



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen

Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts,
bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere

Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Tübingen	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Kommune Tübingen	4
2. Das Grundstück im Vergabeverfahren	9
3. Das Tübinger Vergabeverfahren konkret	10
4. Die Bewertung des Tübinger Vergabeverfahrens	16
5. Ausblick	17
Hamburg	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt Hamburg	19
2. Das Grundstück im Vergabeverfahren	22
3. Das Hamburger Vergabeverfahren konkret	26
4. Die Bewertung des Hamburger Vergabeverfahrens	32
5. Ausblick	33
6. Was Hamburg anderen Städten raten kann	34
7. Wichtige Ergänzungen	35
München	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt München	37
2. Das Grundstück im Vergabeverfahren	42
3. Das Münchner Vergabeverfahren konkret	45
4. Die Bewertung des Münchner Vergabeverfahrens	46
5. Ausblick	47
Berlin	
1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt Berlin	50
2. Das Grundstück im Vergabeverfahren	54
3. Das Berliner Vergabeverfahren konkret	55
4. Bewertung des Vergabeverfahrens	56
5. Ausblick	56



von Dr. Josef Bura

„Kommunen und Wohnprojekte können ziemlich beste Freunde werden.

Dort, wo Kommunen Initiativen fördern, entstehen mehr Wohnprojekte

und dort, wo es Wohnprojekte in Quartieren gibt, tragen diese zur Verbesserung des sozialen Zusammenhalts bei.“

Vorwort

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. besteht seit 1992 als Bundesvereinigung und hat regionale Kooperationspartnerinnen und -partnern in vielen Bundesländern. Es beschäftigt sich mit sozialen Dimensionen des Wohnens im Zeitalter des demographischen Wandels.

Konkret möchte das FORUM Impulse geben, wie Kommunen zukunftsbeste Wohnqualitäten erreichen können: lebendige Quartiere, in denen sich Menschen gut aufgehoben fühlen, mit Wohnprojekten, in denen Interessierte gemeinschaftlich und selbstbestimmt leben können und mit neuen Wohn-Pflege-Formen als Alternativen zu klassischen Pflegeheimen im Alter. Wie Kommunen das im Hinblick auf Wohnprojekte umsetzen können, will die vorliegende Veröffentlichung aufzeigen.

Wohnprojekte sind Alternativen zum „Wohnen wie gewohnt“. Ihnen geht es um gemeinschaftliche Selbsthilfe im Wohnen: miteinander gut nachbarschaftlich und sozial aufmerksam unter einem Dach und in eigenen Wohnungen leben. Besonders junge Familien und ältere Menschen interessieren sich dafür. Aber wie an bezahlbare Grundstücke kommen? Das ist vor allem, aber nicht nur in prosperierenden Städten ein Problem.

Manche Städte machen es vor: Sie nutzen ihre Möglichkeiten und gehen dazu über, Wohnprojektinitiativen vorrangig bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke zu berücksichtigen, weil sie deren Impulse für die soziale Gestaltung von Gemeinwesen schätzen. Am Beispiel von Tübingen, Hamburg, München und Berlin wird aufgezeigt, aus welchen Gründen diese z. T. seit langen Jahren die Entstehung neuer Wohnformen fördern, mit welchen Grundstücksvergabeverfahren sie das bewerkstelligen und welche Strategien und Arbeitsschritte dabei besonders empfehlenswert sind. Mit dieser Veröffentlichung möchte das FORUM Verantwortlichen in Kommunen Mut machen und zum Nachmachen anstiften.

**Dr. Josef Bura,
Erster Vorsitzender FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.,
Bundesvereinigung**



Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen

*Verfahren zur Grundstücksvergabe in Kommunen – Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten?
Darstellung von Verfahren zur Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten am Beispiel unterschiedlicher Städte
(hemmende und fördernde Faktoren)*

Autor: Cord Soehlke, Baubürgermeister Universitätsstadt Tübingen

1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Kommune Tübingen

Formen des gemeinschaftlichen Wohnens für das Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren wird für die großen städtischen Entwicklungsprojekte in Tübingen genutzt. Diese Quartiersentwicklungen werden entweder im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ (militärische Brachen Französisches Viertel, Loretto, Alexanderpark; in Zukunft Hechinger Eck und Schweickhardtstraße) oder im Rahmen der stadteigenen Entwicklungsgesellschaft WIT (gewerbliche Brachen Mühlenviertel, Alte

Weberei, Foyer; in Zukunft Weststadt) durchgeführt. 2015 wurde das Vergabeverfahren in modifizierter Form auch auf Grundstücke übertragen, die nicht der Stadt gehören, sondern im neuen Quartier Güterbahnhof von der Aurelis Real Estate vermarktet werden. Zwischen der stadteigenen WIT und dem privaten Projektentwickler wurde hierzu ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen.

In diesen Quartieren ist das geschilderte Vergabeverfahren der einzige Weg, eine Grundstücksoption zu erhalten. Daher richtet es sich nicht nur an Baugemeinschaften, sondern an alle Akteurinnen und Akteure, die in diesen Gebieten Interesse an einem Grundstück haben: Baugemeinschaften, Genossenschaften, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Einzelbauherrinnen und Einzelbauherren (z. B. für Reihenhäuser) usw. Das geschilderte Vergabeverfahren hat sich in nahezu zwanzig Jahren immer wieder verändert. In dieser Darstellung wird daher das Vergabeverfahren in den letzten beiden größeren Quartieren Mühlenviertel und Alte Weberei dargestellt. Die Grundzüge der Vergabe sind jedoch seit den ersten Vergaben Mitte der neunziger Jahre sehr ähnlich geblieben: Festpreise, Vergabe nach qualitativen Kriterien, Grundstückszuschnitt und Parzellengrößen werden erst im Verfahren festgelegt.

Warum Tübingen Baugemeinschaften fördert

Für Tübingen sind Baugemeinschaften nicht Selbstzweck, sondern spielen bei der Stadtentwicklung als Instrument eine entscheidende Rolle. Im Kern bieten Baugemeinschaften aus Tübinger Sicht für die Stadtentwicklung vier relevante Vorteile gegenüber dem alleinigen Bauen mit Bauträgern:

- ◆ **Bezahlbares Bauen für mittlere Einkommen:** In einem Immobilienmarkt mit so hoher Nachfrage wie in Tübingen sind Baugemeinschaften strukturell um ca. 15 – 25 Prozent günstiger für die Endnutzerinnen und Endnutzer als vergleichbare Wohnungen von Bauträgern. Dies hat steuerliche Hintergründe (Grunderwerbssteuer nur für das Grundstück, nicht für den gesamten Wohnungspreis), ist aber vor allem in den ersparten Kosten gegenüber Bauträgern (Zwischenfinanzierung, Vermarktung, zum Teil niedrigere Baukosten) und vor allem in den nicht einkalkulierten Bauträgergewinnen begründet. Damit kann das für Tübingen wichtige Ziel erreicht werden, auch für die (untere) Mittelschicht bezahlbares Wohneigentum anzubieten.
- ◆ **Breite Vielfalt:** In nahezu zwei Jahrzehnten Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften hat sich gezeigt, dass Baugemeinschaften strukturell eine hohe Vielfalt erzeugen, da sie nicht auf einen möglichst marktgängigen Durchschnitt zielen müssen, sondern Konzepte verwirklichen. Diese Projekte können sich sehr stark unterscheiden: gemeinschaftliches Wohnen, Null-Energie-Gebäude, Low-Budget-Projekte, besondere architektonische Konzepte wie Holzbau- oder „Architektenhäuser“, Projekte mit besonderer sozialer Mischung, kleine Baugemeinschaften usw. Für die Kommune ist es von großem Interesse, dass die neuen Quartiere nicht homogen sind, sondern sich hier eine möglichst große architektonische, soziale und konzeptionelle Vielfalt findet.
- ◆ **Innovationskraft:** Eng mit diesem Aspekt verbunden ist auch die Innovationskraft der Projekte. Baugemeinschaften verbinden mit neuen Projekten immer auch Weiterentwicklungen im sozialen, ökologischen oder architektonischen Bereich – diese strahlen oft auch in der nächsten Generation auf Bauträgerprojekte ab.
- ◆ **Identifikation mit den neuen Quartieren und Gemeinschaftsbildung:** Dadurch, dass die späteren Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Bauvorhaben ihr „Stück Stadt“ selbständig konzipieren und umsetzen, werden sie auch früh in die Entwicklung des Gesamtquartiers eingebunden. Für die Stadt Tübingen ist es aus langfristiger Sicht sehr wichtig, dass die Identifikation mit den neuen Quartieren und die Bereitschaft, bürgerschaftliche Verantwortung zu übernehmen, hoch sind. Darüber hinaus spielt zumindest bei einem Teil der Projekte auch die Chance auf eine besondere Hausgemeinschaft eine Rolle.
- ◆ **Kleinteilige Parzellierung:** Wichtiges städtebauliches Ziel der Kommune ist eine kleinteilige und in ihren Größen unterschiedliche Parzellierung, da sie Grundlage für lebendige und gemischte Quartiersstrukturen ist. Diese lässt sich mit Baugemeinschaften sehr gut umsetzen, da sie aus sich heraus stärker

zu kleiner Körnigkeit und zu unterschiedlichen Gebäudegrößen tendieren. Die Parzellierung wird zudem nicht durch den Städtebau vorgegeben, sondern entsteht im Vermarktungsverfahren entsprechend den Interessen der Projekte.

- ◆ **Nutzungsmischung:** Ein eher überraschender Vorteil gegenüber vielen Bauträgerprojekten, den Baugemeinschaften in Tübingen empirisch hatten, war die erfolgreichere Umsetzung einer kleinteiligen Nutzungsmischung. Zwar war insbesondere für die ersten Projekte die Hürde, für das Erdgeschoss eine geeignete gewerbliche Nutzung zu finden und die Fläche auch ggf. vorzufinanzieren, hoch. Gleichzeitig war aber auch das Interesse sehr hoch, eine langfristig tragfähige Lösung für die Gewerbeflächen zu finden. So wurden Strategien außerhalb der konventionellen Marketingstrategien wie Anzeigen und Broschüren entwickelt. Oft über direkte Kontakte wurden gerade kleinere lokale gewerbliche Nutzerinnen und Nutzer erreicht, die die Chance auf eine bezahlbare Gewerbefläche außerhalb der teuren zentralen Lagen nutzten.

Unterm Strich: Private Baugemeinschaften sind für die Universitätsstadt Tübingen zu einem hervorragenden Instrument geworden, um die Entwicklung von gewerblichen oder militärischen Branchen zu kleinteiligen, vielfältigen und gemischten Quartieren zu ermöglichen, die für eine breite Gruppe von Nutzerinnen und Nutzern attraktiv und bezahlbar sind. Sie sind dabei nicht die einzige Bauform, sondern werden ergänzt durch sozialen Wohnungsbau, Bauträgerprojekte, Reihenhäuser – in diesem Ensemble spielen sie aber die qualitativ und quantitativ größte Rolle.

Rechtsgrundlage von Ausschreibungen und dem Vergabeverfahren

Hier muss zwischen den beiden Entwicklungsmodellen „Städtebaulicher Entwicklungsbereich“ und „Entwicklungsgesellschaft WIT“ unterschieden werden.

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich ist rechtlich festgelegt, dass sowohl die Erwerbspreise der Grundstücke durch die Gemeinde als auch die späteren Verkaufspreise an Private gutachterlich ermittelt werden. Entsprechend der Ausnutzung, Lage und Besonderheiten wurden daher die Preise detailliert vor der Vermarktung festgelegt – die Vergabe nach Höchstpreisgebot entfiel demnach. An ihre Stelle trat eine Auswahl der Optionnehmenden nach Konzept, die vom Gemeinderat getroffen wurde. Die Kriterien für die Auswahl haben sich über die Jahre modifiziert, sind aber im Wesentlichen der Beitrag zur sozialen Vielfalt und Mischung, das gewerbliche Konzept und die Realisierungswahrscheinlichkeit gewesen. Hinzu kommt ein Bonus für private Baugemeinschaften gegenüber Bauträgerprojekten. Die detaillierten Kriterien und das konkrete Auswahlverfahren wurden zu Beginn der jeweiligen Projekte und Bauabschnitte vom Gemeinderat beschlossen. Die Vermarktung begann grundsätzlich mit einer großen öffentlichen Auftaktveranstaltung, mit der die Grundstücke vorgestellt und „ausgeschrieben“ wurden. Rechtsgrundlage für das gesamte Verfahren ist der städtebauliche Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff. BauGB; jedoch lässt dieses Entwicklungsrecht den Kommunen erhebliche Spielräume bei der detaillierten Ausgestaltung, die dann – wie dargestellt – durch Beschlüsse des Gemeinderats ausgeübt und konkretisiert werden können.

Die Wirtschaftsfördergesellschaft Tübingen WIT ist eine private GmbH im vollständigen Eigentum der Kommune. Hier entscheidet der Aufsichtsrat, der überwiegend aus Stadträtinnen und Stadträten besteht – größere wirtschaftliche Entscheidungen gehen zudem abschließend in den Gemeinderat. Im Vorfeld der einzelnen Entwicklungsprojekte werden in diesen Gremien die wirtschaftlichen Kalkulationen der Projekte und die Grundstücksankäufe genehmigt. Ebenso werden vom Aufsichtsrat die Vermarktungsverfahren, die festgelegten Verkaufspreise und die Auswahlkriterien beschlossen. Ziel der Gesellschaft ist bereits satzungsgemäß nicht die Maximierung des Gewinns in den jeweiligen Projekten und Geschäftsfeldern, sondern die Strukturförderung.

Begründung für Verzicht auf Höchstpreisverfahren

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich ist eine Begründung für den Verzicht auf das Höchstpreisverfahren nicht erforderlich gewesen, da die gutachterliche Ermittlung der Verkaufspreise im Entwicklungsrecht vorgesehen ist. Dennoch war die Preisermittlung zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme in den 90er Jahren Thema der politischen Diskussion, da die ermittelten Preise von einigen kommunalpolitischen Akteurinnen und Akteuren als zu niedrig angesehen wurden. Hintergrund war, dass Faktoren wie gewerbliche Nutzung im Untergeschoss, besonderes Parkraumkonzept, hohe Dichte, Entwicklungsrisiko usw. zum Teil wertmindernd in die Ermittlung eingeflossen sind, gleichzeitig aber auf inhaltlicher Ebene politisch umstritten waren.

Bei den Entwicklungsprojekten der WIT wurde vom Aufsichtsrat im Vorfeld der Quartiersentwicklungen bewusst entschieden, mit Festpreisen und qualitativen Kriterien zu arbeiten. Hintergrund ist nicht nur der oben dargestellte Satzungszweck der Gesellschaft, der primär in Strukturförderung besteht. Sondern auch eine langfristig angelegte wirtschaftliche Strategie, die davon ausgeht, dass auf lange Sicht die Wirtschaftlichkeit höher ist, wenn die Projekte sich durch Qualität und Vielfalt auszeichnen. Die Festpreise stellen zudem keine Subvention der Grundstückspreise dar, da sie so kalkuliert sind, dass eine wirtschaftlich positive Gesamtentwicklung stattfindet. Sie liegen in der Alten Weberei z. B. zwischen 200 € und 850 € pro qm Bauland, der durchschnittliche Grundstückskostenanteil pro qm Nutzfläche bewegt sich um 400 €.

Förderung durch Beratung der Bewerbungsgruppen

Eine direkte Beratung oder sogar kommunale Steuerung von gemeinschaftlichen Projekten fand in Tübingen nicht statt, da sich schon früh zeigte, dass diese Aufgabe von den Projektinitiierenden, den Baubetreu-

erinnen und Baubetreuern sowie den Architektinnen und Architekten gut übernommen werden kann. Dennoch hat die Universitätsstadt Tübingen private Baugemeinschaften in den vergangenen zwei Jahrzehnten mit unterschiedlichen Maßnahmen gefördert. Zum Teil wurden diese Maßnahmen auch wieder beendet, weil sie aufgrund der fortschreitenden Erfahrung der Projektbetreuerinnen und -betreuer der Baugruppen nicht mehr erforderlich war:



- ◆ Im Rahmenplan für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße / Französisches Viertel“ wurden Baugemeinschaften 1993 erstmals erwähnt und interessierte Personen aktiv auf diese Option hingewiesen. Auf dieser Grundlage begannen 1996 die ersten vier privaten Baugemeinschaften mit ihren Projekten.
- ◆ Als sich 1997/98 zeigte, dass dieses Modell nicht nur funktionierte, sondern sogar deutlich bessere Ergebnisse für die privaten Akteurinnen und Akteure und die Öffentlichkeit brachte, fasste die Stadt die grundlegenden strukturellen Hintergründe von Baugemeinschaften und die ersten konkreten Erfahrungen in einer Broschüre zusammen, die sich an Architektinnen, Architekten und Interessierte richtete.

- ◆ Aus den ersten Verträgen der Baugemeinschaften untereinander und mit der Stadt wurde darüber hinaus eine Publikation erarbeitet, die Vertragsmuster und juristische Hinweise erhielt („Die freie Bauherrngemeinschaft“, Dr. Friedrich Heinzmann). Diese Publikation erschien als Buch und sollte neuen Baugemeinschaften helfen, eine tragfähige rechtliche Struktur für ihre Projekte zu finden, ohne dafür aufwändige juristische Gutachten zu erarbeiten.
- ◆ Mit Start jedes neuen Bauabschnittes wurde von der Stadt im Rahmen der Vermarktung eine „Börse“ organisiert, mit deren Hilfe Interessierte geeignete Baugemeinschaften finden konnten – und andersherum. Diese fand sowohl über Karteien als auch im Internet sowie als große Veranstaltungen statt, bei der sich die Projekte mit ihren Konzepten vorstellen konnten.
- ◆ Mit jeder interessierten Gruppe, die sich auf Grundstücke in den Quartieren bewerben möchte, finden zudem eines oder mehrere Gespräche statt, in denen die Konzepte diskutiert und durchleuchtet werden. Diese Gespräche dienen daher nicht nur der Stadt dazu, einen Eindruck von den Projekten zu bekommen und ihre Qualität bewerten zu können, sondern helfen den Interessierten auch, die Projekte umsetzbar zu machen. An dieser Stelle findet vermutlich die intensivste Einzelberatung von Projekten statt. Selbstverständlich richtet sich dieses Gesprächsangebot auch an Einzelinteressierte oder Gruppen, die noch nicht genau wissen, ob und wie sie ein gemeinschaftliches Projekt aufsetzen wollen.
- ◆ Im Jahre 2009 wurde dann gemeinsam mit der Tübinger Architektenschaft eine neue Broschüre zum Thema Baugemeinschaften herausgegeben („planen – bauen – leben“, Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen), in der ausgewählte Projekte vorgestellt wurden und zahlreiche Einzelaspekte von Baugemeinschaften aus Sicht von Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Juristinnen und Juristen, Projektsteuernden und der Stadt beleuchtet wurden. Auch diese

richtet sich primär an Bauherrinnen und Bauherren sowie Interessierte, soll aber auch die bisherigen Tübinger Erfahrungen für andere Kommunen und die Fachöffentlichkeit zugänglich machen.



Personal-, Verwaltungs- und Planungskosten der Kommune pro Jahr für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens

Die Vergabeverfahren sind – wie unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“ dargestellt – elementarer Bestandteil des Entwicklungskonzepts und daher nicht separat bezifferbar. Der personelle Aufwand ist weniger im eigentlichen Vergabeverfahren begründet – hier kann man sicher pro Quartier mit 600 bis 800 Bewohnerinnen und Bewohnern von lediglich ca. 50.000 € Zusatzkosten ausgehen. Der größere Aufwand entsteht vielmehr dadurch, dass der Tübinger Ansatz konsequent auf kleinteilige Parzellierung setzt, die sich durch den gesamten Entwicklungsprozess durchzieht. Kleinteilige Parzellierung bedeutet aber – bei allen ihren großen Vorteilen – eine exponentielle Zunahme der Schnittstellen von Einzelprojekten untereinander und von Einzelprojekten und dem öffentlichen Raum.

Der Aufwand für diese Organisationsaufgabe, die von der städtischen Projektentwicklung übernommen wird und sich aus den Projekten finanziert, liegt sicher in einem Bereich von mehreren hunderttausend Euro pro Quartier. Dies hat jedoch weniger mit dem Thema Baugemeinschaften zu tun als mit der grundsätzlichen Überzeugung der Stadt Tübingen, dass eine kleinteilige Parzellierung für diese urbanen Quartiere richtig ist und eine deutlich höhere städtebauliche Qualität erzeugt.

Umfang der Vergabeverfahren

Im Grundsatz wurden in Tübingen seit 1996 folgende Quartiere unter städtischer Regie entwickelt:

- ◆ **Französisches Viertel:** ca. 10,5 ha, ca. 2.500 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 750 Arbeitsplätze, ca. 90 einzelne Bauprojekte von 2 bis 40 Einheiten, 1996 bis 2007, drei Bauabschnitte
- ◆ **Lorettoareal:** ca. 7 ha, ca. 1.000 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 400 Arbeitsplätze, ca. 65 einzelne Bauprojekte bis 25 Einheiten, 1996 bis 2006, zwei Bauabschnitte
- ◆ **Stuttgarter Straße:** ca. 4 ha, ca. 650 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 30 Arbeitsplätze, ca. 15 einzelne Bauprojekte (Besonderheit, da hier ein überwiegender Teil die Sanierung von sozialem Wohnraum war und die zur Vergabe möglichen Neubaugrundstücke nur zur Ergänzung dienten), 2003 bis 2010, drei Bauabschnitte
- ◆ **Mühlenviertel:** ca. 4 ha, ca. 700 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 120 Arbeitsplätze, ca. 60 einzelne Bauprojekte, 2005 bis 2009, ein Bauabschnitt
- ◆ **Alexanderpark:** ca. 3 ha, ca. 200 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 100 Arbeitsplätze, ca. 12 einzelne Bauprojekte, 2007 bis 2010, ein Bauabschnitt
- ◆ **Alte Weberei:** ca. 7 ha, ca. 800 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 100 Arbeitsplätze, ca. 60 einzelne Bauprojekte, 2010 bis 2014, ein Bauabschnitt
- ◆ **Foyer:** ca. 1 ha, ca. 50 Bewohnerinnen und Bewohner, ca. 200 Arbeitsplätze, 3 Projekte, 2014 bis 2016, ein Bauabschnitt.

