

09. November 2022 – Stadtwerkstatt Berlin

# **WERKSTATT KONZEPTVERFAHREN II**

## **Dokumentation**



*Foto: Raquel Gomez*

Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik

Redaktion: Clemens Weise

Version 1.0 (23.12.2022)

## **Inhalt**

Ergebnisse (Zusammenfassung der Werkstatt beim 34. Runden Tisch) – 2

Input: Konzeptverfahren und Vergaberecht – 5

Protokolle – 14

    Tisch 1: Finanzierung – 14

    Tisch 2: Prozess – 19

    Tisch 3: Geschäftsordnung – 24

Geschäftsordnung Beirat (Entwurf) – 28

Teilnehmende – 34

## ERGEBNISSE

### Zusammenfassung der Werkstatt beim 34. Runden Tisch

18.11.2022

<https://stadtneudenken.net/portfolio-item/runder-tisch-liegenschaftspolitik-34-modellprojekte-und-verfahren-berlins/>

#### Tisch 1: Finanzierung

##### ☑ erreichte Ziele

- **deutlicher Abbau von Aufwand für Bietende in Angebotsphase**  
(z.B. Verzicht auf Eigenkapital-Nachweise, stattdessen Finanzierungskonzept und unverbindliche Finanzierungsbereitschaftserklärung)
- **Reduzierung Anforderungen bis Beurkundung Erbbaurechtsvertrag**  
(z.B. Nachweis Eigenkapital für maximal 50 % der für das Vorhaben geplanten Eigenkapital-Mittel, Nachweis Fremdkapital durch unverbindliche Finanzierungsbereitschaftserklärung einer Bank)
- **Bisher geforderte Grundbucheintragung bei Förderung entfällt**
- **Vertragsdauer Erbbaurecht: neuer Standard 99 Jahre**

##### ☐ noch ausstehende Punkte

- Erbbaurechtsnehmende sollen vor Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch Kreditvertrag/**verbindliches Kreditangebot** vorlegen
- **Kumulation von Vertragsstrafen**
- **Belastung des Grundbuchs** auf 60 bis 80 % vorhabenbezogenen Kosten begrenzt

##### ▷ nächste Schritte

- **BIM prüft** die ausstehenden Punkte sowie weitere
- **Anpassung der Fördermittel** an deutliche gestiegene Baukosten
- Schaffung von **mehr Transparenz bei Förderung**  
→ Koordinierungsstelle Konzeptverfahren will Rechenmodelle und Muster für Förderungen zur Verfügung stellen
- Zivilgesellschaft (u.a. BJJ) soll z.B. **am Runden Tisch politische Forderungen** stellen

## Tisch 2: Prozess

### ☑ erreichte Ziele

- **Flexibilität und Innovation:**  
**Das frei gestaltbare Konzessionsvergaberecht**
- **Niedrigschwelligkeit und Ökonomie: stufige Verfahren**
  - 1. Stufe: Minimale Angaben/ weiter Rahmen für Kriterien der Auswahl
  - 2. Stufe: Entwicklung eines klaren Rahmens zur Beurteilung des besten Projektes, Möglichkeit der Beratung und Information
  - 3. Stufe: konkretes Angebot zur Auswahl
- **Transparenz: Feedback und öffentliche Präsentation**

### ▷ nächste Schritte

- Erarbeitung und Umsetzung eines aktuellen Konzeptvergabeverfahrens auf Grundlage der oben genannten Punkte

## Tisch 3: Governance

### ☑ erreichte Ziele

- Es wird einen zivilgesellschaftlichen Beirat für den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren geben
  - von Mitgliedern des Runden Tisches vorgeschlagen und benannt
  - 5 Mitglieder (Mitglieder d. Runden Tisches und Vorgeschlagene)
  - vertritt diverse fachliche und lebensweltliche Perspektiven
  - für 2 Jahre benannt (nach 1 Jahr: Evaluation)
  - Vorschlagsrecht von Tagesordnungspunkten
  - zunächst nicht stimmberechtigt
  - wird durch Koordination unterstützt

### ▷ nächste Schritte

- wir laden hiermit ein, sich für den Beirat zu engagieren (s. demnächst <https://stadtneudenken.net>)
- Einladung zur Findungskommission (Mitglieder Runder Tisch Liegenschaftspolitik) – E-Mail an: [info@stadtneudenken.net](mailto:info@stadtneudenken.net)
- Vorstellung Beirat beim nächsten Runden Tisch Liegenschaftspolitik

◆ **Meilensteine**

- Abschlussbericht Konzeptverfahren bis Ende 2022 (inkl. Fachexpertisen)  
*(Anm. der Redaktion: bis Februar 2023)*
- Modellprozess zusammen mit BIM etc. wird durchgesprochen
- Politische Forderungen werden am Runden Tisch gestellt
- Zivilgesellschaftlicher Beirat für Steuerungsausschuss Konzeptverfahren wird etabliert

# INPUT: KONZEPTVERFAHREN UND VERGABERECHT

**Henrik Baumann, KPMG Law**

Vortrag bei der Werkstatt Konzeptverfahren II

09.11.2022, Stadtwerkstatt Berlin, Transkript

**Baumann:** Mein Name ist Henrik Baumann, ich bin Partner und Rechtsanwalt bei der KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft. Ich leite unseren Standort in Berlin und bundesweit den Bereich Vergaberecht. Ich befasse mich mit dem Thema Vergaberecht seit 2007 als Anwalt, seit 2015 bei der KPMG Law, vor allem in den Bereichen Bauen, Immobilien, Infrastruktur, aber auch IT. Ich bin Fachanwalt für Vergaberecht, Fachanwalt für Informationstechnologierecht und habe mich sehr gefreut, als wir zusammengefunden haben, Herr Schwegmann und ich, unter dieser Überschrift: „Konzeptverfahren und Vergaberecht“ und freue mich, dass ich heute hier einen Impuls für den Nachmittag liefern kann. Ich hoffe, dass hier eine Menge drinsteckt: viel Gestaltungspotential, keine Hürden und Hemmnisse, sondern große Chancen.

## Folie 1



Ich erstrecke es auf den gesamten Bereich der öffentlichen Beschaffung und auch herkömmliche Bau- und Immobilienprojekte – wir müssen es wagen ein Stück weit einen Kulturwandel einzugehen, wie man Vergabeverfahren führt, wie man Konzeptverfahren führt und zu überlegen: dass es auch andere Herangehensweisen gibt zu der starren und relativ klinischen Anwendung bisher. Dabei helfe ich tagtäglich meinen Mandanten und ich glaube auch, dass das hier eine Spielwiese ist, wo viel drinsteckt.

## Folie 2

### Agenda

1. Ausgangspunkt
2. Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts gem. 4. Teil des GWB
3. Grundsatz der freien Verfahrensausgestaltung nach der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV)
4. Backup: Vertiefungsthemen
  - Dynamische Gestaltung und Festlegung von Eignungs- und Zuschlagskriterien im laufenden Verfahren
  - Festlegung des Erbbauzinses (mögliche Varianten)
  - Einbindung eines externen Auswahlgremiums/einer externen Fach-Jury
  - Ausgestaltung des Verfahrensabschlusses

Ganz kurz: zur Agenda. Ich will den Input relativ kurz machen und dann ein Q & A.

Ich möchte kurz vorstellen, von welchem Ausgangspunkt ich eigentlich ausgehe mit meinen Überlegungen, die ich heute mitbringe. Natürlich müssen wir darüber sprechen – wann findet Vergabeverfahren auf Konzeptverfahren eigentlich Anwendung? Was sind die Vorgänge? Was sind die Voraussetzungen dafür?

Und dann möchte ich mich darauf fokussiere, was mit Baukonzessionen oder überhaupt mit Konzessionsmodellen in diesem Bereich möglich ist: Konzeptverfahren, Erbbaurechtsverträge, Entwicklung von Grundstücken und Immobilien. Und da vor allem den Grundsatz der freien Verfahrensausgestaltung stärker massieren.

Ich habe dazu ein paar Vertiefungsthemen, auf die ich in meinem ersten Input nicht eingehen werden, aber vielleicht in der Q & A Session raushole, wie zum Beispiel die dynamische Gestaltung von Eignungs- und Zuschlagskriterien im Konzeptverfahren. Wie die Frage, wie ist es eigentlich mit dem Erbbauzins? Ist der ein Zuschlagskriterium und wenn ja, wie? Wie sieht es mit der Einbindung von Auswahlgremien und einer Fachjury aus? Die Vergabekammer Berlin hat sich im Frühjahr dieses Jahres für das Land Berlin mit einem dieser Verfahren auseinandergesetzt, vor allem mit Fragen.

Der letzte Punkt für das ganze Projekt: was passiert eigentlich nach dem eigentlichen Verfahren? Für uns aus rechtlicher Sicht ganz entscheidend ist - wo will man eigentlich hin, zum Abschluss des Konzeptverfahrens? Was will man eigentlich abschließen, mit welcher Verbindlichkeit? Und deswegen noch - die Ausgestaltung des Verfahrensabschlusses.

Das sind vier Themen, bei denen ich noch mal in die Vertiefung gehen wollen würde. Wenn Sie andere Themen in der Q & A Session besprechen wollen, können wir es natürlich gerne tun.

Folie 3 + 4



Gehen wir weiter. Zum Ausgangspunkt: wovon gehe ich gedanklich aus? Was ist eigentlich das vergaberechtliche Regelungsregime für Konzeptverfahren? Was gilt es zu beachten? Der vierte Teil des GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), das europaweite Vergabeverfahren, findet das eigentlich Anwendung oder nicht? Und wenn ja, was können wir mit der Konzessionsvergabeverordnung möglicherweise anfangen in dem Bereich?

Als Zielstellung und zentralen Punkt haben wir in den Projekten, die wir beraten haben, bislang eigentlich immer verstanden: Es geht um die Entwicklung qualitativ hochwertiger innovativer Konzepte. Aber natürlich unter gleichzeitiger Sicherstellung der Machbarkeit und Finanzierbarkeit des Ganzen. Die schönste innovativste Idee kann toll klingen und ausgewählt werden, wenn es nachher nicht finanziert werden kann oder aus öffentlich - baurechtlichen Erwägung nicht realisiert werden kann, dann war alles für die Katz. Deswegen muss man diese beiden Punkte vernünftig in Balance bringen. Herausforderung des Ganzen – wie setze ich das ganze eigentlich vergaberechtskonform um? Wie bekomme ich es hin, ein dynamisches Verfahren zu führen, um diese Ziele zu erreichen? Das sind Überlegungen, von denen ich ausgehe. Wir nähern uns den einzelnen Themen.

Folie 5



Zunächst die Frage: Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts gemäß dem 4. Teils des GWB. In diesem Kreis finde ich es wichtig, die Anwendung des Vergaberechts mit Paragraphen deutlich zu machen. Wann findet Vergaberecht überhaupt Anwendung?

Folie 6



Die Experten unter Ihnen wissen das, für sie ist es eine Selbstverständlichkeit. Wir brauchen einen öffentlichen Auftraggeber, im Sektorenbereich einen Sektorenauftraggeber. Beide können – sowohl der öffentliche Auftraggeber, wie der Sektorenauftraggeber – ein Konzessionsgeber nach §101 GWB sein. Den Konzessionsgeber habe ich hier schon einmal aufgeschrieben, weil ich darauf vertieft eingehen will.

