

Mona Gennies

Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung



Mona Gennies

**Konzeptverfahren als Instrument einer
gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung**

ISR Impulse Online

Hrsg.: Technische Universität Berlin, Fakultät VI: Planen, Bauen, Umwelt
Institut für Stadt- und Regionalplanung

Mona Gennies

**Konzeptverfahren als Instrument einer
gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Die Beiträge dieser Schriftenreihe dienen der Publikation von Arbeiten im Internet, die aktuelle wissenschaftlich oder planungsbezogen relevante Themen aufgreifen und sich mit unterschiedlichen Positionen im Bereich der Stadt- und Regionalplanung, Stadtgeschichte und Stadtentwicklung, des Wohnungswesens und des Planungs- und Baurechts auseinandersetzen. In dieser Reihe finden Sie u. a. Abschlussarbeiten, Tagungs- und Veranstaltungsdokumentationen oder Forschungsberichte.

Vorgänger der Schriftenreihe ISR Impulse Online ist die ISR Graue Reihe.

Universitätsverlag der TU Berlin, 2021

<http://verlag.tu-berlin.de>

Fasanenstr. 88, 10623 Berlin
Tel.: +49 (0)30 314 76131 / Fax: -76133
E-Mail: publikationen@ub.tu-berlin.de

Teilw. zugl.: Berlin, Techn. Univ., Masterarbeit, 2019
Erstbetreuerin: Prof. Dr.-Ing. Angela Million
Zweitbetreuer: Dipl.-Ing. Christian Kloos

Diese Veröffentlichung – ausgenommen Zitate und alle Abbildungen Dritter – ist unter der CC-Lizenz CC BY lizenziert.
Lizenzvertrag: Creative Commons International 4.0
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Layout & Satz

Mona Gennies

Titelbild

„Mehr Boden für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung“, Thomas Puschmann, 10.11.2017

ISSN 2199-8728 (online)

ISBN 978-3-7983-3174-7 (online)

Online veröffentlicht auf dem institutionellen Repositorium der Technischen Universität Berlin:
DOI 10.14279/depositonce-10398
<http://dx.doi.org/10.14279/depositonce-10398>

Danksagung

Vielen Dank an meine beiden Betreuenden Prof. Dr.-Ing. Angela Million und Dipl.-Ing. Christian Kloss für ihre wertvollen Hinweise und ihre Unterstützung bei der Publikation dieser Forschungsarbeit. Ich bedanke mich auch für die große Kooperationsbereitschaft der untersuchten Städte und Landkreise, ohne deren Datengrundlage die Ergebnisse dieser Arbeit weniger wertvoll wären. Außerdem bin ich sehr dankbar für den wachen Blick von Lilo Gennies und Anton Wohldorf beim Lesen dieser Arbeit und die grafische Unterstützung von Johannes Hanisch kurz vor der Abgabe. Die Gespräche mit Caroline Rosenthal zur Struktur und den Ergebnissen der Arbeit sowie ihre und Naomi Martins Übersetzungshilfe haben zu deren Gelingen beigetragen.

Kurzfassung

Für wen entwickeln Stadtplaner*innen die Stadt? Fürs Gemeinwohl! – fordern immer mehr Akteure. Die Stadtentwicklung soll einen Mehrwert für möglichst die gesamte Bevölkerung schaffen und nicht nur für einzelne Gruppen oder Unternehmen. Als ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Liegenschaftspolitik gilt das Konzeptverfahren, also die Veräußerung von Grundstücken nicht über den höchsten Preis, sondern entsprechend der Qualität der Idee für die Bebauung und Nutzung. In den dazugehörigen Ausschreibungen halten die Städte Kann- und Muss-Kriterien fest, die die Bewerbenden erfüllen sollten. Diese Arbeit untersucht die Gemeinwohlorientierung dieser Ausschreibungen anhand eines zu diesem Zweck erarbeiteten Kriterienkataloges. Dieser setzt sich aus Kriterien ausgewählter bestehender Gemeinwohlbewertungen zusammen: das Baugesetzbuch, die Stadtreue, die Wohngemeinnützigkeit, die Gemeinwohloökonomie, die Wohlforschung und die Gemeinnützigkeitskriterien der Abgabenordnung. Diese Ansätze haben viele Überschneidungen. Soziale Kriterien, Ökologische Nachhaltigkeit und Mitwirkungsmöglichkeiten bilden danach den Kern von „Gemeinwohl“. Diese Themenfelder werden durch sechs weitere inhaltliche Schwerpunkte ergänzt und geben damit einen Überblick, wie das Gemeinwohl heute definiert wird. Die untersuchten Konzeptausschreibungen von 28 verschiedenen Städten und Gemeinden enthalten viele dieser Kriterien und sind damit gemeinwohlorientiert. Mitwirkung und Bildungs- und Gesundheitsaspekte haben in den Ausschreibungen noch wenig Gewicht und sind seltener Teil der Ausschreibungen. Hier können Konzeptverfahren nachgebessert werden. Konzeptausschreibungen bieten Kommunen die Möglichkeit, Ziele für die Bebauung festzusetzen, die sich an den lokalen Bedürfnissen und allgemeinen Gemeinwohlkriterien orientieren – damit sind sie ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Sie unterscheiden sich aber in Bezug auf die angewendeten Kriterien von Verfahren zu Verfahren, weshalb eine Konzeptausschreibung keine Garantie für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung bietet.

Abstract

Who should profit from urban planning? An increasing number of stakeholders currently demand that planning policy leads to added value for the entire urban society and not just for individual groups or companies: Designing for the common good! One instrument of public real estate policy that negotiates the common good could be a conceptual allocation of public property (*Konzeptverfahren*). This instrument allows cities to allocate their land based on the quality of the idea for development and use instead of price-based bidding. In public invitations to tender, municipalities define a set of criteria that applicants can or must meet. The aim of this publication is to evaluate the orientation of such tenders towards the common good using a list of criteria compiled from the following existing assessments: The Federal Building Code (*Baugesetzbuch*); the city yield (*Stadtrendite*); a proposed federal policy to support not-for-profit housing companies (*(Neue) Wohngemeinnützigkeit*); the Common Good Balance Sheet (*Gemeinwohlökonomie*); the Better-Life-Index (*Wohlstandsforschung*); and the common good criteria as defined in the federal tax code (*Gemeinnützigkeitskriterien nach Abgabenordnung*). Although there may be some variations in definitions of common good, at the core of all these assessments are social criteria, ecological sustainability, and opportunities for participation. Beside these dominant categories, the assessments are supplemented by less common criteria which are grouped into six additional categories, giving an overview of how the common good is currently defined. This thesis examines 28 invitations to tender based on the conceptual allocation of public property (*Konzeptausschreibungen*). Of these 28 invitations, each from a different German city, it was found that all contained, to some extent, the criteria for forming common good. As such, these tenders can be considered as supporting the common good. This thesis finds, however, that the categories participation, education and health should resonate more strongly in future tenders. The instrument (*Konzeptverfahren*) still offers municipalities the opportunity to set development goals that are based on local needs and public interest criteria. But, as the comparison shows, there are significant differences between tendering procedures, both in selection criteria as well as in other aspects. Therefore, it should not be concluded that tendering based on the conceptual allocation of public property guarantees public interest-oriented urban development.

Abkürzungsverzeichnis

AO	Abgabenordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGW	Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen
BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH
BV	Bayerische Verfassung
DASL	Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
EG	Erdgeschoss
EneV	Energieeinsparverordnung
GG	Grundgesetz
HDI	Human Development Index
Ifo	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin
IzR	Informationen zur Raumentwicklung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Nat.-Sch.	Naturschutz
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (<i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i>)
ProjektEG	Projektentwicklungsgesellschaft
RPW 2013	Richtlinie für Planungswettbewerbe
SRL	Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung SRL e. V.
TransZent	Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit
UWS	Umweltschutz
VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
Vhw	Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
WEG	Wohneigentumsgemeinschaft
WohnungsbauG	Wohnungsbaugesellschaft
WZB	Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung

Inhaltsverzeichnis

Danksagung	
Kurzfassung	
Abstract	
Abkürzungsverzeichnis	
1. Einleitung	13
1.1 Hintergrund und Relevanz der Arbeit	15
1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit	17
1.3 Methodik	18
1.4 Forschungsstand	22
1.5 Gemeinwohl, das – eine Begriffsdefinition	24
2. Kriterienkatalog Gemeinwohl	31
2.1 Wohl der Allgemeinheit im Baugesetzbuch	36
2.2 Kriterien der Stadttrendite	41
2.3 Prinzipien der Wohngemeinnützigkeit	45
2.4 Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung	48
2.5 Gemeinwohlmatrix der Gemeinwohlökonomie	53
2.6 Wohlstandsindikatoren des Better-Life-Index	55
2.7 Kriterienkatalog – Auf einen Blick	59
3. Konzeptverfahren	63
Exkurs: Erbbaurecht	70
4. Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung – Untersuchung und Ergebnisse	71
4.1 Anpassungen des Kriterienkatalogs	84
4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen	86
4.2.1 Soziales	87
4.2.2 Ökologische Nachhaltigkeit	89
4.2.3 Mitwirkung	90
4.2.4 Ökonomie	92
4.2.5 Gesundheit	93
4.2.6 Bildung	93
4.2.7 Kultur	94
4.2.8 Technische Infrastruktur	94
4.2.9 Sicherheit	95
4.3 Strategien bei der Anwendung der verschiedenen Kriterientypen	96
4.4 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen	97
5. Reflexion, Erkenntnisse, Ausblick	99
5.1 Methodenreflexion	101
5.2 Die Gemeinwohlorientierung von Konzeptverfahren – Ein Fazit	103
5.3 Ausblick – Potentiale für die Praxis und Wissenschaft	105
Literaturverzeichnis	
Verzeichnis der untersuchten Konzeptausschreibungen	
Abbildungsverzeichnis	
Anhang	
A–G Untersuchung Meta-Kriterien und Indikatoren	I

1. Einleitung

1.1 Hintergrund und Relevanz der Arbeit

Für wen entwickeln Stadtplaner*innen¹ eigentlich die Stadt? Fürs Gemeinwohl! – Was lange als Grundsatz stadtplanerischen Handelns galt und so beispielsweise auch als Zielstellung ohne nähere Definition im berufsethischen Kodex des European Council of Spatial Planners, den 25 Berufsverbände aus verschiedenen europäischen Ländern² unterzeichnet haben, festgehalten ist (European Council of Spatial Planners 2017: 23), scheint nicht mehr immer gegeben. Zumindest gibt es eine zunehmende Diskussion darüber, was gemeinwohlorientiertes Planen bedeutet, in welchem Verhältnis es zu privaten Interessen in einer Stadt steht und ob sich Stadtplaner*innen noch darüber bewusst sind, für wen sie eigentlich planen (vgl. u. a.: IzR 5/2018; Planerin 4/2018).

Viele Menschen in Deutschland sehen ihr Lebensumfeld durch steigende Mieten bedroht und fürchten, verdrängt zu werden (vgl. z. B.: Caritas 2018). Die Bau-, und Bodenpreise, die die Mieten beeinflussen, steigen in den Städten weiter. Das ist neben einer fortschreitenden Urbanisierung der Weltbevölkerung mit steigenden Bevölkerungszahlen, mangelnden Flächenreserven und einem Anstieg des Wohnflächenbedarfs auch auf, durch niedrige Zinsen begünstigte, Spekulationen mit Boden und Immobilien zurückzuführen (vgl.: Bunzel 2018; Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz 2017: 6–7). Zudem haben viele den Eindruck, dass ökologische Ziele hinter Privatinteressen zurückstehen. Das zeigt in aller Deutlichkeit die „fridays for future-Bewegung“, bei der junge Menschen für mehr Klimaschutz auf die Straße, statt in die Schule gehen (vgl.: Bergmeier o. J.). Fehlender Umweltschutz und die Mietentwicklung in den Städten sind nur zwei Beispiele für Probleme, bei denen sich Teile der Zivilgesellschaft nicht angemessen vertreten fühlen und der Eindruck einer ungerechten Behandlung und einer nicht an den Interessen aller Menschen gleichermaßen orientierten Politik entsteht.

Das so wahrgenommene gestörte Verhältnis zwischen privaten eigennützigen und den Interessen einer breiteren Gesellschaftsschicht und der Wunsch nach einem Umbruch hin zu mehr Gerechtigkeit sind eine typische Ausgangslage für eine aufkommende Debatte um das Gemeinwohl (vgl.: Moss/Gudermann 2009: 12; Münkler/Bluhm 2015: 21). Viele Menschen sorgen sich darum, dass dem Gemeinwohl in Deutschland zu wenig Beachtung geschenkt wird (vgl.: Center for Leadership and Values in Society 2019).

Neben der Politik steht auch die Stadtplanung vor der Herausforderung, mit diesem Thema umzugehen. Denn die Fragen des Gemeinwohls, zu denen sowohl die Sorge um bezahlbare

¹ Der Begriff Stadtplaner*in wird in dieser Arbeit nicht synonym zu der geschützten Berufsbezeichnung, die die Zugehörigkeit zur Architektenkammer des jeweiligen Bundeslandes voraussetzt, verwendet. Vielmehr umfasst der Begriff hier alle Menschen, die sich in ihrem beruflichen Kontext mit der Entwicklung von Stadt beschäftigen. In Bezug auf die Anwendung von Konzeptverfahren handelt es sich dabei in der Regel um Mitarbeiter*innen der städtischen Verwaltungen, die eine Ausbildung im Bereich Stadt- und Regionalplanung, Raumplanung, Städtebau, Urban Design, Geographie, Architektur o. ä. abgeschlossen haben. In Einzelfällen übertragen die Kommunen die Verfahren auch an Stadtplanungsbüros in denen ebensolche Personen arbeiten, die nur zum Teil die geschützte Berufsbezeichnung Stadtplaner bzw. Stadtplanerin tragen. Der Begriff umfasst nicht die zivilgesellschaftlich und stadtpolitisch Aktiven, die sich ebenfalls intensiv mit Stadtentwicklung und insbesondere der Anwendung von Konzeptverfahren auseinandersetzen, die aber meist ehrenamtlich tätig sind und in vorliegender Arbeit gesondert benannt werden.

² Mitglied aus Deutschland ist die Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)

Mieten, als auch um den Klimaschutz gehören, haben direkt mit den Handlungsfeldern von Stadtplaner*innen zu tun.

Immer mehr Stadtplaner*innen fordern daher eine erneute und aktive Besinnung auf das Ziel der Gemeinwohlorientierung (vgl.: u. a. Lüscher im Interview In: Pesch und Zlonicky 2017: 55) und sehen sich hierbei mit ihrem Fachwissen zur Gestaltung der Städte als Lebensumfeld der Menschen in besonderem Maße in der Verantwortung. Die Stadtplanung soll einen Mehrwert für möglichst die gesamte Stadtbevölkerung schaffen und nicht nur für einzelne Gruppen oder Unternehmen (vgl.: Farwick 2016: 17). Diese Forderung nehmen Viele ernst: Der Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg richtet eine Stelle ein, die sich nur mit gemeinwohlorientierter Immobilienentwicklung befasst (vgl.: coop.disco 2018), beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) starteten 2017 zwei Forschungsprojekte eines zu „Gemeinwohlorientierte[n] Initiativen in der Quartiersentwicklung“ (BBSR o. J. b) und eines zum Thema „Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik“ (BBSR o. J. c). Darüber hinaus gründete sich 2018 mit dem Netzwerk Immovielen ein Verein, dessen interdisziplinäre Mitglieder sich explizit für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen (vgl. Netzwerk Immovielen e. V.).

Die Betrachtung der inhaltlichen Ausrichtung dieser Projekte lässt erahnen, dass die Forderungen nach einer zunehmenden Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung besonders auf die Immobilien- und Liegenschaftspolitik ausgerichtet sind.³

Kommunen nennen in einer Befragung zur aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik, neben einer stärkeren kommunalen Bodenbevorratung und bodenpolitischen Maßnahmen, Vergabestrategien als Hauptelement ebendieser (vgl.: Wittmann 2019: 13). Knapper Boden und der Verkauf vieler kommunaler Flächen in den vergangenen Jahren führen zu der Frage, welche Vergabepaxis die Kommunen für die wenigen verbliebenen Flächen nutzen werden (vgl.: Weißmüller 2018: 17). Sollen sie sie höchstbietend vergeben, oder kann es anders besser gelingen, einen Mehrwert für die ganze Stadt und all deren Bewohner*innen zu generieren? Als ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Vergabestrategie gilt das Konzeptverfahren, also die Veräußerung von Grundstücken nicht über den höchsten Preis, sondern entsprechend qualitativer Kriterien für die Bebauung und Nutzung (vgl.: coop.disco 2018b: 9; Burgdorff 2016: 18). Konzeptverfahren haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen und finden zunehmend Anwendung. Bei einem bundesweiten kommunalen Austausch zum Thema gaben 2017 elf von 14 befragten Städten an, das Verfahren erst seit 2010 einzusetzen (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a).⁴ Als Ziele der durchgeführten Konzeptverfahren nannten sie insbesondere einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft und eine Belebung und Vielfalt eines Quartiers. Weitere Ziele sind: Die Steigerung der Attraktivität und die Stabilisierung der Nachbarschaft, das Schaffen bezahlbaren Wohnraums, ein Beitrag zu einer sozialen Mischung und die Errichtung von bedarfsgerechtem Wohnraum, die Einbindung benachteiligter Bevölkerungsgruppen und die Sozialverträglichkeit der Häuser und ihrer Nutzer*innen (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a). Auf den ersten Blick scheinen diese Ziele auch dem Gemeinwohl zu dienen. Die Verfahren können aber ganz unterschiedlich ausgestaltet sein, ein unterschiedliches Maß an Entscheidungsfreiheit und unterschiedliche räumliche Ansprüche zugrunde legen. Unklar hier und in der stadtplanerischen Diskussion generell bleibt, was genau das Gemeinwohl ist.

Die Frage nach der Definition von „Gemeinwohl“ beschäftigt verschiedene andere wissenschaftliche Disziplinen schon lange. Seit der Antike versuchen sich beispielsweise Philosoph*innen und Politikwissenschaftler*innen, wie Aristoteles, Thomas von Aquin oder Adam Smith an Definitionen. Viele Expert*innen sind sich einig, dass der Begriff nur schwer zu fas-

³ *Einen guten Überblick über die Debatte um mehr Gemeinwohl in der Liegenschaftspolitik geben die Bodenpolitische Agenda des Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw) und des Deutschen Institut für Urbanistik (difu) (Bunzel et al. 2017) und das Debattenpapier der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) „Den Boden der europäischen Stadt (DASL 2019) sowie die 231 Ausgabe der Arch+ zum Thema „The Property Issue – Von der Bodenfrage und neuen Gemeingütern“ und die Stadtbauwelt 6.2018 „Die Bodenfrage“.*

⁴ *Nach der Erhebung der vorliegenden Arbeit wenden im Jahr 2019 bundesweit ca. 60 Städte und Gemeinden Konzeptverfahren an.*

1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit

sen und in einen Rahmen zu zwingen ist. Er bedarf einer gesellschaftlichen Aushandlung (vgl. u. a.: Burgdorff 2016: 16; Felber 2018: 35). Aber es gibt auch Ansätze, das große Wort mit konkreten Inhalten zu füllen und messbar zu machen. Besonders die Gemeinwohlökonomie und die Wohlforschung prägen diese Versuche. Das deutsche Steuerrecht formuliert mit den Gemeinnützigkeitskriterien der Abgabenordnung (AO) eine handfeste Aufzählung an Tätigkeitsfeldern, die so gemeinwohlorientiert sind, dass sie eine Steuererleichterung für Organisationen rechtfertigen. In Bezug auf die Städte erarbeitete insbesondere die Stadtökonomie Ansätze zur Messbarkeit von Gemeinwohl. Hierzu zählt die so genannte Stadttrendite, die Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen bewertet, die die Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohnenden in den Quartieren und in der Stadt verbessern (vgl.: Aehnelt/Winkler-Kühlken 2017: 31). Auch aus der Diskussion um eine (neue) Wohngemeinnützigkeit, also die Steuererleichterung für Wohnungsunternehmen, die ausschließlich sozialen Wohnraum schaffen, lassen sich Rückschlüsse auf Gemeinwohlkriterien ziehen. Für die Aufstellung von Bauleitplänen bietet das Baugesetzbuch eine Aufzählung von Belangen, die „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ sollen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit

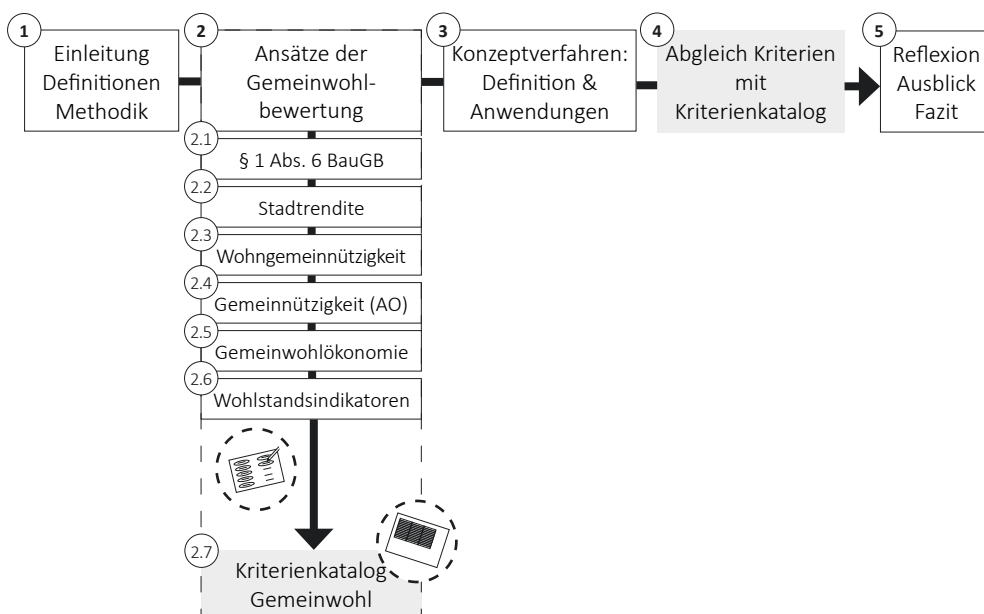


Abb. 1: Aufbau der Arbeit
(Hauptteile der Untersuchung in grau)
Eigene Darstellung

Diese genannten Gemeinwohldefinitionen werden in der vorliegenden Arbeit in Hinblick auf die ihnen zugrunde liegenden Gemeinwohlkriterien untersucht und dargestellt (s. Kapitel 2). Anschließend werden die Erkenntnisse in einem Kriterienkatalog zusammengeführt (s. Kapitel 2.7). Auf dieser Basis erfolgt ein Abgleich der Vergabekriterien verschiedener Konzeptausschreibungen mit den extrahierten Gemeinwohlkriterien (s. Kapitel 4). Die so geschaffene wissenschaftliche Diskussionsgrundlage kann zur Debatte beitragen, inwiefern die Ziele und Vergabekriterien von Konzeptverfahren Gemeinwohlkriterien entsprechen und unter welchen Umständen Konzeptverfahren dem Gemeinwohl dienen. Die dazugehörigen Forschungsfragen gliedern sich daran angelehnt ebenfalls in zwei Teile. Die erste Frage lautet:

Was ist das Gemeinwohl (insbesondere im stadtplanerischen Kontext)?
 >> Anhand welcher Kriterien lässt sich eine Gemeinwohlorientierung beurteilen?

Die zweite Frage und deren Unterfrage verknüpfen die gewonnenen Ergebnisse mit den untersuchten Ausschreibungen von Konzeptverfahren.

Inwiefern ist das Konzeptverfahren ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung?
 >> Inwiefern entsprechen die Ziele und Vergabekriterien von Konzeptausschreibungen den Gemeinwohlkriterien?

1.3 Methodik

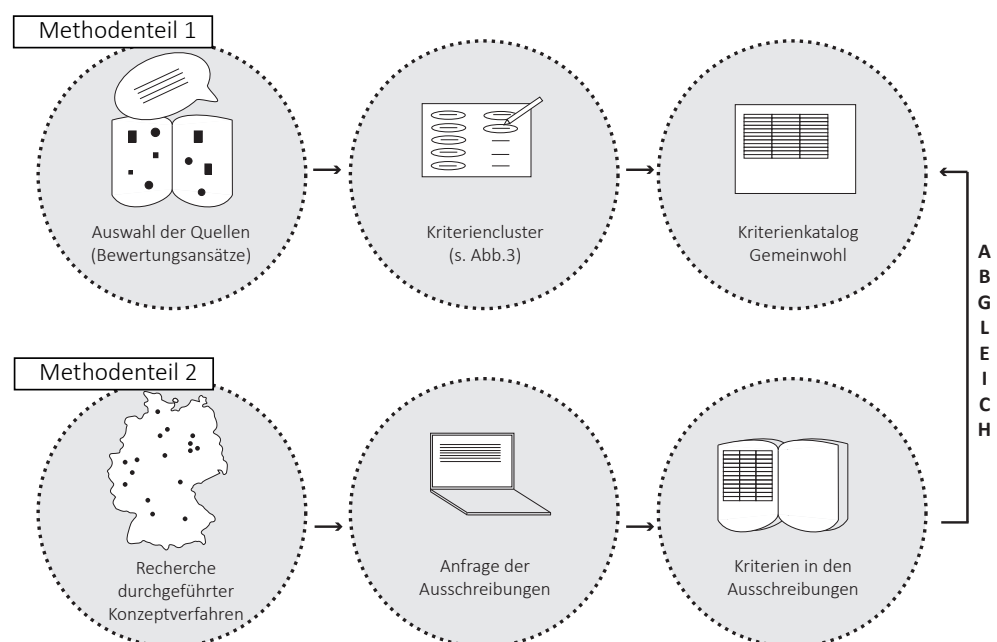


Abb. 2: Aufbau der Methode
 Eigene Darstellung

1.3 Methodik

Im Wesentlichen bestehen die oben dargestellten Forschungsfragen aus zwei Begriffen, die die Fachwelt, wie einleitend geschildert, zusammen nennt, die aber inhaltlich nicht zwangsläufig zusammengehören: das Gemeinwohl und Konzeptverfahren. Um die Forschungsfragen zu beantworten, wählte ich daher ebenfalls eine zweiteilige Methodik (s. Abb. 2).

Methodenteil 1 – Gemeinwohldefinition

Der erste Teil der Methodik widmet sich dem Gemeinwohl. Zunächst erfolgt eine Literaturrecherche zu dem Begriff Gemeinwohl in Sammelbänden, Historiographien und Lexikoneinträgen aus den Fachrichtungen Philosophie, Sozial-, Politik-, und Rechtswissenschaften. Das unterschiedliche Verständnis und die divergierenden Interpretationen von Gemeinwohl werden extrahiert dargestellt und zu einer eigenen Definition zusammengefasst. Letztere enthält Grundannahmen und eine Haltung, auf denen die weitere Forschung in dieser Arbeit basieren (s. Kapitel 1.5).

Um zu erarbeiten, was das Gemeinwohl darüber hinaus inhaltlich bedeutet und welche Belange es umfasst, reicht eine Betrachtung der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Begriff nicht aus. Daher erfolgt, ebenfalls mit Hilfe einer Literaturrecherche, eine Untersuchung verschiedener Ansätze zur Messung von Gemeinwohl. Diese haben gemeinsam, dass sie eine klare Auflistung von Kriterien, Werten oder Belangen enthalten, die dazu dienen, ein konkretes Unternehmen, einen konkreten Plan oder die Tätigkeiten einer Organisation auf ihre Gemeinwohlorientierung hin zu untersuchen. Die ausgewählten Quellen stellen nach einer Analyse verschiedener deutschsprachiger aktueller Debatten, Medienbeiträgen und Studien die relevantesten Bewertungsansätze möglichst vollständig dar⁵. Bei der Auswahl lag außerdem ein Schwerpunkt darauf, inwieweit die Ansätze sich auf den städtischen Kontext im Allgemeinen und auf Konzeptausschreibungen im Speziellen übertragen lassen. Drei der ausgewählten Messansätze haben daher einen direkten städtischen Bezug, während drei Weitere aus anderen Fachrichtungen stammen, aber von besonderer Relevanz in der Debatte um das Gemeinwohl sind.

Die ausgewählten Bewertungsansätze sind § 1 Abs. 6 BauGB, die Stadttrendite, die (neue) Wohngemeinnützigkeit, die Gemeinwohlökonomie, die Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung und die Wohlstandsindikatoren des Better Life Index und deren praktische Anwendung in der Stadt Wuppertal. Überschneidungen mit diesen Ansätzen finden sich auch in der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt (vgl.: Ministertreffen zur Stadtentwicklung und zur territorialen Zusammenarbeit 2007), auf die einige Konzeptausschreibungen Bezug nehmen und in den Sustainable Development Goals aus der Agenda 2030 (Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung o. J.a). Beide Konzepte beziehen sich ausschließlich auf die Begrifflichkeit der Nachhaltigkeit und erläutern deren Zusammenhang zum Gemeinwohl nicht. Daher wurden sie nicht in die vorliegende Arbeit einbezogen.

Die zu den sechs Ansätzen gehörigen Kriterienlisten werden vergleichend analysiert. Durch diese systematische Gegenüberstellung können Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Kriterien erkannt und das Wissen über die singuläre Definition hinaus erweitert werden (vgl.: Pickel et al. 2009: 9ff.). Dazu wurden die einzelnen Kriterien herausgeschrieben, mit Hilfe einer farbigen Kennzeichnung thematisch geclustert und zu den Clustern jeweils Überbegriffe formuliert (s. Abb. 3). So können die Kriterien geordnet und systematisiert werden. Die Überbegriffe können als elementare Gemeinwohlkriterien verstanden werden, da sie sich als Überbegriffe jeweils auf Kriterien aus mindestens der Hälfte der Praxisansätze beziehen.

⁵ s. als beispielhafte Debatten und Bezugsquellen z. Auswahl der Ansätze zu Wohngemeinnützigkeit und Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung u. a. die Gemeinwohlmatrix zur Beauftragtenstelle für Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg (coop. disco 2018: 14–15), zur Gemeinwohlökonomie und zur Wohngemeinnützigkeit u. a. die BBSR-Studie zu Gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik sowie den Artikel zu Gemeinwohl vor Ort in der IzR (BBSR o. J.c: 14–15; Haubner et al. 2018: 95), zur Gemeinnützigkeit und Stadttrendite u. a. die Positionen des Kuratoriums zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik (Pesch und Zlonicky 2017: 170), zur Rolle des BauGBs u. a. den Artikel in der Stadtbauwelt über Gemeinwohl (Burgdorff 2016: 16) und zum Verhältnis von Wohlforschung und Gemeinwohl u. a. den Artikel im Sammelband zu Gemeinwohl und Gemeinsinn (Mayntz 2015: 114).

Sie sind Hauptbestandteil des Kriterienkatalogs und bilden die Prüfkriterien für eine Gemeinwohlorientierung in der Stadtentwicklung. Sie werden im Folgenden als Hauptkriterien bezeichnet. Die farbliche Kodierung findet sich auch im Layout der vorliegenden Arbeit wieder, das die Hauptkriterien in neun Farben kenntlich macht. Zusätzlich zu den Hauptkriterien können aus den Kriterien der Bewertungsansätze auch Indikatoren selektiert werden. Dabei handelt es sich um Teilaspekte, die sich den Hauptkriterien zuordnen und auf die sich die Konzeptausschreibungen konkret untersuchen lassen. Die Kriterien der Messansätze übernahm ich dafür entweder im selben Wortlaut, fasste Kriterien aus mehreren Messansätzen mit ähnlicher oder gleicher Bedeutung zu einem Indikator zusammen oder ersetzte sie durch einen anderen Begriff aus demselben Themenfeld, der für die Untersuchung der Ausschreibungstexte passender ist (vgl. Kapitel 2.1–2.6).

Ausgehend von dieser beschriebenen Themen-Filter-Analyse wird ein Kriterienkatalog für das Gemeinwohl erstellt. Er enthält die erarbeiteten Hauptkriterien und Indikatoren und hat einen Fokus auf das Gemeinwohl in der Stadtplanung. Ziel ist es dabei nicht, eine abschließende Gemeinwohldefinition zu formulieren. Vielmehr werden Kriterien herausgearbeitet, die (nach den untersuchten Ansätzen) für das Gemeinwohl unverzichtbar und andere, die dem Gemeinwohl zuträglich sind. Dass das Gemeinwohl, wie folgende Definition zeigt (Kapitel 1.5), für verschiedene Gemeinschaften unterschiedlich sein kann, bleibt bei der Aufstellung des Katalogs zunächst unbeachtet. Auch erfolgt keine Gewichtung oder Abwägung der einzelnen Gemeinwohlokriterien untereinander. Die Betrachtung des jeweiligen Kontextes der Ausschreibungen folgt im nächsten Schritt der Methode.

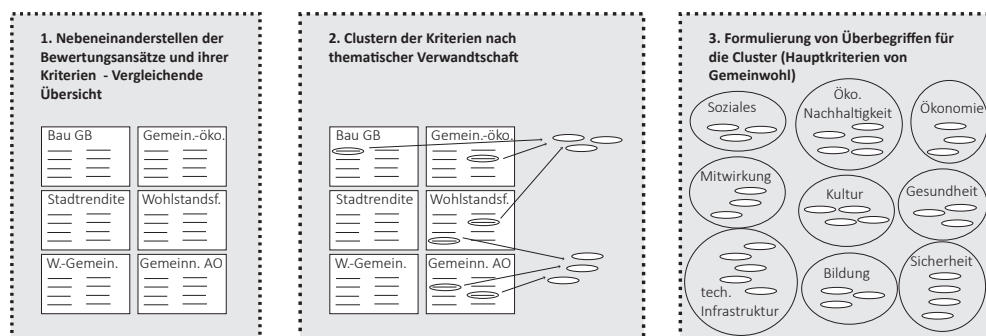


Abb. 3: Clusterung der Kriterien aus den Bewertungsansätzen in Hauptkriterien
Eigene Darstellung

Methodenteil 2 – Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung?

Der zweite Methodenteil widmet sich den Konzeptverfahren und wendet den, im ersten Teil erarbeiteten, Katalog auf die Konzeptausschreibungen verschiedener deutscher Städte an. Der theoretische Hintergrund und die Definition von Konzeptverfahren beruhen auf Informationen aus einer Literaturrecherche, wobei hier vor allem graue Literatur, wie aktuelle Zeitschriftenartikel, Leitfäden der Architektenkammern oder Veranstaltungsdokumentationen zur Verfügung stehen. Informationen von Besuchen bei Fachveranstaltungen, wie der Zwischenpräsentation des Forschungsprojekts „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ (BBSR o. J. a), einer Werkstatt für die Weiterentwicklung der Berliner Konzeptverfahren (Stadt Neudenken e. V.) und zwei interkommunalen Austauschveranstaltungen (Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a und b) ergänzen diesen Kenntnisstand.

Im Hauptteil dieser Arbeit werden die Vergabekriterien von Konzeptverfahren verschiedener Städte mit dem, im ersten Teil entwickelten, „Kriterienkatalog Gemeinwohl“ abgeglichen, indem untersucht wird, ob und inwiefern die Ausschreibungsunterlagen Anforderungen enthalten, die sich den Hauptkriterien zuordnen lassen. Wie die Analyse der Ausschreibungsunterlagen und deren tabellarische Auswertung genau vorgenommen wird, erläutere ich in Kapitel 4.

Um die Untersuchung auf einer breiten Basis aufzubauen, umfasst der tabellarische Vergleich die Vergabekriterien möglichst vieler Anwenderstädte. Alle Städte, von denen bekannt war, dass sie Konzeptverfahren anwenden, wurden per E-Mail angeschrieben und um ihre aktuellste Ausschreibung gebeten. Informationsgrundlage für die Identifizierung dieser Städte war in erster Linie eine Umfrage des Difu, bei der das Institut alle Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnern und eine 50 % Stichprobe der Städte ab 20.000 Einwohnern zum Thema gemeinschaftliches Wohnen und der Anwendung von Konzeptverfahren befragte und etwa ein Drittel der Befragten antworteten (vgl.: Pätzold 2018). Ergänzend zu den Ergebnissen dieser Befragung wurden die Teilnehmerstädte an den interkommunalen Austauschveranstaltungen, die Städte aus dem Forschungsprojekt „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ (BBSR o. J. a), die Beispielprojekte aus der Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz 2017) und Städte aus einer eigenen Internetrecherche zu den Stichworten „Konzeptverfahren“, „Konzeptausschreibung“ und „Konzeptvergabe“ in die Erhebung aufgenommen. Demnach wenden zum Zeitpunkt der Recherche im Jahr 2019 64 Städte in Deutschland Konzeptverfahren an, von denen 36 auf die Anfrage reagierten. Es ist klar, dass es darüber hinaus noch Städte mit Konzeptverfahren geben kann, die nicht auf die Umfrage des Difu reagiert haben, weniger als 20.000 Einwohner haben oder nicht von der Stichprobe erfasst waren, sich nicht an dem Austausch beteiligen und keine größere Öffentlichkeitsarbeit für ihre Verfahren betreiben und die daher nicht in die Erhebung aufgenommen werden konnten.

Für den Abgleich im Kriterienkatalog waren die Ausschreibungen von 28 Städten geeignet, da es sich dabei um vergleichbare Exposés und Kriterienkataloge handelt. Die anderen Städte befinden sich noch im Prozess der Vorbereitung oder haben aus anderen Gründen keine schriftlichen Zielstellungen und Kriterienkataloge vorliegen.

Ziel des Abgleichs der Konzeptausschreibungsunterlagen mit dem Kriterienkatalog ist es nicht, die unterschiedlichen Kommunen wertend zu vergleichen. Vielmehr geht es darum, zu evaluieren an welchen Stellen und inwiefern Konzeptausschreibungen zum jetzigen Zeitpunkt insgesamt gemeinwohlorientiert sind. Da sich bestimmte Gemeinwohlkriterien widersprechen und die Rahmenbedingungen der zu vergebenden Areale und umliegenden Quartiere verschieden sind, ist es grundsätzlich nicht möglich, alle Gemeinwohlkriterien gleichermaßen zu erfüllen. Daher orientieren sich die Ausschreibungen an den Bedarfen der jeweiligen Stadt. Die Städte stehen zwar tabellarisch nebeneinander, zeigen damit aber nur das mögliche Spektrum der Ausschreibungen auf. Sie sollen nicht als mehr oder weniger gemeinwohlorientiert bewertet werden.

In Kapitel 5.1 wird die angewendete Methode kritisch reflektiert.

1.4 Forschungsstand

Bei verschiedenen Disziplinen ist das Thema Gemeinwohl bereits lange in der Diskussion. Seit der Antike versuchen sich beispielsweise Philosoph*innen, Sozial-, Rechts-, und Politikwissenschaftler*innen an einer Definition. Für ihre Denkansätze bekannte und viel zitierte Personen wie Aristoteles, Platon aber auch der Theologe Thomas von Aquin oder der Ökonom Adam Smith setzten sich mit dem Begriff auseinander. In dieser Arbeit diente ein zweibändiger Forschungsbericht der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften als Basisektüre. Die darin enthaltenen Ergebnisse einer interdisziplinären Arbeitsgruppe zum Thema „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ geben einen guten Überblick über die Bandbreite der theoretischen Betrachtung (vgl.: Bluhm/Münkler 2015; Münkler/Fischer 2015). Im Jahr 2002 erschien das Jahrbuch des Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) „Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz“, das diese Übersicht ergänzt (vgl.: Schuppert und Neidhardt 2002). Die philosophische Betrachtungsweise ist im „Neue[n] Handbuch philosophischer Grundbegriffe“ übersichtlich zusammengefasst (vgl.: Krings et al. 2011). Einzelne Aspekte wurden aus weiteren Texten übernommen.

Darüber hinaus bezieht sich die vorliegende Arbeit auf sechs Messansätze für Gemeinwohl. Die literarische Grundlage dieser Konzepte ist in den jeweiligen Kapiteln erläutert (Kapitel 2.1–2.6). Auch der Gemeinwohlatlas, eine Befragung von 11.769 Personen zur Gemeinwohlorientierung von Unternehmen, bietet betrachtenswerte Ergebnisse zur Einstellung der Bevölkerung in Deutschland gegenüber dem Gemeinwohl. Die Befragten bewerten die Firmen und Organisationen dabei nach den Kriterien Aufgabenerfüllung, Zusammenhalt, Lebensqualität und Moral (vgl.: Center for Leadership and Values in Society 2019), was für diese Arbeit zu subjektive Kriterien sind, um den Gemeinwohlatlas als Quelle in den Kriterienkatalog zu übernehmen.

