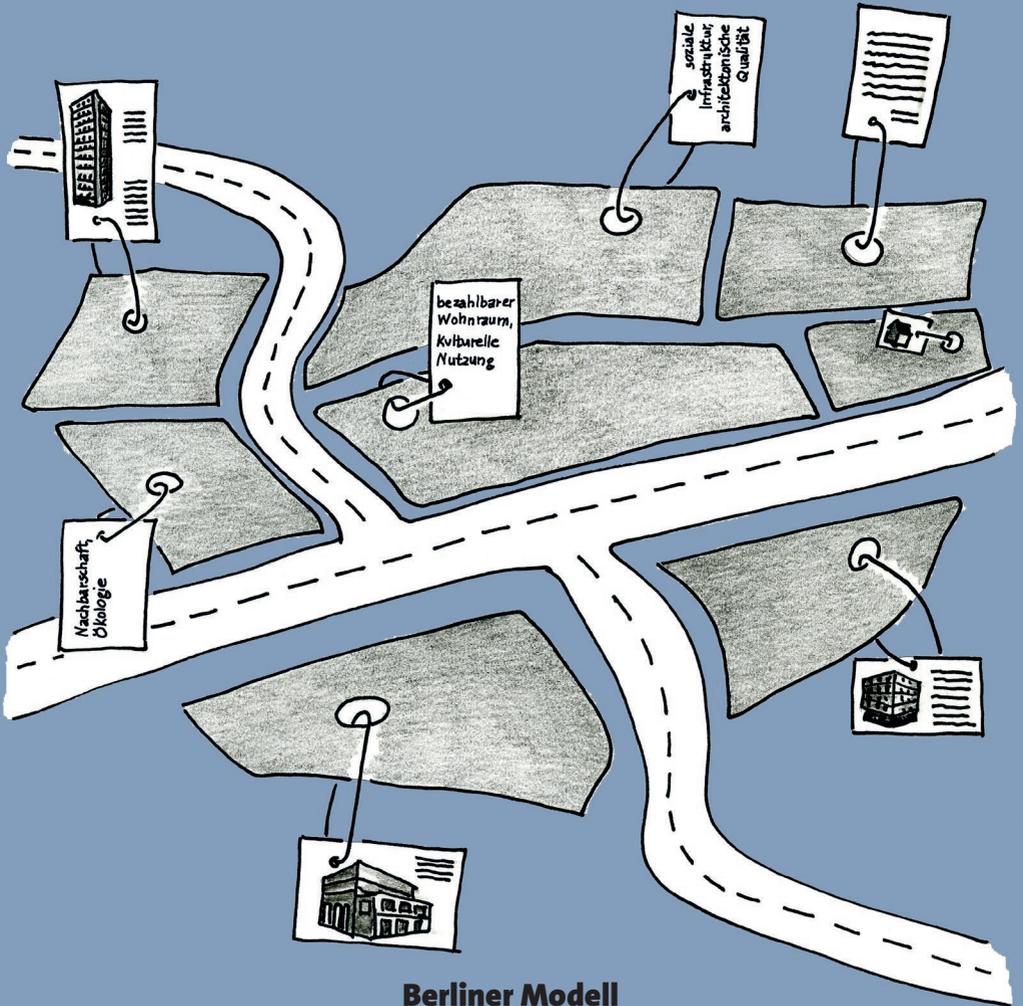


Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Werkstatt KONZEPTVERFAHREN



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

finanziert durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Begrüßung – 1

Einleitung – 3

BBSR-Studie (Robert Temel) – 5

Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe – 5

Ausstellung Best-Practise-Studie – 7

Zwischenergebnisse – 8

Programmablauf – 14

Zentrale Fragestellungen | Thementische – 16

Literatur – 20

Vortragende – 21

Teilnehmer*innen – 22

Impressum

Herausgeber:

Initiative StadtNeudenken

c/o Ballroom

Große Hamburger Straße 28

10115 Berlin

Moderation

Andreas Krüger

Projektleitung

Dr. Martin Schwegmann

Konzeption und Produktion

Dr. Martin Schwegmann, Lennart Siebert, Aljoscha Hofmann,
Marta Toscano, Andreas Foidl, Christian Schöningh

Assistenz

Clemens Weise

Lektorat

Simon Wöhr, Aljoscha Hofmann

Umschlaggestaltung

Daniela Brahm

Layout/Satz

Clemens Weise

Die Initiative Stadt Neudenken lädt ein:¹

Werkstatt Konzeptverfahren – Berliner Modell

Montag, 14. Januar 2019 9–18 Uhr

Stadtwerkstatt Berlin, Karl-Liebknecht-Straße 11, 10178 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Teilnehmer*innen der Werkstatt Konzeptverfahren,

Wir freuen uns sehr, dass Sie an der Werkstatt für ein Berliner Modell für Konzeptverfahren teilnehmen.

Angesichts rasant steigender Bodenpreise, schwindender Raumreserven und des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum ist eine strategische Neuausrichtung der Berliner Boden- und Liegenschaftspolitik dringend nötig. Dem Konzeptverfahren muss dabei als gemeinwohlorientiertem und qualitativ orientiertem Instrument der Daseinsvorsorge eine zentrale Rolle zukommen, um eine nachhaltige und niederschwellige Bodennutzung zu ermöglichen.

