



DOKUMENTATION

BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

10. NOVEMBER 2017 IN LEIPZIG



FORUM
Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung



mitbauzentrale münchen
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

netzwerk
frankfurt für
gemeinschaftliches
wohnen

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN

INHALT

1. ANLASS UND ZIEL DER VERANSTALTUNG

**WARUM EIN BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPT-
VERFAHREN? S. 3**

2. ERKENNTNISSE AUS DER AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN

**ANWENDUNG VON KONZEPTVERFAHREN IN DEN
VERSCHIEDENEN KOMMUNEN S. 6**

3. GESPRÄCHSRUNDEN

3.1 DAS RICHTIGE MAß DER ANFORDERUNGEN S. 10

3.2 AUFBAU DES VERFAHRENS S. 15

3.3 FESTSETZUNG KRITERIEN / BEWERTUNG KONZEPT S. 21

4. AUSBLICK

BEDARF GEDECKT? BEDARF GEWECKT? S. 26

5. INSPIRATIONEN

BESUCH LEIPZIGER WOHNPROJEKTE S. 29

DANKSAGUNG

IMPRESSUM

1. ANLASS UND ZIEL DER VERANSTALTUNG

WARUM EIN BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN?

BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG IN DAS THEMA DURCH:

Jörn Luft (Montag Stiftung Urbane Räume)

Heike Will (Amtsleiterin Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig)

KEYNOTE DURCH:

Josef Bura (1. Vorsitzender FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung)

Konzeptverfahren zum Verkauf oder zur Überlassung von Grundstücken anhand von Erbbaurechten an kooperative Wohnprojekte (Baugemeinschaften) setzen sich sukzessive deutschlandweit durch. Im Wettbewerb um Liegenschaft und Baurecht stehen somit immer öfter Konzepte und Ideen (und damit Projektqualität) statt Höchstpreisgebote. Jährlich steigen neue Städte in die Konzeptverfahren ein oder Städte modifizieren ihre bestehenden Verfahren, um ihre wohnungspolitischen Ziele oder die beste Lösung für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien zu erreichen und zivilgesellschaftlichen und sozialen AkteurInnen eine Chance zur Baulandentwicklung zu geben. Viele beschäftigen sich mit der Frage, wie mit dem, vielerorts knappen, kommunalen Boden umgegangen werden sollte. Und auch einige Interessenverbände fordern in diesem Zusammenhang die Vergabe nach Konzeptqualität (z.B. AKH und Hessischer Städtetag).

„Die Konzeptverfahren sind der richtige Weg“;

da sind sich auch VertreterInnen von Beratungsorganisationen aus Frankfurt am Main, Leipzig und München einig und haben sich zusammengefunden, um einen bundesweiten Austausch zu Konzeptverfahren anzustoßen. Anlass gab die derzeitige Konzeptverfahrenssituation, in der Städte ihre Konzeptverfahren überwiegend im Alleingang entwickeln, obwohl sich viele von ihnen mit den gleichen Fragestellungen zum Verfahren beschäftigen.

Daher gibt es aktuell so viele Konzeptverfahren, wie es Anwenderstädte des Verfahrens in Deutschland gibt.

Als erster Schritt des bundesweiten Austauschs fand am 10. November 2017 ein Workshop zu Konzeptverfahren für kooperative Wohnprojekte (Baugemeinschaften) in Leipzig statt, dessen Dokumentation Ihnen hier vorliegt. Das Format gab Raum, Erfahrungen auszutauschen und gemeinsam Lösungen für Problemstellungen zu erarbeiten. Im Fokus standen *direkte Gespräche* zwischen den Verantwortlichen der Kommunen. Der interne Kreis ermöglichte es, sich auch zu trauen, Probleme und Schwierigkeiten anzusprechen. Langfristiges Ziel des Austausches ist es, dass die Städte voneinander lernen, die richtigen AnsprechpartnerInnen kennen und so die eigene Praxis vor Ort verbessern können. Über 40 Personen aus 14 Städten partizipierten am Austausch – ein erster großer Erfolg!

Zur Vorbereitung des Workshops führten die OrganisatorInnen eine Befragung zum Praxiseinsatz der Konzeptverfahren in den teilnehmenden Städten durch. Einzelne Ergebnisse der ersten Auswertung der Fragebögen sind als erklärende Grafiken in die Dokumentation eingefügt.

Viele Bewegungen in dieselbe Richtung

Der bundesweite Austausch Konzeptverfahren steht im engen Zusammenhang mit anderen Bewegungen und Netzwerken, die eine gemeinwohlorientierte Immobi-

lienentwicklung fordern. Im November 2016 fand auf Einladung der Montag Stiftung Urbane Räume ebenfalls in Leipzig der Konvent „Immobilien für viele – Gemeinwohl gemeinsam gestalten“ statt, der erstmals MitdenkerInnen aus der öffentlichen Hand, aus Banken, aus Wohnungsbau- und Baugesellschaften, aus Kommunen und natürlich aus Immobilienprojekten (engagiert und solidarisch entwickelte Immobilien für viele und das Gemeinwohl) zusammenbrachte. In der Vorbereitung des Konvents entwickelten die PartnerInnen und Mitdenkenden des Konvents fünf Forderungen für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung. Aus der Forderung „*Mehr Boden!*“ und der damit verbundenen Idee der Konzeptverfahren entstand der gemeinschaftliche Plan eines bundesweiten Austauschs. Alle OrganisatorInnen und UnterstützerInnen des Austauschs sind in dem aus dem Konvent entstandenen „Netzwerk Immobilien“ aktiv.

Auch die Bundesvereinigung „FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“, die den Austausch Konzeptverfahren bei der Öffentlichkeitsarbeit unterstützt, beschäftigt sich schon lange mit dem Thema Konzeptverfahren. Das FORUM ist ein überregionaler Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an selbst organisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. In einer Studie hat

das FORUM 2016 die Konzeptverfahren der Städte Tübingen, Hamburg, München und Berlin en detail untersucht (s. *Link*). Im Rahmen des durch das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend geförderten Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ werden bis 2019 außerdem bundesweit 29 Projekte gefördert, die zeigen, wie gemeinschaftliches Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen geöffnet und zugleich ein Beitrag zum Zusammenhalt im Wohnumfeld geleistet werden kann. Projekte wie diese profitieren stark von einer Vergabe nach anderen Kriterien als dem Höchstpreis.

Warum Leipzig?

Nachdem in Leipzig vor einigen Jahren noch die Schrumpfung zu innovativen Entwicklungen im Immobilienmarkt geführt hat, steht die Kommune heute vor neuen Herausforderungen. In den Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik, die auf diese Herausforderungen reagieren sollen, wird unter anderem das Konzeptverfahren als Werkzeug genannt. Die Stadt Leipzig hat dabei, auch verbunden mit dem Erbbaurecht, erste Erfahrungen gesammelt, die sie gerne beim Austausch teilt. Leipzig hofft aber auch von Erfahrungen der Städte zu profitieren, die in ihrer Entwicklung schon weiter sind.

LINKS:

Forderung nach Konzeptverfahren aus Hessen: https://www.akh.de/fileadmin/download/Vergabe_und_Wettbewerbe/Vergabe_%C3%B6ffentlicher_Grundst%C3%B6cke_nach_Konzeptquali%C3%A4t/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf

Netzwerk Immobilien: <http://www.netzwerk-immobilien.de/>

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

Studie von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. zu Konzeptverfahren in Tübingen, Hamburg, München und Berlin: http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf

Leitlinien und Strategien der Leipziger Wohnungspolitik: https://www.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/Wohnungspolitisches_Konzept.pdf



2. ERKENNTNISSE AUS DER AUSWERTUNG DER FRAGEBÖGEN

ANWENDUNG VON KONZEPTVERFAHREN IN DEN VERSCHIEDENEN KOMMUNEN

PRÄSENTIERT DURCH:

Natalie Schaller (mitbauzentrale münchen i.A. Stadt München)

Die vorbereitende Befragung der Kommunen ergab einige interessante Erkenntnisse, die für die weitere Diskussion und den Austausch unter den Städten von Bedeutung sind und die hier zusammengefasst werden.

Varianten der Konzeptverfahren

Das Konzeptverfahren lässt sich nach zwei generellen Unterschieden kategorisieren: die Vergabe nach Festpreis und die Vergabe nach Bestgebot. Je nachdem zu welcher

der beiden Gruppen das Verfahren zugeordnet wird, ist nur die Qualität des Konzeptes, oder die Qualität und der Preis entscheidend dafür, wer den Zuschlag erhält.

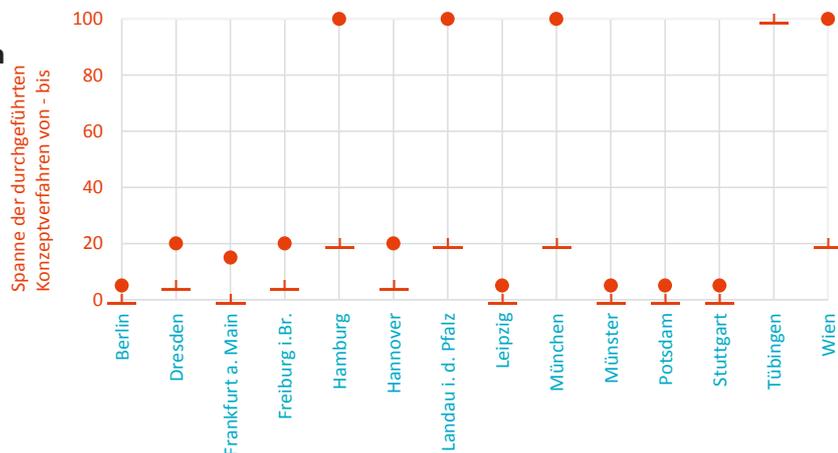


Erfahrungen

Die Verbreitung des Konzeptverfahrens hat in den letzten Jahren zugenommen. 11 der 14 befragten Städte setzen das Verfahren erst seit 2010 ein. Die Kommunen mit den meisten Erfahrungen sind Hamburg,

München, Landau in der Pfalz und Wien mit 20 bis 100 und Spitzenreiter Tübingen mit über 100 Ausschreibungen im Konzeptverfahren.

