartierseffekte und die Sichtbarkeit (Präsenz).
- Die Sicht- und Erfahrbarkeit erhöht zudem die Chance auf Nachahmerprojekte.
- Größer denken, aber realistische Einschätzung des „Trainingszustands“ der Akteure, die eingebunden sind bzw. mitmachen werden sollen/wollen.
- Bedarfe an Intensität der Begleitung des Prozesses (Notwendigkeit, Bedarfe) versus Potenziale der Selbstermächtigung.
- Regeln und Verabredungen zum Verfahren und zu den Rollen (Zuständigkeiten, Entscheidungskompetenzen)

Potenzial: Prinzipien des gemeinschaftlichen Wohnens breiter nutzen - Nicht jedes Projekt als ein singuläres Ereignis denken! „Geschwister“ und Erfahrungstransfer.



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

**Kontakt:
Ricarda Pätzold
paetzold@difu.de
www.difu.de**

IMPRESSUM

Herausgeber*innen

Netzwerk Leipziger Freiheit
Leibnizstrasse 15, 04105 Leipzig
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

münchen mitbauzentrale
Schwindstraße 1, 80798 München
www.mitbauzentrale-muenchen.de

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.
Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt am Main
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

Wohnprojektmentoren Hannover
c/o planW Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Schlägerstr. 36 d, 30171 Hannover
www.wohnprojektmentoren-hannover.de

Organisationsteam

Thekla Fomiczenko-Beyer, Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Dokumentation

Mona Gennies

Redaktion

Thekla Fomiczenko-Beyer, Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Fotos

Hansjörg Hörseljou

Berlin, im Dezember 2018