

6.1

KOMMUNALE HANDLUNGSFELDER

BETRACHTUNG DER HANDLUNGSFELDER

In diesem Unterkapitel werden die kommunalen Instrumente zur Unterstützung von Wohnprojekten nach Handlungsfeldern gegliedert und mit thesenartigen Empfehlungen versehen. Unter kommunalen Handlungsfeldern werden hier thematisch geordnete Tätigkeiten, Verfahren und Instrumente verstanden, die sich einem bestimmten Bereich der Kooperation von Kommunen mit Wohnprojekten zuordnen lassen. Die Zuordnung zu Handlungsfeldern gibt dabei eine thematische Sortierung vor. Dadurch werden keine Aussagen zur Wirkung, zur Häufigkeit der Anwendung oder zu den üblichen Kombinationen der angewendeten Instrumente getroffen. Im Bereich der strategischen Unterstützung werden die Strategien, Konzepte und Governance sowie die Kommunikation und Netzwerkarbeit als ein Handlungsfeld verstanden. Weitere Handlungsfelder sind die Bodenpolitik und die Planungsverfahren. Im Bereich der unmittelbaren Unterstützung können vier Handlungsfelder genannt werden: die Koordination und Gründungshilfe, die Dachträgerschaft, die Konzeptvergabeverfahren sowie die finanzielle Unterstützung.

Abb. 99: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten (eigene Darstellung). Die Darstellung gibt keinen Aufschluss über die Anzahl, die Wirkung und die Bedeutung, sondern lediglich über das Bestehen der Instrumente

STRATEGISCHE UNTERSTÜTZUNG

STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT

- Regierungsprogramme und Koalitionsverträge** zur politischen Zielsetzung (in Stadtstaaten)
- Entwicklungspläne, Handlungskonzepte und -programme** zur Verankerung von Instrumenten
- Netzwerke und Bündnisse** für den Erfahrungsaustausch und Interessensvertretung

BODEN-POLITIK

- Baulandmodelle und soziale Bodennutzung** zur Regulierung der Grundstücksvergaben
- Strategisches Liegenschaftsmanagement** durch Flächen- und Gebäudeerwerb
- Erbaurecht** zur Sicherung von Konzepten und kommunalen Steuerungsmöglichkeiten
- Grundstücksreservierungen und -quoten** für Wohnprojekte in neuen und bestehenden Quartieren

PLANUNGS- VERFAHREN

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** für Entwicklungen auf privaten Flächen
- Städtebauliche Verträge** für Entwicklungen auf privaten Flächen
- Städtebauliche Wettbewerbe** mit Wohnprojekten als Teil der Auslobung
- Master-, Rahmen- und Bebauungspläne** mit passenden Voraussetzungen und Auflagen

UNMITTELBARE UNTERSTÜTZUNG

KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE

- Koordinierungsstelle** als Schnittstelle, Sprachrohr, Vermittlerin und Beraterin
- Informationsangebote** und Veranstaltungen zur Vernetzung und Wissensvermittlung
- Beratungsangebote** in Form von kostenlosen kommunalen Beratungsleistungen
- Gründungsförderung** durch Beratungsbudget mit einem lokalen Berater*innenpool

DACH- TRÄGERSCHAFT

- Kommunale und kooperative Dachträgerschaft** im Bestand und für Projektgründungen
- Kommunale Traditionsgenossenschaften** und Gesellschaften als Trägerinnen
- Nicht kommunale Traditionsgenossenschaften** als Teil kommunaler Verfahren

KONZEPTVERGABE- VERFAHREN

- Mehrere Phasen** mit niederschwelligem Zugang und ausreichender Planungszeit
- Erbbaurecht zum Festpreis** mit fairen Konditionen zur Vermeidung des Preiswettbewerbs
- Anforderungen an Konzepte**, die Freiräume für Kreativität und Innovation zulassen

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

- Zusammenarbeit mit Intermediären** im Rahmen der institutionellen Förderung
- Grundstücksvergünstigung** unter konzeptbezogenen Auflagen
- Darlehen und Zuschüsse** für bezahlbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume
- Solidarfonds für Genossenschaftsanteile** in kommunalen Dachgenossenschaften

