



DOKUMENTATION

3. BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

24./25. OKTOBER 2019 IN FRANKFURT AM MAIN

INHALT

1. AUFTAKT

**DER BUNDESWEITE AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN
GEHT IN DIE DRITTE RUNDE** S. 3

2. INPUT AUS DER WISSENSCHAFT

**BAUKULTUR FÜR DAS QUARTIER – PROZESSKULTUR
DURCH KONZEPTVERGABE** S. 6

3. INPUT VOM RECHTSANWALT

**JURISTISCHE FRAGESTELLUNGEN RUND UM DAS
KONZEPTVERFAHREN** S. 8

4. WERKSTÄTTEN

4.1 KLEINERE STÄDTE UND IHRE HERAUSFORDERUNGEN S. 10

4.2 GRÖßERE STÄDTE UND IHRE HERAUSFORDERUNGEN S. 15

5. AUSBLICK

**WAS SIND DIE ZIELE UND WÜNSCHE FÜR EINEN VIERTEN
AUSTAUSCH?** S. 19

6. INSPIRATIONEN

BESUCH DES WOHNPROJEKTES NIDDASTERN S. 21

ANHANG

DANKSAGUNG

IMPRESSUM

1. AUFTAKT

DER BUNDESWEITE AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN GEHT IN DIE DRITTE RUNDE

BEGRÜßUNG UND EINSTIEG IN DAS THEMA DURCH:

Birgit Kasper (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung und Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.)

Katharina Wagner (Referentin des Planungsdezernenten, Frankfurt am Main)

Beim dritten interkommunalen Austausch Konzeptverfahren kamen in Frankfurt am Main erneut Vertreter*innen aus 18 Städten und Gemeinden zusammen, um sich untereinander und mit den NGOs, die die Städte und die Wohnprojekte bei Konzeptverfahren unterstützen, auszutauschen. Auch die Organisator*innen des Austauschs vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, der mitbauzentrale münchen und dem Netzwerk Leipziger Freiheit arbeiten bei diesen intermediären NGOs. Sie alle verstehen Konzeptverfahren als wichtigen Teil von „Stadtproduktion“.

Das Thema Konzeptverfahren hat in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen, das zeigt die zunehmende Anzahl an Leitfäden und Abschlussarbeiten. Eine Auswahl ist in der Folge der 2015 durchgeführten Studie des FORUMs – in der die Verfahren aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin vergleichend vorgestellt sind – erarbeitet und veröffentlicht worden (s. Links unter diesem Abschnitt). Und auch die [ISW-Fortbildungsreihe](#), die aus diesem Austausch heraus entstanden ist, erfreut sich eines großen Zulaufes. Zudem hat das BBSR eine Studie **BAUKULTUR FÜR DAS QUARTIER – PROZESSKULTUR DURCH KONZEPTVERGABE** in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse diesen Austausch in Frankfurt in Form einer Ausstellung und mit folgendem Vortrag begleitet.

Bei dem Netzwerktreffen des Netzwerks Immovielen (in dem alle Organisator*innen des Austauschs aktiv sind) im Rahmen des Nationalen Stadtentwicklungspolitikongresses im September 2019 in Stuttgart betonte Frauke Burgdorff in

ihrer Auftaktrede, wie wichtig es ist, von Immovielen zu schwärmen.

Dieses Schwärmen gilt auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Sie beleben Quartiere mit ihren vielen Nutzungen, haben innovative Ansätze in Sachen Klimaschutz und Flächenschonung und bedienen eine wachsende Nachfrage nach anderen Wohnformen. Deshalb lohnt sich die Unterstützung der Projekte für die Städte. Die Lösung „Bauen, Bauen, Bauen“ als Antwort auf ein zu knappes Wohnungsangebot reicht allein nicht aus. Entscheidend ist auch, wo und wie gebaut wird und vor allem wer die Akteur*innen sind. Während des [zweiten Austausch in Hannover](#) standen einzelne Herausforderungen verschiedener Kommunen im Mittelpunkt. Bei diesem dritten Austausch liegt der Schwerpunkt auf der praktischen Anwendung des Verfahrens am Beispiel verschiedener kleiner und großer Kommunen sowie aus juristischer Sicht.

Warum Frankfurt?

Die Bodenpreise je m² Grundstücksfläche stiegen in den teuren Großstädten (durchschnittliche Angebotsmiete 8,60 Euro je m²) bereits zwischen 2011 und 2016 um knapp 42 % von 329 Euro auf 466 Euro (über 7 % p.a.)¹. Inzwischen wird von Bodengold gesprochen – nicht mehr nur von Betongold.

Stadt bedeutet eigentlich Diversität. Doch gegenwärtig können sich selbst durchschnittlich verdienende Menschen die Stadt Frankfurt zum Wohnen nicht mehr leisten. Auch der Erwerb von Eigentum ist für die allermeisten zu teuer und daher

¹ Vgl. BBSR, 2017: *Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum. Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse*. Bonn, S.5f. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/Downloads/baulandpreise.pdf>

nicht mehr unbedingt ein Lebenstraum. Deshalb gewinnen gemeinschaftliche Wohnformen an Beliebtheit. Nach Etablierung des Konzeptverfahrens 2016 in Frankfurt stieg die Zahl der gemeinschaftlichen Wohninitiativen im Netzwerk sprunghaft an, weil es erstmals verlässliche Chancen auf die Realisierung von Wohnprojekten gab. Zukünftig soll es in Frankfurt eine verbindliche 15% Quote für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen geben. Der Baulandbeschluss, der im ersten Halbjahr 2020 von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedet werden soll, sieht darüber hinaus 30% geförderten Wohnungsbau vor. Obwohl der Beschluss noch nicht durch die Stadtverordneten bestätigt wurde, zeigt sich schon ein erster zaghafter Effekt bei den Preisen für Bauerwartungsland. Allerdings gibt es noch zu wenig verlässliche Daten um eine gesicherte Aussage zu treffen.

