

## **Tischvorlage anlässlich des Austauschs bezüglich Aufhebung der Konzeptverfahren Ludwig-Renn-Str. 28/30 und Ackerstr. 28**

Sehr geehrte Damen und Herren des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren,

die Aufhebung der o. g. Verfahren möchten wir zum Anlass nehmen, uns grundsätzlicher mit der Thematik Konzeptverfahren zu befassen. Das braucht es offensichtlich, wenn Berlin gemeinwohlorientiert entwickelt werden soll und im Kreise der Guten und Innovativen wertgeschätzt werden möchte. Mit Konzeptverfahren in Berlin verbindet man bisher überregional weitestgehend das Verfahren am ehemaligen Blumengroßmarkt. Das ist mehr als sieben Jahre her. Da geht mehr in unserer Stadt.

Wir sind im Bereich der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung gut vernetzt. Allein über den Runden Tisch Liegenschaftspolitik (RTL), die eigens gegründete AG Konzeptverfahren desselben, andere Teilnehmende und zukünftig Nutzende erreichten uns irritierte Anfragen zu den genannten Verfahren. Aufgrund der Bedeutung der Thematik haben wir uns daher erlaubt, weitere Interessierte einzubinden. Das war nicht schwer, da Ihre Entscheidung Wellen geschlagen, beunruhigt und für viel Unmut gesorgt hat. Es ist gleichzeitig auch und vor allem ein Signal an Sie, mit einem breiten Konsens, das bereits in der Werkstatt Konzeptverfahren des Runden Tisch Liegenschaftspolitik angestrebte und von der AG Konzeptverfahren des RTL sowie weiterer zivilgesellschaftlicher Akteure entworfene Berliner Modell für Konzeptverfahren endlich zu etablieren.

Für die Entwicklung des Berliner Konzeptverfahrens möchten wir nachfolgend Voraussetzungen für zielführende und erfolgreiche Verfahren benennen und verbindlich machen:

### **1. Grundsatzklärung - Welche Institutionen sind für die Liegenschafts- und Bodenproblematik im Land Berlin am geeignetsten?**

- Die Erfassung und Verwaltung von Grundstücken durch die BIM ist richtig.
- Die Clusterung und Bewertung des Bestands sowie die Vergabeverfahren sind strategische Aufgaben von immenser Bedeutung. Dazu bedarf es eines adäquaten und innovativen Gremiums mit Expertise und Entscheidungskompetenz unter Einbezug der Zivilgesellschaft.
- Jedes Konzeptverfahren erfordert ein passgenaues Arbeitsgremium, welches aus Expert\*innen für die geforderten lokalen, nutzungsspezifischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Inhalte besteht. Es ist verantwortlich für den Verfahrensablauf, den Kommunikationsprozess, die Zwischenergebnisse und die Vergabeentscheidung.

### **2. Transparenz und Dialog auf Augenhöhe**

- Die Clusterung der öffentlichen Grundstücke ist bislang eine Closed-Shop-Veranstaltung. Dieses Vorgehen wird umgehend abgeschafft und durch eine geeignete Methodik, die zivilgesellschaftliche Mitwirkung ermöglicht, ersetzt.
- Start, Verlauf und Abschluss von Konzeptverfahren müssen in geeigneter Weise veröffentlicht werden. Dazu gehört auch eine offene Kommunikation über die Zusammensetzung des Gremiums, die Ansprechpartner\*innen, prozessuale Anpassungen, Verfahrenseinstellungen und Vergabeentscheidungen. Die diesbezügliche Steuerung obliegt dem unter 1. geforderten Arbeitsgremium.

### **3. Verfahrensabläufe straffen, Bewerbungsaufwand reduzieren**

- Es bedarf der regelmäßigen Veröffentlichung der vorgesehenen Vergaben mit verlässlichen Terminangaben.
- Vor dem Start eines Verfahrens bedarf es einer passgenauen, klaren, nachvollziehbaren und verbindlichen Prozesslandschaft (Was, wer, wie, bis wann?).
- Ein zweistufiges Verfahren senkt die Zugangshürden gerade für kleine und junge Bewerber\*innen.
- Insbesondere für Genossenschaften bedarf es eines angepassten Verfahrens, welches die speziellen Gegebenheiten berücksichtigt.

### **4. Wirtschaftlichkeit der Verfahren; Grundstückswert und Erbbaurechtszins im Residualwertverfahren festlegen mit dem Ziel „bezahlbare und gemischte Quartiere“**

- Die wirtschaftliche Machbarkeit muss im Vorfeld geklärt sein. Auf dieser Basis muss ein Kriterienkatalog festgelegt werden, der so wenig wie möglich und soviel wie nötig festlegt (Freiräume schaffen und Kreativität zulassen).
- Die offiziellen Erbbaurechtszinsen (2,7 % bis 1,8 %) sind höher als aktuelle Kreditzinsen und damit weniger wirtschaftlich als ein Kauf des Grundstückes.
- Die Orientierung am Verkehrswert führt auch bei niedrigem Erbbaurechtszins zu unbezahlbaren Mieten.
- Freies Verfahren versus Vergaberecht: Berlin beharrt im Gegensatz zu anderen Kommunen bislang auf einer sehr eigenwilligen Interpretation des Vergaberechts. Das Haushalts- und Vergaberecht bietet größere Spielräume als sie Berlin nutzt für die Ausgestaltung des jeweiligen Konzeptverfahrens für eine Immobilie, deren Nutzung sich bspw. an Kriterien des Gemeinwohls orientiert. Bundesweite Beispiele zeigen, dass Konzeptverfahren freihändig erfolgen können (vgl. BBSR Studie 2020 > "Baukultur für das Quartier - Prozesskultur durch Konzeptverfahren"). Daran sollte sich auch Berlin orientieren.
- Insbesondere für Genossenschaften ist auch der Kauf von Boden eine realistische Option. Dieser kann problemlos mit besonderen Nutzungsbedingungen und einem andernfalls resultierenden Heimfallrecht verbunden sein.

