



BUNDESWEITER AUSTAUSCH KONZEPTVERFAHREN

2. AUSTAUSCH IN HANNOVER

Die TeilnehmerInnen am 1. Bundesweiten Austausch Konzeptverfahren waren sich einig: diese Form von Erfahrungsabgleich und Kontakteknüpfen unter Kommunen mit laufenden Konzeptverfahren soll es wieder geben. Die OrganisatorInnen der Veranstaltung haben den Ball sehr gern aufgegriffen und laden herzlich zum 2. Austausch am 11./12. Oktober 2018 ein. Rückenwind gab hierbei die Stadt Hannover mit ihrem spontanen Angebot, die nächste AusrichterIn zu sein. Herzlichen Dank hierfür!

Mit dem 2. Austausch möchten wir einen Schritt weitergehen: Tauschten die kommunalen VertreterInnen im November 2017 maßgeblich Wissen aus, laden wir in diesem Jahr zur Vertiefung und konkreten Entwicklungsarbeit ein. Im Fokus stehen drei Herausforderungen, mit denen Kommunen mehrheitlich entsprechend der Rückmeldungen in ihren Verfahren konfrontiert sind:

- I **Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Verkehrswertermittlung**
- II **Steuern von Gemeinschaftsfunktionen & inhaltliche Ausrichtung der Konzepte in Neubauquartieren**
- III **Koordination mehrerer (Wohn-)Projekte und Akteure auf großen Bau-feldern**

Jedes der Themen ist Gegenstand einer eigenen Werkstatt im *World Café* Format. Der vorgesehene Ablauf gibt die Möglichkeit, an jeder Werkstatt teilzunehmen.

Ergänzend wird es diesmal ein größeres Zeitfenster zum freien Austausch und Netzwerken geben.

DONNERSTAG – 11. OKTOBER: LOCKERES ANKOMMEN UND KENNENLERNEN

16:30 **Willkommen im Wohnprojekt "Südstadtschule" mit Führung durch das Projekt**

Regionalstelle FORUM für gemeinschaftliches Wohnen

Beratungsstelle „Wohnprojektmentoren - Netzwerk Hannover für gemeinschaftliches Wohnen“ im Auftrag der Stadt Hannover

19:00 **Geselliges Abendessen**

FREITAG – 12. OKTOBER: INHALTLICHER PROGRAMMTEIL

08:45 Ankommen

09:00 **Begrüßung und Einstieg**

Vorstand FORUM für gemeinschaftliches Wohnen

Stadt Hannover

Gesamtmoderation: Jens Gerhardt, Koordinationsstelle NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

09:15 **Arbeit des DIFU zu Konzeptverfahren und gemeinschaftlichen Wohnen**

Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik

09:35 **Drei Impulsvorträge zu den Werkstätten**

Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Verkehrswertermittlung

Welche soziale Aspekte bzw. Kriterien gemeinschaftlicher Wohnprojekte können landesordnungskonform in die Verkehrswertermittlung wertmindernd einfließen?

Angela Hansen, Referat Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung, Agentur für Baugemeinschaften (BSW)

Steuern von Gemeinschaftsfunktionen & inhaltliche Ausrichtung der Konzepte in Neubauquartieren

Festlegung grundstückbezogener Schwerpunkte in der Ausschreibung

Natalie Schaller, mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Koordination mehrerer (Wohn-)Projekte und Akteure auf großen Baufeldern

Praktische Umsetzung von gemeinschaftlichen Nutzungen durch konsortiale Ausschreibung oder Ankernutzerprinzip

Matthias Gütschow, Architekt, Projektmanager und Berater von Kommunen zum Tätigkeitsfeld Baugemeinschaften

10:30 **1. Werkstattdurchlauf** (Inhalte und Moderation s.u.)