Aber auch durch solch einen Beschluss kommt es nicht automatisch zu günstigen Mieten. Wichtig ist auch, wer baut. Daher soll in Frankfurt begleitend zum

Baulandbeschluss das Konzeptverfahren auf eine neue Ebene gehoben werden. Kommt es tatsächlich zur 15%-Quote für gemeinschaftliche Wohnformen, würde das in den nächsten Jahren ca. 1000 neuen Wohneinheiten entsprechen, die per Konzeptverfahren vergeben werden können. Der Zeitpunkt für den interkommunalen Austausch ist also passend. Frankfurt vergibt zukünftig zum Verkehrswert und verzichtet auf einen Preiswettbewerb, WEGs sind ausgeschlossen. Und weil Frankfurt so gut wie keine eigenen Flächen mehr besitzt, wird es vor allem um nichtstädtische Flächen gehen – auch für die gemeinschaftlichen Wohninitiativen. Dabei ist wichtig, dass das Verfahren ein Steuerungsinstrument der Kommunen ist und die Verfahrenshoheit nicht bei den Investor*innen liegt, auch wenn ihnen die Flächen gehören. Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge. NGOs und Netzwerke, die die Bürger*innen fortbilden, Fachleute einbinden und das Interesse für gemeinwohlorientierte und gemeinschaftliche Wohnprojekte wecken, sind dabei essenziell.

LINKS:

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

Netzwerk Immovielien: <http://www.netzwerk-immovielien.de/>

Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere, Broschüre des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., 2016: http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf

Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität des Hessischen Städtetages und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, 2017: https://www.akbw.de/fileadmin/download/Freie_Dokumente/Vergabe_und_Wettbewerb/Informationen_zu_Vergabeverfahren/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf

Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten, Broschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017: <https://wohnungsbau.hessen.de/sites/wohnungsbau.hessen.de/files/Leitfaden-Grundstuecksvergabe-Konzeptqualitaet.pdf>

Mehr Konzept - Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität, Broschüre der Architektenkammer RLP, des Städtetag RLP, des Gemeinde- und Städtebund RLP und des Landkreistag RLP, 2019: https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf



2. INPUT AUS DER WISSENSCHAFT

BAUKULTUR FÜR DAS QUARTIER – PROZESSKULTUR DURCH KONZEPTVERGABE

PRÄSENTIERT DURCH:

Robert Temel (Auftragnehmer des gleichnamigen Forschungsprojektes des BBSR)

Welche Stadt wollen wir bauen? Diese Frage beantwortete Robert Temel anhand von zwei Projektbeispielen, die über ein Konzeptverfahren entstanden sind: Auf der Fläche des ehemaligen Blumengroßmarkt Berlin entstanden in einem langen Prozess drei Nutzungsgemischte Baukörper. Die Architekturbüros waren dabei als Partner im Verfahren eingebunden. Nutzungen wie Gastronomie, Räume für soziale Träger und für Veranstaltungen werden durch andere, wie z. B. Wohnungen von Baugruppen, querfinanziert. Das zweite Beispiel ist Tübingen, wo mit Konzeptverfahren über das ganze Stadtgebiet verteilt 13 Wohnprojekte für Geflüchtete entstanden sind.

Als Ergebnis des BBSR-Forschungsprojekts wurde empfohlen:

- Konsequente und regelmäßige Anwendung der Konzeptverfahren mit verlässlichen Rahmenbedingungen. Dann können die Verfahren auch einen positiven Einfluss auf konventionellere Akteure haben.
- Gute Verankerung des Themas in der Verwaltung und Kooperation aller Bereiche der Verwaltung. Dafür ist Einigkeit über den Grundsatz des Konzeptverfahrens wichtig.

Bei Konzeptverfahren unterscheiden sich häufig die Zielgruppen, an die es sich richtet. Robert Temel plädierte für Verfahren, die allen offenstehen und bei denen nur einzelne Kriterien angepasst werden, damit alle eine Chance auf den Zuschlag haben. Die Ergebnisse werden dann gut,

wenn die Bewerber*innen eine hohe Freiheit und Raum für Eigeninitiative bekommen. Die Architekturanforderungen in den untersuchten Verfahren sind unterschiedlich hoch. Konzeptverfahren sind aber keine Architekturwettbewerbe. Lieber sollten die Anforderungen niedrig sein, um niemanden auszuschließen. Im zweiten Schritt sollte dann eine Qualitätssicherungsphase folgen. Bei der Bewertung der eingereichten Konzepte plädierte Temel für die Bewertung durch eine Jury. Auch wenn es quantitative Bewertungsbögen mit Punktematrizen gibt, bleibt die Einschätzung der Qualität subjektiv. In das Bewertungsgremium kann bei Bedarf die Stadtbevölkerung eingebunden werden. Sollte sich eine Stadt für eine Punktematrix entscheiden, hält er zunächst eine qualitative vergleichende Diskussion für sinnvoll. Insgesamt sollte es eine inhaltlich konsistente Linie aus Zielen – Kriterien – Anforderungen – Jurybesetzung geben, deren Grundlage die Auseinandersetzung mit dem Quartier darstellt.

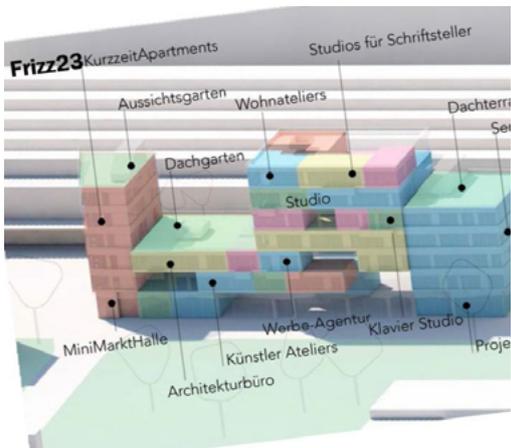
Gute Konzeptverfahren ermöglichen den Kommunen, Vielfalt, Kreativität und Innovationskraft von vielen zu nutzen, innovative Akteur*innen zu beteiligen und zusammenzubringen, Nutzungen nicht von hohen Grundstückspreisen bestimmen zu lassen, hohe Qualitäten zu erhalten und die Öffentlichkeit zu aktivieren und zu beteiligen. Zukünftig wird die Bedeutung von Verfahren auf nichtöffentlichen Flächen zunehmen.

