

Protokoll 34. Runder Tisch Liegenschaftspolitik

18.11.2022 – Rathaus Kreuzberg & Online

MODELLPROJEKTE UND -VERFAHREN BERLINS

Hybris oder echte Innovation?



Protokoll: Dominik Berton, Clemens Weise

Version 1.0 (13.12.2022)

FORDERUNGEN

Die folgenden Forderungen wurden im Laufe der Veranstaltung von verschiedenen Seiten an verschiedene Adressat:innen gestellt. Sie sind nicht konsensual abgestimmt und können sich daher gegenseitig widersprechen.

Forderungen – Modellprojekte

- Gemeinsame, präzise Definition für den Begriff „Modellprojekt“ finden
- Modellprojekte müssen analysiert und evaluiert werden und die Erkenntnisse auf andere Projekte übertragen werden.
- Modellprojekte als Lernort für alle Beteiligten verstehen
- Die Finanzierung von gemeinwohlorientierten Räumen sicherstellen
- Perspektivwechsel sind nötig, um ein gemeinsames Verständnis für Kooperationsvereinbarungen zu entwickeln und alternative Interpretationsmöglichkeiten zu identifizieren
- Förderprogramme für Modellprojekte etablieren, um Bedarfsprogramm zu entwickeln
- Vergabe von Sondernutzungen sollte innovativ gedacht werden, kuratierte, smarte Nutzung als Bedingung
- immobilienwirtschaftliche Rechtsinstrumente ändern/anpassen/zuschneiden (bspw. Teilerbbaurecht)
- organisiertes, zivilgesellschaftliches Engagement muss entlohnt werden
- Rollenklärung für Beteiligte im Modellprojekt herbeiführen und so Interessenkonflikte ausschließen

Forderungen – Liegenschaftsfall Modellquartier Molkenmarkt

- Abschluss des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens mit einem Siegerentwurf
- Fortsetzung des kooperativen Planungsprozesses
- Grundlagen für die weitere Planung bilden die 8 Leitlinien, die Anforderungen aus der Auslobung des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens & der Siegerentwurf des Verfahrens
- Werkstattverfahren als gemeinsamen Lernort verstehen & lösungsorientierte, zugewandte Diskurskultur schaffen
- Verfahren nicht in die Länge ziehen, um kurzfristigen Wohnungsbau zu realisieren
- Schaffung eines kooperativen Gremiums für den Molkenmarkt
- Eigeninteressen nicht vor Gemeinwohlinteressen stellen
- Verfahren sollen Transparenz schaffen

- aus Modellprojekten heraus den umgebenden Stadtraum in Planungen einbeziehen
- Fragen der ökologischen Nachhaltigkeit spezifischer klären
- Modellprojekte müssen Bühne & Sprachrohr für marginalisierte Gruppen sein
- Haushaltgeber ist in der Pflicht, Prozesse im Modellprojekt realisierbar zu machen
- die Miethöhe muss auf den Prüfstand, um eine Finanzierung der steigenden Baukosten zu gewährleisten
- Sicherungsinstrumente sind notwendig, um niedrige Mieten zu realisieren
- Zuständigkeiten müssen geklärt werden, damit Modellprojekte nicht an Zuständigkeiten oder Finanzierung scheitern

Forderungen – Konzeptverfahren

- Anpassung der Fördermittel an deutlich gestiegene Baukosten
- Schaffung von mehr Transparenz bei Förderung
- Zivilgesellschaft (u. a. BJG) soll z. B. am Runden Tisch politische Forderungen stellen
- Erarbeitung & Umsetzung eines aktuellen Konzeptvergabeverfahrens
- Lösung für die Zeit nach Ablauf der 99 Jahre Erbbaurecht finden
- Ankauf statt Erbbaurecht für Genossenschaften ermöglichen
- Schumacher-Quartier: Verfahren neu aufrollen aufgrund problematischer Finanzierung, Bebauungspläne neu anschauen & Bebauungsdichte überdenken
- Kriterien der Finanzierung definieren
- Genossenschaften städtischen Wohnungsbaugesellschaften gleichstellen
- Liegenschaften aller städtischer Institutionen müssen bedacht werden
- Kulturwandel: von „Nein, weil“ zu „Ja, wenn“-Logik

PROTOKOLL

Anwesende (vor Ort)

Andreas	Barz	Bündnis junger Genossenschaften
Andreas	Foidl	Initiative StadtNeudenken, AG Konzeptverfahren
Matthias	Grünzig	Bürger:innen-Vertreter im Molkenmarkt-Werkstattverfahren
Steffen	Helbig	Geschäftsführer Wohnungsbaugesellschaft Mitte
Susanne	Jahn	AG Konzeptverfahren
Theresa	Keilhacker	Präsidentin Architektenkammer Berlin
Andreas	Krüger	Moderation
Manfred	Kühne	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Sven	Lemiss	Geschäftsführer BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Felix	Marlow	Humboldt-Universität zu Berlin, PCP Modellprojekte
Frieder	Rock	Bündnis junger Genossenschaften
Harry	Sachs	ZUSAMMENKUNFT Berlin eG
Katrin	Schmidberger	MdA (DIE GRÜNEN), Sprecherin für Wohnen und Mieten; Sprecherin für Haushaltspolitik
Florian	Schmidt	Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg
Enrico	Schönberg	Vernetzungstreffen Rathausblock
Martin	Schwegmann	Initiative StadtNeudenken, AG Konzeptverfahren
Johanna	Sonnenburg	Moderation
Daniel	Wesener	Senator für Finanzen (DIE GRÜNEN)

Sowie für die Koordinierungsstelle: Iver Ohm, Dariya Kryshen, Lennart Siebert, Clemens Weise
Protokollanten: Dominik Berton, Leon Claus

Begrüßung

Andreas Krüger und Johanna Sonnenburg begrüßen die Teilnehmenden und stellen sich, als auch den Ablauf des 34. Runden Tisches Liegenschaftspolitik vor. Es ist der erste in diesem Jahr. Die Veranstaltung ist dreigeteilt: Nach einem wissenschaftlichen Input folgte eine Diskussion über die Modellprojekte Haus der Statistik (HdS) und das Dragonerareal. Anschließend wird der Liegenschaftsfall Molkenmarkt in den Fokus gerückt und diskutiert, um abschließend einen Blick auf die Arbeit der AG Konzeptverfahren zu werfen und in den Austausch darüber zu kommen.