In der Werkstatt Konzeptverfahren werden mit Blick auf Berlin und andere deutsche Städte die nötigen Voraussetzungen, Anforderungen und Erfahrungen aus vergangenen Konzeptverfahren untersucht und auf Ihre Zukunftstauglichkeit für ein Berliner Modell Konzeptverfahren untersucht. Ein Ergebnis der Werkstatt soll die Erstellung einer Roadmap für ein Berliner Modell für Konzeptverfahren mit Prüfmeilensteinen, Zeitläufen und Zuständigkeiten sein, über deren Umsetzung regelmäßig am Runden Tisch Liegenschaftspolitik berichtet werden wird.

Zur Vorbereitung der Werkstatt finden Sie in diesem Dokument Hintergrundinformationen, die Zwischenergebnisse der bundesweiten Studie des BBSR zum Thema Konzeptverfahren sowie die zu bearbeitenden Fragestellungen an den vier Thementischen.

¹ Konzeption und Vorbereitung der Werkstatt erfolgten in Zusammenarbeit mit: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen, Berliner Immobilien Management GmbH (BIM), Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Stiftung Zukunft Berlin, Bündnis Junger Genossenschaften sowie Florian Köhl, Susanne Jahn und Dr. Johannes Riedner..

Wir möchten Sie bitten, ihre Erfahrung, Position oder Vision für dieses Thema konstruktiv und pointiert in die Diskussion am 14.01. einzubringen. Die Werkstatt Konzeptverfahren wird mit Inputs eröffnet und führt dann in die Diskussion, in der Sie als Expert*in Ihre Sichtweisen und Erfahrungen teilen und in der Kontroversen sowie Lösungsansätze herausgearbeitet werden sollen.

Weiteres Ziel der Veranstaltung ist es, konkrete Ergebnisse für Verwaltung, Politik und Akteure zu formulieren, die eine Grundlage für ein Berliner Modell für Konzeptverfahren bilden.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Arbeit mit Ihnen!

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Martin Schwegmann, Aljoscha Hofmann, Lennart Siebert, Andreas Foidl,
Christian Schöningh (Initiative StadtNeudenken)

Einleitung

Dr. Martin Schwegmann und Dr. Johannes Riedner

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

Diese Situation verlangt nach einem Verfahren, welches der Spekulationsspirale entgegenwirkt und Erschwinglichkeit, Akzeptanz und Qualität der zu erstellenden Quartiere und Bauwerke sichert. Zudem muss sich die Stadt langfristig Gestaltungsspielraum insbesondere in puncto Daseinsvorsorge erhalten. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, können und müssen Konzeptverfahren angewandte Praxis in maßgeblichem Umfang werden.

Die Expert*innenwerkstatt Konzeptverfahren bietet die Möglichkeit, bisherige Erfahrungen mit dem Thema in Berlin zu beleuchten und unter Einbringung einer umfassenden Akteursperspektive zu verbessern. Dabei muss eine Balance zwischen Ansprüchen und Leistbarkeit an Konzeptverfahren in Berlin gewahrt bleiben, damit das Instrument, welches bundesweit seit inszwischen fast 10 Jahren in der Erprobung ist, sein volles Potential entfalten kann und zu einer lebenswerten, bezahlbaren und nachhaltigen Stadt beiträgt.

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

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

Es ist eine große Chance für die Stadt, dass für diese Werkstatt und den daran anknüpfenden Prozess alle Seiten zusammenarbeiten. So kann und sollte unbedingt ein tragfähiges Ergebnis entstehen, das seine sinnvolle Anwendung findet.

Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe

Ziel des im Dezember 2017 gestarteten BBSR-Forschungsprojekts war die „qualitative Untersuchung von Konzeptvergaben in Bezug auf baukulturelle Aspekte anhand von Best-Practice-Beispielen sowie die Erarbeitung von Empfehlungen.“¹ Auftragnehmer der Studie ist Robert Temel, den wir für einen Vortrag für einen bundesweiten Überblick gewinnen konnten und dessen Ausstellung, die 11 Konzeptverfahren aus 10 Städten und Kommunen in Deutschland darstellt, bei der Werkstatt Konzeptverfahren präsentiert wird. Es folgen eine kurze Einführung über *Konzeptverfahren als Alternative*, der Verweis zur PDF der *Ausstellung der Best-Practise-Studie* (Seite 7) sowie die bereits veröffentlichten *Zwischenergebnisse* der Studie (Seite 8) zur inhaltlichen Vorbereitung der Werkstatt.

Konzeptverfahren als Alternative²

Robert Temel

Die aktuell intensiv diskutierten Konzeptverfahren stehen neben einer Reihe anderer Wege, um Grundstücke im direkten Einflussbereich einer Kommune, teils auch im Eigentum von Privaten, zu verwerten. Die bisher dominierenden Alternativen zum Konzeptverfahren sind die *Direktvergabe*, bei der häufig Vereinbarungen über Auflagen mit dem Käufer getroffen werden, sowie das *Bieterverfahren*, bei dem der höchste angebotene Kaufpreis das einzige Entscheidungskriterium ist.

Erbbaurecht

Ein weiterer, so wie das Konzeptverfahren aktuell viel diskutierter Weg, der auch mit ihm kombiniert werden kann, ist das Erbbaurecht, bei dem die Kommune Eigentümerin des Grundstücks bleibt und mithilfe des Erbbaurechtsvertrags Vorgaben für die Nutzung machen kann.