Die Ausstellung zum Forschungsprojekt kann bei Robert Temel ausgeliehen werden (rt@temel.at).

LINKS:

Forschungsprojekt „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“: <https://kurzelinks.de/sf0u>

Integratives Bauprojekt am ehem. Blumengroßmarkt



Tübingen, Bauen für Geflüchtete



Metropolenhaus am Jüdischen Museum



3. INPUT VOM RECHTSANWALT

JURISTISCHE FRAGESTELLUNGEN RUND UM DAS KONZEPTVERFAHREN

PRÄSENTIERT DURCH:

Dr. Holger Weiss (LL.M., WZK Rechtsanwälte)

Konzeptverfahren sind die „Fortsetzung der Bauleitplanung mit anderen Mitteln“. Sie sind ein Instrument zur planerischen Steuerung durch die Kommunen. Die Verfahren sind facettenreich. Es gibt viele verschiedene Verfahrensarten mit unterschiedlicher Komplexität. Wichtig ist, die rechtlichen Implikationen bereits bei der Konzeptionierung des Verfahrens zu bedenken. Dadurch lässt sich die rechtliche Komplexität oftmals reduzieren. Dann sind Konzeptvergabeverfahren auch für kleine Städte und Gemeinden gut umsetzbar. Wesentliche Ansatzpunkte zur Reduktion rechtlicher Komplexität sind dabei:

- Die Veräußerung der Grundstücke zum Marktwert, abgesichert durch ein belastbares Wertgutachten
- Der Verzicht auf überzogene Auflagen in den Grundstückskaufverträgen
- Der Verzicht auf Beschaffungselemente in den Grundstückskaufverträgen

Weitere Ansätze können sein:

- Eine zeitliche Abschichtung (nicht zu viel gleichzeitig)
- Eine sachliche Abschichtung und Aussonderung (nicht zu viel in einem Paket) und
- Markterkundungen im Vorfeld der eigentlichen Ausschreibung(en)

Ein Knackpunkt bei der juristischen Ausgestaltung von Konzeptverfahren ist die Kaufpreisfindung. Hier sind unter anderem Vorgaben des Kommunalrechts zu beachten. Das kommunalrechtliche Gebot der Veräußerung zum vollen Wert ist ein Verbotsgesetz. Bei einem Verstoß kann der Grundbucheintrag ungültig werden. Bei der Vergabe an Unternehmen (Achtung: Das können auch Vereine, Genossenschaften, GbRs etc. sein) sind zusätzlich die Vorgaben des europäischen Beihil-

fenrechts (Schutz des Wettbewerbs) zu beachten. Auch das europäische Beihilfenrecht verbietet grundsätzlich die Vergabe von Grundstücken unter Marktwert. Um eine Vergabe zum Marktwert sicherzustellen, ist ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen einzuholen. Das kann auch der Gutachterausschuss sein, wenn er eine Methode zu Grunde legt, die auf die Ermittlung des Marktwerts gerichtet ist. Das Gutachten muss vor der Aufnahme von Vertragsverhandlungen (also idR vor der Einleitung des Konzeptvergabeverfahrens) eingeholt werden, zugleich aber im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch aktuell sein. Bei stark steigenden Grundstückspreisen ist ggfs. eine Nachbewertung durchzuführen.

Grundstücksvergaben unter Marktwert sind nicht ausgeschlossen, müssen aber kommunalrechtlich gerechtfertigt und beihilfenrechtlich abgesichert werden. Ein für die Praxis wichtige Möglichkeit zur beihilferechtskonformen Unterwertvergabe von Grundstücken bildet die Heranziehung des DAWI-Freistellungsbeschlusses. Hierauf stützt sich z.B. die Verbilligungsrichtlinie Stadt Lübeck. In bestimmten Situationen kann auch die Berufung auf die (DAWI-)De-Minimis-Verordnung in Betracht kommen. Der maximale Beihilfenwert aller De-Minimis-Beihilfen für ein Unternehmen darf allerdings 200.000 € (bei DAWI: 500.000 €) in drei Steuerjahren nicht überschreiten.

Die Umsetzung des DAWI-Freistellungsbeschlusses bereitet in der Praxis teilweise nicht unerhebliche Schwierigkeiten. Daher wäre es sinnvoll zu prüfen, eine spezielle Beihilfenregelung für die verbilligte Abgabe von Grundstücken zu entwerfen und bei der EU-Kommission genehmigen zu lassen.

Dies ist eine Kurzzusammenfassung des Vortrags, die sich auf das Thema der Kaufpreisfindung beschränkt. Die vollständigen

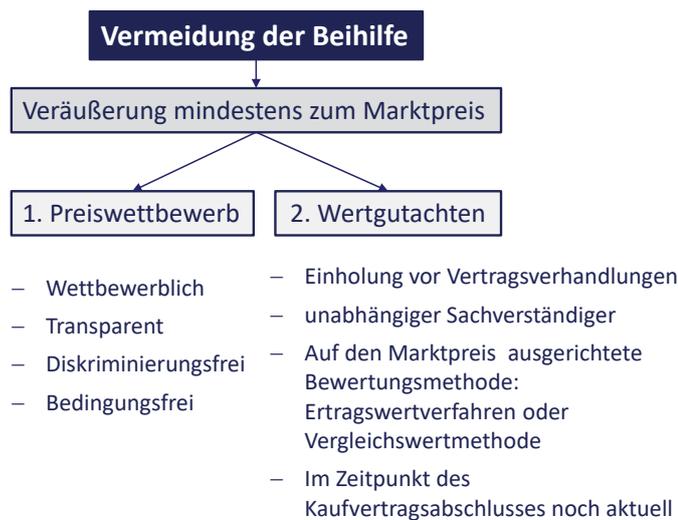
Folien (auch zu den Themen der Vertrags- und Verfahrensgestaltung) befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.