Modellprojekte

Input von Felix Marlow

Mit den nicht zuletzt aus einer vielgestaltigen und über Jahrzehnte gewachsenen stadtpolitischen Bewegung heraus entstandenen Modellprojekte gehen Erwartungen hervor, welche auf die gegenwärtigen Formen der Zusammenarbeit, als auch auf die anvisierten Zukünfte abzielen, auf lokaler als auch gesamtstädtischer Ebene.

Hierzu gibt es zwei Hypothesen:

- 1) Mit dem Begriff Modellprojekt ist noch nichts gewonnen, da selbst innerhalb der Projekte divergierende Vorstellungen hinsichtlich deren Ausformung vorliegen. Jedoch konnten nichtsdestoweniger neue Formen der Zusammenarbeit erprobt und etabliert werden.
- 2) Modellprojekte stellen schwer übertragbare Modelle dar und können als Prototyp, welcher übertragbar und weiterentwickelt werden kann, oder als Unikat, welches entkoppelt vom restlichen Stadtgefüge Erfahrungen generiert, verstanden werden.

Ziel sollte es sein, in den Austausch zu kommen über Begriffe, die wir nutzen, über entstandene Kontroversen und die Frage, wie modellhafte Elemente ins Zirkulieren kommen können, um eine pluralistische, für alle gestaltbare Stadt zu ermöglichen.

Florian Schmidt

Zum Einstieg lässt sich hinsichtlich der Begrifflichkeit Modellprojekt bedauerlicherweise feststellen, dass weder in der letzten noch in der aktuellen Legislaturperiode ein ernsthafter Diskurs darüber geführt wurde, was ein Modellprojekt überhaupt ist. Auch wurde versäumt, die Modellprojekte in die Pflicht zu nehmen, sich diesem Diskurs zu stellen. Auch die Verwaltung ist hier in Kreuzberg als steuernder Akteur des Sanierungsgebiets Rathausblock in der Pflicht und aus dieser Rolle heraus lässt sich sagen, dass es trotz all der Liebe zu diesem Projekt eine Insel darstellt.

Formal wird für den Bezirk festgehalten: Es gibt elf Standorte, die herausragende Potenziale für kooperative und gemeinwohlorientierte Entwicklung haben – leider ist es nicht stemmbar, mit der gleichen Energie an allen zu arbeiten. Dies führt zu Fragen der Gerechtigkeit, da Menschen an diesen Standorten nicht in die Lage versetzt werden, gleichermaßen an der Entwicklung dieser Standorte zu partizipieren, wie anderswo. Die Frage, die sich daraus ergibt, ist, wie sich das bisher gewonnene Wissen auf diese Standorte übertragen lässt. In Gründung befindet sich zurzeit der Fachkreis kooperative Stadtentwicklung, welcher Kenntnisse aus der Gesamtperspektive auf die elf Standorte übertragen soll und beratend bei deren Entwicklung Einfluss nimmt.

Harry Sachs

Es ist eine Herausforderung, die Modellprojekte als Lernprojekte zu begreifen und die Lerneffekte auch tatsächlich übertragbar zu machen. Die zivilgesellschaftlichen Akteure nehmen sich nicht als Leuchtturm wahr, sondern als Prototyp, welcher sich in ähnlicher Form an anderer Stelle vervielfältigen kann – dafür befinden wir uns in regem Austausch mit diversen, auch internationalen Akteur:innen.

Die Stadt muss jedoch ebenso selber erkennen, was sie aus den Prozessen lernen kann, hierfür fehlt es jedoch an personellen Ressourcen. Dies führt dann schlussendlich zu einer ausbleibenden Übertragbarkeit der etablierten Werkzeuge, um einen elementaren Mehrwert für die Gesellschaft zu schaffen.

Enrico Schönberg

Ergänzend zu den Äußerungen von Harry Sachs gilt es neben dem Fokus auf die Verwaltungen ebenso einen Blick auf die politische Unterstützung zu werfen, welche maßgeblich entscheidend ist, da sie sich schlussendlich in Finanzen und Ressourcen niederschlägt. Das Instrument Kooperationsvereinbarung sorgt als gemeinsame Zielvereinbarung für einen maßgeblichen Unterschied zu anderen, klassischen Beteiligungsformaten und führt zu einer ganz anderen Mitwirkungstiefe also anderswo.

Hinsichtlich der Übertragbarkeit geht es nie um die Übertragung des Ganzen und an dieser Stelle gibt es großes Potenzial in der Verwaltung. Eine offene Frage ist: Wann gibt es im Rahmen der Verwaltungsakademie ein Programm diesbezüglich? Ziel sollte sein, raus aus den Projekten zu kommen und rein in die Programme zu gehen.

In Bezug auf die Finanzierung von gemeinwohlorientierten Flächen steht vor allem die Frage im Raum, wer diese trägt. Es darf nicht sein, dass zur Klärung dieser Frage ein massiver Aufwand seitens der Zivilgesellschaft betrieben werden muss.