Anzahl durchgeführter Konzeptverfahren von ... bis ...
(bis 5, bis 20, bis 100, über 100)



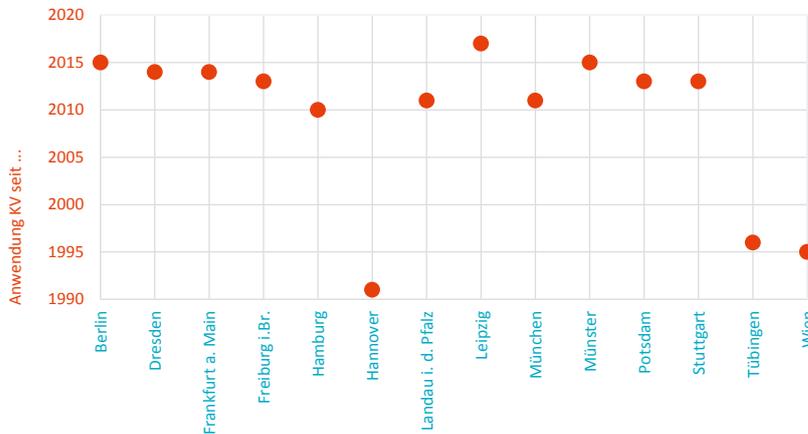
Unterschiede in der Anwendung

In allen teilnehmenden Kommunen werden Grundstücke speziell für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Nur in einer Stadt wird das gleiche Verfahren für alle Ausschreibungen verwendet. Kaum eine Kommune schreibt alle Grundstücke im Konzeptverfahren aus.

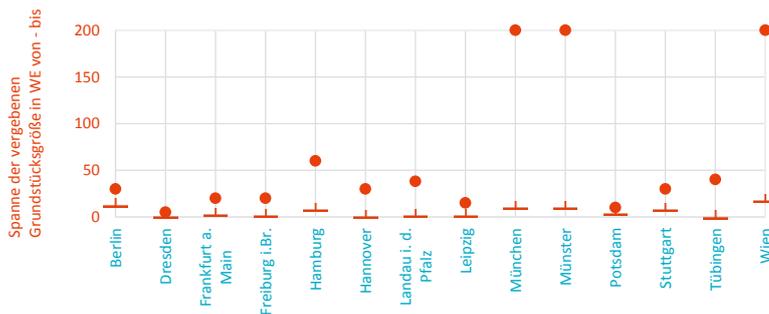
Bei den Grundstücken handelt es sich in der Regel entweder um kleinparzellige Einzel- oder Restgrundstücke für ca. bis 20 Wohneinheiten oder um größere Siedlungs- und Entwicklungsgebiete. Beispielsweise in Hamburg und Tübingen

werden im Rahmen von städtebaulichen Verträge Grundstücke gesichert, welche durch die Kommunen an Baugemeinschaften vergeben werden. In einigen Kommunen (u.a. Tübingen und Landau) wird Baurecht nur noch auf städtischen Flächen geschaffen. Für die Verwertung können private GrundstückseigentümerInnen somit nur noch an die Kommune zu fairen Preisen veräußern. Die Art der Grundstücksverwertung ist zum großen Teil je nach Ausschreibung unterschiedlich.

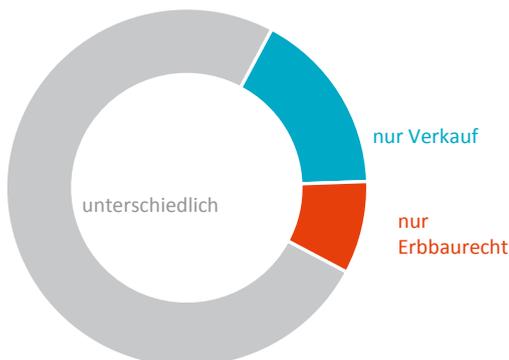
Einsatz des Konzeptverfahrens seit ...



Größe der im Konzeptverfahren vergebenen Grundstücke von ... bis ... Wohneinheiten (WE)



Art der Grundstücksverwertung



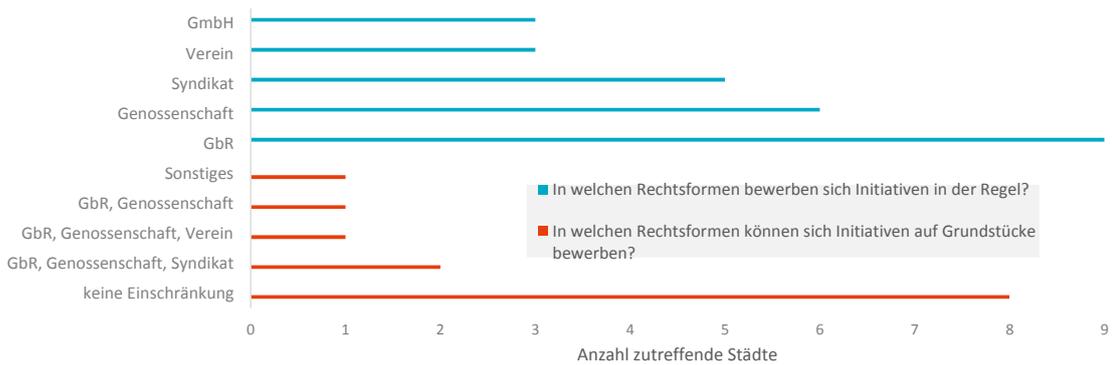
Gesamtzahl der Nennungen: 12

Anforderungen an Gruppen

In den wenigsten Kommunen gibt es eine Einschränkung bezüglich der Rechtsform, in der sich die Gruppen bewerben können. Lediglich in München und Berlin werden Grundstücke nur für bestimmte Rechtsformen ausgeschrieben (München: ein Konzeptverfahren [KV] nur für GbR und ein KV nur für Genossenschaften / Berlin:

ein KV ohne Einschränkung der Rechtsform, ein KV nur für Genossenschaften). Kooperationen mit Genossenschaften und Bauträgern sowie Kleininvestoren wurden nicht abgefragt. Die unterschiedlichen Möglichkeiten in den einzelnen Kommunen zu Kooperationen je nach Konzept sind aber ebenfalls interessant.

Bewerbungsberechtigte (in Rot) und teilnehmende Rechtsformen (in Blau)





3. GESPRÄCHSRUNDEN

Der Austausch unter den Kommunen fand in drei parallellaufenden Gesprächsrunden zu den Themen „Das richtige Maß der Anforderungen“, „Aufbau des Verfahrens“ und „Festsetzung Kriterien/Bewertung

Konzept“ statt. Nach der ersten Runde gab es die Möglichkeit, die Gesprächsrunde zu wechseln und zu einem anderen Themenbereich zu diskutieren.

3.1 DAS RICHTIGE MAß DER ANFORDERUNGEN

MODERIERT DURCH:

Jörn Luft (Montag Stiftung Urbane Räume)

Natalie Schaller (mitbauzentrale münchen i.A. Stadt München)

KURZ + KNAPP

> **Weniger ist mehr.** - Geringere Anforderungen an die Gruppen und einige wesentliche, klar formulierte Zielstellungen erhöhen die Kreativität der Projekte.

> **Quartiersbezug ist wichtig.** - Unter Betrachtung des Gesamtquartiers sollten für jedes Baufeld Schwerpunkte gesetzt werden. So können die vielen städtischen Anforderungen auf unterschiedliche Gruppen und Akteure im Quartier verteilt werden. Quartiersbezogene Schwerpunkte müssen in der Ausschreibung Berücksichtigung finden. Eine Art Baukastensystem oder Kriterien-Set ermöglicht es, eine einfache Anpassung vorzunehmen.

> **Gemeinsam Qualität erarbeiten.** - Gestaltungsgremien und Anhandgabeverfahren können die Qualität eines Projekts sichern, ohne die Gruppen mit zu hohen Vorleistungen zu belasten.

