

Dokumentation der Workshopreihe
„Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Praxis“

Praxisworkshop Jänner 2016: “Grund zu Bauen - Baugruppen und ihr Zugang zu Grundstücken in der Stadtentwicklung”

- 1) Ziele
- 2) Zusammenfassung der Impulsvorträge
- 3) Diskussionsrunde

1) Ziele

Die Möglichkeiten der Stadtentwicklung und des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens stehen und fallen mit den Möglichkeiten, an Grundstücke zu gelangen. Eine Vergabe nach Konzepten statt dem besten Preis birgt die Frage, nach welchen Kriterien sich die Qualität eines Projektes in einem solchen Verfahren beurteilen lässt. Welche Rolle spielen dabei wohnungspolitische Kriterien, welche architektonische? Wie lassen sich gruppenbezogene und Prozessqualitäten beurteilen? Welche impulsgebenden und vorbereitenden Maßnahmen können im Vorfeld gesetzt werden? Wie können solche Verfahren fair und mit für alle vertretbarem Aufwand durchgeführt werden? Kurz: Wie soll man den Zugang zu solchen Grundstücken regeln?

Dazu wurden ExpertInnen aus Deutschland und Österreich eingeladen, um über Ihre jeweiligen Erfahrungen zu berichten:

ImpulsgeberInnen:

Angela Hansen, Hamburg, Chefin der Agentur für Baugemeinschaften ([Link](#))

Michael Kunert, Stuttgart, Kontaktstelle Baugemeinschaften ([Link](#))

Uwe Wulfrath, Tübingen, Fachabteilung Projektentwicklung ([Link](#))

Robert Temel, Wien, Architektur- und Stadtforscher

Konzept und Moderation: Ernst Gruber

2) Zusammenfassung der Impulsvorträge

Angela Hansen, Stadt Hamburg

Die Stadt Hamburg hat zur besseren Koordination von Baugruppen (In Hamburg Baugemeinschaften genannt) im Jahr 2003 die Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet.

Die Leistungen umfassen die Registrierung von Baugruppen, Unterstützung bei der Grundstückssuche und die Beratung und Begleitung der Gruppen durch das Umsetzungs-/Bauverfahren. In Hamburg werden seit ca. 30 Jahren Baugruppen gefördert, seit 2003 ist die Agentur für Baugemeinschaften die zentrale Anlaufstelle für Baugruppen in der Stadt. Baugruppen werden in Hamburg als ein Zusammenschluss von mind. 3 Haushalten zur Schaffung von individuellem Wohnraum definiert. Dabei werden 2 Eigentumsformen unterschieden: individuelles Eigentum und genossenschaftliches Eigentum. Letztere Form wird von der Stadt Hamburg forciert entweder durch den Anschluss an bestehende Genossenschaften oder durch Neugründung einer Kleingenossenschaft, jeweils mit eigenen Förderkriterien.

Für die Vergabe von Grundstücken gibt es einen Kriterienkatalog inklusive Leitfaden und unverbindlichen Interessentenbogen für potentielle Baugruppen. Die Kriterien für die Grundstücksvergabe sind gruppenbezogen und objektbezogen mit ergänzenden Auswahlkriterien. Je nach Attraktivität des zu vergebenden Grundstückes gibt es bis zu 10 Bewerber. Der formalisierte Kriterienkatalog bildet die Grundlage der Entscheidung und stellt transparente Verfahren sicher.

Die Grundstücke werden der Agentur vom Liegenschaftsamt der Stadt Hamburg zur Vermarktung disponiert und deren Lage bewertet, z.B. Familienlage, hohe ökologische Standards. Dies erleichtert den werbenden Gruppen den Bewerbungsprozess.

Am wichtigsten ist in diesem Verfahren das inhaltliche Konzept (Bewerbungsbogen) und das Finanzierungskonzept mit Eigenkapitalnachweis. 70% der Haushalte müssen schon Teil der Baugemeinschaft sein. Jede Baugruppe muss darüberhinaus Angaben zum energetischen Standard, einen Vorvertrag mit einem Baubetreuer (Moderation, Beratung) machen und eine Einwilligung zur Durchführung eines Workshopverfahrens abgeben. 2 Architektenbüros müssen teilnehmen, mit einem von diesen muss dann gebaut werden.

Oft wird von Baugruppen auch ein soziales Angebot an das Stadtquartier eingefordert, wie beispielsweise das Miterrichten von Flüchtlingswohnungen, von Wohnungen für Menschen mit Behinderung, oder die Einrichtung von Stadtteilkontoren zur gemeinsamen Nutzung für die Quartiersbewohner. Lebendige Erdgeschoßzonen sind wichtig.