Dann wird der sachliche Anwendungsbereich relevant und auch hochstreitig – relevant oder maßgeblich. Habe ich einen öffentlichen Bauauftrag? Wenn ich darüber ein Geschäft, dass ich in



Konzeptverfahren abschließen will, wenn ich das an den Markt gebe – habe ich einen Bauauftrag? Habe ich möglicherweise eine Baukonzession? Ich gehe jetzt immer davon aus, dass wir von so relevanten Geschäften reden, die für Konzession für Bauaufträge gelten und somit den Schwellenwert überschreiten. Und dass wir deswegen über die Anwendbarkeit des europäischen Vergaberechts, also dem 4. Teils des GWB reden.

Folie 7

**Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts gem. 4. Teil des GWB**  
Sachlicher Anwendungsbereich: Vorliegen eines Bauauftrags

Sachlicher Anwendungsbereich:		
Bauftrag	Bau- und Dienstleistungs-konzession	Liefer- und Dienstleistungsauftrag
<p>1. <b>Öffentlicher Bauauftrag gem. § 103 Abs. 3 S. 1 GWB:</b> „Baufträge sind Verträge über die Ausführung oder die gleichzeitige Planung und Ausführung 1. von Bauleistungen im Zusammenhang mit einer der Tätigkeiten, die in Anhang I der Richtlinie 2014/24/EU [...] und Anhang I der Richtlinie 2014/25/EU [...] genannt sind, oder 2. eines Bauvertrags für den öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber, das Ergebnis von Tief- oder Hochbauarbeiten ist und eine wirtschaftliche oder technische Funktion erfüllen soll.“</p>		
<p>2. <b>Öffentlicher Bauauftrag gem. § 103 Abs. 3 S. 2 GWB</b> „Ein Bauauftrag liegt auch vor, wenn  <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ein Dritter eine Dienstleistung gemäß den vom öffentlichen Auftraggeber oder Sektorenauftraggeber genannten Erfordernissen erbringt,</li> <li>✓ die Beauftragung dem Auftraggeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt und</li> <li>✓ dieser einen entscheidenden Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung hat.“</li> </ul> </p> <p style="text-align: right;"><b>Einzelfallprüfung erforderlich</b></p>		
<p><small>Aktuell: VK Berlin, Beschl. v. 14.3.2022 – VK-B2-49/21 (offen gelassen, ob Bauauftrag oder Baukonzession)</small></p>		

Das ist mir wichtig, das an die Wand zu werfen, sodass wir wissen, wovon wir reden, wovon wir eigentlich ausgehen bei der Frage: findet auf Konzeptverfahren Vergaberecht, Anwendung - ja oder nein? Wenn wir sagen, es könnte sich um ein Bauauftrag handeln. Die Vergabekammer Berlin hat es ausdrücklich offen gelassen in Ihrer Entscheidung aus März 2022 - es könnte ein Auftrag sein, könnte eine Konzession sein. Mussten sie nicht zu sagen und nicht entscheiden. Finde ich interessant, dass sie es nicht entschieden haben. Zeigt aber, dass da wohl noch Spielraum ist. Wie ist es? Wie ist eigentlich im Einzelfall das Konzeptverfahren gestaltet? Was für einen Vertrag wollen sie eigentlich abschließen? Ist es ein Verkauf? Ist es die Einräumung eines Erbbaurechts? Was passiert zum Ende des Erbbaurechts? Wie wird mit Entschädigungszahlungen umgegangen? Das sind Themen, die das Geschäft wirtschaftlich prägen und die dafür entscheidend sein können, ob wir von einem Bauauftrag oder einer Konzession reden oder sogar von einem vollkommen vergaberechtsfreien Vorgang. Es kommt also auf die einzelnen Fragen an, wie der öffentliche Auftraggeber oder der Konzessionsgeber, Sektorenauftraggeber sich entscheidet sein Geschäft insgesamt zu gestalten.

Öffentliche Bauaufträge - das ist die Standarddefinition unter der Ziffer 1 auf der Folie § 103, Absatz 3, Satz 1. Das kennen Sie alle, wenn sie Standard-Bauausschreibungen machen, das ist der Klassiker. Den würde ich außen vor lassen, das ist die Grundlage, der Ausgangspunkt.

Und der §103, Absatz 3, Satz 2 - der ist dieser Dramaturgie aus der Ahlhorn Entscheidung, wer es kennt, vom OLG Düsseldorf (Oberlandesgericht Düsseldorf), Helmut Müller, EuGH (Europäische Gerichtshof), 2010-2012 hochstreitige Fragen: Was ist eigentlich ausschreibungspflichtig und was nicht, bei Immobiliengeschäften?

Heute haben wir diese Vorschrift, die aus dieser Diskussion entsprungen ist. Und die formuliert: „Ein Bauauftrag liegt auch vor, wenn drei Voraussetzungen vorliegen“.

Die drei Voraussetzungen sind ganz entscheidend für die Strategie eines öffentlichen Auftraggebers, um mit einem Konzeptverfahren an den Markt zu gehen. Wie stark will der öffentliche Auftraggeber eigentlich Erfordernisse, Anforderungen in das Konzeptverfahren einbringen? In dem Erbbaurechtsvertrag festschreiben? In dem Verfahren über Auswahlkriterien bewerten? Und dann diese bestätigen oder ablehnen? Erste Voraussetzung: Erfordernisse des öffentlichen Auftraggebers. Wer benennt die? Der Auftraggeber benennt die Erfordernisse. Haben wir das? In welcher Ausprägung haben wir das? Das ist ein ganz entscheidendes Merkmal.

Zweite Voraussetzung: Die Bauleistung muss dem öffentlichen Auftragsgeber unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen. Was heißt das? Damit hat sich auch die Vergabekammer Berlin auseinandergesetzt. Es besteht das Interesse, dass etwas an diesem Standort passiert, in eine bestimmte Richtung. Damit will man über das Konzeptverfahren steuern. Was heißt unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen? Darüber kann man sich trefflich streiten. Rechtlich ist es eine Wertungsfrage. Wenn Sie ein Konzeptverfahren durchführen, können sie jetzt sagen – „ich versuche mal das Ding so zu gestalten, dass ich Argumente habe, dass mir das als Auftraggeber nicht unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt“. Das kann man versuchen. Man ist aber in diesen Fällen, und die Frage ist seit 2007 streitig, sie ist nicht endgültig erledigt für alle Fälle, die da draußen stattfinden.

Man ist nicht davor gefeit, dass irgendwann jemand kommt und es anders bewertet. Weil es eine Wertungsfrage ist. *Unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen* ist nicht schwarz und weiß, sondern grau. Es ist eine Wertungsfrage. Und wenn die Vergabekammer Berlin kommt und es für einen Fall mal so feststellt - damit ist es ein Bauauftrag oder eine Konzession. Dann ist es an der Stelle ein Risiko, rechtliches Risiko. Selbst wenn vorher ein Gutachten, eine juristische Bewertung eingeholt wurde, dass es nicht unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt, die Kammer hat es nachher anders bewertet. Dieses Risiko, darum reite ich gerade so detailliert darauf rum, dieses Risiko muss man sich gut überlegen, ob man es mitnehmen will. Und zwar nicht nur als Auftraggeber, sondern auch als jeder Investor, der in einem Konzeptverfahren Bieter ist und ein Angebot legt. Warum? Diese Verträge haben im Zweifel eine zeitlich sehr lange Wirkung. Jahrzehnte Erbbaurecht. Bei einem Verkauf auf Dauer. Und über diese ganze Dauer dieses Geschäfts wirkt ein faktisches Risiko nach. Nämlich dass dieser Vorgang irgendwann jemand, politisch oder ein einzelner Bürger, oder eine Bewegung diesen Vorgang der EU-Kommission mitteilt. Und die EU-Kommission diesen Vorgang unter die Lupe nimmt und ein Vertragsverletzungsverfahren einleitet. Die Fälle gabs in der Vergangenheit, gerade bei Immobiliengeschäften. Und es ist für mich echt ein reales Risiko, wenn wir von solchen Geschäften reden, die Jahrzehnte wirken.

Deswegen würde ich auch in meiner Praxis sagen, Herr Schwegmann, wir hatten in Vorfeld dazu auch einen Austausch, ich wäre heute verdammt vorsichtig irgendeinem öffentlichen Auftraggeber, übrigens bundesweit, nicht nur wegen VK Berlin in Berlin, zu sagen - die Geschäfte sind immer safe raus aus dem Vergaberecht. *Unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen* - da kriegen wir schon

*irgendwas argumentiert.* Das kann man probieren, aber man nimmt faktisch dabei immer Risiken mit, dass es mal jemand anderes anders bewertet. Und das ist aus meiner Sicht rechtlich hochgradig relevant, für das Geschäft an der Stelle und bestimmt, wie risikobehaftet es eigentlich ist. Das war die zweite Voraussetzung. Das Erfordernis des Arbeitgebers – wie stark bringt er sich ein, unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen – Wertungsfrage.

Und dann noch eine Wertungsfrage: *entscheidender Einfluss auf Art und Planung der Bauleistung durch den Auftraggeber.* Das ist ein bisschen wie die erste Voraussetzung. Wie stark ist es ausgeprägt? Ist es mal geringer ausgeprägt, mal stärker? Je eher Sie natürlich einen reinen Grundstücksverkauf machen, als *ich habe ein Grundstück, will es jetzt veräußern. Ich gebe dazu nichts und was darauf passiert ist mir egal.* Das ist safe aus dem Vergaberecht raus. Aber sobald wir anfangen, mit *mir ist es nicht egal*, und vielleicht darf es dem Land Berlin politisch nie egal sein, was auf der Fläche passiert, vielleicht ist es auch die ganze Idee, Stadtgesellschaft geht davon aus, dass mit den Flächen danach auch etwas Sinnvolles passiert. Wird wohl schon irgendwie über den Auftraggeber, über Erfordernisse oder über eine Form von Einfluss wahrscheinlich in das Verfahren eingespielt. Und deswegen möchte ich gar nicht viel länger darüber reden. Denn diese Sachen, die Konzeptverfahren in Einzelfällen, das schließe ich gar nicht aus, fliegen aus dem Vergaberecht komplett raus. Ich möchte lieber darüber nachdenken und überlegen, wenn wir *im* Vergaberecht drin sind, wie lassen die Dinger sich gestalten?