1.4 Forschungsstand

Obwohl das Gemeinwohl, wie in der Einleitung dargelegt, häufig als Grundlage stadtplanerischen Handelns verstanden wird, gibt es bisher kaum Forschungsarbeiten, die diesen Zusammenhang analysieren. Die einzige Veröffentlichung, die es nach der Recherche der vorliegenden Arbeit zu dem Thema gibt, ist der Sammelband „Im Interesse des Gemeinwohls – Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung“ (Bernhardt/Kilper/Moss 2009), der den Begriff der Commons, der Gemeinschaftsgüter, mit einer gemeinwohlorientierten Planung verknüpft. Aktuell beschäftigen sich darüber hinaus einige Fachzeitschriften mit dem Thema (vgl. u. a. IZR 5/2018; Polis 01/2018; Stadtbauwelt 24.2016).

Die Anwendung von Konzeptverfahren nimmt in den letzten Jahren zu (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a). Publierte Forschungsergebnisse existieren dazu allerdings wenig. Neben einigen Abschlussarbeiten am Institut für Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin (vgl. z. B.: Köker 2018; Warning 2014) ist weitere graue Literatur erwähnenswert, wie Praxisleitfäden der Architektenkammern (vgl.: Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen und Hessischer Städtetag e. V. 2017), des Landes Hessen (vgl.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz 2017), einzelner Kommunen (vgl.: Stadt Landau in der Pfalz 2017) oder des Forums für gemeinschaftliches Wohnen (vgl.: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. 2006) und die Dokumentationen von interkommunalen thematischen Austauschtreffen (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a, b). Die umfassendste Aussage dazu, welche Städte Konzeptverfahren anwenden, macht das Difu mit den Ergebnissen der bereits beschriebenen Kommunalbefragung (vgl.: Pätzold 2018). Darüber hinaus forscht das BBSR im Rahmen des Projekts „Baukultur für das Quartier – Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ in diesem Feld (BBSR o. J. a). Am 15. November 2018 stellte der zuständige Wissenschaftler Robert Temel in Form einer Ausstellung und Tagung erste Ergebnisse vor, die in die vorliegende Arbeit einfließen.

Die Ausschreibungskriterien der Konzeptverfahren werden den kommunalen Ausschreibungen selbst entnommen. Diese sind entweder online öffentlich zugänglich oder wurden von den Kommunen unter der Voraussetzung einer anonymisierten Veröffentlichung zur Verfügung gestellt (s. Verzeichnis der untersuchten Konzeptausschreibungen S. 116).

Eine integrierte Betrachtung der Wirkung von Konzeptvergaben auf das Gemeinwohl liegt bisher noch nicht vor.

1.5 Gemeinwohl, das – eine Begriffsdefinition

Das Gemeinwohl, also das Gute, das Wohlergehen für Alle, stellt, ist es gänzlich erfüllt, einen Gewinn für die gesamte Gesellschaft dar. Der Semantik des Begriffes nach ist es nämlich das Wohl der Allgemeinheit oder einer Gemeinschaft, das nur erfüllt sein kann, wenn es allen Teilen dieser Gemeinschaft gut geht (vgl.: Hibst 1991: 21). In den letzten Jahren erfährt der Begriff in vielen Politik- und Forschungsfeldern einen Popularitätsschub – auch in der Stadtplanung. Unklar bleibt aber, was genau das Gemeinwohl ist, wer es definiert und wer es wie umsetzt. Viele Wissenschaftler*innen, darunter beispielsweise der Soziologe Friedhelm Neidhardt, denken darüber nach, ob der Begriff zu groß sei, zu abstrakt, zu umfänglich, um überhaupt noch etwas zu bedeuten. Seit den 1970er Jahren wird deshalb diskutiert, ob es sich nur um eine Leerformel handelt, die nach Bedarf von verschiedenen politischen Richtungen gebraucht wird, um die Bevölkerung für bestimmte Entscheidungen zu gewinnen oder sie sogar lediglich zu besänftigen (vgl. u. a.: Shell 1970: 113, Neidhardt 2002:14).

In folgendem Abschnitt wird dieser Kritik begegnet. Auf Grundlage einer ausführlichen Literaturrecherche (s. Kapitel 1.3) wird erläutert, welche Inhalte der Begriff umfasst und wie ihn verschiedene Disziplinen für sich definieren. Die Essenz daraus bildet eine eigene Definition von Gemeinwohl, die die begriffliche Grundlage für die Untersuchungen in dieser Arbeit darstellt.

Die Gemeinwohldefinition als offene Definition

Zunächst stellt sich die Frage, ob der Begriff Gemeinwohl überhaupt definiert werden sollte, oder ob sich seine Stärke gerade in seiner Offenheit ausdrückt. Die Antwort, die dieser Arbeit zugrunde liegt, lautet: ja und nein. Niemand kann sich anmaßen, Gemeinwohl vollends und abschließend zu definieren. Der Begriff und vor allem sein Inhalt sind immer abhängig von der Gemeinschaft, auf die er sich bezieht und dem zeitlichen und räumlichen Kontext, in dem sich diese Gemeinschaft befindet (vgl.: Hibst 1991: 9). Es ist aber wichtig, dass ein Begriff, der so häufig und prominent gebraucht wird, um Handlungen zu kritisieren und andere zu fordern, einen Rahmen hat, der zur Orientierung und als Leitfaden dient. Dabei muss sich die definierende Instanz bewusst sein, dass es immer auch andere, teils rivalisierende Deutungen gibt, mit denen sie sich auseinandersetzen und die sie bereit sein muss, zu debattieren (vgl.: Offe 2015: 55). Die Definition sollte einem stetigen Aushandlungsprozess unterliegen. Diese Offenheit des Begriffes und den durch ihn beschriebenen gesellschaftlichen Grundwert macht die Stärke und „die Selbstbestimmungsfähigkeit moderner Demokratien“ aus (Neidhardt 2002: 14). Eine geschlossene Definition wäre nur mit Gewalt in einem totalitären System durchsetzbar (Engel 2000: 9). So wurde „das Gemeinwohl“ als Begriff beispielsweise auch im nationalsozialistischen Deutschland missbraucht, um die eigenen faschistischen Ideologien zu rechtfertigen und zu begründen, wobei das Regime „die Volksgemeinschaft“, für die dieses Wohl gelten sollte, festlegte und andere Gruppen mit Gewalt davon ausschloss (vgl.: Münkler und Fischer 2015: 10).

Daher wird in dieser Arbeit ein Definitionsansatz gewählt, der erweiterbar ist und der zur Diskussion anregen soll. Keinesfalls ist er starr und abschließend gemeint.

1.5 Gemeinwohl, das – eine Begriffsdefinition

Gemeinwohl als Grundwert des Zusammenlebens

Wie bereits erwähnt, reicht das Denken über Gemeinwohl weit zurück. Für Aristoteles gehörten neben dem guten politisch-rechtlichen Verhalten des Staates auch Tugend, Ethos, Kunst, Religion und Kultur in das Feld der Gemeinwohlorientierung (vgl.: Krings et al. 2011: 920). In der Theologie (vor allem bei Thomas von Aquin) ist das Gemeinwohl eine ideale irdische und daher nie erreichbare Ordnung. Sie gilt als „Paradies auf Erden“, das Beste, was die Menschen im Diesseits erreichen können (vgl.: Krings et al. 2011: 921; Wallraff 1957: Sp. 657). Als jemand, der Gemeinwohl anders interpretiert, wird häufig Adam Smith zitiert, der in seiner Regel von der „unsichtbaren Hand“ davon ausgeht, dass es Marktmechanismen gibt, die letztendlich zum Gemeinwohl führen, wenn jeder Einzelne in einer Gemeinschaft auf seinen eigenen Nutzen bedacht ist (vgl.: Smith 1776). Dabei geht er allerdings von einer rein wirtschaftlichen Betrachtung des Gemeinwohls aus (vgl.: Bluhm und Münkler 2015: 22–23). Dies sind interessante Ansätze, die zeigen, wie umfassend Gemeinwohl gedacht werden kann, aber auch wie schwer messbar es ist.

Die Sozial- und Politikwissenschaft beschreibt Gemeinwohl als sozialen Grundwert des Zusammenlebens in einer demokratischen Gesellschaft, als „Richtschnur“ des richtigen Verhaltens und für gemeinsame Ziel- und Wertvorstellungen (vgl.: Kollning 1975: 91). Diese Definition lässt sich besonders gut auf Stadtplanung übertragen, da es hier darum geht, wie sich das Zusammenleben räumlich darstellt und ausdifferenziert. Die Interpretation des Gemeinwohls als Leitbild richtigen oder rechten Verhaltens spiegelt sich auch im deutschen Grundgesetz und anderen Verfassungen wider. So schützt das Grundgesetz zwar auf der einen Seite das Individuum in seinen Rechten und seinem Eigentum, auf der anderen Seite fordert es dazu auf, durch den Gebrauch des Eigentums der „Allgemeinheit“ zu dienen (vgl.: GG Art. 14 Abs. 2). Noch deutlicher macht es die Bayerische Verfassung: „Bayern ist ein Rechts-, Kultur- und Sozialstaat. Er dient dem Gemeinwohl“ (BV Art. 3 Abs. 1). Den Einsatz bzw. das Engagement seitens der Zivilgesellschaft für das Gemeinwohl nennt der deutsche Staat „gemeinnützig“ und belohnt dieses mit Steuererleichterungen (vgl.: Droege 2015: 4).

Besonders wichtig für das Gemeinwohl als gemeinsame Wertvorstellung und als Verhaltensgrundsatz ist, dass es auch das Wohl von Minderheiten berücksichtigt. Es ergibt sich allein aus der Semantik, dass es sich um das Wohl einer Gemeinschaft handelt, der es „wohl“, also gut gehen muss. Damit ist Gemeinwohl sozialintegrativ. Ein erfolgreiches Gemeinwohl schützt kleine Gruppen und setzt das Wohl Einzelner voraus. Denn wenn es einem Teil der Gemeinschaft schlecht geht, kann es auch der Gesamtheit nicht gut gehen (vgl.: Krings et al. 2011: 919; Hibst 1991: 9). Es geht darum, einen Ausgleich zwischen Einzel-, Gruppen- und Gesamtinteressen zu finden. Aus diesem Grunde reicht zur Bestimmung des Gemeinwohls keine Abstimmung über Einzelkriterien, die nur das Wohl einer Mehrheit bedienen, sondern es bedarf einer steten Aushandlung und einem Ausgleich zwischen allen Interessen und Werten. Die Gemeinwohlokonomie nennt diesen Charakter von Gemeinwohl „Ganzheitlichkeit“ (Felber 2018: 38–39). Dieser integrative Charakter gilt seit Beginn der Definitionen. Wenn in der Antike beispielsweise Sklaven aus diesem Wohlergehen ausgeschlossen waren, hing das nicht mit einem anderen Verständnis von Gemeinwohl zusammen, sondern vielmehr mit einer divergierenden Sicht auf die Gesellschaft oder Gemeinschaft, zu der Sklaven nicht dazu gezählt wurden (vgl.: Hibst 1991: 14). Hierin unterscheidet sich das Gemeinwohl vom „Wohlstand“ einer Gesellschaft. Die klassische Wohlstandsforschung misst das Wohl jedes Einzelnen. Zusammengerechnet ergibt sich dann der Wohlstand einer Gesellschaft. Ungleichheiten oder Ungerechtigkeiten lassen sich an den Werten nicht direkt ablesen (vgl.: Mayntz 2015: 114).

In der Stadtplanung wurden inzwischen Lehren aus der sogenannten Kahlschlagsanierung der 1960er Jahre gezogen, in der „übergeordnete Interessen“, wie der Bau großer Infrastrukturturtrassen, über das Interesse einzelner Quartiersbewohnenden gestellt wurde. Die Stadterneuerung heute ist gewillt, vor allem die Situation der am schlechtesten Gestellten nicht weiter zu verschlechtern (vgl.: Altrock 2009: 240, 246).

Drei Ebenen der Gemeinwohldefinition

Bei der detaillierteren Untersuchung des Begriffes Gemeinwohl und dem Versuch, Kriterien zu dessen Messung zu erstellen, ergeben sich, über die diskutierten Aspekte hinaus, Schwierigkeiten auf verschiedenen Ebenen. Der Rechtswissenschaftler Gunnar-Volker Schuppert teilt sie in drei Dimensionen: 1. die Soziale, 2. die Zeitliche und 3. die Sachliche (vgl.: Schuppert 2002: 20). Anlehnend an diese Aufteilung werden die Schwierigkeiten in folgendem erläutert.

1. Was ist erstens der soziale Maßstab? In welcher Dimension wird das Gemeinwohl gedacht und auf welche gesellschaftliche Einheit bezieht es sich? Hier ist von der gesamten Menschheit bis zur Familie alles denkbar (vgl.: Offe 2015: 65). Anders als bei der Nachhaltigkeit, die sich immer auf einen globalen Kontext bezieht, da es darum geht, unseren Planeten für „künftige Generationen“ zu erhalten (vgl.: Hauff 1987:46), muss beim Gemeinwohl zunächst ein Maßstab gewählt werden. Für diese Arbeit liegt es nah, den Bezugsrahmen anlehnend an die Konzeptausschreibungen zu wählen und vom Gemeinwohl für das Quartier auszugehen. Denn die Städte erhoffen sich durch die Ausschreibungen vor allem eine Wirkung für das Quartier und die Nachbarschaft (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a). Das Wohl der Menschen, die in die Häuser einziehen, gehört dabei zum Wohl des Quartiers, reicht aber nicht aus, um den aufwändigen Prozess eines solchen Verfahrens zu rechtfertigen und die Ausschreibung als gemeinwohlorientiert zu bezeichnen.

2. Die zweite Schwierigkeit ergibt sich bei der Frage nach der zeitlichen Dimension von Gemeinwohl. Der Begriff impliziert, dass es sich um das Wohl einer bestehenden Gemeinschaft, also eines Quartiers im Ist-Zustand handelt. Denn das Wohl einer zukünftigen Gesellschaft zu definieren, ohne deren Lebensbedingungen und Bedarfe zu kennen, gilt als unmöglich (vgl.: Schuppert 2002: 20). Darin unterscheidet sich das Gemeinwohl nochmals von der „Nachhaltigkeit“, einem ebenso weitgreifenden Begriff, der aber ganz klar in die Zukunft gerichtet ist. Neuere Gemeinwohldefinitionen erweitern den Begriff um diese Zukunftsgewandtheit der Nachhaltigkeit. Das Wohl der Allgemeinheit ist nur gegeben, wenn es auch das Wohl der zukünftigen Allgemeinheit ist (vgl.: Weidner 2002: 141). Da die Planungen für ein neues Quartier oder die Bebauung eines Grundstücks auf die nähere bis mittlere Zukunft ausgerichtet sind, bietet es sich an, den Begriff Gemeinwohl in dieser Arbeit mindestens auf eine mittlere Lebensdauer eines Gebäudes auszuweiten.

3. Die am schwierigsten zu erfassende Dimension des Begriffes ist die sachliche und damit die Bestimmung von expliziten Kriterien oder Zielvorstellungen. In einer Gesellschaft existieren immer unterschiedliche und sich stetig wandelnde Vorstellungen davon, was zum Wohlergehen aller beiträgt.

Um sich einer konkreteren Definition zu nähern, bieten sich nach der bereits zitierten Literaturauswahl verschiedene Herangehensweisen an: 1. Eine Analyse der Begriffsverwendung und die im selben Kontext gebrauchten Begriffe bzw. deren Gegenteile, 2. eine Aufteilung des umfassenden Gemeinwohlbegriffes in Gemeinwohlbelange und damit die Vermeidung der

1.5 Gemeinwohl, das – eine Begriffsdefinition

Allumfasstheit und 3. eine Beschränkung auf das Gemeinwohl eines bestimmten Ressorts, in diesem Falle der Stadtplanung oder sogar nur des Instruments Konzeptverfahren.

Zu 1.: Eine Analyse des Begriffsfeldes „Gemeinwohl“ führte der Soziologe Friedhelm Neidhardt in Form einer Untersuchung von Zeitungskommentaren durch. Er zeigt so die Verwendung des Begriffes Gemeinwohl im politischen Kontext auf. Gemeinsinn, Solidarität, sozialer Frieden und Gerechtigkeit kommen häufig im Zusammenhang mit dem Terminus Gemeinwohl vor, während Egoismus, Partikularinteressen und Spaltung dem entgegenstehen (vgl.: Neidhardt 2015: 168). Dies ist ein Anzeichen dafür, dass es zumindest in der Presse, trotz der Ungenauigkeit des Begriffes scheinbar ein hohes Verständnis und eine Akzeptanz der Kernidee gibt, auch oder gerade in ihrer Negation. Gemeinwohl ruft grundsätzlich positive Assoziationen hervor. Auch in der Befragung des Gemeinwohlatlas geben 87 von 100 Befragten an, eine klare Vorstellung davon zu haben, was Gemeinwohl bedeutet (vgl.: Center for Leadership and Values in Society 2019).

Zu 2.: Dieses assoziative Verständnis lässt sich weiter konkretisieren, indem Einzelkriterien von Gemeinwohl definiert werden, so genannte Gemeinwohlbelange. Sie sind leichter zu identifizieren und zu gewichten (vgl.: Schuppert 2002: 59). Eine solche Gewichtung nehmen Stadtplaner*innen beispielsweise in der Bauleitplanung vor, indem sie private und öffentliche Belange gegeneinander abwägen. Auch sie beurteilen nicht das ganze Projekt oder den gesamten Plan als gemeinwohlorientiert oder nicht-gemeinwohlorientiert, sondern treffen Abwägungsentscheidungen anhand von Einzelbelangen. Es geht nicht um das Wohl der Stärkeren, sondern darum ein Gleichgewicht von mehreren Interessen zu erreichen und an mancher Stelle auch Kompromisse einzugehen.

Eine Möglichkeit, diese Abwägung zu vereinfachen könnte sein, existenznotwendige (basale) Belange wie Nahrungsmittel und eine Behausung und nicht-existenznotwendige (meliore) Gemeinwohlbelange wie Sport und Kultur zu unterscheiden (vgl.: Bohlken 2018: 11–14).

Zu 3.: Die dritte Variante, das Gemeinwohl kleinteiliger zu definieren, ist deren Umschreibung einzig in einem einzelnen Ressort (vgl.: Engel 2000: 15–16). Da Stadtplanung aber mit vielen Fachbereichen interagiert und die Stadt auf vielen Ebenen beeinflusst wird, eignet sich eine Definition für das gesamte Subsystem Stadt nur bedingt. Möglich ist aber eine Annäherung für einzelne Quartiere (oder Konzeptausschreibungen).

Wer trägt die Verantwortung für das Gemeinwohl?

Eine weitere Frage, die die Autor*innen der genannten Texte zu Gemeinwohl stellen, ist die nach der Verantwortung – Wer sorgt für das Gemeinwohl? Hier unterscheidet sich die klassische und hierarchische Vorstellung auf der einen und die egalitäre und moderne auf der anderen Seite. Aristoteles vertrat beispielsweise die erstgenannte Vorstellung, in der der Staat und einzelne Experten dafür zuständig sind, eine gemeinwohlorientierte Gesellschaft zu bilden. Nach einer egalitäreren und moderneren Vorstellung liegt diese Pflicht bei der Gesamtgesellschaft, also jedem Einzelnen (vgl.: Engel 2000: 7). Der Politikwissenschaftler und Soziologe Claus Offe bringt den Aspekt auf, dass die Pflicht hier nicht das formell-rechtliche „Müssen“, sondern eher ein moralisch verpflichtendes „Sollen“ meint (vgl.: Offe 2015: 63). Die Verantwortung entspricht einer Orientierung des Verhaltens an einer Richtschnur aus

Werten des Zusammenlebens. Dieses „Sollen“ spiegelt sich im bereits beschriebenen Artikel des Grundgesetzes wider, in dem es heißt: „[Der] Gebrauch [des Eigentums] soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ (Art. 14 Abs. 2 GG). Die Grundlagendefinition dieser Arbeit geht von einem egalitären Weltbild aus, das alle Akteure in die Verantwortung nimmt, im Wohle der Allgemeinheit zu handeln. So geben auch 92 von 100 Befragten des Gemeinwohl-atlas an, durch ihr eigenes Verhalten zum Gemeinwohl beitragen zu können (vgl.: Center for Leadership and Values in Society 2019).

Allerdings sind dazu, auf Grund von unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, verschiedenen Bildungshintergründen und anderen Lebensumständen, nicht alle in gleichem Maße befähigt und damit auch nicht gleich stark verantwortlich. Im Kontext der Liegenschaftspolitik gibt es bereits beim Eigentum eine ungleichmäßige Verteilung und damit eine stärkere Verantwortung auf Seite der Flächenbesitzenden – sowohl der privaten als auch der öffentlichen. Trotzdem sollten sich auch die „Bewohner der Stadt, Nutzer und Betroffene, Künstler und Pioniere [...] und vielleicht sogar Hausbesetzer, aber sicherlich Politiker und kommunal Verantwortliche, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren [...] in interdisziplinäre, gemeinsame und ganzheitliche Prozesse einbringen“ (Farwick 2016: 17). Denn das Gemeinwohl ist ihr aller Wohl. Eine Aufgabe von Stadtplaner*innen könnte es hier sein, dabei zu helfen, diese Akteure überhaupt in die Lage zu versetzen, Planungsprozesse zu verstehen und daran mitzuwirken (vgl.: Altröck 2009: 250).

Ein Begriff, der häufig im Zusammenhang mit dem Gemeinwohl in der Stadtplanung auftaucht und der eng mit der Eigentumsfrage verknüpft ist, ist der der Commons, der Gemeingüter. Wie die gemeinschaftliche Bewirtschaftung und der gemeinschaftliche Besitz mit Gemeinwohl zusammenhängen, ist ein interessantes Forschungsthema, führt in dieser Arbeit aber zu weit, da Konzeptverfahren eine Übertragung des Eigentums (als Verkauf oder Verpachtung) an eine bestimmte Gruppe vorsehen⁶. Grade hier liegt ein Handlungsspielraum der Planung: „Als Fachdisziplin zur Bodennutzung [kommt ihr] eine besondere Aufgabe zu: Sie muss versuchen, ökonomische Interessen so zu lenken, dass soziale und ökologische Interessen nicht unterliegen. Stadtplanung muss in den Markt eingreifen und versuchen, den schwächeren Marktteilnehmern Chancen zu geben“, sagt der Geschäftsführer der SRL Rainer Bohne (Bohne 2018: 1).

Auf einen Blick – Definition

Der Begriff Gemeinwohl wird in dieser Arbeit wie folgt definiert: Gemeinwohl ist etwas grundsätzlich Positives, eine Richtschnur des guten Verhaltens, für das alle Menschen in einer Gesellschaft mitverantwortlich sind. Die in dieser Arbeit aufgestellte Gemeinwohldefinition ist explizit offen und soll als Diskussionsgrundlage und Orientierungsrahmen dienen, wenn es um die Beurteilung von Konzeptverfahren geht. Die Einzelkriterien des Katalogs müssen stets in ihrem zeitlichen und räumlichen Kontext betrachtet und können erweitert, verändert und neu verhandelt werden. Das Gemeinwohl bezeichnet nicht allein das Wohl einer Mehrheit, sondern bezieht auch die Interessen Einzelner ein und berücksichtigt besonders das Wohl „schwächer gestellter“ Gemeinschaftsmitglieder. Die Analyse der Konzeptausschreibungen auf ihre Gemeinwohlorientierung hin bezieht sich immer auf das umliegende Quartier in der Gegenwart und auf dessen nähere bis mittlere Zukunft.

(s. Abb. 4)

⁶ Eine gute Einführung zu Commons gibt die Arch+ Ausgabe „An Atlas of Commoning – Orte des Gemeinschaftens“ (Kuhnert et al. 2018), einen umfangreichen Gesamtüberblick gibt das Buch „Frei, fair und lebendig – Die Macht der Commons“ (Helfrich und Bollier 2019), einen ersten Zusammenhang zwischen Gemeinwohl und Commons findet sich in dem Buch „Im Interesse des Gemeinwohls – Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung (Bernhardt et al. 2009)

1.5 Gemeinwohl, das – eine Begriffsdefinition

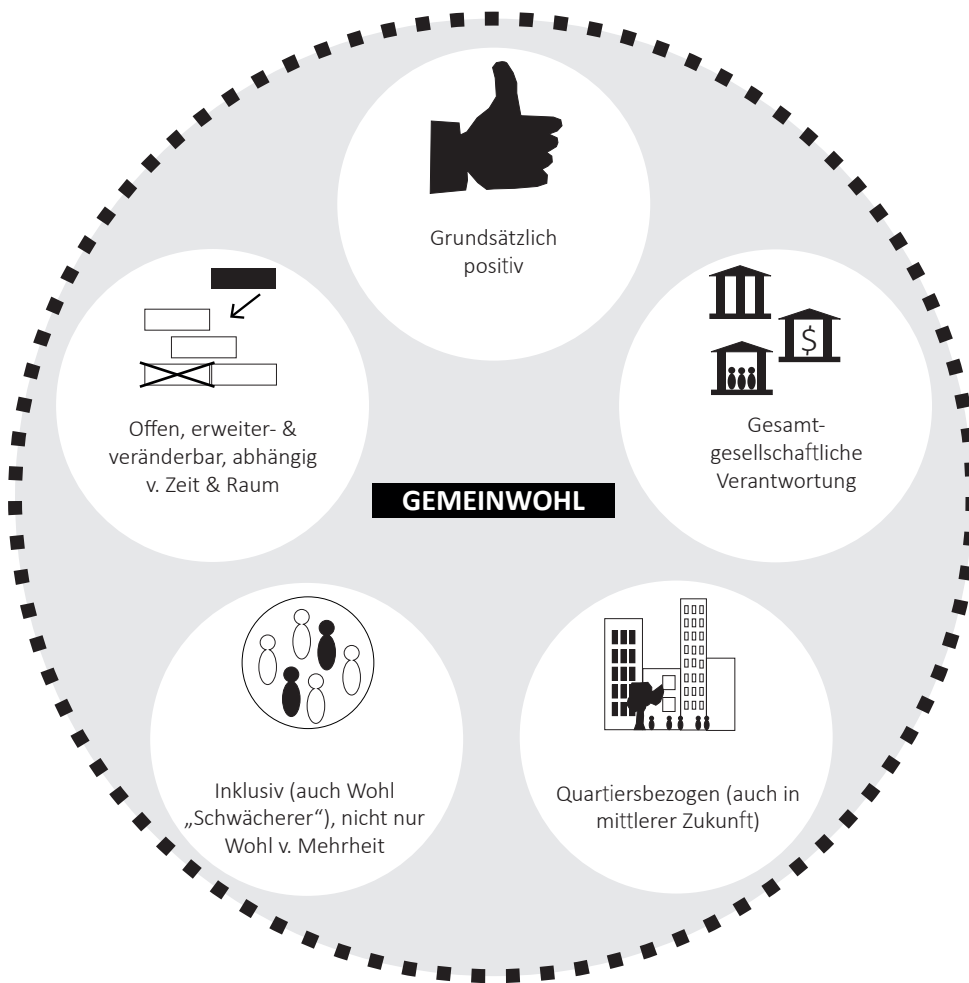


Abb. 4: Grunddefinition von Gemeinwohl
Eigene Darstellung

„Das Reizvolle an dem Begriff Gemeinwohl ist, dass er nicht eindeutig zu packen – deswegen aber auch entwicklungsfähig ist. Er kann sich mit der Gesellschaft und ihrer Kultur verändern und muss immer wieder neu mit konkreten Inhalten gefüllt werden.“

(Burgdorff 2016: 16)

2. Kriterien- katalog

2. Kriterienkatalog Gemeinwohl

Das folgende Kapitel dient der Aufstellung und detaillierten Erläuterung des Kriterienkatalogs, an dem die Konzeptausschreibungen der Städte auf ihre gemeinwohlorientierte Ausrichtung hin überprüft werden (s. Kapitel 4). Dazu werden sechs Ansätze ausgewählt, die das Gemeinwohl in klare Werte oder sogar Belang- und Kriterienlisten aufschlüsseln und so eine Grundlage für dessen Bewertung geben. Anschließend werden die in diesen Listen genannten Kriterien in Themenblöcke, so genannte Hauptkriterien, zusammengefasst und dazugehörige Indikatoren ermittelt, die sich auf die Untersuchung von Konzeptausschreibungen übertragen lassen (s. Kapitel 1.3, 2.1–2.6).

Drei der untersuchten Ansätze haben einen direkten Bezug zur Stadt:

1. § 1 Abs. 6 BauGB,
2. die Stadttrendite,
3. die Wohngemeinnützigkeit.

In § 1 Abs. 6 BauGB schreibt der Gesetzgeber die Belange vor, die Planer*innen bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigen müssen, damit die Pläne dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Mit der Stadttrendite unternehmen Stadtökonominnen den Versuch, die Leistungen von Wohnungsunternehmen, die ins Quartier wirken, sich aber nicht positiv in einer klassischen Bilanz widerspiegeln, auszurechnen. Die Wohngemeinnützigkeit ist ein Gesetz, das bereits 60 Jahre (bis 1990) in Deutschland existierte und von deren Wiederaufnahme sich einige politische Fraktionen ein Mehr an Gemeinwohl im Wohnungsbau versprechen.

Diese Definitions- und Bewertungsansätze werden von drei weiteren Konzepten ergänzt, die anderen Ressorts zuzuordnen sind:

1. die Gemeinwohlökonomie mit der Gemeinwohlmatrix,
2. die Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung,
3. die Wohlstandsindikatoren (Better Life Index).

Die Gemeinwohlökonomie steht schon dem Namen nach für ein Umdenken der Wirtschaft in Richtung Gemeinwohl. Die Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung ist die steuerrechtliche Anerkennung gemeinwohlorientierter Tätigkeiten von Organisationen. Und die Wohlforschung intendiert die Bewertung des Wohls einer Gesamtgesellschaft.

Analyse der Bewertungsansätze

Auf Grundlage einer Literaturanalyse und Internetrecherche zu allen sechs Bewertungsansätzen werden die konkreten Kriterien für das Gemeinwohl, die in den Bewertungskonzepten auch als Belange, Werte oder Fördertatbestände bezeichnet sind, herausgeschrieben. So entsteht eine Zusammenstellung aller Kriterien. Die systematische Gegenüberstellung macht deutlich, dass sich viele der Kriterien ähneln, sogar im gleichen Wortlaut bei mehreren Bewertungsansätzen auftauchen oder sich zumindest einem gemeinsamen Cluster zuordnen lassen. Diese Kategorisierung habe ich anschließend vorgenommen. Die Überbegriffe bzw.

Titel der Cluster sind die Hauptkriterien des Gemeinwohlkatalogs (s. Kapitel 1; Abb. 3). Viele der Kriterien aus den Ansätzen sind nicht eindeutig zu einem Thema, bzw. Hauptkriterium zuzuordnen, sondern passen mit der entsprechenden Begründung zu mehreren dieser. In den folgenden Unterkapiteln wird daher jeder der Bewertungsansätze dargestellt. Und ich erläutere und begründe, welche Kriterien ich welchem Hauptkriterium zugeordnet habe. Zusätzlich lassen sich aus den Kriterien der Gemeinwohlbewertungsansätze auch Indikatoren zur detaillierteren Interpretation der Hauptkriterien ablesen. Auch hier erläutere ich, welche dieser Indikatoren ich in den Kriterienkatalog aufgenommen habe und begründe die Auswahl (s. Kapitel 2.1–2.6). Anders als die Hauptkriterien, auf deren Berücksichtigung hin sich die Konzeptausschreibungen generell überprüfen lassen, sind die Indikatoren nur als Umsetzungsbeispiele der Gemeinwohlkriterien zu verstehen. Die Hauptkriterien lassen Spielraum für die Ergänzung mit anderen Indikatoren, für Interpretationen und weitere Gemeinwohlfaktoren, die nur für ein bestimmtes Quartier oder eine bestimmte Gemeinschaft gültig sind. An dieser Stelle manifestiert sich in besonderem Maße die Offenheit der Gemeinwohldefinition, wie sie in Kapitel 1.5 vorausgesetzt wurde.

Die neun Hauptkriterien für das Gemeinwohl

Die Hauptkriterien, die, ausgehend von der thematischen Clusterung (s. Abb. 3) zu den einzelnen Farben formuliert wurden und die in den nachfolgenden Kapiteln noch einmal aufgeteilt nach den sechs Bewertungsansätzen und mit ihren jeweils dazugehörigen Indikatoren erläutert werden, sind:

SOZIALES

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

MITWIRKUNG

ÖKONOMIE

GESUNDHEIT

BILDUNG

KULTUR

SICHERHEIT

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Jeder dieser Begriffe ist so gewählt, dass er alle darunterfallenden Kriterien einschließt, weshalb manche, wie „Soziales“ weiter gefasst sind als andere, wie „Mitwirkung“.

Der engere Begriff „Ökologische Nachhaltigkeit“ statt z. B. „Ökologie“ oder „Natur“ wurde hier präferiert, da alle Kriterien darauf abzielen, dass ökologische Belange nicht nur berücksichtigt werden, sondern das Ökosystem des Quartiers insgesamt und weitsichtig betrachtet und dessen Zustand nicht nur erhalten sondern auch verbessert wird. Das bedeutet, auch neue Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, anstatt nur bestehende Bedingungen zu bewahren.

Der Begriff „Mitwirkung“ gilt in der wissenschaftlichen Diskussion als aktiver und weniger von der Kommune vorbestimmt als Begriffe wie „Beteiligung“ oder „Partizipation“ und die dazugehörigen Maßnahmen und Instrumente. Bei einer gemeinsamen kooperativen Entwicklung mehrerer Akteure gilt „Mitwirkung“ daher als treffender. Auf der Leiter der Partizipation nach Arnstein, die als Grundlage für die Diskussion um partizipative Planungsprozesse gilt, beginnt „Mitwirkung“ erst ab Stufe sechs von acht, der Partnerschaft zwischen Kommune und Zivilgesellschaft (vgl.: Arnstein 1969).

§1 ABS. 6 BAUGESETZBUCH

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherheit
- Wohnbedürfnisse
- Sozial stabile Bewohnerstrukturen
- Eigentumsbildung
- Kostensparendes Bauen
- Soziale & kulturelle Bedürfnisse
- UWS, Nat.-Sch., Landschaftspflege
- Familien, Junge, Alte, Behinderte
- Bildungswesen
- Sport, Freizeit, Erholung
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Baukultur, Denkmalschutz, -pflege
- Mobilität
- Wirtschaft

WOHLSTANDSINDIKATOREN

- Wohnen
- Einkommen
- Beschäftigung
- Gemeinsinn
- Bildung
- Umwelt
- Zivilengagement
- Gesundheit
- Zufriedenheit
- Sicherheit
- Work-Live-Balance
- Freizeit und Kultur
- Infrastruktur (Verkehr)

STADTRENDITE

- Wohnrauvorsorgung
- Maßnahmen aus Förderprogrammen
- Soziale Infrastruktur
- Nahversorgung
- Energetische Sanierung
- Ökologie
- Lokaler Arbeitsmarkt
- Technische Infrastruktur
- Innovation

WOHNGEMEINNÜTZIGKEIT

- Abstellung auf Bedürftige
- Bezahlbarkeit
- Dauerhafte Mietpreisbindung
- Mitbestimmungsmöglichkeiten
- Bauverpflichtung
- Kostendeckungsprinzip



GEMEINNÜTZIGKEIT (AO)

- Wissenschaft, Forschung
- Religion
- Öffentliche Gesundheit
- Jugend- und Altenhilfe
- Kunst, Kultur
- Denkmalschutz
- Bildung
- Naturschutz
- Wohlfahrt
- Behinderte, Flüchtlinge, Opfer
- Rettung aus Lebensgefahr
- Brauchtum
- Feuer-, Katastrophenschutz
- Völkerverständigung
- Entwicklungszusammenarbeit
- Tierschutz
- Verbraucherschutz
- Strafgefangene
- Gendergerechtigkeit
- Ehe, Familie
- Sport
- Heimatpflege
- Kriminalprävention
- Demokratie

GEMEINWOHLÖKONOMIE

- Kooperation
- Menschenwürde
- Solidarität
- Gerechtigkeit
- Ökologische Nachhaltigkeit
- Demokratische Mitentscheidung

Abb. 5: Die Hauptkriterien und Indikatoren für das Gemeinwohl
Eigene Darstellung

2.1 Wohl der Allgemeinheit im Baugesetzbuch

In der formellen Stadtplanung finden Kriterien Eingang in die Gesetzgebung, die das Gemeinwohl, das Planende berücksichtigen müssen, detailliert definieren. Das BauGB regelt in Paragraph 1 Absatz 6 in 13 Nummern aufgeschlüsselt, welche Belange eine planende Person bei der Aufstellung von Bauleitplänen beachten muss. Da Bauleitpläne „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleisten sollen (§ 1 Abs. 5 BauGB), können die zu berücksichtigenden Belange als Gemeinwohlbelange interpretiert werden. Ein solch detaillierter Handlungsleitfaden existiert in der informellen Planung und in dem, über die Bauleitplanung hinausgehenden, Umgang mit Boden nicht. Daher bietet die Aufzählung der Belange einen guten ersten Orientierungsrahmen für Kriterien, die aus stadtplanerischer Sicht für das Gemeinwohl entscheidend sind und fließt in den Kriterienkatalog dieser Arbeit ein.

Gemeinwohlbelange nach dem Baugesetzbuch

Alle identifizierten und zu Beginn des Kapitels benannten Hauptkriterien von Gemeinwohl finden sich auch in den Belangen aus § 1 Abs. 6 BauGB wieder. Welche Indikatoren ich darüber hinaus in den Kriterienkatalog aufnehme, erläutere ich in folgendem Abschnitt.