In diesen Entwicklungsprojekten wurden nahezu alle Grundstücke nach ähnlichen Vergabeverfahren vermarktet. Der Anteil privater Bauvorhaben, vor allem Baugemeinschaften, beträgt ca. 75 Prozent.

2. Das Grundstück im Vergabeverfahren

Woher die Grundstücke stammen

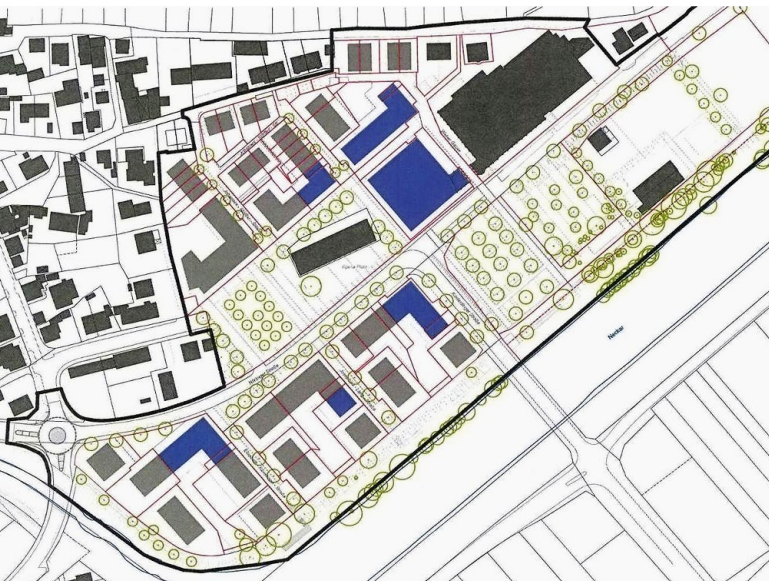
Da Tübingen nahezu keine eigenen Grundstücke im Innenbereich besitzt, erwirbt die Stadt aktiv auf zwei Wegen den Boden: Im städtebaulichen Entwicklungsbereich werden die – überwiegend militärisch genutzten – Grundstücke von der Stadt erworben. Die städtische Gesellschaft WIT erwirbt die überwiegend gewerblichen Brachen hingegen von den privaten Eigentümerinnen oder Eigentümern, Banken, Insolvenzverwalterinnen oder Insolvenzverwaltern. Grundsätzlich ist die WIT dabei durchaus wie ein revolvierender Fond angelegt, da die Gewinne der Projekte wieder neu in den Erwerb von Brachflächen angelegt werden.

Der planungsrechtliche Stand der Grundstücke

Für alle Grundstücke wird neues Planungsrecht geschaffen, da es sich in der Regel um gewerbliche oder militärische Brachen handelt.

Die Parzellengrößen bewegen sich zwischen 200 und 3.000 Quadratmetern, die durchschnittliche Größe der Projekte liegt zwischen 6 und 12 Einheiten.

Aus unserer Erfahrung heraus ist es sehr vorteilhaft, die tatsächlichen Parzellen erst in der Vermarktung zu



bilden und dafür einen Städtebau zu nutzen, der große Flexibilität hinsichtlich Parzellierbarkeit und Größen anbietet. Grundsätzlich ist dies im Blockrand deutlich einfacher als in aufgelösten städtebaulichen Strukturen.

Wie die Parzellierung konkret festgelegt wird, wird detailliert unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“ beschrieben.

Die Festlegung des Kaufpreises

Die Grundstückspreise werden bereits früh nach der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs und vor dem Vermarktungsauftritt festgelegt. Danach sind sie fest und werden nicht mehr modifiziert; auch höhere Kaufpreisangebote werden nicht angenommen.

Die Preise werden in einem Verfahren festgelegt, an dem eine möglichst heterogene Gruppe aus ca. 6 bis 8 Architektinnen und Architekten, Bauträgern, Personen aus der Verwaltung, Bewohnerinnen und Bewohnern früherer Quartiere usw. teilnimmt. Über das gesamte Quartier hinweg wird dabei zunächst von einem durchschnittlichen Grundstückskostenanteil ausgegangen (Alte Weberei z. B. ca. 400 €/qm Nutzfläche). Nacheinander werden dann mehrere Filter über die einheitliche Preisstruktur gelegt, die miteinander beratschlagt und beschlossen werden: Ausnutzung (Filter

noch mathematisch ohne Beschluss), Lagegunst, spezielle Lagenachteile, Typologie, besondere Verpflichtungen (Gewerbe im Erdgeschoss, sozialer Wohnraum usw.). Dabei verändern sich die einzelnen Grundstückspreise gemäß kommunizierenden Röhren, die Gesamteinnahme im Quartier bleibt gleich. Beschließt die Bewertungsgruppe z. B. für alle Grundstücke mit gewerblicher Verpflichtung eine Reduzierung des Kaufpreises um 15 Prozent, wird dies von den anderen Grundstücken wieder ausgeglichen. Am Ende können, je nach Spezifika des Gesamtquartiers, durchaus heterogene Endpreise festgelegt werden – in der Alten Weberei liegen die Baulandpreise beispielsweise zwischen unter 200 € bis über 800 €/qm (inklusive Erschließung). Diese Verteilung wird dann abschließend vom Aufsichtsrat genehmigt.

Diese Differenzierung ist gerade in gemischten und vielfältigen Quartieren deutlich präziser und damit auch gerechter als die üblichen Richtwerte, die nie die Besonderheiten einzelner Grundstücke berücksichtigen können. Durch die heterogene Bewertungskommission wird sichergestellt, dass auch vielfältige Sichtweisen miteinbezogen werden können. So bewerten Bauträger erfahrungsgemäß urbane öffentliche Plätze eher negativ, da sie eher als potentielle Störung wahrgenommen werden – Vertreterinnen und Vertreter von Baugruppen bewerten dies oft konträr, da die urbane und zentrale Lage eines Grundstücks eher positiv eingeschätzt wird.

3. Das Tübinger Vergabeverfahren konkret

Wer das Verfahren durchführt

Wie unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“ dargestellt, ist das Vergabeverfahren in die Gesamtentwicklung so integriert, dass es gar nicht daraus gelöst werden kann. Folgerichtig wird das Verfahren auch von der städtischen Abteilung durchgeführt, die für die Quartiersentwicklung zuständig ist. Dafür existiert in

Tübingen seit über 20 Jahren eine eigene Organisationseinheit mit ca. fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (früher Stadt-sanierungsamt, heute Fachabteilung Projektentwicklung im Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften). Diese Abteilung übernimmt alle Aufgaben der Brachflächenentwicklung; beginnend von der ersten Kalkulation über den Grunderwerb, die Planung, die Vermarktung, den Verkauf und die Bauorganisation bis zur abschließenden Herstellung der öffentlichen Räume. In der Regel ist sie auch für die Erstellung der sozialen Infrastruktur (Kinderhäuser, Jugendhäuser usw.) verantwortlich, da diese meist aus den Entwicklungsgewinnen finanziert wird.

Für ihre Tätigkeit greift sie dabei sowohl auf externe Auftragnehmerinnen und Auftragnehmer als auch auf interne Unterstützung, z. B. des Tiefbauamtes oder des Baurechtsamtes, zurück. Grundprinzip ist aber, dass alle relevanten planerischen, wirtschaftlichen, technischen und logistischen Entscheidungen von dieser Abteilung getroffen werden. Auch alle politischen Entscheidungen werden hier federführend vorbereitet. Aus der Tübinger Erfahrung ist diese Organisationsform gerade bei der sehr komplexen Entwicklung von kleinteiligen Quartieren mit einer großen Anzahl an Beteiligten von großem Vorteil – in einer klassischen Linienstruktur wären die organisatorischen Risiken und Streuverluste deutlich zu hoch.

Tübinger Besonderheit ist noch, dass die WIT für ihre Entwicklungstätigkeit kein eigenes Personal besitzt,

sondern die operative Tätigkeit von der städtischen Fachabteilung Projektentwicklung nahezu komplett übernommen wird. Der hauptamtliche Leiter der Fachabteilung Projektentwicklung ist nebenberuflich auch Geschäftsführer der Projektentwicklung bei der WIT, die WIT bezahlt aus ihren Gewinnen die Dienstleistung der Fachabteilung Projektentwicklung.

Der Ablauf des Vergabeverfahrens

An dieser Stelle ist es sinnvoll, zunächst einmal standardisiert das gesamte Entwicklungskonzept für ein neues Quartier darzustellen, da das Vergabeverfahren nicht separat von diesem stattfindet, sondern in die Entwicklung als elementarer Bestandteil integriert ist. Die dargestellten Schritte dauerten bei den Projekten Mühlenviertel und Alte Weberei z. B. vom ersten bis letzten Schritt ca. fünf bis sechs Jahre und überlappen sich zum Teil, die Kernzeit für Erschließung und Hochbau beträgt ca. drei Jahre. Das eigentliche Vergabeverfahren ist auf einen Zeitraum von ca. vier bis sechs Monaten begrenzt (siehe die etwas ausführlichere Darstellung der Schritte 5 – 9).

◆ **Schritt 1:** Analyse einer geeigneten Brachfläche, Ermittlung der Entwicklungspotentiale und -hemmnisse, Machbarkeitsstudien und Kalkulationen, Erwerb des Areals vom Unternehmen, Insolvenzverwalter, Bank usw.

◆ **Schritt 2:** Erwerb, Beginn von Altlastensanierung und Abbruch, Start der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung über Entwicklungsziele usw.



- ◆ **Schritt 3:** Auslobung und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (mit starker Integration von Beteiligungsverfahren), Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs aus dem Wettbewerbssieger. Bereits hier ist in die Auslobung und Planung sehr stark das Thema „Parzellierbarkeit / Eignung für private Baugemeinschaften“ integriert.

- ◆ **Schritt 4:** Planungsrechtliches Verfahren mit formeller und informeller Öffentlichkeitsbeteiligung

- ◆ **Schritt 5:** Nach Billigung des Planentwurfs beginnt – noch vor der Satzungsreife – die Vermarktung mit einer großen öffentlichen Veranstaltung, bei der das städtebauliche Konzept, die Grundstückspreise und das Vergabeverfahren dargestellt werden. Diese Veranstaltung richtet sich an alle Gruppen: bereits bestehende Baugemeinschaften, Interessierte ohne Projekt, Kerne von Baugruppen, Bauträgern, Architektinnen und Architekten, Baubetreuung usw. Als Anlage sind diesem Text die Vermarktungsunterlagen aus der Alten Weberei beigegeben, die sich aus Plänen, Merkblättern und einem Interessentenbogen zusammensetzen und bewusst niedrigschwellig konzipiert sind, damit das Projekt für möglichst alle Interessierten zugänglich ist.

- ◆ **Schritt 6:** Mit dem Interessentenbogen bewerben sich Einzelbauherrinnen und Einzelbauherren, Gruppen oder Bauträger auf Grundstücke. Hier stellen sie – oft ergänzt durch Anlagen – ihre Konzepte mit Planskizzen, Texten usw. dar und benennen auch die konkreten Interessierten. Ebenfalls angegeben werden von den Projekten die Standortprioritäten gemäß dem vorläufigen Parzellenplan sowie ungefähre Angaben zu minimalem und maximalem Flächenbedarf.
Einzelne Interessierte, die sich an einer Baugemeinschaft beteiligen möchten, benutzen den gleichen Interessentenbogen, um ihre Interessen darzustellen und ein geeignetes Projekt zu finden.



- ◆ **Schritt 7:** Mit allen Interessierten für Grundstücke werden Gespräche geführt, um die Projekte kennenzulernen und bei Bedarf auch hinsichtlich Konzeption, Standortwahl, Größe usw. zu beraten. Auch bei diesem Schritt existiert noch kein konkreter Entwurf, da die Bewerbung sich in der Regel auf mehrere Grundstücke richtet und auch in ihrer Größe noch flexibel ist. Im Gespräch wird ein kurzer einseitiger Steckbrief des Projekts erstellt, der die wesentlichen konzeptionellen Elemente (Bauträger- oder Baugemeinschaft, Grad der Vollständigkeit, Realisierbarkeit, Beitrag zur sozialen Mischung und Vielfalt, Beitrag zur Nutzungsmischung usw.) darstellt.

- ◆ **Schritt 8:** Für die Optionsvergabe tritt eine Kommission zusammen, die sich aus je einem Mitglied der Gemeinderatsfraktionen sowie Vertreterinnen oder Vertretern der Verwaltung und des Stadtteils, in dem das Projekt entsteht, zusammensetzt. Auf Grundlage der vorher vereinbarten Kriterien und der Steckbriefe werden an einem Tag aus den Grundstücksbewerbungen alle Optionsnehmenden für das Quartier ausgewählt und erhalten präzise Grundstücksoptionen. In der Regel sind die Tübinger Projekte um das drei-

bis vierfache überzeichnet, so dass längst nicht alle Bewerbungen ein Grundstück bekommen. In dem Vergabetermin wird daher intensiv über die einzelnen Projekte diskutiert, um die qualitativ besten Projekte auszuwählen. Neben den einzelnen Kriterien, die unter „Relevante Kriterien“ dargestellt werden, spielt dabei vor allem die Frage eine Rolle, was das einzelne Bauprojekt zur Qualität und Vielfalt des Gesamtprojekts beiträgt.

Um den Projekten an diesem Punkt ohne weitere Konsultation das richtige Grundstück zuzuweisen und das „Puzzle“ des Gesamtquartiers sinnvoll zusammensetzen, werden hier auch die Angaben über Grundstücksprioritäten und über minimale und maximale Fläche benötigt. Projekte, die nur eine oder zwei Grundstücksprioritäten angeben, riskieren eher eine Absage als Projekte mit vielen Prioritäten; Bewerberinnen und Bewerber, die nur sehr große Baugrundstücke wollen, gehen ebenfalls das Risiko ein, dass statt ihrem Projekt mehrere kleinere Projekte ermöglicht werden.

Deutlich wird der Reiz, aber auch die Komplexität des Verfahrens an den Zahlen: Bei der Alten Weberei wurden Optionen für ca. 25 Baugemeinschaften aus ca. 80 Bewerbungen, für drei Bauträgerprojekte aus ca. 40 Bewerbungen und für 15 Einzelbauvorhaben (Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser) aus ca. 35 Bewerbungen vergeben. Dies bedeutet auch, dass in der Optionskommission eine intensive Diskussion stattfinden muss, um nachher gemeinsam hinter der getroffenen Auswahl stehen zu können. Aus diesem Grund tagt die Kommission mit ihren ca. 15 Mitgliedern auch nicht-öffentlich, da nur so über pro und contra der einzelnen Konzepte gesprochen werden kann.

Zwischenerläuterung Ankernutzer

Eine Besonderheit stellen hier die sogenannten Ankernutzer dar, auf die nur kurz eingegangen werden soll. Die Gesamtquartiere setzen sich in der Regel aus 6 bis 10 Höfen, Blöcken, Großstrukturen zusammen, die später noch einmal in durchschnittlich 5 bis

8 Parzellen unterschiedlicher Größe aufgeteilt werden. Für jeden parzellierten Hof bzw. Block gibt es drei Aufgaben, die nur gemeinsam gelöst werden können: die Baulogistik, die Gestaltung des gemeinsamen Innenhofs und – am komplexesten – die gemeinsame Tiefgarage, die sich in der Regel unter allen Grundstücken und oft auch unter mehreren Gebäuden befindet. Um diese Aufgaben zu erledigen, werden für jeden Block daher in einer ersten Sitzung der Optionskommission, ungefähr zwei Monate vor der Sitzung für die Gesamtvergabe, Ankernutzer ausgewählt (bei der Alten Weberei sechs Projekte aus ca. 15 Bewerbungen). Diese Ankernutzer übernehmen die Koordination der gemeinsamen Aufgaben und insbesondere die Erstellung der gemeinsamen Tiefgarage. Dies kann in Form einer Baugemeinschaft aus allen Projekten eines Hofes, aber auch als Bauträger für die Tiefgarage entstehen. Dieses Verfahren ist in der rechtlichen, logistischen und wirtschaftlichen Konstruktion recht komplex, wurde aber bereits im Französischen Viertel und Loretto eingesetzt, so dass inzwischen eine große Erfahrung damit besteht. (Hintergrund ist, dass oberirdisch weiter eine vielfältige Parzellierung existieren soll, ohne auf die räumlichen und wirtschaftlichen Vorteile einer gemeinsamen Tiefgarage zu verzichten.)

- ◆ **Schritt 9:** Direkt nach der Sitzung der Optionskommission erhalten die ausgewählten Projekte eine sechsmonatige Grundstücksoption, die sich auf ein präzise definiertes Grundstück und ihr dargestelltes Konzept bezieht. Erst danach beginnt der eigentliche Hochbauentwurf, da ja auch erst dann die Grundstücke feststehen. In den sechs Optionsmonaten müssen im Kern drei wesentliche Aufgaben erledigt werden: Vervollständigung der Baugemeinschaft (sofern noch nicht geschehen), Erstellung des Entwurfs und des Baugesuchs, Ausarbeitung der Verträge und der Finanzierung. Die ersten 4 Monate der Option sind kostenfrei, danach fällt 1 Prozent des Grundstückspreises als

Optionsgebühr an, die jedoch nachher mit dem Kaufpreis wieder verrechnet wird. Regelhaft wird die Option um drei weitere Monate verlängert, sofern sich nicht das Konzept deutlich verändert hat oder das Projekt nicht mehr als realisierungsfähig eingeschätzt wird. Die Grundstücke werden in der Regel dann verkauft, wenn die Baugenehmigungen kurz vor der Erteilung stehen. Die schnellsten Projekte erreichen diesen Punkt ca. sieben Monate nach der Optionsvergabe, komplexere Projekte können durchaus auch ein Jahr von der Optionsvergabe bis zum Kauf benötigen. Für alle Höfe / Blöcke werden in dieser Phase zudem die gemeinsamen Grundlagenvereinbarungen erarbeitet, in denen die Tiefgarage, der gemeinsame Innenhof und ggf. noch weitere gemeinsame Themen geregelt werden. Vor dem ersten Grundstücksverkauf stehen diese fest und werden Teil des notariellen Vertrags.

- ◆ **Schritt 10:** Nach dem Grundstückskauf werden aus der bisherigen Planungsgemeinschaft die eigentliche Baugemeinschaft und die Baustellen starten. Größte Herausforderung dieser Phase ist die Baulogistik, da in der Regel auf sehr knappem Raum zahlreiche kleinere Projekte koordiniert werden müssen. In dieser Phase findet auch die abschließende Planung für den öffentlichen Raum statt, dessen Grundkonzept bereits aus dem städtebaulichen Entwurf und dem planungsrechtlichen Verfahren hervorgegangen ist. Da jetzt die Optionsnehmenden und damit auch die späteren Bewohnerinnen und Bewohner zu weiten Teilen feststehen, ist ein sinnvolles partizipatives Verfahren möglich.
- ◆ **Schritt 11:** Bereits während der Hochbauphase, zum Teil aber auch erst nach dem Einzug der meisten Bewohnerinnen und Bewohner sowie Betriebe, wird dann mit der abschließenden Herstellung des öffentlichen Raums begonnen (die grundlegenden Erschließungsarbeiten, Altlastensanierungen usw. starten selbstverständlich schon in den Phasen 4, 5 und 6, hier geht es primär nur noch um die Oberflächen und das Grün). Circa fünf bis sechs Jahre nach der ersten Analyse der Brachfläche ist das Quartier fertiggestellt und wird bezogen.

Relevante Kriterien

Die Optionsvergabe wird anhand folgender, ungewichteter Kriterien getroffen:

- ◆ Soziale Aspekte
- ◆ Vielfalt der Wohnkonzepte, gute Mischung des Viertels
- ◆ Erstellung von geförderten oder frei finanzierten Mietwohnungen
- ◆ Bauliche Aspekte: Energiekonzept, Architektur, Parzellierung
- ◆ Realisierbarkeit
- ◆ Berücksichtigung von privaten Bauinteressierten und Baugemeinschaften
- ◆ Berücksichtigung von bereits im Stadtteil wohnenden Interessierten
- ◆ Berücksichtigung von Berufstätigen, die derzeit nach Tübingen einpendeln

Bei Grundstücken mit Gewerbeverpflichtung kommen als zusätzliche Kriterien noch die Qualität des gewerblichen Konzepts, seine Realisierungswahrscheinlichkeit und die Anzahl der Arbeitsplätze hinzu.

Die Bewertung der Kriterien

Das Verfahren ist bereits unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“, Schritt 8, ausführlich dargestellt. Im Grundsatz besteht es aus drei Schritten:

- ◆ Interessentenbogen mit Konzept an die Stadtverwaltung
- ◆ Gespräch der Stadtverwaltung mit jedem Grundstücksinteressierten
- ◆ Darstellung des Konzepts in der Optionskommission, dann Vergabe der Optionen anhand der o. g. Kriterien

In der Optionskommission wird offen diskutiert und über alle positiven Entscheidungen abgestimmt. Veto-rechte existieren in der Kommission nicht, sondern es reichen einfache Mehrheiten. In der Regel wird ein recht breiter Konsens erzielt, bei einzelnen Vergaben kann es zu Kampfabstimmungen kommen.