Folie 8

**Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts gem. 4. Teil des GWB**  
**Sachlicher Anwendungsbereich: Vorliegen einer Baukonzession (1)**

Sachlicher Anwendungsbereich:		
Baufauftrag	Bau- und Dienstleistungskonzession	Liefer- und Dienstleistungsauftrag
<p>1. Konzessionen gem. § 105 GWB</p> <p>„(1) Konzessionen sind entgeltliche Verträge, mit denen ein oder mehrere Konzessionsgeber ein oder mehrere Unternehmen mit der Erbringung von Bauleistungen betrauen (Baukonzession); dabei besteht die Gegenleistung entweder allein in dem Recht zur Nutzung des Bauwerks oder in diesem Recht zusätzlich einer Zahlung.“</p> <p>„(2) In Abgrenzung zur Vergabe öffentlicher Aufträge geht bei der Vergabe einer Bau- oder Dienstleistungskonzession das Betriebsrisiko für die Nutzung des Bauwerks [...] auf den Konzessionsnehmer über. Dies ist der Fall, wenn</p> <p>1. unter normalen Betriebsbedingungen nicht gewährleistet ist, dass die Investitionsaufwendungen oder die Kosten für den Betrieb des Bauwerks oder die Erbringung der Dienstleistungen wieder erwirtschaftet werden können, und</p> <p>2. der Konzessionsnehmer dem Umkreisverhalten des Marktes tatsächlich ausgesetzt ist, sodass potentielle geschätzte Verluste des Konzessionsnehmers nicht vernachlässigbar sind.“</p> <p>Das Betriebsrisiko kann ein Nachfrage- oder Angebotsrisiko sein.“</p> <p>2. Die inhaltliche und vertragliche Gestaltung ist maßgeblich für die abschließende Einordnung als (a) Bauauftrag, (b) Baukonzession oder (c) vergaberechtfreier Vorgang, Beachtung vergaberechtlicher Risikodimensionen!</p>		

KHAG  
LAW

An der Stelle kommt die Idee der Konzession ins Spiel.

Warum? Weil sie einerseits eine mögliche Variante in diesen Konzeptverfahren und Erbbaurechtsfällen ist. Weil darin der Gedanke steckt, dass die Gegenleistung nicht in der Zahlung einer reinen Vergütung für die Bauleistung liegt, sondern in der Einräumung eines Rechtes zur Nutzung des Bauwerkes, das der Investor auf der bereitgestellten Fläche realisiert.

Wichtig ist, dass das Betriebsrisiko auf den Konzessionsnehmer, also auf den Investor übergeht. Das kann vorneweg durch eine Eingangszahlung vom Auftraggeber erfolgen, die für bestimmte Dinge vereinbart waren. Das schadet der Konzession nicht, das kann mit drin sein. Wichtig ist die Nutzungsrechtseinräumung und Übernahme vom Betriebsrisiko. Entscheidend ist jetzt, wie gestalte ich es im Einzelfall inhaltlich?

Folie 9

**Anwendbarkeit des Kartellvergaberechts gem. 4. Teil des GWB**  
**Sachlicher Anwendungsbereich: Vorliegen einer Baukonzession (2)**

Sachlicher Anwendungsbereich:		
Bauftrag	Bau- und Dienstleistungskonzession	Liefer- und Dienstleistungsauftrag
<p>3. Prüfungsschritte zur Feststellung des Übergangs des Betriebsrisikos auf den Konzessionsnehmer:</p> <p><b>Schritt 1:</b> Ermittlung des abstrakt bestehenden (Amortisations-)Risikos, welches der AG zu tragen hätte, wenn er die Bauleistung selbst erbringen würde (u. a. Planungsrisiken, Insolvenzrisiken, Betriebsrisiken oder Verwertungsrisiken)</p> <p><b>Schritt 2:</b> Umfang des Übergangs des (Amortisations-)Risikos auf den Auftragnehmer/Konzessionsnehmer</p> <p><b>Schritt 3:</b> Bewertung, inwieweit der wesentliche Teil (quotal Betrachtung) des bestehenden Risikos auf den Auftragnehmer/Konzessionsnehmer übertragen wurde</p> <p><b>4. Einschligigkeit der Konzessionsvergabeverordnung (KonzVgV), § 1 KonzVgV:</b>  <i>„Diese Verordnung trifft nähere Bestimmungen über das einzuhaltende Verfahren bei der dem Teil 4 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen unterliegenden Vergabe von Konzessionen durch einen Konzessionsgeber.“</i></p>		
		<p><b>Gesamtbetrachtung aller Umstände des Einzelfalls erforderlich</b></p>

Ich bin frei darin als Auftraggeber zu sagen, dieses Geschäft gestalte ich mir als Konzession. Und wenn ich es hier drunter subsumiert bekomme, dann bin ich in der Konzessionsvergabeverordnung. Ich bin nicht mehr in der VBA(??), nicht mehr in der Sektorenverordnung als Sektorenauftraggeber, sondern bin ich in der Konzessionsvergabeverordnung.

Folie 10 + 11

**01**

**Grundsatz der freien Verfahrensausgestaltung nach der KonzVgV**

**Grundsatz der freien Verfahrensausgestaltung**  
**§ 12 Abs. 1 S. 1 KonzVgV**

„Der Konzessionsgeber darf das Verfahren zur Vergabe von Konzessionen nach Maßgabe dieser Verordnung frei ausgestalten.“

**1. Großer Spielraum bei der Verfahrensausgestaltung**

a) Erwägungsgrund 68 der RL 2014/23/EU  
 „[...] Daher sollte dem öffentlichen Auftraggeber und dem Auftraggeber vorbehalten die Einleitung dieser Risikofrei und der Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung bei der Festlegung und Durchführung des Verfahrens zur Auswahl des Konzessionsnehmers ein großer Spielraum gelassen werden [...]“

b) KonzVgV lässt Wahl der Verfahrensweise offen und nennt expl. keine konkreten Verfahrensarten; Verweis auf das Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb gemäß den Vorgaben der VgV in § 12 Abs. 1 S. 2 KonzVgV zeigt lediglich eine Möglichkeit der Verfahrensausgestaltung auf keine Pflicht.

**2. Wie kann eine konkrete Verfahrensausgestaltung aussehen?**

a) Möglichkeit 1: Ausrichtung an den in § 119 GWB definierten Verfahrensarten  
 b) Möglichkeit 2: Kombination von den in § 119 GWB definierten Verfahrensarten  
 c) Möglichkeit 3: Umgestaltung von den in § 119 GWB definierten Verfahrensarten  
 d) Möglichkeit 4: Gestaltung von neuen Verfahrensarten

**3. Zusammenfassung des Grundsatzes der freien Verfahrensausgestaltung?**

a) §§ 13 bis 32 KonzVgV  
 b) § 152 GWB: Grundätze des § 97 GWB  
 c) Vorgaben der RL 2014/23/EU

Die Konzessionsvergabeverordnung erhält eine wunderbare Vorschrift, die beim Konzeptverfahren StadtNeudenken in Ihrem Verfahrensmodell ebenfalls ausgedacht hat. Steht jetzt ganz oben der Satz: *Der Konzessionsgeber darf das Verfahren zur Vergabe von Konzessionen nach Maßgabe dieser Verordnung – und jetzt kommt ein traumhaftes Wort, das muss man sehr ernst nehmen – FREI ausgestalten (§ 12 Abs. 1 S. 1 KonzVgV).*

Deshalb dieses Wort – frei – warum betone ich es so oft? Da löst sich die Fessel, ich darf nur offene Verfahren und *Verhandlungsverfahren, Wettbewerbsverfahren, Teilnahmewettbewerb oder so was machen*. Freie Verfahrensausgestaltung. In der Literatur wird es teilweise so aufgefächert, wie es hier steht: Was heißt es eigentlich *in concreto*? Es gibt vier Möglichkeiten, ein Konzessionsvergabeverfahren zu führen:

- Entweder man macht es weiter nach den starren Verfahrensarten, die man aus dem Vergaberecht kennt. Ich habe ein paar vorhin genannt.
- Zweite Möglichkeit: ich kombiniere die verschiedenen Verfahren, die ich habe. Also vielleicht einen wettbewerblichen Dialog kombinieren mit einem nichtoffenen Verfahren. Das ist denkbar.

- Ich kann sie umgestalten, die Verfahrensarten, die wir herkömmlicherweise kennen aus dem §119.
- Oder, das nächste Schöne – Buchstabe d) – wir gestalten ganz neue Verfahrensarten!

Da ist natürlich eine Kopplung drin mit Gestaltung von neuen Verfahrensordnungen, die einen Megapotential hat für alles, was wir neu realisieren wollen, was die öffentliche Hand umsetzen will in der Beschaffung. In der Konzessionsvergabeverordnung geht das.

Dann gibt es – wir haben eine Einschränkung noch einmal ausgeschrieben – beim Grundsatz gibt es auch ein paar Ausnahmen. Natürlich muss man die Vorschriften der Konzessionsvergabeverordnung darüber hinaus einhalten; das, was im GWB dazu steht und was wir in den einschlägigen Konzessionsvergaberichtlinien finden.

Aber das entscheidende ist: **freie Verfahrensausgestaltung** und die **Möglichkeit neue Verfahrensarten zu erfinden**, wenn Sie so wollen. Ich weiß nicht, ob sie das neue Lied von Peter Fox kennen, Zukunft Pink? Vielleicht hat der eine oder andere es schon mal gehört. Es gibt eine Zeile im Refrain: *Und was nicht da ist, musst du erfinden*.

Und als ich die Zeile zum ersten Mal gehört habe, musste ich daran denken! *Und was nicht da ist, musst du erfinden* – freie Verfahrensausgestaltung. Das sind wir ja gar nicht gewohnt, bei Abwicklung von Vergabeverfahren. Was wir natürlich durchhalten müssen, ist die Einhaltung von Vergabegrundsätzen: Transparenz, Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung, Wettbewerb.

Folie 12



Das ist das Verfahrensmodell, was die AG Konzeptverfahren uns im Vorfeld zur Verfügung gestellt hatte, mit den zwei Verfahrensstufen. Und da steht jetzt nicht sowas wie Teilnahmewettbewerb, Eignungsprüfung, Mindestanforderungen an die Eignung und Mindestanforderungen an dies oder jenes. Natürlich braucht es irgendwo eine Anforderungsdefinition. Der Kerngedanke ist, hier schon Öffentlichkeit und einen Informationsgrad herzustellen sowie einen Informationsaustausch zu ermöglichen. In der ersten Verfahrensstufe dann auch schon an der Konzepteinreichung zu arbeiten. Nicht mühselig sich über unternehmensbezogene Aspekte durch einen Teilnahmewettbewerb zu quälen, um vielleicht Innovation liegenzulassen, weil die

Eignungsanforderungen vielleicht zu hoch sind. Sondern: Konzepte zu bekommen, um das Innovative aus dem Markt herauskitzeln, auch zu identifizieren, und auf der Basis auszuwerten. In der zweiten Verfahrensstufe das bis zu Angeboten – erst indikativ und dann verbindlich – auch zu präzisieren, zu konkretisieren, verbindlich zu machen. Dass man am Ende das Verfahren abschließen, die Vergabeentscheidung treffen kann und im Vertrag entsprechend ein Anhandgabeverfahren, ein Anhandgabeprozess vorsieht.