Soziales

Um dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen, müssen Stadtplaner*innen „die sozialen [...] Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere [...] der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen [und] unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer“ berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Zusätzlich müssen sie die „Belange von Flüchtlingen oder Asylberechtigenden und ihrer Unterbringung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) beachten. Hier macht das BauGB deutlich, dass verschiedene Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Bedürfnisse haben. Die Berücksichtigung dieser „unterschiedlichen Bedürfnisse“ nehme ich als Indikator für das „Soziale“ in den Kriterienkatalog auf. Neben den allgemeinen sozialen Bedürfnissen sind „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern“ erwähnt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Da sich diese von sonstigen sozialen Bedürfnissen unterscheiden können, nehme ich die „Wohnbedürfnisse“ als weiteren Indikator auf. In § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ist ebenfalls festgehalten, dass Planer*innen „die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ berücksichtigen und befördern sollen. Auch Programme zur Förderung sozialen Wohnungsbaus enthalten die Förderung von Eigentum (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019a). Eigentumswohnungen und Häusern im Eigentum wird zudem eine positive Wirkung auf das soziale Gefüge und die soziale Stabilität zugesprochen (vgl.: Abraham et al. 2016: 12–16). Auch wenn Eigentum zur Vermögensbildung und zur Altersvorsorge beiträgt und damit ebenso ein ökonomischer Indikator sein könnte, ordne ich ihn aus diesem Grund dem Hauptkriterium „Soziales“ zu. Das Eigentum kann dabei der Besitz des Bodens plus Gebäude oder nur der Besitz des Gebäudes sein (s. Exkurs Erbbau-recht S. 70). Beim Gesamtquartier bzw. mehreren Wohneinheiten ist auch „die Schaffung

2.1 Wohl der Allgemeinheit im Baugesetzbuch

und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) von Bedeutung für das Gemeinwohl und wird als Indikator aufgenommen. Darüber hinaus ist die religiöse „Seelsorge“ nach dem BauGB ein Gemeinwohlbelang (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB). Da die religiöse Seelsorge eine sehr spezifische Nutzung darstellt und in den anderen Gemeinwohlkatalogen nicht genannt ist, nehme ich den darin enthaltenen Aspekt der intensiven Begleitung und Gespräche als „soziale Beratungs- und Betreuungsangebote“ in den Kriterienkatalog auf.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Soziales“:

- Unterschiedliche soziale Bedürfnisse
- Wohnbedürfnisse
- Eigentumsbildung
- Sozial stabile Bewohnerstrukturen
- Soziale Beratungs- und Betreuungsangebote

Ökologische Nachhaltigkeit

Die ökologischen Aspekte von Gemeinwohl nehmen in § 1 Abs. 6 BauGB einen großen Raum ein. Die „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind in zehn Untersätzen ausdifferenziert. Für den Kriterienkatalog dieser Arbeit relevante Indikatoren sind „die Auswirkungen [der Bebauung] auf Tiere“, und „die Auswirkungen auf Pflanzen“. Auf beide können die Konzeptausschreibungen ohne Umformulierungen überprüft werden. „Die Auswirkungen auf Fläche, Boden [und] Wasser“ werden durch das Kriterium „Vermeidung von Emissionen sowie de[n] sachgerechte[n] Umgang mit Abfällen und Abwässern“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) spezifiziert und ich nehme diesen als Indikator in den Kriterienkatalog auf. Des Weiteren sind „die Auswirkungen auf Luft [und] Klima“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) und „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) wichtige Indikatoren. Die außerdem in §1 Abs. 6 erwähnten Belange der Ökologischen Nachhaltigkeit wie die Beachtung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und von Landschaftsplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) sind durch Bauleitpläne festgelegt. Daher ist ein Einbezug in den Kriterienkatalog nicht zielführend.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“:

- Auswirkungen auf Tiere
- Auswirkungen auf Pflanzen
- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Auswirkungen auf Luft und Klima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mitwirkung

Das Kriterium „Mitwirkung“ ist in dem analysierten Absatz des BauGB weniger explizit erwähnt. § 3 zur Beteiligung der Öffentlichkeit regelt diesen Aspekt bei der Aufstellung von Bauleitplänen gesondert (vgl.: § 3 BauGB). Aber auch aus § 1 Abs. 6 lässt sich der Gemeinwohlbelang „Mitwirkung“ herauslesen, davon ausgehend, dass eine Analyse der „sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung“ (vgl.: § 1 Abs. 6 Nr. 3) deren „Mitwirkung“ bedarf. Denn eine außenstehende Person kann nie allein in der Lage sein, die Bedürfnisse aller Bewohnenden zu erfassen und in die Planung einfließen zu lassen.

Ökonomie

Bei den ökonomischen Belangen gilt Ähnliches. Durch die Festlegung des bebaubaren Grundstücks sind die meisten der im Absatz erwähnten wirtschaftsrelevanten Belange wie „Land- und Forstwirtschaft“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB) oder „Sicherung von Rohstoffvorkommen“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8f BauGB) bereits ausgeschlossen. Als relevanten Indikator nehme ich aber die „Schaffung von Arbeitsplätzen“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) und die „verbrauchernahe[.] Versorgung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) in den Kriterienkatalog auf. Die verbrauchernahe Versorgung könnte, nicht aus Verkäufer*innen, sondern aus Verbraucher*innensicht betrachtet, auch ein sozialer Indikator sein, da eine gute Erreichbarkeit durch kürzere Wege eine barrierefreie Versorgung befördert und verbrauchernahe Versorgungsinfrastruktur häufig als sozialer Treffpunkt dient. Da der Aspekt im BauGB aber im Zusammenhang mit den anderen ökonomischen Aspekten genannt ist und auch als lokale Wirtschaftsförderung interpretiert werden kann, nehme ich das Kriterium als Indikator unter „Ökonomie“ auf. Das „kostensparende Bauen“ gilt verstärkt für kommunale Bauträger, die ihre Haushalte mit Blick auf andere Gemeinwohlaufgaben der Gemeinde nicht übermäßig belasten sollten (wobei auch beim Bau selber der Nutzen für das Gemeinwohl im Vordergrund stehen sollte). Private Bauträger sollten die Kosten und den Nutzen gegeneinander abwägen und mit einem möglichst hohen Nutzen für das Gemeinwohl bauen. Der Indikator „kostensparendes Bauen“ hat dabei einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Da der Aspekt der Mieten bereits im Hauptkriterium „Soziales“ mit dem Indikator ‚Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen‘ abgedeckt ist, geht das „kostensparende Bauen“ nicht als zusätzlicher Indikator in den Katalog ein.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Ökonomie“:

- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbrauchernahe Versorgung

Gesundheit

Unter dem Stichwort „allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) enthält das BauGB das Kriterium „Gesundheit“. Bei einer legalen Bebauung nach der jeweils gültigen Bauordnung sollten diese allgemeinen Anforderungen grundsätzlich erfüllt sein (vgl.: § 3 MBO). Allerdings kann es Quartiere mit besonderen Ansprüchen an Lärmschutz geben oder die Gemeinden in den Ausschreibungen Baustoffe for-

2.1 Wohl der Allgemeinheit im Baugesetzbuch

dern, die über die Norm hinaus der „Gesundheit“ zuträglich sind. Daher nehme ich „Bauliche Maßnahmen“ als Indikator auf. Außerdem sollen Planende laut BauGB die Belange von „Sport, Freizeit und Erholung“ berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Alle drei Bereiche sind förderlich für die „Gesundheit“. Auch wenn sich bestimmte Freizeitaktivitäten unter „Soziales“ oder „Kultur“ zuordnen lassen könnten, ist die Zuordnung zu „Gesundheit“ am geeignetsten, da auch kulturelle oder soziale Freizeitbeschäftigungen als Ausgleich im Alltag der „Gesundheit“ dienlich sind. Eine Ausschreibung für eine Bebauung, die diese Belange mitdenkt, erfüllt damit ein weiteres Gemeinwohlkriterium.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Gesundheit“:

- Sport, Freizeit und Erholung
- Bauliche Maßnahmen

Bildung

Als gemeinwohlrelevant erwähnt das BauGB die „Belange des Bildungswesens“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Diese Formulierung ist zu umfassend, um daraus Indikatoren abzulesen. Sie bestätigt aber das Thema „Bildung“ als relevantes Hauptkriterium für Gemeinwohl. Der Bereich „Bildung“ ist ein Kriterium, das mit vielen der anderen Kriterien interagiert und teilweise verschwimmt. So umfasst er auch die kulturelle, soziale und ökologische Bildung. Außerdem kann Bildung bei Planungsprozessen, wie der Programmatik und Durchführung von Konzeptverfahren dann eine Rolle spielen, wenn die Quartiersbewohner*innen befähigt werden, sich in die Gestaltung einzubringen, deren Beziehungen zur Umgebung zu verstehen und dabei zu lernen (vgl.: Million 2016). Da das Thema „Mitwirkung“ bereits ein Haupt-Kriterium mit eigenen Indikatoren ist, beschränke ich mich in der Analyse der Konzeptausschreibungen auf Bildungsthemen, die die Kommunen ganz explizit als solche benennen.

Kultur

Die „Kultur“ erwähnt das BauGB unter anderem als „kulturelle[...] Bedürfnisse der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Über diese generelle Bestätigung des Hauptkriteriums „Kultur“ hinaus können zwei Indikatoren für den Kriterienkatalog abgeleitet werden. Erstens muss ein Gebäude selbst den Belangen der „Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) gerecht werden. Und zweitens kann auch die Nutzung eine kulturelle sein und damit die „Kulturellen Bedürfnisse“ befriedigen. Hierbei werte ich verfassungstreue religiöse Nutzungen wie den hier erwähnten „Gottesdienst“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB) für diese Arbeit als kulturelle Nutzung und folge dem Philosoph und Kulturjournalist Alexander Grau, der das Kulturelle an der Religion für breite Teile der Gesellschaft als Kern dieser in den Mittelpunkt stellt (vgl.: Grau 2017).

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Kultur“:

- Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Kulturelle Nutzung

Technische Infrastruktur

Bei einer Planung sind laut BauGB „die Belange des Personen[.]verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich [...] nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung“ zu berücksichtigen. „Mobilität“ im Sinne einer Beweglichkeit der Quartiersbewohnenden und Konzepte, die zur Verkehrsverringerung beitragen, sind daraus folgend ebenfalls ein Indikator für den Kriterienkatalog.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Technische Infrastruktur“:

- Mobilität (besonders Verkehrsverringerung)

Sicherheit

Bauleitpläne müssen auch die „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ berücksichtigen. Das Hauptkriterium wird dabei nicht weiter differenziert. Genauso, wie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte auch die bauliche Sicherheit bei einer legalen Bebauung nach Bauordnung garantiert sein (vgl.: MBO § 3). Zusätzlich muss der „Hochwasserschutz“ beachtet werden. Die „Sicherheit“ bezieht sich hier also auf den „Schutz vor Umweltereignissen“, was ich als Indikator in den Kriterienkatalog aufnehmen. Indikatoren wie Maßnahmen zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls beschreibt das BauGB nicht.

Indikatoren aus dem BauGB für das Hauptkriterium „Sicherheit“:

- Schutz vor Umweltereignissen

Über die Hauptkriterien hinaus sollten nach Artikel 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB auch „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder eine von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ in den Bauleitplan einfließen, um dem Gemeinwohl dienlich zu sein. Auch daraufhin ließen sich die Ausschreibungen von Konzeptverfahren untersuchen. Für die Aufnahme in den Kriterienkatalog ist dieser Faktor zu weitführend, da aus Kapazitätsgründen nicht alle Konzeptausschreibungen auf die Wechselwirkung mit allen anderen städtischen Planungen untersucht werden können. Zudem wäre es eine Diskussion wert, ob alle städtebaulichen Planungen generell dem Wohl der Allgemeinheit dienen und müsste in ähnlichem Maße überprüft werden, wie die Gemeinwohlorientierung von Konzeptverfahren. Außerdem ist der Bebauungsplan für ein Grundstück, das über ein Konzept veräußert wird, in der Regel schon erstellt und sollte diese Planungen berücksichtigt haben (s. Kapitel 3).

2.2 Kriterien der Stadtrendite

Bei der Berechnung der Stadtrendite handelt es sich um den Versuch, die Leistungen von Wohnungsunternehmen in den Bereichen „**Soziales**“, Stärkung der lokalen Wirtschaft, Versorgung und Wohnumfeld, die einen Mehrwert für die Stadt darstellen, in Zahlen auszudrücken (vgl.: Heitel 2010: 27–28). Die Stadtrendite hilft insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen dabei, nicht allein auf Grundlage ihrer herkömmlichen finanziellen Rendite bewertet zu werden. Dies führte nämlich eine Zeit lang, auf Grund nicht messbaren und daher scheinbar fehlenden Erfolges, zu deren Privatisierung (vgl.: Kofner 2006: 659). Die Unternehmen tätigen Investitionen im Quartier, die sich nicht als monetärer Gewinn in der Bilanz darstellen lassen, die aber dennoch einen großen Mehrwert vor Ort schaffen. Die Leistungen für das Viertel sind Leistungen für das Gemeinwohl (vgl.: Kofner 2006: 665) und fließen daher als Indikatoren in den Kriterienkatalog ein.

Das städtische Wohnungsunternehmen Bielefeld hat die Stadtrendite 2003 das erste Mal erwähnt und für sich definiert: „Stadtrendite – das bedeutet für uns eine sinnvolle, an den Bedürfnissen und Wünschen der Bürger orientierte Entwicklung der Quartiere einschließlich der Schaffung von Infrastrukturen. Stadtrendite – das ist die Vermeidung von Monostrukturen in den Wohngebieten und die Einrichtung von Begegnungsstätten, die das soziale Miteinander fördern. Stadtrendite – das bedeutet auch die Sicherung von Arbeitsplätzen [...]. Stadtrendite – das ist nicht zuletzt das Engagement für Kinder und Jugendliche, für Schulabgänger ohne Ausbildungsplatz, für Familien, für Senioren, für Umwelt und Natur“ (BGW 2003: 1). Inzwischen berechnen auch nicht-kommunale Unternehmen ihre Stadtrendite, um ihr Image zu verbessern und sich als geeignete Partner der Kommunen zu präsentieren (vgl.: Heitel 2010: 6). Dabei gibt es verschiedene Ansätze der Berechnung, auf die hier nicht differenziert eingegangen werden soll, da sie grundsätzlich auf ähnlichen qualitativen Elementen beruhen (mehr zu den verschiedenen Quantifizierungsmethoden vgl. Heitel 2010: 36–44).

Die Zusammenstellung der, in dieser Arbeit untersuchten, Kriterien von Stadtrendite, gründet vor allem auf der vergleichenden Analyse verschiedener Ansätze zur Konkretisierung von Stadtrendite, die Stephanie Heitel 2010 erstellte und die einen umfassenden Überblick über den aktuellen Forschungsstand gibt. Sie enthält acht ausformulierte Faktoren von Stadtrendite (vgl. Heitel 2010: 11–12). Ergänzt wird dieser Katalog von Informationen aus einem Zeitungsartikel von Guido Spars und Michael Heinze, der an einigen Stellen weitergehende Ergänzungen trifft.

Die Hauptkriterien „**Mitwirkung**“, „**Gesundheit**“ und „**Sicherheit**“ spielen bei der Bewertung der Stadtrendite nach dieser Analyse keine Rolle bzw. wurden aus den vorliegenden Quellen keine Kriterien zu diesen zugeordnet.

Soziales

Wie bei den Belangen des BauGBs sind hier Kriterien, die dem „Sozialen“ zugeordnet werden können, quantitativ stark vertreten. Für den Kriterienkatalog ergeben sich unter diesem Hauptkriterium zwei Indikatoren. Den ersten verstehe ich als Ergänzung der „Wohnbedürfnisse“ aus dem BauGB. In der Stadttrendite erfolgt die Berechnung der Mehrkosten für eine „Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt“, also die Versorgung spezieller Gruppen mit Wohnungen, worunter unter anderem Wohnungen mit Belegungsrechten, Mietpreise unter dem ortsüblichen Mietspiegel und Kosten aufgrund auffälligen Wohnverhaltens und Maßnahmen für die soziale Stabilisierung auffälliger Mieter*innen sowie die Versorgung von Transfergeldempfängern mit Wohnungen fallen (vgl.: Heitel 2010: 11–12; Spars und Heinze 2009: 73). Die Wohnbedürfnisse beziehen sich hier expliziter als im BauGB auf in irgendeiner Form benachteiligte Gruppen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation oder sozialen Prägung einen schwierigeren Zugang zum regulären Wohnungsmarkt haben. Deshalb nenne ich den Indikator „Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen“. Dieser Indikator entspricht dem sozialintegrativen Charakter der Gemeinwohldefinition, auf der diese Arbeit aufbaut. Stadtplaner*innen können Gemeinwohl nur dann befördern, wenn sie die Schwächsten der Gemeinschaft nicht schlechter stellen und besonders deren Bedürfnisse berücksichtigen (vgl. Kapitel 1.5).

Der zweite Indikator entspricht zum Teil den „sozialen Beratungs- und Betreuungsangeboten“, die ich aus dem BauGB abgeleitet habe, ist aber etwas umfassender als die dort erwähnte „Seelsorge“. Er wird bei der Stadttrendite als „Soziales Management“ bezeichnet und umfasst zum Beispiel Bürger*innenprojekte, Betreuungsleistungen und ein aktives Belegungsmanagement (Heitel 2010: 11–12).

Indikatoren aus der Stadttrendite für das Hauptkriterium „Soziales“:

- Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen
- Soziales Management

Ökologische Nachhaltigkeit

Dem Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“ kann der Indikator „ressourcenschonende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen“ (Heitel 2010: 11) zugeordnet werden, den ich für die bessere Lesbarkeit im Kriterienkatalog zusammenfasse und als „ressourcenschonendes Bauen“ bezeichne. Ebenfalls zur „Ökologischen Nachhaltigkeit“ könnte „das Flächenrecycling“ (Heitel 2010: 12) zählen, das ich jedoch nicht in den Kriterienkatalog aufnehme, da die Kommune die zu veräußernde Fläche vor der eigentlichen Ausschreibung auswählt. Ob eine schonmal bebaute Fläche im Innenbereich recycelt oder ein neues Gebiet erschlossen wird, wirkt sich nicht auf die Anforderungen der Ausschreibung aus. Den „sachgerechte[n] Umgang mit Abfällen und Abwässern“ aus dem BauGB ergänze ich durch die „Müllvermeidung“ (Heitel 2010: 12), die bei der Stadttrendite eingerechnet wird. Eine „energetische Sanierung“ (Spars und Heinze 2009: 73) von Bestandsgebäuden führt dazu, dass die Energie im Anschluss sparsamer und effizienter genutzt wird. Daher ist dieser Indikator bereits aus dem BauGB als „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ im Kriterienkatalog enthalten. Stephanie Heitel zählt auch die „Grünflächenpflege“

2.2 Kriterien der Stadttrendite

(Heitel 2010: 12) zu den ökologischen Maßnahmen der Stadttrendite. Daher integriere ich sie in den Indikator „Auswirkungen auf Pflanzen“ (s. BauGB), auch wenn sich ebenso für eine Einordnung der Grünflächenpflege zur Naherholung und damit zur „Gesundheit“, zur „Bildung“ (im öffentlichen Raum) oder zur „Technischen Infrastruktur“ argumentieren ließe.

Indikatoren aus der Stadttrendite für das Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“:

- Ressourcenschonendes Bauen
- Müllvermeidung
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Auswirkungen auf Pflanzen

Ökonomie

Als ökonomischen Aspekt berechnet die Stadttrendite die „Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft sowie des Arbeitsmarktes“. Diese umfasst mit der „gezielten Auftragsvergabe an lokale Handwerker und Dienstleistungspartner, der Förderung lokaler Unternehmen und Institutionen [...], der Sicherung von Arbeitsplätzen [...]“ sowie der „Nahversorgung“ (Heitel 2010: 11–12) ähnliche Indikatoren wie das BauGB. Der Kriterienkatalog enthält bereits die „Schaffung von Arbeitsplätzen“ und wird um die „Sicherung“ derselben ergänzt. „Nahversorgung“ und die im Kriterienkatalog bereits enthaltene „verbrauchernahe Versorgung“ sind in ihrer Bedeutung für das Gemeinwohl gleichbedeutend. Zusätzlich übernehme ich aus der Stadttrendite die „Zusammenarbeit mit lokalen Wirtschaftspartnern“ als Indikator, der sich aus der gezielten Auftragsvergabe sowie der Förderung lokaler Unternehmen zusammensetzt (vgl.: Heitel 2010: 12).

In der Stadttrendite wird die „Vermeidung von Transaktionskosten durch Kooperation“ positiv erwähnt (vgl.: Heitel 2010: 12). Dabei werden ökonomische Aspekte mit Aspekten der Mitwirkung (Kooperation von lat. Cooperatio = Mitwirkung) verknüpft. Die Wissenschaftler*innen, die zu Stadttrendite forschen, sehen diesen Mehrwert insbesondere in der eingespielten Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsunternehmen und Kommunen. Die „Mitwirkung“ der Quartiersbewohnenden bei Entscheidungsfindungsprozessen spielt hier keine Rolle. Da das Hauptkriterium „Mitwirkung“ sich aber insbesondere auf die Quartiersgemeinschaft bezieht, findet das Kriterium „Vermeidung von Transaktionskosten durch Kooperation“ keinen Eingang in den Katalog.

Indikatoren aus der Stadttrendite für das Hauptkriterium „Ökonomie“:

- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Verbrauchernahe Versorgung
- Zusammenarbeit mit lokalen Wirtschaftspartner*innen

Bildung und Kultur

„Bildung“ und „Kultur“ werden bei der Stadtrendite mit „kulturellen und sozialen Bildungsangebote[n]“ (Heitel 2010: 11–12) unter einem Themenpunkt benannt. Da der Kriterienkatalog bereits die „kulturelle Nutzung“ und „soziale Beratungsangebote“ enthält, ergänze ich „Bildungsangebote“ als Indikator unter dem Hauptkriterium „Bildung“. Außerdem ordne ich die Schaffung von „sozialer Infrastruktur“ zum Kriterium „Bildung“ zu. Bei sozialer Infrastruktur handelt es sich um Bildungs- und Kultureinrichtungen, die Gesundheitsversorgung z. B. durch Krankenhäuser und Sportanlagen (vgl.: Bundeszentrale für politische Bildung o. J.). Bei einer Grundstücks- oder Quartiersentwicklung, die verschiedene Nutzungen umfasst, sprechen Kommunen dabei aber in der Regel über Schulen und Kindertagesstätten. Ein Beispiel hierfür ist die kooperative Baulandentwicklung Berlins, bei der der Senat Entwickler*innen in städtebaulichen Verträgen zur Kostenbeteiligung an Leistungen für das Gemeinwesen verpflichtet. Unter dem Kostenpunkt soziale Infrastruktur finden sich die Herstellung von Grundschul- und Kinderbetreuungsplätzen sowie von Spielplätzen (vgl.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: 29).

Indikatoren aus der Stadtrendite für das Hauptkriterium „Bildung“:

- Bildungsangebote
- Soziale Infrastruktur

Technische Infrastruktur

„Der Ausbau, Umbau und Erhalt kommunaler Infrastruktur“ (Heitel 2010: 11–12) spielt in Bezug auf die kommunalen Wohnungsunternehmen und damit bei der Berechnung der Stadtrendite eine große Rolle, ist aber nicht in kleinteiligere Indikatoren aufgeschlüsselt. Die Stadtrendite bestätigt „Technische Infrastruktur“ als wichtiges Hauptkriterium für Gemeinwohl, es kommen aber keine Indikatoren dazu.

Ein Thema, das bei den anderen untersuchten Bewertungsansätzen für Gemeinwohl keine Rolle spielt und daher nicht als Gemeinwohlkriterium in den Katalog aufgenommen wird, ist dennoch erwähnenswert: die „Innovation“. Dazu zählen „neue zielgruppenorientierte Wohnungsangebote, neue innovative Standorte und technologische Innovationen“ (Heitel 2010: 11–12). Innovation bedeutet etwas Neues und Nutzbares (vgl.: Suwala 2014: 69) und kann sich auf alle neun Gemeinwohlkriterien beziehen. Innovationen entwickeln unsere Gesellschaft weiter und führen zu einer Veränderung. Sie werden ähnlich wie das Gemeinwohl in einem längeren Prozess ausgehandelt (vgl.: Hauschildt und Salomo 2004: 4). Eine Überprüfung der Konzeptausschreibungen wäre im gleichen Umfang wie auf das Gemeinwohl auch auf ihren innovativen Gehalt denkbar.

2.3 Prinzipien der Wohngemeinnützigkeit

Die Wohngemeinnützigkeit existierte in Deutschland von 1930–1990. Sie beruhte auf vier Grundprinzipien:

1. Die gemeinnützigen Unternehmen verzichteten auf größere Gewinne
(Dividenden durften 4 % nicht überschreiten)
2. Der Abstimmung auf Bedürftige (lediglich Bau von Kleinwohnungen mit maximal 120m²)
3. Der Bauverpflichtung
(erwirtschaftete Mittel mussten verpflichtend in Neubau investiert werden)
4. Die erwirtschafteten Mittel mussten (auch im Falle der Auflösung eines Wohnungsunternehmens) zweckgebunden ausgegeben werden.

Im Gegenzug zur Einhaltung dieser Prinzipien erhielten die Unternehmen Steuerbefreiungen und -begünstigungen, Gebührenbefreiungen und zinsgünstige Darlehen (vgl.: Wissenschaftliche Dienste 2013: 4–6). Vor dem Hintergrund fehlender Wohnungen mit Sozialbindungen in den deutschen Großstädten (vgl.: Kuhnert und Leps 2015: 5) ist eine Wiederaufnahme der Wohngemeinnützigkeit als ein Instrument im Gespräch, um den Wohnungsbau in diesem Preissegment anzukurbeln und so eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu fördern. Die Debatte um die Wiedereinführung basiert dabei besonders auf zwei Studien, die die Bundestagsfraktionen Bündnis90/Die Grünen und die Partei Die Linke in Auftrag gegeben haben (vgl.: Kuhnert und Leps 2015; Holm et al. 2017).

Auch der Kriterienkatalog der Studie „Gemeinwohl entwickeln: kooperativ und langfristig“, die die Grundlage für eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg darstellt, beruht auf zehn Kriterien von denen vier aus der Wohngemeinnützigkeit entnommen sind (coop.disco 2018: 12).

In der neuen Wohngemeinnützigkeit sollen die im ursprünglichen Gesetz enthaltenen Kriterien laut der zwei oben genannten Studien etwas modifiziert und erweitert werden. Neben der Gewinnbeschränkung und der Zweckbindung der Mittel, soll es auch Mitbestimmungsmöglichkeiten für Mieter*innen geben und die Mietpreis- und Belegungsbindungen müssten dauerhaft gesichert sein. Die „Abstimmung auf Bedürftige“ soll nicht mehr, wie bei der abgeschafften Wohngemeinnützigkeit, an der Wohnungsgröße, sondern zum Beispiel am Einkommen oder einer Wohnungsscheinberechtigung gemessen werden (vgl.: Holm et al. 2017: 22). So können Wohnungen zielgruppenspezifischer an soziale Gruppen mit Bedarf verteilt werden.

Soziales

Bei der Wohngemeinnützigkeit stehen Kriterien im Vordergrund, die dem Hauptkriterium „Soziales“ zugeordnet werden können. Hierzu zählt die „Abstellung auf Bedürftige“ (Wissenschaftliche Dienste 2013: 5; Kuhnert und Leps 2015: 6) beim Bau neuer Wohnungen, die im Indikator „Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen“ (s. Stadttrendite) ausreichend enthalten ist. Ein weiteres Kriterium ist die Dauerhaftigkeit der sozialen Bindungen und Angebote (vgl.: Holm et al. 2017: 22), den ich unter dem Hauptkriterium „Soziales“ in den Kriterienkatalog einfließen lasse. Die Dauerhaftigkeit kann sich auch auf andere als die sozialen Angebote beziehen, hat aber bei der Wohngemeinnützigkeit einen direkten Bezug zu den sozialen Bindungen der Wohnungen.

Indikatoren aus der Wohngemeinnützigkeit für das Hauptkriterium „Soziales“:

- Wohnbedürfnisse insbesondere benachteiligter Gruppen
- Dauerhaftigkeit der sozialen Bindungen

Mitwirkung

Ergänzt werden die Indikatoren aus der Wohngemeinnützigkeit durch das Kriterium „Mitbestimmung“, das an dieser Stelle noch nicht mit Indikatoren unterfüttert ist, sondern lediglich beispielhafte Maßnahmen wie Mieterräte etc. nennt und in das Hauptkriterium „Mitwirkung“ fällt.

Ökonomie

Der „Gewinnverzicht“ sowie die „Zweckbindung der Mittel“ sind ökonomische Faktoren. Jan Kuhnert und Olof Leps bezeichnen den „Gewinnverzicht“ auch als „Kostendeckungsprinzip“, da das Unternehmen keinen Verlust einführt, sondern lediglich anfallende Kosten deckt (vgl.: Kuhnert und Leps 2015: 35). Das Kriterium ist insofern gemeinwohlorientiert, als es den Nutzen für das Allgemeinwohl, also die Schaffung von Wohnraum für benachteiligte Gruppen über den privaten monetären Gewinn Einzelner stellt.

Gleiches gilt für die „Zweckbindung der Mittel“. Anders als der „Gewinnverzicht“ lässt sich die „Zweckbindung der Mittel“ aber nicht auf Konzeptverfahren anwenden, da sie speziell auf Unternehmen ausgerichtet ist und sich nicht auf das Projekt, sondern allein auf die Bewerber*innengruppe bezieht. Damit unterscheidet sich dieses Kriterium von den bisher aufgeführten und ich nehme es nicht als Indikator in den Kriterienkatalog auf.

Ebenfalls zu den ökonomischen Kriterien zähle ich die Bauverpflichtung. Durch eine Frist, innerhalb der Bodenbesitzende verpflichtet sind, ein Gebäude zu errichten und fertigzustellen, minimiert sich für die Kommune das finanzielle Risiko eines Vergabeverfahrens. Die Bauverpflichtung gilt als Instrument zur Vermeidung brachliegender Grundstücke im Innenbereich und steht im engen Bezug zum „Flächenrecycling“, da hier Wohnraum und andere Nutzungen geschaffen werden, die die Kommune sonst im Außenbereich errichten müsste. Darüber hinaus soll durch dieses Instrument ein „Mehr“ an Wohnraum für soziale Gruppen entstehen. Der zur Verfügung stehende Raum soll für das Gemeinwohl genutzt werden und nicht brach-

2.3 Prinzipien der Wohngemeinnützigkeit

liegen (s. zur Bauverpflichtung u. a. die Diskussion um die in Tübingen bereits praktizierte Umsetzung des §176 BauGB z. B. in Braune et al. 2019).

Indikatoren aus der Wohngemeinnützigkeit für das Hauptkriterium „Ökonomie“:

- Kostendeckungsprinzip
- Bauverpflichtung

2.4 Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung

Finanzämter können Organisationen bzw. Körperschaften als gemeinnützig anerkennen, wenn sie sich in Deutschland für „die Förderung der Allgemeinheit“ einsetzen – Wenn also deren Tätigkeiten der Allgemeinheit zu Gute kommen. Die anerkannten Organisationen profitieren, ähnlich wie bei der Wohngemeinnützigkeit, von Steuererleichterungen und -befreiungen (vgl.: Stiftung Mitarbeit o. J.). Generell gilt die Förderung der Allgemeinheit als gemeinwohlfördernd (vgl.: Hey 2018: 1247). Diese Gemeinwohlorientierung ist allerdings „nicht gegeben, wenn der Kreis der Personen, dem die Förderung zugute kommt, fest abgeschlossen ist“ (AO § 52 Abs. 1). Hier wird erneut der, bereits in der Definition beschriebene und für diese Arbeit bedeutsame, integrative Charakter von Gemeinwohl deutlich (s. Kapitel 1.5). Gemeinwohlorientierte Projekte müssen möglichst allen offen stehen und nicht nur einer bestimmten Gruppe. Welche Zwecke gemeinnützig sind, ist in § 52 AO geregelt und die Tätigkeiten, die das Finanzamt als gemeinnützig anerkennt, sind in einem abschließenden Katalog aufgelistet. Dieser Katalog der gemeinnützigen Tätigkeiten oder auch Gemeinnützigkeitstatbestände ist Grundlagenbestandteil des Kriterienkatalogs Gemeinwohl in der vorliegenden Arbeit.

In der Auflistung gemeinnütziger Tätigkeiten finden sich alle Hauptkriterien für Gemeinwohl, außer „Ökonomie“ und „Technische Infrastruktur“. Aus der Nicht-Förderung ökonomischer Ziele lassen sich Rückschlüsse auf das staatliche Verständnis von Gemeinwohl in Deutschland ziehen. Der Staat trennt den ökonomischen Bereich und das Gemeinwohl, anders als die Vertreter*innen der Gemeinwohloökonomie (s. Kapitel 2.5), streng voneinander. Die Erfüllung von Gemeinwohlzielen überlässt er den wirtschaftlichen Akteuren selbst. Es besteht eine sogenannte „Freiheit zum Eigennutz“, wobei der Staat wirtschaftliche Akteure mit einer Steuerzahlung belastet, aus der er später selbst Gemeinwohlaufgaben finanziert. Gleichzeitig existiert eine „Freiheit zum Gemeinnutz“. Gemeinwohlorientierte Unternehmen werden aber, solange sie ihre Tätigkeit mit einem monetären Eigennutz verbinden, genauso steuerlich belastet, wie ein ausschließlich eigennützig handelndes Unternehmen (vgl.: Seer 2003: 13–14). Unternehmen haben also die Freiheit, gemeinwohlorientiert zu handeln, werden dazu aber weder verpflichtet noch dafür belohnt, sondern durch § 14 des Grundgesetzes lediglich dazu aufgefordert (vgl. Kapitel 1.5).

Die Nicht-Berücksichtigung des Baus und der Pflege von „Technischer Infrastruktur“ in den Gemeinnützigkeitskriterien lässt sich auf zwei Ursachen zurückführen. Zum einen sind die Gemeinnützigkeitskriterien anders als die Belange des Allgemeinwohls im BauGB nicht auf das Thema Stadtentwicklung ausgerichtet. Zum anderen zählt die Schaffung von Infrastruktur zur sogenannten öffentlichen Daseinsvorsorge, für die in der Regel der Staat zuständig ist (vgl.: Deutsches Institut für Urbanistik 2012). Ein Einsatz für die „Technische Infrastruktur“ kann zwar gemeinwohlorientiert sein, wie die bereits analysierten Bewertungsansätze nahelegen. Die Verantwortung dafür verbleibt allerdings in der Regel beim Staat und die Übertragung der Verantwortung auf die Zivilgesellschaft wird nicht durch eine Steuererleichterung gefördert.

2.4 Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung

Eine Ausnahme von dieser Regel der Daseinsvorsorge stellt der „Feuer-, Arbeits-, Katastrophen- und Zivilschutz[...] sowie [die] Unfallverhütung“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 12 AO) dar. Diese Aufgaben gehören ebenso wie die Bereitstellung technischer Infrastruktur zu den Pflichtaufgaben des Staates und obliegen dem Bund, den Ländern und den Kommunen (vgl.: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019b). Trotzdem wird ein Großteil der Brandbekämpfung und des Brandschutzes in Deutschland durch freiwillige Feuerwehren geregelt, die in gemeinnützigen Organisationen zusammenarbeiten. Der Staat unterstützt die Zivilgesellschaft hier darin, Verantwortung für das Gemeinwohl zu übernehmen. Kommt keine freiwillige Feuerwehr zustande, muss der Staat eine Pflichtfeuerwehr aufstellen. In Forschungen zum Thema Commons wird diese Form der staatlichen Unterstützung von zivilgesellschaftlichem Engagement als Ermächtigung zum Gemeinschaffen⁷ begriffen und als tendenziell auch auf andere Bereiche übertragbar eingeschätzt (vgl.: Helfrich und Bollier 2019: 307).

Ein Gemeinnützigkeitstatbestand, der sich nicht eindeutig zu einem Hauptkriterium zuordnen lässt, ist „die Förderung der Entwicklungszusammenarbeit“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 15 AO). Sie soll „eine sozial gerechte, ökologisch tragfähige und damit nachhaltige Gestaltung der Globalisierung“ fördern und bei der „Prävention von Krisen“ sowie der demokratischen Mitbestimmung der Bevölkerung helfen und bedient sich dafür unter anderem finanzieller Mittel, wie Spenden, Kredite oder Zuschüsse (vgl.: Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung o. J. b). Damit würde sie sowohl zum Hauptkriterium „**Soziales**“, als auch zu „**Ökologische Nachhaltigkeit**“, „**Sicherheit**“, „**Mitwirkung**“ und „**Ökonomie**“ passen. Da sie sich aber stets auf die Globalisierung bezieht und damit auf die Zusammenarbeit mit anderen Ländern, ist sie auf eine andere Gemeinwohldimension ausgerichtet, als die in der vorliegenden Arbeit und wird im Kriterienkatalog außen vorgelassen.

⁷ „Gemeinschaffen ist ein Prozess der Aushandlung von Unterschieden und Konflikten zwischen Individuum, Gemeinschaft und Gesellschaft. Ein Prozess der räumlichen Organisation der Beziehungen zwischen Produktion und Reproduktion, Eigentum und Zugang zu Ressourcen. Ein Prozess, in dem Solidaritätsnetzwerke geknüpft und die individuellen und kollektiven Rechte neu definiert werden.“ (Gatti et al. 2018)

Soziales

Ein Viertel der gemeinnützigen Tätigkeiten nach AO lassen sich zum Hauptkriterium „**Soziales**“ sortieren. Es geht dabei vor allem um die „Hilfe“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 4, Nr. 10 AO), den „Schutz“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 19 AO) und die „Fürsorge“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 17 AO) für bestimmte Gruppen sowie „die Förderung des Wohlfahrtswesens“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 9 AO). Mit den „Sozialen Beratungs- und Betreuungsangeboten“, der „Berücksichtigung unterschiedlicher sozialer Bedürfnisse“ und den „Wohnbedürfnissen insbesondere für benachteiligte Gruppen“ (s. BauGB, Stadtrechts), sind bereits drei Indikatoren im Kriterienkatalog enthalten, die diese Aspekte aus der Gemeinnützigkeit abdecken.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „**Soziales**“:

- Unterschiedliche soziale Bedürfnisse
- Wohnbedürfnisse insbesondere für benachteiligte Gruppen
- Soziale Beratungs- und Betreuungsangebote

Mitwirkung

Das Hauptkriterium „Mitwirkung“ ist in fast allen untersuchten Bewertungsansätzen für Gemeinwohl enthalten, aber durch die bisher beschriebenen Ansätze nicht weiter in Indikatoren untergliedert. Mit der „allgemeine[n] Förderung des demokratischen Staatswesens“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 24 AO), also der Förderung eines Staates, in dem die Macht vom Volk ausgeht, betont die Abgabenordnung den Aspekt der „echten“ „Mitwirkung“ aller in der Gemeinschaft. Auch hier ist die Art der Mitgestaltung nicht fest definiert. Zusätzlich ist die „Förderung des bürgerschaftlichen Engagements zugunsten gemeinnütziger, mildtätiger und kirchlicher Zwecke“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 25 AO) gemeinnützig. „Bürgerschaftliches Engagement“ kann hierbei als aktive Form der Mitgestaltung verstanden werden und ich nehme es als Indikator in den Kriterienkatalog auf.

Indikator aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Mitwirkung“:

- Bürgerschaftliches Engagement

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Kriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“ spielt in der Abgabenordnung eine wichtige Rolle. „Die Förderung des Tierschutzes“ ist ein Kriterium, das dem Indikator „Auswirkungen auf Tiere“ aus dem BauGB ähnlich ist. Allerdings präzisiert die AO hier, was genau der gemeinwohlorientierte Aspekt an der Auswirkung auf Tiere ist. Es geht um den Schutz derselben, also um möglichst geringe Auswirkungen. Aus diesem Grunde ersetze ich den Indikator „Auswirkungen auf Tiere“ durch den „Tierschutz“. Gleiches gilt für die Gemeinnützigkeitstatbestände „Naturschutz“ und „Landschaftspflege“, die neben dem Schutz der Tiere auch den Schutz der Flora einbeziehen, so dass ich den Indikator „Auswirkungen auf Pflanzen“ ebenfalls durch „Schutz von Pflanzen“ ersetze. Zur „Landschaftspflege im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ gehört darüber hinaus die Sicherung der „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ der jeweiligen Landschaft auch im besiedelten Bereich (vgl.: § 1 Abs. 1 BNatSchG), was ich als Indikator in den Kriterienkatalog aufnehme.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“:

- Tierschutz
- Schutz von Pflanzen
- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

2.4 Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung

Bildung

Das Hauptkriterium „Bildung“ differenziert sich in der Abgabenordnung in drei verschiedene Bildungstypen: „Erziehung, Volks- und Berufsbildung einschließlich der Studentenhilfe“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 7 AO). Der Indikator „Bildungsangebote“ (s. Stadttrendite) umfasst all diese Typen. Ebenfalls zu „Bildung“ ordne ich „die Förderung von Wissenschaft und Forschung“ (§ 52 Abs. 2 Nr. 1 AO) zu, da diese als Weiterbildung der Gesamtgesellschaft verstanden werden kann, auch wenn es mehr um das Erlangen von neuem Wissen, als um die Vermittlung bestehenden Wissens geht. Bildung und Forschung werden von einem gemeinsamen Bundesministerium verwaltet und Universitäten sind in beiden Feldern tätig und betrachten sie im besten Falle integriert. „Wissenschaft und Forschung“ wird daher als Indikator für „Bildung“ in den Kriterienkatalog aufgenommen.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Bildung“:

- Bildungsangebote
- Wissenschaft und Forschung

Gesundheit

Das Thema „Gesundheit“ wird neben dem Sport, der auch Gemeinnützigkeitskriterium ist (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 21 AO), bei der „Förderung des öffentlichen Gesundheitswesens und der öffentlichen Gesundheitspflege“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 3 AO) steuerlich belohnt. Da sowohl die Gesundheitspflege als auch das Gesundheitswesen Überbegriffe für Einrichtungen wie Arztpraxen, Krankenhäuser, Apotheken, Krankenversicherungen oder Pflegedienstleistende sind, beziehen sie sich bei einem Neubau oder der Umnutzung eines Gebäudes auf dessen Nutzungen und die dafür vorgesehenen Räume und ich nehme den Aspekt angepasst als ‚Nutzungen mit Gesundheitsbezug‘ in den Kriterienkatalog auf.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Gesundheit“:

- Sport, Freizeit und Erholung
- Nutzungen mit Gesundheitsbezug

Kultur

„Kultur“ als Gemeinwohlkriterium ist auch in der Abgabenordnung in die „Kultur“ der Gebäudesubstanz, wozu die Förderung des „Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 6 AO) gehören, und die „kulturelle Nutzung“ aufgliedert. Hierzu gehören nach den Gemeinnützigkeitskriterien die „Kunst und Kultur“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 5 AO), das „traditionelle[...] Brauchtum“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 23 AO), die „Heimatspflege und Heimatkunde“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 22 AO) sowie die „Förderung internationaler Gesinnung, der Toleranz auf allen Gebieten der Kultur und des Völkerverständigungsgedankens“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 13 AO). Außerdem kann die Förderung von „Religion“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 2 AO) relevant für die

Anerkennung der Gemeinnützigkeit sein (s. zum Verständnis von Religion als Teil der Kultur S. 39). Diese weitere Untergliederung des Indikators „kulturelle Nutzung“ wäre für den Kriterienkatalog zu detailliert.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Kultur“:

- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Kulturelle Nutzung

Sicherheit

Mit der „Rettung aus Lebensgefahr“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 11 AO), dem „Feuer-, Arbeits-, Katastrophen- und Zivilschutz sowie der Unfallverhütung“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 12 AO) und der „Kriminalprävention“ (vgl.: § 52 Abs. 2 Nr. 20 AO) kann auch das Hauptkriterium „Sicherheit“ als Teil der Gemeinnützigkeit gesehen werden. Neben dem Indikator „Schutz vor Umweltereignissen“ (s. BauGB) nehme ich die „Kriminalprävention“ als Indikator auf.