Erfahrungsgemäß spielen vier der obengenannten Kriterien bei der Vergabe eine besondere Rolle und werden daher politisch sehr stark gewichtet:

- ◆ Private Baugemeinschaften erhalten in der Regel einen Vorzug vor privaten Bauträgern, da sie einen starken positiven Einfluss auf die Quartiere haben. Bauträger haben in der Regel nur dann eine reelle Chance auf Optionen, wenn sie entweder als Anker-nutzer die Aufgabe „Tiefgarage“ besonders sinnvoll lösen können oder größere Teile an sozialem Wohnungsbau anbieten.
- ◆ Da kleinteilige Nutzungsmischung sehr schwer umzusetzen ist, haben Bewerbungen mit einer realistischen gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung in der Regel sehr gute Karten.
- ◆ Projekte, die aufgrund ihrer Zusammensetzung oder Konzeption zur sozialen Mischung des Quartiers oder zur Gemeinschaftsbildung beitragen, sind für die Stadt sehr interessant (z. B. gemeinschaftliches Wohnen im Alter, generationenübergreifende Konzepte, Baugemeinschaften mit Migrationshintergrund, Kombination aus sozialem Wohnungsbau und Baugemeinschaft usw.).
- ◆ Besondere architektonische Konzepte wie Holzbau, schmale Parzellen oder Selbstbau sind ebenfalls interessant, wobei hier betont werden muss, dass in der Optionskommission nur das Konzept, nicht aber die architektonische Qualität bewertet werden, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Entwürfe vorliegen und bewusst ein gestalterisches „Wettrüsten“ vermieden werden soll.



Die entscheidende Jury

Bereits unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“ beschrieben: Je eine Vertreterin oder ein Vertreter der sieben Fraktionen im Gemeinderat, ca. vier Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, zwei bis drei Vertreterinnen oder Vertreter des Stadtteils.

Wie wird sichergestellt, dass die von der Jury ausgewählte Gruppe das Grundstück erhalten kann?

Die Optionskommission hat Entscheidungsbefugnis vom Aufsichtsrat bzw. Gemeinderat und entscheidet abschließend.

Nach der Entscheidung der Jury

Das grundsätzliche Prozedere ist unter „Der Ablauf des Vergabeverfahrens“ beschrieben. Die Option gilt zunächst für sechs Monate, ist kostenlos und wird nach vier Monaten in einem ersten Gespräch überprüft, bei dem der Stand der Komplettierung und Planung dargestellt wird. In der Regel werden hier auch erste baurechtliche Fragen geklärt. Nach sechs Monaten kann einfach um weitere drei Monate verlängert werden, hier fällt die erste Optionsgebühr von 1 Prozent des Kaufpreises an. Weitere Verlängerungen von je drei Monaten kosten ebenfalls 1 Prozent und werden auf den späteren Kaufpreis angerechnet. Spätestens nach zwölf Monaten behält sich die Verwaltung in der Praxis eine scharfe Überprüfung der Option vor, die ggf. auch zu einem Erlöschen der Option führen kann, wenn keine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit gesehen wird.

Leistungen, die das gemeinschaftliche Wohnprojekt in der Phase der Anhandgabe erbringen muss

Die grundsätzlichen Leistungen sind die Komplettierung der Baugemeinschaft und die Belegung der Flächen, die Erstellung der Planung und des genehmigungsfähigen Baugesuchs sowie die Erstellung der internen Verträge, die Integration in das Hofkonzept (vgl. Zwischenerläuterung „Ankernutzer“) und die Verhandlung des Vertrags mit der Stadt. An Zwischenergebnissen ist darüber hinaus zu zeigen, dass das Konzept, für das die Option erteilt wurde, noch Grundlage der Planung ist. Wenn z. B. ein besonderes gemeinschaftliches Konzept oder eine spezifische gewerbliche Nutzung ausschlaggebend für die Optionserteilung waren, müssen diese selbstverständlich nachgewiesen bzw. im Notfall gleichwertig ersetzt werden.

4. Die Bewertung des Tübinger Vergabeverfahrens

Das in die Entwicklung integrierte Vergabeverfahren wirkt auf den ersten Blick komplex und aufwändig, ist in der Praxis aber sehr alltagstauglich. Dies liegt auch daran, dass in Tübingen nahezu zwei Jahrzehnte Erfahrungen existieren, die immer wieder in die Modifikation des Verfahrens eingeflossen sind. Inzwischen greifen die Rädchen zwischen den Ansprüchen der städtischen Quartiersentwicklung und den Rahmenbedingungen der privaten Baugemeinschaften sehr präzise ineinander, so dass wenig Leerlaufzeiten entstehen, die Anzahl der erfolgreichen Projekte sehr hoch ist und die vermutlich „besten“ Projekte ausgewählt werden.

Da die Baugemeinschaften in Tübingen nicht als Selbstzweck, sondern als Instrument zur Realisierung eines stark inhaltlich geprägten Städtebaus gesehen werden, ist auch der Mehrwert für die Öffentlichkeit entsprechend hoch. Dabei muss aber immer wieder betont werden, dass bei dem Tübinger Typ der Baugemeinschaften nur ein kleinerer Teil explizit gemeinschaftliche Wohnprojekte im Sinn hat, die mit einem inhaltlichen „Überbau“ an ihre Projekte herangehen. Für den überwiegenden Teil der Akteurinnen und Akteure ist es aus unserer Sicht Ziel, selbstbestimmt eine individuelle Wohnung zu einem vernünftigen Preis zu



bauen und sich dabei noch mit netten Leuten in einem Projekt zusammensetzen.

Größtes Problem des geschilderten Entwicklungskonzepts ist inzwischen seine Attraktivität und damit das Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot: bei der Alten Weberei konnten von ca. 80 Baugemeinschaftsbewerbungen nur ca. 25 eine Option erhalten. Die anderen Projekte hatten aber dennoch zumindest einige Monate Zeit in ihre Konzeption gesteckt; zudem waren 35 der 55 abgelehnten Bewerbungen nahezu komplett belegt und hatten auch inhaltlich gute Konzepte.

Dieses Grundproblem – zu viel Nachfrage, zu wenig Grundstücke – wird sich auf absehbare Zeit trotz einer aktiven Bodenpolitik nicht ändern.

Ansonsten ist angesichts der positiven Erfahrungen der letzten beiden Jahrzehnte und der permanenten Optimierung der Verfahren das Entwicklungskonzept politisch und öffentlich sehr akzeptiert.

5. Ausblick

Das nächste Vergabeverfahren wird zum ersten Mal in Tübingen für nicht-städtische Grundstücke durchgeführt: Die Aurelis Real Estate hat 2015 mit der Entwicklung und Vermarktung des ehemaligen Tübinger Güterbahnhofs begonnen. Die Stadt hat im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass 25 Prozent der Grundstücke für private Baugemeinschaften und weitere 20 Prozent für sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Um die Realisierung der Baugemeinschaftsprojekte sicherzustellen, wurde zwischen der WIT und dem Entwickler ein Dienstleistungsvertrag verhandelt, mit dem die städtische Gesellschaft für die Aurelis die Vermarktung der Grundstücke übernimmt. Hierzu wurde eine Modifikation des dargestellten Vergabeverfahrens angewendet, da es ja nicht mehr direkt in die städteigene Entwicklungstätigkeit integriert ist, sondern auf „fremden“ Grundstücken stattfindet. So-

weit sich dies Anfang 2016 beurteilen lässt, war diese Übertragung auf eine private Projektentwicklung sehr erfolgreich: Anzahl und Qualität privater Baugruppenbewerbungen war hoch und die ausgewählten Projekte sind erfolversprechend auf dem Weg.

Die zweite anstehende Modifikation wird das Konzept der Ankernutzer betreffen, die für die jeweiligen Höfe doch eine ganz erhebliche und zum Teil aufwändige Koordinationstätigkeit übernehmen werden müssen. Mit dem nächsten städteigenen Projekt wird hier sicher überprüft, wie sich die Lasten auf mehr Schultern verteilen lassen.

Eine dritte, kontinuierliche Modifikation ist auch bereits sichtbar: der Aspekt der sozialen Mischung und des bezahlbaren Wohnens tritt sowohl bei den Vergaben als auch bei den Baugemeinschaften immer mehr in den Vordergrund.

Empfehlungen für andere Kommunen sind immer schwierig, da die lokalen und politischen Gegebenheiten so unterschiedlich sind. Dennoch lassen sich aus den Tübinger Erfahrungen elementare Empfehlungen ableiten:

- ◆ Baugemeinschaften haben das Potential, zu wertvollen Instrumenten der Stadtentwicklung zu werden und müssen kein „Nischendasein“ fristen; in Tübingen spielen sie in den großen städtebaulichen Projekten die relevante Rolle. Damit erzeugen sie auch einen gewissen Veränderungsdruck bei den anderen Akteurinnen und Akteuren des Immobilienmarkts, der zu höherer Innovationsbereitschaft und Qualität führt.
- ◆ Die Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften bedarf sehr klarer Regeln und Strukturen, insbesondere auf der städtischen Seite. Bei der Entwicklung eines großen Areals mit einem einzigen Bauträger können zwischendurch auch mal die Grundsätze und Regeln grundsätzlich verändert werden. Bei der Entwicklung mit vielen Akteurinnen und Akteuren geht das nicht; Verlässlichkeit, Ansprechbarkeit und zügige Entscheidungswege sind unerlässlich.

Die Integration des Vergabeverfahrens in das Entwicklungskonzept ist aus Tübinger Sicht sinnvoller als die separate Betrachtung von Städtebau, Planungsrecht, Liegenschaft und Vergabe an Baugemeinschaften. Daher gibt es in Tübingen auch keine separate städtische Stelle für Baugemeinschaftsbetreuung, sondern eine Abteilung, in die alle Tätigkeitsfelder integriert sind.

- ◆ Die Anfangsinvestitionen in einen kleinteiligen Städtebau mit hoher Priorität für Baugemeinschaften zahlen sich bereits nach kurzer Zeit städtebaulich und wirtschaftlich aus. Die Vermarktung an Baugemeinschaften benötigt keine dauerhafte wirtschaftliche Subvention der Grundstücke, da die Baugemeinschaften gute Grundstückspreise zahlen können. Sie benötigt aber veränderte Verfahren in der Entwicklung und Vergabe, da Baugemeinschaften naturgemäß etwas längere Zeit und andere Rahmenbedingungen für die Entwicklung ihrer Projekte brauchen. Diese Zeit kostet jedoch bei gutem Management kein Geld, da sie sich zeitneutral in die Entwicklung großer Quartiere integrieren lässt.
- ◆ Baugemeinschaften übernehmen Verantwortung, brauchen aber auch Spielräume. Bebauungspläne und Entwicklungskonzepte sollten sich daher auf die strukturell erforderlichen Festlegungen beschränken und insbesondere im gestalterischen und architektonischen Bereich Freiheiten anbieten. Auch verpflichtende Hochbauwettbewerbe und Baugemeinschaften sind kaum kompatibel.



**Wichtige Links und Hinweise zu
Informationen zum gemeinschaftlichen
Wohnen / zum Vergabeverfahren in Tübingen:**

planen – bauen – leben, Baugemeinschaften in Tübingen Hrsg.: Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen in Zusammenarbeit mit der Universitätsstadt Tübingen, 2. erw. Auflage 2011:
www.baugemeinschaft.net/download/stadt_tuebingen.pdf

Informationen zu neuen Quartieren und Vergabeverfahren auf der städtischen Internetseite der Universitätsstadt Tübingen:
www.tuebingen.de/wohnen



Cord Soehlke
Baubürgermeister
Tübingen

Jahrgang 1969; Architekturstudium an der Universität Gesamthochschule Kassel; anschließend als freiberuflicher Journalist und in der Öffentlichkeitsarbeit, Planung und Vermarktung für die Tübinger Südstadt-Entwicklung tätig; von 2001 bis 2010 Leiter des Stadt-sanierungsamtes der Universitätsstadt Tübingen; 2003 zudem Geschäftsführer der WIT, Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung.

Autor zahlreicher Vorträge und Veröffentlichungen zu Themen der Stadt- und Brachflächenentwicklung. Seit April 2010 Baubürgermeister der Universitätsstadt Tübingen.



Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg

*Verfahren zur Grundstücksvergabe in Kommunen – Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten?
Darstellung von Verfahren zur Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten am Beispiel unterschiedlicher Städte
(hemmende und fördernde Faktoren)*

Autorin: Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften

1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt Hamburg

Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

Baugemeinschaften gibt es in Hamburg schon seit Anfang der 1990er Jahre. Zunächst handelte es sich um vereinzelte Projekte, die ihre Ideen des gemeinschaftlichen Wohnens in Altbauten und später vermehrt auch im Neubau realisierten. Die Nachfrage und die Zahl der jährlich realisierten Projekte stieg über die Jahre kontinuierlich und damit einhergehend auch der durch die Grundstücksangebote und die Gestaltung der Förderung entstehende Aufwand für die Stadt. Insbesondere weil

noch kein standardisiertes Verfahren zur Grundstücksvergabe und keine Richtlinien zur baulichen Förderung zur Verfügung standen. Infolgedessen beschloss der Hamburger Senat als Landesregierung im Jahr 2003 die Einrichtung einer Agentur für Baugemeinschaften und die Einführung eines Förderprogramms für genossenschaftliche Baugemeinschaften. Die Agentur für Baugemeinschaften ist die zentrale Anlaufstelle für alle, die sich für das Bauen in einer Gemeinschaft interessieren.

Die Stadt Hamburg definiert die Baugemeinschaften als einen Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Die Größenordnung der jeweiligen Gemeinschaft hängt von der Größe des jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücks und der hierauf realisierbaren Wohnungsanzahl ab. Es müssen sich, um bei der Stadt / bei der Agentur für Baugemeinschaften als grundstücksuchende Gemeinschaft registriert zu werden, mindestens 3 Haushalte zusammenschließen. Im Regelfall bestehen die Gruppen bei ihrer ersten Registrierung aus rund 6 bis 8 Haushalten. Wirtschaftlich wird ein Projekt jedoch erst ab Größenordnungen von ca. 10 bis 20 Haushalten. Dabei werden die Projekte in Hamburg üblicherweise entweder als genossenschaftliche und öffentlich geförderte Vorhaben (als Kleingenossenschaft oder in Kooperation mit einer klassischen Genossenschaft) oder in Form der Wohnungseigentümergeinschaft umgesetzt.

Baugemeinschaften planen und bauen i. d. R. mit einer Architektin oder einem Architekten ihrer Wahl. Zwingend vorgegeben wird die Beauftragung einer unabhängigen Baubetreuung für die wirtschaftlichen und organisatorischen Aufgaben.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist Bestandteil der Hamburger Verwaltung; derzeit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zugeordnet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Agentur für Baugemeinschaften sind in ein Referat eingebunden, das neben dem Arbeitsgebiet als Agentur für Baugemeinschaften auch stadtentwicklungspolitische Aufgaben im Bereich der Wohnungsbaufächen- und Projektentwicklung übernimmt. Durch die dadurch erlangten Kenntnisse der Entwicklung von zukünftigen Wohnungsbaufächen ergeben sich Synergieeffekte, die im Interesse der Baugemeinschaften positiv genutzt werden. Die Agentur-Tätigkeit wird von ca. fünf Personen übernommen, die jedoch auch weitere Aufgaben des Referates umzusetzen haben, so dass in der Summe etwa drei Vollzeitstellen berechnet werden können.

Zusatzinfo Baubetreuerin / Baubetreuer

Im Zuge der Realisierung ihres Projektes ist von der Baugemeinschaft eine Vielzahl von Entscheidungen in technischer, kaufmännischer und organisatorischer Hinsicht zu treffen. Die Gruppen verfügen zumeist nicht über die notwendigen erforderlichen Kenntnisse. Die Stadt fordert deshalb von den Baugemeinschaften, dass sie eine Baubetreuung beauftragen, die die Planung, Ausschreibung und Baudurchführung mit der Architektin oder dem Architekten abstimmt und die gesamte Finanzierung organisiert sowie die Gruppe bei rechtlichen Fragen berät.

Kosten

Für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens entstehen der Stadt jährlich Personal- und Verwaltungskosten in Höhe von ca. 210.000 € für die Mitarbeitenden in der Agentur für Baugemeinschaften. Auch bei anderen Hamburger Dienststellen, wie beispielsweise dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) oder den Bezirksämtern als kommunaler Ebene werden Personalkapazitäten genutzt.

Hinzu kommen kleine Beträge für Planungsvorbereitungen wie aktive Werbung für besondere Flächen / Lagen, kleinere städtebauliche Wettbewerbe zur Vorbereitung von Bebauungsplanverfahren, Erarbeitung von Vorplanungen für Grundstücksausschreibungen, Auslobung eines Baugemeinschaftspreises etc. Hierfür stehen jährlich maximal ca. 30.000 € zur Verfügung.

Die Kosten der Stadt Hamburg für die einzelnen Vergabeverfahren pro Jahr werden nicht erhoben. Jedes Verfahren ist unterschiedlich aufwändig in der Vorbereitung und Durchführung und wird z. T. von verschiedenen Fachdienststellen begleitet. Außerdem finden pro Jahr unterschiedlich viele Vergabeverfahren statt.

Zusätzlich stellt der Senat zur Förderung des Wohnungsbaus jährlich ein Haushaltsmittel für ein Wohnungsförderprogramm auch für Baugemeinschaften zur Verfügung. Die Wohnungsbauförderung wird in Hamburg durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) abgewickelt. Jährlich werden rund vier Projekte mit jeweils 10 – 30 Baugemeinschaftswohnungen und einem Förderdarlehen von durchschnittlich ca. 1.600 €/m² Wohnfläche sowie Zuschüssen in Höhe von ca. 900 €/m² Wohnfläche durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank gefördert.

Mit Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften in 2003 sind deutliche Verbesserungen für die interessierten Gemeinschaften eingetreten:

- ◆ Die Agentur für Baugemeinschaften ist die erste zentrale Anlaufstelle für interessierte Gruppen innerhalb der Verwaltung („one face to the customer“).
- ◆ Die Stadt Hamburg hat ein eigenes Förderungsprogramm für genossenschaftliche Baugemeinschaften entwickelt.
- ◆ Die Grundstücksvergabe erfolgt über ein Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit qualitativen gruppen- und projektbezogenen Kriterien und nicht nach einem „Windhundverfahren“ oder einem Verfahren, das sich ausschließlich an Architektur orientiert oder Wartezeit honoriert.
- ◆ Durch immer wieder – auch über Wechsel der Landesregierungen hinweg – bestätigte politische Entscheidungen gestärkt, sollen heute ca. 20 Prozent der zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau für Baugemeinschaften bereit gestellt werden.

Warum Hamburg Baugemeinschaften fördert

Baugemeinschaften bilden quantitativ ein relativ kleines Segment auf dem Hamburger Wohnungsmarkt.



Dennoch werden durch die positive Effekte für die Quartiere und eine Strahlkraft für die Stadt erreicht. Durch ihre soziale Mischung innerhalb der eigenen Hausgemeinschaft sowie das soziale Engagement, für das Baugemeinschaften bekannt sind, können sie positiv in das direkte Umfeld bzw. Quartier wirken. Häufig sind einzelne Mitglieder in Stadtteilbeiräten, der Kirche oder sozialen Vereinigungen engagiert. Baugemeinschaften waren und sind Vorreiterinnen für energetisch und ökologisch hochwertige Standards und für Innovationen im Bereich des Zusammenlebens. Hamburg hat beispielsweise zwei durch Wohnprojekte initiierte autofreie Quartiere. Baugemeinschaften integrieren häufig Menschen mit Behinderungen, viele Projekte sind generationsübergreifend. Der Inklusionsgedanke ist für sie ein Selbstverständnis.

Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag für den Eigentumserwerb durch junge Familien bzw. Schwellenhaushalte in Hamburg und damit zum Verbleib der Familien auf Hamburger Stadtgebiet.

Aufgrund ihrer Struktur und jeweiligen spezifischen Entstehungsgeschichte ist eine langfristige Bindung der Gemeinschaft an ihre Immobilie gewährleistet und eine Identifikation mit dem Quartier und der Nachbarschaft meist vorhanden. Baugemeinschaften leisten einen unschätzbaren sozialen Beitrag, welcher eine besondere Behandlung durch die Stadt rechtfertigt.

Darüber hinaus ergeben sich für die einzelnen Mitglieder einer Baugemeinschaft Synergieeffekte in der Finanzierung der Projekte. Da gemeinsam geplant und gebaut wird und die üblicherweise anfallende Marge eines Bauträgers entfällt, können Baugemeinschaften ihre Projekte meist kostengünstiger realisieren.

Rechtsgrundlage und Begründung für Verzicht auf Höchstpreisverfahren

Seit 2010 veräußert Hamburg seine städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau über das Konzeptausschreibungsverfahren. Bei diesen Verfahren liegt die Gewichtung auf konzeptionellen, wohnungspolitischen, städtebaulichen sowie energetischen Kriterien, die mit 70 Prozent in die Bewertung des eingereichten Angebotes einfließen. Der gebotene Grundstückspreis wird mit lediglich 30 Prozent gewertet. In den Flächenausschreibungen werden entsprechende Vorgaben aufgestellt und detailliert festgelegt, wie die eingehenden Angebote bewertet werden. Die Investorinnen und Investoren können in ihrer Bewerbung nun in Kenntnis dieser Kriterien und Gewichtungen ihre Gebote gestalten, verschiedene Leistungen anbieten (z. B. größere Flächenanteile für den geförderten Wohnungsbau als gefordert) und damit eine entsprechend hohe Punktzahl erreichen. Der angebotenen Leistung entsprechend gestalten die Investorinnen oder Investoren ihr Preisangebot gemäß eigener Kalkulationen.

Eine Begrenzung des Kaufpreises für städtische Flächen gibt es i. d. R. nicht. Stattdessen werden in der Ausschreibung von Wohnungsbaugrundstücken

im Geschosswohnungsbau die für die Vergabe maßgeblichen grundstücksbezogenen Anforderungen im Sinne der wohnungspolitischen Zielsetzungen sowie einer langfristigen Nutzung im Sinne der Wohnungsbauförderung vorgegeben. Auf diese Weise werden die wertbeeinflussenden Kriterien im Rahmen der Konzeptverfahren eingepreist und gewährleisten so eine marktgerechte Preisfindung.

Bei der Grundstücksvergabe wird in den Kaufverträgen die Einhaltung der Anforderungen, die im Rahmen der Bewertung der Gebote berücksichtigt und in die Vergabeentscheidung eingeflossen sind, durch Vertragsstrafen und Wiederkaufsrechte nachhaltig gesichert. Für Baugemeinschaften hingegen besteht ein gesondertes Verfahren, das kein Preisgebot, sondern eine Ermittlung und Fixierung des Verkehrswertes durch die Stadt vorsieht. Bei Baugemeinschaften zählt damit ausschließlich das Konzept der Gemeinschaften, das Grundstück wird zu einem Festpreis veräußert. Das für Baugemeinschaften angewandte Verfahren wird im Folgenden beschrieben.