## 5. **Konzeption: Verfahren passgenau und mit Förderung zusammen konzipieren sowie Nachjustierung ermöglichen**

- Jedes Konzeptverfahren muss standort- und nutzungsspezifisch ausgerichtet werden.
- Solange es keine funktionierenden Förderinstrumente gibt, kann es keine Verpflichtung zur Errichtung von WBS-Wohnungen geben.
- Verbesserung der Neubauförderung: keine Aufteilungspflicht, Kompensation der schlechteren Beleihungsmöglichkeiten, ausreichende Förderhöhe, Rangrücktritt der Förderbank IBB, damit mit Drittbanken finanziert werden kann.
- Förderdarlehen für die Genossenschaftsanteile einkommens- und vermögensschwacher Haushalte wirksam vergeben.
- Genossenschaftsanteilsförderung anpassen: Bisher können Menschen ohne entsprechende Bonität die für sie wichtige Förderung von Genossenschaftsanteilen nicht erlangen.
- Ausgabe von Förderung über Förderinstitutionen (bspw. IBB) ermöglichen statt über die Hausbank, die Basel-Auflagen unterliegt.
- Der Eigenkapitalnachweis gerade von jungen Genossenschaften bei Vergabeverfahren ist strukturell bedingt kaum vorab zu erbringen.
- Inhaltliche und verfahrenstechnische Anpassungen im laufenden Prozess müssen möglich sein (Mut haben und mit dem Ziel im Blick beweglich bleiben), um die Verfahrensqualität und nicht zuletzt die Ergebnisse zu optimieren. Darüber muss bereits mit Verfahrensbeginn Klarheit herrschen. Ziel ist ein partnerschaftlicher Umgang mit den Bewerbern, die bei Zuschlag langfristige Vertragspartner werden.

## 6. **Grundstücksmobilisierung - mehr und größere Flächen für Konzeptverfahren**

- Wir wollen Quartiere entwickeln und keine Restgrundstücke, die die kommunalen und landeseigenen Gesellschaften bereits als unwirtschaftlich abgelehnt haben.
- Anpassung von Anforderungen, z.B. betreffend des Gewerbe- und Wohnraummix: z.B. ist dieser für eine Wohnungsbaugenossenschaft oftmals nicht realisierbar. Daher empfehlen wir dringend erst ein Hearing betroffener und potentieller Akteure durchzuführen, bevor der B-Plan festgesetzt wird.
- Bei der Entwicklung großer Neubauquartiere braucht es frühzeitige Einbeziehung der gemeinwohlorientierten Immobilienakteure auf Augenhöhe in die städtebauliche Planung.
- 40% der Grundstücke sollen an spekulationsfreie, privatwirtschaftliche Nutzergemeinschaften vergeben werden. Auch hier kann ggf. ein Heimfallrecht das Land Berlin absichern.
- Für kleine Grundstücke sollten auf der Grundlage festgelegter Kriterien transparente Direktvergaben möglich sein.
- Unmittelbar dem Land Berlin gehörende Grundstücke und Gebäude sowie solche, die sich im Eigentum mehrheitlich dem Land Berlin gehörender Gesellschaften

befinden, die für Landesaufgaben bzw. den Betrieb der jeweiligen Landesgesellschaften nicht mehr benötigt werden, werden im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben.

Wir gehen davon aus, dass die Aufhebung der beiden gegenständlichen Verfahren selbst bei konservativer Schätzung einen wirtschaftlichen Schaden in Millionenhöhe verursacht haben dürfte. Im Sinne der Schadensbegrenzung und Fairness erwarten wir daher eine zügige Aufnahme der Arbeit zur Entwicklung des Berliner Modells für Konzeptverfahren, um auf der Grundlage der getroffenen Festlegungen die Wiederaufnahme der beiden Verfahren noch in diesem Jahr zu ermöglichen.

Wir haben dasselbe Ziel vor Augen, eine das Gemeinwohl fördernde, faire und zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Lassen Sie uns an die Arbeit gehen!

Mit freundlichen Grüßen und mitgezeichnet von

*Andreas Foidl (Initiative Stadt Neudenken, Belius GmbH), Dr. Martin Schwegmann (AG Konzeptverfahren des Runden Tisches Liegenschaftspolitik), Robert Ostmann (Bündnis Junge Genossenschaften, urban coop berlin eG), Frieder Rock (Bündnis Junge Genossenschaften, Eine für Alle eG), Julian Meisen (Common Agency), Florian Köhl und Christian Burkhard (fatkoehl architects & Quest)*