Indikatoren aus der Abgabenordnung für das Hauptkriterium „Sicherheit“:

- Schutz vor Umweltereignissen
- Kriminalprävention

2.5 Gemeinwohlmatrix der Gemeinwohlökonomie

Die Gemeinwohlökonomie bezeichnet ein alternatives Wirtschaftssystem. Ihre Verfechter*innen sehen Geld als Mittel, um mehr Gemeinwohl zu erreichen, anstatt durch Erwerb und Vermehrung Selbstzweck zu sein. Um dieses System nach und nach gesellschaftlich zu etablieren und zu verankern, haben sie in einem partizipativen Prozess (s. u.) eine Gemeinwohl-Matrix entwickelt, mit der sich Unternehmen nach ihrer Wirkung fürs Gemeinwohl bilanzieren lassen (vgl.: Felber 2018). Durch die partizipative Entwicklung und dauerhafte Überarbeitung der Gemeinwohlmatrix entspricht sie der Gemeinwohldefinition, auf der diese Arbeit aufbaut und die sich durch Offenheit und Entwicklungsfähigkeit auszeichnet (s. Kapitel. 1.5). Die Gemeinwohlökonomiebewegung diskutiert die Kriterien gesellschaftlich aus, indem sie die Matrix, die zunächst rund 15 Personen entwickelt haben, immer wieder öffentlich präsentiert und Redakteur*innen alle Rückmeldungen zu einzelnen Themen regelmäßig einarbeiten (vgl.: Felber 2018: 36–37). Christian Felber, der Begründer der Bewegung, schlägt auch für Städte und Gemeinden ein partizipatives Verfahren vor, um die relevantesten Gemeinwohlaspekte für die jeweilige Stadt zu ermitteln (vgl.: Felber 2018: 31). Einige Kommunen, die ihre Gemeinwohlabilanz bereits erstellen, benutzen als Indikatoren die der Sustainable-development-goals aus der Agenda 2030 der Vereinten Nationen (vgl.: Haubner et al. 2018: 95). Die hier festgelegten Ziele wären ein weiterer Bewertungsmaßstab für Gemeinwohl. Da sie sich aber in erster Linie auf die Nachhaltigkeit beziehen, ohne eine Erklärung zu dem Zusammenhang von Nachhaltigkeit und Gemeinwohl zu geben, wurde in dieser Arbeit drauf verzichtet, diesen ausführlichen Katalog hinzuzuziehen. Zudem sind die dort erwähnten Indikatoren wie z. B. der jährliche Trinkwasserverbrauch pro Haushalt (vgl.: Haubner et al. 2018: 98–99 SDG 12.2) zwar auf kommunaler Ebene messbar, lassen sich aber schwer auf ein Quartier oder Einzelgrundstück übertragen.

Die Gemeinwohl-Matrix, nach der Unternehmen ihre Gemeinwohl-Bilanzen erstellen, gliedert sich in vier Hauptkriterien, bzw. Werte: „Menschenwürde“, „Solidarität und Gerechtigkeit“, „Ökologische Nachhaltigkeit“ und „Transparenz und Mitentscheidung“ (vgl.: Felber 2018: 36–37). Diese Werte decken sich im Wesentlichen mit den meistgenannten Kriterien der anderen Bewertungsansätze. Die Werte lassen sich auf die einzelnen Berührungsgruppen des Unternehmens, wie die Lieferant*innen, die Mitarbeitenden und die Kund*innen beziehen. So kann durch die Matrix ermittelt werden, an welchen Punkten sich die Firma an die Werte hält und damit gemeinwohlorientiert handelt. Wie die Erfüllung der Werte genau aussehen kann, ist den Unternehmen selbst überlassen.

Soziales

„Menschenwürde“ und „Solidarität und Gerechtigkeit“ zähle ich zu dem Kriterium „Soziales“, da deren Umsetzung nach der Gemeinwohl-Matrix mit Wertschätzung, menschlichen Beziehungen und einer „sozialen Haltung“ einhergeht (vgl.: Felber 2018: 36–37). Da diese Begriffe aber ähnlich umfangreich sind wie das Gemeinwohl und zunächst definiert werden müssten, nehme ich sie nicht als Indikatoren in den Kriterienkatalog auf.

Mitwirkung

Ein Indikator für das Hauptkriterium „Mitwirkung“ ergibt sich aus einer Grundidee der Gemeinwohlökonomie. Unternehmen sollen in Zukunft nicht mehr konkurrieren, sondern kooperieren und so erfolgreicher für das Gemeinwohl wirtschaften (vgl.: Felber 2018: 58–61). „Kooperation“ kommt von dem lateinischen Wort Cooperatio, was sich mit „Mitwirkung“ übersetzen lässt. Formen der Kooperation sind laut Felber zum Beispiel die Bereitstellung von Wissen als „Open Source“, Fonds zur gegenseitigen Finanzierung oder das gegenseitige Überlassen von Aufträgen (vgl.: Felber 2018: 59). In Kapitel 4 wird darauf eingegangen, wie Formen der Kooperation in Bezug auf Konzeptverfahren aussehen können. Ein weiterer Indikator ist im Grundprinzip der Gemeinwohlökonomie „Transparenz und Mitentscheidung“ enthalten. Es geht nicht nur um ein „Mitmachen“ am Projekt, sondern auch um die „Mitentscheidung“. Die „Transparenz“ ermöglicht erst eine „Mitwirkung“.

Indikatoren aus der Gemeinwohlökonomie für das Hauptkriterium „Mitwirkung“:

- Kooperation
- Transparenz und Mitentscheidung

Ökologische Nachhaltigkeit

Die „Ökologische Nachhaltigkeit“ ist eines der vier Hauptelemente, an denen die Gemeinwohlorientierung der Unternehmen im Rahmen einer Gemeinwohlbilanz gemessen wird. In Bezug auf die Kund*innen und Mitunternehmen werden die „ökologischen Auswirkungen durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen“ geprüft. Dies entspricht dem Indikator „Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Müllvermeidung)“ (s. Stadttrendite).

Indikatoren aus der Gemeinwohlökonomie für das Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Müllvermeidung)

2.6 Wohlstandsindikatoren des Better-Life-Index

Die Wohlforschung, auch Lebensqualitätsforschung genannt, sucht nach Indikatoren, die den Wohlstand einer Gesellschaft besser widerspiegeln, als die reine Bewertung der ökonomischen Leistungsfähigkeit über das Bruttoinlandprodukt eines Landes. Hierzu erarbeiten die Wissenschaftler*innen Kriterien, die das Wohl der einzelnen Menschen eines Landes messen. Das summarische Wohl der Individuen bzw. der Durchschnittswert, der dabei herauskommt, soll dann den Wohlstand der ganzen Gesellschaft repräsentieren (vgl.: Welzel 2002: 114). Teil der Definition von Gemeinwohl in vorliegender Arbeit ist, dass Gemeinwohl etwas ausdrückt, das über das Wohl der Mehrheit hinausgeht. Besonders Ungleichheiten im Wohlstand, die in der Lebensqualitätsforschung auf Grund der Durchschnittswerte wenig Berücksichtigung finden, schließen sich mit Gemeinwohl aus, wenn es der schlechter gestellten Gruppe nicht auch „gut“ geht (s. Kapitel 1.5). Trotzdem lassen sich die einzelnen Kriterien der Lebensqualitätsforschung auch auf das Gemeinwohl übertragen, wenn man sie nicht an einer Einzelperson, sondern an der Gemeinschaft misst, für die man das Gemeinwohl herstellen möchte. Dabei ist nicht immer der Rückgriff auf dieselben Indikatoren, aber doch auf dieselben Kriterien sinnvoll.

Die Kriterien, die in dieser Arbeit untersucht werden, stammen aus dem „Better Life Index“, den die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erstellt. Er gehört neben dem Human Development Index (HDI) zu den bekanntesten Wohlstandsindikatoren und legt den Fokus anders als der HDI auf das Wohlergehen anstatt auf den Wohlstand. Das rückt ihn assoziativ weiter von einer rein ökonomischen hin zu einer integrativeren Betrachtung. Er umfasst außerdem mehr Messkriterien und erzeugt damit ein umfassenderes Verständnis vom Wohlergehen der Gesamtbevölkerung eines Landes. Seine Kriterien sind auf der Internetpräsenz der OECD auf elf Unterseiten einzeln dargestellt und erläutert. Ergänzt werden diese in vorliegender Arbeit durch die elf Wuppertaler Wohlstandsindikatoren, mit denen das Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit der Bergischen Universität Wuppertal (TransZent) den Better Live Index weiterentwickelt und mit Wuppertal erstmals in Deutschland auf eine konkrete Stadt angewendet hat (vgl.: TransZent 2018). Dieser Praxistest beweist, dass die Kriterien der Wohlforschung nicht nur für ganze Länder, sondern auch für einzelne Städte und damit für die Stadtplanung geeignet sind. Die Wuppertaler Wohlstandsindikatoren wurden gesellschaftlich diskutiert, indem Mitglieder von zivilgesellschaftlichen Vereinen die Dimensionen des Better-Life-Index nach ihrer Wichtigkeit bewerten und Kriterien ergänzen konnten. Zusätzlich befragten die Forschenden Wuppertaler Einwohner*innen in Form von Zufallsstichproben (vgl.: Haake und Schleicher o. J.: 2). Die entstandenen Kriterien sind ebenfalls auf einer Internetpräsenz mit einzelnen Unterseiten zu finden (vgl.: TransZent o. J. b).

Alle neun Hauptkriterien für Gemeinwohl aus dem Analyseteil der vorliegenden Arbeit kommen auch in den Wohlstandskriterien der OECD oder den Wohlstandsindikatoren Wuppertal vor.

Soziales

Das Kriterium „Soziales“ ist in den Wohlstandsindikatoren weniger explizit erwähnt als bei den anderen untersuchten Gemeinwohlbewertungen. Der Indikator „Ausgaben für Wohnen“, der im Better-Live-Index unter der gesonderten Kategorie „Wohnverhältnisse“ zugeordnet ist (vgl.: OECD o. J. g), lässt sich als sozialer Indikator interpretieren, da steigende Wohnkosten die soziale Ungleichheit beeinflussen, wie Forscher des University College London und der Humboldt Universität zu Berlin nachgewiesen haben (vgl.: Dustmann et al. 2018). Noch deutlicher stellen die Wuppertaler Wohlstandsindikatoren den sozialen Aspekt heraus, indem sie die „Wohnverhältnisse“ unter anderem mit den „Mietkosten im Verhältnis zum Einkommen“ messen (vgl.: TransZent o. J. c). Der Mietpreis bzw. die Wohnkosten werden im Kriterienkatalog als Teil des Indikators „Wohnbedürfnisse insbesondere für benachteiligte Gruppen“ (s. AO) untersucht. Die Indikatoren „angemessene Zahl an Räumen pro Person“ und „sanitäre Grundausstattung“ könnten neben „Gesundheit“ zum Hauptkriterium „Soziales“ gezählt werden. Diese Indikatoren werden in Deutschland durch die Bauordnung sowie die Mietverträge gesichert und sind daher keine Indikatoren für den Untersuchungskatalog. Einen neuen Indikator für „Soziales“ nennt die OECD unter dem Kriterium „Gemeinsinn“ und das TransZent unter dem Begriff „Gemeinschaft“, wo sie den „Sozialen Zusammenhalt“ messen. Sie begründen dieses Kriterium damit, dass das Wohlbefinden der Menschen stark davon abhängt, wie häufig sie Kontakt zu anderen Menschen haben (vgl.: OECD o. J. d; TransZent o. J. a). Gemeinschaft als soziales Kriterium spielt auch für das Quartier eine große Rolle. Das TransZent schreibt dazu: „Nachbarschaftshilfe und öffentliche Räume, in denen man Mitbürgerinnen und Mitbürger treffen kann, können diese Gemeinschaftsaspekte verbessern“ (TransZent o. J. a). Der Indikator für den Kriterienkatalog fasst die „Hilfe“ und die „Räume“ benannt als „gemeinschaftsfördernde Maßnahmen“ zusammen.

Indikatoren aus der Wohlforschung für das Hauptkriterium „Soziales“:

- Wohnbedürfnisse insbesondere für benachteiligte Gruppen z. B. Mietkosten
- Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen

Ökologische Nachhaltigkeit

Das Kriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“ nennt die OECD „Umwelt“ und misst es anhand der Luftverschmutzung und der Wasserqualität (vgl.: OECD o. J. f). Die Luftverschmutzung ist ähnlich dem Indikator „Vermeidung von Emissionen“, der aus dem BauGB in den Kriterienkatalog Gemeinwohl übernommen wurde. Die „Wasserqualität“ findet sich im Indikator „sachgerechter Umgang mit Abwässern“ wieder. Die generelle Wasserqualität kann nur über einen längeren Zeitpunkt gemessen werden und ist daher kein Kriterium für die Untersuchung einer Ausschreibung.

Indikator aus der Wohlforschung für das Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

2.6 Wohlstandsindikatoren des Better-Life-Index

Mitwirkung

Die „Mitwirkung“ findet sich bei der Wohlforschung als „(Zivil-)engagement“ wieder und bemisst sich durch die „Wahlbeteiligung“ und die „Beteiligung von Interessensgruppen am Gesetzgebungsprozess“ (vgl.: OECD o. J. h). Die „Wahlbeteiligung“ ist über den Indikator „Mitentscheidung“ (s. Gemeinwohlökonomie) bereits abgedeckt. Die Beteiligung am Gesetzgebungsprozess eröffnet auch auf Konzeptverfahren übertragen einen neuen Punkt. Die Wissenschaftler*innen, die an der Wohlforschung arbeiten, betonen, dass es wichtig für das Wohl der Gesellschaft ist, dass sie an den gesetzlichen Rahmenbedingungen mitwirken kann. Diese „Beteiligung an den Rahmenbedingungen“ lässt sich auch für die Beteiligung des Quartiers am Konzeptverfahren adaptieren und ich nehme den Indikator in den Kriterienkatalog auf.

Indikatoren aus der Wohlforschung für das Hauptkriterium „Mitwirkung“:

- Kooperation
- Mitentscheidung

Gesundheit

Die OECD verwendet das Hauptkriterium „Gesundheit“ gleichnamig als Kriterium für das Wohlergehen und misst es anhand der „Lebenserwartung“, der „Zahl der Pflegebedürftigen“ und einer Selbsteinschätzung der Staatsbürger*innen in repräsentativen Befragungen (vgl.: OECD o. J. e). Diese Indikatoren sind stark auf die Bevölkerung eines Landes ausgerichtet und lassen sich kaum auf ein einzelnes Grundstück oder ein neues Quartier übertragen. Trotzdem betont das Kriterium die Wichtigkeit gesunder Lebensumstände. Zusätzlich bewertet der Better-Life Index die „Work-Live-Balance“ anhand der Arbeitszeiten der Beschäftigten und der „Zeit für Freizeitaktivitäten und persönliches Wohlbefinden“. Der Indikator „Sport, Freizeit und Erholung“ (s. AO) ist bereits Teil des Kriterienkataloges.

Indikatoren aus der Wohlforschung für das Hauptkriterium „Gesundheit“:

- Sport, Freizeit und Erholung
- Nutzungen mit Gesundheitsbezug

Bildung

Das Hauptkriterium „Bildung“ wird ebenfalls gleichnamig bemessen. Die hier angesetzten Indikatoren beziehen sich auf das Bildungsniveau und die Schulabschlüsse (vgl.: OECD o. J. b), die wiederum nicht auf ein neues Quartier oder Gebäude übertragbar sind. Auf dieser Ebene können nur Rahmenbedingungen gestaltet werden. Eine direkte Steuerung, wer die neuen Bewohnenden eines Quartiers sein werden und welches Bildungsniveau sie haben, ist nicht möglich. Auch hier bestätigt sich also das Hauptkriterium, ohne den Kriterienkatalog um neue Indikatoren zu erweitern.

Ökonomie

Die „Ökonomie“ teilt sich in der Wohlforschung in zwei Kriterien: Das „Einkommen“ und die „Beschäftigung“. Beide werden durch Indikatoren gemessen, die sich auf die Individuen und zusammengerechnet auf die Gesamtgesellschaft beziehen und nicht auf das Quartier übertragbar sind (vgl.: OECD o. J. a, o. J. c).

Kultur

Im Kriterium „Freizeit und Kultur“, das nur bei den Wuppertaler Wohlstandsindikatoren erhoben wird, kommt das Hauptkriterium „Kultur“ wörtlich vor. Hier werden die Besucher*innen der Kultureinrichtungen gezählt. Dieser Indikator kann nur bei bestehenden Einrichtungen gemessen und vor dem Bau eines Gebäudes und dessen Nutzung nicht abschließend eingeschätzt werden. Daher ergeben sich hier keine neuen Indikatoren für den Kriterienkatalog.

Infrastruktur

Die Wohlforschenden ziehen die „Infrastruktur“ gleichfalls nur in Wuppertal als Kriterium heran. Auch hier sind auf Grund des Maßstabes der Bemessung keine neuen Indikatoren in den Kriterienkatalog übertragbar.

Sicherheit

Auch die „Sicherheit“ erheben die Wissenschaftler*innen und fragen auf der einen Seite nach der subjektiven Wahrnehmung: „Fühlst du dich sicher, wenn du nachts alleine nach Hause gehst?“ und messen auf der anderen Seite die Mordrate und die Fälle von Gewaltkriminalität. Die Kriminalität ist bereits aus den Gemeinnützigkeitskriterien als „Kriminalprävention“ (s. AO) aufgenommen.

Indikator aus der Wohlforschung für das Hauptkriterium „Sicherheit“:

- Kriminalprävention
- Subjektives Sicherheitsgefühl

Ein spannendes Sonderkriterium, das sich ausschließlich qualitativ und durch Selbsteinschätzungen messen lässt, ist die „Zufriedenheit“ (vgl.: Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) o. J. d). Auch dieses Kriterium kann man erst nach einer Bebauung und noch nicht zum Zeitpunkt der Konzeptausschreibung messen. Es ist aber eine beträchtenswerte Ergänzung für das Gemeinwohl.

2.7 Kriterienkatalog – Auf einen Blick

Jeder der analysierten Bewertungsansätze enthält mindestens ein Kriterium, das dem Hauptkriterium „**Soziales**“ zugeordnet werden kann. Mit 22 unterschiedlichen Nennungen und Teilbegriffen ist dieses Hauptkriterium darüber hinaus am weitesten ausdifferenziert. Soziale Maßnahmen und Nutzungen können damit als besonders wichtig für eine gemeinwohlorientierte Konzeptausschreibung gelten.

Nur bei jeweils einem der Bewertungsansätze werden Kriterien nicht genannt, die sich der „**Ökologischen Nachhaltigkeit**“ (nicht als Kriterium bei Wohngemeinnützigkeit) und „**Mitwirkung**“ (nicht als Kriterium bei Stadtrendite) zuordnen lassen. Rein nach ihrer quantitativen Nennung und ohne eine weitere qualitative Überprüfung sind drei wichtige Kernelemente von Gemeinwohl also „**Soziales**“, „**Ökologische Nachhaltigkeit**“ und die Möglichkeit zur „**Mitwirkung**“ der Gemeinschaft.

Alle anderen Hauptkriterien werden dreimal, d. h. bei je der Hälfte der Bewertungsansätze genannt.

Folgt man den sechs analysierten Bewertungsansätzen, die die aktuelle Debatte um das Gemeinwohl maßgeblich prägen und fasst sie zu einer Definition zusammen, gibt es, wie bereits die Clusterung (s. Abb. 3) zeigte, neun essenzielle Kriterien für Gemeinwohl, von denen – das zeigt sich nach der detaillierten Analyse – drei besonders wichtig sind. Diese Erkenntnis und der daraus im Folgenden gebildete Kriterienkatalog bilden die Basis für die weiteren Untersuchungen in dieser Arbeit.

Aus den sechs untersuchten Bewertungsansätzen wird ein Kriterienkatalog mit den Hauptkriterien „**Soziales**“, „**Mitwirkung**“, „**Ökologische Nachhaltigkeit**“, „**Ökonomie**“, „**Gesundheit**“, „**Bildung**“, „**Kultur**“, „**Technische Infrastruktur**“ und „**Sicherheit**“ und den, im vorhergehenden Kapitel erläuterten, Indikatoren erstellt. Dieser ist in Abbildung 6 als Ganzes dargestellt.

HAUPTKRITERIEN	Indikatoren
SOZIALES	Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen)
	Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten)
	Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen (Belegungs- und Mietpreisbindungen)
	Eigentumsbildung
	Sozial stabile Bewohnerstrukturen
	Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/Soziales Management
	Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
MITWIRKUNG	Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement
	Kooperation
	Beteiligung an Rahmenbedingungen
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie
	Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & Abwässern (Müllvermeidung)
	Tierschutz
	Schutz von Pflanzen
	Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe
	Auswirkungen auf Luft und Klima
	Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft
ÖKONOMIE	Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen
	Verbrauchernahe Versorgung
	Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis
	Kostendeckungsprinzip
	Bauverpflichtung
GESUNDHEIT	Sport, Freizeit & Erholung
	Nutzungen mit Gesundheitsbezug
	Bauliche Maßnahmen
BILDUNG	Soziale Infrastruktur
	Bildungsangebote
KULTUR	Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege
	Kulturelle Nutzung
TECH. INFRASTRUKTUR	Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)
SICHERHEIT	Kriminalprävention
	Schutz vor Umweltereignissen
	Subjektives Sicherheitsgefühl

Abb. 6: Kriterienkatalog Gemeinwohl
Eigene Darstellung

"Die Förderung des Gemeinwohls ist notwendiges Ziel jeder staatlichen Aktivität."

(Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 17.07.2003, Rn. 149)

3. Konzept- verfahren

3 Konzeptverfahren

Folgendes Kapitel dient der Definition und Erklärung von Konzeptverfahren. Bei der Darstellung der verschiedenen Anwendungs- und Ausgestaltungsmöglichkeiten werden dabei die Ergebnisse aus den im Zusammenhang dieser Arbeit untersuchten Konzeptausschreibungen (s. Kapitel 1.3 – Methodenteil II) direkt einbezogen. Die Quellenangaben zu den einzelnen Ausschreibungen befinden sich in einem gesonderten Quellenverzeichnis (s. S. 116). Die Städte und Gemeinden als Urheber*innen der Ausschreibungen, deren Ausschreibungen nicht online öffentlich zugänglich sind, wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert (SN, I, O).

Konzeptverfahren sind neben Höchstpreisverfahren (auch Angebotsverfahren oder (Best-) Bieterverfahren) und Direktvergaben zum Marktpreis eines der drei Instrumente, um öffentliche, meist kommunale Liegenschaften zu veräußern oder im Erbbaurecht zu vergeben (s. Exkurs Erbbaurecht S. 70). Zwei der untersuchten Kommunen stellen es den Bewerbenden frei, ob sie ein Erbbaurecht oder den Kauf des Grundstückes präferieren (vgl.: 4SN, 9SN), vier der Städte vergeben im Erbbaurecht.

Die öffentliche Hand veräußert das Grundstück beim Konzeptverfahren an die Bieter*innen, die das bestgeeignetste Konzept zur Verwirklichung der von ihr vorgegebenen Ziele erstellen und sich zu dessen Umsetzung verpflichten (vgl.: Akpinar/Seidl 2018: 44; Bormann et al. 2015: 12).

Es gibt auch erste Versuche, Konzeptverfahren auf privaten Grundstücken anzuwenden. Ein Beispiel hierfür ist Tübingen (Aurelisquelle). Hier legte die Stadt die Verpflichtung, Konzeptverfahren auf einem bestimmten Prozentsatz der privaten Fläche anzuwenden, in einem städtebaulichen Vertrag fest (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018a: 20). In Hamburg vergeben größere Genossenschaften ihre Grundstücke freiwillig nach demselben Verfahren wie die Stadt (vgl.: Altonaer Spar- und Bauverein eG 2019). Das Konzeptverfahren wird häufig als Konzeptvergabe bezeichnet. Es handelt sich bei dem Verfahren jedoch nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs nicht um eine Vergabe nach Vergaberecht, solange die Kommune nicht

1. selbst ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse verfolgt,
2. eine Bauverpflichtung vorliegt UND
3. die öffentliche Hand maßgeblichen Einfluss auf die Konzeption des Bauwerks ausübt (vgl.: Europäischer Gerichtshof, Urteil vom 25.03.2010).

Daher wird in dieser Arbeit der Begriff Konzeptverfahren oder Konzeptausschreibung präferiert, um Missverständnisse zu vermeiden. Lediglich drei von 28 der untersuchten Städte führten das Verfahren nach den Vorgaben des europäischen Vergaberechts durch. Die Begründung hierfür liegt in der verpflichtenden Übernahme öffentlicher Bauaufgaben wie dem Bau öffentlicher Parkplätze und der Erschließung (vgl. 2I, 3I). Die Stadt Berlin bzw. die Vergabekammer des Landes Berlin möchte sich bezüglich der Bauverpflichtung, die als ein Teil der Verpflichtung zu einem formellen Vergabeverfahren im vorrangig genannten Urteil enthalten ist und die sie in ihre Ausschreibungen aufnehmen, rechtlich absichern (vgl.: Diskussion auf der Werkstatt Konzeptverfahren am 14.01.2019, Initiative StadtNeudenken 2019: 9, 33).

Die Kommunen führen die Verfahren in der Regel selbst durch. Es ist aber auch möglich, die Verfahrensgestaltung an ein externes Planungsbüro auszulagern (vgl.: u. a. 3I, 12SN) oder eine treuhänderische Entwicklungsgesellschaft zu beauftragen (vgl.: u. a. 5SN, 10SN). In den Städten 3SN und 6SN betreut die städtische Wohnungsbaugesellschaft die Verfahren.

Das Konzeptverfahren unterscheidet sich vom Höchstpreisverfahren darin, dass nicht der Preis das alleinige Entscheidungskriterium ist. Der Preis spielt als eines von vielen Kriterien eine untergeordnete Rolle (bei elf der untersuchten Städte) oder wird sogar ganz aus der Entscheidung herausgelassen und das Grundstück zum Festpreis vergeben (vgl.: Abb. 7). Dieser Festpreis ist in der Regel der Verkehrswert der Liegenschaft. Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert ist bei bestimmten Auflagen, wie einer verpflichtenden Anzahl von Wohnungen mit Mietenbindung zwar möglich, hier müssen die Städte aber die jeweilige kommunale Haushaltsordnung sowie das europäische Beihilfegesetz beachten (vgl.: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz 2017: 39–41 → detaillierte Erläuterung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie ein Schema zur Prüfung der Vergabepflicht). Wenn der Preis als Kriterium in das Konzeptverfahren integriert ist, gibt die Kommune häufig einen Mindestkaufpreis oder Mindesterbauzins an (vgl.: 2I, 4I).

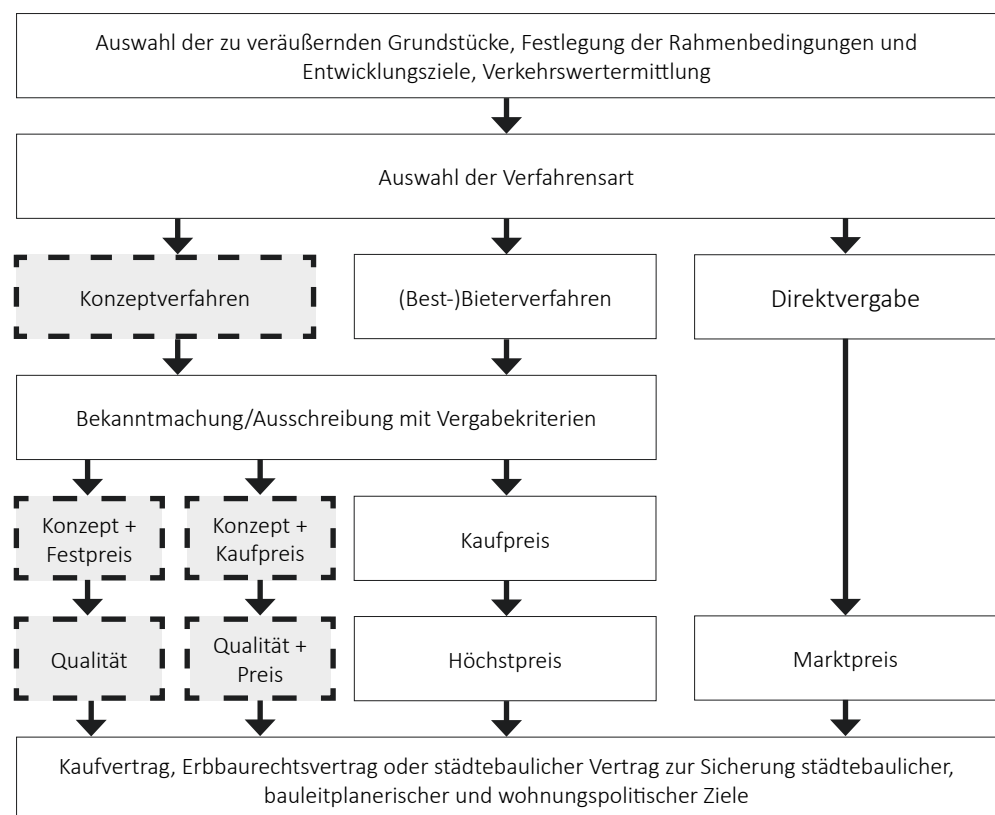


Abb. 7: Vergleich verschiedener Grundstücksvergabeverfahren
Eigene Darstellung nach
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017:7

Konzeptverfahren sind sowohl für die Veräußerung einzelner Parzellen oder Grundstücke anwendbar, als auch für ganze Quartiere. Das größte der untersuchten Grundstücke umfasst 56.000 qm (vgl.: 2I), das kleinste 317qm (vgl.: 2O) Grundstücksfläche. Eine Ausnahme stellt die Gemeinde 11I mit 105.828 qm dar, wobei hier ein Großteil der Fläche ein unbebaubarer Schlosspark ist. Bei den untersuchten Verfahren traten vier Grundtypen von Liegenschaften auf (s. Abb. 8):

1. Einzelgrundstücke mit bestehender Bebauung, für die die Gemeinde eine neue Nutzung sucht (vier der untersuchten Verfahren)
2. Unbebaute Einzelgrundstücke zur Neuentwicklung und Bebauung (fünf der untersuchten Verfahren)
3. Größere unbebaute Areale, deren Parzellen die Kommune an verschiedene Bewerber*innen vergibt (zwölf der untersuchten Verfahren)
4. Größere unbebaute Areale, die als Ganzes vergeben werden (sieben der untersuchten Verfahren)

Die untersuchten Konzeptverfahren richten sich an unterschiedliche Zielgruppen. In der Regel unterscheiden die Kommunen hierbei zwischen Investor*innen bzw. Bauträger*innen, die das Quartier oder Grundstück aus einem Gewinninteresse heraus für andere entwickeln (I) und Selbstnutzer*innen (SN).

Die Bauträger*innen müssen im Rahmen ihrer Bewerbung zum Beispiel Referenzprojekte mitsenden, einen Eintrag ins Handelsregister nachweisen und Angaben zu ihrer Finanzsituation und zur Art der Finanzierung des geplanten Projekts machen (vgl.: 5I, 12SN). Die Ausschreibungen von großen Arealen, die die Gemeinden als Ganzes vergeben, richten sich immer an Bauträger*innen.

Bei den Selbstnutzer*innen handelt es sich um Wohnprojekte oder Baugruppen, also den Zusammenschluss von Personen, die gemeinschaftlich bauen und/oder leben möchten. Bei vielen Städten muss die Gruppe zum Zeitpunkt der Bewerbung schon zu einer gewissen Prozentzahl vollständig sein, sich persönlich vorstellen oder ihre Organisationsstruktur darlegen (vgl.: 2SN, 3SN).

In einigen Kommunen gibt es Beratungsstrukturen, die Interessierte dabei unterstützen, ein passendes Wohnprojekt zu finden oder neu zu gründen und den Gruppen bei der Bewerbung helfen (vgl.: 3SN, 6I). Nur wenige Kommunen richten die Ausschreibung an alle Bewerber*innen gleichermaßen (O) (vgl.: u. a. 1O, 2O).

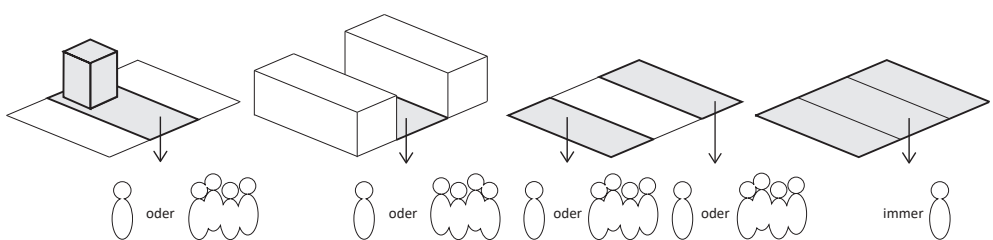


Abb. 8: Vier Flächentypen bei Konzeptverfahren und deren Vergabe an unterschiedliche Zielgruppen
Eigene Darstellung

Die Ziele, die eine Stadt mit einem Konzeptverfahren verfolgt, hält sie in Kriterien oder einer Punktematrix fest. Zum Teil gibt es genaue Angaben zur prozentualen Gewichtung der Kriterien (vgl. u. a.: 1I, 3I). In anderen Städten stehen alle Ziele gleichwertig nebeneinander (vgl. u. a.: 2I, 4I). Dabei gibt es häufig zwingend zu erfüllende Muss-Kriterien und Kann-Kriterien, die in der Vergabeentscheidung Punkte geben. Die verschiedenen Städte stellen von zweiseitigen Konzeptpapieren und Ankreuzbögen (vgl. u. a. 6SN, 10SN) bis zu fertigen Entwürfen (vgl. u. a.: 1I, 3I) sehr unterschiedliche Ansprüche an die Bewerbungen.

Die Kommunen veröffentlichen die Kriterienkataloge in einem Exposé, in dem sie auch ihre gewünschte Zielgruppe beschreiben. Darin finden sich auch Informationen zum Grundstück, zur Stadt, zu den rechtlichen Rahmenbedingungen, sowie zu der baurechtlichen Situation und zur Verfahrensart. Diese Exposés bilden die Grundlage der Analyse der vorliegenden Arbeit und werden auf die Kriterien aus dem vorher erstellten Gemeinwohlkatalog hin untersucht (s. Kapitel 4).

Nach Abgabe der Bewerbungen entscheidet zumeist eine Jury (auch Beirat oder Auswahlgremium) (vgl.: u. a. 1SN, 1I), manchmal auch die Verwaltung allein (vgl.: 2I, 5I) über die Vergabe des Grundstücks bzw. der Grundstücke. Die Jury kann sich mit Vertreter*innen aus Fachämtern, Politik, dem Quartier und aus externen Expert*innen unterschiedlich zusammensetzen.

Auch die Verfahrensabläufe können sehr variieren (vgl. Abb. 9). Teilweise bekunden die Bewerber*innen mit einer schriftlichen Annahme der Muss-Kriterien und einer anschließenden Vorprüfung zunächst ihr Interesse (vgl.: 1I, 7SN). Manchmal gibt es, ähnlich den städtebaulichen Wettbewerben, Nachfragekolloquien (vgl.: 1SN, 3SN). Nach der Entscheidung durch die Jury folgt vor allem für Selbstnutzer*innen häufig eine Anhandgabe (auch Option, Reservierung). In dieser Zeit (drei Monate bis zwei Jahre) veräußert die Kommune das Grundstück nicht an andere Interessent*innen. Die ausgewählten Bewerbenden können ihr Konzept konkretisieren, einen Bauantrag stellen, die Finanzierung durch eine Bank erwirken, die Gruppe vervollständigen und Fördermittelanträge stellen. Als Garantie für die Stadt sind sie oft angehalten, einen minimalen Anteil (etwa 2 %) des Kaufpreises zu zahlen (vgl.: u. a. 1SN, 2SN). Am Ende des Verfahrens fließen die Angebotsbedingungen in allen Fällen als Pflichten in den Kauf- oder Erbbaurechtsvertrags ein und werden so gesichert.

Das Baurecht besteht in der Regel vor der Ausschreibung der Verfahren in Form eines Bebauungsplans. Bei einigen flächenmäßig größeren Vorhaben wird der Bebauungsplan parallel erstellt.