2. Das Grundstück im Vergabeverfahren

In Hamburg werden die Grundstücke für Baugemeinschaften i. d. R. von der Stadt Hamburg angeboten. Für die Vermarktung städtischer Grundstücke ist grundsätzlich der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) verantwortlich, der der Finanzbehörde zugeordnet ist. Wohnungsbaugrundstücke werden – wie bereits oben dargestellt – in Hamburg regelhaft über ein Konzeptausschreibungsverfahren veräußert. Für Baugemeinschaften gilt davon abweichend eine Sonderregelung. Ein Anteil von 20 Prozent aller städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau soll für Baugemeinschaften bereitgestellt werden. Diese Grundstücke werden nicht über das Konzeptausschreibungsverfahren veräußert, sondern ausschließlich an Baugemeinschaften vergeben, die bei

der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind. Die für Baugemeinschaften geeigneten und zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke werden unter Beteiligung der Agentur für Baugemeinschaften und der Bezirksämter vom LIG für die Agentur disponiert. Bei Baugemeinschaftsgrundstücken wird der Grundstückswert im Vorwege durch ein Grundstückswertgutachten ermittelt und im Grundstücksexposé genannt. Die Agentur übernimmt anschließend die Vermarktung der Grundstücke und führt federführend das Auswahlverfahren in Zusammenarbeit mit dem jeweils betroffenen Bezirk, dem LIG sowie ggf. weiteren Fachbehörden durch. Ein Ausschreibungsverfahren ist dabei immer erforderlich, damit alle Interessierten und bei der Agentur



registrierten Gruppen gleichberechtigt behandelt werden. Am Verfahren teilnehmen können nur Baugemeinschaften, deren Mitglieder Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Als Abschluss des Auswahlverfahrens wird der Kommission für Bodenordnung (KfB) ein Entscheidungsvorschlag durch die Agentur und den LIG vorgelegt. Die KfB beschließt über alle Grundstücksangelegenheiten der Freien und Hansestadt Hamburg, soweit nicht in besonderen Fällen durch die Verfassung die Beschlussfassung

der Bürgerschaft vorbehalten ist. Zu ihren Aufgaben gehören u. a. Grundstücksveräußerungen im Bereich Wohnungsbau.

Woher die Grundstücke stammen

Der überwiegende Anteil an Grundstücken für Baugemeinschaften wird über die Stadt Hamburg angeboten, die das Ziel umsetzt, 20 Prozent der städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau an Baugemeinschaften zu vergeben. Dabei handelt es sich um kleinere Grundstücke bspw. zur Baulückenschließung und vermehrt um Flächenanteile in großen Neubauvorhaben (wie z. B. in den Quartieren Mitte Altona, HafenCity, Pergolenviertel). Aber auch auf Grundstücken von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern können Baugemeinschaftsprojekte entstehen. Diese Grundstücke können durch Initiative der Baugruppen gemeinsam mit ihrer Baubetreuung akquiriert worden sein. Daneben kann die Verpflichtung zur Einbeziehung von Baugemeinschaften auch aus städtebaulichen Verträgen resultieren, die von der Stadt mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern anlässlich der Entwicklung ihrer Grundstücke abgeschlossen wurden. Der Großteil der von der Stadt ausgeschriebenen Grundstücke ist unbebaut. Von Seiten der Baugemeinschaften besteht allerdings auch Interesse an Bestandsgebäuden. Hierbei kann es sich beispielsweise um ehemalige Schulgebäude, Kasernen oder Pflegeeinrichtungen handeln. So sind im Rahmen des Angebots solcher Grundstücke auch in denkmalgeschützten Gebäuden Projekte entstanden. In der Regel werden Baugemeinschaften baureife Grundstücke von der Stadt mit allen zu der Zeit bekannten Grundstücksinformationen (z. B. Baulasten, grundbuchliche Eintragungen, Altlasten) angeboten.

Die Baugemeinschaften sind vorwiegend an Grundstücken in innerstädtischen Lagen interessiert, um die dort vorhandene Urbanität mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen und vielfältigen Milieus zu nutzen und damit z. B. die Vereinbarkeit von Beruf und Familie

oder Verbindung von Wohnstandort mit kulturellem Leben verbessern zu können. Das Grundstücksangebot der Stadt in diesen innerstädtischen Lagen wird jedoch in dem Stadtstaat immer knapper und die oft finanzstärkere Konkurrenz größer und führt damit zu einem stark steigenden Niveau der Grundstückspreise in diesen bevorzugten Quartieren.



In den vergangenen Jahren hat der LIG im Rahmen eines strategisch aktiven Flächenmanagements Grundstücke angekauft. So wurden in 2014 zwei Grundstücke in dem Entwicklungsquartier „Mitte Altona“ für die Vermarktung an Baugemeinschaften erworben. Die Mitte Altona entsteht auf einem ehemaligen Bahngelände, dessen erster Entwicklungsabschnitt im Besitz eines privaten Konsortiums ist und auf dem rund 1.600 neue Wohnungen entstehen werden. Über einen städtebaulichen Vertrag wurde neben den Grundlagen für die Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnitts Mitte Altona u. a. vereinbart, dass rund 20 Prozent der Geschossfläche an Baugemeinschaften vergeben werden. Im zweiten Entwicklungsabschnitt sollen weitere 1.900 Wohnungen entstehen, diese Fläche ist mittlerweile komplett in städtischem Besitz.

Die Anzahl der jährlich angebotenen Grundstücke bzw. der durchgeführten Vergabeverfahren für Baugemeinschaften ist schwankend. In einigen Jahren werden mehrere kleinere Grundstücke angeboten, in anderen Jahren ist die Anzahl der Grundstücke

geringer, die zu realisierende Anzahl der Wohnungen aber größer. So konnten von städtischer Seite in den Jahren von 1990 bis 2002 rund 600 Wohnungen in 31 Baugemeinschaftsprojekten verzeichnet werden. Nach der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften im Jahr 2003 sind bis heute weitere 65 Projekte mit 1.565 Wohnungen entstanden. Diese Projekte wurden auf städtischen Grundstücken realisiert und / oder erhielten eine Wohnraumförderung über die IFB. Aktuell befinden sich 7 Baugemeinschaftsvorhaben mit ca. 188 Wohnungen im Bau und weitere 1.140 Wohnungen in 42 Projekten in Planung, d. h. die Grundstücksausschreibungen stehen bevor oder die Projekte befinden sich bereits in der Planungsphase.

Zusammengerechnet kann die Agentur somit rund 3.500 Baugemeinschaftswohnungen in Hamburg verzeichnen.

Die Festlegung des Kaufpreises

Baugemeinschaften treten bei dem in Hamburg praktizierten Verfahren nicht in Konkurrenz mit professionellen Investorinnen und Investoren. Sie erwerben die Grundstücke nicht über ein Gebotsverfahren, sondern zu einem vor der Grundstücksausschreibung ermittelten Verkehrswert. Der LIG beauftragt vor Beginn der Vermarktung einer Fläche durch die Agentur ein Verkehrswertgutachten. Das Gutachten berücksichtigt alle wertrelevanten Faktoren wie die individuelle Lage des Grundstücks, preismindernde Belastungen wie bspw. Verkehrslärm, Abriss von Bestandsgebäuden etc. Der genaue Kaufpreis richtet sich nach der bauordnungsrechtlich möglichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Sofern die dem Gutachten zugrunde gelegte Ausnutzung des Grundstücks bei der Realisierung durch Ausnahmen oder Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren überschritten wird, ist von der Baugemeinschaft eine Nachleistung zu zahlen.

Zu Beginn der Anhandgabe haben die Baugemeinschaften ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 Prozent des Grundstückspreises zu entrichten. Dieses Ent-

gelt wird bei dem Verkauf des Grundstücks auf den Grundstückspreis angerechnet.



Beim Grundstückserwerb ist neben dem Grundstückskaufpreis ein Betrag in Höhe von 2 Prozent des Kaufpreises, aber maximal 30.000 € als pauschale Aufwandsbeteiligung für Leistungen der Stadt als Verkäuferin, die ausschließlich im Interesse der Käuferinnen oder Käufer für den Kaufvertrag erbracht werden, zu entrichten.

Die für die Beurkundung und Vertragsdurchführung entstehenden Kosten des Notariats sowie des Grundbuchamtes müssen regelhaft die Käuferinnen oder Käufer übernehmen. Das Gleiche gilt für die Kampfmittelsondierungen des Grundstücks, die Vermessung sowie Bodenuntersuchungen zur Feststellung von Kontaminationen. Die Entsorgung von kontaminierten Boden und Altlasten erfolgt dann über eine Kostenverteilung, die von dem Belastungsgrad abhängig ist.

Die Rolle der Kommission für Bodenordnung (KfB) und das städtische Anhandgabeverfahren

Die Kommission für Bodenordnung beschließt über alle Grundstücksangelegenheiten der Stadt Hamburg, soweit nicht in besonderen Fällen die Beschlussfassung durch die Landesverfassung der Hamburgischen Bürgerschaft vorbehalten ist. In Hamburg ist es – wie

auch in anderen Städten oder Kommunen – üblich, dass Grundstücksverkäufe in zwei Schritten über Anhandgabe und Verkauf getätigt werden.

Im ersten Schritt stimmt die Kommission für Bodenordnung einer Anhandgabe für ein Grundstück zu. Anhand einer vom LIG unter Beteiligung der Agentur für Baugemeinschaften verfassten schriftlichen Vorlage mit den wichtigsten grundstücksbezogenen Daten, dem Grundstückswert und Informationen über das Auswahlverfahren der Baugemeinschaften erfolgt die Kommissionszustimmung. Eine Ablehnung ist in der Vergangenheit noch nicht vorgekommen.

Mit einer Anhandgabe erhalten die künftigen Käuferinnen und Käufer Zeit, die notwendigen Details zur Bebaubarkeit bis hin zur Baugenehmigung und Finanzierung ihres Vorhabens vor Abschluss des Kaufvertrages zu klären. Die Stadt gibt den Interessierten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Interessierten angeboten wird. Die Baugemeinschaft bzw. die Investorin oder der Investor hat eine sichere Kaufoption zum vereinbarten Grundstückswert, ohne bereits zu diesem Zeitpunkt eine Bankenfinanzierung für das Grundstück aufbringen zu müssen.

Für Baugemeinschaften gibt es drei unterschiedliche Fristen für die Anhandgabezeit:

- ◆ 1 Jahr, wenn für das Grundstück Baurecht gegeben ist oder das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist;
- ◆ 18 Monate, wenn ein wettbewerbliches Verfahren durchgeführt werden muss;
- ◆ 2 Jahre, wenn noch Baurecht zu schaffen ist.

Die jeweiligen Anhandgabezeiten können verlängert werden, wenn sich Verzögerungen ergeben. Nur wenn die Verzögerungen objektiv nachweisbar nicht auf ein Verschulden der Baugemeinschaft zurückzuführen sind, erfolgt die Anrechnung des Anhandgabentgelts

weiterhin in voller Höhe auf den Grundstückspreis. Ansonsten ist das Entgelt zu entrichten. Bei Verzögerungen wird nochmals die Kommission für Bodenordnung mit einer Vorlage mit der Entscheidung der Verlängerung befasst.

Bei einer Anhandgabefrist von mehr als 2 Jahren und einer durch die Baugemeinschaft verschuldeten notwendigen Verlängerung der Frist wird der Verkehrswert des Grundstücks durch ein Gutachten aktualisiert. Ansonsten hat der zum Zeitpunkt der Grundstücksausschreibung ermittelte Wert über den Zeitraum der Anhandgabe Gültigkeit.

Der planungsrechtliche Stand der Grundstücke

Der Anteil der zur Verfügung stehenden Flächen mit bestehendem Baurecht in Hamburg nimmt ab. Baulücken und kleinere innerstädtische Flächen sind in Hamburg bereits größtenteils bebaut. Das Hamburger Flächenpotenzial bilden vor allem Konversionsflächen (Kasernen, Krankenhäuser, Schulen, Bahngelände), für die i. d. R. neues Planrecht geschaffen werden muss, um Wohnungsbau realisieren zu können. Häufig führt die Stadt für die Flächenentwicklung keine Angebotsplanung mehr durch, sondern schreibt Grundstücke ohne Planrecht aus, so dass die zukünftigen Investorinnen und Investoren zunächst einen städtebaulichen Entwurf und darauf aufbauend ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchzuführen haben. Diese Herangehensweise stellt meist ein Problem für Baugemeinschaften dar. Sie setzen sich üblicherweise aus Laien zusammen, die der Wunsch des gemeinsamen Zusammenlebens verbindet. Ohne fachliche Unterstützung sind sie nicht in der Lage, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit anschließendem Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Zudem stellt die Finanzierung solcher Verfahren eine Schwierigkeit dar. Der Agentur für Baugemeinschaften ist daher daran gelegen, dass die Stadt Angebotsplanungen vorlegt. In diesen Fällen wird die Parzellierung der Baugemeinschaftsfläche innerhalb eines Baublocks oder eines

Quartieres nach Abschluss eines ggf. durchgeführten Wettbewerbs oder der Erstellung eines Funktionsplanes durch die Agentur und das für das Planrecht federführende Bezirksamt festgelegt.

3. Das Hamburger Vergabeverfahren konkret

Das Vergabeverfahren bzw. Auswahlverfahren wird federführend von der Agentur für Baugemeinschaften durchgeführt. Es verläuft in nachfolgenden Schritten. Am Verfahren sind weiterhin der LIG und das für Planverfahren und Baugenehmigungen zuständige Bezirksamt sowie ggf. weitere Fachbehörden (z. B. Denkmalschutzamt) beteiligt.

Vor der ersten Bewerbung

Zunächst registriert sich die Baugemeinschaft mit einem Interessentenbogen bei der Agentur für Baugemeinschaften und zeigt damit generell Interesse an einem Hamburger Grundstück. Das entsprechende Formular kann sie von der Internetseite der Agentur www.hamburg.de/baugemeinschaften herunterladen oder bei der Agentur anfordern. Ergänzend dazu erstellt die Baugemeinschaft ein erstes inhaltliches Konzept der Gruppe sowie eine Mitgliederliste. Die Agentur nimmt die Baugemeinschaft in ihre Liste der geeigneten Bewerberinnen und Bewerber auf.

Bei Bedarf bietet die Agentur nach Einreichen der Unterlagen ein Erstberatungsgespräch zum Baugemeinschaftsverfahren und zur Förderung an. Das Einreichen der o. g. Unterlage berechtigt die Gruppe zu einer konkreten Bewerbung auf ein städtisches Grundstück, sobald es von der Agentur angeboten wird.

Derzeit sind über 100 Baugemeinschaften bei der Agentur registriert, von denen einige aktiver sind als andere.

Disponierung und Ausschreibung des Grundstücks

Das konkrete Grundstück wird zunächst zu Gunsten der Agentur für Baugemeinschaften in der Dispositionsrunde Wohnungsbau unter Federführung des LIG disponiert. Sie bereitet in Abstimmung mit den zustän-

In der Regel gibt es auf ein Grundstück mehr Bewerbungen von Baugemeinschaften als auf diesem Grundstück versorgt werden können. Deshalb führt die Agentur ein Auswahlverfahren durch.

In diesem werden zunächst die schriftlichen Ausführungen der Bewerberinnen und Bewerber geprüft und

bewertet. Sind die in der Ausschreibung geforderten Anforderungen mit der Bewerbung erfüllt, werden die Baugemeinschaften zu einem Auswahlgespräch eingeladen. Das Auswahlverfahren basiert auf zu vor den Baugemeinschaften bekannt gegebenen Kriterien (vgl. unten „Die Bewertungskriterien“).



Die Inhalte und Anforderungen einer Ausschreibung

digen Fachdienststellen ein Ausschreibungsexposé vor. Dieses wird allen bei der Agentur registrierten Gruppen per E-Mail und über die Internetseite angeboten.

Etwa 14 Tage nach Veröffentlichung des Grundstücksangebots führt die Agentur einen Informationstermin zu dem Grundstück durch. Diesen Termin können die interessierten Gruppen und Einzelpersonen sowie Baubetreuer und ggf. Genossenschaften nutzen, um offene Fragen zu klären, aber auch, um Kontakte untereinander zu knüpfen und/oder sich ggf. zusammenzuschließen.

Je nach Komplexität des angebotenen Grundstücks haben die Baugemeinschaften 2 – 3 Monate Zeit für ihre konkrete Bewerbung. Nach Ablauf der gesetzten Frist können keine Bewerbungen mehr angenommen werden.

Das Grundstücksangebot für Baugemeinschaften enthält im ersten Teil Informationen über die Größe des Grundstücks und überschlägige Angaben zur realisierbaren Wohnungszahl. Es gibt Auskunft über die Lage im Stadtteil, vorhandene soziale, kulturelle und sonstige Infrastruktur. Dazu zählen auch die Schulangebote sowie die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Im zweiten Teil wird das bestehende Planrecht mit der möglichen Geschossigkeit, Gebäudetiefe etc. erläutert und die Interessierten erhalten Angaben – soweit vorhanden – zu Bodenverunreinigungen, Kampfmittelverdacht und möglichen vorhandenen Baulasten. Darüber hinaus werden die Anforderungen definiert, die von den Bewerberinnen und Bewerbern einzuhalten sind, wie bspw. die Umsetzung von



gefördertem Wohnungsbau, die Durchführung eines Wettbewerbs oder Kooperation mit benachbarten Bauherrinnen und Bauherren.

Eine für die Baugemeinschaft ganz wichtige Information ist der zuvor ermittelte Grundstückspreis (vgl. oben „Die Festlegung des Kaufpreises“). Der letzte Teil der Ausschreibung enthält die Termine für die Informationsveranstaltung und die Abgabefrist für die Bewerbung. Ebenfalls sind die wichtigsten zwingend einzuhaltenden Bewertungskriterien sowie ein Hinweis auf deren Langfassung enthalten.

Benannte Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner aus der Agentur für Baugemeinschaften stehen telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung, die stellvertretend für LIG und dem zuständigen Planungsamt des Bezirkes Rückfragen beantworten. Bei umfangreichen und größeren Grundstücksverfahren werden die Fragen schriftlich gesammelt und Fragen und Antworten im Internet zu einem bestimmten Zeitpunkt veröffentlicht.

Die Bewertungskriterien

Die Kriterien für die Bewertung der eingehenden Bewerbungen setzen sich zusammen aus

- ◆ den gruppenbezogenen,
- ◆ den objekt-/grundstücksbezogenen sowie
- ◆ den ergänzenden Auswahlkriterien.

Daneben besteht noch das Kriterium, ein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept nachzuweisen. Wenn dieser Nachweis nicht mit der Bewerbung erbracht wurde, wird die Baugemeinschaft nicht für das Auswahlverfahren zugelassen. Die Bewertungskriterien sind nachzulesen unter:

www.hamburg.de/baugemeinschaften.

Gruppenbezogene Kriterien

Zeigt sich die Gruppe hinreichend stabil, kompetent und belastbar, um das ggf. anspruchsvolle Projekt erfolgreich realisieren zu können? Vermitteln die Grup-

penmitglieder, dass sie teamfähig sind und die Rollenverteilung innerhalb der Gruppe geeignet ist, um das Projekt erfolgreich zu realisieren? Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits? Ist die Gruppe im Stadtteil verwurzelt oder wie stellt sich ihr Bezug zu dem Quartier dar? Hat sich die Baugemeinschaft bereits erfolglos um ein Grundstück beworben? Wie ist das soziale Konzept? Wie vollständig ist die Gruppe?

Objektbezogene Kriterien

Wie ist die Originalität des Konzepts u. a. hinsichtlich des energetischen und ökologischen Standards zu bewerten? Wie innovativ und kreativ sind die Ideen?

Ergänzende Auswahlkriterien

Wie ist die Zusammensetzung der Gruppe, wie viele Kinder sind Mitglied? Wie viele Wohnungen sollen realisiert werden? Hat sich die Gruppe bereits erfolglos beworben?

Die schriftliche Bewerbung

Für die schriftliche Bewerbung müssen die Baugemeinschaften ein inhaltliches Konzept vorlegen, mit dem sie erläutern, warum sie als Gruppe zusammenleben wollen, welches ihre Motivation ist, was sie verbindet, woher sie sich kennen usw. Die Beweggründe der Gruppen ähneln sich manchmal, die Kreativität der Darstellung ist dennoch vielfältig und abwechslungsreich. Das Konzept sollte einen Umfang von nicht mehr als 3 – 4 DIN A4 Seiten haben.

Ebenfalls benötigt wird eine aktuelle Mitgliederliste mit Angaben zum Familienstand bzw. der Haushaltsgröße und der Anzahl der Kinder. Zum Zeitpunkt der Bewerbung soll die Gruppe sich bereits aus ca. 70 Prozent der entsprechend der Zahl der geplanten Wohneinheiten erforderlichen Haushalte zusammensetzen. Ist die Gruppe weniger komplett, besteht die Sorge, dass das Projekt nicht realisiert werden kann und die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. Ein erstes Finanzierungskonzept und ein Nachweis

über das erforderliche Eigenkapital sind ebenfalls Teil der Bewerbung wie Ausführungen darüber, welche Baubetreuerin oder welcher Baubetreuer die Gruppe betreuen wird und mit welchem Architekturbüro bei erfolgreicher Bewerbung gebaut werden soll.

Das Auswahlverfahren

Je nach Lage, Komplexität der Anforderungen und Höhe des Grundstückspreises bewerben sich unterschiedlich viele Baugemeinschaften, zumeist zwei bis zu zehn Gruppen, auf ein Grundstück. Im Regelfall werden alle Gruppen, die die Bewerbungskriterien erfüllt haben, im Rahmen des Auswahlverfahrens zu einem Auswahlgespräch eingeladen. In Ausnahmefällen bei einer hohen Anzahl von Bewerberinnen und Bewerbern kann die Agentur für Baugemeinschaften die schriftlichen Bewerbungen vorher bewerten und lediglich z. B. die ersten 2 – 3 Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber zum Auswahlgespräch einladen.