Baugruppen werden in Hamburg durchwegs positiv gesehen, haben sehr gutes Image als Stabilisator von Stadtquartieren, die bunter und belebter werden. In der Erfahrung aus Hamburg unterstützen Baugruppen die soziale Mischung im Quartier (Einkommen, sozialer Status, Alter, Kultur etc.) und helfen bei der Integration.

Michael Kunert, Stuttgart

Stuttgart befasst sich erst seit kurzem mit Baugruppen. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, es fehlt an Flächen und gefördertem Wohnen. Unter dem aktuellen Oberbürgermeister wurde das Ziel von 1800 Wohneinheiten pro Jahr ausgegeben, davon 600 im geförderten und 300 im sozialen Wohnbau. Teil dieses Plans ist auch die Förderung von Baugruppen, die als neues Segment im Wohnbau und als Baustein für qualitative, partizipative Stadtentwicklung gesehen werden. Darüberhinaus sollen Baugruppen einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten.

2011 wurde erstmals ein Grundstück der Stadt zur Ausschreibung für Baugruppen gebracht. Für das Grundstück in hochwertiger Lage gab es 50 Bewerber, denen bereits für das Vergabeverfahren ein hoher Aufwand wegen des geforderten Detaillierungsgrades abverlangt wurde. Der Grundstückspreis war nicht festgelegt, sodass es schwierig war, Gebotspreis gegen Nutzungskonzept abzuwägen.

Das Verfahren wurde evaluiert und angepasst. Eckpunkte sind: eine klare Struktur mit präzisen Kriterien und klaren Ausschlussgründen. Ein mehrstufiges Verfahren wird angestrebt. Sowohl bauliche als auch gruppenbezogene Qualitäten müssen in der Ausschreibung aktiv eingefordert werden.

2012 gab es auf diesen Erfahrungen aufbauend den Grundsatzbeschluss zur Einrichtung der Kontaktstelle für Baugemeinschaften und der Abwicklung in einem Konzeptverfahren. Die Aufgaben dieser Stelle sind die Konditionierung der Standorte, die Begleitung der Verfahren und die Vergabe der Grundstücke. Die Kontaktstelle ist zentraler Ansprechpartner, organisiert Veranstaltungen und veröffentlicht fachbezogene Publikationen.

Städtische Grundstücke werden nunmehr öffentlich zum Fixpreis in einem mehrstufigen Vergabeverfahren ausgeschrieben. Die Vergabeziele werden standortspezifisch verfasst und berufen sich auf städtebauliche Vorgaben und das jeweilige Quartiersprogramm. Im Konzeptwettbewerb werden die gruppen- (40% Gewicht in der Vergabe) und objektspezifischen (60% Gewicht in der Vergabe) Kriterien überprüft und bewertet. Der Aufwand für die Bewerber steigt mit jeder Stufe im Auswahlverfahren. Der Begriff Baugruppen wird relativ weit gefasst, von privaten selbst initiierten Baugruppen bis zu projektentwicklergestützten Baugruppen.

Vor dem Kaufvertrag muss die Baugruppe möglichst vollzählig konstituiert, die Finanzierung geklärt, Förderbescheide eingeholt sein und ein Eigenkapital in Höhe des Grundstückspreises nachgewiesen werden.

Uwe Wulfrath, Tübingen

Tübingen ist eine mittelgroße Stadt mit einem hohen Anteil an Studierenden und einer stabilen Mittelschicht mit geringen sozialen Extremen. Es gibt wenig Mietwohnungen und keine Genossenschaften für den Mietwohnungsbau.

Baugruppen entstanden in der Stadt in den 1990er Jahren, als durch den Abzug der französischen Armee große Liegenschaften zur Entwicklung frei wurden. Die Entwicklung dieser Viertel wurde vom Altstadtsanierungsamt maßgeblich beeinflusst mit dem Ziel, die „Altstadt in die neuen Stadtviertel zu exportieren“. Als wichtig wird eine Nutzungsmischung eingestuft um eine urbane Atmosphäre zu schaffen, die Alltagsorganisation zu vereinfachen und durch die Mischung die Wirtschaft zu fördern.