¹ BBSR (2017): Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe | Start
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?nn=438822>

² Dieser Text entstammt der Einführungstafel der Best-Practise-Ausstellung „Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ des BBSR, in der Konzeptverfahren in 10 verschiedenen Städten und Kommunen in Deutschland untersucht wurden.

Baukultur im Quartier

Konzeptverfahren sind ein hervorragendes Instrument für Kommunen, um lebendige, gemischte Quartiere in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln. Heute gibt es zunehmend mehr Städte, die Konzeptverfahren einsetzen und dabei eine Vielfalt von Formen selbst entwickeln oder aus den Modellen anderer Städte ableiten. Beim Vergleich der Städte und Verfahren in dieser Ausstellung geht es um die Frage, inwieweit Konzeptverfahren die Baukultur im Quartier beeinflussen.

Baugemeinschaftsförderung

Sowohl in Hamburg als auch in Tübingen entstand das Modell der Konzeptvergabe im Zusammenhang mit der Vergabe von Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnprojekte, ob nun genossenschaftlich oder in Form von Baugruppen. Diese wurden als besonders engagierte und innovationsorientierte Entwickler angesehen und sollten deshalb durch erleichterten Zugang zu Grundstücken gefördert werden, der ihre strukturelle Benachteiligung am Grundstücksmarkt ausgleicht, ohne deshalb zur Direktvergabe überzugehen.

Konzepte als Werkzeug der Stadtentwicklung

Die logische Konsequenz war die Vergabe anhand von Konzepten, wobei das Spektrum der möglichen Anforderungen an diese Konzepte sehr groß ist. Insbesondere in Tübingen wurden Baugruppen als Partnerinnen gesehen, mit denen höchste städtebauliche, nutzungsbezogene und soziale Qualität der neuen Quartiere erreicht werden kann. Da die Vergabe an Genossenschaften und Baugruppen zumindest teilweise instrumentell im Sinne städtebaulicher und architektonischer Qualität gesehen wurde und wird, sind die Kriterien für diese Vergabe an genau diesen Zielen orientiert und können fast identisch auch für die Vergabe an andere Entwickler angewandt werden.

Ausstellung Best-Practise-Studie

Hier können die Ausstellungstafeln der Best-Practise-Studie, die auf der Fachtagung im Wohnprojekt *WagnisART* im Domagkpark in München am 15.11.2018 erstmals vorgestellt wurde, heruntergeladen werden:

- BBSR/Temel, Robert (2018): *Baukultur durch Konzeptverfahren*. Ausstellungstafeln zur Best-Practise-Studie

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7

(Benutzername: konzeptvergabe, Passwort: baukultur)

In der Ausstellung werden 11 beispielhafte Verfahren aus ganz Deutschland gezeigt.



Zwischenergebnisse der BBSR-Studie¹

Prozesskultur durch Konzeptvergabe

Robert Temel

Erste Zwischenergebnisse aus der Analyse der Fallbeispiele, aus den Experteninterviews und der Fachtagung können in Bezug auf Zugänglichkeit der Verfahren, allgemeiner Vorgaben und zum Preis gewonnen werden:

Zugänglichkeit des Verfahrens

- Ein wesentlicher Vorteil von Konzeptverfahren hinsichtlich der baukulturellen und sozialen Qualität von Projekten, die daraus entstehen, ist die Tatsache, dass solche Verfahren besondere Akteurinnen und Akteure anziehen: vielfältige, kleinere, ungewöhnliche, innovativere Akteurinnen und Akteure und solche, die eine besondere Agenda etwa in sozialer, kultureller und auch baukultureller Hinsicht verfolgen. Eine wichtige Voraussetzung dafür sind niedrige Einstiegsschwellen ins Verfahren, d. h. es braucht Verfahrensarten, bei denen eine Teilnahme mit vergleichsweise geringem finanziellem Aufwand möglich ist. Die Qualifizierung der Projekte kann im Verfahrensverlauf schrittweise erfolgen und muss nicht in gesamtem Umfang zu Projektbeginn umgesetzt werden.
- Wesentlich für die Zugänglichkeit solcher Verfahren (wenn ein Verfahren in einer Stadt nicht nur einmal, sondern regelmäßig angewandt werden soll) ist die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen. Dies erreicht man durch sorgfältig formulierte Ausschreibungsunterlagen samt gut erläuterten Entscheidungskriterien, durch Transparenz der Entscheidung (nachvollziehbare Protokolle) sowie öffentlich zugängliche Information über die Resultate.
- Der Zugang zu Verfahren verbessert sich, wenn diese regelmäßig durchgeführt werden und auch private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer davon überzeugt werden, in Kooperation mit der Stadt oder alleine solche Verfahren durchzuführen.
- Konzeptverfahren sind sowohl für gemeinschaftliche Wohnformen als auch für innovative Entwicklerinnen und Entwickler im Allgemeinen sinnvoll.