Da habe ich, als ich es zum ersten Mal gesehen habe, in diesen Bereich schon mal reinüberlegt, das könnte auch den Charakter einer Innovationspartnerschaft haben. Wer von Euch schon mal eine Innovationspartnerschaft gemacht oder begleitet hat: Die Innovationspartnerschaft hat folgenden Grundgedanken: Es gibt zwei Vertragsschienen. Die erste Stufe ist Entwicklung, Plan. Nach Abschluss der ersten Vertragsstufe kann man entscheiden, ob man gemeinsam weiter mit dem Vertragspartner arbeitet. Realisiert man das, was nach der ersten Vertragsstufe erreicht ist oder nicht? Setzt man es fort in der zweiten Stufe – Realisierung, oder steigt man aus – Exit? Dann trennt man sich voneinander. Dieser Gedanke ist in der Innovationspartnerschaft angelegt – ein zweistufiger Vertrag. Erst Entwicklung und Planung, dann entscheiden, ob weiter und, wenn ja, wie weiter, das könnte noch reinspielen.

Das könnte uns auch relativ egal sein, zumindest wenn wir im Konzessionsmodell sind. Weil wir frei gestalten dürfen. Aber selbst, wenn – ich komme jetzt noch einmal zum Abschluss meines Inputs zurück zu den Überlegungen, hat man eine Baukonzession oder einen komplett vergaberechtsfreien Vorgang? Selbst wenn ich nicht in die Baukonzession komme, sondern feststelle: das ist ein Bauauftrag, weil zu wenig Risiken auf den Konzessionsnehmer übertragen werden. Weil das ganze doch einen klassischen Öffentlichen-Baufauftrags-Einschlag hat, dann kann ich nicht auch überlegen, ob gewisse Elemente von freier Verfahrensausgestaltung aus Konzessionsvergabeverordnung übertragbar sind. Und da sollte man auf jeden Fall, wenn man in den Bereich kommt, über die Innovationspartnerschaft auch weiter nachdenken, gerade wenn man diesen Charakter mit dem Anhandgabeverfahren und -prozess noch sieht.

(Q & A)

## **INPUT: AKTUELLE THEMEN DER KONZEPTVERGABE. EIN UPDATE**

Vortrag von Robert Temel

Siehe Folien – das Studien-Update wird in Kürze in voller Länge veröffentlicht.

# PROTOKOLLE

Die Protokolle der Thementische enthalten die Kerninhalte und Beschlüsse.

## Tisch 1: Finanzierung

Protokoll: Clemens Weise, Max Linnenschmidt

<b>Leitfrage</b>	Wie können die finanziellen Rahmenbedingungen von Konzeptverfahren so gestaltet werden, dass sie für gemeinwohlorientierte Akteur:innen leistbar sind und umsetzbar bleiben?
<b>Vorgehensweise</b>	Anhand der Gegenüberstellung der Positionen der AG Finanzen und des Landes Berlin wird eine Priorisierung vorgenommen, welche Punkte am dringlichsten sind. Es wird mit den Teilnehmenden diskutiert, wie eine Umsetzung möglich ist.
<b>angestrebtes Ergebnis</b>	Priorisierte Forderungsliste mit Umsetzungsempfehlung

### Vereinbarte nächste Schritte

- BIM: Rangigkeit der Erbbauzinsreallast im Grundbuch überprüfen: Rücktritt hinter Bankdarlehen, versteigerungsfest
- BIM: Prüfung der Streichung: Unterschriebener Darlehensvertrag nach Beurkundung
- BIM: interne Besprechung mit Rechtsabteilung – Prüfung der höheren Belastung des Grundbuchs und ggf. Zustimmung müssen zügig erfolgen
- BIM: Präziseres Formulieren des Passus zu Vertragsstrafen
- BjG: Politische Appelle (Genossenschaftsförderung, Prolongationsrecht, Volleigentum) an den Runden Tisch bringen
- Koordinierungsstelle KV: Beschäftigung mit Förderstellen, Rechenmodelle/Muster entwickeln
  - Anpassung der Fördermittel an gestiegene Baukosten thematisieren

*Anmerkung der Redaktion: Die Diskussion der einzelnen Punkte wird zusammenfassend in der Reihenfolge des Forderungskatalogs „AG 1: Finanzierung, Wohnraumförderung, Werte“ vom 5.10.2021 dargestellt.*

Vor Beginn der Diskussion der einzelnen Punkte wird auf Nachfrage klargestellt, dass es sich bei der Formulierung (l. f) „ein Anteil von mindestens 30 % der Wohnfläche für förderfähige Wohnungen [ist] vorzusehen“ um eine Mindestanforderung für alle Projekte handelt.

Es wird festgestellt, dass bereits in einigen Punkten deutliche Verbesserungen der Konditionen für Erbbaurechtsnehmer:innen durch die gemeinsame Arbeit erreicht wurde, und es sich bei manchen Punkten lediglich um Missverständnisse handelt. Es sollen vor allem die bislang noch strittigen bzw. klärungsbedürftigen Punkte besprochen werden.

### **Erbbaurechte und Vertragsmodalitäten**

#### *Finanzierungsnachweis vor Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch (II.5.0.)*

Vonseiten der Verwaltung wird erläutert, dass zwischen Beurkundung (*schwebend unwirksam* bis zur AGH-Zustimmung) und Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ein konkretes Darlehensangebot vorgelegt werden sollte. Dies sei deshalb notwendig, weil es – jenseits des Heimfalls – für das Land Berlin keine Möglichkeit eines Rücktritts vom Vertrag gibt, sobald das Erbbaurecht eingetragen ist.

Vonseiten der Zivilgesellschaft wird zunächst richtiggestellt, dass dieser Punkt weder Forderung noch konsensuelles Ergebnis war. Es wird anschließend erläutert, warum es eine Hürde darstellt, die Finanzierung in diesem kleinen Zeitfenster nachzuweisen. Es bereite der Bank einen deutlich höheren Aufwand als ein Finanzierungsangebot. Zudem brauche es Vorlaufzeit, denn Voraussetzung wären eine stehende Planung mit finaler Flächenberechnung und eine Baugenehmigung. Es löse Zeitdruck aus, da auch die tilgungsfreie Zeit anfinde, abzulaufen.

Es wird argumentiert, dass der Zeitpunkt der Unterschrift eines Kreditvertrags eine unternehmerische Entscheidung ist – dieser liege *so früh wie nötig, so spät wie möglich*. Im Falle des Scheiterns des Projekts müsse eben ein Heimfall in Kauf genommen werden, es gebe ja ohnehin eine Bauverpflichtung als Druckmittel. Die BIM erklärt sich einverstanden, die Streichung des Passus zu überprüfen.

#### *Residualwertermittlung (II.5.a)*

Konsens sei gewesen, dass die Bewerber:innen ihren Erbbauzins bei der Angebotsabgabe residual berechnen. Positiv müsse dieser jedoch sein (min. 0,1 %), aufgrund der Landeshaushaltsordnung. Dieser Zins fließe dann in die Bewertung mit ein, mit geringer Gewichtung (10 %), weniger sei nicht möglich, da ja sonst die festgelegten Erbbauzinssätze (etwa Wohnungsbau, Stand 2022: 1,8 %)



gelten würden. Es herrscht Einigkeit, dass dieses Verfahren bereits zufriedenstellend nah an die Forderung kommt, dass der gebotene Preis kein Kriterium sein soll.

Der in der Vergangenheit vorgeschlagenen Indexierung des Erbbauzinses könne nach aktuellem Stand vonseiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

#### *Freistellung von Erbbauzinszahlungen bis zur Bezugsfertigkeit (II.5.b)*

Die Freistellung könne laut BIM nicht generell angeboten werden, die Einzelfallprüfung sei aber möglich. Es sei nicht sinnvoll, diese Möglichkeit in den Vertrag aufzunehmen, könne aber besser kommuniziert werden. Das Land Berlin habe schließlich das Interesse, dass die Erbbaurechte bestehen bleiben. Im Vertrag stehe, dass der Erbbauzins ab dem Nutzen-Lasten-Wechsel fällig werde.

Aus der Zivilgesellschaft wird betont, dass es nur um den Aufschub von zwei Jahren gehe – es wird daher ein Dissens festgehalten.

#### *Rangrücktritt Erbbauzins (II.5.c)*

Es wird klargestellt, dass es möglich ist, als Erbbaurechtsgeber:in im Rang hinter die Grundfinanzierung zurückzutreten – das entspanne die Banken. Diese erhielten auf den Restwert des Gebäudes Erstzugriff. Der Erbbaurechtsgeber verzichte damit aber lediglich auf den Erbbauzins, nicht das *versteigerungsfeste* Erbbaurecht als solches.

[Grundbuch Abt. II: Dienstbarkeiten und Reallasten, Abt. III: Grundschulden und Hypotheken]

Vonseiten der Verwaltung wird betont, dass die Erbbauzinsreallast im ersten Rang (eingetragen im Grundbuch, Abteilung II: Dienstbarkeiten und Reallasten) dazu dienen, dem Land Berlin die Erbbauzinsen zu sichern. Die Absicherung gegen dieses Risiko stehe aber, so wird vonseiten der Zivilgesellschaft argumentiert, in keinem Verhältnis zu den Hindernissen für die Projektentwickler:innen, wenn diese von Banken keinen oder einen schlechteren Kredit bekommen. Das Land müsse hier ermöglichend auftreten und könne notfalls die Ausfälle mit einer Art „Erbbauzins-Kautions“ absichern. Die Krux für die Bank seien Eigenkapitalvorschriften (Basel II/III), die zu differenzierten Konditionen führten. Es wird festgehalten, dass der Erbbauzins und das Versteigerungsrecht getrennt werden können; ersterer kann im Rang zurücktreten, ohne dass das Grundstück im Landeseigentum gefährdet wäre.

#### *Belastungsquote (II.5.d)*

Bei Konzeptverfahren der BIM ist eine Belastung des Grundbuchs mit bis zu 80 % der vorhabenbezogenen Kosten möglich. Im Einzelfall, etwa bei der Nachfinanzierung wegen Sanierungsbedarf, könne höher belastet werden, jedoch nicht pauschal, da das Land Berlin keine Risiken gescheiterter Investitionen eingehen möchte. Demgegenüber wird argumentiert, dass das Land Berlin auch ohne Festlegung einer Quote der Belastung zustimmen müsste. Die Einzelfallprüfungen verursachten vor allem Aufwand und kosteten Zeit, was vor allem kurz vor Baufertigstellung ein Problem darstellen könne.

Die BIM nimmt den Appell mit, dass die Prüfung im Bedarfsfall der Nachfinanzierung kurz vor Baufertigstellung sehr schnell erfolgen muss.

#### *Heimfall nach Vertragsablauf (II.5.e)*

Es wird festgehalten, dass der Dissens hier ein Missverständnis darstellte. Beim Heimfall nach Vertragsablauf (nach 99 Jahren) wird, wie vonseiten der Zivilgesellschaft gefordert, zu 100 % des Verkehrswerts, also ohne Wertabschlag, entschädigt. Dies ist in den neuen Erbbaurechtsverträgen so festgehalten. Nur im Falle eines Heimfalls als Vertragsstrafe wird nicht zu 100 % des Verkehrswertes entschädigt.

#### *WBS-Wohnungsbauverpflichtung nur bei Zusicherung der Fördermittel (II.5.f)*

Konsens sei gewesen, dass bei WBS-Wohnungen in den Mindestanforderungen die Bauverpflichtung nur besteht, wenn die Fördermittel nach Beantragung auch bewilligt werden. Anders sei dies bei einem freiwilligen Angebot von WBS-Wohnungen.