Manfred Kühne

Wir verstehen uns in der Rolle, prototypische Lösungen zu erarbeiten, die schlussendlich immer an einzigartigen Orten umgesetzt werden. SenSBW kommt ins Spiel, wenn es um Aspekte im engeren planungsrechtlichen oder stadtentwicklungspolitischen Sinne gesamtstädtischer Bedeutung geht. Im Rahmen der beiden genannten Modellprojekte sind die auftretenden „produktiven Missverständnisse“ relativ überschaubar, was durch die Kooperationsvereinbarungen ermöglicht wird. Diese jedoch gleich zu verstehen und zu leben, ist nicht ganz einfach. Aspekte, die nahelegen, dass es sich um ein Modellprojekt handelt, sind für SenSBW, wenn innovative, städtebauliche, funktionale Aspekte zum Tragen kommen; Innovation hinsichtlich der Akteurskonstellation vorliegt oder die Klärung von Nachhaltigkeitsfragen vonnöten ist (Klima, Mobilität, etc.) sowie bestimmte liegenschaftspolitische oder immobilienpolitische Fragen.

Stichwort Ressourcen: Aus der langen Historie der Stadterneuerung haben wir Ressourcen für die Finanzierung von Planungs- und Kooperationsprozessen, dies ist beim Dragonerareal gegeben, wohingegen dies beim HdS nicht der Fall ist. Es liegt auch kein Projektitel vor – dies soll geändert werden. Sonderaufträge, -gutachten und Bedarfsprogramme können und sollen finanziert werden. Darüber hinaus braucht es für hybride Projekte jedoch Sonderbudgets und ebenso langfristig finanzielle Konzepte, damit sich Modellprojekte selbst tragen können und keine Dauerzuschussinseln sind.

Weitere Fragen an die Verwaltung und Politik sind: Braucht es einen anderen rechtlichen Status für die Pioniernutzungen? Gibt es eine Alternative zum Berliner Straßengesetz, für die Vergabe von Straßenraum für alternative, kuratierte, smartere Nutzungen als eine klassische Sondernutzung (Weihnachtsbaumverkauf)? Eine Frage ist auch, ob wir immobilienwirtschaftliche Instrumente überdenken müssen: Kann es Teil-Erbbaurechte geben? Brauchen wir dafür Genossenschaften oder Stiftungen?

Steffen Helbig

Die WBM versteht die Modellprojekte als Prototypen und strebt eine Vervielfältigung dieser an. Selbstkritisch sollte man jedoch feststellen, dass die Projekte noch nicht an dem gewünschten Stand sind. Innerhalb der WBM findet schon ein Erfahrungsaustausch statt, um Erkenntnisse in andere Projekte zu übertragen. Durch die hohen Ansprüche, die sich aus der Modellhaftigkeit ergeben, entsteht ein großer Aufwand, der eine 1:1 Übertragung erschwert. Außerdem sollte für starke Klarheit gesorgt werden, was im Detail modellhaft entwickelt werden muss.

Sven Lemiss

Auch in der BIM ist ein Transformationsprozess in der Denkweise im Gange. Beispielhaft lässt sich die Pioniernutzung im Haus der Statistik nennen – ob sich das dann immer unkompliziert übertragen lässt, ist eine andere Frage. Dieser Lerneffekt muss aber auch zur Änderung von rechtlichen Rahmenbedingungen führen, wie bspw. der Landeshaushaltsordnung. Zu klären gilt es jedoch

auch, wie Vergabeverfahren ablaufen. Denkbar ist es, ein Juryverfahren zu etablieren, um eine größere Legitimation zu erwirken, was in Verbindung mit der Bereitstellung eines Budgets für das entsprechende Modellprojekt einhergehen sollte. Momentan gehen die Prozesse am Vergaberecht vorbei. Ebenso muss eine Rollenklärung innerhalb der Projekte stattfinden, um Interessenkonflikte zu vermeiden.

Tim Edler

Ein etwas andersartiger Beitrag zur Begriffsklärung Modellprojekt, mithilfe eines Blicks aus der Zukunft zurück, könnte zu folgender Frage führen: Wie ist es gelungen, dass die Akteur:innen zusammengearbeitet haben? Projekte wie Radbahn oder Flussbad versuchen, in den Zwischenraum zu kommen, ohne einen Wechsel der Trägerschaft anzustreben. Wie kommen wir dazu, dass die Zuständigen ihre Bemühungen koordinieren und in einen integrativen Prozess eintreten? Wie können Verbindungsstellen (Strukturen, Methoden, Personen) einen konkreten Beitrag leisten? Modellprojekte können Potenziale für neue Aktions- und Interaktionsmuster, vor allem in der Verwaltung, hervorbringen.

Liegenschaftsfall Modellquartier Molkenmarkt

Input von Matthias Grünzig

Nach einem kurzen Abriss der durchgeführten zwei Planungsphasen wird auf das Wettbewerbs- und Werkstattverfahren Molkenmarkt eingegangen. Dieses war ungeahnt erfolgreich, was u.a. auch mit den beiden ausgewählten Entwürfen zusammenhängt. Überraschend waren dann die Ereignisse auf dem Abschlusskolloquium im September, da die Senatsbaudirektorin Petra Kahlfeldt verfügt hat, dass das Verfahren entgegen den Festlegungen der Auslobung ohne Auswahl eines Siegerentwurfes beendet wird. Das schadet der Wettbewerbskultur und nährt die Sorge, dass das bisherige Verfahren abgewickelt werden soll. Dies bestätigte sich mit dem Papier der SenSBW vom 26.09.2022 und der damit verbundenen Entwicklung des Masterplans durch SenSBW, der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs und der Gründung eines Gestaltungsbeirats. Zu befürchten ist nun, dass ein Masterplan und eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden, die schlussendlich zu hohen Bau- und Betriebskosten führen, bezahlbare Wohnungen sowie Raum für Kunst und Kultur ausschließt und schlussendlich eine Privatisierung notwendig macht, was insgesamt als Resultat zu teuren Wohnungen führt.