B | Rechtliche Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe

W2K

I | Kaufpreisfindung - Beihilfenrecht



Durch die rechtzeitige Einholung eines belastbaren Wertgutachtens kann das Vorliegen einer Beihilfe ausgeschlossen werden!

4. WERKSTÄTTEN

Die Herausforderungen für Städte und Gemeinden, die Konzeptverfahren anwenden wollen, sind uneinheitlich. Insbesondere unterscheiden sich die Themen in Abhängigkeit von ihrer Größe und den jeweils drängenden Fragen des Wohnungsmarkts.

Der Austausch unter den Kommunen fand deshalb in zwei parallellaufenden Werkstätten statt, in denen jeweils zwei beispielhafte Konzeptverfahren in kleineren bzw. in größeren Städten betrachtet und ausgewählte Fragen diskutiert wurden.

4.1 KLEINERE STÄDTE UND IHRE HERAUSFORDERUNGEN

IMPULSVORTRÄGE VON:

Sylvia Schmidt-Sercander, Landau in der Pfalz (Stadtbauamt) – Erfahrungen aus dem ersten durchgeführten Konzeptverfahren und Rückschlüsse für das kommende zweite Verfahren

Gernot Pohl, Kirchheim unter Teck (Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanung) – Das Tübinger Modell in einer Kleinstadt ohne ausgeprägte Wohnprojekteszene

KURZ + KNAPP

> **Kleine Vergabeabschnitte** – Die gestaffelte Vergabe kleinerer Bauabschnitte führt zu mehr Auswahl (höhere Konkurrenz) und verhindert, „schlechtere“ Projekte nehmen zu müssen. Außerdem ergibt sich ein Lernprozess. Die Kommune kann somit bei folgenden Abschnitten an bestimmten Punkten nachsteuern.

> **Offen für alle** – Verfahren, die allen Rechtsformen und Zielgruppen gleichermaßen offenstehen, führen zu Vielfalt und einem „Wettbewerb der Ideen“ unter den verschiedenen Akteursgruppen. Auf diese Weise gelingt es, dass auch „konservativere“ Bewerbende mehr Angebote machen.

> **Niederschwelliges Bewerbungsverfahren** – Verfahren mit niedrigen Anforderungen an die Bewerbenden und mit anschließender Qualitätssicherung wirken weniger abschreckend für „unerfahrene“ Akteure. Sie führen zu einer größeren Auswahl an Bewerbungen. Hierzu zählen auch geringe Anforderungen an die Architektur und eine kostenlose Grundstücksoption.

> **Fixe und transparente Rahmenbedingungen** – Eine gute Strukturierung, klare Rahmenbedingungen sowohl rechtlich als auch gestalterisch und eine transparente Kommunikation sind Erfolgsfaktoren eines gelungenen Verfahrens.

> **Grundstücksvergabe zum Festpreis** – Der Festpreis sorgt für Verlässlichkeit auf Seiten der Bewerbenden wie den Ausschreibenden.

> **Besondere Zielgruppen als Pioniere** – Bei einer fehlenden „Szene“ für gemeinschaftliches Wohnen, insbesondere für Wohnformen im Gemeinschaftseigentum, lohnt sich die gezielte Ansprache besonderer Zielgruppen, wie z. B. älterer Menschen, bei denen der Mehrwert gut vermittelbar ist.

> **Politische Legitimation des Verfahrens** – Innerhalb der Verwaltung sowie an die Vertreter*innen der Stadtpolitik gerichtet ist eine umfassende und kontinuierliche Information und Berichterstattung wichtig, um den Mehrwert des Verfahrens zu vermitteln. Das Entscheidungsgremium ist auch mit Ratsmitgliedern besetzt und damit direkt politisch legitimiert.

> **Kontinuierliche Begleitung und Kommunikation** – Sowohl intern mit Verwaltung und Politik als auch extern mit der Bürger*innenschaft ist eine umfassende Beteiligungs- und Informationskultur wichtig, um den Mehrwert des Verfahrens zu vermitteln und interessierte Bürger*innen zu aktivieren sowie Synergieeffekte aus bereits umgesetzten Projekten für Folgeentwicklungen zu nutzen. Politik und Verwaltung müssen bürgerschaftliches Engagement honorieren und die Teilhabe und Mitgestaltung des Quartiers durch künftige Bewohner ernst nehmen.

> **Fortbildungen anbieten** – Fehlendes Fachwissen bei Architekt*innen und Projektbegleitenden kann durch eigens organisierte Fortbildungen ergänzt werden.

> **Das Thema „köcheln“ lassen** – Um interessierte Personen beisammen zu halten und bei einer Ausschreibung eine erste Ansprechstelle zu haben, hat sich bewährt, einen bereits ortsansässigen Verein zu nutzen, der sich unabhängig vom einzelnen Projekt mit dem Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ beschäftigt.

> **Blick über den Tellerrand** – Nicht alles muss neu erfunden werden. Es gibt bereits gute Beispiele gelungener Verfahren, an denen man sich orientieren kann.

Landau in der Pfalz

Landau in der Pfalz, eine Stadt mit 48.000 Einwohnern, profitiert von einigen ehemals militärisch genutzten Konversionsflächen. Insgesamt standen Ende der 1990er Jahre 100 ha bebaute und 231 ha unbebaute Fläche zur weiteren Planung zur Verfügung. Der Großteil der Flächen ist bereits entwickelt. Die letzte größere militärische Konversionsfläche mit ca. 24 ha befindet sich südlich der Innenstadt im Bereich der ehemaligen Kaserne „Estienne et Foch“, dem heutigen „Wohnpark Am Ebenberg“. Diese Flächen legte die Stadt gemäß §165 BauGB als städtebaulichen Entwicklungsbereich fest und kaufte den Grund und Boden im Rahmen eines kommunalen Zwischenerwerbs vom Bund an. Seit 2011 verkauft sie die Flächen über Konzeptverfahren. 2018/19 wendete Landau erstmals das Anker-/Anliegerkonzeptverfahren für private Baugemeinschaften an. Der Abschluss der Entwicklung ist für 2021/22 geplant. Dann soll das Gebiet Wohnort für 1.500 – 2.000 Menschen sein. Die Konzeptverfahren adressieren sowohl private Bauherr*innen und Investor*innen als auch Baugemeinschaften. Hierbei bestehen zwei Konzeptverfahren für unterschiedliche Bauflächen