11:15 **Kaffeepause**

12:00 **2. Werkstattdurchlauf**

- 12:45 **Mittagsimbiss**
- 14:00 **3. Werkstattdurchlauf** (Inhalte und Moderation s.u.)
- 14:45 **Zusammentragen von Kernerkenntnissen**
ca. drei gleichzeitige Gesprächsrunden
- 15:10 **Schlussworte**
Rolf Novy-Huy, Vorstand Stiftung trias gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
- 15:15 **Ende inhaltlicher Programmteil**
- 15:30 **Kleine Besichtigungstour gemeinschaftlicher Wohnprojekte**
(bitte Teilnahme anmelden, begrenzte Anzahl von Sitzplätzen im Bus) 18:30
Ende der Bustour am HBF Hannover

Im Vorgriff auf die Veranstaltung können Sie uns an konzeptverfahren@fgw-ev.de gern Konzeptvergabe – Exposés aus Ihrer Kommune schicken, die Sie anderen Kommunen empfehlen.

Inhalte der Werkstätten

Werkstatt 1: **Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Verkehrswertermittlung**

Die Werkstatt dreht sich um die Frage, wie landesordnungskonform soziale Aspekte gemeinschaftlicher Wohnprojekte in die Verkehrswertermittlung wertmindernd einfließen können. Anlass gibt hierfür u.a. die exorbitante Steigerung der Grundstückspreise in den Wachstumszentren. Die von den Landesverordnungen geforderte Verkehrswertermittlung als Basis für die Veräußerung von kommunalen Liegenschaften bildet diese spekulative Preisentwicklung 1:1 ab, da Kauffälle im Umfeld der Liegenschaft ein entscheidender Einflussfaktor in der Bewertung sind. Schlussendlich entstehen Grundstückspreise, die in Konzeptverfahren für kooperative Wohnprojekte, die bezahlbaren Wohnraum schaffen sollen, nicht mehr aufgerufen werden können.

Nun schränkt aber das Konzeptverfahren die Bebaubarkeit des Grundstückes im Vergleich zu einer Verwertung am freien Markt ein. Allem voran ist die Forderung der Verfahren zu nennen, dass auf den Grundstücken selbstgenutztes Eigentum entstehen soll, was durch die Wohnprojekte mitunter über langjährige Verpflichtungserklärungen zu sichern ist. Legitim sollte es sein, diese Einschränkungen der Grundstücksverwertung als Abschläge in der Verkehrswertermittlung geltend zu machen.

Die Werkstatt sammelt und diskutiert all jene Aspekte, die wertmindernd mit dem Ziel berücksichtigt werden sollten, dass Baugemeinschaften auf Basis eines zumutbaren Grundstückspreises in der Lage,

sozial, ökologisch und wirtschaftlich für die Stadt wertvolle Wohnprojekte zu entwickeln.

Werkstatt 2: **Steuern von Gemeinschaftsfunktionen & inhaltliche Ausrichtung der Konzepte in Neubauquartieren**

Der akute Wohnungsbedarf bringt zunehmend auch die Neuerschließung ganzer Stadtteile mit sich. Dabei stellt sich die Fragen, wie Konzeptverfahren zu einzelnen Baufeldern so gestaltet werden können, dass sich von den Wohnprojekten angebotene Gemeinschaftsfunktionen ggf. sogar im Quartierskontext ergänzen. Auf den Punkt gebracht helfen bspw. drei privat initiierte Fahrradwerkstätten in unmittelbarer Nachbarschaft nicht weiter, wenn dringend ein Quartierscafé gebraucht wird.

Welche Strategien gibt es nun, hier sinnvoll mit Blick auf den Quartierskontext zu steuern? Die Werkstatt diskutiert hierzu Ansätze immer mit dem kritischen Blick, ein Übermaß an Vorgaben an die Wohnprojekte zu vermeiden.

Die Quartiere, in denen Grundstücke von Konzeptverfahren liegen, sind sehr unterschiedlich. Zum Teil ist die Bedarfslage im Umfeld der Grundstücke relativ eindeutig. Bietet sich nicht an, in solchen Fällen die Ausschreibung stärker in den inhaltlichen Anforderungen zu fokussieren? Die Werkstatt thematisiert daher auch ein Baukastensystem, nach dem bspw. ökologische oder soziale Kriterien je nach der spezifischen Bedarfslage im Quartier in die Ausschreibung zu- oder weggeschaltet werden können.