¹ BBSR (2018): Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe | Zwischenergebnisse <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?nn=438822>

Vorgaben

- Die Entscheidungskriterien müssen in der Ausschreibung genannt, klar und deutlich formuliert und fundiert erläutert (falls nötig) sein, damit die eingereichten Konzepte auf die Anforderungen entsprechend reagieren können. Für die genannten Kriterien muss die entsprechende Kompetenz im Entscheidungsgremium vorhanden sein, die Mitglieder des Gremiums sollen in der Ausschreibung genannt sein. Es sollten nicht zu viele Kriterien vorgegeben werden.
- Zu anspruchsvolle Kriterien (sowohl KO-Kriterien (Eignungskriterien) als auch Auswahlkriterien) verhindern die Teilnahme wichtiger Akteurinnen und Akteure und reduzieren somit die Auswahl hochwertiger Konzepte – die Verfahren sollten grundsätzlich so offen wie möglich und so eingeschränkt wie unbedingt nötig aufgesetzt werden: fokussieren, Ziele klar machen (das erleichtert innovative Angebote im Unterschied zu schematischen Vorgaben). In Konzeptverfahren sollte, soweit rechtlich möglich, der Druck auf den Bodenmarkt nicht an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer weitergegeben werden.
- Zu hohe Hürden durch Eignungskriterien (KO-Kriterien) können dazu führen, dass möglicherweise gute Projekte ausgeschieden werden müssen. Es ist deshalb sinnvoll, nur unbedingt nötige Eignungskriterien vorzugeben und diese durch Auswahlkriterien zu ergänzen, mittels derer die Einreichungen im Vergleich bewertet werden können, statt unterhalb einer gewissen Schwelle automatisch ausgeschieden werden zu müssen.
- Anforderungen an Konzepte können auf mehrere Grundstücke / Verfahren / Projekttypen aufgeteilt werden, statt jedes Grundstück mit jeder Vorgabe zu belasten. Anforderungen sollten je nach Ort im Quartier spezifiziert und angepasst werden.
- Ebenso können bei mehreren Verfahren unterschiedliche Anforderungen angewandt werden, von städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen bis zu Nutzungsmischung, insbesondere auch Gewerbenutzung, bezahlbarem Wohnen und besonderen Wohntypologien.
- Konzeptverfahren eignen sich, baukulturelle Vorgaben für die Nutzung der ausgeschriebenen Grundstücke zu machen, etwa hinsichtlich Städtebau, Nutzungsmischung, Bestandserhaltung, hochwertiger Erdgeschoßnutzung, Freiraumgestaltung, Quartiersbezug etc.

- Konzeptverfahren sollten generell von den Einreichungen eine Auseinandersetzung mit dem Quartier fordern, von Aussagen zum Quartiersbezug über spezifische Angebote fürs Quartier bis zu geplanten Kooperationen.
- Ebenso kann die Nennung von Kooperationspartnerinnen und -partnern (Trägerinstitutionen, Nutzerinnen und Nutzer, Gewerbetreibende etc.) bzw. deren Beteiligung bei der Konzepterstellung verlangt bzw. erwünscht und bewertet werden.
- Das Abverlangen von detaillierten Architekturkonzepten ist für die wettbewerbliche Phase solcher Verfahren oft nicht sinnvoll, weil es prohibitiv gegenüber weniger finanzstarken Akteurinnen und Akteuren wirkt. Stattdessen sollten schrittweise Formen auch der architektonischen Qualifizierung eingesetzt werden. Es kann in vielen Fällen jedoch sinnvoll sein, bereits architektonische Funktions- / Nutzungskonzepte oder die Nennung eines zu beauftragenden Architekturbüros oder einer Liste von Architekturbüros, die zu einem Planungswettbewerb geladen werden sollen, zu verlangen.
- Für die Darstellung der verlangten Konzepte sollte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern möglichst viel Freiheit gelassen werden – allerdings müssen die eingereichten Konzepte vergleichbar bleiben.
- Es sollte vor, während und nach dem Verfahren Raum für Eigeninitiative und Engagement der Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie anderer beteiligter Akteurinnen und Akteure vorhanden sein.

Preis

- Für Konzeptverfahren sollten entweder ausschließlich qualitative Kriterien und ein fixierter Preis eingesetzt werden, oder, wenn das Preiskriterium unbedingt nötig ist und sich nicht vermeiden lässt, sollte der Preis in der Bewertung insgesamt ein geringeres Gewicht als die qualitativen Kriterien zusammengenommen besitzen.
- Das Modell Erbbaurecht ist – neben seinen anderen Vorteilen – für die Umsetzung innovativer Konzepte besonders geeignet, weil die Vertragspartner/innen langfristig aneinander gebunden bleiben und im Erbbaurechtsvertrag konkrete Vorgaben für die Nutzung gemacht werden können. Außerdem reduziert das Modell die Einstiegskosten für die Entwicklerinnen und Entwickler.

- Es ist sinnvoll, Möglichkeiten für reduzierte Preise für jene Akteurinnen und Akteure zu nützen, die dafür Entsprechendes leisten, zum Beispiel bezahlbares Wohnen und hohe Qualität bieten.
- Grundstücke müssen von Kommunen (je nach landesrechtlicher Situation) meist „in der Regel“ zum Verkehrswert und „in der Regel“ basierend auf gutachterlicher Verkehrswertermittlung verkauft werden. Das bedeutet, dass bei nicht regelhaften Verkäufen davon abgewichen werden kann. Besondere Anforderungen an die Konzepte können preis mindernd eingesetzt werden. Das hilft herausragenden Konzepten, weil hohe Grundstückskosten die Möglichkeiten für soziale und ökologische Qualitäten reduzieren.
- Für nicht besonders finanzstarke Akteurinnen und Akteure ist eine Anhandgabephase nach der Verfahrensentscheidung sinnvoll, in der die Finanzierung vorbereitet werden kann.

