

5.3

KOMMUNALE INSTRUMENTE

Die definierende Forschungsfrage nach relevanten Akteur*innen und angewendeten kommunalen Instrumenten in Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten werden im Unterkapitel 5.2 in Bezug auf die Akteur*innen und im Unterkapitel 5.3 in Bezug auf kommunale Instrumente beantwortet. Zur Beantwortung des zweiten Teils dieser Forschungsfrage werden die Besonderheiten sowie die Anwendungsbereiche der kommunalen Instrumente in den Fallbeispielen betrachtet.

TÜBINGEN

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten sind in Tübingen insbesondere im Bereich der Planungs- und Vergabeverfahren hervorzuheben. So finden Wohnprojekte Berücksichtigung in den Rahmen- und Bebauungsplänen und können in Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis Zugriff auf die Grundstücke erhalten. Die städtebaulichen Ziele – darunter auch die Förderung von Wohnprojekten – wurden bei Quartiersentwicklungen auf Konversionsflächen mittels der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge in die Umsetzung geleitet. Eine Besonderheit des Konzeptvergabeverfahrens ist die Offenheit gegenüber Wohnprojekten und anderen Trägern sowie die Unterscheidung zwischen Anker- und Anliegerprojekten zur Organisation der Planung innerhalb eines Blocks. Die sogenannte Ankerkonzeption beinhaltet Planungsaufgaben für die gemeinschaftlichen Einrichtungen im Block und wird dem Verfahren zur Vergabe der restlichen Parzellen für die Anliegerprojekte vorgeschaltet.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance können die Regelungen zur Vergabe kommunaler Grundstücke unter Berücksichtigung von Wohnprojekten im Handlungsprogramm ‚Fairer Wohnen‘ genannt werden. In den Bereichen der Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie der Koordination und Beratung sind die ‚Kontaktbörse Wohnen‘ auf der Webseite der Kommune und die Angebote der Beauftragten für Wohnraum und barrierefreies Bauen zu nennen. Im Bereich der Bodenpolitik sind der Bau-landbeschluss ‚Fairer Wohnen‘ sowie strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenanakauf im Rahmen kommunaler Quartiersentwicklungen zu nennen. Die finanzielle Unterstützung erfolgt in Tübingen mittels sozialer Wohnraumförderung und durch die anteilige kommunale Finanzierung des Solidarfonds für Genossenschaftsanteile der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen. Die Dachträgerschaft kann nicht nur als Instrument im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt, sondern auch als Akteurin an der Schnittstelle zwischen Kommune und selbstverwalteten Wohnprojekten verstanden werden.

LEIPZIG

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten sind in Leipzig insbesondere in den Bereichen der Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie der Koordination und Beratung hervorzuheben. Dazu gehören insbesondere die Informations- und Beratungsangebote sowie die regelmäßigen Informations- und Netzwerkveranstaltungen der kommunalfinanzierten Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit. Die Koordinierungsstelle kann dabei nicht nur als Instrument, sondern auch als intermediaire Akteur*innen verstanden werden. Die Koordinierungsstelle bietet zudem eine kostenlose Orientierungsberatung für Gruppen in der Initiativphase an. Für Gruppen in der Gründungsphase bietet die Koordinierungsstelle eine

Konzeptberatung an, die durch ein kommunalfinanziertes Beratungsbudget getragen und von lokalen Expert*innen und Intermediären aus dem Netzwerk Leipziger Freiheit ausgeführt wird. Eine Besonderheit sind Beratungsleistungen für Mieter*innengemeinschaften unter Entmietungsdruck, die ihr Haus zur Selbstnutzung unter dem Dach einer Genossenschaft übernehmen wollen.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance sind das wohnschaftliche Konzept und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (INSEK) zu nennen. Im Bereich der Bodenpolitik werden in Leipzig strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenankauf, Grundstücksreservierungen und Erbbaurechte angewendet. Im Bereich der Planung und Grundstücksvergabe ist das Konzeptvergabeverfahren ‚kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen‘ zum Festpreis im Erbbaurecht hervorzuheben. Ein Merkmal dieses Konzeptvergabeverfahrens ist die Praxis der kleinteiligen Vergabe von bebauten Grundstücken und unbebauten Bauflächen in verschiedenen Lagen.

Außerdem findet die Berücksichtigung der Wohnprojekte in städtebaulichen Wettbewerben, bisher jedoch nicht in der Bebauungsplanung statt. Im Bereich der finanziellen Unterstützung sind Vergünstigungen der Erbbaurechtskonditionen bei Konzeptvergabeverfahren im geförderten Segment und unter Auflagen an die Einkommensgrenzen zu nennen.