Baugruppen werden in Tübingen als Instrument der Stadtentwicklung gesehen, beispielsweise wurde in einem der neuen Viertel nur an solche Entwickler Grundstücke verkauft, die in der Erdgeschoßzone Räume an Wirtschaftsbetriebe vermieten. Da gewöhnliche Bauträger wenig Interesse daran zeigten, wurde mehrheitlich an Baugruppen verkauft. Baugruppen erwiesen sich bei diesem Kriterium als sehr flexibel und einfallsreich, da sie die entsprechenden Räume an Interessenten aus ihrem Freundeskreis vermitteln konnten. Alle dürfen sich auf städtische Grundstücke bewerben und unterliegen demselben Verfahren, also auch Bauträger, die aber noch nie gewonnen haben.

Tübingen setzt bei der Vergabe von allen stadteigenen Grundstücken auf Kaufverträge als primäres Regelinstrument, da sich Regelungen zur Nutzung so viel leichter durchsetzen lassen als mit dem Flächenwidmungsplan.

Der Ablauf des Vergabeprozesses für ein städtisches Grundstück startet mit einer Infoveranstaltung, in der das Konzept einer Baugruppe vorgestellt wird und anschließend Interessensbekundungen eingeholt werden. So lässt sich auch relativ einfach eine Kerngruppe finden. Bei einer Stadthausbörse kann die Kerngruppe um weitere Mitglieder werben um anschließend ein einfaches Nutzungskonzept zur Bewerbung abzugeben. Das Nutzungskonzept ist in Tübingen wichtiger als die Architekturqualität. In Gruppengesprächen mit den Mitgliedern einer Baugruppe wird versucht, die Gruppe individuell kennenzulernen, bevor von der Vergabekommission Grundstücksoptionen vergeben werden. Es gilt der Festpreis zu Marktwert, rein das Nutzungskonzept entscheidet über die Vergabe. Der Mehrwert des Projekts für das Quartier muss klar ersichtlich sein.

Danach wird ein Parzellierungsvorschlag präsentiert und Präferenzen können abgegeben werden. Falls Überschneidungen bestehen, kann eine zweite Präferenz geäußert werden, andernfalls scheidet die Baugruppe aus.

Der offene Zugang zur Grundstücksvergabe führt laufend zu kreativen, qualitativ hochwertigen Projekten. Zu strenge Kriterien schließen potentielle Bewerber jedoch aus.

Wichtige Kriterien im Bewertungsprozedere der Baugruppenkonzepte sind:

- soziale Aspekte: wer soll davon profitieren?
- Vielfalt: Gewerbe, Freiberufler, kulturelle Nutzungen, Quartiersräume etc.
- Nutzungsmischung
- Voranbringen von bezahlbarem Wohnbau

Diese Art des Verfahrens ist eine starke kommunalpolitische Steuerschraube, da die Gemeinderäte im Auswahlprozess intensiv beteiligt sind. Die Unterlagen der Projekte werden an alle Jurymitglieder verteilt und in einem Diskussionsprozess besprochen statt mittels Punktevergabe bewertet. Wichtig ist das Vertrauen in den korrekten Ablauf des Prozesses. Protokolle der Sitzungen werden veröffentlicht und nur das gewinnende Projekt wird kurz beschrieben.

Die Grundstücksoption für die Baugruppe besteht für 6 Monate, was Zeit für das Finalisieren des Konzepts, die Sicherstellung der Finanzierung und des Bauantrags gibt.

In Tübingen ist man mit dem Ergebnis dieser Verfahren sehr zufrieden, es entsteht durchwegs hohe Qualität, die Gemeinde hat starken Einfluss auf das Ergebnis und doch sind alle Projekte wirtschaftlich erfolgreich. Mit den Gewinnen aus dem Grundstücksverkauf zu Marktpreisen können andere defizitäre Projekte unterstützt werden.

Robert Temel, Wien

Im Wiener Sonnwendviertel wurden in einem Verfahren erstmals 2 Arten von Grundstücken vergeben: für Baugruppen und für Quartiershäuser (nutzungsgemischte Häuser). Dabei hat man sich an Deutschland orientiert.

Qualitätssicherung war das Ziel dieser Verfahren: Nutzungsmischung, Mobilitäts-konzepte, Freiraumkonzepte, Erdgeschoßzonen und Sammelgaragen waren hierbei besonders wichtig um ein vielfältiges, kleinteiliges Stadtviertel zu erreichen. Der Anteil an freifinanziertem Wohnbau überwiegt, jedoch können Baugruppen mit Wohnbauförderung bauen und so einen subventionierten Kaufpreis bekommen.

Für Baugruppen gab es ein 2-stufiges Verfahren: dem wettbewerblichem Verfahren folgte ein weiteres zur Qualitätssicherung. Beide Stufen dauerten jeweils etwa 6 Monate, erst dann wurde von der Bewertungskommission eine Empfehlung ausgesprochen.