Bewertung

- Der sinnvollste Weg, um innovative Konzepte zu gewinnen, ist die Bewertung durch ein Fachgremium (ähnlich einer Jury eines Architekturwettbewerbs, allerdings mit Kompetenzen entsprechend den Entscheidungskriterien) statt einer Bepunktung von quantifizierten Kriterien mithilfe einer Matrix. Dadurch können die Konzepte im Vergleich zueinander statt jedes einzeln für sich bewertet werden. Eine Matrix kann auf nicht vorbedachte, innovative Konzepte nicht eingehen und benachteiligt diese daher. Außerdem tendieren Verfahren mit hoher Konkurrenz dazu, dass fast alle Konzepte die maximale Punktezahl erreichen, sodass die Matrix in diesen Fällen nicht als Entscheidungsgrundlage dienen kann.
- Eine breite, fachlich kompetente Jury aus Internen und Externen ist eine hervorragende Grundlage für die rechtliche Absicherung der Entscheidung.
- Es ist sinnvoll, das Zusammenspiel der zu bewertenden Projekte untereinander und mit dem Umfeld zu bewerten und in die Entscheidung einzubeziehen – vorbildlich dafür ist das in Tübingen eingesetzte Ampelsystem. Wenn so vorgegangen wird, sollte das jedenfalls in der Ausschreibung deutlich gemacht werden.

- Eine qualifizierte Entscheidung gewinnt durch die persönliche Präsentation der Konzepte durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer.
- Die Vorgangsweise bei der Entscheidung kann dem Schema eines Architekturwettbewerbs folgen: Nennung von klaren und offenen Qualitätskriterien in einer gut formulierten Ausschreibung, öffentliches Informationsgespräch mit dem Entscheidungsgremium, Vorprüfung der eingereichten Konzepte, vergleichende Entscheidung durch das Gremium anhand der Qualitätskriterien, Veröffentlichung des Protokolls und Information über das Resultat.

Qualifizierung der Projekte

- Anstatt bei Verfahrensbeginn maximal ausgearbeitete Konzepte zu verlangen, sollten zunächst nur kurze Konzeptdarstellungen mit Fokus auf zentrale Anliegen und Ziele des Verfahrens verlangt werden. Alles Weitere sollte mittels schrittweiser Qualifizierung entwickelt werden. Dafür können begleitende Gremien oder Prozessbegleitungen wichtige Unterstützung leisten.
- Gleichzeitig sollten die wichtigsten Ziele des Verfahrens und gewünschte Eigenschaften der ausgewählten Einreichungen klar dokumentiert und über den Verlauf der Projektentwicklung verfolgt werden, um gegebenenfalls, bei Verlust wichtiger Eigenschaften, gegensteuern zu können – dafür braucht es Instrumente.
- Methoden der Qualitätssicherung sind beispielsweise vertragliche Regelungen (Kaufvertrag, Erbbaurechtsvertrag, städtebaulicher Vertrag) ggf. mit Vertragsstrafen und Rückabwicklungsklauseln, Anhandgabephasen mit abschließender Überprüfung oder Kommentierung, Gestaltungsbeiräte und andere begleitende Gremien etc.
- Die Integration von Bürgerbeteiligung oder Beteiligung wichtiger Stakeholder in das Verfahren oder die Qualifizierungsphase kann zur Qualität der Resultate beitragen.
- Es ist sinnvoll, Konzeptverfahren in umfassendere Prozesse und Programme zu integrieren: Kommunale Konzepte und Pläne, Beteiligungsformen, Integration mit Planungsprozessen, angepasste Verfahren für verschiedene Zielgruppen, Möglichkeiten der Kooperation zwischen Käuferinnen und Käufern, gegebenenfalls auch Kombination mit anderen Verfahrensformen.

- Ankommen & Registrierung – 8:45 Uhr

Inputs – 9:00 Uhr

1. Einstieg & Begrüßung 30'
 - Begrüßung
Initiative StadtNeudenken
 - Eröffnungsrede
Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen)
2. Keynotes 45'
 - »Baukultur für das Quartier: Prozesskultur durch Konzeptvergabe«
Bundesweiter Überblick zu Konzeptverfahren
Robert Temel (Verfasser BBSR-Studie)
 - Erfahrungen mit Konzeptverfahren aus München
Natalie Schaller (mitbauzentrale München)
3. Impulspanel: Berliner Fallbeispiele 45'
 - Status Quo und Ausblick: Konzeptverfahren in Berlin
Birgit Möhring (BIM GmbH)
 - Erfahrungen mit Konzeptverfahren: *Schöneberger Linse*
Christian Luchmann (urban coop)
 - Erfahrungen mit Konzeptverfahren: *Blumengroßmarkt*
Andreas Foidl (Belius GmbH)
 - Moderiertes Gespräch

KAFFEEPAUSE – 11:15 Uhr

Thementische – 11:30 Uhr

*Jede*r Teilnehmende wählt einen Thementisch.*

90'

1 Flächenverfügbarkeit

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

2 Grundlagen

Welche Grundlagen ermöglichen ein gelungenes Konzeptverfahren?