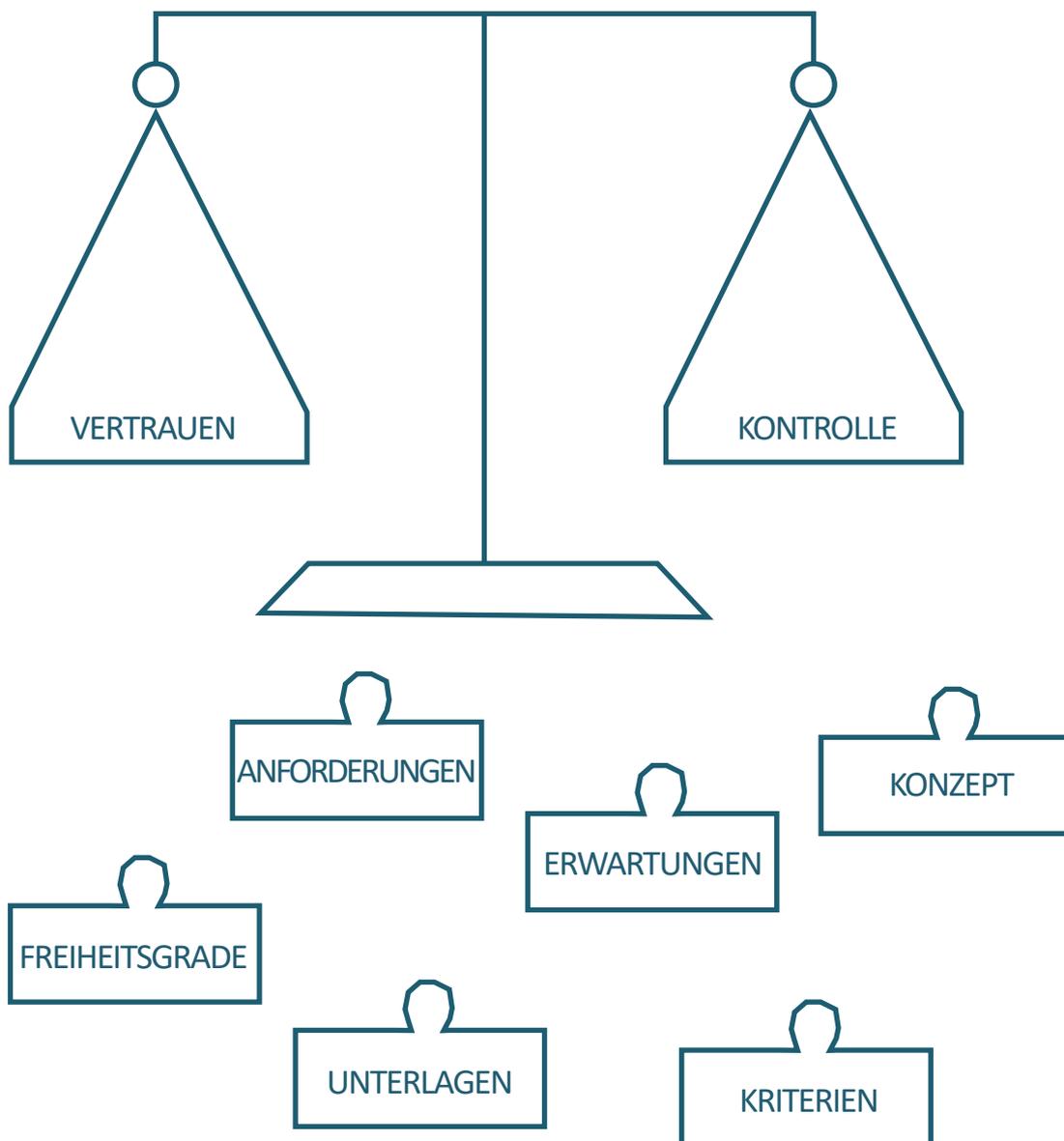
> **Über Geld nachdenken ist wichtig.** - Ein Finanzierungsnachweis bei der Bewerbung trägt dazu bei, dass die Gruppen sich im Vorfeld der Bewerbung mit der Finanzierung und Finanzierbarkeit auseinandersetzen. Er stellt keine abschließende Sicherheit für die Stadt dar, da Banken diese, für sie unverbindlichen Nachweise, auch für sehr wage Konzeptdaten ausstellen.

> **ExpertInnen in der eigenen Stadt** - Immer größere Aufforderungen an die Projekte bedürfen zunehmend professioneller Betreuung und Begleitung. Eine Investition zur Stärkung lokaler Kompetenzen ist dann sinnvoll, wenn es nicht genügend ExpertInnen mit ausreichender Qualifikation in der Stadt gibt.

Freiheitsgrad und Sicherheitsbedürfnis – Vertrauen und Kontrolle

Mit der Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften sind in der Regel Erwartungen der Kommunen verbunden. Welchen Beitrag sollen diese Gruppen für das Quartier oder die Stadtgesellschaft leisten? Von bezahlbarem Wohnraum für Geringverdienende, bis zu Integration von Gruppen mit besonderem Bedarf, spektakulärer Architektur, Angeboten fürs Quartier, Energieoptimierung, Mobilitätskonzepten etc. Demgegenüber stehen Gruppen mit ihren eigenen Konzepten und Ideen. Was ist das richtige Maß zwischen Vertrauen, dass die Gruppen das Richtige

tun und dem Sicherheitsbedürfnis der Kommune, zu steuern und zu kontrollieren? Was legt die Kommune auf die Waagschale damit eine Balance entsteht? Und ab wann werden Gruppen, für die das gemeinschaftliche Planen und Bauen an sich häufig schon eine Herausforderung darstellt, mit Erwartungen überfrachtet? Zu diesen Fragen diskutierten die Teilnehmenden in Gesprächsrunde 1, die sich außerdem mit der Umfänglichkeit an einzureichenden Bewerbungsunterlagen und dem daraus resultierenden Aufwand für die Gruppen befasste.



Konkurrenz und Grundstücksmarkt

Die Anforderungen, die die Kommunen an Gruppen stellen, sind sehr unterschiedlich: Von einigen wenigen Anforderungen in Landau in der Pfalz bis hin zu einer großen Bandbreite an Anforderungen in München, Stuttgart oder Berlin. Im Austausch wurde ein zentraler Zusammenhang beim Umfang der Anforderungen offensichtlich. Bei steigendem Druck auf dem Grundstücksmarkt (einhergehend mit steigender Gruppenkonkurrenz), steigt der Druck auf die Politik, die Grundstücksreservierung für Baugemeinschaften zu legitimieren. Dieser Druck wirkt in Form erhöhter Anforderungen an die Gruppen weitergegeben. Es scheint sich um eine Entwicklung zu handeln, an deren Ende derzeit Städte stehen, in denen der Grundstücksmarkt extrem angespannt ist und wo es zunehmend heißt: „die Gruppe, welche am meisten leistet, soll das Grundstück erhalten“. Aber kann es ein immer schneller, höher und weiter geben? Wann ist das Ende erreicht? Sicher ist, steigende Anforderungen machen das Projekt auch maximal teuer (s. dazu *Interview Merk, S.14*).

Freiheiten

Es gibt viele erfolgreiche gemeinschaftliche Wohnprojekte mit einem hohen Investitionsgrad, an die keine Anforderungen gestellt wurden. Die Gruppen haben sich ihre Ziele und Schwerpunkte selbst gesetzt und somit einen Mehrwert nicht nur für sich, sondern auch für die Stadtgesellschaft geschaffen. Inwieweit kann man diesen Mehrwert verordnen, steuern oder vorgeben? Mit steigenden bzw. detaillierteren Anforderungen geht die Kreativität der Gruppen und damit das Innovationspotenzial verloren, da war sich die Gesprächsgruppe mehrheitlich einig. Daher sollten sich die Städte auf wesentliche Zielstellungen konzentrieren, damit die Anforderungen reduziert werden. In Leipzig ist beispielsweise „kostengünstiges Wohnen“ oberstes Ziel. Bei großer konzeptioneller Freiheit der Gruppen, ist

es eine Herausforderung, zu bewerten, welches Konzept „mehr wert“ ist. Die Runde war sich überwiegend einig, dass nur ein Gremium freie Konzepte bewerten kann.

Anforderung in der Bewerbung – Anforderung an Professionalität?!

Die Bewerbung sollte möglichst niederschwellig sein und für die Gruppen möglichst geringe Kosten durch Vorleistungen verursachen (in manchen Verfahren entstehen verfahrensbedingt Planungsvorleistungen bis zu einer Höhe von 40.000 Euro). Von kompletten Planungen in der Bewerbungsphase sollte die Kommune absehen. Frankfurt, Hannover und Leipzig fordern keine fertigen Architekturentwürfe, sondern Skizzen zum Nutzungskonzept bzw. Raumprogramm. Durch Gestaltungsgremien, wie sie beispielsweise in München angewendet werden, können architektonische Qualitäten gesichert werden, ohne bereits in der Bewerbung Planung zu verlangen. Dort muss sich jedes Bauvorhaben (nicht nur Wohnprojekte) vor Einreichung des Bauantrags vorstellen. Das Gremium besteht aus Bezirksausschussmitgliedern, Verwaltung und externen PlanerInnen (GewinnerInnen des städtebaulichen Wettbewerbs, VerfasserInnen des Gestaltungsleitfadens und anderen PlanerInnen).

Hamburg verfolgt eine andere Strategie und setzt auf das Anhandgabeverfahren. Projekt, Intermediär und Stadt konkretisieren und stimmen das Projekt und seine Konzeptangebote aus der Bewerbung bis zum Grundstückskauf in einem gemeinsamen, ein- bis zweijährigen Prozess ab.

Weitere Anforderungen an die Gruppe ergeben sich bei der Finanzierung. Ein Finanzierungsnachweis zur Bewerbung stellt keine Sicherheit für die Stadt dar, da zu diesem Zeitpunkt zu viele Faktoren des Projekts zu unpräzise sind. Er kann aber dazu dienen, dass die Gruppen sich im Vorfeld der Bewerbung mit Finanzierung und Finanzierbarkeit auseinandersetzen.