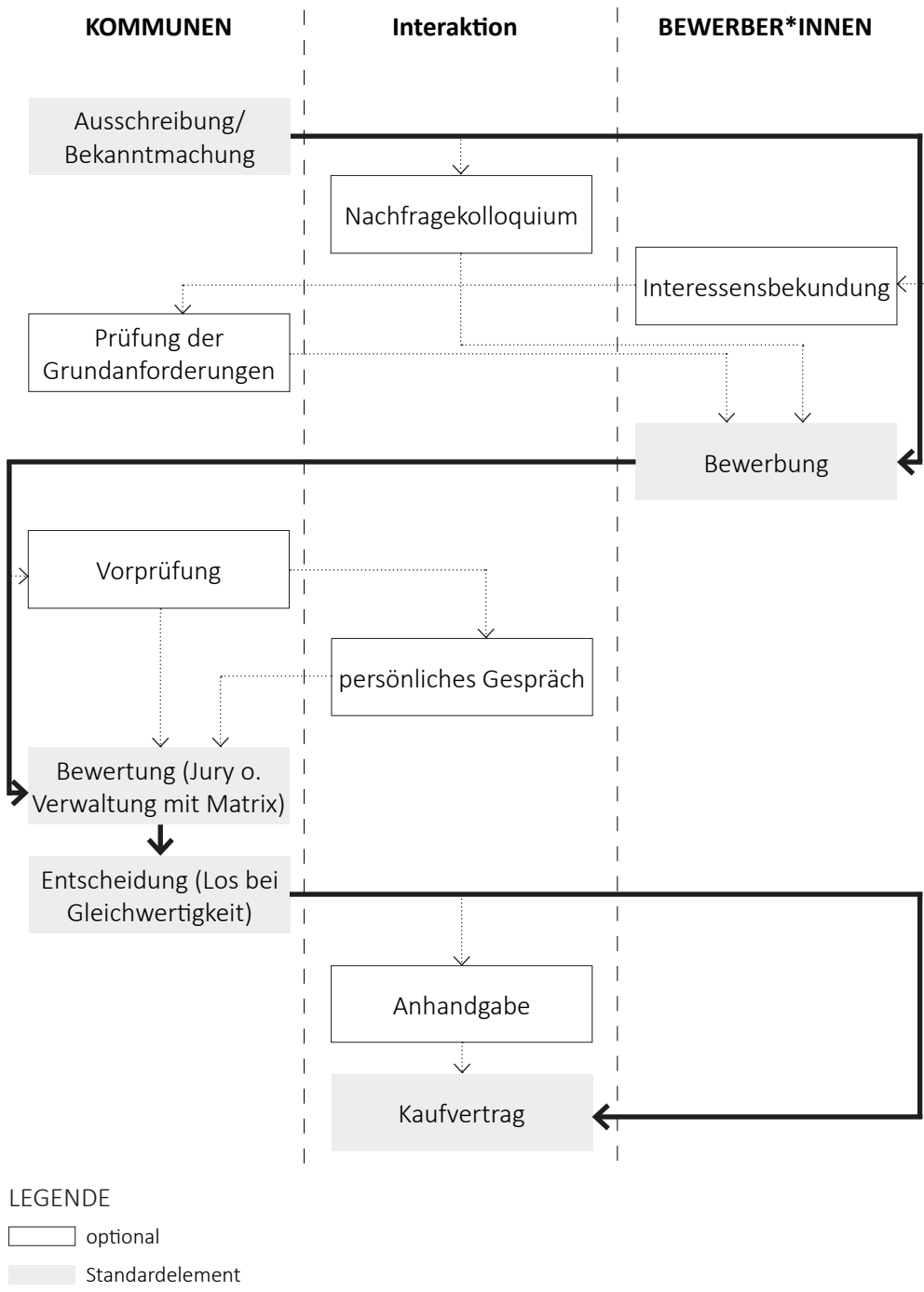


Abb. 9: Ablauf von Konzeptverfahren mit Standardelementen und optionalen Prozessweiterungen
Eigene Darstellung

Exkurs – Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist neben dem Verkauf eine Möglichkeit des Eigentümbertrags. Beim Erbbaurecht werden der Boden und das darauf befindliche Gebäude voneinander getrennt. Der Boden verbleibt bei der*dem Erbbaurechtsgeber*in, während der*die Erbbaurechtsnehmer*in das Recht erhält, auf dem Grundstück zu bauen. Das errichtete Gebäude ist Eigentum des*der Erbbaurechtsnehmer*in. Für das Nutzungsrecht des Bodens zahlt diese*r einen Erbbauzins. Das Erbbaurecht gilt über einen längeren Zeitraum, üblicherweise 99 Jahre. Das Erbbaurecht kann veräußert, vererbt und belastet werden und bei Übernahme des Erbbaurechts wird die Grundsteuer fällig. Durch Vertragsverstöße oder Insolvenz kann es zur Rückübertragung des Gebäudes an den Erbbaurechtsgeber kommen (Heimfall), der in diesem Fall verpflichtet ist, den Gebäudewert abzulösen. Das Erbbaurecht ist im Erbbaurechtsgesetz geregelt. (vgl.: Akpinar und Seidl 2018: 43).

4.

Untersuchung

und

Ergebnisse

4. Konzeptverfahren als Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung – Untersuchung und Ergebnisse

In diesem Kapitel wird der Abgleich der 28 Konzeptausschreibungen mit dem Kriterienkatalog Gemeinwohl (s. Abb. 10–12; sowie Anhang A–G) dargestellt und diskutiert. Gleichzeitig ergeben sich hieraus Ergebnisse für die Beantwortung der Forschungsfragen.

Zunächst stelle ich die Analyse der 28 Exposé in tabellarischer Form dar (s. Abb. 10–12). In Kapitel 4.1 folgt eine Erläuterung notwendiger Anpassungen des Kriterienkatalogs Gemeinwohl, die sich aus dieser Analyse ergeben. Kapitel 4.2 umfasst die Auswertung der Tabellen. Die Ergebnisse dieser Auswertung werden in Kapitel 4.3 zusammenfassend dargestellt.

Analyse der Exposé - Vorgehen

Bei der Analyse der Exposé unterscheide ich zwischen

1. Zielstellungen, die als Wünsche oder Vorgaben formuliert sind, die aber weder verpflichtend umzusetzen sind, noch explizit in den Kriterienkatalogen erwähnt und bepunktet werden.
2. Kann-Kriterien, die im Kriterienkatalog erwähnt sind und positiv bewertet werden und
3. Muss-Kriterien, die verpflichtend umgesetzt werden müssen und bei Nicht-Einhaltung zum Ausschluss vom Verfahren führen.

Die Untersuchung erfolgt außerdem getrennt nach den unterschiedlichen Zielgruppen von Konzeptverfahren (s. Kapitel 3). Es werden Verfahren speziell für Selbstnutzer*innen (SN), Verfahren für Bauträger*innen (I) und Verfahren, die allen Zielgruppen offenstehen (O), differenziert analysiert. Diese Vorgehensweise beruht auf der These, dass die Städte gemeinschaftlichen und selbstgenutzten Wohnformen eventuell bestimmte Eigenschaften, wie eine Öffnung hin zur Nachbarschaft oder einen Willen zur Inklusion zuschreiben. Eine Tendenz dieser Gruppen zu solch positiven Einflüssen auf das Quartier ist bereits wissenschaftlich erwiesen (vgl.: Dürr und Kuhn 2017: 11). Ausgehend von dieser These ist es denkbar, dass die Anforderungen für die verschiedenen Bewerber*innengruppen unterschiedlich sein könnten und die Städte den Selbstnutzer*innen in den Ausschreibungen geringere Leistungen abverlangen. Die verschiedenen Bewerber*innengruppen müssen nicht in einem einzigen Verfahren gegeneinander antreten, damit die gemeinschaftlichen Wohnprojekte gegenüber den professionellen Immobilienentwickler*innen eine Chance haben. Diese These wird dadurch gestärkt, dass bei nur einem der Verfahren für Selbstnutzer*innen der Preis ein Kriterium ist (vgl.: 1SN). Darüber hinaus gibt es bei allen Verfahren für Selbstnutzer*innen die Möglichkeit einer Anhandgabe.

Analyse im Kriterienkatalog – Selbstnutzer*innen

RAHMENDATEN	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung vorhanden Flächentyp Größe, Aufteilung Erbbaurecht o. Verkauf Preis als Kriterium Baurecht Anhandgabe, Option Durchgeführt von... Vergaberecht (VOB/VOL)
SOZIALES	<ul style="list-style-type: none"> Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen) Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten) Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen Eigentumsbildung Sozial stabile Bewohnerstrukturen Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/soziales Management Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
MITWIRKUNG	<ul style="list-style-type: none"> Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement Kooperation Beteiligung an Rahmenbedingungen
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & Abwässern (Müllvermeidung) Tierschutz Schutz von Pflanzen Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe Auswirkungen auf Luft und Klima Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft
ÖKONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen Verbrauchernahe Versorgung Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis Kostendeckungsprinzip Bauverpflichtung
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Sport, Freizeit & Erholung Nutzungen mit Gesundheitsbezug Bauliche Maßnahmen
BILDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Soziale Infrastruktur Bildungsangebote
KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege Kulturelle Nutzung
TECH. INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)
SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Kriminalprävention Schutz vor Umweltereignissen

SN1	SN2	SN3	SN4	SN5	SN6	SN7
nein	nein	nein	nein	teilweise	nein	nein
ehem. Sportverein	ehem. Krankenh.	ehem. Acker	Ortsrand	ehem. Kaserne	Baulücke	ehem. Industrie
1514 m ²	671 m ² + 1031 m ²	9150 m ² / 5	1070 m ² / 2	ca. 9000 m ² / 40	1008 m ²	3620 m ²
Erbbaurecht	Verkauf	Untererbbaurecht	wahlweise	Verkauf	Erbbaurecht	Verkauf
ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Baunutzungsp.	B-Plan	B-Plan (in Aufst.)	B-Plan	§ 165 BauGB	§ 34 BauGB	B-Plan
ja	ja	ja (Vorvertrag)	ja	ja	ja	ja
Treuhänderin	ProjektEG	WohnungsbauG	Stadt	ProjektEG	WohnungsbauG	Stadt
ja	nein	nein	nein	nein	nein	nein
	○			○		
● ○		● ○	○	●	○	○
● ○	○	●	○	●	○	○
●	○	⚡		○	○	○
	●	⊗	○			○
	●				○	
●	● ○	●			○	○
—	—	●	—	—	○	
—	—		—	—		●
—	—		—	—	○	
● ○	●	●	● ○	○	○	●
				○		○
			●	○		○
⚡	⚡		●	○	⊗	○
			○	○		○
			●	○		○
○	○				●	○
	○			—		
●		●	●	—	○	○
●	○	●		—	●	
●			●	—		
	○			—	○	—
	○			—	○	—
●		●	●	—		—
—		—	—	—		—
—	○	—	—	—	○	—
● ○	○	●	● ○	● ○		○
	○				○	
—	—	●	●	○	—	—
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—

RAHMENDATEN	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung vorhanden Flächentyp Größe, Aufteilung Erbbaurecht o. Verkauf Preis als Kriterium Baurecht Anhandgabe, Option Durchgeführt von... Vergaberecht (VOB/VOL)
SOZIALES	<ul style="list-style-type: none"> Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen) Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten) Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen Eigentumsbildung Sozial stabile Bewohnerstrukturen Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/soziales Management Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
MITWIRKUNG	<ul style="list-style-type: none"> Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement Kooperation Beteiligung an Rahmenbedingungen
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & Abwässern (Müllvermeidung) Tierschutz Schutz von Pflanzen Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe Auswirkungen auf Luft und Klima Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft
ÖKONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen Verbrauchernahe Versorgung Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis Kostendeckungsprinzip Bauverpflichtung
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Sport, Freizeit & Erholung Nutzungen mit Gesundheitsbezug Bauliche Maßnahmen
BILDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Soziale Infrastruktur Bildungsangebote
KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege Kulturelle Nutzung
TECH. INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)
SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Kriminalprävention Schutz vor Umweltereignissen

SN8	SN9	SN10	SN11	SN12
nein	nein	nein	nein	nein
Ortsrand	Innenbereich	ehem. Kaserne	ehem. Krankenh.	ehem. Krankenh.
ca. 47000 m ² / 6	748 m ²	5x ca.1300 m ²	11600 m ² / 7	3x 750-1850 m ²
wahlweise	Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
nein	nein	nein	nein	nein
B-Plan	B-Plan	B-Plan	k. A.	B-Plan
ja	ja	ja	ja	ja
Stadt	Stadt	ProjektEG	Stadt	Planungsbüro
nein	nein	nein	nein	nein
○				○
●	○	○	○	○
●	●			○
Genossenschaften		○	○	○
		○		○
	○	○		○
+ Belohnung	●	○	○	○
	●	○	●	●
○				○
○	●	○	○	○
●	○		○	○
●	○	○	○	○
●	○	●	○	○
●	○	○	○	○
●	○	○	○	○
○	⚡			○
○	⚡			○
●	●	●		○
●		●	●	
○	—	—	—	⊗
○	—	—	—	
●	—	—	—	●
—	—		—	
—	—	○	—	○
●	○	● ○	○	● ○
○		○		
+ Belohnung	—	○	—	●
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—

LEGENDE

- **Muss-Kriterium**
(muss verpflichtend umgesetzt werden und führt bei Nicht-Berücksichtigung zum Ausschluss vom Verfahren)
- **Kann-Kriterium**
(ist im Bewertungskatalog erwähnt und wird positiv bepunktet)
- ⊗ **Zielstellung**
(ist als Wunsch oder Vorgabe formuliert, aber weder verpflichtend umzusetzen, noch explizit im Bewertungskatalog erwähnt und bepunktet)
- ⚡ **Widerspruch**
(Formulierung in der Ausschreibung, die dem Gemeinwohndikator entgegensteht)
- **Keine Erwähnung**
(Keiner der Indikatoren dieses Hauptkriteriums ist Teil der Ausschreibung)

Abb. 10: Kriterienkatalog Gemeinwohl – Abgleich der Verfahren für Selbstnutzer*innen (S. 74–77)
Eigene Darstellung

Analyse im Kriterienkatalog – Bauträger*innen

RAHMENDATEN	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung vorhanden Flächentyp Größe, Aufteilung Erbbaurecht o. Verkauf Preis als Kriterium Baurecht Anhandgabe, Option Durchgeführt von... Vergaberecht (VOB/VOL)
SOZIALES	<ul style="list-style-type: none"> Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen) Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten) Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen Eigentumsbildung Sozial stabile Bewohnerstrukturen Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/soziales Management Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
MITWIRKUNG	<ul style="list-style-type: none"> Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement Kooperation Beteiligung an Rahmenbedingungen
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & Abwässern (Müllvermeidung) Tierschutz Schutz von Pflanzen Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe Auswirkungen auf Luft und Klima Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft
ÖKONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen Verbrauchernahe Versorgung Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis Kostendeckungsprinzip Bauverpflichtung
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Sport, Freizeit & Erholung Nutzungen mit Gesundheitsbezug Bauliche Maßnahmen
BILDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Soziale Infrastruktur Bildungsangebote
KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege Kulturelle Nutzung
TECH. INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)
SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Kriminalprävention Schutz vor Umweltereignissen

I1	I2	I3	I4	I5	I6	I7
nein	nein	nein	ja	nein	ja	nein
Brachfläche	k. A.	ehem. Parkplatz	Gebäude	k. A.	ehem. Krankenh.	Verkehrsflächen
9157 m ²	ca. 56000 m ²	1525 m ²	ca. 3327 m ²	9145 m ²	9174 m ²	6 Grundstücke
Verkauf	Verkauf	Verkauf	Erbbaurecht	Verkauf	Verkauf	Verkauf
ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein
§ 34 BauGB	B-Plan	B-Plan	k. A.	B-Plan (in Aufst.)	B-Plan (in Aufst.)	k. A.
ja (mit Begr.)	nein	nein	nein	nein	ja	ja
Stadt	Stadt	Büro	Stadt	Stadt	Stadt	Stadt
nein	ja	ja	nein	nein	nein	nein
○		⊗	=====	○		
● ○	● ○	● ○	=====	● ○	● ○	●
○	●	●	=====	●	●	●
⊗			=====		⚡	○
○			=====			
○			=====		○	
○	○	○	=====			
●	●	●	=====	=====	●	=====
			=====	=====	○	=====
			=====	=====		=====
○	●	● ○	=====	○	● ○	● ○
⊗			=====	○		
●	●		=====	○		
⚡		●	=====	○	●	
●			=====	○		
●		● ○	=====	○		
	=====		●	○		=====
	=====			○	●	=====
●	=====	●	●	●	●	=====
●	=====	●	●	●		=====
=====		=====	=====	○	=====	=====
=====		=====	=====	○	=====	=====
=====	●	=====	=====	●	=====	=====
=====	●	=====	=====	●	=====	●
=====		=====	=====	○	=====	
● ○	● ○	● ○	●	○	● ○	●
			○	○	○	
⊗	○	● ○	=====	○	●	=====
=====	●	=====	=====	=====	=====	=====
=====	●	=====	=====	=====	=====	=====

RAHMENDATEN	<p>Bebauung vorhanden</p> <p>Flächentyp</p> <p>Größe, Aufteilung</p> <p>Erbbaurecht o. Verkauf</p> <p>Preis als Kriterium</p> <p>Baurecht</p> <p>Anhandgabe, Option</p> <p>Durchgeführt von...</p> <p>Vergaberecht (VOB/VOL)</p>
SOZIALES	<p>Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen)</p> <p>Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten)</p> <p>Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen</p> <p>Eigentumsbildung</p> <p>Sozial stabile Bewohnerstrukturen</p> <p>Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/soziales Management</p> <p>Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen</p>
MITWIRKUNG	<p>Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement</p> <p>Kooperation</p> <p>Beteiligung an Rahmenbedingungen</p>
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	<p>Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie</p> <p>Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & Abwässern (Müllvermeidung)</p> <p>Tierschutz</p> <p>Schutz von Pflanzen</p> <p>Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe</p> <p>Auswirkungen auf Luft und Klima</p> <p>Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft</p>
ÖKONOMIE	<p>Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen</p> <p>Verbrauchernahe Versorgung</p> <p>Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis</p> <p>Kostendeckungsprinzip</p> <p>Bauverpflichtung</p>
GESUNDHEIT	<p>Sport, Freizeit & Erholung</p> <p>Nutzungen mit Gesundheitsbezug</p> <p>Bauliche Maßnahmen</p>
BILDUNG	<p>Soziale Infrastruktur</p> <p>Bildungsangebote</p>
KULTUR	<p>Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege</p> <p>Kulturelle Nutzung</p>
TECH. INFRASTRUKTUR	<p>Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)</p>
SICHERHEIT	<p>Kriminalprävention</p> <p>Schutz vor Umweltereignissen</p>

I8	I9	I10	I11	I12
nein	nein	ja	ja	nein
Hof im Wald	k. A.	ehem. Feuerwehr	Schloss + Park	ehem. Industrie
ca. 40000 m ²	ca. 17000 m ²	6025 m ²	105828 m ²	ca. 10500 m ²
Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
ja	ja	ja	ja	ja
B-Plan (parallel)	B-Plan	B-Plan (parallel)	§ 34 und 35BauGB	B-Plan (in Aufst.)
nein	k. A.	nein	nein	nein
Stadt	Stadt	Stadt	ProjektEG	Stadt
nein	k. A.	nein	nein	nein
●		●		●
○	● ○			○
	●			
	○			○
○	●			
○		⊗		
○			○	
● ○	●	—	○	—
○		—		—
●		—		—
●	●			
○				
●		●	●	
○		● ○		⚡
○	○		●	○
	—	⊗	○	
	—	⊗	⊗	⊗
●	—		○	
	—		○	
—	—	⊗		
—	—	⊗	○	⊗
—	—			○
—	—		—	
—	—	⊗	—	⊗
●	○	● ○	● ○	● ○
		⊗	● ○	⊗
○	○	●	○	● ○
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—

LEGENDE

- **Muss-Kriterium**
(muss verpflichtend umgesetzt werden und führt bei Nicht-Berücksichtigung zum Ausschluss vom Verfahren)
- **Kann-Kriterium**
(ist im Bewertungskatalog erwähnt und wird positiv bepunktet)
- ⊗ **Zielstellung**
(ist als Wunsch oder Vorgabe formuliert, aber weder verpflichtend umzusetzen, noch explizit im Bewertungskatalog erwähnt und bepunktet)
- ⚡ **Widerspruch**
(Formulierung in der Ausschreibung, die dem Gemeinwohndikator entgegensteht)
- **Keine Erwähnung**
(Keiner der Indikatoren dieses Hauptkriteriums ist Teil der Ausschreibung)

Abb. 11: Kriterienkatalog Gemeinwohl – Abgleich der Verfahren für Bauträger*innen (S. 78–81)
Eigene Darstellung

Analyse im Kriterienkatalog – Offen für alle Bewerber*innen

RAHMENDATEN	<ul style="list-style-type: none"> Bebauung vorhanden Flächentyp Größe, Aufteilung Erbbaurecht o. Verkauf Preis als Kriterium Baurecht Anhandgabe, Option Durchgeführt von... Vergaberecht (VOB/VOL)
SOZIALES	<ul style="list-style-type: none"> Versch. soziale Bedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen) Wohnbedürfnisse (insb. benachteiligter Gruppen z. B. Mietkosten) Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen Eigentumsbildung Sozial stabile Bewohnerstrukturen Soziale Beratungs- & Betreuungsangebote/soziales Management Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
MITWIRKUNG	<ul style="list-style-type: none"> Transparenz und Mitentscheidung/bürgerschaftliches Engagement Kooperation Beteiligung an Rahmenbedingungen
ÖKO. NACHHALTIGKEIT	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerbare Energien, sparsame & effiziente Nutzung v. Energie Vermeidung v. Emissionen, sachger. Umgang m. Abfällen & -wässern (Müllvermeidung) Tierschutz Schutz von Pflanzen Ressourcenschonendes Bauen/Ökologische Baustoffe Auswirkungen auf Luft und Klima Sicherung der Vielfalt, Eigenart & Schönheit der Landschaft
ÖKONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung/Sicherung v. Arbeitsplätzen Verbrauchernahe Versorgung Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis Kostendeckungsprinzip Bauverpflichtung
GESUNDHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Sport, Freizeit & Erholung Nutzungen mit Gesundheitsbezug Bauliche Maßnahmen
BILDUNG	<ul style="list-style-type: none"> Soziale Infrastruktur Bildungsangebote
KULTUR	<ul style="list-style-type: none"> Baukultur, Denkmalschutz & Denkmalpflege Kulturelle Nutzung
TECH. INFRASTRUKTUR	<ul style="list-style-type: none"> Mobilität (insb. Verkehrsverringerung)
SICHERHEIT	<ul style="list-style-type: none"> Kriminalprävention Schutz vor Umweltereignissen

O1	O2	O3	O4
nein	ja	nein	nein
k. A.	Gebäude	ehem. Industrie	ehem. Industrie
4 Grundstücke	317 m ²	22 Grundstücke/22	ca. 10000 m ²
Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
nein	nein	nein	nein
B-Plan	§ 34 BauGB	B-Plan	B-Plan
ja	nein	ja	nein
Stadt	Stadt	städt. GmbH	Stadt
nein	nein	k. A.	nein
	○		
● ○	○	⊗	○
● ○			
	○		
	○	⊗	● ○
	○	○	
○		○	●
—	—	●	●
—	—		
—	—		○
—	○	○	○
—	○	○	
—	○	○	
—	○	○	
—	○	○	
—	○	○	
—	●	○	
○		○	● ○
○		○	○
● ○	●	●	
	●		
—	—	○	—
—	—	○	—
—	—		—
—	—	○	—
○	○	●	○
	○	○	
—	—	○	—
—	—	—	—
—	—	—	—

Abb. 12: Kriterienkatalog
Gemeinwohl – Abgleich der
Verfahren, die allen Bewerber*innen offen stehen
Eigene Darstellung

LEGENDE

- **Muss-Kriterium**
(verpflichtende Umsetzung, führt bei Nicht-Berücksichtigung zum Ausschluss vom Verfahren)
- **Kann-Kriterium**
(ist im Bewertungskatalog erwähnt und wird positiv bepunktet)
- ⊗ **Zielstellung**
(ist als Wunsch o. Vorgabe formuliert, weder verpflichtend umzusetzen, noch explizit im Bewertungskatalog erwähnt und bepunktet)

— **Keine Erwähnung**
(Keiner der Indikatoren dieses Hauptkriteriums ist Teil der Ausschreibung)

4.1 Anpassungen des Kriterienkatalogs

Nach dem tabellarischen Abgleich der Ausschreibungen mit dem Kriterienkatalog habe ich einzelne Änderungen an den Indikatoren des Kataloges vorgenommen.

Die Streichung von Indikatoren schränkt die Aussagekraft der Gemeinwohlkriterien nicht ein, da es sich bei den Indikatoren, wie erläutert, lediglich um beispielhafte Teilaspekte der Hauptkriterien handelt, die je nach Kontext erweitert oder gestrichen werden können (s. Kapitel 2).

Die „Zusammenarbeit mit lokalen Wirtschaftspartnern“ als Indikator unter „Ökonomie“ (s. Stadttrendite) spielte in keiner der untersuchten Ausschreibungen eine Rolle und ich streiche sie daher aus der Tabelle. Dass dieser Indikator bei den Ausschreibungen nicht vorkommt, mag damit zusammenhängen, dass sich viele der untersuchten Verfahren an den Regeln der Vergabe- und Vertragsordnung (VOB) oder der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) orientieren, auch wenn sie sich nicht in vollem Maße in diesem rechtlichen Rahmen bewegen (s. Kapitel 3). Bei beiden Regelwerken sind Fairness und die Gleichbehandlung aller Bewerber*innen von zentraler Bedeutung (vgl.: § 2 Abs. 2 VOB/A, Fassung 2019; RPW 2013, vom 31.01.2013: 6). Eine Bevorzugung lokaler Wirtschaftspartner*innen vor Nicht-Lokalen würde dieser Gleichbehandlung und Diskriminierungsfreiheit entgegenstehen.

Auch der Indikator „Wissenschaft und Forschung“ (s. Gemeinnützigkeit nach AO) kam in keinem der untersuchten Verfahren vor und wird daher aus dem Kriterienkatalog gestrichen. Angebote in diesem Bereich können über Kategorien wie „Nutzungsmix“ (vgl. 5I), „Besondere Nutzungen“ (vgl. 3O) oder „Nutzungen abseits des Wohnens“ (vgl. 6SN) in die Bewertung der Konzepte einfließen. Konzeptideen zu „Wissenschaft und Forschung“ sind aber kein wichtiger Teil der untersuchten Verfahren und werden nicht explizit gefordert oder gewünscht.

Maßnahmen zur Stärkung des „Subjektiven Sicherheitsgefühls“ werden ebenfalls in keiner Ausschreibung gefordert und daher gestrichen.

Aus demselben Grund wie die Streichung einzelner Indikatoren ist auch die Erweiterung der Indikatoren durch Themenkomplexe, die bei mehreren Ausschreibungen eine Rolle spielen und die sich den Hauptkriterien zuordnen lassen, legitim.

Vor diesem Hintergrund erweitere ich den Indikator „Ressourcenschonendes Bauen“ unter dem Hauptkriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“ um „Ökologisch nachhaltige Baustoffe“, die einige Ausschreibungen fordern (vgl.: u. a. 8SN, 9SN). Das Gemeinwohlskriterium „Ökonomie“ ergänze ich durch den Indikator „Ökonomische Nachhaltigkeit/Finanzierungsnachweis“. Dies ist ein Indikator, der die Versicherung für die Erfüllung aller weiteren Kriterien eines Konzeptverfahrens ist. Er ist Mittel zum Zweck und dient der Kommune in über der Hälfte der untersuchten Verfahren als Sicherheit dafür, dass die Bewerber*innen finanziell in der Lage sind, die angebotenen Konzepte umzusetzen.

An dieser Stelle wäre es auch denkbar, den Kaufpreis als Kriterium für „Ökonomie“ aufzunehmen. Er ist bei elf Städten ein Ausschreibungskriterium. Der Preiswettbewerb folgt dabei

4.1 Anpassungen des Kriterienkatalogs

dem, im *Kapitel 2.4 Gemeinnützigkeit nach Abgabenordnung* erläuterten, Gedanken, dass die Kommunen über Steuern oder in diesem Fall über Grundstücksverkäufe Geld einnehmen müssen, um damit andere Gemeinwohlaufgaben erfüllen zu können. Ein hoher Kaufpreis schränkt aber unter Umständen die Möglichkeiten der Bewerber*innen ein, andere Gemeinwohlbelange zu erfüllen. Gemeinwohlorientierte Akteure entziehen laut Definition des Forschungsprojekts des BBSR zu gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik Gebäude dem spekulativen Wohnungsmarkt (vgl.: IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin und UrbanPlus Berlin 2019: 15). Sie können deshalb bei einem Preiswettbewerb nicht mithalten. Bei der Vergabe zum Festpreis setzen Kommunen aus haushaltsrechtlichen Gründen in der Regel den Verkehrswert an. Beim 2. interkommunalen Austausch Konzeptverfahren gab es eine Diskussion darüber, wie dieser bei Konzeptverfahren für gemeinwohlorientierte Nutzungen gemindert werden könnte, da steigende Bau- und Bodenkosten auch beim Festpreis eine Einschränkung für die Finanzierung gemeinwohlorientierter Nutzungen darstellen (vgl.: Netzwerk Leipziger Freiheit et al. 2018b: 8–12).

Ein möglichst hoher Kaufpreis ist somit kein Indikator für das Gemeinwohl, sondern schränkt im Gegenteil eine gemeinwohlorientierte Nutzung ein.

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

In folgendem Abschnitt erläutere ich meine Untersuchungsergebnisse in Bezug auf die einzelnen Haupt-Gemeinwohlkriterien und die dazugehörigen Indikatoren. Dabei zeige ich, wie häufig die Indikatoren in welchem Wortlaut vorkommen und was diese Ergebnisse für die Beantwortung der Forschungsfragen bedeuten.

Die Zuordnung der Anforderungen der Konzeptausschreibungen zu den Kriterien und Indikatoren des Gemeinwohlkriterienkatalogs beruht auf eigenen Einschätzungen nach Sinnzusammenhängen. Dies ist nötig, da die Anforderungen sich nicht eins zu eins mit dem Katalog decken. So wurden zum Beispiel „Spielmöglichkeiten als Mehrgenerationenspielplatz“ dem Indikator „Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen“ zugeordnet.

Um den Rahmen dieser Arbeit nicht zu überdehnen, werden beispielhaft besondere Ausgestaltungen der Hauptkriterien und Indikatoren in den Ausschreibungen dargestellt. Eine umfangreichere Übersicht über alle Ausschreibungen bietet der ausgefüllte Kriterienkatalog (s. Anhang A–G).

Zunächst stelle ich besondere Kriterien dar, die nicht zu den Hauptkriterien passen, die aber dennoch für die Gemeinwohlorientierung von Konzeptausschreibungen entscheidend sein können. Anschließend handele ich die einzelnen Hauptkriterien nacheinander ab.

Zwei Verfahren benennen als Kann-Kriterium den „Mehrwert des Konzeptes für Wohnumfeld und Wohngruppe“ (vgl.: 3SN, 4SN). Dieses Kriterium ist weit gefasst und könnte als übergeordnetes Gemeinwohlkriterium verstanden werden, da sich hierunter alle weiteren Hauptkriterien unterordnen lassen. Es eröffnet den Bewerbenden die Chance, selbst zu definieren, was ein Mehrwert sein könnte. Diese eigene Definitionsmöglichkeit und Offenheit ist im Sinne der Gemeinwohlidee (s. Kapitel 1.5). Darüber hinaus gibt es ganz „offene“ Kriterien, die eine eigene Interpretation der Bewerber*innen voraussetzen. Die Stadt 2SN bepunktet beispielsweise „Besonderheiten“ der Konzepte. Andere Städte geben keine Wünsche für eine spezifische Nutzung an, sondern bewerten den „Nutzungsmix“ (vgl.: 5I) oder „Besondere Nutzungen“ (vgl.: 3O). Auch hier bleibt ein Spielraum für die Ergänzung der Gemeinwohldefinition des Kriterienkataloges. Gleichzeitig sind die Kriterien so vage, dass sie auch mit nicht-gemeinwohlorientierten Inhalten gefüllt werden könnten.

Ein weiteres Ausschreibungskriterium, das sich nicht in die Hauptkriterien einordnen lässt, aber unter die Gemeinwohldefinition fällt, ist die „Öffentliche Zugänglichkeit“ (vgl.: 11I). Der*die Käufer*in verpflichtet sich, das Gelände für das Quartier zu öffnen und nicht nur für eine abgeschlossene Gruppe. Es wird zwar nicht, wie bei einem Common, einem Gemeingut, gemeinschaftlich bewirtschaftet, ist aber immerhin für alle in irgendeiner Form erlebbar. Das Landschaftsbild, in diesem Fall ein Park, dessen Schutz gemeinwohlorientiert ist (s. Kapitel 2.4), bleibt für die Öffentlichkeit sichtbar.

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

4.2.1 Soziales

Zum Kriterium „**Soziales**“ lassen sich die meisten Zuordnungen aus den Konzeptausschreibungsunterlagen vornehmen. Wie erwähnt, stellt lediglich ein einziges Verfahren keine Anforderungen in diesem Bereich. Das **Soziale** ist nach der angewendeten Methode eines der drei wichtigsten Gemeinwohlbelange (s. Kapitel 2). Somit sind die Konzeptausschreibungen in diesem Sektor gemeinwohlorientiert.

Bei Betrachtung der einzelnen Indikatoren unter dem Kriterium „**Soziales**“, zeigen sich folgende Schwerpunkte und Spezifikationen: Dem umfassenden Indikator „**Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen**“ können konkretere Vorgaben aus den Ausschreibungen zugeordnet werden. Hier fordern die Kommunen „gewerbliche Angebote mit inklusivem Ansatz“ (vgl.: 12SN), „Spielmöglichkeiten als Mehrgenerationenspielplatz“ (vgl.: 12I) und die Barrierefreiheit z. B. bei der Erschließung (vgl.: 8I, 10I, 8SN). Außerdem sollen die Konzepte nutzer*innenspezifisch gestaltete Freiräume und Treffpunkte enthalten und sowohl für Kinder als auch für Senioren, Singles und Familien passend sein (vgl.: 5I). Die Bewerbenden sollen die „Unterschiedlichen Bedürfnisse“ also möglichst inklusiv betrachten und dahingehend Angebote für mehrere Gruppen gemeinsam schaffen. Die besondere Berücksichtigung benachteiligter Gruppen bezieht sich in den Ausschreibungen vor allem auf körperliche Einschränkungen.

Die „**Wohnbedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen**“ sind ebenfalls nur bei vier Ausschreibungen kein Kriterium. Davon sind drei Ausschreibungen Verfahren, bei denen die Stadt eine neue Nutzung für eine bestehende Bebauung sucht und diese Bebauung das Konzept im Gegensatz zu einem Neubau einschränkt. Die Bewerber*innen sollen unterschiedliche Wohnbedürfnisse durch geförderten Mietwohnraum (vgl.: u. a. 1SN, 1I), andere Arten bezahlbaren Wohnraums (vgl.: u. a. 3I, 5I), die Gestaltung der Grundrisse (vgl.: u. a. 3I, 5I), verschiedene Wohnungsgrößen (vgl.: u. a. 3I, 6SN) und mögliche Eigenleistung (vgl.: 9I) berücksichtigen. Dabei sollen bei fast allen Verfahren, bei denen die Wohnbedürfnisse ein Kriterium sind, die Bedürfnisse unterschiedlicher Gruppen, insbesondere älterer Menschen, Familien, Rollstuhlfahrer, Alleinerziehender, einkommensschwacher Personen, Starterhaushalte und Menschen mit unangepassten Verhaltensformen beachtet werden. Auch für die Interkulturalität der späteren Bewohner vergibt eine Stadt Punkte (vgl.: 12SN). Wie bei den generellen sozialen Bedürfnissen sollen die Bewerbenden diese Gruppen beim Wohnen nicht getrennt voneinander betrachten, sondern „Inklusion“ fördern (vgl.: 3O, 11SN, 12SN). In 6SN sind die geforderten Wohnungen speziell an den Bedarf der nötigen Wohnungsgrößen in der Stadt ausgerichtet. Auswahlkriterien die dem Indikator „Wohnbedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen“ zugeordnet werden können, setzen die Kommunen sowohl als Muss- als auch als Kann-Kriterium ein, beziehungsweise kombinieren häufig beides. Beim geförderten Mietwohnungsbau fordern die Kommunen beispielsweise oft ein Mindestmaß an geförderten Wohneinheiten oder-wohnfläche und bewerten mehr davon positiv (vgl. u. a.: 1SN, 3I).

⁸Genossenschaften und Miets-
häusersyndikatsprojekte, die
kein Einzeleigentum erwerben,
sind i.d.R. nicht gewinnorientiert
und geben daher eine Garantie
für langfristig moderate Miet-
preise
(mehr zu der Auswirkung
unterschiedlicher Rechts-
formen → Dürr und Kuhn
2017:185–189)

Die **„Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen“** ist in vielen Fällen an die Förderrichtlinien der Länder für sozialen Wohnungsbau gekoppelt. Längere Bindungen geben Punkte (vgl.: 1SN, 6SN, 12SN). Teilweise streben die Gemeinden eine langfristige Absicherung der vereinbarten Bindungen über die Rechtsform⁸ (vgl.: 2SN, 3SN), Wiederkaufsrechte im Vertrag (vgl.: 5I) oder über die Vergabe des Grundstücks in Erbpacht als Kann-Kriterium (vgl.: 4SN) an.

Ein kontroversen Indikator stellt die **„Eigentumsbildung für große Teile der Bevölkerung“** dar. Sie wird fünfmal positiv bewertet (vgl.: 1I, 2O, 9I, 7SN, 12SN) und ist bei den Ausschreibungen, die sich an Baugruppen richten und Wohneigentumsgemeinschaften (WEGs) darin einbeziehen, gegeben. Allerdings wird sie auch einmal ausgeschlossen (vgl.: 3SN) und einmal schlechter bewertet, als Mietwohnungsbau (vgl.: 6I). Hier wird deutlich, dass sich unterschiedliche Gemeinwohlbelange bzw. deren Indikatoren gegenseitig ausschließen können. Die „Eigentumsbildung für große Teile der Bevölkerung“ wird zwar im BauGB als Gemeinwohlbelang genannt, steht aber dem „Gewinnverzicht“ aus der Wohngemeinnützigkeit entgegen und schließt eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung ohne Eigentum, wie Commons, aus.

Circa ein Drittel der Ausschreibungen fordert ein Konzept, das sich dem Indikator **„soziale Stabilität“** zuordnen lässt. Unterpunkte, die genannt werden, sind der verpflichtende Beitritt zu einem Quartiersverein (vgl.: 2SN), eine gemischte Trägerschaft (vgl.: 3O), der Aufbau eines Quartiersmanagements (vgl.: 8I), die gleichmäßige Verteilung unterschiedlicher Wohnformen (vgl.: 9I), der Bezug der Bewerber*innen zum Quartier und zur Stadt (vgl.: 4SN) und die Zuteilung der Parzellen durch ein Gremium auf Grundlage der eingereichten Konzepte (vgl.: 4O).

Die Städte fordern in keiner der untersuchten Ausschreibungen konkret **„Soziale Beratungsangebote“**. Sie nennen lediglich eine „soziale Nutzung“ als Kann-Kriterium. Dies ist insofern erstaunlich, als sowohl das BauGB als auch die Stadtrendite und die Abgabenordnung soziale Beratungsangebote als Indikator für **„Soziales“** nennen und sich diese Angebote anders als viele andere Indikatoren unter **„Soziales“** auch an das Quartier und nicht nur an die spätere Bewohner*innengruppe richten. Solange die Angebote nur für eine abgeschlossene Gruppe gelten, können Konzeptausschreibungen nicht als gemeinwohlorientiert bezeichnet werden.

Zu den **„gemeinschaftsfördernden Maßnahmen“** finden sich in den Ausschreibungen bepunktete Anforderungen wie Treffpunkte und Begegnungsräume im Freien, in den Erschließungszonen wie z. B. breiten Fluren oder Laubengängen, auf den Dachflächen und im Innenhof (vgl. u. a.: 3I, 7SN). Außerdem richten sich manche Verfahren speziell an gemeinschaftliche Wohnmodelle (vgl. u. a.: 9SN, 11SN). 7SN gibt Punkte für Aktivitäten und Veranstaltungen für das Quartier. Eine Besonderheit ist die Ausschreibung der Stadt 8SN. Hier ist eine Überschreitung der laut B-Plan zulässigen Geschossfläche für Gemeinschaftsräume zulässig, ohne dass diese Überschreitung in den Kaufpreis eingerechnet wird. Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen werden hier also nicht nur gefordert und durch Punkte belohnt, sondern wirken sich zusätzlich nicht negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes aus. Anders als in der anfänglichen These (s. S. 73) erwartet, fordern die Städte „gemeinschaftsfördernde Maßnahmen“ in erster Linie von Selbstnutzer*innen (neun Mal), während sie bei der Ausschreibung für Investor*innen nur dreimal Indikator sind. Selbst wenn die Kommunen Wohnprojekten eine gemeinschaftsfördernde Wirkung zuschreiben und daher gesonderte Flächen für sie ausschreiben, wie in der anfänglichen These angedacht, versichern sie sich durch die Ausschreibung, dass sie diese zugeschriebenen Eigenschaften in jedem Fall erfül-

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

len. Bei Verfahren, die für alle Bewerber*innen offen sind, taucht der Indikator bei drei von vier Verfahren auf. Dies könnte dazu dienen, Selbstnutzer*innen, deren Motivation es häufig ist, sich ins Quartier zu öffnen und gemeinschaftlich zu leben (vgl.: Dürr und Kuhn 2017: 11), konventionellen Investor*innen vorzuziehen. Nicht verständlich ist, warum dieser Indikator für Investor*innenprojekte weniger entscheidend ist, da es Ziel der Kommunen sein müsste, durch Konzeptverfahren auch die Akteure zu gemeinwohlorientierten Projekten zu bewegen, bei denen nicht davon auszugehen ist, dass sie intrinsisch dazu motiviert sind.