Je nach Größe und Komplexität eines Grundstücksangebotes dauert ein Bewerbungsgespräch pro Gruppe 30 – 45 Minuten. Hierbei hat die Baugemeinschaft die Möglichkeit, ihre zuvor eingereichte schriftliche Bewerbung zu erläutern und die Jury davon zu überzeugen, dass sie die Baugemeinschaft ist, die den Grundstückszuschlag erhalten soll. In diesen Gesprächen sind Rückschlüsse darüber möglich, ob in der Gruppe ein guter Zusammenhalt herrscht, wie die einzelnen Mitglieder miteinander umgehen und ob bei den einzelnen Mitgliedern die notwendige Information über das Projekt und deren Herausforderungen vorhanden ist. Häufig nehmen auch bereits die ausgewählte Baubetreuung und die Architektin oder der Architekt an dem Gespräch teil. Wichtig ist aber, dass sich die Gruppe überzeugend präsentiert.

Die Bewertung des Gespräches erfolgt über die Bepunktung der Einzelkriterien. Liegen Baugemeinschaften in der Gesamtbewertung ganz eng beieinander, werden die ergänzenden Kriterien zur abschließenden Entscheidungsfindung herangezogen. Die meisten Gruppen

reichen qualitativ hochwertige und gut ausgearbeitete Bewerbungen ein und bereiten sich intensiv auf das Bewerbungsgespräch vor.

Eine Jury entscheidet über die Auswahl der Baugemeinschaften auf Basis der schriftlichen Bewerbung und des mündlichen Eindrucks. Sie setzt sich üblicherweise neben der Agentur aus Vertreterinnen und Vertretern des LIG, des Bezirkes, der IFB und ggf. weiteren Fachbehörden zusammen. Hat die Jury die Entscheidung getroffen, werden die ersten drei Ränge festgelegt. Die Baugemeinschaften werden von der Agentur zeitnah zunächst telefonisch über das Ergebnis informiert. Die telefonische Auskunft erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Kommission für Bodenordnung.

Über das Bewerbungsverfahren wird ein Protokoll verfasst. Die Zusage sowie die Absagen erfolgen zusätzlich schriftlich mit einer inhaltlichen Begründung.

Die Frustration der Baugemeinschaften bei einer Absage ist oft sehr groß, zumal die Entscheidung auch eng ausfallen kann. Die Agentur verwendet relativ viel Zeit darauf, den Baugemeinschaftsmitgliedern das Ergebnis zu erläutern und Schlüsse für eine nächste Bewerbung zu ziehen. Dies gehört zu einer der schwierigsten Aufgaben der Agentur.

Nach Auswahl der Gruppe:

Anhandgabe und Konkretisierung der Planung

Die ausgewählte Gruppe wird im Anschluss an das Auswahlverfahren von der Agentur für Baugemeinschaften und dem LIG eingeladen, um zu klären, ob die Rahmenbedingungen und insbesondere der Grundstückspreis wie ausgeschrieben akzeptiert werden. Ist dies der Fall, bereitet der LIG in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften eine Kommissionsvorlage für die Anhandgabe vor und erteilt diese, sobald die Zustimmung der KfB vorliegt (vgl. oben „Die Rolle der Kommission für Bodenordnung (KfB) und das städtische Anhandgabeverfahren“).

Zum Zeitpunkt der Anhandgabe muss die Baugemeinschaft einen Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben. Die meisten Gruppen entscheiden sich für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Inhalt dieses GbR-Vertrages ist es, gemeinsam ein Bauprojekt zu realisieren. Im Rahmen der Gründung der Baugemeinschaft müssen interne Organisationsformen und Entscheidungsstrukturen festgelegt werden. Die Baugemeinschaft wird als Bauherrin auftreten und sämtliche Bauaufträge erteilen.

Die Anhandgabezeit dient dazu, ggf. noch fehlende Mitglieder zu suchen, die Finanzierung zu klären und die Gebäudeplanung bis zur Baugenehmigung voranzubringen.

Innerhalb von acht Wochen nach Anhandgabe müssen der Baubetreuungsvertrag und der Architektenvertrag abgeschlossen sein.

Etwa vier Monate nach Anhandgabe soll ein Zwischengespräch mit allen Beteiligten stattfinden.

Hierzu zählen die Baubetreuung, die Architektin oder der Architekt sowie Vertreterinnen und Vertreter der Baugemeinschaft, der Agentur für Baugemeinschaften und des LIG. Das Gespräch dient dem Ziel, frühzeitig grundstücksbezogene Planungshemmnisse oder gruppeninterne Problemlagen erkennen und ggf. eingreifen zu können.

Nach sechs Monaten erfolgt ein schriftlicher Bericht durch die Baubetreuung an die Agentur und den LIG. Läuft offensichtlich alles gut, kann auf das Gespräch verzichtet werden; der Bericht ist aber zwingend erforderlich.

Innerhalb der Anhandgabezeit muss die Baugemeinschaft die Baugenehmigung erhalten und kann dann das Grundstück von der Stadt erwerben. Dem Kauf muss wieder die Kommission für Bodenordnung zustimmen. Danach wird meist umgehend mit dem Bau begonnen.

Die Eigentumsformen

Baugemeinschaften werden in Hamburg üblicherweise in zwei unterschiedlichen Eigentumsformen realisiert:

- ◆ im individuellen Eigentum (Eigentümergeinschaft nach WEG)
- ◆ im genossenschaftlichen Eigentum

Die genossenschaftliche Form wird differenziert nach Projektgenossenschaften und Kleingenossenschaften sowie nach Dachgenossenschaften bzw. klassischen Genossenschaften. Die hauptsächlichen Unterschiede der gewählten Eigentumsform bilden sich in der Förderung ab. Häufig werden auch nach Eigentumsform gemischte Projekte realisiert.

Das Förderprogramm

Hamburg verfügt über ein umfangreiches Förderangebot für den Wohnungsbau, darunter ein eigenes Förderprogramm für Baugemeinschaften. Die Abwicklung der Förderung übernimmt die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB). Der Schwerpunkt für Baugemeinschaften liegt im genossenschaftlichen Fördersegment. Realisiert eine Gruppe ihr Projekt im individuellen Eigentum, können die einzelnen Haushalte prüfen, ob sie eine Förderung nach dem Eigenheimprogramm (Förderrichtlinie Eigenheim) in Anspruch nehmen können.

Die genossenschaftliche Förderung

Die Baugemeinschaftsförderung in Anspruch nehmen können Genossenschaften aber auch als gemeinnützig anerkannten Stiftungen oder Körperschaften öffentlichen Rechts (z. B. Kirchen).

Wie bereits ausgeführt, differenziert das Baugemeinschaftsförderprogramm zwischen sog. Klein- oder Projektgenossenschaften und klassischen Genossenschaften. Die Differenzierung der Förderung besteht hauptsächlich darin, dass die Förderung und der gezahlte Aufwendungszuschuss für die Projekt- und Kleingenossenschaften deutlich höher sind als der für die Dachgenossenschaften bzw. klassischen Genossenschaften. Die Mitglieder einer Kleingenossenschaft müssen, um ihr Projekt finanzieren zu können, über einen höheren Eigenkapitalanteil verfügen. Es wird von jedem Mitglied erwartet, dass es etwa die Hälfte des Grundstückspreises pro Quadratmeter Wohnfläche als Eigengeld einbringt, mindestens jedoch 200 €/m² Wohnfläche. Mitglieder einer klassischen Genossenschaft hingegen müssen lediglich 60 €/m² Wohnfläche Genossenschaftsanteil einbringen.

Das Mitbestimmungsrecht in der klassischen Genossenschaft ist jedoch deutlich geringer als bei der Kleingenossenschaft, die ihr Projekt eigenverantwortlich realisieren muss und bei der sich die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder auf die Baugemeinschaft beschränkt. Die jeweiligen Rechte und Pflichten der klassischen Genossenschaft und der Baugemeinschaftsmitglieder werden über einen Kooperationsvertrag gesichert.

Die Förderung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) setzt sich zusammen aus:

- ◆ einem pauschalen IFB-Förderdarlehen
- ◆ optional einem Ergänzungsdarlehen der IFB Hamburg
- ◆ einem Darlehen der KfW (Programm Energieeffizient Bauen)
- ◆ laufenden einkommensbezogenen Zuschüssen
- ◆ optional Zuschüssen für Energiesparendes Bauen
- ◆ optional Zuschüssen für nachhaltiges Bauen
- ◆ optional Zuschüssen für barrierefreies Bauen
- ◆ optional Zuschüssen für Gemeinschaftsräume
- ◆ optional Zuschüssen für Aufzugsanlagen
- ◆ optional Zuschüssen für Pkw- oder Fahrrad-Stellplätze

- ◆ optional Zuschüsse für Kompaktwohnungen
- ◆ optional Zuschüsse für Wettbewerbsverfahren
- ◆ optional Zuschüssen für barrierefreies Bauen.

Die Zins- und Bindungslaufzeit der Förderung für Baugemeinschaften beträgt 20 Jahre. Wahlweise kann auch eine Bindung von 30 Jahren gewählt werden. Der übliche Förderzeitraum für sozialen Mietwohnungsbau in Hamburg beträgt dahingegen 15 Jahre.

Ein weiterer und attraktiver Unterschied zur üblichen sozialen Wohnraumförderung macht die flexible Einkommensabstufung aus. In einem Baugemeinschaftsprojekt werden drei Einkommensstufen zugelassen, wo hingegen der übliche geförderte Wohnungsbau nur eine Stufe zulässt.

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 Hmb-WoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 40 %	bis + 30 %	6,30 €
2	variabel	bis + 60 %	7,70 €
3	höchstens 20 %	bis + 100 %	8,70 €

Zur Unterstützung von Kleingewossenschaften wurde im Förderjahr 2016 eine vierte Fallgruppe eingeführt, die keine Einkommensgrenzen aufweist, jedoch maximal 20 Prozent der Haushalte eines Projektes ausmachen darf. Dies dient dem Solidaritätsprinzip innerhalb der Gruppen, so dass die einkommensstärkeren Haushalte mehr Eigengeld einbringen und so die einkommensschwächeren unterstützen. Zudem zahlen die Haushalte der Fallgruppen 1 und 2 eine geringere Anfangsmiete bzw. erhalten einen höheren Aufwendungszuschuss als bei der klassischen Genossenschaft.

Fallgruppe	Belegungsquote	Einkommensgrenze bezogen auf § 8 Hmb-WoFG	Anfangsmiete netto kalt
	Anteil Haushalte	Überschreitung	m ² Wfl. mtl.
1	mind. 30 %	bis + 30 %	6,30 €
2	variabel	bis + 60 %	7,20 €
3	höchstens 20 %	bis + 100 %	8,20 €
	höchstens 20 %	über 100 %	11,30 €

Die Vorgaben zu den Wohnungsgrößen nach Haushaltsgröße stellen sich folgendermaßen dar:

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wohnungsfläche
1	von 36 m ² bis 50 m ²
2	von 55 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75 m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

Baugemeinschaften im individuellen Eigentum

Mitglieder von Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum können eine Förderung nach der Förderrichtlinie Eigenheim der IFB in Anspruch nehmen.

Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm

Wenn alle planerischen Fragen geklärt sind, stellt die Baugemeinschaft bei der Agentur einen Antrag auf Mitteilung über die Aufnahme in das Wohnraumförderungsprogramm. Nach erfolgter Aufnahme kann dann ein Antrag auf Fördermittel bei der IFB gestellt und von dieser die Förderzusage erteilt werden.

4. Die Bewertung des Hamburger Vergabeverfahrens

Die Baugemeinschaften bereiten sich auf die Auswahlverfahren intensiv vor. Sie erstellen inhaltlich hoch-

wertige und aussagekräftige Konzepte, sie setzen sich mit der Finanzierung auseinander, kommunizieren mit möglichen Projektpartnern und warten z. T. bereits seit Jahren auf ein passendes Grundstück. Die Motivation ist im Auswahlgespräch groß, viele Gruppen präsentieren sich relativ professionell. Das transparente Vergabeverfahren wird von den Baugemeinschaften akzeptiert, die Frustration bei einer erfolglosen Bewerbung ist dennoch hoch. Das nicht ausreichende Grundstücksangebot für die hohe Nachfrage von ca. 100 registrierten Baugemeinschaften trägt dazu bei. Auch die verhältnismäßig hohen Grundstückspreise in den nachgefragten Lagen grenzen einige Gruppen aus.



5. Ein Ausblick

Baugemeinschaften erfreuen sich in Hamburg zunehmender Beliebtheit. Waren die ersten Projekte häufig damit verbunden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner diese Form des Wohnens aus einer politischen Motivation anstrebten, steht heute vor allem die Idee des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Vordergrund. Die Beweggründe dafür sind bei den Gruppen sehr unterschiedlich. Bei den jüngeren familienorientierten Gruppen stehen Kinderbetreu-

ung und Unterstützung im Alltag, gleiche sportliche oder musikalische Interessen im Vordergrund; bei den Projekten der Generationen 50+ liegt der Schwerpunkt in gemeinsamen Unternehmungen. Eine wesentliche Rolle spielt bei allen Projekten aber auch die Sorge vor Vereinsamung oder einem gewünschten Ersatz für die nur noch selten vorhandene Großfamilie. Die Beweggründe tragen auch dazu bei, dass viele Mitglieder einer Baugemeinschaft bereit sind, nach außen aktiv zu werden und sich z. B. im Stadtteil sozial zu engagieren. Auch die Hamburger Politik schätzt Baugemeinschaften wegen ihrer sozialen Kompetenz. Angesichts der gerade in den Metropolen fortschreitenden Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile werden die Baugemeinschaften als Instrumente gesehen, um stadtentwicklungspolitische Ziele zu unterstützen. Der Ansatz, 20 Prozent der städtischen Geschosswohnungsbauflächen dieser interessierten Gruppe zur Verfügung zu stellen, wird von allen im Landesparlament vertretenen Parteien unterstützt. Trotz der guten Rahmenbedingungen besteht seit Beginn der Baugemeinschaftsidee ein Mangel an ausreichenden Flächen. Diese sind insbesondere in einem Stadtstaat wie Hamburg begrenzt. War in den 1990er Jahren die allgemeine Akzeptanz für Baugemeinschaften noch nicht ausgeprägt und die Bereitschaft der Stadt gering, Grundstücke an Baugemeinschaften zu vergeben – oft lagen diese beispielsweise an vielbefahrenen Straßen – ist heute die Flächenkonkurrenz mit anderen Investorinnen und Investoren gestiegen. Dies wird noch durch den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre verstärkt. Hamburg benötigt dringend Sozialwohnungen, da bei vielen in den Jahren des Wiederaufbaus errichteten Wohnungen inzwischen die Sozialbindung ausgelaufen ist oder in den kommenden Jahren auslaufen wird. Ein Großteil der Sozialwohnungen davon baut das städtische Wohnungsunternehmen SAGA GWG. Auch das Grundstücksangebot in den besonders nachgefragten innerstädtischen Lagen ist endlich. Hier wird Herausforderung sein, die Nachfrage von Baugemeinschaften auch in die bisher nicht im Fokus stehenden Quartiere zu lenken.

Ein weiteres Problem stellt die Schwierigkeit der Finanzierung der Projekte durch die Baugemeinschaften dar. Nicht nur die Grundstückspreise sind in Hamburg in den letzten Jahren stark gestiegen, auch das Bauen selber ist aufgrund einer starken Baukonjunktur teuer geworden. Die hohen technischen und energetischen Anforderungen tragen dazu genauso bei wie das Bauen in schwierigen Lagen mit Erschwernissen wie Lärm- und Bodenbelastungen, Gründungsproblemen etc.



Dies alles führt dazu, dass weniger kleine Projektgenossenschaften gegründet werden und ihre Baugemeinschaft realisieren können. Trotz der guten Förderung muss der Eigenkapitalanteil oftmals so hoch sein, dass insbesondere kleingenossenschaftliche Gruppen die Finanzierung nicht bewältigen können. Im Förderjahr 2016 ist die Wohnraumförderung noch einmal erweitert worden, denn die aktuelle Regierungskoalition hat sich zum Ziel gesetzt, Kleingenossenschaften wieder stärker zu berücksichtigen.

Im Übrigen nehmen die innerstädtischen Flächen in Hamburg ab, die optimal von Baugemeinschaftsprojekten bebaut werden könnten oder noch finanziell

darstellbar sind. Viele Gruppen sträuben sich jedoch dagegen, ein Grundstück für ihr Projekt zu wählen, welches zentrumsferner gelegen ist. Hier muss ein Prozess des Umdenkens einsetzen, so dass Baugemeinschaften sich auch alternativen Lagen gegenüber öffnen.

6. Was Hamburg anderen Städten raten kann

Die Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg hat sich bewährt, da die Baugemeinschaften und weitere Akteurinnen und Akteure dadurch eine feste Institution als Ansprechpartnerin haben. Zudem ist die Ansiedelung der Agentur in der Verwaltung und hier bei einem für Wohnungsbauflächen zuständigem Referat von Vorteil, da so das Thema Baugemeinschaften frühzeitig in die Flächenentwicklung implementiert werden kann.

Trotz vieler Hemmnisse ist es seit Einrichtung der Agentur gelungen, viele Gruppen bei der Realisierung ihrer Projekte zu unterstützen bzw. die Realisierung erst zu ermöglichen. In den letzten Jahren mussten mit der steigenden Nachfrage die Regeln für das Baugemeinschaftsverfahren konkretisiert und gefestigt werden. Aus einem zu Beginn eher niedrigschwelligen Angebot ist ein komplexes Verfahren geworden. Immer wichtiger werden rechtlich klare und transparente Regelungen und Entscheidungswege. Nicht immer kann bspw. der Grundsatz der freien Architektenwahl gesichert werden. Das kann zu Konflikten mit den Baugemeinschaftsgruppen führen, wenn die Einschränkungen im Verfahren und die Gründe hierfür im Vorfeld nicht klar kommuniziert wurden.

Darüber hinaus besteht mit der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften ein Gremium aus Fachleuten mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, der Baubetreuung, Architektinnen / Architekten und Genossenschaften. Drei- bis viermal jährlich werden aktuelle Themen und Probleme rund um das Thema Baugemeinschaften behandelt und gemeinsam Lösungen entwickelt. Durch dieses Netzwerk wird

ein regelhafter Austausch zwischen Stadt und privaten Akteurinnen und Akteuren gewährleistet. Zudem finden im jährlichen Wechsel mit dem Baugemeinschaftsforum und den Wohnprojekttagen Veranstaltungen statt, in denen neben Fachvorträgen und Diskussion sich auch Baugemeinschaften in einer Wohnprojektebörse präsentieren und ggf. Mitglieder werben.

Fazit und Rat an andere Städte

- ◆ Klare Verfahrensregeln einführen
- ◆ Zentrale Anlaufstelle einrichten
- ◆ Regelmäßigen Austausch mit anderen Expertinnen und Experten, die den Bau betreuen, architektonisch planen, in anderen Netzwerken etc. tätig sind, um die Notwendigkeit von Anpassungen oder Änderungen des Verfahrens frühzeitig zu erkennen
- ◆ Überforderungen der Gruppen vermeiden
- ◆ Finanzierbarkeit von Projekten durch die Gruppen im Blick behalten

- ◆ Ein besonderes Plus bedeutet das eigene Förderprogramm in Hamburg

7. Wichtige Ergänzungen

Seit 2010 verkauft Hamburg seine städtischen Grundstücke für den Geschosswohnungsbau über Konzeptausschreibungsverfahren. In diesen Verfahren liegt die Gewichtung auf konzeptionellen wohnungspolitischen, städtebaulichen sowie energetischen Kriterien (70 Prozent). Der gebotene Grundstückspreis wird lediglich mit 30 Prozent gewertet.

Baugemeinschaften können sich wie andere Investorinnen und Investoren auch auf diese Ausschreibungen allein oder in Kooperation mit anderen Partnerinnen und Partnern, z. B. einer Genossenschaft, bewerben. Die Integration einer Baugemeinschaft wird z. T. in die Ausschreibung als gefordertes Kriterium mit aufgenommen und entsprechend bewertet. Durch dieses Verfahren ist es bislang acht Baugemeinschaften gelungen, entweder ein eigenes Grundstück, zum Teil in Verbund mit weiteren Investorinnen und Investoren, zu erwerben oder unter das Dach einer



klassischen Genossenschaft zu schlüpfen und mit dieser ihre (öffentlich geförderten) Wohnwünsche zu erfüllen. Insbesondere in der östlichen HafenCity wird dieses Prinzip umgesetzt und die Baugemeinschaften so in die Quartiersentwicklung integriert.

Der Mangel an Flächen mit vorhandenem Planrecht führt dazu, dass vermehrt Bebauungsplanverfahren auch von zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern durchgeführt werden müssen (vgl. „2. Das Grundstück im Vergabeverfahren“). Dies überfordert Baugemeinschaften i. d. R. auf Grund ihres Laienstatus. Um Baugemeinschaften aus diesen Verfahren, ggf. in Partnerschaft mit weiteren Investorinnen oder Investoren, nicht auszuschließen, prüft die Agentur für Baugemeinschaften derzeit, ob sie einen revolvingenden Titel einrichten kann, um die Wettbewerbs- und Bebauungsplankosten vorzufinanzieren. Damit würden Baugemeinschaften von größeren Projektentwicklungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden und es wäre eine frühzeitige Parzellierung von Baugemeinschaftsflächen durch die Agentur für Baugemeinschaften möglich. Die entstandenen Kosten müsste die erst später ausgewählte Baugemeinschaft dann zurückzahlen.



Wichtige Links und Hinweise zu Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen / zum Vergabeverfahren in Hamburg:

Auf der Internetseite der Agentur unter www.hamburg.de/baugemeinschaften sind umfangreiche Informationen zu dem Thema Baugemeinschaften in Hamburg einsehbar, stehen Broschüren zum Download bereit, präsentieren sich Baugemeinschaftsgruppen und Baubetreuerinnen und Baubetreuer und können Formblätter ausgefüllt sowie die Auswahlkriterien eingesehen werden.