3 Vielfalt & Balance der Anforderungen

Wie erhält eine breite Mischung an *Umsetzungsakteuren* Zugriff zu Flächen?

4 Umsetzung & Verbindlichkeit

Wie sieht ein Berliner Modell für Konzeptverfahren aus?

Gemeinsamer Austausch, Herausarbeiten von:
Fragen | Lösungen | Herausforderungen | Verbindlichkeit

- Vorstellung der Zwischenergebnisse der Thementische 30'
Kurzpräsentationen mit Kommentar

MITTAGSPAUSE – 13:30 Uhr

60'

Vertiefung der Arbeit an den Thementischen – 14:30 Uhr

*Jede*r Teilnehmende wählt eine Arbeitsgruppe.*

- Arbeit in den Themengruppen 90'
- KAFFEEPAUSE – 16:00 Uhr 15'
- Vorstellung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen 30'
Kurzpräsentationen mit Kommentar

Abschlussrunde & Ausblick – 16:45 Uhr

- Präsentation der gebündelten Anforderungen an ein Berliner Modell für Konzeptverfahren' 30'
Kurzimpuls und Q+A
- Zusammenfassung, Verabredung konkreter Prüfmeilensteine, nächster Schritte und Ziele 15'

Ende & Ausklang – 17:30 Uhr

1 Flächenverfügbarkeit

Moderation: Konrad Braun (openBerlin e. V.)

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

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

2 Voraussetzungen

Moderation: Aljoscha Hofmann (Lenkungskreis Initiative StadtNeudenken, Think Ber!n)

»Welche Grundlagen ermöglichen ein gelungenes Konzeptverfahren?«

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

3 Vielfalt & Balance der Anforderungen

Moderation: Leona Lynen (WERKSTATT Haus der Statistik)

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

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

4 Umsetzung & Verbindlichkeit

Moderation: Dr. Martin Schwegmann

(Lenkungskreis Initiative StadtNeudenken, Atelierbeauftragter)

»Wie sieht ein Berliner Modell für Konzeptverfahren aus?«

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

- Netzwerk Immobilien (2017): *Dokumentation Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren*, 9./10. November 2017 in Leipzig
https://www.netzwerk-immobilien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren_171110.pdf
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (2017): *Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität*
„Diese Broschüre (Stand 08/2017) gibt Auftraggebern als Erstinformation wertvolle Hinweise zur ersten Orientierung bei der Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität.“
<https://www.akh.de/service/vergabe-wettbewerbe/vergabe-oeffentlicher-grundstuecke-nach-konzeptqualitaet/>
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (2016): *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen*. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere.
„Wie kommen Wohnprojektinitiativen an bezahlbare Grundstücke? Einige Städte machen es bereits 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 Konzeptverfahren sie das bewerkstelligen und welche Strategien und Arbeitsschritte dabei besonders empfehlenswert sind.“
http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf

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

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

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

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

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

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

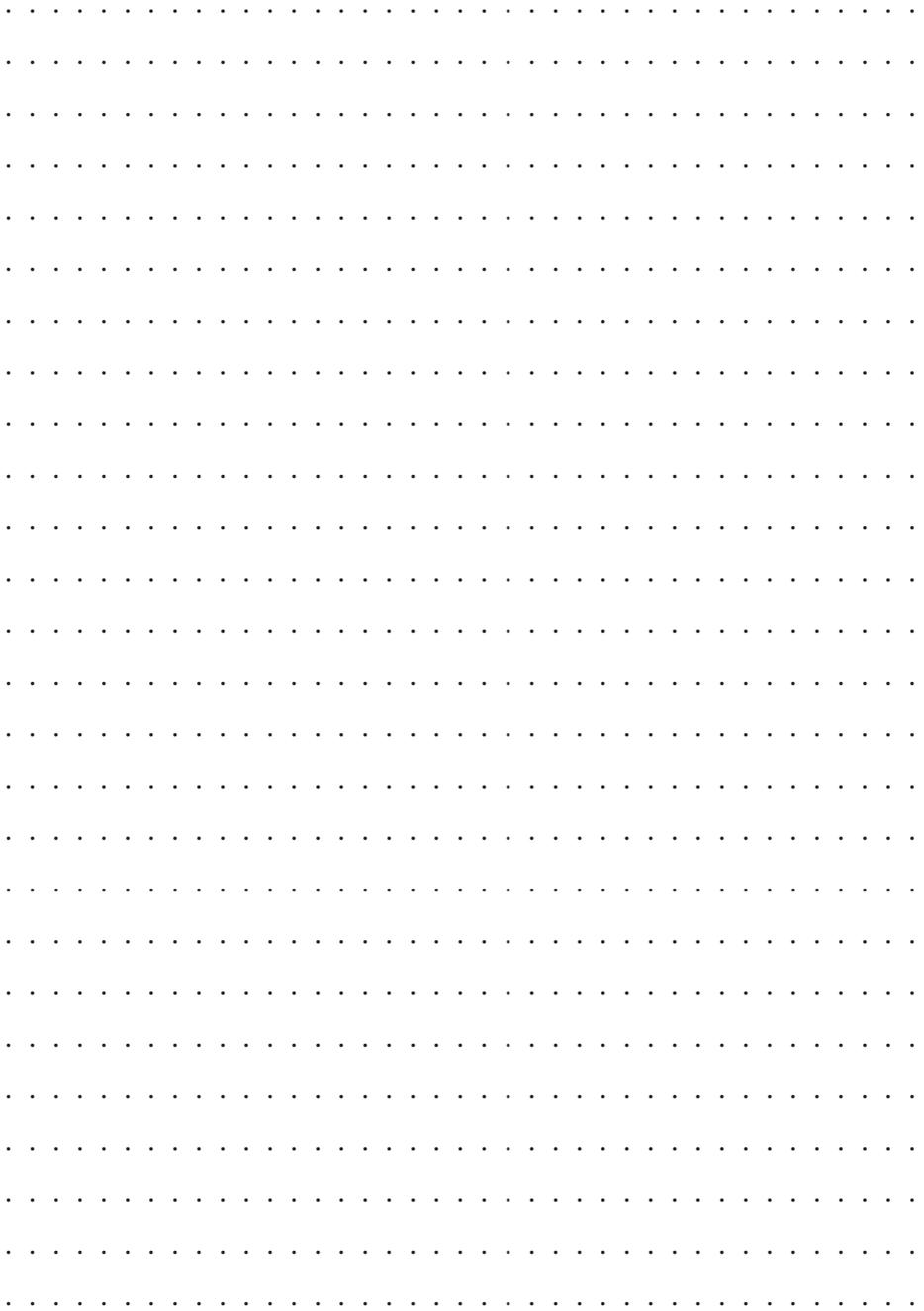
Teilnehmer*innen

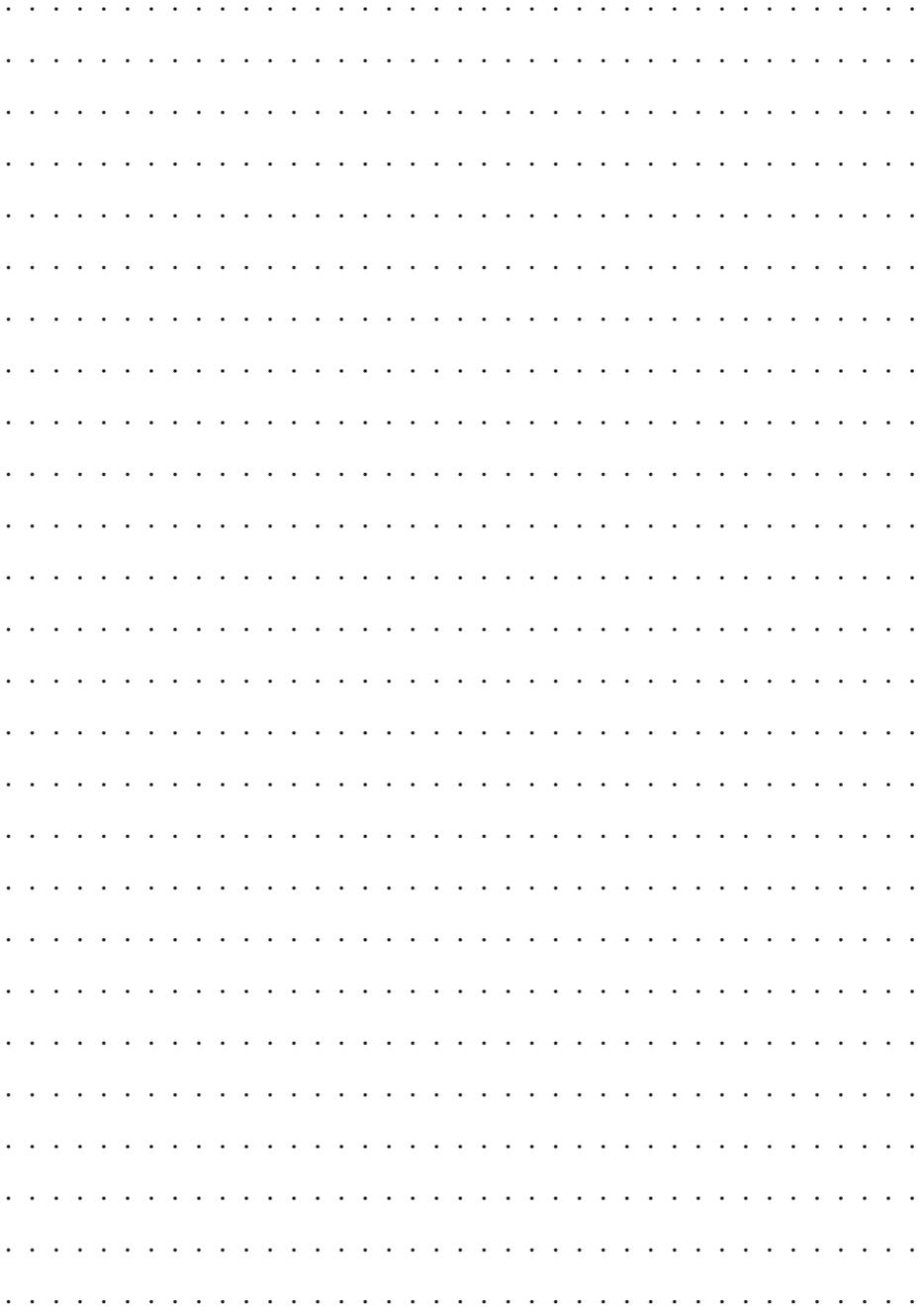
Stand: 10.1.2019

Barz, Andreas	Bündnis junger Genossenschaften Berlin
Bednarski, Jessica	BIM, Bereich Einkauf
Berg, Renate	genowo eG
Bewer, Frederik	Bürgermeister Angermünde
Blinzov, Anastasia	Team Protokoll
Bosch, Andrea	Mauer Bauprojektmanagement, Holzhaus Linse
Brahm, Daniela	ExRotaprint ISN
Braun, Konrad	openberlin e.V.
Braun-Feldweg, Benita	bfstudio Architekten
Brauser, Daniela	Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Dettlaf, Martin	Senatsverwaltung für Finanzen
Dießelhorst, Jonathan	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Fiddeke, Susanne	BIM, Bereich Vertrieb, Team Vermarktung
Fischer, Ingrid	Senatsverwaltung für Finanzen
Foidl, Andreas	Belius GmbH Blumengroßmarkt
Fortwengel, Doris	Architektin, Mediatorin Charrette-Verfahren
Freimann-Jung, Stefanie	BIM, Bereich Vertrieb, Team Vermarktung
Gennies, Mona	Netzwerk Immobilien
Griffin, Matthew	Deadline Architects (Blumengroßmarkt) ISN
Grossmann, Anne	Baugruppe <i>Holzhaus Linse</i> , Geschäftsführerin
Gundlach, Kim Annaluz	Team Protokoll
Hajdu, Frank	LINSE Hausprojekt
Hengge, Magnus	studio adhoc
Hetzel, Holger	BIM, Bereichsleitung Vertrieb
Hilgenfeld, Mario	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
Hofmann, Aljoscha	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Dr. Hucke, Jochen	Besser Genossenschaftlich Wohnen von 2016 eG
Köhl, Florian	fatkoehl architekten
Jahn, Susanne	Jahn, Mack & Partner Architektur und Stadtplanung
Dr. Jansen, Martin	Fachanwalt für Vergaberecht Kapellmann und Partner Rechtsanwälte
Dr. König, Barbara	Genossenschaftsforum
Krüger, Andreas	Belius GmbH ISN
Leder, Sebastian	BIM, Bereich Einkauf
Lingg, Anette	Baugruppe Holzhaus Linse
Linke, Nija-Maria	Team Protokoll

Lompscher, Katrin	Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
Luchmann, Christian	urban coop eG L.I.S.T.
Mélix, Sophie	Bande15 Hausprojekt
Möhring, Birgit	BIM, Geschäftsführerin