4.2.2 Ökologische Nachhaltigkeit

Bei nur einem der untersuchten Verfahren waren keine Zuordnungen zum Kriterium „Ökologische Nachhaltigkeit“ möglich. Hierbei handelt es sich um ein Investor*innenverfahren (vgl.: 12I). Wie beim Hauptkriterium „**Soziales**“ zeigt sich hier eine große Überschneidung der Konzeptausschreibungskriterien mit den Gemeinwohlbelangen.

„**Erneuerbare Energien und die sparsame & effiziente Nutzung von Energie**“ ist in den Ausschreibungen ein wichtiges Thema (22 Mal erwähnt). Häufig sind Energiestandards in Anlehnung an die Energieeinsparverordnung (EneV) und die KfW-Effizienzhausstufen verpflichtend oder es gibt Punkte für eine möglichst gute Einordnung. Darüber hinaus fordern die Kommunen die Nutzung und Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen. 8SN sieht eine kompakte Bauweise und den Bau mit Materialien mit geringem Energieaufwand in Verbindung mit einer verpflichtenden Energieberatung vor.

Die „**Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser**“ taucht eher als Kann-Kriterium unter „Ökologisches Bauen“ auf und wird selten konkretisiert. Die Stadt 8SN fordert den Einsatz von Materialien mit geringer Schadstoffemission und 12SN bewertet die Recyclingfähigkeit des Gebäudes. Darüber hinaus spielt der Umgang mit Regenwasser eine Rolle (vgl.: 1I, 12SN).

Die „**Auswirkungen auf Tiere**“ finden sich manchmal unter der generellen Bezeichnung „Belange des Artenschutzes“, aber es gibt auch konkrete standortspezifische Maßnahmen wie eine Amphibienleitanlage (vgl.: 2I), Dunkelkorridore für Flugrouten von Fledermäusen (vgl.: 8I), transluzente Glasbauteile gegen Vogelkollisionen (vgl.: 8SN) und die Schaffung von Habitatangeboten an der Fassade (vgl.: 4SN, 8SN). Bei zwei Verfahren gibt die Ressourcenschonung mit einer reduzierten Pro-Kopf-Wohnfläche Punkte bzw. ist eine maximale Fläche erlaubt (vgl.: 4SN, 8SN). Die Forderungen aus den Konzeptausschreibungen entsprechen den identifizierten Gemeinwohlindikatoren. Sie sind dabei in der Regel konkreter formuliert und auf die jeweilige Umgebungssituation angepasst.

Beim Indikator „**Schutz von Pflanzen**“ zeigt sich eine weitere Konkurrenz verschiedener Gemeinwohlbelange. Bei zwei Verfahren ist die Fällung geschützter Bäume Voraussetzung für eine Neubebauung (vgl.: 1SN, 1I). Der ökologische Belang steht hier nicht nur einem Indikator eines anderen Gemeinwohlkriteriums, den Wohnbedürfnissen entgegen, sondern widerspricht zusätzlich einem zweiten ökologischem Indikator, dem Flächenrecycling. In anderen Ausschreibungen ist der Erhalt bestimmter Bäume ein Muss-Kriterium. In diesen Beispielen hat die Kommune die Abwägung der konkurrierenden Belange übernommen. Die Entscheidung über die Gemeinwohlbelange liegt hier bei der Stadt und nicht bei den Bewerber*innen. Hier zeigt sich deutlich, dass das Gemeinwohl in Konzeptausschreibungen häufig nicht demokratisch ausgehandelt und die Verantwortung dafür nicht von allen Akteuren gemeinsam getragen wird.

Neben den Indikatoren aus den Gemeinwohlbewertungsansätzen kommen zwei Indikatoren der Ökologischen Nachhaltigkeit aus den Ausschreibungen hinzu (s. Kapitel 4.1).

Gemeinden fördern die Verwendung „**Ökologischer Baustoffe**“, indem sie wiederverwertbares, ressourcenschonendes oder bereits recyceltes Material als Kann-Kriterium positiv bewerten (vgl. u. a.: 8SN, 9SN).

Außerdem kommt das „**Mikroklima**“ als Indikator hinzu, da eine Dachbegrünung häufig verpflichtend ist. Die Stadt 12I schließt autofreies Wohnen aus. Dieser Ausschluss steht dem Gemeinwohl eindeutig entgegen, da keiner der Bewertungsansätze ein eigenes Auto oder die Mobilität durch den motorisierten Individualverkehr als Gemeinwohlkriterium nennt, das Auto aber der „Ökologischen Nachhaltigkeit“ entgegensteht. Warum 12I die Schwerpunktsetzung der Gemeinwohlkriterien hier nicht dem*der Investor*in überlässt, bleibt unklar. Denn der einzige Belang, der für den Ausschluss eines autofreien Quartiers sprechen könnte, ist die „ökonomische Nachhaltigkeit“ in Form der Vermarktbarkeit der Wohnungen. In der Übertragung der Abwägungsentscheidung an den*die Käufer*in, liegt die Stärke von Konzeptverfahren für Investor*innen. Diese müssen einerseits das beste Konzept abgeben, andererseits mit der Entwicklung Geld verdienen und damit ökonomisch nachhaltig handeln.

4.2.3 Mitwirkung

Das Hauptkriterium „**Mitwirkung**“ findet bei elf Verfahren keine Berücksichtigung. Dies ist vor dem Hintergrund, dass es eines der drei Kernelemente von Gemeinwohl darstellt, ein Widerspruch zur Gemeinwohlorientierung von Konzeptausschreibungen. Vier dieser Verfahren ohne Anspruch an eine „**Mitwirkung**“ sind Ausschreibungen für Selbstnutzer*innen, zwei sind für alle offen. Hier könnte argumentiert werden, dass allein durch die Möglichkeit zur Bewerbung für alle eine „**Mitwirkung**“ gegeben ist. Trotzdem bleiben fünf Investor*innenverfahren ohne Mitwirkungsmöglichkeiten.

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

Die „**Mitentscheidung des Quartiers am/über das Projekt**“ findet häufig indirekt über die Besetzung der Jury statt, die über die Auswahl des Projektes entscheidet. Diese ist zum Beispiel mit den baupolitischen Sprecher*innen oder anderen Vertreter*innen der demokratisch gewählten Parteien besetzt (vgl.: u. a. 2I, 3I). Bei zwei Verfahren ist ein*e bürgerschaftliche*r Vertreter*in oder ein*e Vertreter*in aus dem Quartier Mitglied des Auswahlgremiums (vgl.: 11SN, 4O). Bei drei Investor*innenverfahren verlangt die Stadt eine Offenheit für Beteiligungsprozesse und die Einbindung bestehender Strukturen und der Bewohner*innen des Quartiers als Muss-Kriterium (vgl.: 6I, 8I, 11I). Bei den Wohnprojekten ist dagegen eher die Beteiligung der ganzen Gruppe an der Planung Muss-Kriterium (vgl.: 3SN, 9SN). In 10SN gibt es Punkte, wenn die zukünftigen Bewohner*innen bereits im Stadtteil aktiv sind. Hier bestätigt sich die These, dass die Kommunen Wohnprojekten einen engeren Bezug zum Quartier zutrauen und die Gruppen diesen nicht gesondert nachweisen müssen. Von den Investor*innen erwarten die Kommunen dagegen vereinzelt ein Engagement für das Quartier (vgl. u. a. 6I, 8I).

Das Thema „**Kooperation**“ ist in den Ausschreibungen wenig ausgeprägt. In 8I können die Bewerber*innen sich nach einem gemeinsamen Kolloquium untereinander zusammenschließen und in 8SN sind konsortiale Bewerbungen von Anfang an möglich. In 12SN und in 6I ist die Kooperation mit erfahrenen Partner*innen gewünscht. Sähe man, wie die Vertreter*innen der Gemeinwohlökonomie, Kooperationen als einen Hauptbestandteil einer gemeinwohlorientierten Verhaltensweise an (s. Kapitel 2.5), sind bei Konzeptverfahren noch viele Kooperationen denkbar. Der ökonomische Vorteil einer Vermeidung von Transaktionskosten durch Kooperation, der bei der Stadtrendite gesehen wird (s. Kapitel 2.2), spielt bei den relativ neuen Verfahren der Konzeptvergabe keine Rolle. Im Gegenteil sehen die Gemeinden zurzeit eine Kooperation mit den Bewerbenden noch als Mehraufwand an, weshalb sie die Kooperation mit erfahrenen Partner*innen begrüßen (vgl.: 3SN, 6I).

Die „**Mitgestaltung der Rahmenbedingungen durch das Quartier**“ ist nur dreimal ein Kriterium. Ein Sonderfall stellt hier 8I dar, wo alle interessierten Stadtbürger*innen die Kriterien für die Ausschreibung in einer öffentlichen Werkstatt gemeinsam entworfen haben. In 6SN gab es die Möglichkeit, in einem Workshop über einem Entwurf der Kriterien von der Stadtverwaltung zu diskutieren. Und in 4O gibt es einen runden Tisch, der Anregungen zum Verfahren aus der Bürgerschaft einbringt. Die Ausschreibungen machen nicht immer deutlich, in welchem größeren Planungsrahmen mit eventuellen Mitwirkungsmöglichkeiten die Verfahren eingebettet sind. Nach der Analyse der Exposés entwickeln nur die wenigsten Städte die Kriterien gemeinsam mit den Quartiersbewohnenden, deren Gemeinwohl das Projekt berücksichtigen sollte.

4.2.4 Ökonomie

Die „**Schaffung von Arbeitsplätzen**“ ist zweimal ein Kann-Kriterium (vgl.: 11I, 4O). Darüber hinaus bieten andere mögliche Nutzungen als Wohnen, wie Gastronomie, Handwerk, freie Berufe und Dienstleistungen die Chance, dass sich neue Tätigkeitsbereiche im Quartier entwickeln. 9SN schließt Raumnutzungen für externe Personen, die nicht zum Wohnprojekt gehören, aus. Dies steht dem Gemeinwohl des Quartiers entgegen. Bei diesem Projekt kann ausschließlich die Gruppe, die den Zuschlag bekommt, von den Gewinnen eines Gewerbes und der Nutzung der Gewerbefläche profitieren. Andere Quartiersbewohnende werden ausgeschlossen und profitieren nur indirekt über eine verbesserte Versorgung.

Die „**verbrauchernahe Versorgung**“ ist einmal ein Muss-Kriterium und bei zwei Verfahren für Investor*innen ein Ziel. Außerdem wünschen sich die Städte teilweise Erdgeschossnutzungen abseits des Wohnens, fordern aber keine konkreten Versorgungseinrichtungen. Da funktionierende Versorgungsstrukturen stark mit der Umgebung, mit bereits bestehenden Angeboten und der Nachfrage zusammenhängen, lassen sich hieraus keine validen Rückschlüsse auf das Gemeinwohl ziehen. Bei großen Quartieren mit fehlenden fußläufigen Versorgungseinrichtungen empfiehlt es sich jedoch, die Versorgung als Gemeinwohlindikator mitzudenken und in der Ausschreibung zu fordern.

Ein „**Finanzierungskonzept**“, teilweise mit entsprechenden Nachweisen, fordern etwa zwei Drittel der Kommunen in den untersuchten Verfahren. Dabei ist kein Unterschied zwischen denen für Selbstnutzer*innen und denen für Investor*innen auszumachen. Der Finanzierungsnachweis ist in der Regel ein Muss-Kriterium. Vier Verfahren vergeben für ein gutes Finanzierungskonzept als Kann-Kriterium Punkte. Bei Wohnprojekten erhöhen die Städte die Chancen auf ökonomisch nachhaltige Projekte teilweise, indem sie professionelle Berater*innen und Partner*innen fordern (vgl.: u. a. 3SN, 4SN). Wenn sie bei der Ausschreibung noch keinen Finanzierungsnachweis abfragen, ermöglichen sie bei den Wohnprojekten in der Regel eine Anhandgabephase, in der die Projekte die Finanzierungsstrategie erarbeiten können (vgl.: u. a. 2SN, 5SN). Die Städte vertrauen in drei Fällen auf die Erfahrung und die Referenzen der Investor*innen ohne einen Nachweis zu fordern (vgl.: 9I, 10I, 12I).

Die Gemeinden berücksichtigen die ökonomische Nachhaltigkeit demnach auch bei Konzeptverfahren, in denen der Kaufpreis eine untergeordnete Rolle spielt, sodass das Gemeinwohl nicht durch ökonomische Risiken belastet wird.

Die „**Gewinnbeschränkung**“ tritt bei einer Ausschreibung für Investor*innen als Muss-Kriterium auf (vgl.: 4I), bei den Wohnprojekten viermal als Muss- (vgl.: 1SN, 3SN, 6SN, 8SN) und zweimal als Kann-Kriterium (vgl.: 2SN, 12SN). Sie wird über die Vergabe im Erbbaurecht (kein Gewinn über das Grundstück, lediglich über potenzielle Nutzungen) oder die Rechtsform der Bewerber*innengruppe, wie eine Genossenschaft oder das Mietshäusersyndikat, die einen Gewinn einschränken oder unmöglich machen (s. S. 88), gesichert.

Die „**Bauverpflichtung**“ schreiben laut Konzeptausschreibung elf Städte als Muss- oder Kann-Kriterium in die Kaufverträge. Sie soll dem spekulativen Umgang mit Grund und Boden entgegenwirken und dient der Kommune als Garantie für die Umsetzung der versprochenen

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

Konzepte. Dem Gemeinwohl ist sie nicht förderlich, wenn sie, wie in Berlin, zur Vergabe nach Vergaberecht führt, da das Verfahren dadurch verkompliziert und nicht mehr für alle Akteure durchführbar wird (s. Diskussion bei der Werkstatt Konzeptverfahren → Initiative StadtNeudenken 2019: 52, 66).

4.2.5 Gesundheit

„**Sport, Freizeit und Erholung**“ ist nur einmal als Ziel erwähnt (vgl.: 12SN). Darüber hinaus steht es den Bewerber*innen frei, dieses Thema in ihr Nutzungskonzept zu integrieren.

Gleiches gilt für die „**Nutzungen mit Gesundheitsbezug**“, die nur einmal Kann-Kriterium sind, weil sich das Konzept möglichst dem städtischen Profil einer Kurstadt anpassen soll (vgl.: 11I).

Weiterhin beachten die Kommunen die „**Gesundheit**“ bei den **baulichen Maßnahmen**. Die Bewerber*innen müssen bestimmte Anforderungen an den Lärmschutz beachten (vgl.: u. a. 1SN, 2I). 8SN fordert „Baustoffe, die die ‚**Gesundheit**‘ nicht beeinflussen“.

4.2.6 Bildung

Obwohl vier der untersuchten Gemeinwohlbewertungsansätze „**Bildung**“ als Gemeinwohlbelang nennen und ihr in unserer Gesellschaft eine zentrale Rolle zukommt, enthält nur eine Konzeptausschreibung **Bildungsangebote** als Kann-Kriterium (vgl.: 10SN). Sie ist im Rahmen der Nutzungskonzepte integrierbar, wird aber nicht explizit gefordert.

„**Soziale Infrastruktur**“ erscheint dreimal als Muss-Kriterium und die Investor*innen sind dort verpflichtet, eine Kindertagesstätte auf größeren Grundstücken zu bauen.

4.2.7 Kultur

Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege sind in den Konzeptausschreibungen wichtige Elemente und nur bei einem Verfahren taucht keines dieser Bausteine als Bewertungsgrundlage auf (vgl.: 6SN). Dabei sind die Anforderungen an die Bewerbung sehr unterschiedlich und reichen von ersten Skizzen (vgl. u. a.: 6SN, 9SN) bis zum fertigen Entwurf mit Modell, Kennzahlen und Aussagen zur Fassade (vgl. u. a.: 1I, 3I). Zum Teil machen die Kommunen genaue Vorgaben zur Architektur, zum Beispiel zu der Materialität oder Dachform, und nennen sie als Muss-Kriterien in der Ausschreibung. Diese Vorschriften sind meistens schon im B-Plan festgehalten. Manchmal sind Gestaltungshandbücher vorhanden (vgl. u. a. 5SN, 7SN) oder es gibt Gestaltungsbeiräte, vor denen die Bewerbenden das Konzept präsentieren müssen (vgl.: 10SN, 11SN, 12SN). Häufig ist die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro verpflichtend (vgl.: u. a. 3I, 3SN). Bei Investor*innenverfahren ist teilweise die Durchführung eines städtebaulichen oder architektonischen Wettbewerbs vorgeschrieben (vgl.: 2I, 7I). Der angemessene Umgang mit bestehendem Denkmalschutz stellt bei den Verfahren, die ein bebauten Grundstück veräußern, oft ein Muss-Kriterium dar (vgl.: u. a. 4I, 20). Die Gemeinden schreiben die Grundstücke, die mit Denkmälern bebaut sind, immer, außer in 5SN, für Investor*innen oder für alle Bewerber*innen offen aus. Das hängt vermutlich mit den höheren Anforderungen zusammen, die die Städte Selbstnutzer*innen nicht zumuten wollen oder deren Bewältigung sie ihnen nicht zutrauen.

Eine „**kulturelle Nutzung**“ ist häufiger als eine Nutzung mit Bildungsbezug konkret als Kann-Kriterium genannt (vgl.: 20, 10SN). 4I bepunktet zusätzlich explizit die Zugänglichkeit dieser Nutzung für die Öffentlichkeit. In einem Fall verpflichtet eine bereits bestehende Fördermittelbindung die zukünftigen Nutzer*innen des Gebäudes zu einer kulturellen Nutzung und zur Pflege des kulturellen Erbes des Gebäudes (vgl.: 11I). Religion als Teil von „Kultur“ ist in einer Ausschreibung Thema, in der als Ziel festgehalten ist, dass eine bestehende Moschee im Zuge der Quartiersentwicklung eine Erweiterung erhalten soll (vgl.: 12I).

4.2.8 Technische Infrastruktur

„Technische Infrastruktur“ kommt in Konzeptausschreibungen nur im Zusammenhang mit geforderten Mobilitätskonzepten vor. Die Vorgaben für diese Konzepte gestalten sich sehr unterschiedlich. Sie sind sowohl als Zielsetzungen als auch als Kann- oder Muss-Kriterien in etwa zwei Drittel der Ausschreibungen sowohl für Wohnprojekte als auch für Investor*innen enthalten. Darin fordern die Kommunen zum Beispiel Angaben zu Stellplätzen für Autos und Fahrräder, verpflichten zum Bau einer Tiefgarage oder bepunkteten Konzepte zur Verkehrsberuhigung. Wie bei den Gemeinschaftsräumen belohnt die Stadt 8SN Baugruppen, indem sie

4.2 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen

die Überschreitung der Geschossfläche für Fahrradstellplätze sowie für Raum für Mobilitätshilfen und Kinderwagen ohne Aufschlag auf den Kaufpreis ermöglicht.

4.2.9 Sicherheit

Das Thema „Sicherheit“ ist nur in 2I beim flächenmäßig größten Quartier, das in einem Zuge an eine*n einzige*n Investor*in veräußert wird, gefordert. Es umfasst hier sowohl die **Kriminalprävention**, deren Erfordernisse das Gestaltungshandbuch enthält, als auch den Schutz bei Starkregenereignissen. Die Bedeutung dieses Themas bei Konzeptverfahren ist relativ klein, obwohl die Wohlforschung, sowie die Gemeinnützigkeitskriterien und das BauGB Sicherheitsaspekte als gemeinwohlrelevant anerkennen.

4.3 Strategien bei der Anwendung der verschiedenen Kriterientypen

Zusätzlich zu den vorhergehend beschriebenen Ergebnissen, die direkt der Beantwortung der Forschungsfrage dienen, inwiefern Konzeptausschreibungen ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung sind, führt die Untersuchung zu einer weiteren Erkenntnis. Diese ist vor allem für die praktische Anwendung von Konzeptverfahren relevant und hat nur indirekten Einfluss auf die Beantwortung der Forschungsfrage.

Es kristallisieren sich bei der Untersuchung der Ausschreibungen differente Strategien heraus, wie die Städte die Ziele, Kriterien und Pflichten für die Bewerber*innen in den Exposés festhalten. Diese unterscheiden sich nicht nach den Zielgruppen, für die die Verfahren vorgesehen sind.

Die erste Strategie ist, fast die gesamte Bandbreite der Kriterien als Kann-Kriterien in die Ausschreibung aufzunehmen (vgl.: u. a. 10SN, 30). Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass die Stadt auf der einen Seite deutlich macht, welche Kriterien sie potentiell positiv beurteilt, die Bewerber*innen aber selbst auswählen können, wo sie ihren Schwerpunkt legen und wie viel sie sich selbst zutrauen. Auf der anderen Seite werden sich die Bewerber*innen in der Regel an die vorgegebenen Kriterien halten, um Punkte zu bekommen. Innovative Überraschungen sind hier weniger zu erwarten.

Die Stadt 10I nutzt eine zweite Strategie. Sie formuliert viele ihrer Vorstellungen für das ausgeschriebene Grundstück in der Zielstellung. Die Kriterien, die anschließend bepunktet werden, sind deutlich weniger konkret als diese Zielstellungen. Hierbei ist die Freiheit der Bewerber*innen, selbst Schwerpunkte zu setzen und bestimmte Zielstellungen und Wünsche der Kommune aufzugreifen, weiterhin gegeben. Aber es ist ihnen möglich, eigene Ideen und Nutzungskonzepte einzubringen, die beispielsweise unter das große Kriterium „Städtebau und Funktion“ passen und die die Stadt noch nicht erfasst hat.

Die dritte Strategie umfasst sehr starke Vorgaben in fast allen Bereichen, also viele Muss-Kriterien. Auch diese Strategie gibt es sowohl für Selbstnutzer*innen als auch für Investor*innen (vgl.: u. a. 1SN, 3I). Die Kommune kann ihre eigenen Ideen und Ziele so bestmöglich umsetzen. Dabei haben die Bewerber*innen aber kaum Freiheiten und die Anforderungen sind sehr hoch, da es ihnen nicht freisteht, eigene Schwerpunkte zu setzen und bestimmte Aspekte weniger intensiv zu bearbeiten.

Viele Städte wenden Mischformen aus diesen drei Strategien an.

Eine Ausnahme unter den untersuchten Ausschreibungen stellt das Verfahren der Stadt 4I dar. Deren Ausschreibung ist klar auf einen einzelnen Teilaspekt, die Kultur- und Kreativwirtschaft, fokussiert. Darüber hinaus macht sie so gut wie keine Vorgaben. Dieses Verfahren ist auch das einzige, in dem im Bereich „Soziales“ keine Anforderungen bestehen.

4.4 Gemeinwohlkriterien in Konzeptausschreibungen – Eine Zusammenfassung

Die Ergebnisse aus Kapitel 4.3 werden in diesem Kapitel zusammengefasst und interpretiert, um zu beantworten, inwiefern Konzeptausschreibungen nach der ausführlichen Untersuchung Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung sind.

Grundsätzlich sind Konzeptverfahren ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung, denn sie geben Kommunen die Möglichkeit, die Gemeinwohlkriterien aus dem hier erarbeiteten Katalog abzufragen. Die untersuchten Konzeptausschreibungen haben sowohl im Bereich „Soziales“ als auch im Bereich der „Ökologischen Nachhaltigkeit“ viele Überschneidungen mit den Indikatoren des Kriterienkatalogs Gemeinwohl. Damit sind zwei der drei analysierten Kernelemente von Gemeinwohl erfüllt. Auch bei der „Kultur“, der „Technischen Infrastruktur“ und der „Ökonomie“ finden sich viele Elemente aus der Gemeinwohldefinition wieder. Zusätzlich haben die Kommunen die Möglichkeit, gemeinwohlorientierte Konzepte zu belohnen, indem sie bestimmte Flächen wie Gemeinschaftsflächen nicht in den Kaufpreis einrechnen. Argumente, die gegen eine Gemeinwohlorientierung von Konzeptausschreibungen sprechen, finden sich ebenfalls. So profitieren bei vielen der sozialen Indikatoren ausschließlich die Gewinner*innen der Verfahren während das Quartier keinen zwingenden Mehrwert erfährt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich die gemeinschaftsfördernden Maßnahmen lediglich auf Räume innerhalb des Gebäudes beziehen und in der Ausschreibung keine Öffnung zum Quartier vorgesehen ist. Außerdem bildet das dritte eingangs herausgearbeitete Kernstück von Gemeinwohl, die „Mitwirkung“, nur bei etwas mehr als der Hälfte der Ausschreibungen ein Kriterium. Kooperation und die Mitgestaltung der Rahmenbedingungen tauchen noch seltener als Teil der Exposés auf. Die Kommunen fordern nur vereinzelt Maßnahmen zu den Gemeinwohlkriterien „Gesundheit“, „Bildung“ und „Sicherheit“. Der Kaufpreis als Element, das dem Gemeinwohl entgegensteht macht oft einen Teil der Bewertungsmatrizen aus.

Je nachdem, welche Strategie eine Kommune verfolgt, formuliert sie in der Konzeptausschreibung Ziele und Kriterien, die mehr oder weniger Innovation seitens der Bewerbenden zulassen. Die Bewertungsmatrizen eröffnen unterschiedlich viel Freiraum und die Abwägung, welche Kriterien die Schwerpunkte des Projektes bilden, liegt teilweise bei der Kommune und teilweise bei den Gruppen. In beiden Fällen ermöglicht das Konzeptverfahren Projekte, die stark am Gemeinwohl orientiert sind, kann aber auch dem Gemeinwohl widersprechende Punkte beinhalten, wie ein Verbot der Autofreiheit oder die ausschließliche Nutzungsoption für die Käufer*innen.

Die These, dass Kommunen Selbstnutzer*innen andere Werte zuschreiben und ihnen mehr zutrauen, bestätigt sich bei der „Mitwirkung“. Und dadurch, dass sie ihnen durch einen geringeren finanziellen Aufwand z. B. durch den Verzicht auf einen Preiswettbewerb, den Verzicht auf eine verpflichtende Schaffung von Infrastruktur und den Verzicht auf einen ausgearbeiteten und bestätigten Finanzierungsnachweis erleichterte Zugangsbedingungen zum Verfahren verschaffen. Oder dadurch, dass sie eigene Verfahren ohne die Konkurrenz von Bauträger*innen ausschreiben.

An anderen Stellen, wie bei Kriterien der „Ökologischen Nachhaltigkeit“ oder gemeinschaftsfördernden Maßnahmen sind die Anforderungen an sie sogar größer als an Bauträger*innen. Ihr Beitrag zum Gemeinwohl wird stärker kontrolliert und ist durch eine gewisse Skepsis geprägt.

"Angesichts einer Begrenztheit öffentlicher Güter und Ressourcen wird die Bedeutung einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung in Zukunft stark zunehmen."

(Overmeyer 2018:70)

5. Reflexion,
Erkenntnisse,
Ausblick

5.1 Methodenreflexion

Bevor ich zu den inhaltlichen Erkenntnissen dieser Arbeit komme und mögliche Anknüpfungspunkte zur weiteren Forschung nenne, reflektiere ich die angewendete Forschungsmethode. Der erste Teil der gewählten Methodik zeigt Gemeinwohlkriterien aus der aktuellen Debatte auf und stellt diese zu einem Katalog zusammen, der sich für die Gemeinwohlbewertung von Konzeptausschreibungen eignet. Die jeweils aktuellen Bewertungsansätze spiegeln die Diskussion um das Gemeinwohl und damit die entsprechende Haltung in unserer Zeit wieder. Die Arbeit hat nicht den Anspruch oder ist dazu in der Lage, eine abgeschlossene Gemeinwohldefinition zu liefern, die sich schablonenhaft und unreflektiert auf jedes Planungsverfahren anwenden lässt.

Die Auswahl der Messansätze und deren Analyse erfolgte auf Basis einer umfangreichen Recherche zum Thema. Dabei ist, trotz mehrfacher Rückkopplung der gewählten Ansätze in den Thesiskolloquien, mit den Betreuenden und externen Berater*innen, nicht auszuschließen, dass mögliche weitere valide Messansätze als zusätzliche oder gar konstituierende Bestandteile des Kriterienkatalogs, nicht beachtet wurden.

Des Weiteren erfolgte eine retrospektive Untersuchung vorhandener Messansätze, also eine Zusammenschau von Vorhandenem. Die Kriterien wurden auf ihre quantitative Nennung hin untersucht und bei mehrfacher Aufführung als geeignete bzw. anerkannte Gemeinwohlkriterien in den neu erstellten Katalog übernommen. Es erfolgte keine qualitative Überprüfung der Einzelkriterien. Dies ist vor dem Hintergrund, dass die Mehrzahl der gewählten Kriterien in einem demokratisch legitimierten Expert*innengremium (Gesetzestexte) oder in einem partizipativen Prozess entwickelt wurden, eine angemessene Herangehensweise. Wichtige neue Kriterien oder Kriterien, die nur für ein bestimmtes Quartier gültig sind, können so im Hinblick auf die Bewertung von Gemeinwohl fehlen. Hier wäre die partizipative Entwicklung eines Kriterienkatalogs für die jeweilige Gemeinschaft im aktuellen zeitlichen Kontext als Reallabor eine alternative Möglichkeit, um eine jeweils vor Ort passende und legitimierte Gemeinwohldefinition zu erhalten.

Eine zweite mögliche Unschärfe des Kriterienkatalogs ergibt sich aus der Abstufung der jeweiligen Kriterien aus den Bewertungsansätzen in Hauptkriterien und Indikatoren. Der Detaillierungsgrad ist sehr verschieden. Die Abstufung erfolgte vor dem Hintergrund eigener Erklärungszusammenhänge. Hier wären mit anderen Begründungen durchaus andere Gruppierungen oder Bewertungen möglich. Auch ließen sich einzelne Hauptkriterien, wie „Technische Infrastruktur“ oder „Kultur“ in mehr als die untersuchten Indikatoren aufschlüsseln. Die Untergliederung wurde aus den Bewertungsansätzen übernommen und ist daher von Hauptkriterium zu Hauptkriterium unterschiedlich, was Rückschlüsse auf die Gemeinwohldebatte erlaubt, die Themen jedoch nicht abschließend definiert.

Die in Kapitel 1.5 aufgezeigte schwierige Bewertung von Gemeinwohl offenbart sich auch in der Widersprüchlichkeit einzelner Kriterien. Beispielsweise widersprechen sich ökologische und soziale Kriterien, wenn es um kostensparendes Bauen für bezahlbare Wohnungen geht. Eine Bewertung, welches Kriterium wichtiger ist, lässt sich nur im speziellen städtischen Kontext vornehmen oder ausdiskutieren (wobei das ökologische Kriterium auch eine verstärkte

Auswirkung auf einen globaleren Bezugsrahmen hat) und ist nicht für ein Instrument, wie Konzeptverfahren generell geeignet. Eine Gewichtung der Einzelkriterien wird deshalb nicht vorgenommen.

Im zweiten Teil der Methodik erfolgt der Abgleich der Kriterien mit den Konzeptausschreibungen, um die Gemeinwohlorientierung dieses Planungsinstruments einschätzen zu können. Als Untersuchungsgrundlage dienen die jeweils aktuellen Ausschreibungsexposés der angefragten Städte. Darüber hinaus gab es kein Auswahlkriterium. Jede Kommune befindet sich auf einem unterschiedlichen Erfahrungsstand. Es existiert kein Standardverfahren und die Anwendung variiert nicht nur von Stadt zu Stadt, sondern auch von Verfahren zu Verfahren. Sobald sich Konzeptverfahren weiter etabliert haben und mehr Städte diese Art der Grundstücksveräußerung durchführen (wovon nach der Recherche dieser Arbeit auszugehen ist), ist eine erneute Bewertung sinnvoll, die dies berücksichtigt und die Verfahren kategorisiert.

Einzelne Fallstudien, die über die Ausschreibung hinaus auch den räumlichen Kontext analysieren und sich nicht allein auf die Angaben der Ausschreibungen verlassen, könnten einen zusätzlichen Mehrwert generieren. Mit der angewendeten Methode können keine Aussagen über die tatsächliche Umsetzung und den Verfahrensablauf gemacht werden. Beispielsweise können Abweichungen vom niedergeschriebenen Verfahren aufgrund politischer Entscheidungen nicht berücksichtigt werden, da hierzu keine Informationen vorliegen bzw. nur unter großem Aufwand beschafft werden könnten. Rahmenbedingungen, wie die begleitende Bauleitplanung oder Mitwirkungsverfahren sind nicht berücksichtigbar, wenn sie in den vorliegenden Exposés unerwähnt bleiben. Über Expert*inneninterviews könnte evaluiert werden, wie erfolgreich die Verfahren waren, wer sich beteiligte und wie viele Bewerber*innen es gab. Ob die Ergebnisse der Ausschreibungen gemeinwohlorientiert sind, oder nicht, stellt eine weitere Fragestellung dar, da die Bewerbenden sich zwar auf die Ausschreibungen beziehen, sie aber mit eigenen Inhalten füllen und unterschiedlich umsetzen.⁹

⁹ *Dokumentationen zu gebauten und praktizierten Ergebnissen von Konzeptverfahren finden sich u. a. hier: Freiburg: IfS und UrbanPlus Berlin 2019: 58–61 Hamburg: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. 2006: 19–36, Landau: Stadt Landau in der Pfalz 2017, Tübingen: Dürr und Kuhn 2017: 46–51*

5.2 Die Gemeinwohlorientierung von Konzeptverfahren – Ein Fazit

Das Gemeinwohl – dieser Begriff impliziert in seinem allgemeinen Verständnis vom Guten für alle Mitglieder einer Gemeinschaft, dass er sich einer konkreteren Bestimmung entzieht. Anhand einer Reihe von Definitionen und Bewertungsmatrizen ist es trotzdem möglich, ihn in Kriterien und Kategorien zu ordnen. Auch wenn die Definitionen sich teilweise großer Begriffe bedienen, die wieder ausdifferenziert werden könnten – Nachhaltigkeit, Solidarität, Gerechtigkeit, Inklusion – haben sie doch deutliche Überschneidungen untereinander, aus denen sich Kernelemente von Gemeinwohl ablesen lassen. 100 % der Bewertungsansätze enthalten „Soziales“, 83,33 % „Ökologische Nachhaltigkeit“ und 83,33 % „Mitwirkung“. Je die Hälfte dieser Ansätze sieht „Bildung“, „Ökonomie“, „Gesundheit“, „Kultur“, „Technische Infrastruktur“ und „Sicherheit“ als Teil von Gemeinwohl. Diese Kriterien können als Überbau und als Gemeinwohldefinition unserer aktuellen Gesellschaft und einer gemeinwohlorientierten Stadtplanung verstanden werden.

Dabei widersprechen sich die Kriterien in Bezug auf ein konkretes stadtplanerisches Projekt häufig. Ein Beispiel hierfür ist der Schutz von bestehenden Ökosystemen und der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück, für den die bestehende Vegetation entfernt werden muss. Ein anderes ist der Gewinnverzicht und die Eigentumsbildung, da ein Immobilienerwerb einzelner Personen nach heutiger Rechtslage in der Regel auch eine Geldanlage bedeutet. Auch widersprechen lokale Faktoren, wie die Bezahlbarkeit einer Wohnung, die durch die Senkung des ökologischen Standards erreicht wird, oft Faktoren, die sich auf einen globaleren Rahmen beziehen. Bei der Priorisierung und Gewichtung der Einzelkriterien ist daher der räumliche Bezugsrahmen von Bedeutung. Auf lokaler Ebene mit Blick auf das Quartier und den jeweiligen räumlichen Kontext lässt sich besser beantworten, was das Gemeinwohl für das jeweilige Viertel bedeutet und was die Bevölkerung dort braucht, damit es ihr gut geht.

Hier liegt auch die Chance von Konzeptverfahren in Hinblick auf die Gemeinwohlorientierung. Kommunen können allein oder besser zusammen mit den Quartiersbewohnenden definieren, welche Ziele und Wünsche sie für das zu vergebende Grundstück anstreben und diese in den Konzeptausschreibungen festhalten. Das ist einer der Hauptunterschiede zum Höchstpreisverfahren, bei dem der Inhalt über den Preis hinaus keine Rolle spielt. Konzeptverfahren geben die Möglichkeit, Kriterien und Nutzungen vorzugeben, die sich am Gemeinwohl orientieren.

Allein dadurch sind sie ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung!

Diese Möglichkeit nutzen alle untersuchten Kommunen. Dabei orientieren sie sich mehr oder weniger an den oben genannten Gemeinwohlkriterien. Sie fordern insgesamt viel im Bereich „Soziales“ und in der ‚Ökologischen Nachhaltigkeit‘. Auch „Kultur“, „Ökonomie“ und „Technische Infrastruktur“ sind Teile von Konzeptausschreibungen.

An den Ausschreibungen sind Trends und Bedürfnisse unserer Gesellschaft abzulesen. Die Gemeinden brauchen für ihre Bewohner*innen mehr sozialen Wohnraum und nehmen dessen Schaffung als Kriterium in die Ausschreibung auf. Andere Kriterien, wie die „Mitwirkung“, Gesundheits- oder Bildungsaspekte finden noch wenig Beachtung, ohne dass das Instrument

Konzeptverfahren diese Faktoren grundsätzlich ausschließt, wie sich bei einzelnen Städten zeigt. Bei diesen Themen besteht großer Nachholbedarf sowohl in der Forschung als auch in der Anwendungspraxis. Hier ergeben sich Chancen, Konzeptverfahren dahingehend anzupassen, diese wichtigen Kriterien zu etablieren und sich an guten Beispielen, die diese Themen bereits stärker integrieren, zu orientieren.

In Bezug auf „Mitwirkung“ können Ausschreibungskriterien, wie beispielsweise in 8I, gemeinsam mit den Quartiersbewohnenden entwickelt werden und Anwohnende in der Jury sitzen und mitentscheiden, wer den Zuschlag bekommt. Erfahrungen aus anderen Mitwirkungsprozessen in der Stadtentwicklung können auf Konzeptverfahren übertragen werden. Vor dem Hintergrund eines egalitären Weltbildes, bei dem alle in einer Gesellschaft gemeinsam für das Gemeinwohl zuständig sind, wäre dies für eine gemeinwohlorientierte Konzeptvergabepraxis von hoher Relevanz.

Im Hinblick auf „Bildung“ und „Gesundheit“ könnten Ausschreibungen themenorientiert verfasst werden. Eine Orientierung kann hier die Konzeptausschreibung der Kommune 4I sein, die einen Fokus auf Kulturthemen legt.

Es ist wichtig, dass die Kommunen die Verfahren nicht mit Anforderungen überfrachten, sondern sich an den lokalen Bedürfnissen orientieren. Ein Gebäude allein, das über ein Konzept veräußert wurde, kann nicht den Gemeinwohlbedarf eines ganzen Quartiers decken. Zu hohe Anforderungen benachteiligen per se gemeinwohlorientierte Akteure, weil diese die höheren Ausgaben nicht an anderer Stelle durch Gewinne bei Mieteinnahmen etc. ausgleichen. Selbstnutzer*innen, denen eine stärkeres Engagement für das Quartier nachgewiesen wurde, verfügen in den meisten Fällen über weniger professionelle Strukturen, als rein gewinnorientierte Unternehmen. Ihr vielfach ehrenamtliches Engagement sollte nicht übermäßig belastet werden. Auch Verfahren, die nicht alle Gemeinwohlkriterien gleichzeitig abdecken, können gemeinwohlorientiert sein, wenn diese Kriterien gesellschaftlich diskutiert, abgewogen und an die lokalen Gegebenheiten angepasst wurden. Auf den Kaufpreis als Ausschreibungskriterium sollte zugunsten von Gemeinwohlkriterien verzichtet werden. Stattdessen bietet es sich an, dem Gemeinwohl zuträgliche Flächen nicht auf den Kaufpreis (bzw. Erbbauzins) anzurechnen.

Konzeptverfahren schaffen für die Kommunen auch Gestaltungsspielräume, bestimmte Akteure zu bevorzugen. Es steht ihnen frei, Verfahren nur für Selbstnutzer*innen durchzuführen, oder die Bedingungen so zu stellen, dass die Teilnahme nicht allein vom Fokus der Gewinnorientierung abhängt. Gleichzeitig bieten Konzeptverfahren Kommunen die Chance, mit verpflichtenden Kriterien und einer Punktematrix Akteure zu mehr Gemeinwohl zu bewegen, die nicht von sich aus gemeinwohlorientiert sind.