Unter dem Link www.zusammen-bauen-lohnt.de steht Baugemeinschaften und Interessierten ein Forum zur Verfügung, welches von der KORB betrieben wird. Es dient der Vernetzung und ermöglicht das Einstellen von Anzeigen.

Angela Hansen
Referatsleiterin Agentur
für Baugemeinschaften



Studium der Architektur an der FH Hamburg und berufsbegleitend Studium Stadtplanung und Städtebau an der TU Hamburg Harburg (jetzt HafenCity Universität), zuvor Erzieherin. Seit 2008 Referatsleiterin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Referat Wohnungsbaufächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften.

Arbeitsschwerpunkte: Flächenaktivierung und Grundstücksvergaben an Baugemeinschaften, Konzeptausschreibungsverfahren, Flächen- und Projektentwicklung, geförderter Wohnungsbau.



Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in München

*Verfahren zur Grundstücksvergabe in Kommunen – Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten?
Darstellung von Verfahren zur Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten am Beispiel unterschiedlicher Städte
(hemmende und fördernde Faktoren)*

Autorin und Autor: Heike Skok, Christian Stupka, stattbau münchen

1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt München

Die Stadt München hat über lange Zeit Wert darauf gelegt, bei der Grundstücksvergabe nicht zwischen Bewerbungen zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Bewerbungen von „konventionellen“ Bauträgern zu unterscheiden. Mit der wachsenden Anerkennung des qualitativen Beitrags gemeinschaftlicher Wohnprojekte – insbesondere bei der Entwicklung von Neubauquartieren – wurden die formalen Rahmenbedingungen angepasst, um solchen Gruppen den Zugang

zu Grundstücken zu erleichtern. In der Fortschreibung des Programms Wohnen in München V vom 1.2.2012 wurde festgelegt, dass 20 – 40 Prozent der Wohnbauflächenkontingente auf großen städtischen Siedlungsgebieten Genossenschaften und Baugemeinschaften zu widmen sind. Aktuell bereiten Verwaltung und Politik die Fortschreibung des Programms Wohnen in München VI vor, das 2016 verabschiedet werden soll.

Formen des gemeinschaftlichen Wohnens für das Vergabeverfahren

Vergabeverfahren für gemeinschaftliche Wohnformen kommen vorrangig zur Anwendung bei Grundstücksausschreibungen für Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften für selbstgenutztes Wohneigentum.

Bereits seit geraumer Zeit werden Baufelder in Neubausiedlungen im Vorfeld von Ausschreibung und Vergabe dem genossenschaftlichen Wohnungsbau oder Baugemeinschaften gewidmet. Es können sich auf diese Baufelder somit jeweils nur Akteurinnen und Akteure der genannten Organisationsformen bewerben.

Im Folgenden werden die allgemeinen Grundsätze der Grundstücksvergabe am Beispiel dargestellt:

Bei der Vergabe der Grundstücke für das Konversionsgebiet der ehemaligen Funkkaserne wurde vollständig auf Höchstgebotsverfahren zugunsten von Konzeptausschreibungen verzichtet. Die Grundstücke wurden entweder zu einem Festpreis für geförderten Wohnungsbau oder zu einem zuvor ermittelten Verkehrswert für den freifinanzierten Wohnungsbau vergeben. Die Grundstücke wurden ab 2013 vergeben, die Vergabe der letzten freien Grundstücke dauert bis Ende 2016 an.

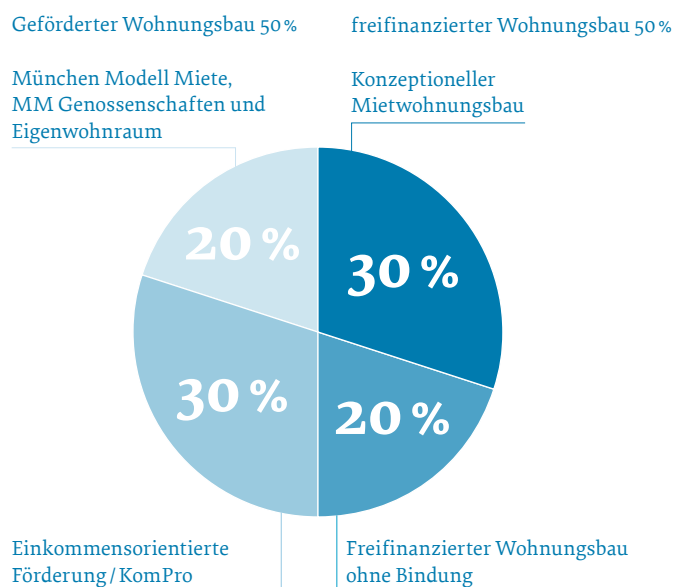
Bislang wurde in städtischen Siedlungsgebieten auf folgenden sozialen Mix abgestellt:

- ◆ 30 Prozent der Grundstücksflächen für EOF-Wohnungen (geförderter, einkommensorientierter Wohnungsbau)
- ◆ 20 Prozent der Grundstücksflächen für Wohnungen München Modell
- ◆ 50 Prozent der Wohnungen freifinanziert

Nachdem die Grundstückspreise in München in den letzten drei Jahren förmlich explodierten und auf

Grundstücken ohne Bindungen nur mehr hochpreisige Eigentumswohnungen realisiert wurden, reagierte der Stadtrat im Jahr 2013 mit einem Beschluss zum „Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)“. Damit soll der Anteil an dauerhaft bezahlbaren Mietwohnungen in der Stadt stabilisiert werden. Gemäß Stadtratsbeschluss werden – zunächst testweise – bis zu 30 Prozent der Grundstücke zu Festpreisen deutlich unterhalb des Marktwerts für Grundstücke ohne Auflagen und Bindungen vergeben.

Aufteilung nach Wohnungsarten gemäß der Verteilung der Haushaltseinkommen in München (Beispiel Prinz Eugen Park)



Quelle: stattbau münchen

Die Erwerberinnen und Erwerber von KMB Grundstücken verpflichten sich im Gegenzug auf die Einhaltung folgender Auflagen:

- ◆ Aufteilungsverbot für mindestens 40 Jahre
- ◆ Obergrenzen für Wohnflächen
- ◆ Begrenzung der Erstvermietungsrente auf die ortsübliche Miete

- ◆ Mieterhöhungen frühestens im sechsten Jahr nach Erstbezug, Deckelung der Mietanpassungen nach Verbraucherpreisindex
- ◆ Belegungsvorgaben an Haushalte innerhalb definierter Einkommensgrenzen bestehen nicht

Angestrebt ist darüber hinaus ein kleinteiliger Mix zwischen den Förderstufen innerhalb der Baufelder. Es kommen also Grundstücke zur Ausschreibung, die zwingend einen jeweils besonders festgelegten Mix von einem bestimmten Prozentsatz an Flächenanteilen für EOF, München Modell und KMB vorsehen.

Im Ergebnis werden zukünftig sämtliche Grundstücke der Stadt in größeren Neubaugebieten ausschließlich im genannten Mix zu entsprechend differenzierten Festpreisen ausgeschrieben. Die Ausschreibungen erfolgen sämtlich öffentlich unter Nennung der Vergabekriterien; Bewerbungen sind nur noch mit entsprechenden Konzepten möglich.

Grundstücke werden in einem ein- oder zweistufigen Verfahren vergeben. Bei zweistufigen Verfahren wird mit niederschweligen Anforderungen gestartet. Erfüllen mehrere Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber diese Anforderungen, schließt eine zweite

Stufe mit differenzierten Anforderungen an. Mit dem zweistufigen Verfahren soll der Aufwand der Bietenden gering gehalten werden.

Warum München gemeinschaftliche Wohnprojekte fördert

Die Ziele der Stadtentwicklung sind u. a. im Programm Wohnen in München V formuliert. Sie sind geprägt von den Herausforderungen, vor die sich München gestellt sieht:

- ◆ Demografischer Wandel (älter und bunter)
- ◆ Klimawandel (Klimaschutz)
- ◆ Wachstumsregion
- ◆ Soziale Polarisierung

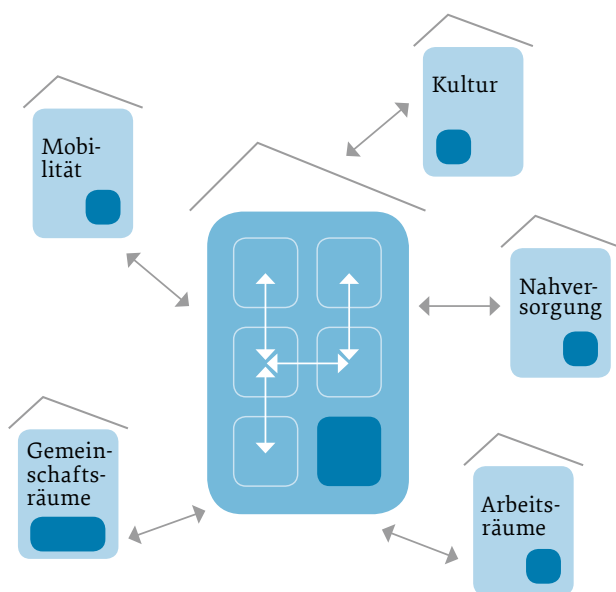
Gemeinschaftliches Wohnen, insbesondere bei den jungen Genossenschaften, hat sich in den städtischen Neubaugebieten als ein Initiator und Motor für soziales Engagement und kulturelle Nachbarschaftsentwicklung erwiesen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Vorbild für ökologische Innovationen bei baulich-technischen Maßnahmen, Mobilitätskonzepten und sozialer Integration (Menschen mit Behinderungen oder sozialer Bedürftigkeit, Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren), die z. T. weit über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Genossenschaften wurden in den letzten Jahren mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem Ehrenpreis der Landeshauptstadt München für guten Wohnungsbau in den Kategorien „Wohnen im Alter“ und „Vorbildliche Sanierung“. Sie schaffen mit ihren Vorhaben die „Münchner Mischung“ im Kleinen, d. h. Haushalte in unterschiedlichen Einkommensgruppen wohnen in einem Haus.



Der stark partizipative Charakter der Entwicklung von Gemeinschaftsprojekten fördert die Identifikation innerhalb der Gruppen. Dies kommt einer positiven Quartiersentwicklung entgegen. Die Qualität der Projekte zeigt sich auch in Auszeichnungen wie dem „Ehrenpreis für guten Wohnungsbau“ in der Kategorie „variable Grundrisse für flexible Wohnformen und der Integration einer Kinderkrippe“.



Quelle: stattbau münchen

Folgende Anträge und Beschlüsse wurden in diesem Zusammenhang vom Münchner Stadtrat vorgelegt und gefasst:

- ◆ Beschluss „Bezahlbaren Wohnraum in München erhalten – Förderung von Genossenschaften“ [Antrag Nr. 08-14/A02018](#) der CSU Fraktion vom 1.12.2010
- ◆ Beschluss „Genossenschaftsidee fördern | Genossenschaftlichen Wohnungsbau weiter stärken“ [Antrag Nr. 08-14/A02303](#) der SPD und Grünen Fraktionen vom 18.3.2011
- ◆ [Antrag Nr. 08-14/A02072](#) der Grünen Fraktion vom 16.12.2010 „Drastischer Anstieg der Baulandpreise – Hilfe für Baugruppen und Wohnungsbaugenossenschaften“

- ◆ [Antrag Nr. 08-14/A02304](#) der SPD und Grünen Fraktionen vom 18.3.2011 „Genossenschaftsidee fördern II „Hamburger Modell“ zur Grundstücksvergabe an Genossenschaften und Baugruppen darlegen“

Rechtsgrundlage von Ausschreibungen und dem Vergabeverfahren

Die Ausschreibungen und das Vergabeverfahren finden auf Beschluss der Vollversammlung des Münchner Stadtrats vom 1.2.2012 statt.

Der Stadtrat beschließt jeweils über Ausschreibungen und Vergabe (Konditionen) von Grundstücken.

Begründung für Verzicht auf Höchstpreisverfahren

Ein überzogener Preiswettbewerb soll verhindert werden. Im Gegenzug müssen allerdings Kriterien erfüllt werden, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen.

Förderung durch Beratung der Bewerbungsgruppen

Bislang gab es keine Beratungsstelle für Initiativen. Die Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber werden von den entsprechenden Abteilungen der HA III im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München beraten.

Die Einrichtung einer Beratungsstelle für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften wurde nunmehr in der Vollversammlung des Münchner Stadtrats vom 1.2.2012 beschlossen, der Beschluss über die Ausschreibung erfolgte am 9.5.2014, die konkrete Vergabe erfolgte zum 1.9.2014.

Gemäß Ausschreibung verfolgt die Beratungsstelle folgende Ziele:

1. Anlaufstelle für Einzelpersonen und Gruppen, die an gemeinschaftsorientiertem Wohnen einschließlich der besonderen Wohnformen nach Art. 19 BayWoFG interessiert sind und die Neubauvorhaben insbesondere in den städtischen Planungsgebieten realisieren wollen.
2. Beratung von Interessierten über unterschiedliche Realisierungsmöglichkeiten solcher Wohnformen (Baugenossenschaft, Baugemeinschaft, Mietergemeinschaft etc.).



3. Beratung interessierter Gruppen über Grundlagen und Voraussetzungen der Realisierbarkeit (Wirtschaftlichkeit, Finanzierung, Planung, Förderung und Durchführung).
4. Herstellung der Kontakte zu den mit der Ausschreibung, Vergabe und Förderung befassten Stellen bei der Landeshauptstadt München und anderen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt („Scharnierfunktion“).
5. Koordination von Baugruppen, Baugenossenschaften und weiteren Akteurinnen und Akteuren, die auf

städtischen Grundstücken in den Siedlungsgebieten aktiv werden, im Hinblick auf die gemeinsame Entwicklung einer sozialen, kulturellen, kommerziellen und mobilitätsbezogenen Infrastruktur („Quartiersvernetzung“).

Die Beratungsstelle übernimmt eine Beratungs-, Informations- und Vernetzungsfunktion für an gemeinschaftlichen Wohnformen interessierte Einzelpersonen und Gruppen und betreibt deren Vernetzung zur Bildung fester Gruppen, die ein gemeinsames Projekt realisieren wollen. Sie informiert die Zielgruppen über konkrete Realisierungsmöglichkeiten:

- ◆ Zugangsmöglichkeiten zu sich formierenden Baugenossenschaften, Baugemeinschaften oder Mietergemeinschaften
- ◆ Rechtsformen und Organisationsformen mit ihren jeweiligen Vorzügen und Gestaltungsmöglichkeiten
- ◆ Zugangsmöglichkeiten zu konkreten Baugrundstücken oder Integrationsmöglichkeiten in geplante oder in der Realisierung befindliche Projekte

Sie berät zu Grundlagen und Voraussetzungen der Gründung von Baugenossenschaften, Baugemeinschaften und Mietergemeinschaften.

Darüber hinaus kommt ihr eine koordinierende Funktion zu:

- ◆ Identifizierung von geeigneten (städtischen) Grundstücken in Kommunikation mit dem zuständigen Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- ◆ Bündelung von Konzeptideen, auch unter Berücksichtigung besonderer Bedarfe und Wohnformen (z. B. ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, Menschen mit Behinderung). Diese Ideen sollen bei den anschließenden Konzeptausschreibungen Berücksichtigung finden.

- ◆ Koordinierung der Akteurinnen und Akteure bei der Realisierung neuer Siedlungen (Quartiersvernetzung)

Das Budget der Beratungsstelle beträgt etwa 300.000 € pro Jahr. Die Vergabe an die Stadtbau München GmbH erfolgte zunächst auf drei Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere zwei Jahre. Die Beratungstätigkeit wurde im Herbst 2014 aufgenommen.

Die Personal-, Verwaltungs- und Planungskosten, die der Kommune pro Jahr für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens entstehen

Ganz allgemein wurden zur Umsetzung der wohnungspolitischen Handlungsprogramme „Wohnen in München“ seit Mitte der 90er Jahre allein im Planungsreferat sieben unbefristete und eine befristete Stelle geschaffen. Dies betrifft alle Sachgebiete inkl. die Grundstücks- und Fördermittelvergabe. Die Grundstücksvergabeverfahren, die steigende Zahl der Bewerbungen und z. T. auch rechtliche Auseinandersetzungen erfordern eine zunehmend intensivere Betreuung.

Die Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften und Genossenschaften erfordert einen noch höheren Kommunikationsaufwand. Aus diesem Grund wurde die Einrichtung einer Beratungsstelle beschlossen (vgl. oben „Förderung durch Beratung der Bewerbungsgruppen“).

Umfang der Vergabeverfahren

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren die Förderung von Baugenossenschaften und Baugemeinschaften sowohl hinsichtlich der Bereitstellung von geeigneten Grundstücken mit bedarfsgerechtem Anteil an freifinanziertem und geförderten Wohnungsbau als auch

finanziell laufend ausgebaut und verbessert. So wurden 2005 bis 2014 auf städtischen Flächen 16 Vorhaben von Baugenossenschaften mit ca. 870 Wohneinheiten und 32 Vorhaben von Baugemeinschaften mit ca. 650 Wohneinheiten realisiert. Darüber hinaus wurden 2014 und 2015 Grundstücke für etwa 500 Wohneinheiten an Gemeinschaftsprojekte vergeben. Allein 2015/16 wurden fast 500 Genossenschafts- und etwa 300 Baugemeinschaftswohnungen fertig gestellt. Diese Projekte wirken sich positiv auf die jeweiligen Baugebiete aus und leisten darüber hinaus einen wertvollen Beitrag zum innovativen, qualitätsvollen und energetisch hochwertigen Wohnungsbau.



2. Das Grundstück im Vergabeverfahren

Woher die Grundstücke stammen

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren konsequent alle sich bietenden Möglichkeiten für Grundstückskäufe und Flächenentwicklungen genutzt. Dies bezieht sich insbesondere auf Konversionsflächen. Von der Bahn wurden aufgelassene Flächen entlang der zentralen Trasse zum Hauptbahnhof erworben. Vom Bund wur-

den fünf aufgelassene Kasernengelände in Innenstadt-lage und Randlage erworben. Darüber hinaus wurde ein Gebiet im Münchner Westen entwickelt. Der Umzug des Flughafens ins Erdinger Moos eröffnete bereits vor 15 Jahren die Möglichkeiten zur Realisierung eines neuen Stadtquartiers für 16.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Hier stehen noch einige wenige Restflächen für die Wohnbebauung zur Verfügung.

Aktuell stehen folgende Flächen für die Wohnbebauung mit entsprechender Infrastruktur zur Verfügung:

- ◆ **Prinz-Eugen-Kaserne:** Neubaugebiet im Münchner Osten mit insgesamt 1.800 Wohnungen. Grundstücke für 720 Wohnungen sollen an Baugenossenschaften und Baugemeinschaften vergeben werden. Die Vergabe der ersten Tranche erfolgte Ende 2015. Die Ausschreibung der zweiten Tranche, 500 Wohneinheiten als Ökologische Mustersiedlung, erfolgt im Februar 2016.
- ◆ **Siedlungsgebiet Freiham:** Neubaugebiet im Münchner Westen auf dem Wohnungen für 18.000 bis 20.000 Menschen entstehen sollen. Grundstücke für etwa 450 Wohnungen sollen in einem ersten Bauabschnitt Mitte 2016 vergeben werden. Der Flächenanteil für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften beträgt 40 Prozent.
- ◆ **Bayern Kaserne:** Für das Areal im Münchner Norden wird gegenwärtig ein Bebauungsplan erstellt. Gegenüber der ursprünglichen Planung soll nunmehr eine höhere Dichte hergestellt werden, so dass die Errichtung von bis zu 4.000 Wohnungen möglich wird. Baugemeinschaften und Genossenschaften können hier bis zu 1.600 Wohnungen errichten. Der Verkauf der Grundstücke ist frühestens ab 2017 geplant.

Darüber hinaus bemüht sich die Stadt um Grundstücksankäufe von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. So verlegt eine Brauerei ihren innerstädtischen Gewerbebetrieb in eine Umlandgemeinde. Der Bebauungsplan für das frei gewordene Areal wurde

Ende 2015 verabschiedet. Es werden dort etwa 1.500 Wohnungen entstehen. Die Stadt hat sich nach langen Diskussionen wegen des hohen Grundstückspreises, gegen den Ankauf von Teilflächen für u. a. genossenschaftlichen Wohnungsbau entschieden.

Die Stadt verfügt noch über einige **innerstädtische „Restflächen“**, von denen ein Teil für den Wohnungsbau geeignet ist. Solche Grundstücke wurden von der Stadt immer wieder an Interessierte vergeben, die Qualitäten anbieten, die für die städtischen Belange von besonderer Bedeutung sind. Genossenschaften haben auf diesen Grundstücken gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte mit einem differenzierten sozialen Mix und besonderen Wohnformen realisiert.

Schließlich übt die Stadt immer wieder ihr **Vorkaufsrecht** für Bestandsobjekte in Erhaltungssatzungsgebieten aus. Dies betrifft Erhaltungssatzungsgebiete mit einer ausgewiesenen Wohnbevölkerung von knapp 200.000 Menschen. Werden Mietshäuser in diesen Gebieten veräußert, kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausüben. Bei der anschließenden Reprivatisierung haben Genossenschaften die Möglichkeit, die Objekte zum Verkehrswert zu erwerben, wenn sich der überwiegende Teil der Mieterinnen und Mieter (mindestens 60 Prozent der Haushalte) der Genossenschaft anschließt und mindestens 60 Prozent der Haushalte mit ihren Einkommen innerhalb der Fördergrenzen des München Modells liegen. Ein revolvingender Fond ermöglicht es dem Kommunalreferat, das Instrument des Vorkaufsrechts mit anschließender Reprivatisierung flexibel einzusetzen.