HAMBURG

Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in Hamburg sind in allen in dieser Forschungsarbeit identifizierten Bereichen ausgeprägt. Dabei ist der Bereich der finanziellen Unterstützung besonders hervorzuheben. So werden in Hamburg Vergünstigungen der Grundstücksbedingungen sowie das Förderprogramm der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Wohnprojekte in der genossenschaftlichen oder anderen gemeinschaftlichen Rechtsformen angewendet. Das Förderprogramm unterstützt Wohnprojekte durch Förderdarlehen bei der Aufstockung des Eigenkapitals, durch laufende Zuschüsse für eine einkommensbezogene Mietpreisdämpfung und einmalige Zuschüsse für gemeinschaftliche Einrichtungen und sonstige konzeptrelevante Aspekte. Aus der früheren Praxis der 1980er-Jahre ist außerdem das Instandsetzungsprogramm in Verbindung mit der Förderung der sogenannten alternativen Baubetreuung und der alternativen Sanierungsträger zu nennen.

Im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance können die Nennungen der Wohnprojekte im Koalitionsvertrag der Landesregierung, in den Wohnungsbauprogrammen der Bezirke als Zielgruppe für Grundstücke und Entwicklungsgebiete sowie im Wohnungsbauentwicklungsplan der Stadt Hamburg als Teil der Liegenschaftspolitik genannt werden. Im Bereich der Kommunikation und Netzwerkarbeit sind die Kontaktbörse ‚Baut zusammen!‘ auf der Website der Kommune sowie die Austausch- und Veranstaltungsformate der Agentur für Baugemeinschaften zu nennen. Die in

der Kommunalverwaltung angesiedelte Agentur für Baugemeinschaften ist außerdem im Bereich der Koordination und Beratung aktiv. Sie übernimmt die Orientierungsberatung von Initiativgruppen, die zentrale Koordination und Kommunikation sowie die Beteiligung von Intermediären wie den Baubetreuer*innen im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren und im Rahmen strategischer Netzwerkarbeit. So ist in Hamburger Konzeptvergabeverfahren die Beauftragung der von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannten Baubetreuer*innen verpflichtend. Außerdem dient die durch die Agentur Baugemeinschaften organisierte ‚Koordinierungsrunde Baugemeinschaften‘ (KORB) zur strategischen Beratung zwischen Vertreter*innen der Kommunalverwaltung und der Intermediäre.

Im Bereich der Bodenpolitik wird das Ziel verfolgt, im Rahmen der Quartiersentwicklungen mindestens 20 Prozent der Grundstücke an Wohnprojekte zu vergeben. Dabei finden das Baulandmodell und der Flächenankauf im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements sowie das Erbbaurecht Anwendung. Im Bereich der Planungs- und Vergabeverfahren werden in Hamburg Wohnprojekte im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben und Bebauungsplänen berücksichtigt. Im Rahmen der Quartiersentwicklungen wurden die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und die städtebaulichen Verträge angewendet. Bei aktuellen Konzeptvergabeverfahren wie in Hamburg Wilhelmsburg werden Grundstücke für Wohnprojekte im Erbbaurecht zum Festpreis ausgeschrieben.

Im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt ist die kommunale Gesellschaft ABB Management GmbH als neugegründete Dachträgerschaft für bestehende Wohnprojekte anzuführen. Die Gründung der kommunalen ABB-Gesellschaft dient der Sicherung einer langfristigen Perspektive für selbstorganisierte Wohnprojekte, die in den 1980er- und 1990er-Jahren mithilfe kommunaler Förderung und mittels Selbstbau instand gesetzt wurden. Die ABB-Gesellschaft kann daher nicht nur als Instrument, sondern auch als kommunale Akteurin an der Schnittstelle zu selbstverwalteten Wohnprojekten verstanden werden.

INSTRUMENTE IN DEN DREI FALLBEISPIELEN

Zusammenfassend kann in allen drei Fallbeispielen die Anwendung kommunaler Instrumente in den Bereichen der Strategien, Konzepte und Governance, der Kommunikation und Netzwerkarbeit, der Koordination und Beratung, der Bodenpolitik, der Planungs- und Vergabeverfahren, der finanziellen Unterstützung sowie im Bereich Wohnungsbau, Bestandsregulierung und Bestandserhalt festgestellt werden (s. Abb. 98).

Insgesamt konnten jeweils 14 kommunale Instrumente in Tübingen und Leipzig sowie 21 kommunale Instrumente in Hamburg identifiziert werden. Dabei sind Unterschiede in der Ausrichtung der Instrumente mit Unterstützung der Wohnprojekte als Haupt- oder Nebenzweck festzustellen. So

dienen hauptsächlich oder ausschließlich der Unterstützung der Wohnprojekte 2 der 14 Instrumente in Tübingen, 9 der 14 Instrumente in Leipzig und 10 der 21 Instrumente in Hamburg.

In Tübingen ist der Schwerpunkt auf Planungs- und Vergabeverfahren abzulesen, da 5 von 14 angewendeten Instrumenten diesem Bereich zuzuordnen sind. Außerdem unterscheidet sich Tübingen von Leipzig und Hamburg durch Veräußerung statt Erbbaurecht und dadurch, dass fast alle Instrumente die Unterstützung der Wohnprojekte nicht als Hauptzweck, sondern als Nebenzweck erfüllen. Des Weiteren ist die kommunal initiierte und zum Teil kommunal getragene Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen mit einem Solidarfonds für Genossenschaftsanteile hervorzuheben.