STRATEGIEN, KONZEPTE UND GOVERNANCE, KOMMUNIKATION UND NETZWERKARBEIT

Im Handlungsfeld Strategien, Konzepte und Governance sowie Kommunikation und Netzwerkarbeit können Kommunen zum einen die Unterstützung von Wohnprojekten in ihrer Wohnungspolitik verankern und zum anderen strategische Netzwerke und Kooperationen aufbauen. Zur Verankerung von Wohnprojekten in der kommunalen Wohnungspolitik können beispielsweise Regierungsverträge, Handlungs- und Entwicklungskonzepte, Bau-landbeschlüsse und Modelle des strategischen Liegenschaftsmanagements genutzt werden. Dabei können Kommunen die Unterstützung von Wohnprojekten in ihre wohnungspolitischen und städtebaulichen Ziele integrieren und auf diese Weise eine Zielrichtung vorgeben. Außerdem können Kommunen dadurch eine mittel- und langfristige Perspektive für unterstützende Instrumente und kooperative Prozesse absichern. Mithilfe des strategischen Aufbaus von lokalen Netzwerken und Bündnissen sowie Kooperationen mit intermediären Akteur*innen und Vertreter*innen der lokalen Wohnprojekte können Kommunen die Erfahrungen aus der Planungspraxis und den Wohnprojekten in die Entwicklung kommunaler Instrumente und Verfahren einfließen lassen. Durch die Netzwerke und Bündnisse mit Intermediären wie Projektsteuer*innen, Moderator*innen und Berater*innen können Kommunen in der Kommunikation mit Wohnprojekten, in der Entwicklung und Umsetzung von kommunalen Instrumenten sowie in der Vorbereitung politischer Beschlüsse unterstützend agieren.

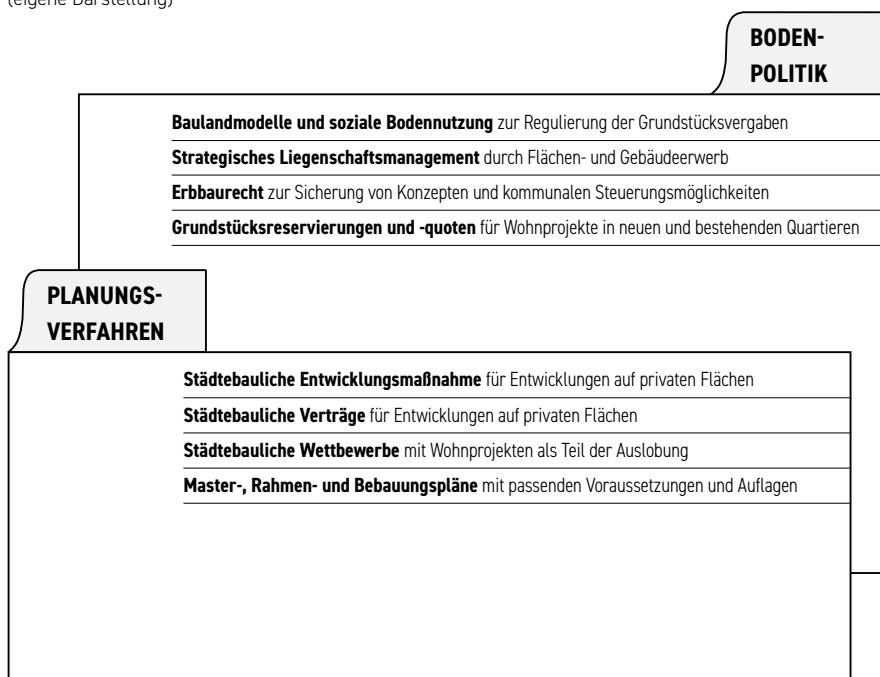
Abb. 100: Kommunale Handlungsfelder
zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Strategien, Konzepte und Governance,
Kommunikation und Netzwerkarbeit
(eigene Darstellung)



BODENPOLITIK UND PLANUNGSVERFAHREN

Im Handlungsfeld der Bodenpolitik und Planungsverfahren können Kommunen Wohnprojekte in mehrere Instrumente und Verfahren integrieren. So können Wohnprojekte in Baulandmodellen und im Rahmen des strategischen Liegenschaftsmanagements berücksichtigt werden. Erbbaurechte sind der Veräußerung vorzuziehen, damit die Grundstücke in kommunaler Hand bleiben und die Umsetzung kommunale Auflagen und Zielsetzungen in Erbbaurechtsverträgen verpflichtend festgehalten werden kann. Bei der Gestaltung der Erbbaurechte sollte die Höhe des Erbbauzinses im Zusammenhang mit der Beleihbarkeit und der Bezahlfähigkeit der Wohnprojekte betrachtet werden. Des Weiteren können Grundstücksquoten und Grundstücksreservierungen für Wohnprojekte in neuen Quartieren kommunalpolitisch vereinbart und auf privaten Flächen mittels der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und städtebaulicher Verträge umgesetzt werden. Zum anderen können Kommunen in städtebaulichen Wettbewerben, Masterplänen, Rahmenplänen und Bebauungsplänen die räumlichen Besonderheiten der Wohnprojekte berücksichtigen und die Umsetzung von Wohnprojekten als ein städtebauliches Ziel verankern. Beispielsweise können Kommunen die Umsetzung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsorten im Innen- und Außenraum frühzeitig berücksichtigen und überprüfen, ob die Gestaltungsaufgaben den für Wohnprojekte typischen, maßgeschneiderten Ansätzen widersprechen. Zum anderen kann die Konkurrenz durch die Größe und die Eigenschaften der Grundstücke geschwächt werden: Während Wohnprojekte häufig mit kleinen, komplexen Grundstücken umgehen können, bevorzugen konventionelle Unternehmen größere, einfachere Flächen.

