

# 5.4

## BEWERTUNG DER KOOPERATIONEN

Die evaluierende Forschungsfrage nach den positiven und herausfordernden Aspekten der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten wird im Unterkapitel 5.4 beantwortet. Dazu werden die Erkenntnisse aus den Interviews dargestellt, die mit Vertreter\*innen der Kommunalverwaltungen, der Koordinierungsstellen sowie der Steuerung und Beratung von Wohnprojekten geführt wurden. Dabei werden jeweils drei Interviews zu den drei Fallbeispielen herangezogen und durch ein exploratives Interview mit einer in mehreren Kommunen tätigen Projektsteuerin und Beraterin der Wohnprojekte und Kommunen ergänzt.

## POSITIVE ASPEKTE, HERAUSFORDERUNGEN UND HEMMNISSE DER KOOPERATIONEN VON KOMMUNEN MIT WOHNPROJEKTEN

Die positiven, die herausfordernden und die besonders wichtigen Aspekte der Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten in der Praxis werden in diesem Unterkapitel anhand von Interviews beleuchtet. Dabei werden jeweils drei Interviews mit Vertreter\*innen der Kommunen, Koordinierungsstellen und Projektsteuer\*innen aus den drei Fallbeispielen herausgezogen und durch Ergebnisse aus einem explorativen Interview mit einer in mehreren Kommunen tätigen Projektsteuer\*in und Beraterin der Wohnprojekte und Kommunen ergänzt. Die im Folgenden beleuchteten Aussagen aus den Interviews betreffen im Wesentlichen den Entwicklungsprozess von Kooperationen, die Anpassungen kommunaler Instrumente, die Notwendigkeit der politischen Begründung, die Rolle kommunaler Akteur\*innen, die Hemmnisse der Wohnprojekte, die Konzeptvergabeverfahren sowie den Städtebau und die städtebaulichen Planungsverfahren.

Der Entwicklungsprozess von Kooperationen von Kommunen und Wohnprojekten und die Anpassungen der kommunalen Instrumente wurden in sieben Interviews aus Tübingen, Hamburg und Leipzig hervorgehoben und positiv bewertet. In zwei Interviews aus Tübingen wurde die verstärkte Orientierung der Wohnprojektinitiativen und Konzeptvergabeverfahren in Richtung sozialer Aspekte sowie des gemeinschaftlichen Eigentums genannt. Sowohl in einem Interview aus Hamburg als auch in zwei Interviews aus Leipzig wurde eine Veränderung der Rahmenbedingungen und der Wohnungspolitik in den vergangenen Jahrzehnten im Kontext der Reduzierung der Leerstände und der Verknappung verfügbarer Grundstücke beschrieben. Demnach änderten sich die Bedarfe und damit auch die Ausgestaltung der kommunalen Instrumente einzelner Wohnprojekte in Baulücken und Bestandshäusern hin zu größeren Projektstrukturen und Regelverfahren. Zudem wurde in einem Interview aus Hamburg die Vorreiterrolle der Wohnprojekte in den Aspekten der sozialen Integration sowie im ökologischen Bauen genannt, die mit der Zeit zum verbreiteten Standard geworden sind und als Anforderungen in kommunalen Verfahren übernommen wurden.

Die Notwendigkeit der politischen Begründung der Kooperation der Kommunen mit Wohnprojekten wurde in zwei Interviews aus Hamburg und Leipzig als strategisch wichtiger Faktor hervorgehoben. Demnach können Kommunen die Unterstützung von Wohnprojekten beispielsweise durch die Qualitäten der Gemeinschaftlichkeit sowie den Beitrag zum Erhalt bestehender Mieter\*innenstrukturen, der Partizipation und der Innovation begründen. Gleichzeitig wurden in vier Interviews aus Tübingen, Leipzig und Hamburg die Tradition, das Ansehen und die Anerkennung der Wohnprojekte als für die Kooperationen förderliche und politisch stabilisierende Aspekte genannt.

Bezüglich der Rolle kommunaler Akteur\*innen wurde in fünf Interviews aus Hamburg, Leipzig und Tübingen sowie im explorativen Interview die Rolle einzelner Personen in Kommunalverwaltungen als prägender Faktor für die Gestaltung und Verstetigung der noch nicht etablierten Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten positiv hervorgehoben. Die Liegenschaftsämter wurden in fünf Interviews als wichtige Akteur\*innen genannt und tendenziell wegen der Unterschiede in Denk- und Arbeitsweisen im Vergleich zu Planungsämtern sowie zu Wohnprojekten als herausfordernd beleuchtet. In zwei Interviews aus Tübingen wurde die Zuordnung der Liegenschafts- und Planungsämter zu einem Ressort innerhalb der Bauverwaltung positiv hervorgehoben. In Interviews aus Hamburg und Leipzig wurden Herausforderungen in der Kommunikation und in kooperativen Verfahren zwischen Wohnprojekten und Liegenschaftsämtern, jedoch keine grundsätzlichen Hürden angedeutet.