Bewerber im Verfahren mussten sich zu einem Vadium von 5% des Kaufpreises verpflichten und zur Umsetzung eines Freiraum- und Mobilitätskonzepts.

Die zugrunde liegenden Kriterien, nämlich Qualität des Nutzungskonzepts, Mobilitäts- und Freiraumkonzept, Erdgeschoßnutzung, Prozessqualität und Architekturqualität, wurden qualitativ verglichen, um so zu einer Vergabeentscheidung zu kommen.

Anforderungen an die werbenden Gruppen waren ein allgemeines Gruppen- und Architekturkonzept, ein objektbezogenes Motivationsschreiben, Projektdaten, eine Mitgliederliste sowie ein Nutzungskonzept für die Erdgeschoßzone.

Die daraus resultierenden Projekte sind innovativ und herausragend, besonders im Hinblick auf die Erdgeschoßnutzungen. Gleichzeitig war der Aufwand auf Grund der Detaillierung der Konzepte für Bewerber hoch, obwohl dieser Grad an Detail eigentlich nicht verlangt wurde. Durch die unterschiedlichen Zeitabläufe konnten Synergien in der Erdgeschoßnutzung zwischen den einzelnen Projekten nur schlecht genutzt werden.

3) Diskussion

Wie wird in Tübingen gewährleistet, dass sich kein Bauträger bewirbt?

Uwe Wulfrath: Ein Beispiel: ein Bauwerber hatte sich mit einem Studentenwohnheim-Projekt beworben mit Profitabsicht. Der/Die höchstbietende StudentIn sollte die Wohnung bekommen. Dieses Projekt fiel bei der Konzeptprüfung durch, weil es keinen Nutzen fürs Quartier hatte.

Wird in Stuttgart mehr Freiheit im Verfahren gewünscht?

Michael Kunert: Die Stadt Stuttgart nähert sich Schritt für Schritt einem offeneren Verfahren an, es fehlt noch an Erfahrung und Routine. Die Kriterien müssen angepasst werden und dürfen nicht zu streng sein, damit der Prozess nicht abschreckend wirkt und sich eine Baugruppen-Szene entwickeln kann.

Sind Baugruppen schon Mainstream?

Angela Hansen: Baugruppen sind immer noch ein kleiner Teil im Hamburger Wohnbau und wollen eher in begehrte Lagen gehen. Die Grundstücke gibt es jedoch eher in unbegehrten Lagen. Die Konkurrenz ist groß, aber die Agentur kann derzeit nicht mehr leisten

Müssen die Verfahren in Wien freier gestaltet werden?

Robert Temel: Die Verfahren könnten noch eine Spur freier sein. In Aspern waren sie freier als im Sonnwendviertel. Wichtig ist das Reduzieren des Aufwandes für die werbenden Baugruppen, besonders durch das Rückfahren bei den Ansprüchen an den architektonischen Reifegrad. Bauträger könnten im Zusammenspiel mit Architekten eine größere Rolle haben.

Warum erwartet man in Wien in der ersten Wettbewerbsstufe schon so einen hohen architektonischen Reifegrad des Projekts, besonders im Vergleich mit frei finanziertem Wohnbau?

Robert Temel: Architektur war nur eines der Kriterien, die Anzahl der Wohnungen, die Erschließung, die Gestaltung der Innenhöfe und der Außenraumbezug wurde auch beachtet. Der hohe Detaillierungsgrad der Bewerbungen wurde allerdings nicht erwartet, man lernt aber daraus. Wegen der niedrigen Grundstückspreise hatte man aber generell höhere Ansprüche an die Architektur.

Uwe Wulfrath: Man will immer robusten Städtebau fördern, nicht so gute Architektur darf im Gesamtbild nicht so ins Gewicht fallen. Das Kriterium Architektur hängt also vom städtebaulichen Rahmen ab.

Gibt es Einflussnahme in der Jury durch den fachlichen Hintergrund der Jurymitglieder?

Uwe Wulfrath: Mitgliedern im Auswahlgremium wird anfangs vermittelt, welche Kriterien im Auswahlprozess wichtig sind.

Gibt es auch Soziologen in den Auswahlgremien?

Angela Hansen: Die gibt es. Baubetreuer haben oft einen soziologischen Background. Im Bewerbungsgespräch ist der Baubetreuer auch anwesend, wo man viel über die Baugruppe herausfindet und das Ergebnis basierend auf dem Konzeptpapier noch verändern kann.