Geforderte Unterlagen (mehrere Antworten möglich):

Bewerbungsbogen Formular	6
Finanzierungsnachweis/Konzept	6/3
Konzept der Gruppe	12
Planung/Planskizzen	7/2
Nachweis Experten	8



Die Gruppe im Quartier

Insgesamt wurden sehr positive Erfahrungen mit Gruppen in Quartieren gemacht. Die grundsätzlichen Erwartungen wie eine Belebung und Vielfalt eines Quartiers, die Steigerung der Attraktivität und die Stabilisierung wurden unabhängig von den jeweiligen Konzepten der Gruppen erfüllt. Es entstehen mehrheitlich gute Nachbarschaften, welche sich positiv auf das Quartier aus- und in das Quartier hineinwirken. Im Umkehrschluss heißt das, dass die Gruppen die wesentlichen Zielsetzungen erfüllen und alle weiteren Anforderungen gegebenenfalls nur auf Grund des steigenden Drucks auf den Grundstücksmarkt hinzukommen. Damit die Stadt die Gruppen nicht überlastet, müsste sie die Anforderungen auf unterschiedliche Gruppen und Akteure eines Quartiers verteilen. In der Ausschreibung sollten diese quartiersbezogenen Schwerpunkte Berücksichtigung finden. Die Stadt sollte sich im Vorfeld der Ausschreibung mit dem Quartier und den grundstücksbezogenen Schwerpunkten innerhalb eines Quartierszusammenhangs auseinandersetzen, um eine darauf zugeschnittenen Ausschreibung zu entwickeln. Eine Art Baukastensystem, bei dem Kriterien zu- oder weggeschaltet werden können, ermöglicht es der Stadt eine einfache Anpassung der Ausschreibung vorzunehmen, da sie auf festgelegte Bausteine zurückgreifen kann. Tübingen geht in Sachen Quartiersbezug noch weiter: Dort wird ein Projekt nicht singulär, sondern im Gesamtkonzept der Bewerbungen betrachtet. Es wird bewertet, welchen Bei-

trag das einzelne Projekt zur Qualität und Vielfalt des gesamten Quartiers leistet. So kann es sein, dass nicht das beste Konzept, sondern das am besten passende den Zuschlag erhält.

Zielsetzung der Kommunen

Häufig sind die Zielsetzungen der Kommunen schwammig formuliert (z.B. „Ausstrahlung in das Quartier“) und es werden Begriffe verwendet, bei denen den Gruppen nicht klar ist, welche Erwartung die Kommune an sie stellt. Neben der Reduzierung von Anforderungen auf Kernaspekte, ist die Konkretisierung der Zielsetzungen für beide Seiten von Bedeutung. Sie erleichtert Gruppen die Bewerbung und der Stadt die Bewertung von Konzepten.

Gruppe

Um das Thema Gruppe gab es eine intensive Diskussion, die es lohnen würde zu vertiefen. Die Frage, was eine Gruppe ist und wie man genau sicherstellt, ob sich tatsächlich eine Gruppe und nicht ein verkappter Investor bewirbt, wurde viel diskutiert. Einige Städte setzen auf eine persönliche Vorstellung der Gruppe und eine hohe Mitgliederanzahl (Stabilität der Gruppe), sowie abgeschlossenen Verträge und Mitgliedschaften. Dennoch bleiben viele Fragen offen: Sollte es eine Selbstnutzungsverpflichtung in Wohnprojekten geben oder stellen gerade KleinanlegerIn-

nen oder private InvestorInnen als Gruppenmitglieder, die in Mietwohnungsbau investieren (s. Tübingen) Chance und Bereicherung dar? Und inwieweit handelt es sich hierbei dann noch um ein selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnprojekt?

ExpertInnen

Ebenfalls nur andiskutiert wurde die Rolle von ExpertInnen, Baubetreuung oder Projektsteuerung, die viele Städte bereits mit der Bewerbung fordern. Nachdem es

kein einheitliches Leistungsbild für diese Berufsgruppen gibt, müsste die Stadt die Anforderungen festlegen. Die Bandbreite reicht hier von ausreichend nachzuweisender Erfahrung bis hin zu einer Qualitätsprüfung oder Verpflichtung zur Eintragung in die Makler- und Bauträgerverordnung. In vielen Städten, in denen die Erfahrung mit Wohnprojekten noch gering ist, gibt es keine bzw. wenige ExpertInnen mit ausreichender Qualifikation. Hier ist Investition zur Stärkung lokaler Kompetenzen notwendig, damit der Markt nicht von ortsfremden AkteurInnen dominiert wird.

Exkurs - Kostengünstiges Wohnen im Konzeptverfahren:

Viele Städte setzen auf Wohnprojekte zur Sicherung langfristig kostengünstigen Wohnraums. Steigende Anforderungen und Erwartungen an Gruppen führen aber eher zu einer Preissteigerung in den Projekten, als zur Förderung kostengünstigen Wohnens. Leipzig hat als Hauptkriterium die Anforderung an kostengünstiges Wohnen gestellt. Für dieses Kriterium vergibt die Stadt die meisten Punkte in der Bewertung. Eine Überprüfung dieses Kriteriums in der frühen Projektphase ist nur schwer möglich, deshalb hat Leipzig einen einheitlichen Berechnungsbogen entwickelt. Das erste Verfahren wird zeigen, ob und inwieweit dieser Ansatz die Entstehung von kostengünstigem Wohnraum befördert.

LINKS:

Interview mit der Münchner Stadtbaurätin Elisabeth Merk in der Zeitschrift Wohnen (Genossenschaftszeitschrift der Schweiz Mai 2017) „Wir können Genossenschaften nicht alles aufs Auge drücken“: <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/interview/wir-koennen-den-genossenschaften-nicht-alles-aufs-auge-druecken.html>



3.2 AUFBAU DES VERFAHRENS

MODERIERT DURCH:

Rolf Novy-Huy (Geschäftsführer Stiftung trias)

Jens Gerhardt (Netzwerk Leipziger Freiheit i.A. der Stadt Leipzig)

KURZ + KNAPP

> **Frankfurter Weg** - Aufwandsreduzierung in der Bewerbungsphase durch stufenweises Verfahren (1) Bauvoranfrage zum zu vergebenden Grundstück durch die Stadtverwaltung (bzw. das betraute Planungsbüro) (2) Ausschreibung der Grundstücke an gemeinschaftliche Wohninitiativen mit wenigen Anforderungen auf Basis der Bauvoranfrage (3) Qualifizierung des Konzepts mit Bauantrag bzw. Finanzierungszusage durch die erstplatzierte Wohninitiative nach der Vergabeentscheidung (Anhandgabephase).

> **Keine europaweite Ausschreibung nötig.** - Grundstücke, die im Rahmen eines Konzeptverfahrens für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden, müssen i.R. nicht europaweit ausgeschrieben werden (keine Baukonzessionen, erforderlicher Schwellwert 5 Mio. €).

> **Konzeptvergabeverfahren** - Beim Konzeptverfahren werden weder VOB-Bauleistungen noch VOF-Dienstleistungen vergeben (Vergaberecht). Konzeptverfahren sind ein neben der inhaltlichen Sicherung der Grundstücksentwicklung ein Instrument der Grundstücksveräußerung.

> **Reduzierter Festpreis ist legitim.** - In Konzeptverfahren für Baugemeinschaften, deren Konzepte über das reine, selbstgenutzte Wohnen hinausgehen, ist es rechtens und empfiehlt es sich, mit reduzierten Festpreisen für die Grundstücke zu arbeiten. Da sie bei der Veräußerung (Verkauf) oder Vergabe (Erbbaurecht) mit Auflagen wie der Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum belastet sind.

> **Private Grundstücke nach Konzept vergeben.** - Mit viel Erfahrung ist auch die Einbindung Privater in Konzeptverfahren möglich (Bsp. Tübingen).

> **Keine Angst vor Klagen** - Je breiter die Jury aufgestellt ist, die das Konzept beurteilt, umso weniger wird die Wettbewerbsentscheidung angegriffen.

> **Mehr Zeit bis zum Vertragsabschluss** - Die zwölfmonatige Gültigkeit des Verkehrswertgutachtens kann durch den Abschluss eines Vorvertrages (mit Auflagen) ohne eine Grundstücksneubewertung verlängert werden, um die Zeit für Ausschreibung, Entscheidungsfindung und Vertragsabschluss zu erweitern, ohne den Kaufpreis erhöhen zu müssen.

Aufbau des Verfahrens

Das Konzeptverfahren ist ein ideales Instrument, um die Zielsetzungen der Kommunen mit geeigneten Partnern zusammenzubringen. Sie ist aber auch zeitaufwändig und benötigt einen längeren Vorlauf. Diese Gesprächsrunde beschäftigte sich mit den Verfahrensstufen und der -dauer. Wie kann der Aufwand für die Verwaltung im verträglichen Rahmen bleiben und wie

kann man gleichzeitig den Anforderungen an eine zielgruppengerechte Ausschreibung, Bewertung und Betreuung der Gruppen gerecht werden? Neben diesen Fragen wurde über den Zeitpunkt und die Art der Grundstücksbewertungen, die Preisfindung sowie Möglichkeiten zur Subventionierung von Grundstücken diskutiert.