Bezüglich der Genossenschaftsförderung wird vonseiten der Genossenschaften betont, dass es Aufgabe des Senats ist, die Förderung so zu stricken, dass sie gerade denjenigen, deren Bonität als nicht ausreichend eingestuft wird, zugutekommt und ihnen somit eine Genossenschaftswohnung ermöglicht wird. Zudem könne der Förderantrag bei der IBB nicht parallel zur Anhandgabe gestellt werden. Dass nun eine Beratung auch schon früher stattfinden kann, sei neu.

Die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren prüft im Dialog mit der SenSBW (Abteilung IV B), ob es möglich ist, ein niedrigschwelliges Berechnungstool für die Förderfähigkeit zur Verfügung zu stellen.

#### *Verzicht auf Kumulation der Vertragsstrafen (II.5.h)*

Die Vertragsstrafen werden von der Zivilgesellschaft als ein psychologischer Punkt gesehen – sie seien auch nicht kumuliert so hoch, dass sie abschreckend wirken. Die BIM hingegen betont, dass es hier um Fälle gehe, in denen aus Verstößen nicht gelernt wird.

Es wird vorgeschlagen, die Formulierung zu überarbeiten, etwa von Wiederholung bzw. Mehrfachanwendung, statt von Kumulation zu sprechen, weil letzteres als Kumulation des Einzelfalls missverstanden werden könne (Mehrfachbestrafung für ein Ereignis).

### **Politische Forderungen**

Es werden verschiedene politische Forderungen angesprochen, die insbesondere den Genossenschaften für eine erhöhte genossenschaftliche Bauaktivität am Herzen liegen.

#### *Anpassung der Fördermittel (II.1)*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fördermittel zwar erhöht wurden, jedoch im Zuge der gestiegenen Baukosten u.U. nicht ausreichend sind. Die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren sucht hierzu mit der Fördermittel-Abteilung bei SenSBW das Gespräch.

*Trennung der Förderung vom Bankgeschäft (II.6)*

Wenn es nicht um Darlehen gehe, sondern um Förderung, dann sollte dies durch eine Institution erfolgen, die keine Bank ist und damit nicht dem Bankengesetz unterliegt.

*Diskussion zur Dauerhaftigkeit von Genossenschaften*

- Präferenz von Volleigentum (mit Rückkaufoption für das Land Berlin)
- Wenn Erbbaurecht: Prolongationsrecht nach 99 Jahren

Es ist Konsens, dass diese Forderungen nicht im Rahmen der AG Konzeptverfahren behandelt werden können, sondern an die Politik gerichtet werden müssen, etwa über den Runden Tisch Liegenschaftspolitik.

## Tisch 2: Prozess

Protokoll: Leon Claus

<b>Leitfrage</b>	Wie sieht ein für alle Beteiligten möglichst niedrigschwelliger und nachvollziehbarer Bewerbungs- und Vergabeprozess aus, der es ermöglicht, gemeinwohlorientierte Projekte auch im Sinne einer innovativen und nachhaltigen Stadtentwicklung zu befördern?
<b>Vorgehensweise</b>	Anhand der Gegenüberstellung der Positionen der AG Prozess und des Landes Berlin und der Betrachtung der Prozessmatrix wird eine Risikoabwägung der strittigen Punkte vorgenommen. Es wird mit den Teilnehmenden diskutiert, wie eine Umsetzung möglich ist, aus einer „Ja, wenn“-Perspektive.
<b>angestrebtes Ergebnis</b>	Priorisierte Forderungsliste mit „Ja, wenn“-Umsetzungsempfehlung; Umsetzung am Fallbeispiel Brückenstraße bis Ende des Jahres; Folgetermin

### Vereinbarte nächste Schritte

- Stattbau: Veranstaltung Planspiel**
- Niedrigschwelligkeit im zweistelligen Verfahren ermöglichen**
- Bewertungsmatrix anpassen**

### Zielstellung

Ziel des Thementisches ‚Prozess‘ ist es, die unterschiedlichen Positionen der Beteiligten zu diskutieren und Lösungen für die unterschiedlichen Differenzen zu finden. Das durch die AG Konzeptverfahren/den RTL entwickelte Verfahrensmodell zum Konzeptverfahren soll weiterentwickelt werden, sodass es projiziert werden kann und auf einen konkreten Verfahrensprozess angewendet werden kann. *„Wir wollen ins Machen kommen!“ (Moderation)*

### Allgemeine Diskussion des Verfahrensmodells – Brückenstraße, Transparenz und Beginn des Konzeptverfahrens

Zu Beginn der Diskussion wird vonseiten der BIM geäußert, dass der bisherige Prozess zum Grundstück an der Brückenstraße in Schöneweide als aufgekündigt angesehen wurde. Dennoch zeigt sich die BIM offen dafür, Konzeptvergaben nach Konzessionsverfahren anzupassen, bleibt hierbei aber eher unkonkret, inwiefern eine Anpassung stattfinden soll. Vonseiten der Zivilgesellschaft wird darauf hingewiesen, dass es sinnvoll erscheint, das Verfahrensmodell anhand eines konkreten Projektes zu diskutieren, um dadurch ein gemeinschaftliches Modell für Konzeptverfahren zu entwickeln. Dabei wird die Frage an die BIM gestellt, inwieweit ein

transparenter Prozess bei Vergabe und Veröffentlichung möglich ist. Die BIM verweist darauf, dass ein transparenter Prozess möglich sei, dieser aber im Falle der Brückenstraße vonseiten der Zivilgesellschaft ausgesetzt wurde. Einigkeit zwischen BIM und der Zivilgesellschaft herrscht dabei, dass bereits mit der Veröffentlichung die Art des Verfahrens und die Art der möglichen Entwicklung klar kommuniziert werden muss, sodass eindeutige Anforderungen an die Bewerber:innen formuliert werden können und sich die Bewerber:innen darauf vorbereiten können, ob sie an einem Verfahren teilnehmen oder nicht. Im Weiteren wird vonseiten der Zivilgesellschaft in puncto Transparenz gefordert, dass nach Abschluss eines Konzeptverfahrens das Ergebnis nach außen klar kommuniziert werden muss. Die BIM macht deutlich, dass sie bereits ein hohes Maß an Transparenz umsetzt, da die Juryentscheidung eins zu eins an die Bieter weitergegeben wird; weiter wird dargestellt, dass nach Abschluss eines Konzeptverfahrens die Veröffentlichung des Ergebnisses nur möglich ist, wenn eine Einverständniserklärung des Bestbietenden vorliegt.

Im Anschluss wird die BIM gefragt, ob das von der Zivilgesellschaft erarbeitete Verfahrensmodell konsensfähig ist und wie eine gemeinsame Lösung/Position aussehen könnte, insbesondere vor dem Hintergrund, dass seit längerem kein Austausch unter den Beteiligten stattgefunden hat. Die BIM betont, dass sie zu diesem Zeitpunkt keine Aussage dazu treffen kann, ob das Modell eins zu eins umgesetzt werden kann. Jedoch stellt die BIM heraus (unter Bezugnahme auf die beiden Beispiele Rennstraße und Ackerstraße), dass sich darum bemüht wird, eine größere Flexibilität im Verfahren zu gewährleisten und betont, man habe im Falle der Schöneberger Linse bereits ein schnelleres Verfahren umgesetzt und werde auch in Zukunft eine kürzere Verfahrensdauer anstreben.

### **Diskussion der Verfahrensstufen**

Bei der Frage, wie viele Verfahrensstufen es geben soll, sind sich die Beteiligten darin einig, dass es die 1. und 2. Verfahrensstufe braucht, die konkrete Entscheidung aber immer vom Einzelfall abhängig ist. Die BIM stellt daraufhin noch einmal die genauere Unterteilung der Kriterien in 1. Mindestanforderungen (i.S.v. Must-haves) und 2. Zuschlagskriterien (i.S.v. Nice-to-haves) vor und betont, dass die Mindestanforderungen nicht von der BIM selber kommen, sondern politisch beschlossen werden. Laut BIM vermischen die von der Zivilgesellschaft vorgeschlagenen Zuschlagskriterien für die 1. und 2. Verfahrensstufe Aspekte des Teilnahmewettbewerbs und der Angebotsphase und sind damit laut BIM unzulässig. Als Vorschlag äußert die BIM die Idee, eine Zwischenstufe einzuführen: Mindestanforderungen werden nicht mehr auf der 1. Verfahrensstufe angelegt, sondern diese greifen erst in der zweiten Phase. Dadurch soll das Verfahren niedrigschwelliger gestaltet werden, sodass sich mehr Bieter:innen auf eine Ausschreibung bewerben. Auch hier wird betont, dass individuelle, einzelfallabhängige Entscheidungen in jedem Projekt notwendig sind.

Seitens der Zivilgesellschaft wird vorgeschlagen, die Kriterien der einzelnen Verfahrensstufen im Verlauf eines Konzeptverfahrens anzupassen, um das Scheitern von Verfahren zu verhindern und die Bieter:innenanzahl zu erhöhen. An dieser Stelle wird auf das Verfahren in der Ackerstraße

verwiesen und behauptet, das Verfahren sei gescheitert, weil es keine Möglichkeit gab, die Kriterien im Verfahrensprozess anzupassen. Die BIM lehnt die Anpassung der Kriterien ab, äußert aber die Bereitschaft, den Gedanken der Kriterienanpassung weiterzuverfolgen. Daran anknüpfend äußert die BIM den Vorschlag, nach der 1. Verfahrensstufe eine Feedbackrunde einzuführen. Das Format der Feedbackrunde wurde bisher noch nicht von der BIM eingesetzt, sondern ist zum jetzigen Zeitpunkt nur geplant. Nach der Feedbackrunde soll es der BIM nach keine Anpassung der Kriterien der 2. Verfahrensstufe geben. Die BIM schlägt vor, die Kriterien der 2. Verfahrensstufe weiter zu konkretisieren. Auf den Vorschlag zur Feedbackrunde reagiert die Zivilgesellschaft mit der Aussage, es benötige eine konkrete Rückmeldung seitens der BIM, was an einem Konzept verbessert/geändert werden kann (Argument von erhöhten Kosten durch z.B. zusätzliche Beauftragung von Planungsbüros, wenn Überarbeitung notwendig wird). Vonseiten der Zivilgesellschaft wird die 3. Verfahrensstufe als Option (abhängig vom Einzelfall) in die Diskussion eingebracht, hierzu gibt es in der Runde jedoch keine eindeutige Entscheidung. In der Diskussion bleibt außerdem offen, wie die Rolle der Architektur in den gesamten Prozess eingebettet wird. Die Beteiligten sind sich nicht einig, ob das Thema in der ersten oder erst in der dritten Stufe integriert werden soll. Das Feedback der BIM soll helfen zu vermeiden, dass Konzepte aufgrund der Architektur direkt ausgeschlossen werden. Zum Schluss der ersten Runde, zeigt sich die BIM offen dafür, erstens den vorgesehenen Prozessverlauf in der Vorankündigung zu einem Grundstück darzustellen, um bereits zu Beginn des Verfahrens für Transparenz zu sorgen, und zweitens die Diskussion über die Brückenstraße wieder aufzunehmen.