Wird nach Fertigstellung des Gewinnerprojekts noch einmal nachgeprüft, ob das Projekt tatsächlich so umgesetzt wurde, wie angekündigt?

Bei speziellen Projekten werden Extras im Kaufvertrag festgesetzt.

Uwe Wulfrath: Für die Gruppengespräche wird viel Zeit reserviert, die Jurymitglieder kommen aus verschiedensten baufernen Branchen und gesunder Menschenverstand entscheidet, nicht reine Wissenschaft. Erfahrung und Vertrauen spielen dabei tragende Rollen, man will die Unterlegenen ja nicht verprellen. Die Baugruppenbetreuer beispielsweise haben großes Interesse an der Projekt-verwirklichung, aber so eine Baugruppenkultur mag nicht überall funktionieren.

Wohin entwickelt sich das Thema der Baugruppen in Wien?

Robert Temel: Baugruppen werden weiterhin in Stadterweiterungsgebieten eingesetzt werden, da es dazu ein politisches Commitment von SPÖ und Grünen gibt. Prozesse müssen noch optimaler gestaltet werden, und günstige Grundstücke für Baugruppen sind schwierig zu finden.

Warum gibt es in Tübingen keine Festpreise?

Uwe Wulfrath: Tübingen subventioniert die Preise nicht, sondern lässt diese gutachterlich ermitteln. Man will auch nicht künstlich die Preise in die Höhe treiben lassen durch Bauwerber, Tübingen soll leistbar bleiben.

Angela Hansen: In Hamburg wird der Preis mittels Wertgutachten ermittelt, deswegen ist die Preisdifferenz zum gewöhnlichen Konzeptverfahren gering und es gibt keinen Verlust für die Stadt. Baugruppen müssen nicht extra subventioniert werden, die Gruppe steht im Vordergrund für die Agentur.

Michael Kunert: Durch eine Subvention wie in Stuttgart werden allerdings andere Qualitäten erkaufte.

Welche Institutionen könnten sich in Wien um Baugruppenbelange kümmern, zB. der Liegenschaftsfonds oder der Wohnfonds?

Robert Temel: Der Wohnfonds Wien will selber Grundstücke bekommen und ist deswegen weniger passend für Baugruppenbelange.

In Wien sind Baugruppenverfahren nicht formalisiert. Welche Vor- und Nachteile sehen Sie dabei?

Michael Kunert: Es braucht formelle Verfahren, deren Fehlen ist ein Nachteil. Es braucht Agenturen, die sich um dieses Thema kümmern und Struktur bieten. In Stuttgart jedenfalls hat die Qualität die Rendite ausgestochen, deswegen auch der Grundsatzbeschluss zur Baugruppenförderung.

Uwe Wulfrath: Berlin hatte Baugruppenprojekte auch ohne eigene Anlaufstelle vor einigen Jahren, und die Qualität ist nicht besser als bei herkömmlichen Bauträgern. Die Stadt kann aber mit einer Agentur für Kontinuität und Qualität sorgen.

Gibt es Baugruppenprojekte in Bestandsobjekten?

Angela Hansen: Solche Projekte werden immer weniger, da der Markt dafür schon abgegrast ist. Meistens werden Baugruppen wie Neubauförderung behandelt. Erbbaurecht gäbe es in Hamburg, wird aber kaum genutzt, da die Stadt darauf zu hohe Zinsen einnimmt. Das sollte aber geändert werden.

Welche Erfahrungen können an Wien weitergegeben werden?

Angela Hansen: Hamburg hat wenig Neubauflächen, eher viele kleine Konversionsflächen. Bei kleinen Baulücken muss man keine Parzellierung vornehmen, und jede Baugruppe

konnte sich wiederfinden. Im Neubaugebiet ist das aufwändiger, da muss erst ein Blockmanager gefunden werden. Organisatorisch ist eine Konzentration von Baugruppen im Block einfacher.

Uwe Wulfrath: Eine Verteilung der Baugruppen über das Stadtviertel wurde angestrebt, damit sich Innovation besser verteilt. Es gibt eine Grundlagenvereinbarung für die Nutzung der Parzellen, die den Bauträgern und den Baugruppen spezifische Leistungen zuschreibt.

Robert Temel: Eine kleinteilige Parzellierung ist einfacher zu managen als bei großen Parzellierungen.

Michael Kunert: Die Parzellierung wird standortbezogen entschieden, es gibt keine spezielle Präferenz.

Dokumentation und Zusammenstellung: Lukas Franta