Daraus leiten sich folgende Forderungen ab:

- 1) Abschluss des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens mit einem Siegerentwurf
- 2) Fortsetzung des kooperativen Planungsprozesses
- 3) Grundlagen für die weitere Planung bilden die acht Leitlinien, die Anforderungen aus der Auslobung des Wettbewerbs- und Werkstattverfahrens und der Siegerentwurf des Verfahrens

Manfred Kühne

SenSBW ist sehr froh, dass es die liegenschaftspolitische Wende gab und dass zweieinhalb Blöcke durch die WBM und die DeGeWo entwickelt werden. Mithilfe maximaler Partizipation und Kooperation sollte den vielen Zielkonflikten (maximale Anforderungen von allen Teilen der Verwaltung) entgegengetreten werden und ergründet werden, was möglich ist, unter Berücksichtigung der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung. Nach der Nennung der beiden ersten Plätze des Wettbewerbsverfahrens geht es nun jedoch darum, die Lerneffekte des Werkstattverfahrens und die daraus extrahierten Empfehlungen zu nutzen sowie zu einzelnen wichtigen Punkten gemeinsame Gutachten zu erarbeiten.

Die Kritik vor Veröffentlichung des Protokolls des Werkstattverfahrens ist nicht verständlich und erschwert den Prozess. Der Auftrag an die städtischen Wohnungsbauunternehmen, günstigen Wohnraum zu bauen, hat weiterhin Bestand. Erprobte Erfolgsrezepte wie die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs oder die Gründung eines fachlichen Beirats werden angewandt – diese

haben sich in anderen Projekten bewährt. Unser Auftrag ist weiterhin, bald ins Bauen zu kommen und dann einen Mietpreis von 6,50 €/m² netto-kalt zu ermöglichen. Dies geht nur mit einer Städtebauförderkulisse und einem angemessenen Zuschusstitel für landeseigene Gesellschaften.

Enrico Schönberg

Das Vernetzungstreffen Rathausblock unterstützt die Aufrufe zum Molkenmarkt und hält eine Klärung für notwendig, ob ursprünglich getroffene Vereinbarungen zum Verfahren nicht eingehalten wurden. Frage ist jedoch darüber hinaus, inwiefern die Zivilgesellschaft sich im Sinne eines produktiven Missverständnisses in diesen Konflikt einbringen kann, indem etwa ein kooperatives Gremium für das Modellquartier gegründet wird. Dann könnte der Prozess der Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung o.ä. gemeinsam diskutiert und in einer Kooperationsvereinbarung festgehalten werden. In der Gestaltung kann auch Leistbarkeit eine Leitlinie sein, wie am Rathausblock. Ob die Initiativen vor Ort ein Interesse an so einem Prozess haben, müssen diese entscheiden.

(Manfred Kühne interveniert dahingehend, dass es sich um keine Gestaltungssatzung, sondern ein informelles Instrument handeln soll.)

Katrin Schmidberger

Es ist sehr schade, dass sich Frau Kahlfeldt nicht der hiesigen Debatte stellt, da festgehalten werden muss, dass ein politischer Konsens aufgekündigt worden ist, wie solch ein Verfahren abgeschlossen wird. So ergibt sich der Verdacht, dass mindestens in Teilen der SenSBW, Eigeninteressen vor Gemeinwohlinteressen gestellt werden. Ebenso ist fraglich, warum es eines Gestaltungshandbuchs bedarf, wo sich die WBM doch seit geraumer Zeit mit bezahlbarem Wohnen auseinandersetzt. Die Forderungen von Herrn Grünzig sind begründet und werden unterstützt. Es ist ein typisches Thema, wo es unterschiedliche politische Interessen und Auffassungen gibt und wo innerhalb der Koalition massiv gerungen wird. Der Molkenmarkt steht exemplarisch für die Notwendigkeit, sich immer wieder kämpferisch für einen langfristigen politischen Wandel einzusetzen. Vor dem Hintergrund von Privatisierungsforderungen seitens des Senats in Form von Andreas Geisel sind außerdem Bedenken hinsichtlich einer Privatisierung durchaus gerechtfertigt.

Steffen Helbig

Hinsichtlich von Privatisierungen lässt sich sagen, dass die WBM sich als langfristiger Bestandhalter versteht. Darüber hinaus wird auf die erfolgreiche Zusammenarbeit mit Beiräten verwiesen, weswegen diesbezüglich keine Berührungspunkte bestehen. Hohe Anforderungen hinsichtlich unterschiedlicher Aspekte führen schlussendlich zu einer Steigerung der Baukosten, sodass Finanzierungsbeiträge nicht gedeckt sind. Daher ist es notwendig, eine entsprechende Förderkulisse bereitzustellen. Ein Heißreden hinsichtlich der nah beieinander liegenden Gewinner:innenentwürfe ist nicht zielführend.

Matthias Grünzig

Bezüglich der Frage, für wen gesprochen wird, wird eine Anwaltschaft für den Prozess der Leitlinien Bürgerbeteiligung und deren Einbringung in den Planungsprozess genannt. Festgehalten werden muss, dass laut Auslobungsunterlagen ein einzelner Entwurf ausgewählt werden sollte, was nicht geschehen ist und den Aufwand der Planer:innen somit nicht würdigt. Das ist eine Katastrophe für die Wettbewerbskultur.

Der Vorschlag von Enrico Schönberg, einen kooperativen Planungsprozess zu etablieren, ist unterstützenswert. Große Sorge ist: Der Alleingang von Frau Kahlfeldt hat Vertrauen zerstört in ein Verfahren, das verschiedene Interessen ausgleicht. Es wurde dadurch eine Polarisierung erzeugt, die es so am Ende des Verfahrens eigentlich nicht mehr gab und jetzt das Projekt bedroht.