Mit Blick auf Konzeptverfahren insgesamt zeigt die vorliegende Arbeit, dass jede Ausschreibung individuell gestaltet ist und die Verfahren nicht generell als gemeinwohlorientiert bezeichnet werden können. Das Instrument als solches dient aber als Grundlage für eine gemeinwohlorientierte Ausschreibung, die von vielen Kommunen genutzt wird und ist damit ein Instrument einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

5.3 Ausblick – Potentiale für die Praxis und Wissenschaft

Nur drei der untersuchten Bewertungsansätze für Gemeinwohl haben einen direkten Bezug zur Stadtplanung. Das ist angesichts der gesellschaftlichen Bedeutung dieses Themas, die sowohl in den Städten durch die von der Regierung eingesetzten Bodenkommission (vgl.: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019c: 2), als auch in den ländlichen Räumen durch die Kommission für gleichwertige Lebensverhältnisse (vgl.: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019d: 118–121) ganz aktuell bestätigt wurde, nicht viel. Es zeigt, dass es schon in der Basisforschung zu Gemeinwohl in der Stadtentwicklung viele Lücken und Anknüpfungspunkte gibt. Welche Kriterien Teil von Gemeinwohl sind, sollte stärker diskutiert und beforscht werden.

Der erarbeitete Kriterienkatalog ist ein erster Schritt. Er eröffnet Anknüpfungspunkte, für weitere Untersuchungen von stadtplanerischen Instrumenten auf deren Gemeinwohlorientierung hin. Er ließe sich mit einer räumlichen Analyse und anschließenden Gewichtungen, welche Kriterien wichtiger für das jeweilige Gemeinwohl vor Ort sind, ausweiten. So könnte er auf konkrete lokale Beispiele angewendet werden.

Ein Abgleich von ausgewählten Ergebnissen bzw. umgesetzten Projekten wäre zielführend, um die Frage nach der Gemeinwohlorientierung nicht nur für die Konzeptausschreibungen, sondern für die gesamten Verfahren mit ihrem Ablauf, der Bewerber*innenzahl und den gebauten und gelebten Ergebnissen zu beantworten. Bereits nach ersten Einblicken in die Dokumentation abgeschlossener Verfahren ist zu erkennen, dass viele Projekte freiwillig mehr oder andere Leistungen für das Quartier erbringen, als die Kommunen in den Vergabekriterien fordern.

Darüber hinaus wird in dieser Arbeit deutlich, dass das Gemeinwohl immer auch von lokalen Gegebenheiten abhängt und bestimmte, sich ausschließende Kriterien abgewägt und ausdiskutiert werden müssen. Eine solche Aushandlung kann nur im räumlichen Kontext stattfinden. Erste Versuche dies zu tun, unternimmt das Hansaforum in Münster, bei dem die Mitglieder eines zufällig zusammengestellten Konvents aus Anwohner*innen über die Werte und Ziele künftiger Entwicklungen des Quartiers bestimmen (vgl.: B-Side GmbH 2019). Der Abgleich der Ergebnisse dieses Experiments mit dem Gemeinwohlkatalog vorliegender Arbeit wäre spannend.

Städte, die sich zu Konzeptverfahren austauschen, denken darüber nach, wie der Verkehrswert für gemeinwohlorientierte Nutzungen gesenkt werden kann, damit sie trotz steigender Baukosten und Bodenpreise noch finanzierbar sind (s. Kapitel 4.3). Hier wäre der Kriterienkatalog hilfreich, um sich mit Verkehrswertgutachter*innen darüber auszutauschen, an welchen Stellen eine Senkung des Bodenpreises möglich wäre.

In Bezug auf die Konzeptverfahren stellt der zunehmende Mangel an kommunalen Flächen eine große Herausforderung dar, da diese bisher vornehmlich auf diesen Arealen Anwendung fanden. Die Verknüpfung von Erbbaurechten mit Konzeptverfahren kann ein Mittel sein, um keine weiteren Flächen und damit Einflussmöglichkeiten auf die (gemeinwohlorientierte)

¹⁰ Beim Residualwertverfahren wird von dem Preis ausgegangen, der am Markt für das bebaute Grundstück zum Bewertungsstichtag bei Nutzung des gesamten Baurechts zu erzielen wäre. Hieraus wird der Preis pro Nutz- oder Geschossfläche ermittelt. In Abzug gebracht werden ein Wagnis- und Gewinnzuschlag und die Baukosten jeweils pro qm Nutz- oder Geschossfläche. Daraus ergibt sich als Residuum der Bodenpreis pro qm Nutz- bzw. Geschossfläche (vgl.: Grabener Verlag GmbH 2020).

Stadtentwicklung zu verlieren. Allerdings ist der Erbbauzins häufig hoch und bei der aktuellen Zinslage sowohl für Bauträger*innen als auch für Selbstnutzer*innen wenig lukrativ. Auch hier wäre eine Senkung der Kosten zugunsten gemeinwohlorientierter Projekte denkbar (z. B. im Residualwertverfahren¹⁰).

Die Anwendung von Konzeptverfahren auf privaten Flächen, wie sie zum Beispiel in Tübingen und Hamburg aktuell erprobt wird, markiert eine wichtige Weiterentwicklung. Hier wäre eine Untersuchung der Chancen und Möglichkeiten städtebaulicher Verträge spannend, Konzeptverfahren gemeinwohlorientiert auf private Flächen auszuweiten.

Beim Thema Flächenverfügbarkeit und an vielen anderen Stellen der Arbeit wäre ein Blick ins Ausland lohnenswert. Wie gelingt es dort, gemeinwohlorientierte Ziele bei der Vergabe von Flächen zu verfolgen? Was sind dort rechtliche Rahmenbedingungen und Definitionen von Gemeinwohl?

Insgesamt ist das Gemeinwohl in der Stadtentwicklung ein umfassendes Forschungsfeld, das gesellschaftlich zunehmend an Bedeutung gewinnt und thematisiert wird. In der Wissenschaft steht es zurzeit noch am Anfang und es gibt umfangreichen Forschungsbedarf.

Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

- Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002, die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 geändert worden ist (AO), Online verfügbar unter: https://gesetze-im-internet.de/ao_1977/ [Zugriff: 17.07.2019].
- Abraham, Jonas; Günther, Matthias; Zeeb, Matthias (2016): Eigentumsbildung 2.0. Wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten. Hg. v. Verbändebündnis Wohn-Perspektive Eigentum. Pestel Institut. Hannover. Online verfügbar unter: https://impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/eigentumsbildung/Pestel-Studie_Eigentumsbildung_2-0.pdf [Zugriff: 17.05.2019].
- Aehnelt, Reinhardt; Winkler-Kühlken, Bärbel (2017): Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Nr. 22/2017). Online verfügbar unter https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2017/bbsr-online-22-2017-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 [Zugriff: 20.02.2018].
- Akpinar, Ilkin; Seidl, Lorenz (2018): Glossar Bodenpolitik. In: Arch+ (231), S. 42–45.
- Altonaer Spar- und Bauverein eG (2019): Grundstücksangebot für Baugemeinschaften. Online verfügbar unter https://altoba.de/aktuelles/aus-der-genossenschaft/aktuelle-meldungen/detailansicht/?tx_ttnews%5Btt_news%5D=577&cHash=c8ffc5df0cb9d506f8247aa0b113f85 [Zugriff: 26.05.2019].
- Altrock, Uwe (2009): Gemeinwohlorientierung und Planungstheorie. In: Christoph Bernhardt, Heiderose Kilper und Timothy Moss (Hg.): Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main, S. 237–264.
- Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen; Hessischer Städtetag e. V. (Hg.) (2017): Orientierungshilfe für die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. Online verfügbar unter https://akh.de/fileadmin/download/Vergabe_und_Wettbewerbe/Vergabe_%C3%B6ffentlicher_Grundst%C3%BCcke_nach_Konzeptquali%C3%A4t/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf [Zugriff: 04.10.2018].
- Arnstein, Sherry R. (1969): A ladder of citizen participation. In: Journal of the American Planning Association (35), S. 216–224.
- Ausschuss Bodenpolitik Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V. (DASL) (2019): Den Boden der europäischen Stadt. Unter Mitarbeit von Frauke Burgdorff, Egbert Dransfeld, Susan Grotefels, Michael Hardj, Rolf Heyer, Christian Holl et al. Online verfügbar unter <https://dasl.de/wp-content/uploads/2019/03/190305-Debattenpapier.pdf> [Zugriff: 26.06.2019].
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BauGB), Online verfügbar unter <http://gesetze-im-internet.de/bbaug/> [Zugriff: 10.02.2019].
- Bauministerkonferenz (zuletzt geändert 13.05.2016): Musterbauordnung (MBO), vom November 2002. Online verfügbar unter <http://bauordnungen.de/html/deutschland.html> [Zugriff: 14.03.2019].
- Bergmeier, Johanna Marie: Fridays for future. Gemeinsam gegen die Klimakrise. Online verfügbar unter <https://fridaysforfuture.de/> [Zugriff: 10.02.2019].
- Bernhardt, Christoph; Kilper, Heiderose; Moss, Timothy (Hg.) (2009): Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main.
- BGW (2003): Geschäftsbericht 2003. Online verfügbar unter <https://bgw-bielefeld.de/news/downloads/> [Zugriff: 23.01.2019].
- Bluhm, Harald; Münkler, Herfried (Hg.) (2015): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Historische Semantiken politischer Leitbegriffe. Berlin (Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften, Band 1).

- Bohlken, Eike (2018): Das Gemeinwohl. Orientierungsmaßstab der Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (5/2018), S. 8–15.
- Bohne, Rainer (2018): Dem Gemeinwohl verpflichtet. Nachhaltige Stadtplanung. In: Politik & Kultur. Online verfügbar unter <https://kulturrat.de/unkategorisiert/dem-gemeinwohl-verpflichtet/> [Zugriff: 25.01.2019].
- Braune, Tim; Gaugele, Jochen; Unger, Christian (2019): Enteignungen können das richtige Mittel sein. Interview Christine Lambrecht. Online verfügbar unter https://bmjv.de/SharedDocs/Interviews/DE/2019/Print/070619_FunkeMedien.html [Zugriff: 13.07.2019].
- B-Side GmbH (Hg.) (2019): Hansaforum. Online verfügbar unter <https://hansaforum-muenster.de/ueberuns/> [Zugriff: 05.07.2019].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (o. J. a): Baukultur für das Quartier Prozesskultur durch Konzeptvergabe. Unter Mitarbeit von Robert Temel. Online verfügbar unter <https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/start-node.html> [Zugriff: 29.03.2019].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (o. J. b): Gemeinwohlorientierte Initiativen in der Quartiersentwicklung. Online verfügbar unter <https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebau/2017/taedtebau-auforderung/Forschungsprogramme/Programmuebergreifend/Projekte/gemeinwohl-quartier/start-node.html> [Zugriff: 03.02.2019].
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (o. J. c): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele von Stiftungen und anderen Non-Profit-Akteuren. Online verfügbar unter <https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/2017/gemeinwohl-wohnungspolitik/01-start.html?nn=2068200> [Zugriff: 19.07.2019].
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.) (2019a): Soziale Wohnraumförderung. Online verfügbar unter <https://bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> [Zugriff: 08.07.2019].
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.) (2019b): Wer macht was beim Zivil- und Katastrophenschutz? Online verfügbar unter <https://bmi.bund.de/DE/themen/bevoelkerungsschutz/zivil-und-katastrophenschutz/gedahrenabwehr-und-katastrophenschutz/gedahrenabwehr-und-katastrophenschutz-artikel.html> [Zugriff: 10.07.2019].
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.) (2019c): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Online verfügbar unter https://bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1 [Zugriff: 16.07.2019].
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019d): Unser Plan für Deutschland– Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Online verfügbar unter <https://bmfjsf.de/blob/jump/137240/schlussfolgerungen-kommission-gleichwertige-lebensverhaeltnisse-langversion-data.pdf> [Zugriff: 19.07.2019].
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (Hg.) (o. J. a): 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung. Agenda 2030. Online verfügbar unter http://bmz.de/de/themen/2030_agenda/index.html [Zugriff: 30.04.2020].
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (Hg.) (o. J. b): Entwicklungszusammenarbeit. Online verfügbar unter <https://bmz.de/de/service/glossar/E/entwicklungszusammenarbeit.html> [Zugriff: 25.05.2019].
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 geändert worden ist (BNatSchG), Online verfügbar unter http://gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/ [Zugriff: 25.05.2019].
- Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 17.07.2003, Aktenzeichen 2 BvL 1/99, online zugänglich unter https://bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2003/07/ls20030717_2bvl000199.html [Zugriff: 19.07.2019].
- Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.) (o. J.): Infrastruktur. Online verfügbar unter <http://bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19727/infrastruktur> [Zugriff: 13.07.2019].

- Bunzel, Arno (2018): Entfesselten Immobilienmärkten mit konsequenter Bodenpolitik begegnen. In: Difu-Berichte (2), S. 4–5.
- Bunzel, Arno; Pätzold, Dipl.-Ing. Ricarda; zur Nedden, Prof. Dipl.-Ing. Martin; Aring, Jürgen; Coulmas, Diana; Rohland, Fabian (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Deutsches Institut für Urbanistik; Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw). Online verfügbar unter <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=U128MYNG>, [Zugriff: 26.06.2019].
- Burgdorff, Frauke (2016): Das Gemeinwohl – ein altes Fundament für neue Entwicklungen. In: StadtBauwelt 107, S. 14–21. Online verfügbar unter <http://bauwelt.de/das-heft/heftarchiv/Das-Gemeinwohl-ein-altes-Fundament-fuer-neue-Entwicklungen-Gemeinwohlorientierte-Stadtentwicklung-2601116.html> [Zugriff: 19.07.2019].
- Caritas (2018): Menschenrecht auf Wohnen. Studie zur Caritaskampagne „Jeder Mensch braucht ein Zuhause“, Online verfügbar unter https://zuhause-fuer-jeden.de/caritas_studie_wohnen/ [Zugriff: 30.04.2020].
- Center for Leadership and Values in Society (Hg.) (2019): Gemeinwohl und ich. 7 Interessante Fakten 2019. Online verfügbar unter <https://gemeinwohlatlas.de/gemeinwohl-und-ich> [Zugriff: 27.06.2019].
- coop.disco (2018): Gemeinwohl entwickeln: kooperativ und langfristig! Heft 1: Kurzfassung. Eine Beauftragtenstelle für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg Hg. v. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Berlin. Online verfügbar unter https://aks.gemeinwohl.berlin/documents/24/Gemeinwohl_Entwickeln_Heft_1.pdf [Zugriff: 30.04.2020].
- Deutsches Institut für Urbanistik (2012): Was ist eigentlich Öffentliche Daseinsvorsorge? Difu-Berichte 1/2012. Online verfügbar unter <https://difu.de/publikationen/difu-berichte-12012/was-ist-eigentlich-oeffentliche-daseinsvorsorge.html>, [Zugriff: 16.03.2019].
- Droege, Michael (2015): Gemeinnützigkeit als normatives Ordnungsmuster jenseits des Steuerrechts. Hg. v. Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung e. V. Online verfügbar unter https://diakonie.de/fileadmin/user_upload/Gemeinnuetzigkeit_Stellungnahme_Michael_Droege_Juli2015.pdf [Zugriff: 09.02.2019].
- Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Dustmann, Christian; Fitzenberger, Bernd; Zimmermann, Markus (2018): Housing Expenditures and Income Inequality. University College London (UCL); Humboldt-Universität zu Berlin.
- Engel, Christoph (2000): Offene Gemeinwohldefinitionen. Hg. v. Max-Planck-Projektgruppe Recht der Gemeinschaftsgüter.
- Europäischer Gerichtshof (EuGH), Urteil vom 25.03.2010, Aktenzeichen C-451/08. Online verfügbar unter <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=80477&pageIndex=0&doclang=DE&mode=req&dir=&occ=first&part=1> [Zugriff 19.07.2019].
- European Council of Spatial Planners (2017): Guidelines on professional competences in spatial planning. including the principles of professional conduct. Online verfügbar unter <http://ectp-ceu.eu/images/stories/PDF-docs/ECTP-CEU%20Guidelines%20on%20Professional%20Competences.pdf>, [Zugriff 28.03.2019].
- Farwick, Heiner (2016): Wert und Gemeinwohl. Wege aus der Ökonomisierung der Stadt. In: der architekt (1), S. 16–17.
- Felber, Christian (2018): Gemeinwohl-Ökonomie. Komplett aktualisierte und erweiterte Ausgabe. München.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. (Hg.) (2006): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Praxisbeispiele aus Tübingen, Hamburg, München und Berlin. Online verfügbar unter http://verein.fgw-ev.de/files/forum_konzeptverfahren.pdf [Zugriff 19.07.2019].

- Gatti, Mirko; Gruber, Stefan; Hiller, Christian; Kaldenhoff, Max; dem Moore, Elke aus; Ngo, Anh-Linh; Rüb, Christine (2018): ARCH+ 232: An Atlas of Commoning: Orte des Gemeinschaftens. Kuratorisches Statement. ARCH+. Online verfügbar unter <https://archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,228,1,0.html> [Zugriff: 23.06.2019].
- Grabener Verlag GmbH (2020): Residualwertverfahren (Immobilienbewertung). Kiel. Online verfügbar unter <https://lexikon.immobiliengeschichte.de/index.php?UID=547250911&ATOZ=R&KEYWORDID=7502> [Zugriff: 02.07.2020].
- Grau, Alexander (2017): Es gibt keine Kultur ohne Religion. In: Cicero – Magazin für politische Kultur, 23.12.2017. Online verfügbar unter <https://cicero.de/kultur/christentum-es-gibt-keine-kultur-ohne-religion> [Zugriff: 17.05.2018].
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2019 geändert worden ist. Online verfügbar unter <http://gesetze-im-internet.de/gg/index.html> [Zugriff: 17.07.2019].
- Haake, Hans; Schleicher, Katharina: Wohlstands-Transformation Wuppertal. Kurzinformation. Online verfügbar unter <https://w-indikatoren.de/wp-content/uploads/2018/07/Kurzinformationen-der-WTW-Brosch%C3%BCre-2018-zu-den-Projektergebnissen.pdf> [Zugriff: 26.05.2019].
- Haubner, Oliver; Knipperts, Jan; Riedel, Jan (2018): SDG-Indikatoren für Kommunen. Ein Beitrag zur Abbildung des Gemeinwohls vor Ort. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (5/2018), S. 92–101.
- Hauff, V. (1987): Unsere gemeinsame Zukunft – Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung.
- Hauschildt, Jürgen; Salomo, Sören (2004): Innovationsmanagement. München.
- Heitel, Stephanie (2010): Stadttrendite durch Wohnungsunternehmen – Analyse der Komponenten und Quantifizierungsmethoden. Hg. v. Andreas Pfnür. Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre (Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, 22). Online verfügbar unter http://real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/arbeitspapier22_heitel_100617.pdf. [Zugriff: 19.07.2019].
- Helfrich, Silke; Bollier, David (2019): Frei, fair und lebendig – Die Macht der Commons. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017): Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten. Verfahren und Praxisbeispiele. Wiesbaden. Online verfügbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hessen_lf_konzeptv_web.pdf [Zugriff: 19.07.2019].
- Hey, Johanna (2018): § 20 Gemeinnützigkeit- und Spendenrecht. In: Klaus Tipke, Joachim Lang, Roman Seer, Johanna Hey, Heinrich Montag, Joachim Englisch und Joachim Hennrichs (Hg.): Steuerrecht. 23. neu bearbeitete Auflage. Köln. S. 1247–1258.
- Hibst, Peter (1991): Utilitas publica – Gemeiner Nutz – Gemeinwohl. Untersuchungen zur Idee eines politischen Leitbegriffes von der Antike bis zum späten Mittelalter. Frankfurt am Main.
- Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. Online verfügbar unter https://rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohngemeinnuetzigkeit_2.Aufl.pdf [Zugriff: 24.05.2019].
- IfS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik Berlin; UrbanPlus Berlin (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. Unter Mitarbeit von Anja Nelle, Reinhardt Aehnelt, Thomas Knorr-Siedow und Christiane Droste. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn.
- Initiative StadtNeudenken (Hg.) (2019): Dokumentation Werkstatt Konzeptverfahren. Online verfügbar unter https://konzeptverfahren.berlin/wp-content/uploads/2019/06/ISN_Dokumentation_WS_Konzeptverfahren_2019.pdf [Zugriff: 15.06.2019].
- Kofner, Stefan (2006): Stadttrendite. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 59, S. 659–665.

- Köker, Wiebke (2018): Konzeptverfahren als Chance für gesellschaftliche Teilhabe an Stadtplanung? Masterarbeit im Studiengang Stadt- und Regionalplanung. Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) Technische Universität Berlin.
- Kollning, Karl (1975): Politisch-soziologisches Wörterbuch. Bochum.
- Krings, Hermann; Baumgartner, Hans Michael; Wild, Christoph; Kolmer, Petra (2011): Neues Handbuch philosophischer Grundbegriffe. Absicht–Gemeinwohl. Orig.-Ausg. 3 Bände. Freiburg im Breisgau.
- Kuhnert, Jan; Leps, Olof (2015): Neue Wohngemeinnützigkeit. Wege zu langfristig preiswertem und zukunftsgerechtem Wohnraum (Wohngemeinnützigkeit 2.0). Hg. v. Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen. Hannover. Online verfügbar unter https://gruene-bundestag.de/fileadmin/media/gruenebundestag_de/publikationen/18-59-Neue_Wohnungsgemeinn%C3%B4tigkeit_web_download.pdf [Zugriff: 24.05.2019].
- Kuhnert, Nikolaus; Ngo, Anh-Linh; Uhlig, Günther (Hg.) (2018): An Atlas of Commoning. Orte des Gemeinschaftens. Arch+ 51 (232). Aachen.
- Mayntz, Renate (2015): Wohlfahrtsökonomische und systemtheoretische Ansätze zur Bestimmung von Gemeinwohl. In: Herfried Münkler und Karsten Fischer (Hg.): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Rhetoriken und Perspektiven sozial-moralischer Orientierung, Bd. 2. Berlin: Akademie Verlag (Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften, Band 2), S. 111–126.
- Million, Angela (2016): Bildende Stadt. In: polis Magazin für urban development, 24.08.2016 (02/2016). Online verfügbar unter <https://polis-magazin.com/2016/08/bildende-stadt/> [Zugriff: 17.05.2019].
- Ministertreffen zur Stadtentwicklung und zur territorialen Zusammenarbeit (Hg.) (2007): Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Leipzig. Online verfügbar unter https://bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Nationale_Stadtentwicklung/leipzig_charta_de_bf.pdf [Zugriff: 30.02.2020]
- Moss, Timothy; Gudermann, Rita (2009): Gemeinschaftsgüter im Dienst der Regionalentwicklung: Eine Einführung. In: Christoph Bernhardt, Heiderose Kilper und Timothy Moss (Hg.): Im Interesse des Gemeinwohls. Regionale Gemeinschaftsgüter in Geschichte, Politik und Planung. Frankfurt am Main, S. 11–27.
- Münkler, Herfried; Fischer, Karsten (Hg.) (2015): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Rhetoriken und Perspektiven sozial-moralischer Orientierung. Berlin. (Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften, Band 2).
- Neidhardt, Friedhelm (2002): Zur Einführung: Fragen zum Gemeinwohl. In: Gunnar Folke Schuppert und Friedhelm Neidhardt (Hg.): Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz. Berlin. (WZB-Jahrbuch), S. 13–16.
- Neidhardt, Friedhelm (2015): Öffentlichkeit und Gemeinwohl. Gemeinwohrrhetorik in Pressekommentaren. In: Herfried Münkler und Karsten Fischer (Hg.): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Rhetoriken und Perspektiven sozial-moralischer Orientierung, Bd. 2. Berlin. (Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften, Band 2), S. 157–175.
- Netzwerk Immobilien e. V.: Über uns. Was ist das Netzwerk? Online verfügbar unter <https://netzwerk-immobilien.de/ueber-uns/> [Zugriff: 29.03.2019].
- Netzwerk Leipziger Freiheit; mitbauzentrale münchen; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V. (Hg.) (2018a): Dokumentation Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Unter Mitarbeit von Mona Gennies, Jens Gerhardt, Birgit Kasper und Natalie Schaller. Berlin. Online verfügbar unter https://netzwerk-immobilien.de/wp-content/uploads/2018/08/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren_171110.pdf [Zugriff: 30.04.2020].

- Netzwerk Leipziger Freiheit; mitbauzentrale münchen; Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.; Wohnprojektmentoren Hannover (Hg.) (2018b): 2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Dokumentation. 12. Oktober 2018 in Hannover. Unter Mitarbeit von Thekla Fomiczenko-Beyer, Jens Gerhardt, Birgit Kasper, Natalie Schaller und Mona Gennies. Online verfügbar unter <http://verein.fgw-ev.de/files/finaldoku-konzeptverfahren-2018-hannover.pdf>. [Zugriff: 19.07.2019]
- OECD (Hg.) (o. J. a): Beschäftigung. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/jobs-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. b): Bildung. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/education-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. c): Einkommen. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/income-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. d): Gemeinsinn. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/community-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. e): Gesundheit. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/health-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. f): Umwelt. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/environment-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. g): Wohnverhältnisse. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/housing-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- OECD (Hg.) (o. J. h): Zivilengagement. Online verfügbar unter <http://oecdbetterlifeindex.org/de/topics/civic-engagement-de/> [Zugriff: 23.03.2019].
- Offe, Claus (2015): Wessen Wohl ist das Gemeinwohl? In: Herfried Münkler und Karsten Fischer (Hg.): Gemeinwohl und Gemeinsinn. Rhetoriken und Perspektiven sozial-moralischer Orientierung, Bd. 2. Berlin. (Forschungsberichte der interdisziplinären Arbeitsgruppe „Gemeinwohl und Gemeinsinn“ der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wissenschaften, Band 2), S. 55–76.
- Overmeyer, Klaus (2018): Gemeinwohl neu verhandeln. In: Informationen zur Raumentwicklung (IzR) (5/2018), S. 66–71.
- Pätzold, Ricarda (2018): Chancen und Bedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens aus Sicht der Kommunen. Deutsches Institut für Urbanistik. Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.; Netzwerk Leipziger Freiheit; mitbauzentrale münchen. 2. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren, Hannover, 12.10.2018. Online verfügbar unter https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/P-GeW_Sicht_der_Kommunen.pdf, [Zugriff: 29.03.2019].
- Pesch, Franz; Zlonicky, Franz (2017): Stadt im Fokus. Perspektiven der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Positionen des Kuratoriums. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Bonn. Online verfügbar unter https://nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSP/SharedDocs/Publikationen/DE_NSP/stadt_im_fokus.pdf;jsessionid=764D40D9E6BF8EB6EA366CB60F53318C.live21302?__blob=publicationFile&v=1. [Zugriff: 19.07.2019].
- Pickel, Susanne; Jahn, Detlef; Lauth, Hans-Joachim; Pickel, Gert (2009): Methoden der vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft. Neue Entwicklungen und Anwendungen. 1. Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften / GWV Fachverlage GmbH Wiesbaden.
- Schuppert, Gunnar Folke (2002): Gemeinwohl, das. Oder: Über die Schwierigkeiten, dem Gemeinwohlbegriff Konturen zu verleihen. In: Gunnar Folke Schuppert und Friedhelm Neidhardt (Hg.): Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz. Berlin (WZB-Jahrbuch), S. 19–64.
- Schuppert, Gunnar Folke; Neidhardt, Friedhelm (Hg.) (2002): Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz. Berlin (WZB-Jahrbuch).
- Seer, Roman (2003): Gemeinwohlzwecke und steuerliche Entlastung. In: Monika Jachmann-Michel (Hg.): Gemeinnützigkeit. 27. Jahrestagung der Deutschen Steuerjuristischen Gesellschaft e. V., Köln. S. 11–48.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.) (2018): Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin. Berlin. Online verfügbar unter https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/vertraege/modell_baulandentwicklung.pdf [Zugriff: 13.07.2019].

- Smith, Adam (1776): Der Wohlstand der Nationen.
- Spars, Guido; Heinze, Michael (2009): Stadttrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen – Chancen und Potenziale für die Stadtentwicklung. In: vhw FWS (2).
- Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) (2017): Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz. Online verfügbar unter http://wohnpark-am-ebenbergl.de/files/2012/09/Landau_Buch_klein-1.pdf. [Zugriff: 19.07.2019].
- Stadt Neudenken e. V. (Hg.): Werkstatt Konzeptverfahren. Berliner Modell. Online verfügbar unter <https://konzeptverfahren.berlin/> [Zugriff: 29.03.2019]
- Stiftung Mitarbeit (o. J.): Gemeinnützigkeitsrecht (gemeinnütziges Steuerrecht). Online verfügbar unter <https://buergergesellschaft.de/praxishilfen/arbeit-im-verein/rechtsgrundlagen/gemeinnuetzigkeitsrecht-gemeinnuetziges-steuerrecht/> [Zugriff: 16.03.2018].
- Suwala, Lech (2014): Kreativität, Kultur und Raum. Ein wirtschaftsgeographischer Beitrag am Beispiel des kulturellen Kreativitätsprozesses. Wiesbaden.
- Verfassung des Freistaates Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2013, online verfügbar unter https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm_pdk/PdK-Bay-A3Bay_4/ges/BayVerf/cont/PdK-Bay-A3Bay.BayVerf%2Ehtm [Zugriff: 19.07.2019].
- Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A), Fassung 2019 (Bekanntmachung vom 31.01.2019). Online verfügbar unter <https://dejure.org/gesetze/VOB-A>. [Zugriff: 19.07.2019].
- Weidner, Helmut (2002): Wie nachhaltig ist das Gemeinwohl? In: Gunnar Folke Schuppert und Friedhelm Neidhardt (Hg.): Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz. Berlin: (WZB-Jahrbuch), S. 127–155.
- Warning, Henrike (2014): Das Konzeptverfahren als Liegenschaftsvergabe unter Beachtung von Qualitätskriterien für den Wohnungsneubau. Masterarbeit im Studiengang Stadt- und Regionalplanung. Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) Technische Universität Berlin.
- Weißmüller, Laura (2018): Die Bodenfrage. In: StadtBauwelt 6.2018 (217), S. 16–21.
- Welzel, Christian (2002): Gemeinwohl als Bürgerwohl: Die Perspektive der Humanentwicklung. In: Gunnar Folke Schuppert und Friedhelm Neidhardt (Hg.): Gemeinwohl – Auf der Suche nach Substanz. Berlin. (WZB-Jahrbuch), S. 109–126.
- Wissenschaftliche Dienste (2013): Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Sachstand. Hg. v. Deutscher Bundestag. Berlin. Online verfügbar unter https://docplayer.org/storage/92/108122616/1588255991/MakIB4Fw8_or9ufAa0QvWQ/108122616.pdf [Zugriff: 30.04.2020].
- Wittmann, Marius (2019): Strategien urbaner Bodensicherungssysteme. Eine Delphi-Studie zur Exploration innovativer Instrumente. Masterarbeit. Urbane Zukunft. Fachhochschule Potsdam, Potsdam. Urbane Zukunft.
- Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) (Hg.) (o. J. a): Gemeinschaft. Online verfügbar unter <https://w-indikatoren.de/die-indikatoren/gemeinschaft/> [Zugriff: 23.03.2019].
- Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) (o. J. b): Wohlstand in Wuppertal. Online verfügbar unter <https://w-indikatoren.de/> [Zugriff: 14.07.2019]
- Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) (Hg.) (o. J. c): Wohnen. Online verfügbar unter <https://w-indikatoren.de/die-indikatoren/wohnen/> [Zugriff: 23.03.2019].
- Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) (o. J. d): Zufriedenheit. Online verfügbar unter <https://w-indikatoren.de/die-indikatoren/zufriedenheit/> [Zugriff: 26.05.2019].
- Zentrum für Transformationsforschung und Nachhaltigkeit (TransZent) (Hg.) (2018): Wohlstandstransformation Wuppertal. Wuppertal. Online verfügbar unter https://transzent.uni-wuppertal.de/fileadmin/transzent/WTW-Output/2018-02-07_Brosch%C3%BCre_Einelseiten-final.pdf [Zugriff: 23.03.2019].

Verzeichnis der untersuchten Konzeptausschreibungen

- 1SN** – Berliner Immobilienmanagement (BIM): Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe – Citynahes Baugrundstück im Grünen (Brandenburgische Straße 15), Angebote bis zum 18.09.2018, Online verfügbar unter <http://www.cohousing-berlin.de/sites/default/files/assets/Projekte/3497/exposebrandenburgischewebfinal.pdf> [Zugriff:17.07.2019]
- 2SN** – Per Email erhalten
- 3SN** – ABG Frankfurt Holding: Konzeptverfahren „Neubauquartier Hilgenfeld“, 04. Februar 2019, Online verfügbar unter: https://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/738/konzeptverfahren_hilgenfeld_n.pdf [Zugriff: 17.07.2019]
- 4SN** – Per Email erhalten
- 5SN** – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK): Anlage 1 zum Verkaufsexposé 2015 – Baufeld 10 mit den aufstehenden Bestandsgebäuden 102 und 103 online verfügbar unter http://wohnpark-am-ebenbergl.de/files/2015/08/Anlage-1_Baufeld-10.pdf [Zugriff: 17.07.2019]; sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter Mitarbeit von Temel, Robert: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe Landau in der Pfalz Am Ebenberg, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Zugriff: 26.04.2019]; sowie Stadt Landau in der Pfalz: Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften in Landau in der Pfalz, Mai 2017
- 6SN** – Stadt Leipzig Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW): Grundstücke für Baugemeinschaften Ausschreibung, 16. September 2017 online verfügbar unter <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2018/12/ankundigung-einer-ausschreibung-langtext-20170913-ks-nlf.pdf> [Zugriff: 17.07.2019]; sowie Grundstücke für Baugemeinschaften Ausschreibung Grundstück Endersstraße online verfügbar unter <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/media/2018/12/grundstücksexpose-endersstrasse-31-201700906.pdf> [Zugriff: 17.07.2019]
- 7SN** – Stadt Mainz: Standort und Optionsbedingungen Heiligkreuz-Viertel (ehem. IBM), Abgabetermin 17.12.2018, online verfügbar unter <http://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/standorte-und-optionsbedingungen.php#img0-1:3> [Zugriff:17.07.2019]
- 8SN** – Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtsanierung und Wohnungsbau: Grundstücksausschreibungen der Landeshauptstadt München: 1. Realisierungsabschnitt Freiham Nord Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068 östlich der Aubinger Allee, Ende Angebotsfrist: 19.09.2018, online verfügbar unter: https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Ausschreibung-Flaechen-mit-gefoerertem-Wohnungsbau/Freiham-Nord_Wohnungsbau.html [Zugriff: 17.07.2019]

- 9SN** – Stadt Münster Amt für Immobilienmanagement: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft Mecklenbeck Exposé für Baugemeinschaften, Februar 2019, online zugänglich unter https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/23_immobilien/pdf/Wettbewerbe/Brockmannstr_expose.pdf [Zugriff: 17.07.2019]
- 10SN** – Per Email erhalten
- 11SN** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter Mitarbeit von Temel, Robert: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe Stuttgart Olga-Areal, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Zugriff: 26.04.2019]
- 12SN** – Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH: Entwicklung Safranberg Ulm, Abgabe bis 16.07.2019, online verfügbar unter https://www.dreso.com/fileadmin/Ausschreibungen/8702_081_Auslobung_Baufelder_5-7_01.pdf [Zugriff: 17.07.2019]
- 1I** – Per Email erhalten
- 2I** – Per Email erhalten
- 3I** – Per Email erhalten
- 4I** – Per Email erhalten
- 5I** – Landeshauptstadt Düsseldorf: Investorenauswahlverfahren „Lacombletstraße“, Angebote bis zum 22.05.2019, Online verfügbar unter: https://www.duesseldorf.de/fileadmin/Amt62/liegenschaften/pdf/lacomblestrasse/ausschreibung_lacombletstrasse.pdf [Zugriff: 17.07.2019]
- 6I** – Finanzbehörde Immobilienmanagement Hansestadt Hamburg: Immobilienangebot der Freien und Hansestadt Hamburg – Leben am Eppendorfer Park, Angebot bis 01.02.2012, Online verfügbar unter: <http://docplayer.org/36631886-Immobilienangebot-der-freien-und-hansestadt-hamburg-leben-am-eppendorfer-park.html> [Zugriff: 17.07.2019]
- 7I** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter Mitarbeit von Temel, Robert: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe Hannover Klagesmarkt, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Zugriff: 26.04.2019]
- 8I** – Per Email erhalten
- 9I** – Stadt Köln Geschäftsführer Liegenschaftsausschuss: Sitzung des Liegenschaftsausschusses 27.11.2018 (Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben) online verfügbar unter <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=702510&type=do&> [Zugriff: 17.07.2019]; sowie Bewertungsmatrix online verfügbar unter <https://ratsinformation.stadt-koeln.de/getfile.asp?id=684444&type=do&> [Zugriff: 17.07.2019]
- 10I** – Per Email erhalten
- 11I** – BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH: Exposé zum Vergabeverfahren Veräußerung der Liegenschaft Schloss und Schlosspark Bad Freienwalde (Oder), 31.01.2019, online zugänglich unter <http://www.bsgmbh.com/projekt/wettbewerbe/verkauf-schloss-freienwalde-konzeptvergabe/> [Zugriff: 04.03.2019]

12I – Per Email erhalten

10 – Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen Freiburg im Breisgau: Initiierung von gemeinschaftlichen Wohnformen durch Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken am Beispiel Baugebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach, Online verfügbar unter: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E1555216506_Dattachment/1278180/M.%20Hogenm%C3%BCller_Konzeptvergabe%20st%C3%A4dt.%20Grundst%C3%BCcke.pdf [Zugriff: 17.07.2019]

20 – Per Email erhalten

30 – Stadt Heilbronn: Neckarbogen – Stadtquartier Heilbronn Fluss.Leben.Plus, Februar 2017 online verfügbar unter https://www.heilbronn.de/fileadmin/daten/stadtheilbronn/formulare/buga/Dokumentation_Modellquartier_Neckarbogen.pdf [Zugriff: 17.07.2019]; sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter Mitarbeit von Temel, Robert: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe Heilbronn Neckarbogen, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Zugriff: 26.04.2019]

40 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unter Mitarbeit von Temel, Robert: Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe Tübingen Alte Weberei, online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/downloads/v-ausstellung-zehn-fallbeispiele.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [Zugriff: 26.04.2019]

Abbildungsverzeichnis

- Titelfoto** – Mehr Boden für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung
(aufgenommen beim 1. interkommunalen Austausch Konzeptverfahren 2017)
– Thomas Puschmann
- Abbildung 1:** Aufbau der Arbeit – Eigene Darstellung
- Abbildung 2:** Aufbau der Methode – Eigene Darstellung
- Abbildung 3:** Clusterung der Kriterien aus den Bewertungsansätzen in Meta-Kriterien
– Eigene Darstellung
- Abbildung 4:** Grunddefinition von Gemeinwohl – Eigene Darstellung
- Abbildung 5:** Die Hauptkriterien und Indikatoren für das Gemeinwohl – Eigene Darstellung
- Abbildung 6:** Kriterienkatalog Gemeinwohl – Eigene Darstellung
- Abbildung 7:** Vergleich versch. Grundstücksvergabeverfahren – Eigene Darstellung nach
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen 2017:7
- Abbildung 8:** Vier Flächentypen bei Konzeptverfahren und deren Vergabe an
unterschiedliche Zielgruppen – Eigene Darstellung
- Abbildung 9:** Ablauf von Konzeptverfahren mit Standardelementen und optionalen
Prozesserweiterungen – Eigene Darstellung
- Abbildung 10:** Kriterienkatalog Gemeinwohl – Abgleich der Verfahren für
Selbstnutzer*innen – Eigene Darstellung
- Abbildung 11:** Kriterienkatalog Gemeinwohl – Abgleich der Verfahren für Bauträger*innen
– Eigene Darstellung
- Abbildung 12:** Kriterienkatalog Gemeinwohl – Abgleich der Verfahren, die allen
Bewerber*innen offen stehen – Eigene Darstellung