Phasen der Konzeptverfahren in den Städten

1. Registrierung					●									
2. Vorkündigung			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3. Interessenbekundung					●						●	●		
4. Abfrage v. Grundanforderungen	●			●	●		●		●	●	●	●		
5. Bewerbung	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6. Vorprüfung der Bewerbungen	●		●	●	●	●	●		●		●	●	●	
7. Bewertung der Bewerbungen	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8. Vergabeentscheidung	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
9. Anhandgabe/ Option	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Berlin	Dresden	Frankfurt a. Main	Freiburg i.Br.	Hamburg	Hannover	Landau i. d. Pfalz	Leipzig	München	Münster	Potsdam	Stuttgart	Tübingen	Wien

Stufenweise Anforderungen im Verfahren

Los geht es mit der Bewerbungsphase. Als interessanter Ansatz zur Aufwandsreduzierung kristallisierte sich der dreiphasige Frankfurter Weg des Konzeptverfahrens heraus:

(1) Die Stadtverwaltung (bzw. das beauftragte Planungsbüro) stellt eine Bauvoranfrage zum zu vergebenden Grundstück mit dem Ziel, die maximale, genehmigungsfähige Kubatur sowie weitere Vorgaben für das Vorhaben abzustecken (Amt für Wohnungswesen in Kooperation mit der Bauaufsicht).

(2) Die Grundstücke werden für gemeinschaftliche Wohninitiativen ausgeschrieben. Eigentümergemeinschaften sind derzeit aus politischen Gründen nicht

erwünscht. Die Initiativen beschreiben ihre Konzepte textlich. Inhaltliche Kriterien und Umfang sind vorgegeben. Das Raumprogramm/Nutzungskonzept legen sie in Skizzenform vor. Für die bislang noch relativ kleinen Projekte sind daher nicht zwingend FachplanerInnen zu beauftragen, was den Kostenaufwand auf einem vergleichsweise geringen Niveau hält. In der Bewerbung sind aber Fach-/KooperationspartnerInnen zu benennen und ein Finanzkonzept ist nachzuweisen.

(3) Erst nach der Vergabeentscheidung wird das Konzept in der Anhandgabephase durch die erstplatzierte Wohninitiative mit Bauantrag bzw. Finanzierungszusage qualifiziert. Die Stadt sorgt dabei für Qualitätssicherung und achtet

u.a. auf das Umsetzen der Konzeptinhalte. Bei erheblichen Mängeln könnte per Beiratsbeschluss die zweitplatzierte Gruppe nachrücken.

Vergaberecht im Kontext der Konzeptverfahren

Eine Unsicherheit in der Ausschreibung stellt für viele Städte das sogenannte Müllerurteil des EuGH zur europaweiten Ausschreibung dar, da sie hieraus das Erfordernis einer europaweiten Ausschreibung im Konzept ableiten. Nach mehrheitlicher Auffassung der Teilnehmenden sind Grundstücke, die im Rahmen eines Konzeptverfahrens für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden, aus zwei Gründen nicht europaweit auszuschreiben:

(1) Es werden keine Baukonzessionen ausgeschrieben, sofern die Ausschreibung nicht konkrete Bauaufgaben, wie das Errichten einer Tiefgarage, beinhaltet.

(2) Der für eine europaweite Ausschreibung erforderliche Schwellenwert liegt bei 5 Mio. Euro und sollte, bezogen auf den Grundstückswert, nur in Ausnahmefälle erreicht werden. Bauleistungen soll-

ten wie o.g. nicht Inhalt der Ausschreibung sein. Die Gesprächsrunde wünscht sich die Erarbeitung einer juristischen Bundesstudie zu dem Thema mit einem Vertiefungskapitel zur Anwendbarkeit in den 16 Bundesländern.

Konzeptvergabeverfahren

Die Befürchtungen rund um die europaweiten Ausschreibungen lassen die Frage auftauchen, ob Konzeptverfahren überhaupt im engeren Sinne Vergaben darstellen. Die Teilnehmenden der Gesprächsrunde waren sich mehrheitlich einig: nein. Mit Verweis auf das Vergaberecht werden weder VOB-Bauleistungen noch VOF-Dienstleistungen vergeben. Konzeptverfahren sind, neben der inhaltlichen Sicherung der Grundstücksentwicklung, ein Instrument der Grundstücksveräußerung. Diese gebotene Distanzierung zum Vergaberecht sollte sich auch in der Begrifflichkeit widerspiegeln und die Städte vom Wort „Konzeptvergabe“ abrücken. Vermutlich können so Bedenken zur Rechtssicherheit der Konzeptverfahren reduziert werden. Diese Distanzierung könnte auch Inhalt der o.g. Rechtsstudie zur europaweiten Ausschreibung sein.

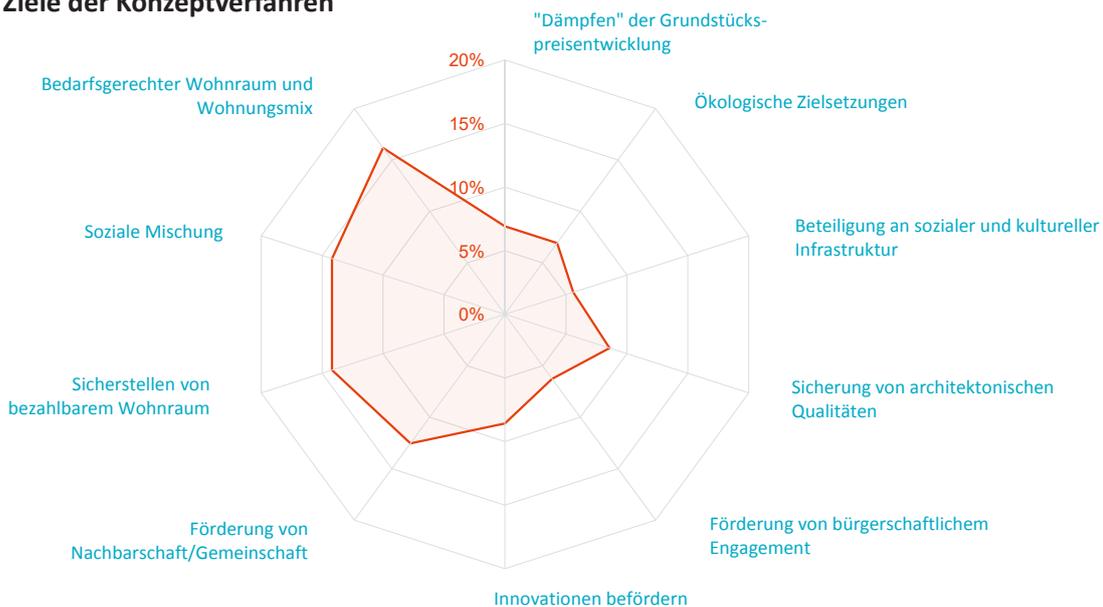


Reduzierter Festpreis

Eine wichtige Rolle bei der Ausschreibung von Grundstücken spielt der Preis. Die Gemeindeverordnungen vieler Bundesländer enthalten Paragraphen, nach denen die Kommunen *in der Regel* Grundstücke nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert veräußern dürfen. Konzeptverfahren für gemeinschaftliche Wohn-

projekte weichen erfahrungsgemäß oft vom Regelfall ab. Die Städte verfolgen mit der Ausschreibung wohnungspolitische Ziele. Laut Fragebogenauswertung stehen das Schaffen bezahlbaren Wohnraums, eine soziale Mischung und ein bedarfsgerechter Wohnraum bzw. ein Wohnungsmix als Zielstellungen im Vordergrund.

Ziele der Konzeptverfahren



Die Kommunen machen diese Zielstellungen als Anforderungen bzw. Kriterien in den Konzeptverfahren geltend. Es erfolgt somit eine Veräußerung (Verkauf) oder Vergabe (Erbbaurecht) von Grundstücken, die mit Auflagen belastet sind. Anschaulich festmachen lässt sich dies am Beispiel des sozialen Wohnungsbaus. Verpflichten sich Wohnprojekte in ihren Konzepten zu einer Belegungsbindung, reduziert dies aus immobilienwirtschaftlicher Sicht die Verwertbarkeit des Grundstückes bzw. des Bauprojektes. Diese Abschläge sind vom unbelasteten Grundstückswert abzuziehen. Reduzierte Festpreise sollten auch in anderen Fällen zur Anwendung kommen, wenn die (Selbst)verpflichtungen der Initiativen die Grundstücksverwertbarkeit einschränken. Hierzu gehören ergänzend zur Belegungsbindung u.a. die Verpflichtung

- (1) zu gedeckelten Baukosten und bezahlbaren Mieten,
 - (2) zur Aufnahme von Personengruppen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben,
 - (3) zu ökologischen Standards (z.B. Verbau von nachwachsenden Rohstoffen), welche nicht durch (Energie-)Einsparungen refinanziert werden sowie
 - (4) zu Angeboten an das Quartier, die nicht durch Einnahmen refinanziert werden, z.B. Wegerechte, Funktionen und Räumlichkeiten, die die Quartiersöffentlichkeit nutzen kann.
- Des Weiteren muss auch die gutachterliche Verkehrswertermittlung in viele Gemeindeordnungen nur in der Regel angewendet werden. Diesen *Auslegungsspiel-*

raum nutzen beispielsweise die Städte Freiburg und Tübingen. Hier wird im Quartiersrat der Grundstückswert in Abhängigkeit davon bestimmt, was das Baugemeinschaftsprojekt auf der Fläche zur Quartiersentwicklung beiträgt. Um das Ziel des Konzeptverfahrens zu erreichen, mischgenutzte, bezahlbare Wohnprojekte mit einem hohen Mehrwert für das Quartier zu generieren, sind Grundstücksnachlässe legitim. Hohe Grundstückskosten führen zwangsläufig zu Abschlägen in den sozialen und ökologischen Qualitäten der Konzepte, da auch Wohnprojekte wirtschaftlich aufgestellt sein müssen. Verlierer sind hierbei auch die Quartiere. Da der Verkehrswert in angespannten Wachstumsmärkten die Grundstücksspekulation widerspiegelt, ist zu hinterfragen, ob die geläufige, gutachterliche Verkehrswertermittlung das geeignete Verfahren zur Ermittlung der Werte dieser Grundstücke ist. Daher sollten Kommunen in Konzeptverfahren für Wohnprojekte, deren Konzept über das reine, selbstgenutzte Wohnen hinausgehen, mit reduzierten Festpreisen für Grundstücke arbeiten.