### **Workshop vor jedem Konzeptvergabeverfahren**

Im nächsten Teil geht es um den Vorschlag vonseiten der Zivilgesellschaft, wie ein Workshop mit der BIM aussehen kann, der das Verfahrensmodell genauer unter die Lupe nimmt und anhand eines konkreten Projektes die Konfliktlinien diskutiert. Aus Sicht der Zivilgesellschaft soll der Workshop dazu dienen, folgende Ziele zu erreichen:

- a) Transparenz und maximale Innovation ermöglichen,
- b) ein Narrativ für den Ort ermöglichen,
- c) maximale Teilnehmerzahl erreichen und
- d) schnelle und einfache Verfahren möglich machen.

Von Teilnehmer:innen aus der Zivilgesellschaft wird immer wieder betont, dass ein frühes Zusammentreffen der Beteiligten in einem Workshopformat die Hürden senken soll, sich auf ein Konzeptverfahren zu bewerben und gleichzeitig erfolgreiche Verfahren zu ermöglichen. Vonseiten der BIM wird im Gegenzug deutlich gemacht, dass grundsätzlich die Bereitschaft besteht für bestimmte Liegenschaften einen Workshop vorzuschalten (Phase 0), an dem sich jeder beteiligen kann. Gleichzeitig verweist sie darauf, dass in dieser zusätzlichen Phase keine Vorauswahl der Bietenden stattfinden wird und dass sich im folgenden förmlichen Vergabeverfahren unabhängig vom Workshop jeder beteiligen kann. Im nächsten Schritt diskutiert die Runde die Rahmenbedingungen für einen solchen Workshop und wie zwischen der Ausschreibung für ein

Grundstück und der Initiierung eines Workshops verfahren werden soll: Dabei wird vonseiten der Zivilgesellschaft betont, dass es darum geht, den Umgang mit Grundstücken im Konzeptverfahren zu formalisieren. Denkbar ist, dass die BIM an den Runden Tisch Liegenschaftspolitik herantritt, mit einem konkreten Grundstück und dann entschieden wird ob, ein Workshop veranstaltet werden soll. Die BIM entgegnet dem, dass dies durch den noch zu gründenden zivilgesellschaftlichen Beirat im SteA erfüllt werden kann. Es bleibt offen bei welchem Grundstück ein Workshop sinnvoll erscheint und wer, wo und wann über die Frage ob ein Workshop stattfinden soll oder nicht entscheidet. Darüber hinaus muss aus Sicht der BIM im genaueren geklärt werden, welche Unterlagen für einen Workshop im Vorhinein benötigt werden. Vonseiten der Zivilgesellschaft wird angemerkt, dass alle im Verfahrensmodell blau hinterlegten Unterlagen im Vorhinein zusammengestellt werden müssten. Die BIM schlägt vor, dass die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren bei diesen Fragen eine beratende und koordinierende Funktion übernimmt.

### **Zwischenfazit – Projektvorbereitung, zwei Verfahrensstufen und Workshop**

Die Beteiligten sind sich einig, dass es ein zweistufiges Verfahren benötigt, dass in Abhängigkeit von den Grundstücksvoraussetzungen gestaltet werden muss. Darüber hinaus wird von beiden Seiten die Wichtigkeit und Notwendigkeit einer strukturierten Projektvorbereitungsphase betont. Die Zivilgesellschaft sieht die Projektvorbereitungsphase als Möglichkeit sich untereinander kennenzulernen. Die BIM verweist an dieser Stelle auf die Notwendigkeit klare Regelungen zu treffen wer an der Projektvorbereitungsphase teilnimmt, um aus verfahrensrechtlicher Sicht Wettbewerbsvorteile im Vorhinein auszuräumen. Eine Projektberatung kann der BIM nach nur außerhalb des Verfahrens stattfinden, dies kann durch die Koordinierungsstelle übernommen werden. Die 1. Verfahrensstufe soll einen niederschweligen Zugang ermöglichen, dies erfordert eindeutig formulierte Mindestanforderungen. Ein Konsens wurde darin gefunden, erstens den Bewerbungsprozess noch stärker zu öffnen, um die Qualität der Konzepte zu verbessern und eine Vielzahl an Bewerber:innen zu erreichen; zweitens findet das Format eines vorgeschalteten Workshops Zustimmung bei den Beteiligten, dessen Vorbereitung ebenfalls bei der Koordinierungsstelle gesehen wird. Die BIM stellt zum Schluss dar, dass sie zurzeit Beteiligungsformate (in Abstimmung mit Bezirksämtern) bei Konzeptverfahren ausprobiert (Beteiligung zu Freiraumnutzung, Mobilität etc.). Die BIM zeigt sich offen diese auch in Zukunft anzuwenden, um verstärkt lokale Akteure einzubinden. Von Seiten der Zivilgesellschaft wird vorgeschlagen, die BIM bei der Auswertung der Beteiligungsformate zu unterstützen, dazu gibt es jedoch keine abschließende Entscheidung.

### **Abschließende Abstimmungen – Workshop zum Verfahrensmodell**

Im nächsten Teil des Arbeitstisches ‚Prozess‘ werden die bisherigen Aspekte weiter vertieft und genauer abgestimmt. Zunächst wird sich noch einmal darauf verständigt, den Austausch zum Verfahrensmodell weiterzuführen, um erfolgreiche Vergaben mit Konzeptverfahren zu realisieren. Uneinig sind sich die Beteiligten, ob es notwendig und effektiv wäre, einen Fall gemeinsam in allen

Phasen anhand der Bewertungsmatrix zu durchdenken: die zivilgesellschaftliche Seite betont den Sinn und Zweck einer solchen Abstimmung, die BIM trifft hier keine eindeutige Aussage. Sie merkt an, dass die anderen beteiligten Akteure, die an diesem Tisch nicht anwesend sind (SenSBW, SenFin), in die Entscheidung einbezogen werden müssen und weitere verwaltungsinterne Abstimmungen notwendig sind, erste orientierende Gespräche will die BIM bis Ende November 2022 mit den anderen Akteuren anvisieren. Außerdem verweist die BIM auf den hohen zeitlichen Aufwand für eine solche Abstimmung. Für die BIM ist klar, das Fallbeispiel der Brückenstraße einer solchen Diskussion nicht zu Grunde zu legen ist. Sie schlägt vor, ein bereits abgelaufenes Verfahren zum Diskussionsgegenstand zu machen. Vonseiten der Zivilgesellschaft wird dagegen klargestellt, dass es sinnvoll ist, ein noch offenes Verfahren zu nutzen, um den Diskussionsraum möglichst offen zu halten. Im weiteren Verlauf geht es um die konkrete Ausgestaltung des Workshops: Vonseiten der BIM wird vorgeschlagen den Workshop zu nutzen, um den internen Vorbereitungsaufwand auf Seiten der BIM darzustellen, um dadurch für mehr Transparenz und Verständnis auf Seiten der Zivilgesellschaft zu sorgen. Die BIM betont außerdem noch einmal, dass durch einen gemeinsamen Workshop die Gleichbehandlung aller Bewerber:innen sichergestellt werden muss, unter Verweis auf die parallele Beteiligung der Zivilgesellschaft am vorgeschalteten Workshop zu jedem Grundstück und dem gleichzeitigen Bewerben auf ein Konzeptverfahren. Dem wird vonseiten der Zivilgesellschaft zugestimmt. Einig sind sich die Beteiligten darüber, dass es für den Workshop zum Verfahrensmodell eine klare Festlegung der Themenschwerpunkte sowie des Zeitrahmens braucht. Die Beteiligten streben an noch in diesem Jahr einen Termin zu finden und einigen sich auf 4 Thementische für den Workshop:

1. Transparenz,
2. Bewertungsmatrix,
3. Flexibilität, Niederschwelligkeit und Gemeinwohl sowie
4. Erbbaurechtsvertrag.

Ziel des Workshops zum Verfahren soll es sein, die unterschiedlichen Bausteine zusammenzubringen und mögliche Übereinstimmungen abzuklopfen. Die Vorbereitung und Moderation des Workshops soll durch die Koordinierungsstelle Konzeptverfahren übernommen werden. Von allen Seiten wird betont, dass an dem Workshop die Anwesenheit aller Entscheidungsträger:innen notwendig sind. Das setzt eine Teilnahme von BIM, Zivilgesellschaft, Koordinierungsstelle Konzeptverfahren, Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik, SenFIN und SenSBW voraus. Um das Fehlen teilnehmender Akteure zu verhindern, sollen Stellvertreter:innen aus den einzelnen Verwaltungen benannt werden. Offen bleibt die Frage, wie der Workshop finanziert werden soll. Zum Ende des Jahres sollen von der AG Prozess (für die Dokumentation der 2. Werkstatt Konzeptverfahren) Empfehlungen abgegeben werden.



## Tisch 3: Geschäftsordnung

Protokoll: Dominik Berton

<b>Leitfrage</b>	Wie kann bei der Flächenvergabe im Land Berlin mehr Transparenz gewährleistet werden und wie wird ein zivilgesellschaftlicher Beirat des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren ausgestaltet?
<b>Vorgehensweise</b>	Anhand der Kriterienmatrix der AG Konzeptverfahren wird der Diskussionsstand abgebildet und rekapituliert. Anschließend wird der Entwurf einer Geschäftsordnung kritisch durchgegangen.
<b>angestrebtes Ergebnis</b>	abgestimmte Geschäftsordnung für einen zivilgesellschaftlichen Beirat; konkrete weitere Schritte und Zeitstrahl zur tatsächlichen Etablierung des Beirats

### Vereinbarte nächste Schritte

- Für den Benennungsprozess werden durch Koordinierungsstelle Runder Tisch Steckbriefe entwickelt, die eine Vergleichbarkeit und Einordnung der Kandidat:innenvorschlägen gewährleisten.
- Vorschläge für potentielle Beiratsmitglieder gilt es an die Koordinierungsstelle Runder Tisch weiterzugeben.
- Beim Runden Tisch am 18.11.2022 wird ein Open-Call ausgesprochen und die Teilnehmenden eingeladen, Vorschläge zu unterbreiten. Eine Infomail folgt darauf.
- Die Mitglieder des Runden Tisches müssen angefragt werden, sich an dem Auswahlgremium zu beteiligen. Idee: Es sollten mindestens 5 sein, plus Beisitzer (Koordinierungsstelle Konzeptverfahren, ggf. Land/SenFin)
- Bewertungsmatrix erstellen, um eine fundierte Entscheidung über die Zusammensetzung des Beirats zu treffen. Diese soll als Entwurf mit den Mitgliedern des Runden Tisch geteilt werden, um Feedback zu sammeln, um dieses anschließend einzuarbeiten.
- Einberufung Auswahlgremium: Das Gremium trifft mit Hilfe der Matrix eine abschließende Entscheidung über die Mitglieder des Beirats. Im Januar wird im SteA die ausgearbeitete Geschäftsordnung verabschiedet. Eine abschließende Auswahl der Mitglieder des Beirats wird noch vor März 2023 getroffen.