nebeneinander, so dass private Baugemeinschaften in einem eigenen niederschwelliger angelegten Verfahren nicht in unmittelbare Konkurrenz zu Investoren treten. Der Verkauf verläuft in kleinen zeitlich gestaffelten Paketen. Die Qualität der Konzepte stand von Beginn an vor der Gewinnmaximierung – qualitative (städtebauliche, soziale, ökologische) Kriterien werden höher gewichtet als der Preis. Das gesamte Verfahren wird von einer umfangreichen Beteiligungs- und Informationskultur begleitet.

Aus den Erfahrungen der bisherigen Konzeptverfahren ergeben sich, neben den bereits in „Kurz und Knapp“ vorgestellten, folgende Handlungsempfehlungen:

- Fixe rechtliche und gestalterische Rahmenbedingungen
- Anwendung der Verfahren auf stadteigenen Grundstücken, Veräußerung zum Festpreis
- Das Generieren von Fördermitteln zur Prozessbegleitung

Aber es zeigen sich auch zahlreiche Herausforderungen, die im Anschluss von den Workshopteilnehmenden diskutiert wurden und zu denen sie Handlungsempfehlungen entwickelt haben.

Mehr Gemeinschaftssinn

Der Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen im Gemeinschaftseigentum ist in Landau noch kein Selbstläufer. Im Vordergrund steht meist das Wohneigentum und individuelle Wohnraumgestaltung. Gemeinschaftliche Einrichtungen als Angebote für die Nachbarschaft werden nur als optionales „Nice to Have“ gesehen, bzw. als Pflichterfüllung der Auflage oder sogar als „Gängelung“ der Stadt.

Wie kann den Projektinitiativen der Mehrwert gemeinschaftlicher Qualitäten nahegebracht werden? Wie können Initiativen im Gemeinschaftseigentum aktiviert werden?

Handlungsempfehlungen:

- Um Menschen zu begeistern, die sich Eigentum nicht leisten können, hilft es, wenn diese in der Gruppenbildung durch die Stadt begleitet werden.
- Ein Kriterium „Mehrwert für das Quartier“ als Kann-Kriterium kann dazu führen, dass WEGs sich gegängelt fühlen, Angebote für das Quartier liefern zu müssen. Gruppen im Einzeleigentum fühlen sich eher motiviert, einen Mehrwert für das Quartier anzubieten, wenn die Grundstücke offen für alle Bewerber*innen ausgeschrieben werden und nicht nur für die Zielgruppe Baugemeinschaft. Es entsteht ein Wettbewerb unter den Gruppen.
- Projekte im Gemeinschaftseigentum sind für besondere Zielgruppen interessant, wie z.B. ältere Menschen, die ihr Haus verlassen möchten, aber keine attraktiven Alternativen vor Ort vorfinden. Durch die gezielte Anspra-

che dieser Zielgruppe kann eine aktive Initiative entstehen.

Konflikte in Projekten vermeiden

Es treten vermehrt Konflikte innerhalb der Gruppen auf oder auch zwischen Gruppe und Planer*innen.

Was kann vorbereitend unternommen werden, damit keine Konflikte entstehen?

Handlungsempfehlungen:

- Häufig entstehen Konflikte aufgrund unterschiedlicher Erwartungen, innerhalb der Gruppe, aber auch an die Dienstleister*innen. Eine klare Kommunikation und transparente Leistungsbeschreibung sind hilfreich, um Auseinandersetzungen im Vorfeld zu vermeiden. Die Kommune kann unterstützen, wenn sie die Anforderungen an die Betreuenden definiert.
- Systemisches Konsensieren und Soziokratie sind hilfreiche Methoden zur Kommunikation innerhalb der Gruppen
- Rechtsformen mit Gemeinschaftsgedanken und gemeinsamer Vision führen zu weniger Konflikten
- Gemeinsam mit den Gruppen von Worst-Practice lernen und Fehler nicht wiederholen
- Ein Verein mit der Themensetzung „gemeinschaftliches Wohnen“ außerhalb von konkreten Projekten hat sich bewährt (Bsp. Bad Dürkheim, Bad Kreuznach, Ingelheim) – Hier entsteht ein Sammelpool interessierten Menschen, die das Thema „am Köcheln“ halten





Mangel an Expert*innen

Es fehlt an erfahrenen Baubetreuenden und Projektbegleitenden.

Wie kann die Kommune die Bildung eines qualifizierten Expert*innenpools unterstützen?

Handlungsempfehlungen:

- Es entstand die Forderung an die Berufsverbände und Hochschulen, sich des Themas anzunehmen und Projektbegleitende auszubilden.
- Ein Fördertopf für die externe Begleitung von Konzeptvergabeverfahren (auf Länderebene) würde es weiteren Kommunen erleichtern, in das Thema einzusteigen.

Baugemeinschaften im Bestand

Bei Bestandsgebäuden müssen Gruppen viel stärker in Vorleistung gehen, um die Gebäudesubstanz prüfen zu lassen. Diese ist die Basis dafür, ob sie sich die Renovierung zutrauen.

Wie kann vermieden werden, Gruppen zu überlasten, die Bestandsgebäude sanieren wollen?

Handlungsempfehlung:

- Wen man nicht möchte, dass die Gruppen im Vorfeld einen hohen finanziellen Aufwand haben, müsste die Kommune die Prüfung der Gebäudesubstanz übernehmen.

Die Folien zum Vortrag befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.