Sicherung des Grundstückspreises

Ähnlich den Aussagen zum Festpreis geben viele Gemeindeordnungen vor, über welchen Zeitraum ein Verkehrswertgutachten Gültigkeit hat. Diese Zeit (zumeist 12 Monate) ist eine Herausforderung für Konzeptverfahren, da der Grundstückspreis (ermittelt im Verkehrswertgutachten) mit der Ausschreibung bekanntgegeben wird. Die Ausschreibung, Entscheidungsfindung und der Vertragsabschluss sind somit innerhalb eines Jahres abzuwickeln, um eine

Korrektur des Grundstückspreises und damit das mögliche Scheitern des Projekts zu vermeiden. Um diese Zeitspanne ohne eine Grundstücksneubewertung zu verlängern, schlägt Leipzig den Abschluss eines Vorvertrages (mit Auflagen) mit dem Wohnprojekt vor, der als erforderliche vertragliche Bindung dient. Die im Vorvertrag festgehaltenen Auflagen und ein Abgleich mit der Grunderwerbssteuerpflichtigkeit werden zur Zeit näher geklärt.

Transparenz der Vergabeentscheidung

Nach der Ausschreibung folgt die Vergabe. Ein Balanceakt dabei ist die öffentliche Bekanntgabe der Wettbewerbsentscheidung. Viele Informationen zur Begründung des Juryentscheids verschaffen dem Verfahren auf der einen Seite Transparenz, auf der anderen Seite geben diese Informationen den Wohnprojekten „Futter“, die sich ins Verfahren klagen wollen. Tübingen gibt Wohnprojekten deshalb nur auf Anfrage und im persönlichen Gespräch einen vertieften Einblick in die Entscheidungsfindung. Außerdem stellt die Stadt die Gewinnerkonzepte jeweils auf einer Homepage vor. Eine Erfahrung vieler Teilnehmenden war darüber hinaus, dass die Wettbewerbsentscheidung weniger angegriffen wird, wenn die Jury möglichst breit aufgestellt ist (Einbeziehung von politischen VertreterInnen, StadtteilvertreterInnen etc.). Hannover gibt der Gesprächsrunde abschließend mit auf den Weg, die Sorgen vor Klagefälle im Verfahren auf einem niedrigen Niveau zu halten. In den zahlreichen Konzeptverfahren, die Hannover seit 1991 durchgeführt hat, gab es nur einen juristischen Klagefall, der von der Stadt abgewehrt werden konnte.



Exkurs - Einbindung Privater in Konzeptverfahren:

In der Runde der befragten 14 Städte verpflichtet laut Fragebogenauswertung ausschließlich Tübingen anhand von städtebaulichen Verträgen Private dazu, bei der Entwicklung ihrer Grundstücke Konzeptverfahren einzusetzen. Ein Beispiel ist die Neubebauung eines Güterbahnhofs, der Eigentum der Aurelis Real Estate (Ausgründung der Deutschen Bahn) ist. Die Stadt Tübingen führte dort das Verfahren durch, bei dem ein Teil der Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben wurde. Eine Herausforderung stellt die Durchführung des Verfahrens nach dieser Erfahrung dar, wenn der Private zu wenig Aufgeschlossenheit für den Konzept- und Baugruppenansatz zeigt. So war der Vertragsabschluss zwischen den Baugemeinschaften, die zum Zug gekommen sind und der Aurelis ein komplizierter Vorgang für die Gruppe, da die Verträge für Baugemeinschaften untypische Regeln enthielten. Die Tübinger Akteure sind der Meinung, dass ein solcher Prozess nur gelingen kann, wenn viel Erfahrung bei der Kommune und den ProjektberaterInnen vorliegt. In Hamburg gibt es ein ähnliches Beispiel für die Zusammenarbeit der Aurelis mit der Stadt im Rahmen von Konzeptverfahren u.a. für Baugemeinschaften.

Einsatz des Konzeptverfahrens für ...

städtische Grundstücke zur Vergabe an Investoren		●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
städtische Grundstücke zur Vergabe an Baugruppen		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
alle städtischen Grundstücke für jede Form von Grundstücksvergabe	●													
private Grundstücke, Verpflichtung bei städtebaulichen Verträgen											●			
Sonstige	●													●
	Berlin	Dresden	Frankfurt a. Main	Freiburg i.Br.	Hamburg	Hannover	Landau i. d. Pfalz	Leipzig	München	Münster	Potsdam	Stuttgart	Tübingen	Wien



3.3 FESTSETZUNG KRITERIEN / BEWERTUNG KONZEPT

MODERIERT DURCH:

Birgit Kasper (Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.)

Dr. Josef Bura (FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung)

KURZ + KNAPP

> **Freiheit führt zu Kreativität.** - Ein Freitext(teil) in der Bewerbung hilft dabei, die Kreativität und den Neuigkeitsgehalt von Projekten einschätzen zu können.

> **Am Ende hilft das Los.** - Sofern nach sorgfältiger Abwägung kein eindeutiger Sieger feststellbar ist: besser losen, als sich durch eine Auswahlentscheidung anfechtbar machen.

> **Dreidimensionale Bewertung** - Durch Vergabekriterien sollten generell die verschiedenen Dimensionen eines Wohnprojekts bewertet werden, die soziale Dimension, die bau-räumliche Dimension und die rechtliche/finanzielle Dimension.

> **Plausibilitätsprüfung** - Eine „Prüfung auf Plausibilität“ durchzuführen oder die „Plausibilität des Gesamtkonzepts“ als eigenständiges Kriterium einzuführen, empfiehlt sich, um sich widersprechende Punkte aufzudecken.

> **KooperationspartnerInnen als Vergabekriterium** - In der Bewerbung benannte KooperationspartnerInnen oder Tandembewerbungen mit einer anerkannten Projektentwicklung versprechen Realisierbarkeit und Qualität.

> **Persönliche Präsentation** - Eine persönliche Präsentation der Gruppe vor der Jury kann die „Echtheit“ der Bewerbung betonen, einen Lerneffekte bei den Gruppen schaffen oder bei den VertreterInnen des Gremiums erkenntnissteigernd wirken.

> **Das letzte Mittel** - Die Androhung von Vertragsstrafen führt zu Rechtssicherheit und sauber umgesetzten Konzepten.

Welche Kriterien sind sinnvoll, nötig, unabdingbar? Wie können diese rechtssicher bewertet werden und wie können dennoch Freiheiten für die Gruppen bestehen bleiben, kreative neue Konzepte einzubringen? Die Punktebewertung auf der einen Seite bietet Rechtssicherheit und geringen Bewertungsaufwand. Ihr gegenüber steht eine Freitextbewerbung, deren Bewertung durch ein Gremium vorgenommen wird. Die dritte Gesprächsrunde beschäftigte sich unter anderem mit den Fragestellungen: Wie kann durch ein Gremium Rechtssicherheit gewährleistet werden, wie sind Gremien idealerweise zusammengesetzt und wie können durch Gruppen gemachte Zusagen gesichert werden?

Einschätzung der Rechtssicherheit aktueller Verfahren

Die Konzeptverfahren der anwesenden 14 Kommunen zeichnen sich durch einen hohen Innovationsgrad aus. Der Preis dafür ist die Sorge um die Rechtssicherheit, weil es sich um keine gesetzlich geregelten, förmlichen Verfahren handelt. Deshalb versuchen die Kommunen, alle Phasen des Verfahrens möglichst rechtssicher zu gestalten:

- Eine öffentliche Vorankündigung,
- objektiv bewertbare Kriterien,
- eine Vorprüfung der Bewerbungen,
- nachvollziehbare Bewertungen und
- möglichst nicht anfechtbare Vergabeentscheidungen.

Erfahrungsgemäß ist ein wichtiger Aspekt, wer die Konzepte bewertet. Wie auch in Gesprächsrunde zwei diskutiert, gilt: Je breiter das Gremium aufgestellt ist, d.h. dass neben der Verwaltung auch politische VertreterInnen und BürgerInnen vertreten sind, desto rechtssicherer erscheint das Verfahren.

Die Transparenz der Entscheidung kann durch die Veröffentlichung der Bewertungsmatrix oder durch eine ausführliche Protokollierung abgesichert werden. Einzelne Kommunen führen Nachgespräche mit den nicht ausgewählten Gruppen. Diese Strategie hat sich dort bislang bewährt, auch wenn Bedenken formuliert wurden, dass diese Informationen die nicht Ausgewählten in die Lage versetzen könnten,

gegen die Entscheidung vorzugehen.