Johanna Sonnenburg

Johanna Sonnenburg tritt für einen Beitrag aus ihrer Rolle als Moderatorin zurück: In dem aktuell diskutierten Konflikt, geht es darüber hinaus auch über die Idee von der Mitte unserer Stadt, soll diese rekonstruiert werden oder soll es einen anderen Umgang damit geben. Die beiden Entwürfe repräsentieren hierbei die beiden Lager und da keine Entscheidung zu treffen, stellt ein Armutszeugnis dar, schwächt das Verfahren und verlangsamt den Prozess. In der Politik sieht man sich mit einem Scherbenhaufen konfrontiert.

Manfred Kühne

Es wurde kein einzelner Sieger:innenentwurf gewählt, da an solch einem Ort zwischen den Polen geplant werden muss. Die Zuspitzung „entweder Nostalgie oder Innovation“ wird dem Ort und dem Verfahren nicht gerecht. Von Anfang an war klar, dass nicht eines der beiden Gewinner:innenteams weiterplanen soll. Es soll darüber hinaus eine Charta ausgearbeitet werden, mit der erfasst wird, welche modellhaften Aspekte durch die WBM und die Degewo (und idealerweise die BlMA und die K44) umgesetzt werden. In der Verantwortung sind nun die Bauherr:innen und damit verbunden ist auch die Klärung der Frage nach der Finanzierung.

Harry Sachs

Die Baukultur muss die Anforderungen des Klimawandels berücksichtigen. Im Rahmen der Baufelder der Initiative im Haus der Statistik wird angestrebt, deutlich über den üblichen Standard, auch unter Zugriff auf die Mitarbeit in Forschungsprojekten, hinauszugehen. Das Thema Freiraum ist weiterhin ein großes Thema, beispielsweise soll das Aktivitätenband prozesshaft mit Real-laboren befragt werden. Die Koop5 sind an diesem Thema dran und als Initiative wird durchaus eine höhere Geschwindigkeit gewünscht. Es braucht dafür öffentlichen Druck und politischen Willen, damit schlussendlich entsprechende Ressourcen und eine angemessene, langfristige Finanzierung zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus ist eine Raumvergabe vorgesehen, die durch diverse Akteur:innen aus der Zivilgesellschaft organisiert wird.

Florian Schmidt

Zum Thema Klima und Nachhaltigkeit: Im Rathausblock gibt es unterschiedliche AGs zu diesem Thema, welche offen sind und für die Stadtgesellschaft einen Bildungscharakter haben, wo gemeinsam gelernt wird. Weiterhin bleibt die Frage offen: Wie kann durch ganzheitliches Denken ein Neubauquartier hinsichtlich energetischer Konzepte, Energieerzeugung und Nutzung von Energie in Verbindung mit dem Bestand gebracht werden. Denkbar ist, dass Modellprojekte stärker in den umgebenden Stadtraum wirken könnten.

Sven Lemiss

Es bewegt sich in Richtung Nachhaltigkeit eine Menge, aber selbstredend ist noch wesentliches Potenzial vorhanden. Zirkuläres Bauen könnte beispielsweise in der Gesamtheit noch stärker mitgedacht werden. Weit vorne ist man hingegen im Thema Energieversorgung und Wärmepumpen. BIM, WBM und Stadtwerke haben hierzu einen gemeinsamen Vertrag unterzeichnet.

Harry Sachs

Diversität ist ein Prozess, dem wir uns im Team und in den Gremien stellen. Es gilt aus marginalisierten Gruppen Akteur:innen zu machen, die im Rahmen des Prozesses mitentscheiden. Ganz selbstkritisch muss man sagen, dass es zwar durchaus Fortschritte gab, aber es muss weiterhin aktiv daran gearbeitet werden.

Sven Lemiss

Diversität fängt auch im eigenen Unternehmen an und auch bei der BIM gab es Fortschritte. Hinsichtlich des Themas Barrierefreiheit geht die BIM allerdings kampagnenartig voran. Bei der Frage nach der Einbindung von marginalisierten Gruppen steht die BIM jedoch sicherlich noch am Anfang.

Enrico Schönberg

Bei den ausgerufenen Zielen ist der Haushaltsgeber in der Pflicht, als Beispiel lässt sich der Gewerbehof im Rathausblock nennen, der wie ein Damoklesschwert wirkt. Dieser ist noch nicht finanziert, was sich kurzfristig ändern muss. Haushaltgeber muss nicht immer nur das Land sein, sondern ebenso der Bund. Es darf kein Zurückrudern geben in Bezug auf die mit einer Studie begründete hohe Quote an bezahlbarem Wohnraum.

Steffen Helbig

Seit Beginn des Jahres gibt es ein massiv gestiegenes Zinsniveau, ebenso sind die Bau- und Baunebenkosten in den letzten 8 Monaten um 27 % gestiegen. Um diese Kosten abzudecken, müsste die Miete um 2 €/m² steigen. Um dem entgegenzugehen, darf und kann nicht ausschließlich auf die öffentliche Hand geschaut werden, sondern auch andere Bausteine müssen auf den Prüfstand, ob das Einstiegsmietten oder Gewerbemietten sind, gleiches gilt für die Flächenvergabe. Welche Flächen sind für preisreduzierte Vermietung vorgesehen und welche für gemeinwohlorientierte Zwecke? Kann man diese Flächen reduzieren?

Sven Lemiss

Die Äußerungen von Enrico Schönberg sind zutreffend: Die Fassung von Beschlüssen ohne angemessene finanzielle Grundlage ist kein akzeptabler Zustand. Beim Thema Geschäftsmodell am Haus der Statistik ist die Vielzahl an Gesellschaften ein Problem, die Rechtskonstruktion hat durch ihre Komplexität den „Geschmack der Intransparenz“.