Der planungsrechtliche Stand der Grundstücke

Bei Neubaugebieten liegt der Vergabe ein rechtsgültiger Bebauungsplan zugrunde. Die Parzellierung mit Widmungen wird aktuell wie folgt vorgenommen:

- ◆ **Baufelder zur Direktvergabe an städtische Wohnungsgesellschaften**

- ◆ Baufelder für Baugenossenschaften
- ◆ Baufelder für Baugemeinschaften
- ◆ Baufelder für den konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB)
- ◆ Baufelder für Bauträger



Für jedes Baufeld werden die Flächenanteile für den geförderten Wohnungsbau (EOF, München Modell) gesondert fixiert.

Die Baufelder für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften stehen in der Regel konsortialen Bewerbungen offen, so dass sich kleinere Gruppen für eine gemeinsame Bewerbung zusammenfinden können. Allerdings bedeutet dies auch einen erheblichen Abstimmungs- und Koordinationsaufwand, sowie vertragliche Vereinbarungen z. B. für den Bau einer gemeinsamen Tiefgarage.

Vor der letztendlichen Widmung werden interessierte Bauträger und Wohnungsgesellschaften zu Informations- und Erörterungsveranstaltungen eingeladen. Diese können Vorschläge und spezifische Belange einbringen.

Genossenschaften und Baugemeinschaften versuchen seit Anfang der 2000er Jahre mehr oder weniger erfolgreich mehr Einfluss auf die Bebauungsplan-Verfahren auszuüben, um frühzeitig Konzeptbausteine für gemeinschaftliche Wohnformen, nachbarschaftliche Vernetzung im Quartier und eine kleinteilige soziale, kulturelle und gewerbliche Infrastruktur zu verankern.

Inzwischen hat sich das Planungsreferat diesen Anliegen geöffnet. Beim Neubaugebiet Funkkaserne, heute Domagkpark, gab es einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen Stadt und einem Konsortium aus kommunaler Wohnungsgesellschaft, drei Genossenschaften, fünf Baugemeinschaften und zwei Bauträgern (siehe www.domagkpark.de).

Bei der Erstellung des Bebauungsplans für die Bayernkaserne haben bauwillige Akteurinnen und Akteure im Rahmen der ausführlichen Bürgerinnen und Bürgerbeteiligung Gelegenheit, ihre Belange und Vorschläge in das Verfahren einzubringen.

Die Festlegung des Kaufpreises

Die Vergabe der Grundstücke für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften erfolgt nur noch im Festpreisverfahren. Dabei gelten aktuell folgende Werte je Quadratmeter Geschossfläche für die jeweiligen Grundstücksanteile:

- ◆ 281,- € für Wohnungen mit Einkommensorientierter Förderung (EOF)
- ◆ 375,- € für Wohnungen München Modell Stufe IV
- ◆ Ca. 1.000,- € für Wohnungen KMB (wird jeweils im Residualverfahren, ausgehend von der ortsüblichen Miete, vom Bewertungsamt ermittelt)
- ◆ Aktuell ermittelter Verkehrswert für freifinanzierte Wohnungen

Als für Baugruppen existenzielles Problem hat sich die Nachbewertung der freifinanzierten Grundstücke in der Phase zwischen Zuschlag und Abschluss des Kaufvertrags erwiesen. Hier ist es aufgrund der aktuellen Marktlage zu erheblichen Steigerungen des Grundstückspreises gekommen, der von den Gruppenmitgliedern aufzubringen, d.h. zusätzlich zu finanzieren ist.

3. Das Münchner Vergabeverfahren konkret

Das Vergabeverfahren wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung III durchgeführt. Die Ausschreibungen erfolgen öffentlich. Der Ausschreibung sind alle relevanten Daten sowie Anforderungen und Auflagen zu entnehmen. Die Vergabekriterien mit Bewertungsschema sind dargelegt. Es wird dargestellt, ob es sich um ein einstufiges oder zweistufiges Verfahren handelt.

Relevante Kriterien

Es gibt Kriterien, die alle Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber einzuhalten bzw. zu erfüllen haben. Dazu zählen vor allem:

- ◆ Realisierung der vorgesehenen Geschossfläche, ggf. gegliedert in vorgegebene Anteile geförderter Wohnungsbau
- ◆ Einhaltung ökologischer Kriterienkatalog bei Baumaterialien
- ◆ Energetischer Standard
- ◆ Zeitraum Baubeginn und Baufertigstellung
- ◆ Wirtschaftlichkeitsberechnung und Eigenkapitalnachweis

Für den späteren Zuschlag ausschlaggebend sind Kriterien, die in einem Wertungskatalog mit Punktesystem dargestellt werden. Dieser Katalog wird bislang für jedes Baugebiet neu zusammengestellt und kann nach Art der Baufeldwidmungen (Genossenschaften, Baugemeinschaften, Bauträger) unterschiedlich ausfallen. Bislang kamen folgende Kriterien zur Anwendung:

- ◆ Energetischer Standard
(besser als KfW-Effizienzhaus 70)
- ◆ Sparsamer Umgang mit Wohnflächen
- ◆ Ökologische Bauweise
(Baustoffe, Regenwassernutzung ...)
- ◆ Beitrag zur Quartiersvernetzung
(Gemeinschaftsräume ...)
- ◆ Mobilitätsbausteine
(CarSharing, intermodale Angebote)



Die Bewertung der Kriterien und die Jury

Die Gewichtung erfolgt nach einem Punktesystem. Die Punkte werden teilweise erreicht durch Ankreuzen einer Rubrik (z. B. energetischer Standard) oder Darlegung einer kurzen Konzeptdarstellung (z. B. Mobilität).

Die Auswertung der Bewerbungen erfolgt durch das Planungsreferat, HA III. Auf Basis der Auswertung wird eine Rangfolge für einen Vergabevorschlag erstellt.

Garantie für das Erhalten des Grundstücks

Der Stadtrat muss dem Vergabevorschlag zustimmen, was in aller Regel der Fall ist. Mit Stadtratsbeschluss besteht für die ausgewählte Gruppe Planungssicherheit. Eine Anhandgabe erfolgt nicht. Vielmehr wird nach Zuschlag der Kaufvertrag durch das Kommunalreferat ausgefertigt und der Käuferin oder dem Käufer zugeleitet. Der Kaufpreis wird mit Beurkundung des Kaufvertrags fällig.

Es entstehen keine Gebühren aus dem Verfahren für diejenigen, die sich bewerben oder die das Grundstück kaufen.

4. Die Bewertung des Münchner Vergabeverfahrens

Profitieren die Kommunen und die Öffentlichkeit von den gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

Die Stadt selbst verweist auf die positiven Wirkungen der realisierten Wohnprojekte von Baugemeinschaften und Baugenossenschaften hinsichtlich der gewünschten sozialen und kulturellen Entwicklung der Neubaugebiete. Die Projekte haben – gerade auch in der öffentlichen Darstellung – mittlerweile Modellcharakter. Nicht zuletzt aus diesem Grund hat der Stadtrat mit der Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen in München V die Voraussetzungen geschaffen, um gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen besseren Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen. Ohne entsprechende Vergabeverfahren wären Baugemeinschaften und Baugenossenschaften in Konkurrenz mit freien Bauträgern kaum zum Zug gekommen.

Die Stadt München stellt zudem 3 bis 5 Prozent der Geschossfläche grundstückskostenfrei für die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen für die Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft zur Verfügung („Bonus GF“). Dies erhöht die Aktionsmöglichkeiten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch im Hinblick auf die Vernetzung im Quartier. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang die frühzeitige Einbindung bauwilliger Gruppen in die Planung und Entwicklung von neuen Siedlungsgebieten (vgl. oben „Förderung durch Beratung der Bewerbungsgruppen“). Dies fördert die Kooperation und trägt zur Planung und Realisierung von gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen bei, wie es im Domagk Park erfolgt ist. Diese flankierenden Strategien und Instrumente tragen dazu bei, dass Kommune und Öffentlichkeit von der Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte profitieren können.



Kann man die Qualitäten und Stärken der gemeinschaftlichen Wohnprojekte identifizieren, einschätzen und bewerten?

Um die Qualitäten und Stärken der gemeinschaftlichen Wohnprojekte zu identifizieren, einzuschätzen und zu bewerten, bedarf es möglicherweise einer Referenzliste. Bei neuen Gruppen braucht es Informationen über den Hintergrund und die Erfahrungen der wichtigsten Akteurinnen und Akteure bzw. ihrer Kooperationspartnerinnen und -partner. Die Kooperation mit erfahrenen Partnerinnen und Partnern könnte als Anregung für die Bewerbungsunterlagen bzw. als Bewertungskriterium bei der Grundstücksvergabe aufgenommen werden.

Die [mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen](#) informiert, und berät Gruppen im Vorfeld der Bewerbung um ein Grundstück. Sie transportiert darüber hinaus Fragen und Anliegen der Gruppen in die Verwaltung, um so die Optimierung der Verfahren zu unterstützen.

Passen sie zu den kommunalen Entwicklungszielen und unterstützen sie diese in besonderer Form?

Wenn die Anforderungen in der Grundstücksausschreibung präzise dargelegt sind und die Bewerbungen nach einem transparenten, nachvollziehbaren Bewertungskatalog geprüft werden, müsste es möglich sein, die gemeinschaftlichen Wohnprojekte mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung zu bringen bzw. diese in besonderer Form zu unterstützen.

Können die Initiativen dies auch über die Bewerbungsphase hinaus langfristig leisten?

Das ist sicher der schwierigste Punkt. Die Zusammensetzung einer Gruppe und der Umfang ihres Engagements können nicht verordnet werden. Auch

die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen unterliegt Risiken, die nicht in vollem Umfang vorhersehbar und nicht in jedem Fall steuerbar sind.

Die Erfahrung in München zeigt allerdings bisher, dass sich die Gruppen ihren selbst gesteckten Zielen verpflichtet fühlen und alles daransetzen, diese auch längerfristig zu verfolgen.

5. Ein Ausblick

Sind in Ihrer Kommune Änderungen des aktuellen Vergabeverfahrens geplant? Was empfehlen Sie anderen Kommunen und wovon raten Sie ab?

In München haben die Vergabeverfahren in den letzten Jahren eine deutliche Wandlung erfahren. Hervorzuheben ist die Hinwendung zu Punktekatalogen mit Konzeptbausteinen und der entsprechenden Vergabe im Bestbieterverfahren. Bei den Vergabekriterien kommen solche hinzu, die sich auf die Bedeutung der einzelnen Projekte für die Ausgestaltung des gesamten Quartiers beziehen (Nahmobilität, Gemeinschaftseinrichtungen, kleinteiliges Gewerbe, Verbindung von Wohnen und Arbeiten).

Aktuelle Überlegungen zielen auf die Fragestellung ab, wie eine frühzeitige Kooperation der relevanten Akteurinnen und Akteure bei der Planung und Realisierung von Neubauquartieren hergestellt werden kann. Dazu sind Beteiligungsverfahren bei der Erstellung von Bebauungsplänen ausgebaut worden. Der Beratungsstelle für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften wird eine Scharnierfunktion zwischen Trägern gemeinschaftlicher Wohnprojekte und den beteiligten städtischen Referaten zugewiesen.

Bei den Vergabeverfahren gibt es eine Diskussion, ob baufeldübergreifende konsortiale Bewerbungen in Zukunft möglich sein sollen. Dies würde ermöglichen, dass sich verschiedene Bewerbungsgruppen

(Wohnungsgesellschaften, Bauträger, Genossenschaften und Baugemeinschaften) mit einem gemeinsamen Konzept für definierte Bereiche eines Quartiers bewerben können und dabei in abgestimmter Form Bausteine für ein gut gemischtes und lebendiges Quartier einbringen können. Gegen diese Form der Bewerbung werden bislang vergaberechtliche Bedenken vorgebracht.

Weiterhin offen ist die Frage, wie den Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber, die sich aktiv in den Planungsprozess einbringen, möglichst früh Planungssicherheit für ihre Vorhaben gewährleistet werden kann. Aufgrund von vergaberechtlichen Problemen kommt das früher angewandte „Optantenverfahren“ nicht mehr zum Zug. Anhandgaben, wie sie in Hamburg praktiziert werden, wurden bislang in München nicht erprobt.

In München wurden in den letzten Jahren verschiedene Varianten der Vergabe erprobt, die stets zu einer Weiterentwicklung der tatsächlichen Qualitäten führten. Soweit nicht schon ausgeführt, ist anderen Kommunen aufgrund der gemachten Erfahrungen insbesondere zu raten:

◆ **Frühzeitiger Dialog** mit den potenziellen Akteurinnen und Akteuren gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In München haben sich Fachforen bewährt, die das gegenseitige Verständnis der Belange von Politik, Verwaltung und den Akteurinnen und Akteuren gemeinschaftlicher Wohnprojekte deutlich erhöht haben und deren Ergebnisse in die Ausschreibungen und Vergabe von Grundstücken eingeflossen sind.

◆ **Transparenz** bei den Zugangsmöglichkeiten, Ausschreibungs- und Vergabekriterien für freie Grundstücke. Punktekatalogen mit klaren Kriterien wird in München der Vorzug vor Konzeptbewerbungen gegeben. Diese haben zu Unmut bis hin zu Klagen vor Gericht geführt. Allerdings bergen Punktesys-

teme die Gefahr einer gewissen Gleichförmigkeit der Projekte, da alle Bewerbungen auf das Erreichen der maximalen Punktezahl zielen. Die Entwicklung innovativer Konzepte tritt dabei in den Hintergrund. Qualitativ hochwertige Konzeptbausteine z. B. in den Bereichen Mobilität, Inklusion und zu Angeboten für Nachbarschaftsbildung können nicht objektiv mittels Punktesystem bewertet werden. Sie sind allerdings unerlässlich für eine sozial verträgliche und zukunftsorientierte Quartiersentwicklung. Insofern wird empfohlen, die Erfahrungen von Kommunen einzuholen, die Grundstücksvergabe über Konzeptausschreibungen praktizieren.

◆ **Verlässlichkeit** im Verfahren, insbesondere bei der zeitlichen Taktung. Zeitliche Verzögerungen gegenüber kommunizierten Terminen für die Ausschreibung und Vergabe von Grundstücken belasten gerade junge und kleine Akteurinnen und Akteure gemeinschaftlicher Wohnprojekte in besonderer Weise.





**Wichtige Links und Hinweise zu
Informationen zum gemeinschaftlichen
Wohnen / zum Vergabeverfahren in München:**

Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

„Wohnen in München V“

[www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/
Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/
Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html)

Landeshauptstadt München – Bebauungspläne

[www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/
Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/
Bebauungsplaene-online.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Bebauungsplaene-online.html)

München Modell

[www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/
Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/
Wohnungsbau.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau.html)

Konzeptioneller Mietwohnungsbau

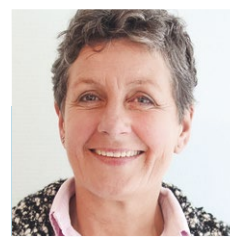
[www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/
Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/
Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html](http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Konzeptioneller-Mietwohnungsbau.html)

Mitbauzentrale münchen

www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html

Konsortium DomagkPark

www.domagkpark.de



Heike Skok
stattbau münchen

Seit 2014 Mitarbeiterin in der mitbauzentrale münchen, der Beratungsstelle der Stattbau München GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt München.

Arbeitsschwerpunkte: Wohnen im Alter, Mietwohnprojekte.



Christian Stupka
stattbau münchen

Seit 2014 Mitarbeiter in der mitbauzentrale münchen, der Beratungsstelle der Stattbau München GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt München.

Arbeitsschwerpunkte: Genossenschaftsgründung, Finanzierung, Quartiersvernetzung.



Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Berlin

*Verfahren zur Grundstücksvergabe in Kommunen – Wie kann der soziale Mehrwert die Gewinnerzielung überbieten?
Darstellung von Verfahren zur Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten am Beispiel unterschiedlicher Städte
(hemmende und fördernde Faktoren)*

Autorin: Constance Cremer, Geschäftsführerin STATTBÄU Berlin

1. Allgemeine Rahmenbedingungen in der Stadt Berlin

Anders als in einigen anderen Bundesländern erfolgte in Berlin die Grundstücksvergabe an Gruppen zur Etablierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bisher nicht durch ein einheitliches Vergabeverfahren. Vielmehr wurde das Vergabeverfahren weiterentwickelt und die entsprechenden Rahmenbedingungen verändert bzw. angepasst.

Die Grundstücksvergabe erfolgte für die im Folgenden dargestellten Vergabeverfahren in einem zweistufigen konkurrierenden Auswahlverfahren:

Stufe 1: Interessenbekundung

Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren

Die Bewerbungen werden seitens der Senatsverwaltungen (Finanzen, Wirtschaft, Technologie und Forschung, Stadtentwicklung und Umwelt) in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirk bewertet und mit dem Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) in eine Rangfolge gesetzt. Der Vorschlag zur Rangfolge wird dem Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds zur Entscheidung vorgelegt.

Der Liegenschaftsfonds nimmt die Kaufvertragsverhandlungen mit der jeweils erstplatzierten Gruppe auf.

Entwicklung des Berliner Vergabeverfahrens

Festpreisverfahren

Auf Beschluss des Berliner Senats schrieb der Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) seit dem Jahre 2009 regelmäßig Grundstücke für Baugruppen im Festpreisverfahren aus. Mit der Ausschreibung wurden Baugemeinschaften bzw. Baugruppen angesprochen, die sich dazu verpflichteten, das Grundstück zügig zu bebauen und ausschließlich selbst vorwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen. Käuferinnen und Käufer konnten nur Baugruppen oder eigentumsorientierte Genossenschaften sein, die entsprechende rechtskräftige Verträge mit den selbstnutzenden Mitgliedern vorgelegt haben.

Für jede zu schaffende Wohnung musste mindestens eine natürliche Person aus der Baugruppe vertraglich gebunden sein.

Zunächst wurden fünf Baugrundstücke in unterschiedlichen Lagen – sowohl innerstädtisch als auch am Innenstadtrand – als erste Tranche ausgeschrieben. Im Rahmen der Interessenbekundung haben sich 30 interessierte Gruppen gemeldet und jeweils eine Bewerbung abgegeben, die sich allerdings im Wesentlichen auf ein Grundstück konzentrierte. Für dieses Grundstück wurde nach einem beschränkten Auswahlverfahren eine Gruppe ausgewählt. Während der anschließenden Vertragsverhandlungen wurde das Grundstück bereits bebaut.

Anfang Februar 2010 hat der Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) weitere fünf landeseigene Grundstücke für Baugemeinschaften im Festpreisverfahren ausgeschrieben. Für zwei Grundstücke haben sich im Rahmen der Interessenbekundung keine interessierten Gruppen gemeldet. Für die übrigen drei Grundstücke gingen insgesamt acht Bewerbungen ein. Alle Gruppen der Bewerberinnen und Bewerber wurden zur 2. Stufe

des Verfahrens zugelassen und gebeten, ihre Konzepte zu konkretisieren.

Für zwei Grundstücke wurden schließlich insgesamt vier Bewerbungen abgegeben. Diese führten bei zwei Grundstücken zum Kaufvertragsabschluss. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich ebenfalls fertiggestellt.

Im Jahre 2011 war eine Vergabe von vier weiteren Grundstücken im Rahmen des Festpreisverfahrens vorgesehen. Allerdings kam eine entsprechende Ausschreibung aufgrund einer geänderten Liegenschaftspolitik des Landes nicht zustande.

Konzeptgebundenes Verfahren

Ebenfalls in 2011 wurde das Festpreisverfahren fast vollständig durch ein konzeptgebundenes Vergabeverfahren ersetzt. Bei diesem spielen bei der Grundstücksvergabe neben dem Kaufpreis weitere Kriterien wie z. B. die Nutzungskonzeption eine gewichtige Rolle. Auch hier erfolgt eine Vergabe in der Regel im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens, wobei als Mindestpreis immer der gutachterlich ermittelte Verkehrswert erzielt werden muss.



Erstmals wurde in Berlin in 2011 das Vergabeverfahren bei drei zentral gelegenen Grundstücken der landeseigenen Blumengroßmarkt GmbH angewandt.

Für die drei Grundstücke bewarben sich insgesamt rund 30 Gruppen bzw. Bauträger bzw. Investorinnen und Investoren.

Aufgrund der exponierten Lage mussten sich alle 9 in die engere Auswahl gekommenen Gruppen im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentieren und ihr Konzept zur Diskussion stellen.

Für alle drei Grundstücke wurden zwischenzeitlich Kaufverträge abgeschlossen, die neben der Kaufpreishöhe – dieser lag für alle Grundstücke über dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert – auch Auflagen auf Basis der eingereichten Konzepte und entsprechende Vertragsstrafen enthalten.

In 2014 wurde ein weiteres landeseigenes ca. 6.000 m² großes Grundstück in Berlin-Lichtenberg im Rahmen dieses Verfahrens durch den Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) veräußert. Neben den Kaufpreisangeboten und einem planerischen Konzept wurden von den Interessierten detaillierte Nutzungskonzepte eingereicht. Außerdem waren Finanzierungs- und Realisierungskonzepte einschließlich der zeitlichen Projektorganisation und -umsetzung im Rahmen von Bietererklärungen vorzulegen. Den Zuschlag erhielt eine städtische Gesellschaft.

Alle Abwicklungen des Landes erfolgten bisher über den Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM). Bereits bei den beiden durchgeführten Verfahren wurden für die Auswahl der eingereichten Bewerbungen allerdings jeweils sehr unterschiedliche Vergabekriterien festgelegt und angewandt.

Das konzeptgebundene Verfahren ist nicht für alle Vergabeverfahren des Landes notwendig. Der weit überwiegende Teil der Grundstücke wird im Rahmen des Höchstpreisverfahrens veräußert. Eine quotale Vergabe von Grundstücken zur Etablierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte existiert derzeit in Berlin nicht und ist aktuell auch nicht beabsichtigt.



Konzeptorientierte Verfahren

Das seit Beginn 2013 abgestimmte Konzept des Berliner Senats zur „Transparenten Liegenschaftspolitik“ wird nunmehr durch den seit 2014 gültigen Senatsbeschluss langfristig abgesichert. Entsprechend dem Senatsbeschluss können landeseigene und mit dem Tatbestandsmerkmal „Grundstücke mit Vermarktungsperspektive“ ausgewiesene Grundstücke im Rahmen eines „konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens“ vermarktet werden. Grundlage hierfür ist ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert, dem der Kauf-

preis mindestens zu entsprechen hat. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt gemäß einer in der Auslobung vorgegebenen Bewertungsmatrix.