Die Blitzumfrage unter den Anwesenden zeigte aber auch, dass bisher *bis auf zwei Ausnahmen kein Konzeptverfahren rechtlich angegriffen* wurde. Einzige Ausnahme dieser Gesprächsrunde ist ein Verfahren in München, wo die Vergabekammer (eine Geschäftsstelle innerhalb der Bezirksregierung) eingeschaltet wurde und eine gütliche Entscheidung herbeigeführt hat (der zweite Fall betraf Hannover, wo die Stadt die Klage abwehren konnte s. Gesprächsrunde zwei). Inzwischen belegt die Masse der erfolgreichen Konzeptverfahren, dass es keinen Grund für eine Anfechtung geben sollte. Zu enge Vorgaben und zu viel Sorge erzeugen lediglich einen Mangel an Innovation.

Die Art der Bewerbung

Die Phase der Bewerbung ist bei allen befragten Städten ähnlich. Nur bei Beginn des Verfahrens fragen die Kommunen entweder Interessenbekundungen oder Zulässigkeitsvoraussetzungen ab. Vereinzelt setzt man auf ein zweistufiges Verfahren - als Strategie, um die Anzahl der Bewerbungen zu reduzieren und überschaubarer zu machen. Dies ist wegen des hohen Arbeitsaufwands für die „besseren“ Bewerbungen, die am Ende nicht zum Zug kommen, umstritten. Die Mehrheit der Kommunen fordert eine Kombination aus Ankreuzbogen und Freitext (s. Grafik S.13). Ein Teil der Bewerbung als Freitext zu gestalten, erachteten die meisten der Anwesenden als unabdingbar, um die Kreativität und den Neuigkeitsgehalt von Projekten einschätzen zu können. Ein Ankreuzbogen dagegen macht die Bewerbungen untereinander vergleichbarer, aber es bleibt der Vorbehalt, dass die qualitative Differenzierung bei gruppenbezogenen Kriterien verloren gehen kann. Dennoch besteht eine große Bandbreite zwischen den Kommunen. Auf der einen Seite stellen Politik oder Verwaltung den Kriterienkatalog infrage oder steigern die Kriterienvielfalt ins Unermessliche. Auf der anderen Seite gibt es Kommunen, die „schmale“ Verfahrensvorschläge von lokalen NGOs oder Wohnprojektberatungen anerkennen und weitgehend übernehmen.

Die Art der Bewertung

Die Punktematrix, also die absolute Bewertung der Bewerbungen nach einem festgelegten Schema, bietet wenig Auswertungsaufwand und verspricht Rechtssicherheit durch quantifizierbare Parameter. Am Ende siegt die punktbeste Bewerbung, die alle gestellten Aufgaben sicher gelöst hat. Der Nachteil ist, dass sich mit der Zeit alle Bewerbungen in Richtung der gegebenen Punktematrix optimieren. Dabei ist fraglich, ob genug Raum für innovative Projekte mit Ideen ist, die beim Erstellen der Punktematrix noch nicht mitbedacht wurden. Außerdem entsteht bei Punktegleichheit die Situation, dass wiederum der angebotene Grundstückspreis (wenn Kriterium) die entscheidende Rolle für das Bewertungsergebnis spielt. Aufwändiger ist die fachliche, vergleichende Bewertung der eingegangenen Bewerbungen und die Feststellung des besten Gesamtpakets für den jeweiligen, konkreten Standort. Ein ungelöstes Problem ist, wie unterschiedliche soziale Aspekte, die BewerberInnen in ihrem Angebot berücksichtigen wollen (z.B. die Einbindung unterschiedlicher Zielgruppen) in der Bewertung gegeneinander abgewägt werden können. Allgemein gilt: Sofern nach sorgfältiger Abwägung kein eindeutiger Sieger feststellbar ist, wäre eine dann stattfindende Auswahlentscheidung anfechtbarer, als wenn schließlich ein Losverfahren die Entscheidung bringt.

Vergabekriterien

Die festgelegten Vergabekriterien der 14 Kommunen sind sehr uneinheitlich und kaum zu systematisieren. Durch Vergabekriterien sollten generell die verschiedenen Dimensionen eines Wohnprojekts be-

wertet werden, so dass beispielsweise – so ein Vorschlag - auch in einem klassischen Wohngebiet mit bestehendem B-Plan die Kreativität der Gruppen deutlich wird:

(1) Soziale Dimension: Soziale Mischung, Altersmischung, Einkommensmischung

(2) Bau-Räumliche Dimension: Durchschnittlicher Flächenkonsum, Umfang Gemeinschaftsflächen und Sharing, bauliche Innovation

(3) Rechtliche / Finanzielle Dimension: Genossenschaft oder Miethäusersyndikat besser bewerten als WEG (vgl. Sicherung von gemachten Zusagen)

Die Stadt Stuttgart führt zusätzlich zur Bewertung der Kriterien eine „Prüfung auf Plausibilität“ durch, weil sich Punkte widersprechen können. In Frankfurt ist die „Plausibilität des Gesamtkonzepts“ ein eigenständiges Kriterium.

Auch die KooperationspartnerInnen (z.B. Finanzberatung, Banken) sollten ein Vergabekriterium sein, denn sie versprechen Realisierbarkeit und Qualität. Entweder müssen die Gruppen sie in der Bewerbung benennen oder sie dürfen sich ohnehin nur in Kooperation mit anerkannten Projektentwicklern bewerben – dies ist z.B. in Tübingen, Hamburg und Hannover üblich. Sofern eine Liegenschaft per Festpreis vergeben wird – der in aller Regel über die kommunale Wertermittlung oder per Gutachterausschuss festgestellt wird – ist er kein Kriterium. Ein Bestpreisverfahren ist nur in einem festen Punktesystem möglich, wobei vorher bekannt sein muss, in welchem Ausmaß der Preis zählt.

Persönliche Präsentationen

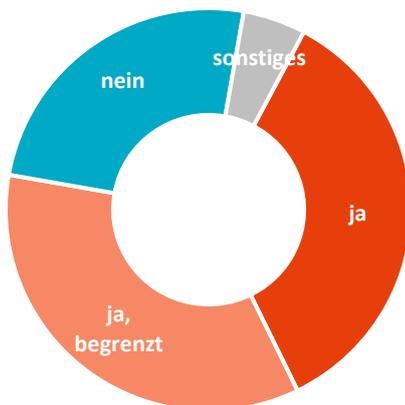
Nicht nur die Bezeichnung der Instanz (Jury, Beirat, Entscheidungsgremium, Kommission usw.), die die Bewerbungen bewertet, variiert in den 14 Kommunen, auch die Größe und Zusammensetzung ist uneinheitlich (Empfehlungen zur Zusammensetzung s. Einschätzung der Rechtssicherheit aktueller Verfahren). Um die Rechtssicherheit zu garantieren, ist eine gute Dokumentation der Entscheidungsfindung unumstritten. Mehrere Kommunen sehen persönliche Präsentationen der Gruppen vor. Dies ist ein Baustein, um sich von der „Echtheit“ der Bewerbung überzeugen zu können. Außerdem kann eine solche Vorstellung Lerneffekte bei den Gruppen schaffen oder bei den VertreterInnen des Gremiums erkenntnissteigernd wirken, sodass sie das Thema im Nachgang besser anerkennen und verbreiten.

Sicherung gemachter Zusagen und Leistungen

Im Erbbaurechtsvertrag und im Kaufvertrag können zugesagte Leistungen gesichert werden. Viele Kommunen arbeiten bei Nichteinhaltung dieser Zusagen mit Vertragsstrafen. Sie sind sich einig, dass die Androhung der Vertragsstrafen zu Rechtssicherheit und sauber umgesetzten Konzepten führt. Die Anhandgabephase ist als kommunikatives Instrument eine weitere Möglichkeit, Qualitätssicherung zu betreiben. Hier können beispielsweise formlose Quartalsberichte auf aufkommende Verzögerungen oder Schwierigkeiten hinweisen. Auch im Kaufvertrag kann diese Berichtspflicht mit Mahnungen und Strafen bei Nichteinhaltung verankert werden. Denkbar ist auch ein Zustimmungsvorbehalt bei Verkauf oder Weitervermietung oder sogar eine Mehrerlösabfuhr bei Wohnungsverkauf nach Verkehrswertermittlung zum neuen Zeitpunkt. Insgesamt sind solche Aspekte in Mieterprojekten einfacher handhabbar als bei WEGs.

Der Diskussionsrunde sind keine Beispiele bekannt, in denen die Rückgabe eines Grundstücks in der Anhandgabephase erzwungen oder in denen eine Vertragsstrafe „gezogen“ werden musste.