Andreas Foidl

Der Markt und die Preisbildung spielen eine entscheidende Rolle bei der Finanzierung und daher sollte hinsichtlich dieser Aspekte die Modellhaftigkeit der Projekte überdacht werden. Bezahlbare Kredite sind ohne Sicherungsinstrumente (wie eine Grundschuld) nicht möglich und somit auch keine 6,5 €/m². Um eine ernsthafte Modellhaftigkeit zu gewährleisten, muss über Erbbaurecht oder Mietverträge mit Nießbrauch gesprochen werden. Inhaltliche, strategische Aspekte müssen im Fokus stehen und Fragen der Zuständigkeit geklärt werden, anstatt pauschal mit „geht nicht“ oder „nicht zuständig“ abzulehnen.

Enrico Schönberg

Eine Reduzierung der gemeinwohlorientierten Flächen kann keine Option sein und trimmt ein Modellprojekt auf die Normalität zurück. Im Koalitionsvertrag steht das genaue Gegenteil: Mehr Flächen sollen in eine soziale Nutzung gebracht werden. Es muss weniger Behelfslösungen geben und an einem *Programm* gearbeitet werden, welches dann auch umgesetzt wird. Es muss eine Entwicklung von Instrumenten bzw. Institutionen für das Land Berlin vorangetrieben werden, die generell auf Modellprojekte angewandt werden kann und nicht individuell an ein einzelnes Projekt angepasst ist.

Theresa Keilhacker

Der Molkenmarkt soll ein gemischtes Kultur- und Wohnquartier werden, in den acht Leitlinien ist eigentlich alles gesagt. Im Besonderen ist die fossilfreie Energieversorgung und Mobilität spannend. Die Charta „Intelligente Mobilität im Wohnquartier“ der Howoge ist hier richtungsweisend. Die Frage der Mobilität muss jetzt geklärt werden, anstatt nur über Fassaden zu reden.

Modellverfahren Konzeptverfahren

Input von Martin Schwegmann

Wie schon im Rahmen der Veranstaltung erwähnt, bedarf es systemischer Lösungen und der Runder Tisch Liegenschaftspolitik hat sich daher mit dem Thema Konzeptverfahren auseinandergesetzt, da dies ein Instrument sein kann, welches eine nachhaltige, kooperative Stadtentwicklung möglich macht.

Daher wird kurz die Genese der AG Konzeptverfahren vorgestellt, aus der die jüngste Werkstatt hervorging, um sich nicht „totzukoopieren“. Es folgt die Darstellung der Ergebnisse der einzelnen Arbeitstische der zweiten Werkstatt Konzeptverfahren.

Finanzierung

- erreichte Ziele
 - deutlicher Abbau von Aufwand für Bietende in Angebotsphase
 - Reduzierung Anforderungen bis Beurkundung Erbbaurechtsvertrag
 - Bisher geforderte Grundbucheintragung bei Förderung entfällt
 - Vertragsdauer Erbbaurecht: neuer Standard 99 Jahre
- ausstehende Ziele
 - 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 deutlich gestiegene Baukosten
 - Schaffung von mehr Transparenz bei Förderung
 - Zivilgesellschaft (u. a. BjG) soll z. B. am Runden Tisch politische Forderungen stellen

Prozess

- erreichte Ziele
 - Flexibilität und Innovation: Das frei gestaltbare Konzessionsvergaberecht
 - Niedrigschwelligkeit und Ökonomie: stufige Verfahren
 - Transparenz: Feedback und öffentliche Präsentation
- nächste Schritte
 - Erarbeitung und Umsetzung eines aktuellen Konzeptvergabeverfahrens auf Grundlage der oben genannten Punkte

Governance

- erreichte Ziele
 - Es wird einen zivilgesellschaftlichen Beirat für den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren geben
- nächste Schritte
 - Einladung zum Beirat
(s. demnächst <https://stadtneudenken.net>)
 - Einladung zur Findungskommission (Mitglieder Runder Tisch Liegenschaftspolitik) – E-Mail an: info@stadtneudenken.net
 - Vorstellung Beirat beim nächsten Runden Tisch Liegenschaftspolitik

Abschließend werden die nächsten Meilensteine vorgestellt:

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

Daniel Wesener

Der Prozess von Konzeptverfahren ist ein Prozess, der sich immer wieder erneuert. Für die Finanzverwaltung hat dieses Thema nicht nur hinsichtlich des eigenen Gestaltungsanspruchs, sondern auch bezüglich der politischen Vorgaben Relevanz. Konzeptverfahren sind und sollen ein wichtiger Bestandteil der *Neuen Liegenschaftspolitik* sein. Die Praxis muss dabei reflektiert und aus Fehlern gelernt werden, insbesondere wie man niedrigschwelliger und schneller wird, sollte eruiert werden. Besonders hervorzuheben ist, dass im Rahmen der Werkstatt Wege identifiziert wurden, um schneller und funktionaler zu werden, insbesondere was die Mindestanforderungen der ersten Verfahrensstufe angeht. Fragen bezüglich der Vereinfachung der Finanzierung wurden ebenso geklärt. Es gibt immer noch Punkte, wie die Erweiterung der Bewerber:innenkreise, die nicht aufgrund unterschiedlicher Ziele im Dissens sind, sondern wegen objektiver, auch gesetzlicher Hürden wie der Bonitätsprüfung. Die Gründung eines zivilgesellschaftlichen Beirats ist eine gute Idee und sorgt ggf. schon zu Lösungen auf dieser neuen Ebene und so für einen schnelleren Prozess, ebenso zielführend erscheint die Einrichtung der Koordinierungsstelle Konzeptverfahren.