Abb. 101: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Bodenpolitik und Planungsverfahren
(eigene Darstellung)



KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE

Im Handlungsfeld Koordination und Gründungshilfe kann eine Koordinierungsstelle die Kommunikations- und Koordinationsarbeit zwischen Kommunen und Wohnprojekten übernehmen und dadurch Kooperationen mit Wohnprojekten in verschiedenen Bereichen stärken. Koordinierungsstellen können im zuständigen Amt entweder als Aufgabenbereich oder als eigenständige Stelle in der Verwaltung angesiedelt oder im Auftrag der Kommune als Dienstleistung vergeben werden. Als Kontaktpersonen, Berater*innen und Vermittler*innen bilden Koordinierungsstellen eine Schnittstelle zwischen Kommunen und Wohnprojekten. Diese Koordinierungsstellen können sowohl eine intermediäre Rolle zwischen den zuständigen Ämtern und Wohnprojekten als auch Aufgaben im Bereich der Kommunikation und Koordination sowie der Gestaltung und Durchführung von Verfahren übernehmen. Im Bereich der Gründungshilfe können Koordinierungsstellen eine elementare Funktion ausüben: Zum einen können sie Informations- und Vernetzungsveranstaltungen, digitale und analoge Informationen sowie Onlinebörsen für die Suche nach Mitstreiter*innen und Wohnprojekten anbieten. Zum anderen können Koordinierungsstellen durch Beratungsbudgets und die Kooperation mit intermediären Projektsteuer*innen, Baubetreuer*innen und Berater*innen den Wohnprojekten kostenlose Beratungsleistungen zur Verfügung stellen und dadurch den Gründungsprozess erleichtern.

Abb. 102: Kommunale Handlungsfelder
zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Koordination und Gründungshilfe
(eigene Darstellung)

KOORDINATION UND GRÜNDUNGSHILFE	
Koordinierungsstelle als Schnittstelle, Sprachrohr, Vermittlerin und Beraterin	
Informationsangebote und Veranstaltungen zur Vernetzung und Wissensvermittlung	
Beratungsangebote in Form von kostenlosen kommunalen Beratungsleistungen	
Gründungsförderung durch Beratungsbudget mit einem lokalen Berater*innenpool	

DACHTRÄGERSCHAFT

Im Handlungsfeld Dachträgerschaft können Kommunen die Gründung und die Umsetzung von Wohnprojekten organisatorisch und finanziell unterstützen und dadurch die Mitwirkung bei Wohnprojekten niederschwelliger und zugänglicher machen. Beispielsweise können bestehende kommunale und nicht kommunale Gesellschaften und Traditionsgenossenschaften als Dachträgerinnen agieren. Darauf hinaus können Kommunen Gründungen von Dachträgerschaften für Wohnprojekte in Form von Dachgenossenschaften oder kommunalen Gesellschaften initiieren und durchführen. Dadurch können Kommunen den Zugang zu Wohnprojekten für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln und eingeschränkten zeitlichen Kapazitäten erleichtern. Diese Dachträgerschaften können dabei sowohl Gründungen von Wohnprojekten als auch Umwandlungen bestehender Mietshäuser in gemeinschaftliches Eigentum erleichtern. Auf diese Weise können kommunale Dachträgerschaften eine langfristige Absicherung der selbstverwalteten Wohnprojekte in Form von Mieter*innengemeinschaften leisten. Kooperative Dachträgerschaften in Form von Dachgenossenschaften können durch Mitgliedschaften und Stimmrechte der Kommune und der Wohnprojekte eine Form der gemeinsamen Selbstverwaltung bilden. Darauf hinaus können Kommunen die Möglichkeiten und Besonderheiten einer Dachträgerschaft im Konzeptvergabeverfahren und in ihren Informations- und Beratungsangeboten sowie in Förderprogrammen berücksichtigen, um Kooperationen mit Wohnprojekten für potenzielle Träger*innen attraktiver zu machen.

Abb. 103: Kommunale Handlungsfelder
zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Dachträgerschaft
(eigene Darstellung)

DACH- TRÄGERSCHAFT	
Kommunale und kooperative Dachträgerschaft	im Bestand und für Projektgründungen
Kommunale Traditionsgenossenschaften	und Gesellschaften als Trägerinnen
Nicht kommunale Traditionsgenossenschaften	als Teil kommunaler Verfahren

KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Im Handlungsfeld Konzeptvergabeverfahren können Kommunen Grundstücke und Immobilien nach konzeptionellen Kriterien an Wohnprojekte vergeben. Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte brauchen mehrere Phasen, die an die Entwicklungsphasen und die Spezifika der Wohnprojekte angepasst sind und durch kommunale Informationsformate begleitet werden. Dabei sind Konzeptvergabeverfahren im Erbbaurecht zum Festpreis vorzuziehen, denn sie richten den Fokus auf die Konzepte und erlauben damit einen Vergleich der eingereichten Konzepte ohne finanziellen Wettbewerb. Die Anforderungen in Konzeptvergabeverfahren sollten eine steuernde und qualitätssichernde Funktion annehmen, ohne die Verfahren und die Wohnprojekte zu überfrachten. Die Anforderungen sind dabei gegenüber Freiräumen für Kreativität und Grenzen der Umsetzbarkeit abzuwegen. Die Abwägung ist insbesondere dann wichtig, wenn die ausgeschriebenen Grundstücke mehreren Auflagen unterliegen, beispielsweise durch Bebauungspläne, Baulandbeschlüsse und Gestaltungssatzungen. Der Auswahlprozess sollte möglichst transparent organisiert, kommuniziert und dokumentiert werden.

Abb. 104: Kommunale Handlungsfelder
zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Konzeptvergabeverfahren
(eigene Darstellung)

KONZEPTVERGABE- VERFAHREN
Mehrere Phasen mit niederschwelligem Zugang und ausreichender Planungszeit
Erbbaurecht zum Festpreis mit fairen Konditionen zur Vermeidung des Preiswettbewerbs
Anforderungen an Konzepte , die Freiräume für Kreativität und Innovation zulassen

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Im Handlungsfeld finanzielle Unterstützung können Kommunen durch Zusammenarbeit mit Intermediären, Grundstücksvergünstigung, Solidarfonds sowie konzept- und rechtsformbezogene Darlehen und Zuschüsse die Gründungs und Umsetzung von Wohnprojekten erleichtern. Durch dauerhafte institutionelle Förderung von Intermediären können Kommunen den Zugang zu qualifizierten Leistungen in der Projektberatung und -begleitung für Wohnprojekte erleichtern. Vergünstigte Grundstücksvergaben sind insbesondere bei hohen Bodenpreisen für die Ausgestaltung der Miet- und Investitionskosten der Wohnprojekte von Bedeutung. In kommunalen Dachgenossenschaften können zudem kommunale Solidarfonds zur Aufstockung der Genossenschaftsanteile von Mitgliedern mit geringen finanziellen Mitteln dienen und dadurch zur Zugänglichkeit genossenschaftlicher Wohnprojekte beitragen. Darlehen und Zuschüsse für bestimmte Konzepte und Mietbindungen können zudem finanzielle Abhilfe schaffen. In der Regel wird Wohnungsbauförderung auf der Ebene des Landes installiert oder durch kommunale und landeseigene Mittel anteilig bewältigt. Stadtstaaten können durch ihre Doppelrolle eigene, an die Rahmenbedingungen der Kommune und die Bedürfnisse der lokalen Wohnprojekte angepasste Förderprogramme schaffen. Die kommunalen Begünstigungen und Zuschüsse können durch den besonderen Mehrwert der Wohnprojekte begründet werden, beispielsweise in Verbindung mit Anforderungen an Rechtsform, Konzept und Bezahlbarkeit.

Abb. 105: Kommunale Handlungsfelder zur Unterstützung von Wohnprojekten:
Finanzielle Unterstützung
(eigene Darstellung)

FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG
Zusammenarbeit mit Intermediären im Rahmen der institutionellen Förderung
Grundstücksvergünstigung unter konzeptbezogenen Auflagen
Darlehen und Zuschüsse für bezahlbare Wohnungen und Gemeinschaftsräume
Solidarfonds für Genossenschaftsanteile in kommunalen Dachgenossenschaften