Durchführung von Bewerbungsgesprächen mit den Projektgruppen

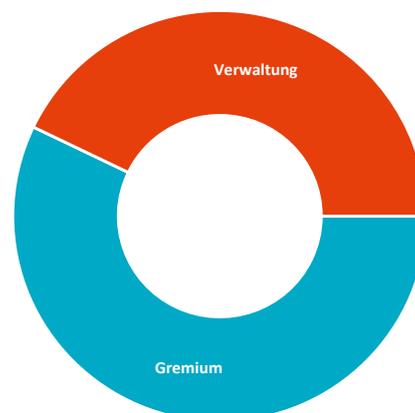


ja, begrenzt:

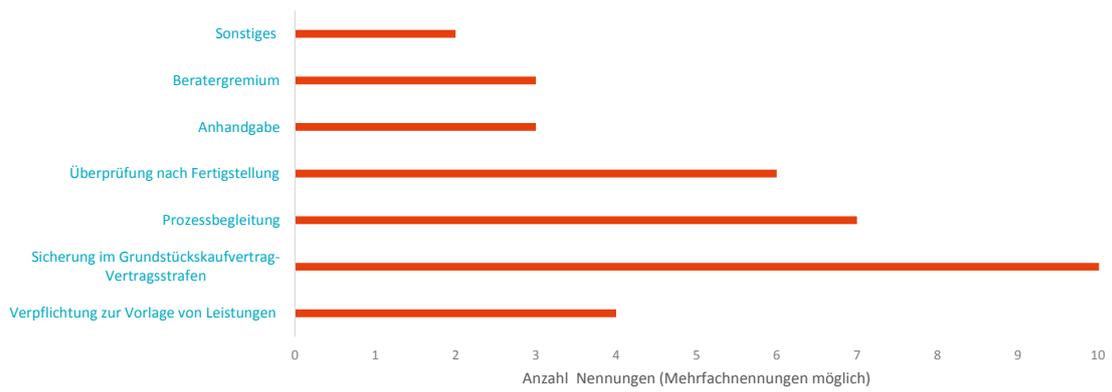
- die drei Bestbietenden der Vorauswahl
- die besten sieben werden eingeladen

sonstige: Vorbehalt eines persönlichen Gesprächs, bei offenen Fragen zu Bewerbungsunterlagen

Wer bewertet die Konzeptausschreibung?



Sicherung der Konzepte:



SCHRIFTLICHES

Handlungsleitfaden oder Best-Practice-Zusammenstellung

Viele wünschen sich für Kommunen, die neu anfangen oder wo sich Personalien verändern, einen Handlungsleitfaden Konzeptverfahren oder wenigstens eine Zusammenstellung guter bereits bestehender Beispiele. Dabei stellt sich allerdings immer die Frage der Aktualität. Würde es außerdem einzelne Kapitel für jedes Bundesland geben, um der unterschiedlichen Rechtslage gerecht zu werden? Es gibt darüber hinaus schon viele Leitfäden und Orientierungshilfen (s. unten) Eventuell wäre ein Kompendium des Bestands schon ausreichend.

Die Architektenkammer Hessen und der Hessische Städtetag haben im Sommer 2017 eine Orientierungshilfe zum Konzeptverfahren erstellt:

https://www.akh.de/fileadmin/download/Vergabe_und_Wettbewerbe/Vergabe_%C3%B6ffentlicher_Grundst%C3%BCcke_nach_Konzeptquali%C3%A4t/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf

Das Land Hessen hat einen Leitfaden zum Konzeptverfahren inklusive rechtliche Prüfung erstellen lassen (Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte sind hierbei ein Teilaspekt). Er wurde am 28.11.2017 veröffentlicht:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hessen_lf_konzeptv_web.pdf

Die Stadt Landau in der Pfalz hat 2017 mit Hilfe von ExWoSt- Mitteln ein Buch über „Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz“ herausgebracht, das auch ein Kompendium des Bauens mit Baugemeinschaften enthält. Eine Art Werkzeugkasten, an dem sich andere Städte orientieren können:

http://wohnpark-am-ebenbergl.de/files/2012/09/Landau_Buch_klein-1.pdf

Positionspapier

Die VertreterInnen der 14 Städte sind sich über den Mehrwert von Konzeptverfahren einig und sind mit ihrer gebündelten Erfahrung Beweis für deren Anwendbarkeit. Um das Thema in die Breite zu tragen und bekannter zu machen, könnte ein gemeinsames Positionspapier wirksam sein.

Ich habe noch eine Idee:

BBSR-Forschungsprojekt /juristisches Gutachten zu Einzelfragen

Die Gruppe ist einer Meinung, dass es hilfreich ist, Einzelfragen wissenschaftlich aufzuarbeiten. Beispielsweise wünschen sich die Anwesenden die Erarbeitung einer juristischen Bundesstudie zum Verhältnis von Konzeptverfahren und europäischem Vergaberecht mit einem Vertiefungskapitel zur Anwendbarkeit in den 16 Bundesländern. Dazu ist es wichtig, geeignete Partner (z.B. Städtetag) zu finden.

5. INSPIRATIONEN

BESUCH LEIPZIGER WOHNPROJEKTE

Im Anschluss an den Austausch haben die Teilnehmenden sich in der Leipziger Wohnprojektlandschaft umgeschaut und sich im Stadtteil Lindenau von den Wohnprojekten „Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33“ mit der „Materialsammlung/ kunZstoffe - urbane Ideenwerkstatt e.V.“ und dem Neubau einer Baugruppe an der Ecke Zschochersche Straße/ Felsenkellerstraße inspirieren lassen.

Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33

Zu dem besichtigten Wohnprojekt in Leipzig-Lindenau unter den Dächern der Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33 gehören drei Wohnhäuser, ein gewerblich genutztes Hinterhaus und das ehemalige Kino „Central-Lichtspiele“, das den Namen gab. Die ca. 40 Projektmitglieder sind zugleich MieterInnen und KollektiveigentümerInnen (aber nicht AnteilseignerInnen!) der GmbH. Ihr Ziel ist es, Menschen unabhängig von Einkommen oder Herkunft im Rahmen der verfügbaren Wohneinheiten ein Zuhause zu bieten. Mit diesem Ansatz versteht sich das Projekt als Gegenpol zu Verdrängungsprozessen ausgelöst durch Sanierungsmaßnahmen,

Mieterhöhungen oder den Verkauf von Wohnhäusern am spekulativen Immobilienmarkt. Abgesichert durch die Eigentumsverhältnisse, einer Kombination aus drei Hausvereinen und der GmbH, besteht hier kein klassisches MieterIn-VermieterIn-Verhältnis. Alle Projektmitglieder haben Rechte und auch Pflichten, die im Rahmen der jeweiligen persönlichen Möglichkeiten basisdemokratisch ausgehandelt werden. Dazu gehört beispielsweise die Mitarbeit an der Sanierung, Instandhaltung und Selbstverwaltung der Häuser. Das Projekt lässt unterschiedliche Wohnformen zu: von einer offenen Hausgemeinschaft über Etagen-WGs bis hin zu Einzelwohnungen. Die Mieten liegen maximal auf dem Niveau des Höchstsatzes für die sogenannten „Kosten der Unterkunft“ für EmpfängerInnen von Arbeitslosengeld II oder anderen Transferleistungen. In den drei Läden im Erdgeschoss arbeiten drei BuchkünstlerInnen, ein Druckereikollektiv und eine Tattoo-Künstlerin, im Hinterhaus ein Repair-Café, ein Zimmerei- und ein Goldschmiedekollektiv, außerdem gibt es Atelier- und Arbeitsräume und einen kleinen Proberaum - ebenfalls alle zu günstigen und sicheren Mietverhältnissen.





Flatiron am Felsenkeller

Das besichtigte Wohnprojekt in der Felsenkellerstraße 1, Leipzig hat erstmals in Leipzig ein 5geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Bauklasse V) in reiner Holzbauweise realisiert. Das Stützen-Balken-Tragsystem, Außenwände und Fassadenverkleidung sind demnach aus Holz gefertigt. Rein aus Brandschutz- und Leitungsrechanforderungen bestehen das Treppenhaus und die Stützen unter der Auskragung aus Stahlbeton.

Das schwierige Eckgrundstück, auf dem einmal eine Tankstelle stand, musste zunächst von Altlasten für gut 48.000 Euro (brutto, Auskoffnung und Bodenaustausch) befreit werden. Im Gegenzug war der Grundstückspreis von gut 97.000 € verhältnismäßig moderat.

Der Baugemeinschaft gehören 4 Familien und eine selbstgenutzte Gewerbeinheit (Ladenflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) an. Als WEG-GbR verwaltet sich das Projekt selbst und bestimmt über den möglichen Weiterverkauf von Wohn-

und Gewerbeinheiten. Gemeinschaftsfläche des Projektes ist der üppige Dachgarten. Das Gebäude vom Architekten Dirk Stenzel (www.asuna-leipzig.de), welcher der Baugemeinschaft angehört, besitzt einen hohen energetischen und ökologischen Standard (KfW 55). Dazu tragen u.a. eine Geothermieanlage, Solarkollektoren auf dem Dach, ein 1.500 m³ großer Wassertank, wasserführende Kamine sowie eine Regenwasserrückgewinnung bei.

In summa wurden 570 m² Wohn- und 430 m² Gewerbefläche geschaffen. Unter Anrechnung der Brutto-Baukosten und -Baukosten (Kostengruppe 100-700) ergibt sich für eine Geschossesamtfläche von 1.100 m² ein Erstellungswert von 2.433 €/m², was für sich in Anbetracht der zahlreichen Sonderelemente (u.a. gebogene Verglasung, notwendiges Auskragen des 1. OG über einer Trafostation, Umbauen eines Stromleitungsmasten ect.) als kostengünstig darstellt.





Seit dem Besuch hat sich viel getan ... das Flatiron im Februar:



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



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

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



www.netzwerk-immovielien.de

IMPRESSUM

HerausgeberInnen

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

Organisationsteam

Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller

Dokumentation

Mona Gennies, Jens Gerhardt, Birgit Kasper,
Natalie Schaller

Redaktion

Jens Gerhardt

Fotos

Thomas Puschmann

Berlin, im Februar 2018