Sven Lemiss

Aus Perspektive der BIM war der Dialog im Rahmen der Workshops sehr konstruktiv. In Teilen gelingt es nicht nur Kompromisse zu finden, sondern auch bessere Lösungen zu erarbeiten. Beispielhaft ist das zweistufige Konzeptvergabeverfahren zu nennen, welches nun eine wesentlich niedrigschwellige Zugänglichkeit ermöglicht, da in der ersten Stufe die Anforderungen deutlich gesenkt werden. Eine Verfahrensverkürzung sollte kein Selbstzweck sein, da ja auch die Entwicklung der Konzepte

seine Zeit braucht. Es ließe sich aber straffen, wenn man schon vor dem Start des Verfahrens Baurecht hat. Erste Verfahren könnten auch schon mit dem heutigen Stand angegangen werden, um Dinge umsetzen zu können, bevor die allerletzten Aspekte im Konsens entschieden worden sind. Bei den Anforderungen, die in den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren hereingetragen werden, muss Maß gehalten werden, damit sie insgesamt umsetzbar bleiben.

Andreas Barz

Viele der Forderungen der jungen Genossenschaften wurden bis heute nicht erfüllt, stattdessen gibt es ein Chaos, was die Konzeptverfahren betrifft, ob es gescheiterte oder zurückgenommene Verfahren waren. Die Frage der Prolongation nach den 99 Jahren Erbbaurecht ist auch weiterhin nicht geklärt. Daher bleibt die Forderung, Grundstücke nicht über Erbbaurecht an Genossenschaften zu vergeben, sondern an diese zu verkaufen, da Genossenschaften sehr langfristig denken.

Ein Blick in die Praxis fällt düster aus: Das Konzeptverfahren zum Schumacher-Quartier sollte im September gestartet werden. Mit Blick auf die Vergabekriterien gibt es große Verwunderung, dass die Nutzung nur zu 15 % in die Bewertung einfließt, während die Gebäude und das Gestaltungskonzept 50 % ausmachen. Mit dem Angebot, ein Genossenschaftsquartier zu entwickeln, sind wir leider bei der Senatsverwaltung ebenso gescheitert. So ergibt sich allenthalben Irritation und Verstimmung. Für das Schumacher-Quartier ergibt sich auch aufgrund der Baukosten die Empfehlung, das gesamte Verfahren noch einmal aufzurollen und ggf. Bebauungspläne zu überdenken, um eine größere Bebauungsdichte zu ermöglichen.

Frieder Rock

Ein Lernmoment in der Werkstatt ist, dass eine größere Flexibilität möglich ist, ohne gegen das Vergaberecht zu verstoßen. Aus der Praxis ergibt sich jedoch ein gegenteiliges Bild – auch nach Vergabe braucht es noch ein Mindestmaß an Flexibilität.

Genossenschaften denken nicht nur langfristig, sondern dauerhaft, eigentlich analog zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wie sie dem Anspruch nach funktionieren sollten. Insofern sollten Wohnungs- und Gewerbe-Genossenschaften auch in der finanziellen Unterstützung gleichgestellt werden.

Theresa Keilhacker

Es muss agiler auf die aktuelle Situation einer bevorstehenden Wirtschaftskrise reagiert werden. Vor allem die Privatwirtschaft stoppt die Bauprojekte – die öffentliche Hand muss nun der Motor fürs Bauen sein. Verfahren sollten beschleunigt und interdisziplinäre Teams geschaffen werden (z.B. Planende, Genossenschaftler:innen, Jurist:innen), um detaillierte Probleme gemeinsam lösen zu können und voranzukommen.

Andreas Foidl

Auch andere Landesunternehmen als die BIM haben dem Blick entzogene, *nicht betriebsnotwendige* Grundstücke. Diese müssen unter die Lupe genommen werden. Hier müsste partizipativer und offener geschaut werden, wie diese entwickelt werden können, anders als das bei der Tegel Projekt GmbH vonstatten gegangen ist. Dafür braucht es politisches Engagement und Festlegungen.

Martin Schwegmann

Es braucht einen fundamentalen Kulturwandel weg von einer „Nein, weil“- hin zu einer „Ja, wenn“-Logik, mit dem Ziel im Blick, vom Ende her gedacht.

Der Beirat war eine Grundforderung der ersten Werkstatt Konzeptverfahren und dieser wird kommen. Eine Geschäftsordnung ist vorhanden und eine Benennung für ein Jahr mit anschließender Evaluierung wird durch ein Gremium des Runden Tisches Liegenschaftspolitik durchgeführt.

Florian Schmidt

Eine Anpassung der Genossenschaftsförderung ist in dieser Legislaturperiode geplant und möglich, wenn sich im politischen Raum niemand dagegenstellt.

Daniel Wesener

Klargestellt werden muss, dass eine Haushaltsfinanzierung der Wohnungsbaugesellschaften nicht geplant ist. Zu einem Missverständnis könnte die im Rahmen des Nachtragshaushaltes unter der Überschrift *Energiekostenrücklage* geschaffene Vorsorge geführt haben, welche wirtschaftlichen Risiken, die durch ausbleibende Zahlungen der Mieter:innen entstehen können, entgegenwirken soll. Für steigende Baukosten braucht es Lösungen, wie die Nutzung von Stadtgütern als Lieferant für den Baustoff Holz. [...]

Das dritte Thema ist eine Grundsatzdebatte: Wem gehört die Stadt? Das aktuelle Paradigma, Landesbesitz nicht zu veräußern, sondern über Erbbaurecht zu vergeben, trifft auch auf nicht betriebsnotwendige Grundstücke zu – hier verbergen sich aber keine großen Schätze und Filetstücke. Die Privatisierungsdebatte steht in diesem Kontext und das Paradigma gilt weiterhin. Das Instrument Erbbaurecht, mit all seinen Limitationen, muss daher so effektiv wie möglich ausgestaltet werden. Alles andere ist eine politische Diskussion – gerne wird sich jedoch für eine ergebnisoffene, intensivere Diskussion eingesetzt, um berechtigten Forderungen zu begegnen. Schließlich zeigt der bisher beschrittene Weg, dass sich der Austausch lohnt.