In Leipzig liegt der Schwerpunkt auf Kommunikation und Netzwerkarbeit sowie Koordination und Beratung, da 6 von 14 angewendeten Instrumenten diesen Bereichen zuzuordnen sind und die Instrumente die Unterstützung von Wohnprojekten als ihren Hauptzweck verfolgen. Außerdem hebt sich Leipzig von Tübingen und Hamburg dadurch ab, dass die Beratungsangebote durch ein kommunal finanziertes Beratungsbudget getragen und über einen lokalen Berater*innenpool in Kooperation mit Intermediären ausgeführt werden. Des Weiteren ist die Anwendung des kommunalen Erbbaurechts für Wohnprojekte in Leipzig kommunalpolitisch festgelegt und findet systematisch Anwendung.

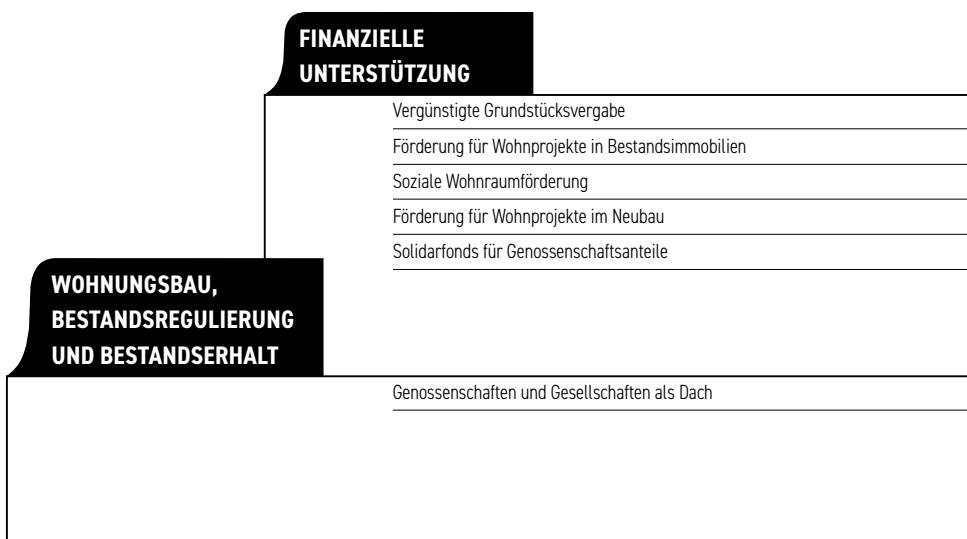
In Hamburg sind alle hier beleuchteten Bereiche mit kommunalen Instrumenten umfassend hinterlegt, sodass ein bestimmter Schwerpunkt der kommunalen Unterstützung nicht zu identifizieren ist. Im Vergleich zu Tübingen und Leipzig hebt sich Hamburg insbesondere im Bereich der Strategien, Konzepte und Governance durch die Nennung der Wohnprojekte in mehreren stadt- und wohnungspolitischen Dokumenten sowie im Bereich der finanziellen Unterstützung durch das Förderprogramm für Wohnprojekte im genossenschaftlichen und genossenschaftähnlichen Eigentum ab.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Anzahl der angewendeten Instrumente und die Ausprägung der Anwendungsbereiche in den Fallbeispielen unterschiedlich sind. Die folgenden kommunalen Instrumente fanden jedoch in allen drei Fallbeispielen Anwendung:

- Berücksichtigung in wohnungspolitischen Handlungskonzepten,
- Informationsangebote und Onlineportale zur Vernetzung,
- zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen,
- kostenlose Orientierungsberatung für Projektinitiativen,
- strategisches Liegenschaftsmanagement und Flächenankauf,
- Berücksichtigung in städtebaulichen Wettbewerben,
- Konzeptvergabeverfahren,
- soziale Wohnraumförderung.

KOMMUNALE INSTRUMENTE

Abb. 98: Kommunale Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten in den Fallbeispielen (eigene Darstellung). Die Darstellung gibt keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung der Instrumente, sondern lediglich über das Vorhandensein als Nebenzweck (grau) sowie Hauptzweck (schwarz) oder Nichtvorhandensein (leer)



**STRATEGIEN, KONZEPTE
UND GOVERNANCE**

- Regierungsprogramme und Koalitionsverträge (in Stadtstaaten)
- Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme

**KOMMUNIKATION UND
NETZWERKARBEIT**

- Informationsangebote und Portale
- Regelmäßige Veranstaltungen
- Bündnisse, Arbeitskreise und Netzwerke

**KOORDINATION UND
BERATUNG**

- Koordinierungs- und Anlaufstelle
- Kostenlose Orientierungsberatung
- Beratungsbudget mit Berater*innenpool

**BODEN-
POLITIK**

- Baulandmodelle und sozialgerechte Bodennutzung
- Strategisches Liegenschaftsmanagement/ Flächenankauf
- Grundstücksreservierungen/ Grundstücksquoten
- Erbbaurecht

**PLANUNGS- UND
VERGABEVERFAHREN**

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebauliche Verträge
- Städtebauliche Wettbewerbe
- Bebauungsplanung, Master- und Rahmenpläne
- Konzeptvergabeverfahren