Bezüglich der Hemmnisse der Wohnprojekte wurde der Zugang zu Grundstücken in drei Interviews zu den drei Fallbeispielen besonders hervorgehoben. Auch im explorativen Interview wurden der Zugang zu Grundstücken sowie die Konkurrenzsituation mit Wohnungsbauunternehmen als zentrale Hemmnisse angeführt. Außerdem wurde in drei Interviews aus Tübingen und Hamburg die Finanzierung als eine große Hürde im Zusammenhang mit steigenden Baukosten und den Anforderungen an Mietobergrenzen in Förderprogrammen und Vergabeverfahren bezeichnet. In zwei Interviews aus Tübingen und Hamburg wurden Zeitverzögerungen bei Bebauungsplanverfahren und bei Abschluss der Erbbaurechtsverträge als Hemmnisse genannt. In zwei Interviews aus Tübingen und einem Interview aus Hamburg wurde zudem die mangelnde Verfügbarkeit erfahrener Projektsteuer\*innen als Hürde angegeben.

Konzeptvergabeverfahren wurden in allen Interviews als relevantes Instrument thematisiert und in fünf Interviews aus Tübingen, Leipzig und Hamburg als besonders wichtiges Instrument positiv hervorgehoben. In einem Interview aus Tübingen wurde jedoch die Diskrepanz zwischen dem niederschweligen Einstieg und den komplexen, für Laien schwer greifbaren Anforderungen kritisiert. In zwei Interviews aus Leipzig wurde der Wunsch nach einer Schärfung der Konditionen und der Standardisierung des Verfahrens angesprochen. In zwei Interviews aus Hamburg wurde die vergleichsweise lange Dauer der Konzeptvergabeverfahren von rund vier Jahren von der Interessensbekundung bis zum Baubeginn als eine Herausforderung für die selbstorganisierten Gruppen genannt. Im explorativen Interview wurde die Bedeutung der transparent und klar geregelten Verfahren und der Grundstücksreservierungen für Wohnprojekte in Konzeptvergabeverfahren hervorgehoben. In Bezug auf den Städtebau und die städtebaulichen Planungsverfahren wurden in vier Interviews aus Tübingen, Hamburg und Leipzig unterschiedliche Aspekte besprochen.

In einem Interview aus Tübingen wurden die Integration der Wohnprojekte in städtebaulichen Wettbewerben, die kleinteilige Parzellierung in Blockstrukturen sowie die Reduzierung der Stellplätze als förderliche Aspekte aufgezählt. In zwei Interviews aus Hamburg wurden die hohen Auflagen an den Städtebau als herausfordernd beschrieben. Demnach sind beispielsweise großdimensionierte Blockstrukturen, hohe gestalterische und städtebauliche Auflagen sowie die Vorgaben zur Durchführung von Gutachter\*innenverfahren oder Architekturwettbewerben für Wohnprojekte herausfordernd. In Interviews aus Hamburg und Tübingen wurden zudem die Unterschiede im Bereich der Integration von Gewerbenutzungen in Wohnprojekten deutlich: Während in Tübingen die Integration von Gewerbe als selbstverständlich gilt, wird sie in Hamburg als herausfordernd gesehen. In einem Interview aus Leipzig wurde der Wunsch nach der Integration von Wohnprojekten in Bebauungspläne geäußert, die zurzeit noch fehlt. Im explorativen Interview wurde die Notwendigkeit der Anpassung der Bebauungspläne an die Besonderheiten von Wohnprojekten beleuchtet, beispielsweise im Kontext von Gemeinschafts- und Begegnungsräumen.

Insgesamt wurden in den Interviews zwar einige Herausforderungen und Lücken angeführt, jedoch keine prinzipiellen Verbesserungsvorschläge formuliert. Vielmehr wurden die Kooperationen von Kommunen mit Wohnprojekten als fruchtbare, komplexe und anspruchsvolle Prozesse bewertet, die einige Rahmenbedingungen und Marktnachteile abmildern können. Passend zu der größten genannten Herausforderung im Bereich des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien wurden kommunale Instrumente wie Konzeptvergabeverfahren und städtebauliche Planungsverfahren sowie Aspekte wie die Zusammenarbeit mit Liegenschaftsämtern als besonders wichtig hervorgehoben. Außerdem wurden in den Interviews fortlaufende Veränderungen der Kooperationen und Anpassungen kommunaler Instrumente beschrieben, wobei sich eine Tendenz zur Standardisierung kommunaler Verfahren und der verstärkten Orientierung in Richtung gemeinschaftlichen Eigentums und Gemeinwohlorientierung abzeichnet.