Verfahren mit anderen Partnern

Verschiedene kommunale bzw. landeseigene Wohnungsgesellschaften wie z. B. die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH oder die GESOBAU AG nutzten zwischenzeitlich auch das konzeptgebundene Verfahren und versuchten einige ihrer Grundstücke im Rahmen dessen zu vergeben. So wurde das Vergabeverfahren der GESOBAU AG, das sowohl auf soziale als auch auf ökologische Aspekte abstellte und auf die Umsetzungsmöglichkeiten abzielte, von der Netzwerkagentur Generationen Wohnen moderiert.

Durch Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und die „wachsende Stadt“ werden alle Grundstücke der Gesellschaften für eigene Bauvorhaben benötigt.

Warum Berlin Baugemeinschaften fördert

Das Vergabeverfahren diene gemäß den Beschlüssen des Berliner Senats zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Es sollte der Stärkung des innerstädtischen Wohnens sowie zur Unterstützung von Baugemeinschaften und generationenübergreifender Wohngruppen dienen.

Bevorzugt wurde diejenige Gruppe der Bewerberinnen und Bewerber, deren Konzept die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten gewährleistete. Die wesentlichen Aspekte waren dabei:

- ◆ Nachbarschaft und gemeinschaftliches Wohnen
- ◆ Architektur und Stadtbild
- ◆ Nachhaltigkeit und Ökologie

Laut der gültigen Koalitionsvereinbarung „Berliner Perspektiven für starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialen Zusammenhalt“ sollen bei Neubaumaßnahmen auch die folgenden Aspekte beachtet werden:

- ◆ Vielfalt der Quartiere unter dem Titel „Berliner Mischung“ zur Sicherung des sozialen Zusammenhalts
- ◆ Barrierefreiheit zur gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderung

Mit dem seit 2014 verabschiedeten StEP Wohnen 2025 sind ebenfalls Leitlinien verabschiedet worden, die dieser Zielsetzung dienen:

- ◆ **Leitlinie 2: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung.**
Konzeptverfahren
- ◆ **Leitlinie 3: Berlin braucht Wohnungsneubau für alle.**
Selbstnutzende Baugemeinschaften und Baugruppen, mietwohnorientierte Gemeinschaftsprojekte
- ◆ **Leitlinie 5: Berlin gestaltet den demografischen Wandel.**
Soziale Nachbarschaften / Mehrgenerationen-nachbarschaften, Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Rechtsgrundlagen

Beschlüsse des Abgeordnetenhauses von Berlin aus 2010, 2012 und 2014.

Förderung durch Beratung der Bewerbungsgruppen

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragte die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit der Einrichtung einer Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen in Berlin, der Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Diese Netzwerkagentur unterstützt seit dem 01.04.2008 sowohl generationenübergreifende, eigentumsorientierte Interessierte als auch Wohnprojekte zur Miete.

Die Netzwerkagentur versteht sich:

- ◆ als Expertin für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- ◆ als Beraterin in allen Fragen des generationenübergreifenden Wohnens
- ◆ als Unterstützerin bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee
- ◆ als Vermittlerin zur Wohnungswirtschaft, zu Wohnungsgenossenschaften und Experte zu privaten Haus- und Grundstückseigentümern
- ◆ als Verbraucherschützerin

Sie bietet kostenlos Erst- und Grundberatung für:

- ◆ Interessierte mit Projektideen
- ◆ in Planung befindliche Projekte
- ◆ bereits laufende Projekte

Seit der Aufnahme ihrer Tätigkeit haben rund 1.700 „Einzelinteressenten“ mit der Netzwerkagentur Kontakt aufgenommen bzw. Beratungsleistungen in Anspruch genommen. Rund 220 Berliner Bau- und Wohngruppen wurden dabei von der Agentur in diesem Zeitraum in unterschiedlicher Tiefe und bei sehr unterschiedlichen Fragestellungen beraten.

Kosten des Vergabeverfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt trägt die Kosten für die o. g. Beratungsleistungen. Die Durchführung konkreter Vergabeverfahren und -verhandlungen erfolgt in der Regel verantwortlich durch den Liegenschaftsfonds Berlin. Allerdings sind in die Entscheidungsfindung und in die Aufnahme in das Portfolio neben dem Liegenschaftsfonds (heute BIM) noch verschiedene Senatsverwaltungen (Finanzen, Wirtschaft, Technologie und Forschung, Stadtentwicklung und Umwelt) sowie Vertreterinnen oder Vertreter der „betroffenen“ Bezirke mit einzubeziehen.

Die konkreten, bisher entstandenen Kosten des Vergabeverfahrens konnten aufgrund der Vielzahl der beteiligten Institutionen bisher nicht beziffert werden. Die Kosten für das Vergabeverfahren sind Teil des von der oder dem Erwerbenden zu entrichtenden Kaufpreises und müssen nicht separat bzw. zusätzlich beglichen werden.

2. Das Grundstück im Vergabeverfahren

Grundstücksangebot

Bei den im Rahmen des Festpreis- oder des konzeptorientierten Verfahrens ausgeschriebenen Grundstücken handelte es sich nahezu ausschließlich um unbebaute, sich bereits im Eigentum des Landes oder seiner Gesellschaften befindliche, Grundstücke. Vergabeverfahren für bebaute Grundstücke – Wohngebäude oder Infrastrukturbauten zur Umnutzung – fanden nur in einem geringen Umfang statt.

Aufgrund der Vielzahl an vorhandenen Brachen bzw. nicht genutzter Flächen hat ein aktiver Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin bisher ebenso wenig stattgefunden wie die Auflage eines „Revolvierenden Fonds“, dessen Erlöse zum Grundstückserwerb für gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte eingesetzt werden könnten. Zwischenzeitlich stehen immer weniger

für Wohngruppen geeignete Grundstücke in öffentlichem Besitz zur Verfügung, so dass Wohngruppen immer häufiger Grundstücke privater Eigentümerinnen und Eigentümer erwerben und dort ihre Projekte realisieren müssen.

Der planungsrechtliche Stand der Grundstücke

In der Regel waren die in den o. g. Vergabeverfahren ausgeschriebenen Grundstücke aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nach § 34 BauGB zu bebauen. In den übrigen Fällen erfolgten die Ausschreibungen unter der Maßgabe eines bereits existierenden Bebauungsplans.

Die Festlegung des Kaufpreises

Die im Rahmen des Festpreisverfahrens veräußerten Grundstücke wurden zu dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert vergeben. Im Rahmen der Kaufverträge wurden dabei beispielsweise Kosten zur Beseitigung von Bodenkontaminationen beim Kaufpreis zum Abzug gebracht, die oberhalb eines bestimmten Prozentsatzes des vereinbarten Kaufpreises lagen.

Das konzeptgebundene Vergabeverfahren setzte als Mindestgebot ebenfalls den gutachterlich ermittelten Verkehrswert zugrunde. Kaufpreise abgeschlossener Verfahren lagen dabei bisher grundsätzlich über dem Mindestgebot. Sofern das Mindestgebot nicht erzielt werden sollte, hat sich der Auslober ein Rücktrittsrecht vom Verfahren ausbedungen.

3. Das Berliner Vergabeverfahren konkret

Moderation Vergabeverfahren

In der Regel führt das Vergabeverfahren für alle kommunalen Grundstücke bzw. Grundstücke kommunaler Gesellschaften der Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) durch. Ebenso leitet und moderiert der Liegenschaftsfonds Berlin (heute BIM) das Verfahren.

Vergabeverfahren und -kriterien

Die Grundstücksvergabe erfolgte in der Regel in einem zweistufigen, konkurrierenden Auswahlverfahren mit:

Stufe 1: Interessenbekundung

Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren.

Die Angebote der Bewerberinnen und Bewerber an der beschränkten Ausschreibung wurden geprüft nach:

- ◆ Qualität und Realisierungschancen des Nutzungskonzeptes für gemeinschaftliches Wohnen
- ◆ Qualität und Realisierbarkeit des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes
- ◆ Qualität und Realisierbarkeit des ökologischen Konzepts für Bau und Bewirtschaftung
- ◆ Finanzierungssicherheit für Grunderwerb und Bauvorhaben

Dabei mussten teilweise vorgegebene Formulare benutzt werden und die Bewertungskriterien bekannt gewesen sein.



Gewichtung Vergabekriterien

Aufgrund der unterschiedlichen Vergabekriterien existierte für die Grundstücksvergabe an gemeinschaftliche Wohnprojekte keine einheitliche Bewertungsmatrix, anhand derer die Vergabe erfolgte.

Die Gewichtung erfolgte mit Hilfe eines Punktesystems für die zuvor definierten und festgelegten Kriterien. Präsentationen der Gruppe waren in der Regel nicht vorgesehen bzw. diese waren nicht entscheidungsrelevant.

Vergabeausschuss

An dem entsprechenden Steuerungsausschuss zur Vergabe der Grundstücke waren Vertreterinnen und Vertreter des Landes (Senatsverwaltungen für Finanzen, Wirtschaft, Technologie und Forschung, Stadtentwicklung und Umwelt) und eine Vertreterin oder ein Vertreter des jeweiligen Bezirkes beteiligt sowie stimm- und entscheidungsberechtigt.

Kaufvertragsverhandlungen

Durch die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit der ausgewählten Gruppe wurde sichergestellt, dass eine Vergabe entsprechend den Kriterien erfolgen würde. Eine Anhandgabe von Grundstücken war dabei nicht vorgesehen. Detaillierte Bedingungen bezüglich der Eigentumsübertragung und Kaufpreisfälligkeit wurden in der Regel individuell zwischen der Gruppe und dem Liegenschaftsfonds (heute BIM) in Vertretung des Landes Berlins ausgehandelt.

Zwischenergebnisse waren demzufolge nicht zu präsentieren. Vielmehr waren bereits in der 2. Stufe des Vergabeverfahrens entsprechende Nachweise, wie z. B. Angaben zur Gruppe und deren Belegungsstand, Finanzierungsnachweise etc. einzureichen.

4. Bewertung des Vergabeverfahrens

Anhand der eingereichten und kaufvertraglich vereinbarten Nutzungskonzepte sowie der Zulässigkeit von Rechtsformen (wie z. B. Ausschluss von nicht eigentumsorientierten Genossenschaften im Rahmen des Festpreisverfahrens) und der Zusammensetzung der Gruppe war ggf. eine Absicherung der angestrebten Ziele der Stadtentwicklung möglich.

Über die anhand der definierten Kriterien getroffene Auswahl der Kaufpartei hinausgehend war es evtl. möglich, die Qualität und Stärke des Wohnprojektes über Referenzprojekte der beteiligten Architektinnen oder Architekten bzw. der Projektbetreuung zu beurteilen.

Eine langfristige Absicherung der eingereichten und von dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt beschriebenen Angaben ließ sich für einen bestimmten Zeitraum kaufvertraglich regeln. Solche Regelungen wurden im Rahmen von Vergabe Verhandlungen auch tatsächlich umgesetzt.

5. Ausblick

In Zeiten wachsender Städte mit steigenden Mietpreisen, so wie in Berlin derzeit zu beobachten, wird Liegenschaftspolitik zum zentralen Steuerungselement von Stadtentwicklungspolitik.

Berlin war in den frühen 2000er Jahren führend bei innovativen Vergabeverfahren für besondere Wohnformen. Mit steigender Dringlichkeit der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit sozialem Wohnungsbau haben sich die Prioritäten verschoben. Städtische Gesellschaften erhalten im Sachwerteinlageverfahren die meisten landeseigenen Grundstücke, die schnelle Versorgung von Flüchtenden erfordert ebenfalls schnellen Zugriff auf Grundstücke.



Kleine Projekte mit hohem qualitativem Anspruch haben es derzeit schwer, einen Platz im schnellen und angespannten Markt zu finden.

Berlin plant in den nächsten Jahren aber größere Entwicklungsareale an den Rändern der Stadt – hier wird es sicher wieder ausreichend Möglichkeiten für Pioniernutzungen geben.

Als Empfehlungen möchten wir aus den Erfahrungen der letzten Jahre gern Folgendes weitergeben:

1. Liegenschaftspolitik gehört in die Zuständigkeit von Stadtentwicklung und nicht in die Hände der Finanzverwaltung. Nur so können qualitative Kriterien und nicht allein die Erträge aus Grundstücks- und Bestandsverkäufen in Verkaufsentscheidungen einfließen.
2. Zu den Strategien einer alternativen Bodenpolitik gehören der Ankauf von Flächen durch die Kommune und neue Vergabeverfahren (Konzeptverfahren) wonach der Verkehrswert als Festpreis angesetzt werden kann. Im Zuge der Konzeptausschreibungen müssen nachvollziehbare Kriterien, an die jeweiligen Anforderungen angepasst, entwickelt werden. Benötigt wird

für den gesamtstädtischen Mehrwert die Stadttrendite eines Projekts, ein „Mehr“ an sozialer, architektonischer und energetischer Qualität.

3. Ein weiteres Instrument einer alternativen Bodenpolitik sind Erbbaurechte, mit denen sich gemeinwohlorientierte Ziele der Stadtentwicklung dauerhaft verankern lassen und die die Möglichkeit bieten, Erträge für Investitionen in das Gemeinwohl zu erzielen. Hier muss von starren Zinssätzen bei Erbbaurechtsverträgen auch abgewichen werden können, sonst verliert dieses Modell an Attraktivität.
4. Berlin ist bisher flexibel mit seinen Vergabeverfahren umgegangen. Der nächste Schritt wäre, Modelle über einen längeren Zeitraum beizubehalten, damit sie sich etablieren können.
5. Hilfreich ist neben den harten Fakten auch ein Beratungsangebot der Kommune, um Interessierte und Gruppen bei der Suche nach Standorten, Finanzierung und Gruppenbildung zu unterstützen. Das Angebot der Netzwerkagentur wird intensiv und sehr gerne wahrgenommen und ist gerade bis 2017 verlängert worden.

Wichtige Links und Hinweise zu Informationen zum gemeinschaftlichen Wohnen in Berlin:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/
wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml)

www.bim-berlin.de

[www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/
foerderprogramme/stadtumbau/Suedkreuz.1528.0.html](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadtumbau/Suedkreuz.1528.0.html)

[www.liegenschaftsfonds.de/fileadmin/user_upload/
PDF/Preview_Konzeptverfahren_
Schoeneberger-Linse_web_final.pdf](http://www.liegenschaftsfonds.de/fileadmin/user_upload/PDF/Preview_Konzeptverfahren_Schoeneberger-Linse_web_final.pdf)

www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=438

www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=470

www.cohousing-berlin.de/de

Literaturhinweise:

Wohnen in Gemeinschaft – Von der Idee zum
gemeinsamen Haus

STATTBÄU GmbH und Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Hg.), 2012 /
Überarbeitung 2015:

[www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/
wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf)

SELFMADE CITY

Kristien Ring, AA PROJECTS und Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (Hg.), 2013:
shop.detail.de/de/selfmade-city.html

stadtlabor berlin

wohnbund e. V., id22 e. V., Stättbau GmbH (Hg.), 2013:
[www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/
inh_berlin_2014.pdf](http://www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/inh_berlin_2014.pdf)

Constance Cremer
Geschäftsführerin
STATTBÄU Berlin



Dipl.-Ing. Architektur, Zert. Sachverständige für
Grundstückswertermittlung. Seit 2013 Vorstand-
mitglied bei wohnbund e. V.; seit 2001 Mitarbeiterin
bei STATTBÄU Berlin, seit 2012 Projektleiterin der
Netzwerkagentur GenerationenWohnen; seit 2014
Geschäftsführerin bei STATTBÄU Berlin.

Arbeitsschwerpunkte: Wohnungsbau, Gemeinschaft-
liche Wohnformen, Städtebauliche Gutachten und
Nutzungskonzepte, Projektmanagement und -bera-
tung, Moderation.





Unsere Themen

Gemeinschaftliches Wohnen in Wohnprojekten eröffnet Menschen in unterschiedlichsten Lebenslagen Chancen, zukunftsweisende Lebensmodelle in kleinen oder großen Gemeinschaften umzusetzen.

Nachbarschaften bieten vielfältige Antworten auf die Herausforderungen des demografischen Wandels und fördern eine neue Verbundenheit als starke Basis.

Wohnen und Pflege im Quartier schafft neue Perspektiven für Kleingemeinden und Städte. Meist dann, wenn die Bedürfnisse von heute nicht mehr zur Baustruktur von gestern passen.

Inklusion verbindet die besonderen Bedürfnisse einzelner Menschen mit den Möglichkeiten und der Kraft einer offenen, vernetzten Gemeinschaft.

Beraten. Vernetzen. Informieren.

Die demographische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen stellen Bürgerinnen und Bürger, Kommunen und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Denn die Infrastruktur und Planungen von gestern passen nicht mehr zu den Bedürfnissen von heute.

Längst entstehen bundesweit neue Wohn- und Pflegeformen für Stadt und Land, um auch bei Pflege- oder Betreuungsbedarf gemeinschaftlich und selbstbestimmt zu leben. Auch Quartiere verändern sich; verbindliche Nachbarschaften etwa verbinden Fürsorge und Teilhabe.

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. agiert bundesweit, koordiniert und moderiert Projekte und Erfahrungen.

In unseren Reihen organisieren sich gemeinschaftliche Wohnprojekte, Architektinnen / Architekten, Juristinnen / Juristen, Betriebswirte, Investorinnen / Investoren, Wohnungsunternehmen und Kommunen. Dieses Know-how bündeln wir in Workshops, Fachtagungen oder bei der gezielten Projektbegleitung. Unsere Regionalstellen unterstützen parallel alle, die sich auf den Weg machen, neue Impulse für eine zukunftsfähige Gesellschaft zu geben.

Dann hat Wohnen mit Zukunft eine Chance.



Baden-Württemberg

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)
www.bauwohnberatung-karlsruhe.de

Paritätisches Bildungswerk, Stuttgart
www.paritaet.org/bw/bp

VIA Institut e. V., Ravensburg
E-Mail: ew@viainstitut.de

Bayern

Der Hof – Wohnprojekte für Alt und Jung e. V., Nürnberg
www.der-hof-ev.de

MeGeWo e. V., Regensburg
www.megewo.de

Urbanes Wohnen e. V., München
www.urbanes-wohnen.de

Berlin

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.
Mehrgenerationenhaus Berlin-Reinickendorf
E-Mail: fgwa-online@freenet.de

Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Stattbau Berlin
www.netzwerk-generationen.de

Hamburg

STATTB AU Hamburg
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
www.stattbau-hamburg.de

Hessen

Hessische Fachstelle für Wohnberatung HFW
AWO BV Hessen-Nord e. V., Kassel
E-Mail: regionalstelle-forum@awo-nordhessen.de

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

PlanWerkStadt – Institut für Stadtentwicklung und
Projektberatung e. V., Wiesbaden
www.planwerkstadt.de

WoGe – Wohnen für Generationen, Marburg
E-Mail: fgwa.hessen@web.de

Niedersachsen

Freie Altenarbeit Göttingen e. V.
www.freialtenarbeitgoettingen.de

Mehr Leben – Wohnprojekte Lüneburg e. V.
www.mehr-leben-wohnprojekte.org

Nordrhein-Westfalen

Neues Wohnen im Alter e. V., Köln
www.nwia.de

WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
www.wbb-nrw.de

Rheinland-Pfalz

LAG Gemeinschaftliches Wohnen RLP e. V.
www.lag-gewo-rlp.de

Landeszentrale für Gesundheitsförderung
in Rheinland-Pfalz e. V., Mainz
www.lzg-rlp.de

Saarland

Wohnen mittendrin GbR, Saarbrücken
www.wohnen-mittendrin.de

Sachsen

AWIG e. V. Alt Werden In Gemeinschaft, Dresden
Beratungs- u. Geschäftsstelle
www.awigverein.de

Schleswig-Holstein

Interessenverband Wohnprojekte
Schleswig-Holstein e. V., Kiel
www.wohnprojekte-sh.de

Thüringen

WohnStrategen e. V., Weimar
www.wohnstrategen.de

Bildnachweise

Titelseite

Foto groß: Universitätsstadt Tübingen

Quadrat oben: Universitätsstadt Tübingen

Quadrat mittig: WOGENO München e. G.

Quadrat unten: Universitätsstadt Tübingen

Tübingen

S. 4 – 18: Universitätsstadt Tübingen

Plan S. 10: Universitätsstadt Tübingen

Hamburg

Plan S. 24: FHH/Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen

S. 19 – 36: Stadt Hamburg/Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen

Tabellen S. 32: Agentur für Baugemeinschaften, Stadt
Hamburg/Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

München

S. 37 – 48: WOGENO München e. G.

S. 49: stattbau münchen GmbH

Berlin

S. 50 – 58: STATTBÄU Berlin

S. 50, 52 und 57: Fotograf: Christian Muhrbeck

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.

S. 60 und 61: FORUM Gemeinschaftliches
Wohnen e. V., Bundesvereinigung

Satz und Gestaltung

B:SiGN Design & Communications GmbH

www.bsign.de

Stand

März 2016



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. ist die Bundesvereinigung selbstorganisierter Wohnprojekte unterschiedlichster Ausrichtungen. Wir sind eine Gemeinschaft von Laien und Profis mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Die Hauptaufgaben des FORUM sind Information und Beratung, Bildung und Öffentlichkeitsarbeit sowie Vernetzung und Erfahrungsaustausch.

Mit unserer Bundesgeschäftsstelle in Hannover und über 20 Regionalstellen im gesamten Bundesgebiet sind wir kompetente Ansprechpartner für Initiativgruppen, Wohnungsunternehmen und Kommunen.

Herausgeber

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15 · 30169 Hannover
Telefon 0511 165910-0
info@fgw-ev.de

www.fgw-ev.de

Redaktion

Dr. Josef Bura, Birgit Kasper, Magdalena Markones,
Dr. Andrea Töllner

Koordination

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.,
Bundesvereinigung, Magdalena Markones
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches
Wohnen e. V., Birgit Kasper

Broschüre gefördert vom:



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend