

Berlin braucht das gemeinwohlorientierte Konzeptverfahren

Die Mitglieder des „Netzwerk GI“ machen in bester Kenntnis der heutigen realen Situation in Berlin konkrete Vorschläge zur operativen Verbesserung der Konzeptverfahren. Die Immobilienentwicklungen auf Grundstücken, die über die landeseigene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) mittels Konzeptverfahren vermarktet werden, könnten wichtige Funktionen für die Sozialräume erfüllen. Dringend benötigter Raum für bezahlbares Wohnen und Nutzungen für soziale Einrichtungen und Projekte könnten entstehen. Die gemeinwohlorientierten Immobilienakteur*innen möchten solche Projekte umsetzen, doch die Politik und Verwaltung setzt nach wie vor nicht die richtigen Rahmenbedingungen.

Das Netzwerk GI macht deshalb Verbesserungsvorschläge und fordert ein echtes „gemeinwohlorientiertes Konzeptverfahren“ mit folgenden Zielsetzungen:

- Beschleunigung der Konzeptverfahren
- Verschlinkung der Verfahren
- Bessere Planbarkeit für die Stadtplanungsämter hinsichtlich der Daseinsfürsorge
- Stärkere Ausrichtung der Projektentwicklungen auf die Bedarfe des Gemeinwohls
- Erleichterung der Teilnahme an Konzeptwettbewerben für die Akteure der gemeinwohlorientierten Immobilienwirtschaft

1. Problem: Bodenpreise

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte/Verkehrswerte von Grundstücken macht eine (gemeinwohlorientierte) Entwicklung von öffentlichen Grundstücken selbst zu temporär schuldrechtlich abgesenkten Erbbauzinsen kaum bzw. nicht möglich.

Vorschläge/Forderungen:

- Entwicklung eines einheitlichen „gemeinwohlorientierten Konzeptverfahrens“ mit ...
- ... verbindlicher Bewertungsmatrix mit Ausrichtung auf gemeinwohlorientierte und soziale Nutzungen der Daseinsvorsorge
- ... niedrigst mögliche Bewertung des Erbbauzinsetrags für Grundstückseigentümerin (öff. Hand), d.h. Erbbauzinswettbewerb gegen ≥ 0 für (wird derzeit schon praktiziert!)

* Das Netzwerk GI (Netzwerk gemeinwohlorientierter Immobilienakteur*innen) versteht sich als ›Think Tank‹, der Impulse gibt zur operativen Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Die Mitglieder sind Menschen mit praktischer Erfahrung in bauwirtschaftlichen Bereichen wie Objektplanung, Immobilien-Management, -betrieb und -verwaltung. Sie sind alle in gemeinwohlorientierten Unternehmen oder Projekten tätig (z.B. Genossenschaften, Syndikaten, Verbänden usw.). Alle sind mit Projekten im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aktiv, in ihrem Handlungsfeld aber nicht auf den Bezirk beschränkt.

2. Problem: Grundstücke

Konzeptverfahren werden aus vergaberechtlichen Gründen für teilweise sehr kleine Grundstücke mit planungsrechtlich schwierigen Situationen vorgesehen. Der Aufwand für solche „Problemgrundstücke“ wirtschaftliche Konzept zu planen, ist extrem groß (= Missverhältnis von Möglichkeitsraum : Planungsaufwand).

Vorschläge/Forderungen:

- Möglichkeiten der Direktvergabe von „kleinen Problemgrundstücken“ an gemeinwohlorientierte und/oder gemeinnütziger Projektträger über ein (Rechts) Gutachten prüfen lassen

3. Problem: Planungsaufwand

Die Anforderungen bezüglich der Planungsvorleistungen sind zu hoch für mögliche Bewerber/Gruppen, weil sie erhebliche Vorausleistungen/Investitionen in die Planung zur Folge haben.

Vorschläge/Forderungen:

- Konzentration bei der Bewertung auf das Nutzungskonzept und Plausibilität des Betriebskonzepts
- Schnelle Anhandgabe für einen relativ kurzen Zeitraum (1 Jahr), in dem Planung und Finanzierung für die Projektentwicklung geschehen muss. Gelingt das nicht, Rückfall und Neuausschreibung.

4. Problem: Verfahren

Die Klärung der Grundvoraussetzung für das Vergabeverfahren erfolgt teilweise erst nach der Ausschreibung im Netz und nach der Durchführung von Beteiligungsveranstaltungen. Akteure der öffentlichen Hand treten „nachträglich“ auf und melden Bedarfe an. So treten erhebliche Verzögerungen des Ausschreibungsverfahrens auf, und es werden viele Fragen seitens möglicher Interessenten ausgelöst, deren Beantwortung personelle Ressourcen innerhalb der Verwaltung binden und die Interessenten zu Umplanungen zwingen.

Vorschläge/Forderungen:

- Einbindung der AG Konzeptverfahren auf Landesebene, um funktionsübergreifende Kooperation zwischen Senatsverwaltungen und Fachbereichen des Bezirks zu organisieren.
- Vorgelagertes ko-produktives Verfahren durchführen mit dem Ziel, auf die Deckung von Bedarfen ausgerichtete „Zielvorstellungen“ abzustimmen, die vor Ausschreibung als Vorgabe für jedes einzelne Konzeptverfahren gesetzt werden und im Prozess nicht mehr von anderen Akteuren der öffentlichen Hand in Frage gestellt werden können.