Neu, Joachim	WestkreuzPark!
Ott, Max	LMU München
Pachaly, Christina	SenSW (Wohnungsbauleitstelle)
Peckskamp, Matthias	Stadtentwicklungsamtleiter Friedrichshain-Kreuzberg
Petri, Denis	Die Linke, Büro Katalin Gennburg
Pons, Paula	Team Protokoll
Richter, Stefan	Stiftung Zukunft Berlin
Dr. Riedner, Johannes	Mediaspree versenken
Robel, Silke	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Rock, Frieder	QuartierHandwerk
Sack, Franziska	TU Berlin
Schade, Grit	SenSW (Wohnungsbauleitstelle)
Schaller, Natalie	mitbauzentrale münchen
Schautes, Stefan	HOWOGE
Schlaack, Johanna	Tempelhof Projekt GmbH
Schmidberger, Katrin	Sprecherin für Wohnen und Mieten (Grüne)
Schmidt, Florian	Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzberg ISN
Schmitz, Lisa	Bildende Künstlerin
Schonauer, Juliane	Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM)
Schönberg, Enrico	Mietshäuser Syndikat ISN
Schöningh, Christian	die zusammenarbeiter ISN
Schroth, Katy	Bauhütte Berlin
Dr. Schwegmann, Martin	Atelierbeauftragter für Berlin ISN
Sichter, Joachim	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Siebert, Lennart	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Siegl, Regine	sieglundalbert architekten
Tacke, Fabian	KlimaGut Immobilien AG
Temel, Robert	Stadtforscher
Topp, Andreas	Industrie- und Handelskammer (IHK)
Toscano, Marta	Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik
Weise, Clemens	Assistenz Werkstatt Konzeptverfahren
Witt, Juliane	Bezirksstadträtin Marzahn-Hellersdorf für Weiterbildung, Kultur, Soziales und Facility Management

A series of horizontal dotted lines for taking notes.





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

Konzeption und Vorbereitung der Werkstatt erfolgten in Zusammenarbeit mit: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Senatsverwaltung für Finanzen, Berliner Immobilien Management GmbH (BIM), Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Stiftung Zukunft Berlin, Bündnis Junger Genossenschaften sowie Planer*innen und weiteren Vertreter*innen aus der Zivilgesellschaft.

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

Kontakt zur Werkstatt Konzeptverfahren:

werkstatt@stadtneudenken.net

Dr. Martin Schwegmann (Projektleitung)
Clemens Weise (Assistenz)

*Runder Tisch
Liegenschaftspolitik*

*Initiative
StadtNeudenken*