Abschluss

Andreas Krüger & Johanna Sonnenberg bedanken sich bei den Teilnehmer:innen und Zuschauer:innen und geben einen kurzen Ausblick auf die Termine des nächsten Jahres:

Vorläufige Termine Runder Tisch Liegenschaftspolitik 2023

- Freitag, 21.04.2023
- Freitag, 13.10.2023

TEILNEHMENDE

Vorname	Nachname	Institution
S.	Augart	PROSA
Dorota Maria	Baraniecka	SmartHoming GmbH
Hanna	Baumann	UCL
Gabriele	Becker	[k. A.]
Frank	Bertemann	Ref. Grüne AGH Berlin, Stadt & Wohnen
Johanna	Betz	Universität Tübingen
Kirsten	Betzing	BIM
Daniela	Brahm	ExRotaprint gGmbH / Initiative Stadt Neudenken
Antje	Bruno	denkraumstadt
Daniel	Cardué	[k. A.]
P.	Caspari	[k. A.]
Jun	Chen	[k. A.]
Contance	Cremer	STATTBAU GmbH
Ansgar	Dietrich	Möckernkiez eG
Alexander	Dönges	Studierender Soziale Arbeit ASH Berlin
Tim	Edler	Flussbad
Tine	Elbel	AG Alte Münze
Nadine	Fehlert	[k. A.]
Ana	Filipovic Mecke	[k. A.]
Luise	Flade	Reallabor Radbahn Berlin
Sabine	Flohr	[k. A.]
Andreas	Foidl	Belius GmbH
Julia	Förster	[k. A.]
Aline	Fraikin	AG.URBAN
Margit	Frank	[k. A.]
Symeon	Franziska	[k. A.]
Stefan	Frauenstein	[k. A.]
Stefanie	Freimann-Jung	BIM
Bea	Fünfroocken	XENION e.V.

Vorname	Nachname	Institution
Ursula	Goldenbaum	[k. A.]
Ekhart	Hahn	[k. A.]
Corinna	Hözl-Verwiebe	Humboldt-Universität zu Berlin
Stefan	Horn	UCL
Jonathan	Imme	European Housing Coop
Andrea	Jaschinski	FORUM Rathausblock
Charlotte	Jay Seldeneck	von [k. A.] Planungsagentur – Büro für alternative Stadtentwicklung
Carsten	Joost	
Jutta	Kalepky	[k. A.]
Tatjana	Kaube	Kulturraum Berlin GmbH
Nikolaus	Kiennen	SPD-Fraktion Berlin
Aya Isabel	Kleine	Universität Stuttgart
Ole	Kloss	[k. A.]
Florian	Koehl	fatkoehl architekten
Urs	Kohlbreuner	[k. A.]
Valentin	Kranz	Rambøll
Maximilian	Künsberg	LIVEN WOHNUNGSBAU GMBH
M.	Laaf	[k. A.]
Michael	LaFond	id22
David	Langlo	[k. A.]
Nija-Maria	Linke	[k. A.]
Salome	Lobert	BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Katharina	Lotz	Coopolis GmbH
Christian	Luchmann	L.I.S.T. Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Lorenza	Manfredi	Habitat Unit / TU Berlin
Alexander	Matthes	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Matthias	Mayer	PROSA (Projekt zur Schaffung künstlerischer Arbeitsräume)
Moritz	Mechtel	[k. A.]
Loubna	Messaoudi	BIWOC Rising

Vorname	Nachname	Institution
Sabine U.	Miedlich	[k. A.]
Alexander	Mittag	BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Daniel	Nestlen	Stadt Singen (Hohentwiel)
Volkmar	Nickol	[k. A.]
Tom	O'Donnell	SOA
Mike	Ock	Whiteboardkünstler
Jan-Timo	Ort	Studio Malta
Karl	Pächter	BDA
Stefanie	Pertz	DKB AG
Hans	Philipp	Urbane Mitte
Tyenne Claudia	Pollmann	Kunsthochschule khb
Jan	Quetting	Jan Quetting
Kerstin	Quitsch	Sprecher*innenkreis der Koalition der Freien Szene
Leslie	Quitow	Bundesstiftung Bauakademie
?	Raiser	WBM
Lydia	Ramakers	Tempelhof Projekt GmbH
Andreas	Ratsch	[k. A.]
Martin	Reents	[k. A.]
Johannes Otto	Riedner	StadtNeuDenken
Silke	Robel	SenSBW, Abt. I
Alexandra	Robinson	Fraendi / 10x100
Teresa	Roelcke	[k. A.]
Fiete	Rohde	KIEZconnect
Caroline	Rosenthal	Mietshäuser Syndikat
Kai	Sachse	[k. A.]
Konstanze	Scheidt	Pankow beteiligt
Rosa	Schick	Linksfraktion Berlin-Mitte
Ralf	Schönball	Tagesspiegel
Susanne	Schröder	Stadtteilzentrum Kreativhaus Fischerinsel
Florine	Schüsckke	urban fragment observatory
Sabine	Sternberg	STATTBAU GmbH

Vorname	Nachname	Institution
		GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH
Philipp	Strohm	
Sarah	Stührenberg	Performing Arts Programm Berlin
Fabian	Thiel	Frankfurt University of Applied Sciences
Florian	Tienes	AG. URBAN
Marta	Toscano	Studio Malta
Nele	Trautwein	STATTBAU GmbH
Johanna	Ulmer	SenStadtBauWohn
Jan	Vogelgesang	Netzwerk Berliner MHS-Initiativen
Yannic	Walther	nd.DerTag
Uwe	Wasserthal	Lebensnah e.V. / RAW
Charlotte	Weber	asum GmbH
Lisa	Weidemann	BIM
Frank	Wohlert	[k. A.]
Cornelius	Wohlgenannt	[k. A.]
Edith	Wunsch	[k. A.]
Sascha	Zander	SmartHoming GmbH
Sonja	Zindel	Coopolis