Kirchheim unter Teck

Kirchheim unter Teck liegt in der Mitte zwischen Tübingen, Stuttgart und Ulm und gehört zur Metropolregion Stuttgart. Das Verfahren startete mit Verhandlungen zum kommunalen Erwerb von Grundstücken. Abschluss des Verfahrens war die Veräußerung dieser Grundstücke über das Konzeptverfahren. Von 2011 – 2017 begann ein Bebauungsplanverfahren und die Stadt wendete das Vorkaufsrecht nach §25 BauGB an. Die Auslegung nach §§3,4 BauGB fand erst nach Eigentumsübergang an die Stadt statt. Von 2013-2015 beauftragte die Stadt externe Beratung und erarbeitete eine städtebauliche Modellrechnung sowie ein so genanntes „Kirchheimer Modell“ der Vergabe. Nach Inkrafttreten des B-Planes und dem Eigentumsübergang starteten 2017 die Vergabeverfahren im Ankernutzer & Anliegerverfahren ([s. Dokumentation II](#)) ohne im Vorhinein abgegrenzte Grundstücke. Die Grundstückspreise definierte die Stadt vorab. Vergeben wurden einzelne Parzellen, keine ganzen Baublöcke oder -teile, an Baugruppen, Bauträger*innen, Familien und/oder Einzelinvestor*innen. Die Anforderungen an die Bewerbung hielt Kirchheim unter Teck bewusst niedrig. Das Auswahl- und Vergabeverfahren war streng standardisiert.

Intern war viel Überzeugungsarbeit der Verwaltung nötig, um die Kooperation zwischen verschiedenen Zuständigkeiten (Stadtplanung, Tiefbau, Baurecht, Liegenschaften und ggf. Stadtwerke) anschließend zu optimieren und eine effiziente Projektorganisation mit der Klärung von Zuständigkeiten, einem klaren Projektfahrplan, Transparenz und dem Blick von außen über die externe Beratung zu gewährleisten. Für die politische Rückendeckung „von oben“ organisierten die Projektverantwortlichen unter anderem Exkursionen mit Gemeinderäten, Notar*innen, Banken, Bauträger*innen nach Tübingen mit Treffen ihrer jeweiligen „Pendants“ (Bsp.: Leitung Liegenschaftsamt trifft Leitung Liegenschaftsamt) und erstatteten dem Gemeinderat laufend Bericht.

In der Vergabekommission saßen die Verwaltungsspitze, tangierte Abteilungsleitungen, Vertreter*innen der Gemeinderatsfraktionen, Vertreter*innen des Gestaltungsbeirates, Schlüsselpersonen aus der Bürgerschaft sowie externe Berater*innen. Auch in Kirchheim unter Teck wurde das Verfahren mit viel Kommunikation nach außen begleitet. Unter anderem gab es Fragebögen, eine öffentlich einsehbare Interessent*innenkartei, einen regelmäßigen Newsletter, Informationsveranstaltungen für Baugruppen-Interessierte/Stadthausbörsen, begleitende Pressegespräche und einen ständig aktualisierten Netzauftritt. Zusätzlich gab es Fortbildungsveranstaltungen für Architekt*innen (anerkannt durch die Architektenkammer) und eine Exkursion mit Architekt*innen und Interessent*innen zu Beispielprojekten. Die Kosten für das Verfahren lagen ohne Verwaltungskosten bei ca. 60.000-80.000 € z. B. für externe Beratung.

Kirchheim unter Teck, hatte keine Erfahrung mit den Konzeptverfahren. Es gab keine Szene und auch politisch anfänglich wenig Akzeptanz.

Die größten Herausforderungen waren deshalb:

- Bildung einer „Szene“ und Aktivierung von Bürger*innen
- Politik für das Konzeptverfahren begeistern
- Entwicklung eines eignen passenden Verfahrens

Das Verfahren in Kirchheim war sehr erfolgreich. Größere Herausforderungen konnten durch die vorausschauende Planung, transparente Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit alle gemeistert werden.

Das Verfahren wird für die nächsten Ausschreibungen weiterentwickelt. Zukünftige Themen werden die stärkere Integration von gefördertem Wohnungsbau und der Beschluss einer neuen Stellplatzsatzung im Umgang mit alternativen Mobilitätskonzepten sein.

Die Folien zum Vortrag befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.

4.2 GRÖßERE STÄDTE UND IHRE HERAUSFORDERUNGEN

IMPULSVORTRÄGE VON:

Bendix Bürgener und Veronika Hilbermann, Freie Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) - Mitte Altona – Städtebaulicher Vertrag für die Entwicklung und Umsetzung eines inklusiven und autoarmen Quartiers

Katharina Wagner, Frankfurt am Main (Planungsdezernat) und **Beate Steinbach, Frankfurt am Main** (Amt für Wohnungswesen) - Gewerbliche Investoren und (Unter-) Erbbaurechtsverträge im Konzeptverfahren

KURZ + KNAPP

> **Flächen im Besitz der Stadt** – Der (Zwischen-)erwerb der Flächen für gemeinschaftliches Wohnen durch die Stadt erleichtert das Verfahren.

> **Der richtige Zeitpunkt** – Ist der B-Plan zum Zeitpunkt der Ausschreibung bereits verabschiedet, werden unerwartete Verzögerungen und Behinderungen des Verfahrens vermieden.

> **Erbbauzins senken** – Erbbaurechte sind in der derzeitigen Niedrigzins-Phase und bei hohen Bodenpreisen für Wohnprojekte nicht bezahlbar bzw. unattraktiv. Auf diese Entwicklungen sollten die Städte zwingend mit dem Absenken des Erbbaurechtszinssatzes reagieren.

Bei den größeren Städten ist die Frage der Grundstückspreise zentral. Außerdem ging es darum, wie Städte Flächen erwerben können. Und wie Kommunen frühzeitig von den Verfahren anderer Städte mit Privaten über städtebauliche Verträge lernen können - diese werden zukünftig vermehrt auftreten. Hilfreich dabei sind revolvingende Bodenfonds, Quotenregelungen und eine gute Personalausstattung der Verwaltung. Die Basis für eine Umsetzung ist immer der politische Wille.

Hamburg

Das Projekt „Mitte Altona“ ist mit der Verlagerung des Fern-/Regionalbahnhofes Hamburg-Altona in eine übergeordnete Infrastrukturmaßnahme eingebettet. Die Gebietskulisse beträgt rund 75 ha und befindet sich größtenteils nicht im Eigentum der öffentlichen Hand. Daher leitete die Stadt 2007 eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 165 BauGB für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein und beschloss in diesem Zuge das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Statt der

förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs ging die Stadt im 1. Bauabschnitt mit den Eigentümer*innen in Abwendungsverhandlungen und unterzeichnete 2014 einen Abwendungsvertrag (der 2. Bauabschnitt, der nach Fertigstellung des Fernbahnhofs am Diebsteich in die Realisierung gehen kann, wurde von der Stadt erworben). Es handelt sich hierbei also um eine so genannte „unechte Entwicklungsmaßnahme“, da diese nie endgültig förmlich festgelegt wurde. Im städtebaulichen Vertrag für die „Mitte Altona“ wurde vereinbart, dass sich die Eigentümer*innen zum Bau von 1/3 gefördertem Wohnungsbau, 1/3 Mietwohnungen, 1/3 Eigentum verpflichten und davon je bis zu 20% mit Baugemeinschaften umgesetzt werden muss. Die Flächen für die Baugemeinschaften kaufte die Stadt gemäß ermitteltem Bodenwert (Endwert) von den Eigentümer*innen ab. Dabei wurde die anfallende Grunderwerbssteuer von den Eigentümer*innen getragen, damit für die Baugruppen beim Weiterverkauf durch die Stadt keine doppelte Belastung durch diese Steuer entsteht. Die beim Weiterver-

kauf an die Baugruppen wiederum entstehende Grunderwerbssteuer wird von der Stadt übernommen. Die Gruppen werden somit von dieser steuerlichen Belastung befreit. Hier wurden im engeren Sinne keine Konzeptverfahren für Baugruppen mit einem Privaten durchgeführt, sondern die bekannten Verfahren der städtischen Agentur für Baugemeinschaften konnten umgesetzt werden.

Um sich als Stadt eine Steuerungsmöglichkeit im Grundstücksgeschäft der Privaten zu erhalten, wurde für die „Mitte Altona“ bereits zu Beginn (2007) der Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB (2007) eingerichtet.

Die Vertretung von Interessen der Stadt auf dem Entwicklungsgebiet erforderte einen erheblichen Personaleinsatz. Es waren u.a. komplexe Verträge „wasserdicht“ mit den privaten Entwickler*innen zu schließen, Wettbewerbsverfahren zu koordinieren, die o.g. Nutzungsschlüssel und -qualitäten nachzuhalten, zwischen un-

terschiedlichen Interessensgruppen und -lagen zu vermitteln. Die angemessene Bereitstellung von städtischen Ressourcen für den Prozess wurde als wichtiger Erfolgsfaktor eingeschätzt.

Kritisch wurde der verhältnismäßig geringe Besatz der Erdgeschosszonen von NICHT-Wohnnutzungen diskutiert, die tendenziell ungern von den Entwickler*innen vermarktet werden. Um das Ziel gemischt genutzter Quartiere auch auf der Blockebene zu erreichen, wurde vorgeschlagen, anteilig gewerbliche Nutzungen in den Verträgen ggf. mit Heimfalloption zu verankern. Zur Überbrückung der sicherlich oft nicht einfachen gewerbliche Startphase in neuen Quartieren – Gewerbelage brauchen Zeit, sich zu etablieren – wäre eine Wirtschaftsförderung der Stadt z.B. zur Abminderung der gewerblichen Mieten vorstellbar.

Die Folien zum Vortrag befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.



Frankfurt

Die [Herausforderungen in Frankfurt](#) sind besonders vielfältig. Darauf reagierte die Stadt 2016 neben der Durchführung von Konzeptverfahren mit der Einrichtung eines revolvierenden Liegenschaftsfonds mit rund 7 Mio. Euro Volumen. Da sich im Eigentum der Stadt allenfalls noch einzelne kleine, verfügbare Liegenschaften befinden, sollte der Fond der Grundstücksmobilisierung für kooperatives Bauen dienen. Eine Entwicklungsgesellschaft mit städtischer Mehrheit (KEG) ist mit der Verwaltung des Liegenschaftsfonds betraut, mit dem vor allem auch städtebauliche Missstände behoben werden sollen. Ein ämterübergreifender Arbeitskreis unterstützt die Suche und Prüfung von Liegenschaften auf ihre Tauglichkeit. Die KEG ist bei diesen Liegenschaften für die inhaltliche Vorbereitung des Konzeptverfahrens zuständig (v. a. Bauvoranfrage, Exposé). Seither konnten sechs Einzelliegenschaften mobilisiert werden.

Als Beispiel für das erste Frankfurter Konzeptverfahren größeren Maßstabs stellten Katharina Wagner und Beate Steinbach das Neubaugebiet Hilgenfeld vor. Im Norden von Frankfurt sollen 850 Wohnungen entstehen, von denen 2019 15 % per Konzeptverfahren für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen ausgeschrieben wurden. Die Flächen befinden sich im Eigentum von Stiftungen und die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat sich bereits die Erbbaurechte an den Grundstücken gesichert. Auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung soll die Wohnungsbaugesellschaft 99-jährige Untererbbauerechte an gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften vergeben. Dabei ist das Bewerbungsverfahren niedrigschwellig. Eine Qualitätssicherung und Nachsteuerung geschieht in der Anhandgabephase. Bisher wurde der B-Plan parallel zum Konzeptverfahren erstellt. Derzeit entstehen Verzögerungen im B-Planverfahren, was für die ausgewählten Projekte problematisch ist. Daher wäre tendenziell zu empfehlen,

dass der B-Plan zum Zeitpunkt der Ausschreibung bereits offengelegt sein sollte. Allerdings zöge dies Probleme nach sich, wenn der städtebauliche Entwurf einer Projektgruppe dann nicht mit dem B-Plan vereinbar wäre.