**Anwesende:**

Dr. Martin Schwegmann (Initiative StadtNeudenken)

Sascha Menig (Senatsverwaltung für Finanzen – SenFin)

Nele Trautwein (Koordinierungsstelle Konzeptverfahren – KoKo)

*Aktueller Stand*

Die erste Session beginnt mit einem Update der Senatsverwaltung für Finanzen (SenFin) hinsichtlich des Arbeitsstandes im Steuerungsausschuss. Der Prozess der Liegenschaftsclustering ist so gut wie abgeschlossen. Es wurden für die neue Flächenkategorie „Urbane Optionsflächen“ 14 neue „Verdachts“-grundstücke identifiziert.

Insgesamt ist der Prozess hin zur Bildung eines Beirates für den Steuerungsausschuss (SteA) und die Ausarbeitung der ergänzenden Geschäftsordnung weit fortgeschritten. Dass ein Beirat Teil des Steuerungsausschusses wird, hat dieser schon beschlossen. Die Geschäftsordnung könnte nach Fertigstellung durch den SteA schon bei dessen nächstem Zusammenkommen aufgenommen werden.

*Benennung des Beirats*

Erste Fragen hinsichtlich des bestehenden Entwurfs der Geschäftsordnung ergeben sich bezüglich der Benennung der Beiratsmitglieder seitens des Runden Tisch Liegenschaftspolitik. SenFin stellt klar, dass der Benennungsprozess ein Prozess ist, der auf zivilgesellschaftlicher Ebene abläuft. Insofern sei für diese lediglich eine beratende Rolle denkbar. Der Vorschlag von SenFin, dass auch externe Expert:innen Teil des Beirats sein können, trifft auf Zustimmung. Wichtig ist es zudem, eine diverse, disziplinübergreifende Zusammenstellung des Beirats zu gewährleisten. Offen ist, wie die Benennung zu erfolgen hat. Ebenso gilt es zu klären, wer die Koordinierung des Beirats übernimmt und wie diese Arbeit finanziert wird.

Mitglieder des Beirats müssen nicht Mitglied des Runden Tisches sein. Sie werden von letzterem jedoch vorgeschlagen, ggf. kann dafür auch aufgrund der starken Auslastung des Runden Tisches auf ein Umlaufverfahren zurückgegriffen werden. Bei der Zusammensetzung ist darauf zu achten, dass verschiedene Perspektiven Einzug nehmen. Eine Kontinuität bei der Mitgliederzusammensetzung ist angestrebt. Ein Wissenstransfer bei Wechsel der Mitglieder muss über die Führung von Protokollen gewährleistet werden. Mitglieder können auch juristische Personen sein.

*Vertrauliche/nicht-vertrauliche Tagesordnungspunkte*

Im Kontext vertraulicher Tagesordnungspunkte (TO) soll die Besprechung einzelner TOs in einen nicht vertraulichen und einen vertraulichen Part möglich sein, um dem Beirat einen größtmöglichen Zugang zum SteA zu gewährleisten.

### *Entlohnung der Beiratsmitglieder*

Im Weiteren wird besprochen, wie ein Sitzungsentgelt für Beiratsmitglieder geleistet wird. Möglichkeiten hierfür sind Honorarzahungen als Berater:innen, welche allerdings ggf. versteuert werden müssen oder die Ehrenamtszuschale. Laut SenFin ist für die erste Zeit eine Entlohnung über Berater:innenkosten möglich. Hier ist eine Absprache mit dem/der Haushaltsbeauftragten notwendig. Eine Höhe kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Zu Punkt 7. Finanzen der Geschäftsordnung wird hinzugefügt, dass die Mitglieder des Beirats angemessen entschädigt werden.

### *Vorbereitung des Beirats für SteA*

Hinsichtlich des Zusammenkommen des Beirats zur Vorbereitung für den SteA wird festgehalten, dass diese Treffen sich an der Fertigstellung der TO orientieren. Dieser ist eine Woche vor dem an jedem zweiten Donnerstag des Monats stattfindenden SteA als Entwurf vorhanden und wird spätestens vier bis fünf Tage vor dem Ausschuss fertiggestellt. Vorschlag ist, dass sich der Beirat am ersten Freitag des Monats trifft. So ist das Einbringen von Impulsen auch hinsichtlich der aktuellen TO einfacher.

### *Zielsetzung*

Dezidiert zum Punkt 1 *Zielsetzung* in der Geschäftsordnung wird seitens SenFin erläutert, dass SteA keinen Einfluss auf die Ankaufspolitik hat. Ebenso kann durch ihn keine Lösung von Nutzungskonflikten herbeigeführt werden, der SteA ist hingegen eher selbst von diesen betroffen. Diese Punkte werden daher rausgenommen. Außerdem wird von der Koordinierungsstelle Konzeptverfahren (KoKo) darauf hingewiesen, dass die vier zuletzt aufgeführten Aufgabenbereiche des Beirats teils deckungsgleich mit denen von der KoKo sind. Daher wird eine dezidiere Aufschlüsselung dieser Aufgabenfelder erarbeitet. Ergänzend wird festgehalten, dass der Beirat Stellung insbesondere zu Problemfeldern bezieht.

### *To Do*

Es gilt Details zur Ehrenamtszuschale zu recherchieren und den notwendigen Zeitaufwand des Beirats Std/Woche zu erörtern (min. 5 Std/Monat durch Teilnahme an SteA). Ebenso muss beschlossen werden, wie und durch wen die Koordinierung des Beirats gewährleistet werden kann und wie diese finanziert wird. Gleiches gilt abschließend für die Finanzierung des Beirats selbst. Außerdem gilt es den genauen Prozess der Benennung zu beschließen und Kriterien zur Auswahl der vorgeschlagenen Mitglieder festzulegen.

## **Feedback**

### *Stimmrecht*

Nach Präsentation des Zwischenstandes kommt von Seiten der Vertreter:innen der Zivilgesellschaft die Frage auf, inwiefern der Beirat eine Appellationsfähigkeit innehat und ob dieser lediglich eine beratende Rolle einnimmt oder mit einem Stimmrecht ausgestattet ist. Maximalforderung ist hier

das Stimmrecht. SenFin schildert die Abstimmungsprozesse als konsensorientiert und unterstreicht, dass trotz eines fehlenden Vetorechts seitens des Beirats eine starke Einflussnahme möglich ist. Ebenso ist ein Themenvorschlagsrecht vorgesehen.

#### *Fragen zu Vertrauliche/nicht-vertrauliche Tagesordnungspunkte*

Offen und juristisch umstritten bleibt die Frage, wo genau die Grenze zwischen vertraulichen und nicht-vertraulichen Tagesordnungspunkten verläuft. Hier muss gut abgewogen werden zwischen größtmöglichem Zugang und Entscheidungsfähigkeit seitens des SteA. Beispielhaft für vertrauliche Komponenten der SteA werden Fragen hinsichtlich des Vergaberechts genannt. Ergänzend wird vorgeschlagen, dass eine Verschwiegenheitsklausel auch für teilnehmende Personen des Beirats gelten kann. So wäre eine ganzheitliche Teilnahme am SteA möglich. Ebenso wird eine größtmögliche Transparenz hinsichtlich der Bildung und Arbeit des Beirats gefordert, um potentiellen Legitimations- und Partizipationsproblemen entgegenzuwirken.

#### *Transparenz*

Die Geschäftsordnung sollte öffentlich zugänglich sein und könnte im Gegensatz zum Rest der SteA-Geschäftsordnung veröffentlicht werden. Ebenso sollten die Benennungskriterien für den Beirat zugänglich sein.

#### *Koordinierung*

Aufgaben für die Koordinierungsstelle des Beirats (KoB) sind die Protokollführung, das Einladungsmanagement, die Vorbereitung des Benennungsprozederes des Beirats und ggf. eine Schnittstellenfunktion zur Zivilgesellschaft. Denkbar ist außerdem, dass die KoB die Arbeit des Beirats auf kleiner Ebene evaluiert und themenbezogene Analysen durchführt. Die KoKo bietet an, diese Arbeit zu übernehmen. Wichtig ist, unabhängig von der koordinierenden Entität, aufzuschlüsseln, wie groß der entstehende Aufwand ist, sowohl für die Koordinierung als auch für den Beirat und wer hierfür die Kosten trägt. Abgesehen davon sollen KoKo und KoRu die Möglichkeit des Beisitzes im Beirat gegeben werden.

#### *Benennung des Beirats*

Es wird festgehalten, dass der Beirat keine juristische Form, sondern ein Format ist, welchem die Geschäftsordnung zugrunde liegt. Mitglieder des Runden Tisch schlagen potentielle Mitglieder vor. Diese werden unter Beachtung einer möglichst diversen, disziplinübergreifenden Zusammensetzung ausgewählt. Eingang sollten bspw. die Perspektiven aus der nachhaltigen Stadtentwicklung, der Soziokultur, Ökologie und Architektur, sowie der Wissenschaft oder aus gemeinwohlorientierter Sicht, bspw. von Genossenschaften, finden. Diese Auflistung kann und sollte erweitert werden. Die Zusammenstellung sollte darüber hinaus paritätisch und divers sein.

# GESCHÄFTSORDNUNG BEIRAT (ENTWURF)

Geschäftsordnung für den zivilgesellschaftlichen Beirat  
des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren

## 1. PRÄAMBEL

Der zivilgesellschaftliche Beirat des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren ist eine unabhängiges Gremium aus Vertreter\*innen der Zivilgesellschaft.

Der Beirat fungiert als Instrument einer nachhaltigen Liegenschaftspolitik, indem er Transparenz schafft und Sachverstand der Zivilgesellschaft einbinden kann. Er stellt ein weiteres Bindeglied zwischen der Berliner Politik und Verwaltung einerseits und der Zivilgesellschaft andererseits dar. Er fungiert als Beratungsgremium des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren. In enger Zusammenarbeit und auf Augenhöhe mit Politik und Verwaltung steht er der Arbeit des Steuerungsausschusses beratend und überprüfend zur Seite. Neben der Zurverfügungstellung von Expertise in Puncto nachhaltiger und kooperativer Stadtentwicklung, monitort er bestehende Verfahren und Prozesse und schlägt innovative Instrumente für die fortwährende Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik vor.

Für die Arbeitsweise im „zivilgesellschaftliche Beirat des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren (kurz: „Beirat Steuerungsausschuss“) gelten die folgenden Grundregeln.

## 2. ZIELSETZUNG

*Der Beirat begleitet den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren und seine Verfahren.*

Der Beirat Steuerungsausschuss unterstützt und fördert die Entwicklung und Umsetzung einer transparenten, bürgernahen und nachhaltigen Liegenschaftspolitik. Dafür liefert er Beiträge zu aktuellen Debatten und setzt neue Impulse, insbesondere in den folgenden Themenbereichen: Konzeptverfahren, Erbbaurecht, Förderung der Kooperationen, Agenda einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik, Selbstorganisation.

Darüber hinaus beschäftigt sich der Beirat Steuerungsausschuss mit allen weiteren relevanten Themen zur Liegenschaftspolitik und angrenzender Themenfelder, die von den Mitgliedern eingebracht werden, im Sinne einer ...