Werkstatt 3: **Koordination mehrerer (Wohn-)Projekte und Akteure auf großen Baufeldern**

In neuen Quartieren werden häufig ganze Baufelder ausgeschrieben auf denen mehrere Projekte verwirklicht werden. Auf diesen Baufeldern bietet sich die Chance, gemeinschaftliche Einrichtungen zu koordinieren und Synergien zu nutzen. In der Regel müssen jedoch auch gemeinsame Tiefgaragen und Gemeinschaftshöfe errichtet werden. Was einfach und sinnvoll klingt, birgt erhebliche Herausforderung in der Projektierung, Finanzierung und im Betrieb. Neben der Koordination der gemeinschaftlichen Einrichtung, sind rechtlichen Regelungen zu treffen und Ausgleich von Lasten und Nutzen zu organisieren. Die größte Herausforderung stellt jedoch die planerische und zeitliche Abhängigkeit voneinander, die nicht unerhebliche Risiken mit sich bringt.

Für die Grundstücksausschreibung gibt es unterschiedliche Ansätze im Umgang mit dieser Problematik, wie die konsortiale Ausschreibung ganzer Baufelder oder das „Ankernutzerprinzip“

Die Werkstatt diskutiert das Für und Wider diese verschiedenen Ansätze und will zu neuen Lösungen kommen, wie man den Kooperationen auf dem Baufeld erleichtert.

Anreise, Veranstaltungsorte, Kontakt

Am Donnerstag (11. Oktober 2018)

Willkommen im Wohnprojekt "Südstadtschule" mit Führung ab 16:30 Uhr- in der Schlägerstraße 36 d, 30171 Hannover (Wohnprojektmentoren Hannover)

Geselliges Abendessen (auf eigene Rechnung) ab 19 Uhr im Restaurant/Hausbrauerei „Meiers Lebenslust“ in der Osterstraße 64, 30159 Hannover.

Am Freitag (12. Oktober 2018) ab 9:00 Uhr

Austausch Vergabeverfahren mit drei Werkstätten in den ver.di-Höfen, Goseriede 10, 30159 Hannover, <https://www.verdihoefe.de/>,

Anreise vom HBF Hannover: mit der Linie 10 Richtung Ahlem bis Haltestelle Steintor (nur eine Station) oder zu Fuß (Kurt-Schumacher-Straße entlang ca. 8 Min. Bustour zu hannoverschen Wohnprojekten (bitte Teilnahme anmelden, begrenzte Anzahl von Sitzplätzen im Bus)

Vor-Ort-Kontakt: Thekla Fomiczenko-Beyer ✉ info@wohnprojektmentoren-hannover.de 📞 [Mobilnummer]

Herzlich möchten wir uns bei den Unterstützer/innen des Workshops bedanken



Stadt Hannover



Gemeinnützige Aktiengesellschaft
Adenauerallee 127, 53113 Bonn
www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume



Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr)

www.stiftung-trias.de

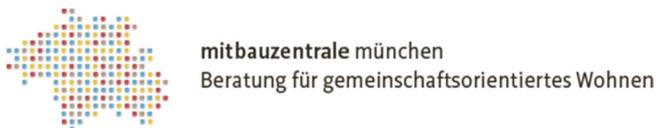
Organisationsteam



Hildesheimer Straße 15, 30169 Hannover
www.fgw-ev.de



Schlägerstr. 36 d, 30171 Hannover
www.wohnprojektmentoren-hannover.de



Schwindstraße 1, 80798 München
www.mitbauzentrale-muenchen.de



Adickesallee 67 / 69, 60322 Frankfurt am Main
www.gemeinschaftliches-wohnen.de



INITIATIVE FÜR KOOPERATIVES
UND BEZAHLBARES WOHNEN

Leibnizstrasse 15, 04105 Leipzig

www.netzwerk-leipziger-freiheit.de

Alle Organisatoren und Unterstützer sind aktiv im



www.netzwerk-immovielien.de