Die Folien zum Vortrag befinden sich im Anhang dieser Dokumentation.

In der anschließenden Diskussion wurden vor allem die Herausforderungen diskutiert, die sich aus den steigenden Bodenpreisen ergeben.

In Städten mit angespannten Bodenmärkten zeichnet sich ein der Trend der Überlastung für Wohnprojekte ab. Bodenwertsteigerungen, die u.a. durch Immobilienmarktspekulationen entstehen, in Kombination mit steigenden Baupreisen machen es den Gruppen immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum und Nutzungen abseits des Wohnens zu schaffen. Hierauf kann beispielsweise durch die Rücknahme von Forderungen in Wettbewerben zur Vergabe von Grundstücken an Baugruppen reagiert werden.

Erbbaurechte sind in der derzeitigen Niedrigzins-Phase und bei hohen Bodenpreisen für Wohnprojekte nicht bezahlbar bzw. unattraktiv. Auf diese Entwicklungen sollten die Städte zwingend mit dem Absenken des Erbbaurechtszinssatzes reagieren. Dies sollte auch mit der geforderten Marktüblichkeit im Grundstücksverkehr der öffentlichen Hand vereinbar sein. Ohne diese Anpassung sind Erbbaurechte von Wohnprojektinitiativen in angespannten Wohnungsmärkten nicht mehr zu erwerben. Grundsätzlich sollten sich Erbbaurechte auch an WEGs/GbR-Konstruktionen vergeben lassen. In diesem Fall sind Untererbbauerechte zu den WEGs zu bilden. Leipzig hat dies vor. Hier wurde der Erbbaurechtsvertrag bei einem Konzeptverfahren mit einer GbR abgeschlossen. Die Bauphase und Aufteilung stehen hier jedoch noch aus.



5. AUSBLICK

WAS SIND DIE ZIELE UND WÜNSCHE FÜR EINEN VIERTEN AUSTAUSCH?

Die folgenden Anregungen und Wünsche aus den Werkstätten können zumindest zum Teil bei einem vierten Treffen aufge-

griffen werden, für das dankenswerterweise die Stadt Tübingen als nächste Gastgeber*in zugesagt hat.

THEMENWÜNSCHE

Größe der Projekte, Mischung/ Kooperation verschiedener Gruppen. Wie können „traditionelle“ Akteure eingebunden werden?

Exkurs: Flächen in städtische Hand, Bodenfonds Wien

Verträge genauer diskutieren

Konzeptverfahren im ländlichen Raum

Qualität von Expert*innen, Leistungsspektrum, Vervielfachung

Ich habe noch eine Idee:

TÜBINGER INPUT

Was passiert über Jahrzehnte mit Baugruppen (Evaluation)?

Wohnbauprogramm fairer Wohnen Tübingen, Wohnen + Geflüchtete

FORDERUNGEN ARTIKULIEREN

Papier zu Rechtssicherheit

Projekt Nationale Stadtentwicklungspolitik

Ich habe noch eine Idee:

Ich habe noch eine Idee:

ORGANISATORISCHES

Beitragszahlung für Veranstaltung wäre ok, Städte bezahlen

Leitfäden zusammenstellen (mit Minianleitung: Was ist das Besondere?)

Andere Methode für Gespräche über Spezialfragen z. B. Worldcafé

Ich habe noch eine Idee:

Liegenschaftsämter aktiv einbinden

Format umdrehen: Mehr Zeit am ersten Arbeitstag, dann Input und gemeinsames Abendessen

Ich habe noch eine Idee:



6. INSPIRATIONEN

BESUCH DES WOHNPROJEKTES NIDDASTERN

Das Projekt Niddastern und das benachbarte Hausprojekt NiKa waren die beiden ersten Liegenschaften, die 2016 über das Frankfurter Konzeptverfahren ausgeschrieben wurden. Auf beiden Grundstücken in der ehemaligen Pelzhändlerstraße im Bahnhofsviertel befanden sich Läden, Werkstätten und Büros mit hohem Sanierungsstau. Beide Gebäude aus den 50er Jahren waren im Eigentum der Stadt. Das Hausprojekt NiKa ist ein Projekt im Miethäuser Syndikat und wird seit Sommer 2019 von 43 Personen bewohnt. Die Niddastern GmbH & Co KG ist deutlich kleiner

mit fünf Einheiten. Beide Projekte pachten das Grundstück von der Stadt und haben die Gebäude, die bis zum Rohbau zurückgebaut werden mussten, zum kalkulierten Verkehrswert des Rohbaus erworben.

Das Frankfurter Konzeptverfahren orientiert sich am Tübinger Modell mit qualitativen Kriterien, einer maximal zehneitigen Bewerbung und einer Präsentation des Konzepts durch die Gruppe vor dem Beirat. Der Frankfurter Beirat besteht aus mindestens 12 Vertreter*innen der Lokalpolitik, der Verwaltung und externen Fachleuten.





DANKSAGUNG

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



Planungsdezernat
Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt a. M.
und Amt für Wohnungswesen
Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt a. M.
www.wohnungsamt.frankfurt.de



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



Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung
Uhlandstr. 11, 60314 Frankfurt a. M.
www.bsmf.de



Filiale Frankfurt
Mainzer Landstr. 47, 60329 Frankfurt a. M.
www.gls.de

ORGANISATIONSTEAM:



Das Organisator*innenteam mit Jens Gerhardt, Natalie Schaller und Birgit Kasper (v.l.n.r.) erarbeitet den Austausch samt Vor- und Nachbereitung jetzt schon zum dritten Mal ehrenamtlich – danke dafür!!!



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



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



Adickesallee 67/69, 60322 Frankfurt a. M.
www.gemeinschaftliches-wohnen.de



INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN

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

ALLE ORGANISATOR*INNEN SIND AKTIV IM:



www.netzwerk-immovielien.de

IMPRESSUM

Herausgeber*innen

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

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

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

Organisationsteam

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Dokumentation

Mona Gennies

Redaktion

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Fotos

Uli Herding

Berlin, im Februar 2020