- kritischen Beförderung und Begleitung der Berliner Liegenschaftspolitik durch Konzeptverfahren,
- Förderung eines Dialogs auf Augenhöhe zur Liegenschaftspolitik zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik,

- Vermittlung von Wissen und Trends im Themenfeld kooperative Stadtentwicklung und Konzeptverfahren u.a. durch Stellungnahmen,
- Betrachtung von Liegenschaftsfällen und Konzeptverfahren.

### 3. **ARBEITSWEISE IM ZUSAMMENHANG MIT DEM STEUERUNGSAUSSCHUSS**

- Anzahl der Beiratsmitglieder / Vertreter\*innen: 5 Mitglieder + ggf. Beisitzer\*innen
- Benennung durch: die Mitglieder des Runden Tisch Liegenschaftspolitik
- Dauer der Benennung: 2 Jahre (1+1)
- Zusammensetzung: ständige und nicht ständige Mitglieder des Runden Tisch Liegenschaftspolitik, von Mitgliedern des Runden Tisches vorgeschlagene Personen
- Teilnahme an nicht vertraulichen Tagesordnungspunkten: Ja
- Teilnahme an vertraulichen Tagesordnungspunkten: Nein\*
- Stimmrecht: Nein\*
- Themenvorschlagsrecht: Ja
- Sitzungsentgelt: Ja (angelehnt an vergleichbare Sitzungsentgelte im Land Berlin)
- Art der Teilnahme (Anzahl der entsendeten Mitglieder + Vertreter): 1+1
- Modus: Angelehnt an Turnus Steuerungs Ausschuss, aber versetzt
- Turnus: Nach 1-jähriger Testphase Evaluation, dann Neuberufung und ggf. Anpassungen (s. \*)
- Beiratssitzungen: s. Anzahl der Steuerungsausschusssitzungen
- Anzahl Steuerungsausschüsse: ca. 6
- Geschäftsstelle: Bei Koordinierungsstelle Runder Tisch Liegenschaftspolitik angegliedert
- Finanzierung: über Landeshaushalt, übergangsweise aus Mittel Senatsverwaltungen Finanzen/Stadtentwicklung oder BIM.

\*wird nach einem Jahr evaluiert und begründet

## 4. **ORGANE**

Der Beirat besteht aus seinen Mitgliedern und einer Koordinierungsstelle. Die Koordinierungsstelle ist bei der Koordinierungsstelle des Runden Tisches Liegenschaftspolitik angegliedert, solange, bis die Mitglieder des Runden Tisches eine andere Anbindung entscheiden.

### 4.1. **Mitglieder**

Die Mitglieder des Beirates sind 5 Mitglieder des Runden Tisches, bzw. Menschen, die vom Runden Tisch vorgeschlagen wurden, und können Organisationen/ Institutionen – im Folgenden Organisationen genannt – oder Privatpersonen sein. Sie werden von einem Auswahlgremium des Runden Tisches benannt. Eine geschlechterparitätische Besetzung wird angestrebt. 2 Mitglieder, in der Regel die beiden Vorsitzenden, werden in die STEA-Sitzungen entsandt. Sie werden für 1 Jahr berufen und können um ein weiteres verlängern. Jedes Mitglied hat eine Stimme.

### 4.2. **Transparenz der institutionellen Zugehörigkeit**

Sind Mitglieder im Beirat nicht als Vertreter\*innen von Organisationen, sondern als natürliche Personen berufen, müssen Sie offenlegen, welcher Organisation oder welchen Organisationen sie angehören. Die Organisationen werden in der Mitgliederliste aufgezählt. Veränderungen sind der Koordination des Beirates selbstständig und unverzüglich mitzuteilen.

### 4.3. **Ende der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft endet,

- nach Ablauf der Berufungszeit (oder Bestellung??),
- durch Austritt,
- wenn ein Mitglied drei aufeinander folgenden Sitzungen – entschuldigt oder nicht entschuldigt – fernbleibt.

### 4.4. **Mitgliederliste**

Die Koordinationsstelle des Beirates führt eine Mitgliederliste, die auf einer adäquaten Website veröffentlicht wird.

### 4.5. **Toleranz und Vielfalt**

Die Mitglieder setzen sich für Toleranz und Vielfalt ein und wenden sich gegen menschenverachtende Einstellungen. Jede Form von Rassismus, Fremdenfeindlichkeit, Sexismus, Religions-, Behindertenfeindlichkeit und Ausgrenzung aufgrund der Geschlechtsidentität oder sexuellen Orientierung wird nicht toleriert. Verstöße gegen diese Vorgabe führen zum Ausschluss.

## 5. **KOORDINATION, INHALTLICHE VORBEREITUNG UND DOKUMENTATION**

Die inhaltliche Vorbereitung, Organisation und Koordination des Beirat Steuerungsausschuss obliegt dem Beirat selbst – er bedient sich dafür der mit zusätzlichen hierfür ausgestatteten Koordinierungsstelle des Runden Tisch Liegenschaftspolitik.

### 5.1. **Koordination**

Die Koordination kann an Dritte delegiert werden, (etwa Dienstleister), welche die Aufgabe in enger Absprache mit dem Beirat übernehmen.

### 5.2. **Inhaltliche Vorbereitung**

Vorschläge für Themen werden in der Regel im Beirat entwickelt und dort abgestimmt. Die Koordinierungsstelle pflegt eine Liste mit den verschiedenen Themen. Die weitere Vorbereitung und Festlegung der Tagesordnung erfolgt durch den Beirat, umgesetzt durch die Koordinierungsstelle. Zur inhaltlichen Vorbereitung können im Bedarfsfall auf Einladung der Koordinierungsstelle oder des Beirats Arbeitsgruppen gebildet werden.

### 5.3. **Dokumentation**

Im Rahmen der Koordination erfolgt eine geeignete Dokumentation aller Belange des Beirats sowie der Arbeitsformate, über eine digitalen online Datenraum und auszugsweise über eine Webseite.



## 6. SITZUNGEN

### 6.1. Vertrauensvolle Arbeitsweise

Grundlage der Arbeit ist gegenseitiges Vertrauen aller am Runden Tisch Mitarbeitenden.

### 6.2. Turnus

Der Beirat Steuerungsausschuss tagt analog zum Steuerungsausschuss zeitversetzt und lädt je nach thematischem Schwerpunkt ggf. gezielt weitere Akteure und Expert\*innen in die Sitzungen ein. Die Einbindung mittelbar öffentlicher Eigentümer (Berliner Wasserbetriebe, Berlin Energie, Deutsche Bahn, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, etc.), an der Finanzierung gemeinwohlorientierter Immobilien interessierte Banken oder Vertreter aus anderen deutschen Städten wird angestrebt. Der Zeitraum zwischen den Sitzungen kann je nach Bedarf verkürzt oder verlängert werden.

### 6.3. Einladung und Tagesordnung

Die Koordinierungsstelle des Runden Tisches lädt rechtzeitig (mindestens 2 Wochen, angestrebt sind 4 Wochen vor der jeweiligen Sitzung) alle Mitglieder per E-Mail mit Ankündigung der Tagesordnung ein. Wer verhindert ist, ist gebeten, sich zu entschuldigen.

### 6.4. Moderation

Für jede Sitzung wird eine Moderation festgelegt. Im Bedarfsfall kann diese auch extern sein. Die Sitzungen werden vom/von der Moderator\*in geleitet.

### 6.5. Protokoll

Über jede Sitzung wird Protokoll geführt. Das Protokoll wird von der Koordinierungsstelle verfasst. Existiert keine Koordinierungsstelle, wird der/die Protokollant\*in zu Beginn der Sitzung festgelegt. Das Protokoll der jeweils letzten Sitzung wird spätestens mit der Einladung zur nächsten Sitzung per E-Mail verschickt. Einwände gegen das Protokoll werden im Protokoll der laufenden Sitzung festgehalten. Das Protokoll ist dann mit den gegebenenfalls gemachten Einwänden gültig.

## 7. **BESCHLÜSSE**

### 7.1. **Konsensprinzip**

Der Beirat entscheidet immer im Konsens. Wenn sich kein anwesendes Mitglied gegen einen Beschluss (etwa eine diskutierte Stellungnahme; gegen ein bestimmtes Vorhaben) ausspricht, ist der Beschluss gültig und wird im Protokoll festgehalten. Der Beirat ist beschlussfähig, wenn 3 Mitglieder anwesend sind.

Ziel dieses Konsensprinzips ist es, dass Organisationen oder Einzelpersonen aus einem möglichst breiten demokratischen Spektrum am Runden Tisch mitarbeiten können. Es sollen keine Beschlüsse gefasst werden, die einer beteiligten demokratischen Organisation oder Einzelpersonen die Mitarbeit unmöglich macht. Zugleich verpflichten sich die Teilnehmer zu größtmöglicher Toleranz und Kompromissfähigkeit gegenüber den anderen Mitarbeitenden im Beirat.

## 8. **FINANZEN**

Die Finanzen des Beirats werden, soweit vorhanden und notwendig, von der Koordinierungsstelle verwaltet. Die Mitglieder des Beirats werden angemessen entschädigt.

## 9. **GÜLTIGKEIT**

Die Geschäftsordnung ist für alle Mitglieder des *zivilgesellschaftlichen Beirats des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren* verbindlich. Änderungen und/oder Ergänzungen der Geschäftsordnung können nur im Konsens, bei Anwesenheit von mindestens 3 der Mitglieder nach Ankündigung in der Tagesordnung vorgenommen werden.

## 10. **AUFLÖSUNG DES BEIRATS**

Der Beirat kann sich selbst (Beschluss im Konsens, bei Anwesenheit von mindestens 3 der Mitglieder) auflösen. Der Runde Tisch Liegenschaftspolitik kann ebenfalls den Beirat auflösen.

Berlin, den 06.11.2022

Version: 22.12.2022

## TEILNEHMENDE

<i>Vorname</i>	<i>Nachname</i>	<i>Institution</i>	<i>Thematisch</i>
Renate	Berg	BJG	1
Kirsten	Betzing	BIM	2
Constanze	Cremer	Koordinierungsstelle Konzeptverfahren	1
Andreas	Foidl	Belius GmbH	2
Mathew	Griffin	Initiative StadtNeudenken	2
Sabine	Höhr	BIM	1
Susanne	Jahn	AG Konzeptverfahren	2
Aya Isabel	Kleine	Universität Stuttgart	2
Florian	Köhl	AG Konzeptverfahren	2
Jens-Uwe	Köhler	BJG	1
Sebastian	Leder	BIM	2
Sophie	Melix	AG Konzeptverfahren	2
Sascha	Menig	SenFin	3
Frieder	Rock	BJG	1
Enrico	Schönberg	MHS	1
Christian	Schöningh	Die Zusammenarbeiter	1
Sabine	Sternberg	Koordinierungsstelle Konzeptverfahren	2
Nele	Trautwein	Koordinierungsstelle Konzeptverfahren	3
Jan	Vogelgesang	AG Konzeptverfahren	2
<i>Team</i>			
Dominik	Berton		3
Leon	Claus		2
Dariya	Kryshen	Koordinierungsstelle Runder Tisch	2
Max	Linnenschmidt		1
Martin	Schwegmann	Initiative StadtNeudenken	3
Clemens	Weise	Koordinierungsstelle Runder Tisch	1