Anhang

Anhang

A–G Untersuchung Hauptkriterien und Indikatoren in Konzeptausschreibungen

AI	Soziales in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	II
AII	Soziales in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	IV
AIII	Soziales in Konzeptausschreibungen offen für alle	VI
BI	Mitwirkung in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	VIII
BII	Mitwirkung in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	VIII
BIII	Mitwirkung in Konzeptausschreibungen für offen für alle	X
CI	Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	X
CII	Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	XII
CIII	Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen für offen für alle	XIV
DI	Ökonomie in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	XIV
DII	Ökonomie in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	XVI
DIII	Ökonomie in Konzeptausschreibungen für offen für alle	XVI
EI	Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	XVIII
EII	Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	XX
EIII	Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen für offen für alle	XX
FI	Gesundheit in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	XX
FII	Gesundheit in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	XX
FIII	Gesundheit in Konzeptausschreibungen für offen für alle	XX
GI	Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen	XXII
GII	Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen für Investor*innen	XXII
GIII	Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen für offen für alle	XXIV

A.I Soziales in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Soziales			Soz. Kriterien prioritär			
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen (insbesondere benachteiligte Gruppen)		Angaben zur sozialen Zusammensetzung der Gruppe gefordert, im Rahmen der „Besonderheiten“			5 % Nahmobilität/ Barrierefreiheit, 10 % nutzerangepasste Architektur & Freiflächen	
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen an das Wohnen (insbesondere benachteiligte Gruppen z. B. durch Mietkosten)	Mind. 30 % BGF förderfähige Wohnungen, mehr gibt mehr Punkte, Wohnangebote für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen positiv bewertet (Grundrisse, Zusammensetzung Bieterinnen)		Wohnungsmix, Anteil geförderter Wohnungen (mindestens 30 %)	Wohnraum f. Inklusion Pflegebedürftiger u./o. behinderter Personen positiv, Förderung junger Familien (Demographie 20 P., Kinder u Paare u40 P.), Menschen mit Behinderung. (10 P. Behinderungs- & Pflegegrad), Schaffung v. dauerhaft günstigem Wohnraum	50–75 % Sozialwhg., 15 % Anteil der Sozialwohnungen	Bezahlbarer Wohnraum (Miete/qm) bis 5 P., Anteil kleine Wohnungen (2 Räume) & große Wohnungen (4 Räume+) (Bedarf in 6SN) bis 3 P., Anteil barrierefreier Wohnraum bis 3 P., Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zu Wohnungsmarkt bis 3 P.
Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen	Mind. 30 Jahre Bindung, längere Bindungen positiv (bis 15 Punkte)	Organisationsform mit langfristiger gemeinschaftlicher Nutzung (Genossenschaft, Miethäusersyndikat) wird bevorzugt	Dauerhafte & nachhaltige Sicherung d. Projektes durch geeignete Rechtsform	Spekulationsfreier Wohnraum & Erbpacht 20 Punkte, Kriterien Rechtsform/ Übernahme v. rechtlichen Bindungen		Höhere Bindungen bis 3 Punkte
Eigentumsbildung großer Teile der Bevölkerung	Genossenschaftlich, selbstgenutzt	für Baugemeinschaft	WEGs ausgeschlossen	Baugemeinschaften (aber Spekulationsfrei P.)	Baugruppe	Baugruppe
Konzept für Soziale Stabilität im Quartier			Auswirkungen d. Konzeptes auf Umfeld & Wohngruppe	Bezug d. Baugemeinschaftsmitglieder zu 4SN		
Soziale Beratungsangebote/ soziales Management		Pflicht Quartiersverein beizutreten & Abgaben leisten, Ziel: Quartiersmanagementstrukturen, nachbarschaftliche Verbundenheit				Nutzungen abseits des Wohnens bis 3 Punkte
Soz. Infrastruktur						
gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	selbstverwaltet	Gemeinschaftskonzept vorzulegen (Rollverteilung etc.), hierzu können im Rahmen der „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden	Nutzungskonzept für gemeinschaftliche Räume			Gemeinschaftsflächen 2 Punkte

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
Darstellung soziales Konzept					die Förderung sozialer Belange
	Alle Freiflächen barrierefrei, Inklusionsbausteine bis 15 Punkte				gewerbliche Angebote mit inklusivem Ansatz bei Beschäftigung von Mitarbeitenden, Inklusive tagesstrukturierende Angebote, Kooperation mit sozialen Einrichtung
Varianz der Wohneinheiten &-größen Max. 5 Punkte, Integration Wohnraumförderung in Miete oder Eigentum 7 Punkte, Inklusives Wohnen 7 Punkte	25 % Einkommensorientierter Förderung (EOF), 50 % München Modell-Genossenschaften & 25 % Konzeptionellem Mietwohnungsbau (KMB) – Begrenzung Wohnfläche	Mitwirkung d. Bewohner*innen ermöglicht neue Wohnformen, die auf die Bedürfnisse jetziger & kommender Generationen eingehen, geförderter Wohnraum fließt in die Bewertung ein	bezahlbare Wohnungen (Eigentum/ Miete), unterschiedliche Wohnungsgrößen, Berücksichtigung d. Zielgruppen Familien, Senioren, Schwerbehinderte & Starterhaushalte	Grundrissvariabilität (Anpassbarkeit), Inklusion, soziale/generationenübergreifende Durchmischung, Förderfähigkeit, Bezahlbarkeit, Kostenmanagement	Vielfalt der Wohnungstypologien & flexible Wohnkonzepte, z. B. Mehrgenerationenwohnen, behindertengerechtes Wohnen, Interkulturalität, Seniorenwohnkonzepte, z. B. Seniorenwgs, inklusive Wohnprojekte f. Zielgruppen mit besonderen Bedarfen, z. B. Menschen mit unangepassten Umgangsformen, Barrierefreie Wohnungen, Vielfältige Sozialstruktur
Rechtsform einer Genossenschaft o. Mietersyndikatprojektes 35 Punkte	KMB – 40 Jahre Aufteilungsverbot	mind. 5 Jahre im Eigentum			Genossenschaftliche Modelle o. andere zur dauerhaften Reduzierung d. Miethöhe, Dauer der Mietpreisreduzierung (ü 10, 15, 20, 25 Jahre) Punkte
Mind. 85 % Selbstnutzung in WEG o. bei einer GmbH&CoKG 35 Punkte	nur Genossenschaften		Baugemeinschaften	Baugruppen	Kostengünstiger Eigentumserwerb
Verwurzelung im Zielstadtteil, Räume & Aktivitäten/ Veranstaltungen für Bewohner und Quartier: 7 P.		Stärkung nachbarschaftlicher Quartiere	Gruppenmitglieder in Quartier integriert/ engagiert?		
			Berücksichtigung von sozialen Angeboten		
Verwurzelung im Stadtteil, Großzügige nachbarschaftsfördernde Erschließung: 5 P., Gem.räume/Gästezimmer: 7 P., Räume & Aktivitäten/ Veranstaltungen für Bewohner & Quartier: 7 P., innovative Gem.angebote Max. 7 P.	Überschreitung der zulässigen GF bis 5 % für Gem.räume zulässig (nicht auf Kaufpreis angerechnet), 25 % Dachflächen als Gem.gärten, Gem.fördernde bauliche Maßnahmen bis 15 P.	gemeinschaftlich nutzbare Räume bzw. Freiflächen	Planung v. Gemeinschaftseinrichtungen	Gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle	Gemeinschaftsidee, Begegnungsräume, Gemeinschaftsflächen im Gebäude, Gemeinschaftsflächen im Innenhof als Kinderspielfläche, Grillplatz usw.

A.II Soziales in Konzeptausschreibungen für Investor*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I	7I
Soziales	15 % soziales						
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen (insbesondere benachteiligte Gruppen)			Treffpunkte unterschiedliche Gruppen		Schaffung nutzergruppenspezifischer privater u. gem nutzbarer Freiräume (Kinder/Senioren/Singles/Familien)		
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen an das Wohnen (insbesondere benachteiligte Gruppen z. B. durch Mietkosten)	sowohl Geschosswohnungen (öffentlich gefördert & frei finanziert) als auch Ein- bis Zweifamilienhäuser, mind. 40 % max. 60 % der Gesamtwohnfläche gefördert, barrierefreie Wohnungen, Nachfrage allein-stehender Senior*innen im Stadtteil	Einfamilien- & Mehrfamilienhäuser, vornehmlich junge Familien, 40 % geförderter Mietwohnungsbau	geförderter Mietwohnraum mind. 50 % verpflichtend, mehr davon 20 % (mit Einkommensnachweis), preis- & angebotsdifferenziert & familienfreundlich (versch. Wohnungsgrößen; variable Grundrisse), bezahlbarer Wohnraum (nicht höher als ortsübliche Vergleichsmiete ohne Betriebskosten („Kaltmiete“) minus Abschlag v. 10 %) 15 %		Mischung geförderte Mietwohneinheiten (insb. ältere Menschen, Familien & Rollstuhlfahrer) mietpreisgedämpfte & frei-finanzierte Miet- & Eigentumswohneinheiten für versch. Nutzer (Schwerpunkt Familien), insg. 40 % preisgebundener Wohnraum, davon mind. 20 % geförderter & mind. 10 % preisgedämpft, mehr bis 10 P., flexible Grundrisse (in Rahmen von Nachhaltigkeit 10 P.), versch. Verträge möglich: Wohnungen mieten o. gemeinsam bauen & dann mieten o. Untererbbaurecht	Erfahrung in Bau & Verwaltung behinderten-gerechten Wohnraums bzw. Wohnraum für bestimmte Zielgruppen, ca. 50 familiengerechte WE, ca. 20 WE für ältere Menschen, Alle WE barrierefrei, 1 Wohnpflegegemeinschaft (8–10 P.), insg. 5 rollstuhlgerechte WE (10 P.), Anteil geförderter Mietwohnungsbau mind. 1/3 der WE, mehr bis zu 3/4 der WE besser bewertet (bis 13 P.)	mind. 10 % geförderter Wohnungsbau, 60 % Wohnungsbau für mittlere Einkommenschichten
Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen		Mind. 25 Jahre Mietbindung	25 Jahre		nach Förderbedingungen, Wiederkaufsrecht im Rahmen des Kaufvertrages zu Absicherung für 30 Jahre für WE für Begünstigte der Einkommensgruppe A/B & subventionierte WE		
Eigentumsbildung großer Teile der Bevölkerung ermöglicht	Unterstützung v. Familien mit Kindern aus allen Einkommensgruppen bei Eigentumsbildung					ausschließlich Mietwohnungsbau besser bewertet	Baufeld f. Baugruppe
Konzept für Soziale Stabilität im Quartier							
Soziale Beratungsangebote/ soziales Management						bis 1000 m² für kulturelle & soziale Nutzung vorzusehen (20 P.)	
Soz. Infra		Kita			Kita		Kita
gemeinschaftsfördernde Maßnahmen			10 % Freiraumgestaltung: Treffpunkte untersch. Gruppen, private u/o halböff Freiräume & Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation				

8I	9I	10I	11I	12I
Barrierefreie Erschließung		barrierefreies Bauen in allen Gebäudeteilen		Spielmöglichkeiten als Mehrgenerationenspielfeld
Leitgedanken der Inklusion, Angebot, das niemanden ausschließt & Mischung v. Wohnformen für Alle (auch für Menschen mit Behinderung), ca. 30 % Wohnungen für Personen mit WBS	mind. 30 % der Wohneinheiten geförderter Wohnungsbau, mehr Wohneinheiten geben Punkte, mind. 20 % der Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau, Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen (Singles, Familien etc.), flexible Grundrisse für verschiedene soziale Gruppen, Günstige Einfamilienhäuser 10 Punkte, Einfamilienhäuser mit Eigenleistung 10 P.			sozialer Wohnungsbau bis 50 Punkte
	Günstige Einfamilienhäuser 10 Punkte, Einfamilienhäuser mit Eigenleistung 10 Punkte			Bereich für die Bildung von Baugemeinschaften
Organisation eines Quartiersmanagements, Maßnahmen zur Stärkung der Nachbarschaft	geförderte Wohnungen sowie preisgedämpfter Wohnungsbau sind auf beide Häuser gleichmäßig zu verteilen			
Organisation eines Quartiersmanagements		vielfältige Nutzungen möglich (soz. Zwecke genannt)		
Vorschläge zur Organisation der Gemeinschaft, Maßnahmen zur Stärkung der Nachbarschaft			Gemeinschaftsangebote	

A.III Soziales in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Soziales			Soziale inkludierende Schwerpunkte	Soziale Aspekte
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen (insbesondere benachteiligte Gruppen)		besondere soziale Nutzung gibt Punkte		
Bedürfnisse unterschiedlicher sozialer Gruppen an das Wohnen (insb. benachteiligte Gruppen z.B. durch Mietkosten)	Art, Vielfalt & Schwerpunkt der Nutzer/Bewohner (z. B. Alleinerziehende, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung, einkommenschwache Personen), Art, Vielfalt & Schwerpunkte des Nutzungskonzepts (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Nachbarschafts- und Betreuungsgem o. ä., gemeinschaftliches Wohnen von Behinderten, Senioren, in Wohngruppen mit Betreuung /Wohngem), P für barrierefreie, rollstuhlgerechte & mietengebundene WE, mind. 50–75 % gebundener Mietwohnungsraum	Kinder & Räume für Menschen mit Handycap geben Punkte	Wohnmodelle & besondere Wohnformen (gemeinschaftliches Wohnen, Inklusion)	Vielfalt d. Wohnkonzepte, Erstellung v. geförderten o. frei finanzierten Mietwohnungen
Dauerhaftigkeit sozialer Bindungen	Geplanter Verbleib der WE im Bestand, Veräußerung an Dritte zu Vermietung o. Eigennutzung, Mischformen, Punkte für Verlängerung der Mietbindung			
Eigentumsbildung großer Teile der Bevölkerung ermöglicht		Eigennutzung durch den Bauherrn gibt Punkte		
Konzept für Soziale Stabilität im Quartier		besondere soziale Nutzung gibt Punkte	Auf den Baufeldern wird eine gemischte Trägerschaft angestrebt	gute Mischung des Viertels, Zuteilung der Parzellen durch Gremium, Berücksichtigung von Quartiersbewohnenden
Soz. Beratungsangebote/soz. Management		besondere soziale Nutzung gibt Punkte	Besondere Nutzungen	
Soz. Infra				
gemeinschaftsfördernde Maßnahmen	Angebot von Gemeinschaftsräumen u. Art der gemeinschaftlichen Nutzung		Konzept f. Zusammentreffen im Quartier, Ansätze Förderung Gemeinwesen	gemeinschaftlicher Innenhof

B.I Mitwirkung in Konzeptausschreibungen für Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Mitwirkung						
Mitentscheidung (der Quartiersbewohnenden)			Beteiligung der zukünftigen Nutzerinnen an der Planung & dauerhafte Mitbestimmung am Projekt Voraussetzung für Bewerbung, Politik in Jury			Einbindung Nachbarschaft & Anwohner im Wohnumfeld (bei Wegeverbindung)
Kooperation						
Mitgestaltung der Rahmenbedingungen durch das Quartier						offener Workshop der Stadtverwaltung zum Entwurf der Kriterien

B.II Mitwirkung in Konzeptausschreibungen für Investoren*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Mitwirkung						
Mitentscheidung (der Quartiersbewohnenden)	indirekt über Politik	Indirekt über Politik in der Jury	Indirekt über Politik in Jury			Offenheit & Erfahrungen mit quartiersbezogenen Beteiligungsprozessen, Erfahrungen mit nutzerorientierten Planungsprozessen, Erfahrungen u./o. Kooperation mit erfahrenen Partnern in Einbeziehung von Baugemeinschaften, Quartiers-Arbeitskreis in Planungen einbeziehen
Kooperation						Kooperation mit erfahrenen Partnern gewünscht
Mitgestaltung der Rahmenbedingungen durch das Quartier						

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
		gemeinschaftliche Planung & Ausgestaltung der Wohnform	Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert/ engagiert?	bürgerschaftlicher Vertreter im Auswahlgremium	indirekt über Fraktionen & Bürgermeister im Auswahlgremium
Kooperationsvorgabe (z. B. für Tiefgaragenbau)	Konsortiale Bewerbungen mehrerer Baugenossenschaften auf ein Grundstück möglich				Zusammenschluss von Investoren, Bildung von AGs, Kooperation mit sozialen Einrichtungen als Investoren bzw. Integration von sozialen Einrichtungen als Mieter gibt Punkte

7I	8I	9I	10I	11I	12I
	den möglichen zukünftigen Bewohnern die Chance eröffnen, ihr Quartier frühzeitig mitzuplanen, Baupolitische Sprecher der Fraktionen in Jury	Indirekt über Fraktionen in Jury		Einbindung bürgerschaftlichen Engagements	
	Stufe 1 gemeinsames Kolloquium, in Stufe 3 können untereinander Bewerbergemeinschaften gebildet werden				
	In moderierter Werkstatt mit Öffentlichkeit werden Kriterien für die Vergabe entworfen				

B.III Mitwirkung in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Mitwirkung				
Mitentscheidung (der Quartiersbewohnenden)			Indirekt über Politik & Bürgermeister in Jury	Vertreter der Fraktionen & des Stadtteils in Jury, während Errichtung der Projekte wird öff. Raum unter Beteiligung der zukünftigen Bewohnenden geplant
Kooperation				
Mitgestaltung der Rahmenbedingungen durch das Quartier				Runder Tisch als beratendes Gremium bringt Anregungen zum Verfahren aus Bürgerschaft ein

C.I Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Ökologie		Hierzu können im Rahmen d. „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden			5 % Nachhaltigkeit	
Energiekonzept	Mind. Enev 2014, besserer Standard mehr Punkte	Mind. KfW 40	Energiekonzept gefordert, Gebäude sind mind. im Passivhaus-Standard zu errichten	energieeffiziente Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55, Energiestandard 10 P., Bewertung anhand KfWStandards		innovatives, ökologisches & standortbezogenes Konzept f. CO2-Minderung & Steigerung d. Energieeffizienz bis 3 P.
Konzept f. Vermeidung v. Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen & Abwässern						
Auswirkungen auf Tiere				B-Plan macht Vorgaben zur Schaffung von Habitatangeboten für Fledermäuse & Vögel an den Gebäuden		
Schutz von Pflanzen	Geschützte Bäume werden durch Bebauung voraussichtlich gefällt (Ausgleichszahlung oder-pflanzung)			B-Plan: Auf Grundstück ein großkroniger & zwei mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste pflanzen		angemessene Berücksichtigung des vorhandenen alten Baumbestandes
Flächenschonung (z. B. Recycling)				Ressourcenschonung 10 Punkte, Kriterium Pro-Kopf-Wohnfläche		
Ökologische Baustoffe						
Mikroklima				B-Plan: Dachbegrünung, Freiflächen 70 % begrünen		

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
Gesamtkonzepte, die Nachhaltig sehr umfassend interpretieren, max. 20 P.	20 Punkte, Ökologischer Kriterienkatalog verpflichtend	Nachhaltigkeit als Kriterium		bauökologische Qualitäten	Ökologie
ENEV	KfW 70 10 P., kompakte Bauweise, vorrangig erneuerbare Energien, nur Material mit geringem (Primär-) Energieaufwand Energieberatung verpflichtend	Standards des KfW Effizienzhauses 55	Berücksichtigung v. Maßnahmen zur CO2-Reduzierung/Nutzung regenerativer Energien	Energiestandard	Zukunftsweisendes Energiekonzept unter Verwendung regenerativer Energien
	nur Materialien mit geringer Schadstoffemission				Regenwasserretention, Recyclingfähigkeit des Gebäudes
	Quartiere f. Gebäudebrüter schaffen, Glaswände & Glasbauteile transluzent o. mit sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen, andere gefährdete Arten Ausnahmeregelungen				Artenschutz, Maßnahmen für gebäudebewohnende Tierarten (Nistkästen, etc.)
			Bäume in Vorhinein gefällt u. ausgeglichen, Erhalt festgesetzter Einzelbäume verpflichtend		Artenschutz
	Wohnflächenbegrenzung bei KMB				
	nur umweltschonend unterhaltende, wiederverwendbare o. beseitigbare Baustoffe	umweltfreundliche Baustoffe & Materialien zu verwenden	Einsatz nachhaltiger Baustoffe		Ressourcenschonendes Bauen, z. B.: Holzbau, Bauen mit Recycling-Materialien
	Dächer zu begrünen				Beiträge zum Mikroklima

C.II Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen Investor*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Ökologie	15 % ökologische & energetische Aspekte				Stadtökologie (als Aspekt der Freiraumplanung)	
Energie-konzept	Nutzung regenerativer Energien bei Strom- & Wärmeversorgung, energ. Gebäudestandards über EnEV 2016 wünschenswert	Energieeffizienz-standart KfW55	energetisch optimiert, KfW-Effizienzhaus-Klasse < 70, 5 %, Konzept zum Einsatz erneuerbarer Energien 5 %		hoher angestrebter energetischer Standard bis 4 Punkte	EnEV 2009 u. Hamburgische Klimaschutzverordnung 2007 für Neubauten mind. zu erfüllen, höhere energ. Standards besser bewertet (14 P.)
Vermeidung v. Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen & Abwässern	nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung					
Auswirkungen auf Tiere	Artenschutzbelange müssen bei allen Planungs- und Bauvorhaben berücksichtigt werden, artenschutzrechtliche Prüfung	Amphibienleitanlage			Artenschutz (als Aspekt der Freiraumplanung)	
Schutz von Pflanzen	Auf der Fläche befinden sich 43 Bäume, die unter die BaSa (Ausgleichszahlung oder-pflanzung), Artenschutzbelange müssen bei allen Planungs- und Bauvorhaben berücksichtigt werden, artenschutzrechtliche Prüfung		ein drittel der Fläche=Freifläche		Artenschutz (als Aspekt der Freiraumplanung)	als herausragend & sehr erhaltenswert bezeichnete Bäume Kastanie, Buche, Linde & Hainbuche planerisch (B-Plan Erhaltungsgebot) berücksichtigen, Kronenschirm der Bäume plus 2m Abstand von baulichen Anlagen freihalten, andere Bäume gegebenenfalls ersetzen
Flächenschonung (z. B. Recycling)						
Ökologische Baustoffe	Flachdächer begrünt				Besondere Baustoffe bis 4 P.	
Mikroklima						

7I	8I	9I	10I	11I	12I
	Ökologisches Bauen				
Passivhausstandart als Zulassungskriterium, Unterschreitung gibt Punkte	Erfüllung energetischer Mindeststandarts, nach Möglichkeit Passivhausstandart, Wärmeenergie zu 100 % aus erneuerbaren Quellen	erhöhte energ. & städtebau. Anforderungen gemäß Planungsleitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen in NRW“ zu erfüllen			
	Artenschutz berücksichtigen, Zwei Flugrouten der Fledermäuse in Form von Dunkelkorridoren berücksichtigen, Einzelbaumentnahmen ab 50 cm Durchmesser Einzelfallprüfung				
	Artenschutz berücksichtigen, weite Teile des Baumbestandes erhalten		fünf Bäume direkt an der Grundstücksgrenze erhalten	Teil des Landschaftsschutzgebiets (Waldkomplex), eine Eiche, die Naturdenkmal ist	
			Kleinklima & Nachhaltigkeit – Gestaltung Frei- & Dachflächen Punkte, Dachflächen zu begrünen		Ein komplett autofreies Wohnen ist am Standort nicht vorgesehen.

C.II Öko. Nachhaltigkeit in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Ökologie		besondere Ökologische Maßnahmen	Ökologisches Konzept	
Energie-konzept		besondere energetische Maßnahmen	Energiekonzept	Energiekonzept
Konzept für Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern				
Auswirkungen auf Tiere				
Schutz von Pflanzen				
Flächenschonung (z. B. Recycling)		Vollständiger- oder Teilerhalt des Gebäudes		
Ökologische Baustoffe				
Mikroklima				

D.I Ökonomie in Konzeptausschreibungen Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Ökonomie						
Schaffung von Arbeitsplätzen						
Verbrauchernahe[...] Versorgung		Hierzu können im Rahmen d. „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden				
Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis	Finanzierungskonzept (als Teil der Schlüssigkeit)		Bonität, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit der Nutzungen, gerne professionelle Partnerinnen im Team	Finanzierungsnachweis, erfahrener Projektsteuerer als Voraussetzung		Wirtschaftlichkeit bis 5 Punkte

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
		Wohnungen sowie evtl. Ergänzungsnutzungen sind ausschließlich zur Eigennutzung d. Mitglieder d. Gemeinschaft vorgesehen			Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, freie Berufe, etc.
	kann Nichtwohnnutzungsanteil bis 10 % (z. B. für Laden- o. Büronutzung) integriert werden, teilweise geboten	Wohnungen sowie evtl. Ergänzungsnutzungen sind ausschließlich zur Eigennutzung d. Mitglieder d. Gemeinschaft vorgesehen			Wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen, freie Berufe, etc., Gastronomie
Nachweis über Zusammenarbeit m. Finanzberater (Zulassung nach § 34i GewO), d. zwei erfolgreiche Baugruppenprojekte vorweisen kann, Finanzierungskonzept Max 10 P.	Bonität auf Anfrage	Finanzierungskonzept mit Eigenkapitalnachweis, professionelle Projektbetreuung als Voraussetzung	Finanzierungskonzept		

D.II Ökonomie in Konzeptausschreibungen Investor*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Ökonomie						
Schaffung von Arbeitsplätzen				explizit für Kultur- & Kreativwirtschaft, Amt für Wirtschaftsförderung in Jury	Nutzungsmix	
Verbraucher-nahe[...] Versorgung					Nutzungsmix	Ansiedlung eines offenen Bereichs für Café- &/o. Gastronomienutzung
ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis	Zeit- und Maßnahmenplan		Finanzierungsnachweis	Finanzierungskonzept als Abgabeleistung		Finanzierungszusage
Kostendeckungsprinzip				muss		
Bauverpflichtung	ja innerhalb von 2 Jahren Baubeginn	ja	muss		muss	

D.III Ökonomie in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Ökonomie				Qualität des gewerblichen Konzepts
Schaffung von Arbeitsplätzen	Art der gewerblichen Nutzung im EG		Besondere Nutzungen	teilweise Gewerbenutzung im EG vorgegeben, Anzahl der Arbeitsplätze
Verbraucher-nahe[...] Versorgung	Art der gewerblichen Nutzung im EG		Besondere Nutzungen	teilweise Gewerbenutzung im EG vorgegeben
Ökonomische Nachhaltigkeit, Finanzierungsnachweis	Finanzierungsnachweis nötig, Plausibilität als Kriterium	Finanzierungskonzept	Wirtschaftlichkeit, Finanzierungsnachweis	

7I	8I	9I	10I	11I	12I
			vielfältige Nutzungen möglich (Gastronomie, Handwerk)	Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt (Arbeits- & Ausbildungsplätze) gibt Punkte (kulturwirtschaftliche Entwicklung, tourismuswirtschaftliche Entwicklung)	
			vielfältige Nutzungen möglich (Nachbarschaftsladen genannt)	Errichtung eines Cafés/ Restaurants im Schloss	untergeordnete Nutzungen, z. B. kleinere nicht störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe, denkbar
wirtschaftlichste Angebot zur Anmietung der Kita	Finanzierungskonzept, Bonitätsnachweis			Tragfähigkeit des Geschäftsmodells 15 %, Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (25 %)	

E.I Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Infrastruktur						
Mobilitätskonzepte			Stellplätze müssen gemäß gültiger Stellplatzsatzung erfolgen, diese erlaubt auch unter bestimmten Bedingungen eine geringere Zahl an Stellplätzen durch Mobilitätskonzepte oder Stellplatzablöse	Parkierung in B-Plan geregelt	5 % Nahmobilität/Barrierefreiheit	
Sicherheit						

E.II Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen Investoren*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Infrastruktur						
Mobilitätskonzepte	Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Fuß-, Radweg, 10 % Mobilitätskonzept	zählt 15 %, öff. Stellplätze müssen mind. in gleicher Anzahl erhalten bleiben, 5 % Ladestationen, 10 % weitere öff. Stellplätze		Verkehr (PKW- & Fahrradstellplätze, Anordnung Besucherstellplätze, Anordnung Tiefgarage, Mobilitätsstation & Ähnliches) bis 6 P., Stellplatzreduzierung bei geeigneten Angeboten wie Car-Sharing Stellplätze, Mitgliedschaft Car-Sharing gratis für einen noch festzulegenden Zeitraum, Nachweis Mieter ÖV-Tickets, Fahrradpool, Fahrradverleihstation, Attraktive, sichere & leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen, Stromanschluss für E-Bikes, Vorhalten von Cargo-Bikes, Ausbau Straße inbegriffen	nachzuweisende Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen
Sicherheit						
		Kriminalprävention nach Gestaltungshandbuch				
		Schutz bei Starkregenereignissen				

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
	Überschreitung der zulässigen Geschossfläche bis 5 % für Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen & Kinderwagen zulässig (nicht auf Kaufpreis angerechnet), notwendige Stellplätze in Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen unterbringen, Fahrradabstellplätze (gemäß Fahrradabstellplatzsatzung), Mobilitätskriterien bis 15 P.	Die Herstellung von Stellplätzen ist auf dem Verkaufsgrundstück planungsrechtlich nicht möglich	Aussagen zum ruhenden Verkehr (z. B. MIV-Vermeidung)		Nachweis erforderliche Zahl Stellplätze für PKW und Fahrräder (ausschließlich in Tiefgaragen), Mobilitätskonzept

7I	8I	9I	10I	11I	12I
	Maßnahmen Verkehrsberuhigung (weitgehend Autofrei)	Mobilitätskonzept gemäß den Zielen von Mobilitätsentwicklungsplan der Stadt 20 Punkte	Unterbringung d. notwendigen PKW Stellplätze auf eigenem Grundstück (ggf. Tiefgarage) nach Stellplatzschlüssel, ebenerdige Fahrradstellplätze	Beitrag Infrastrukturangebote	Genaue Angaben zu Stellplätzen vorhanden, Anordnung Stellplätze 15 P.

E.III Infra. + Sicherheit in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Infrastruktur				
Mobilitätskonzepte			Mobilitätskonzept	
Sicherheit				

F.I Gesundheit in Konzeptausschreibungen Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Gesundheit						
Raum für Sport, Freizeit & Erholung		Hierzu können im Rahmen d. „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden				Nutzungen abseits des Wohnens bis 3 Punkte
Nutzungen mit Gesundheitsbezug		Hierzu können im Rahmen der „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden				Nutzungen abseits des Wohnens bis 3 Punkte
Bauliche Maßnahmen	Lärmschutz durch Fassade o. Grundrisse		Lärmschutzmaßnahmen	Schallschutz		

F.II Gesundheit in Konzeptausschreibungen Investor*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Gesundheit						
Raum für Sport, Freizeit & Erholung					Nutzungsmix	
Nutzungen mit Gesundheitsbezug					Nutzungsmix	
Bauliche Maßnahmen		Lärmschutzwand			Lärmschutz	

F.III Gesundheit in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Gesundheit				
Raum für Sport, Freizeit & Erholung			Besondere Nutzungen	
Nutzungen mit Gesundheitsbezug			Besondere Nutzungen	
Bauliche Maßnahmen				

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
					variable Spiel, Bolz- oder Basketballplätze wünschenswert
	Nichtwohnnutzungsanteil bis 10 % (z. B. Laden- o. Büronutzung) kann integriert werden, teilweise geboten				
	nur Baustoffe, die Gesundheit & Wohlbefinden nicht beeinträchtigen				Schallschutzgutachten zu berücksichtigen

7I	8I	9I	10I	11I	12I
			vielfältige Nutzungen möglich (sportliche Zwecke genannt)		
			vielfältige Nutzungen möglich (gesundheitliche Zwecke genannt)	Beitrag zur Entwicklung der Stadt als Kurstadt	untergeordnete Nutzungen, z. B. kleinere nicht störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe denkbar
					Lärmschutzwände, passiver Lärmschutz 15 Punkte

G.I Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen Selbstnutzer*innen

	1SN	2SN	3SN	4SN	5SN	6SN
Bildung						
Bildungsangebote		Hierzu können im Rahmen der „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden				Nutzungen abseits des Wohnens bis 3 Punkte
Kultur						
Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	in Umgebung einfügen, Fassade verputzt oder mauerziegelsichtig, Qualität Architektur als Kriterium	Historischer Zaun auf Grundstück sollte in Teilen erhalten bleiben, Hierzu können im Rahmen der „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden	Kooperation mit Architekt Voraussetzung, Referenzen des ausgewählten Architekten, städtebaulicher Wettbewerb vorgeschaltet	Bestimmte Gestaltungsvorgaben in B-Plan geregelt (nur Flachdächer (begrünt oder mit Solaranlage) zulässig, die Außenwände nur als Putz-, Holz- oder Betonoberflächen), Städtebauliche & freiräumliche Einbindung 10 P.	Gestaltungssatzung & Gestaltungsfibel als Vorgabe, Erhalt/Entwicklung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude als Vorgabe + 10 %, 15 % städtebauliche Planung, 15 % Architektursprache	
Kulturelle Nutzung		Hierzu können im Rahmen der „Besonderheiten“ Angaben gemacht werden				Nutzungen abseits des Wohnens bis 3 Punkte

G.II Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen Investor*innen

	1I	2I	3I	4I	5I	6I
Bildung						
Bildungsangebote					Nutzungsmix	
Kultur						
Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	Zusammenarbeit mit einem Architekten, hohe Gestaltungsqualität, 40 % städtebauliche und architektonische Aspekte	Städtebaulicher Wettbewerb vorgeschrieben, Planungsbüros sind zu beteiligen, 30 % Städtebau & Gestaltung, Gestaltungsbeirat in Jury	zur Zusammenarbeit mit Architekten verpflichtet, Raumkanten neu definieren, Architektur 10 % einheitliches Quartier, eigene Identität, Schaufassade	Gebäude unter Denkmalschutz	Qualität städtebaulicher Entwurf bis 7 P., Architektur 7 P., Qualität Grundrisse (5 P. im Rahmen von Nutzungskonzept), Verbindung Innen-Außen	Erhalt Stadtbildprägenden & historisch bedeutsamen frontalen Bestandsgebäudes, Anpassung an die denkmalgeschützte umliegende Bebauung, städtebaulicher Entwurf wird gewertet
Kulturelle Nutzung				kulturelle Angebote für die Öffentlichkeit, Kultur- und Kreativwirtschaft	Nutzungsmix	Anteil an Gesamtfläche bis 1000 m ² für kulturelle & soziale Nutzung vorzusehen (20 P.)

7SN	8SN	9SN	10SN	11SN	12SN
			Berücksichtigung von bildungsfördernden Angeboten		
Gestaltungshandbuch vorhanden, Nachweis über Zusammenarbeit mit Architekten bis 10 P., Entwurfs- und Gestaltungsidee bis 10 P., „Gesamtkonzept“ u. a. im Hinblick auf Fassaden entstehen zu lassen Max. 5 Punkte	Bodenarchäologische Untersuchung vorgeschrieben, Gestaltungsleitfaden vorhanden	Qualität/Organisation d. Grundrissgestaltung als Kriterium	in Gestaltungsrat vorstellen und erörtern, Beitrag zur Umsetzung städtebaulicher Ziele, Architektonische Qualität	Baukultureller Anspruch & Innovationsgehalt als Kriterium, städtebaulicher Beirat begutachtet	Gestaltungsbeirat der Stadt Ulm berät, Beauftragung unterschiedlicher Architekturbüros, Baukörper, Fassaden o. Materialität (Baugruppen), beteiligte Architekten Referenzen
	kann ein Nichtwohnnutzungsanteil bis 10 % (z. B. für eine Laden- oder Büronutzung) integriert werden, teilweise geboten		Berücksichtigung von kulturellen Angeboten		

7I	8I	9I	10I	11I	12I
			vielfältige Nutzungen möglich		untergeordnete Nutzungen, z. B. kleinere nicht störende Gewerbe- & Dienstleistungsbetriebe, denkbar
starke gestalterische Vorgaben (Bebauungsform bis zu überhöhten Räumen in den EGs, Durchwegungen und Materialien), Architekturwettbewerbe verpflichtend (wobei kein Architekturbüro zwei nebeneinanderliegende Baufelder realisieren durfte)	Kulturdenkmäler erhalten	Gestaltung Architektur & öffentlicher Raum bis 15 Punkte	denkmalgeschützte Gebäude d. alten Hauptfeuerwache erhalten bleiben, Übernahme der Trauf- und Firsthöhen, Architektur 20 %	Denkmalensemble, Erhaltung d. Areals in einem dem Stadtbild angemessenen baulichen Zustand, städtebauliche Qualität, Architekt muss benannt werden	Genaue Angaben zu Hausabmessungen, Dachform etc., Städtebauliche Idee 15 P., Architektur 15 P.,
			vielfältige Nutzungen möglich (kulturelle Zwecke genannt)	Pflege & Entwicklung d. kulturellen Erbes, vertragliche Fördermittelbindung für dauerhaft kulturelle Zwecke bis 2022	teilweise untergeordnete Nutzungen, z. B. kleinere nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, denkbar. Moschee soll eine zusätzliche Erweiterungsfläche erhalten

G.III Bildung + Kultur in Konzeptausschreibungen offen für Alle

	10	20	30	40
Bildung				
Bildungsangebote			Besondere Nutzungen	
Kultur				
Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege	Gestaltung/Architektur – erste Skizzen	erhaltenswerte & stadtbildprägende Fassade, Denkmalverträglichkeit, Gestaltungskonzept, Aufnahme historischer Gestaltungsprinzipien	detaillierte architektonische Planungen inklusive Modell & Kennwerten gefragt, Gestaltungshandbuch vorhanden (Vorgaben zu Baukörpern, Dächern, Gebäudehüllen, Nebenanlagen und Freiräumen)	Architektur
Kulturelle Nutzung		besondere kulturelle Nutzung gibt Punkte	Besondere Nutzungen	

**Weitere Publikationen aus dem
Institut für Stadt- und Regionalplanung**

Online-Veröffentlichungen



Nr. 67

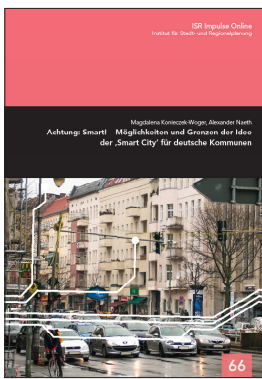
Marcel Steller

„Einsteigen, bitte?“ Die Entwicklung der Fahrgastinformation im ÖPNV am Beispiel Berlins

Aktuell erleben Städte u. a. als Vierte Industrielle Revolution oder Digitalisierung bezeichnete Umwälzungen. Gleichzeitig stehen sie vor Herausforderungen wie dem Klimawandel, der wachsenden Globalisierung, aber auch dem demografischen Wandel. Wachstum bzw. Schrumpfung erzeugen unterschiedliche Handlungsspielräume. Die Entwicklung von Smart-City-Ansätzen findet immer unter diesen Bedingungen statt. Die Logiken der ‚Smart City‘ und insbesondere die Tauglichkeit ihrer Lösungen verlangen entsprechend nach einer kritischen Auseinandersetzung. Zentrale Fragen der vorliegenden Publikation lauten daher: Welche Risiken beinhaltet die Smart-City-Idee? Wie sind deutsche Kommunen diesbezüglich aktuell aufgestellt? Wie können Handlungsempfehlungen für Kommunen aussehen?

2020, 139 S., ISBN 978-3-7983-3117-4

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/impulse



Nr. 66

Magdalena Konieczek-Woger, Alexander Naeth

Achtung: Smart! Möglichkeiten und Grenzen der Idee der ‚Smart City‘ für deutsche Kommunen

Aktuell erleben Städte u. a. als Vierte Industrielle Revolution oder Digitalisierung bezeichnete Umwälzungen. Gleichzeitig stehen sie vor Herausforderungen wie dem Klimawandel, der wachsenden Globalisierung, aber auch dem demografischen Wandel. Wachstum bzw. Schrumpfung erzeugen unterschiedliche Handlungsspielräume. Die Entwicklung von Smart-City-Ansätzen findet immer unter diesen Bedingungen statt. Die Logiken der ‚Smart City‘ und insbesondere die Tauglichkeit ihrer Lösungen verlangen entsprechend nach einer kritischen Auseinandersetzung. Zentrale Fragen der vorliegenden Publikation lauten daher: Welche Risiken beinhaltet die Smart-City-Idee? Wie sind deutsche Kommunen diesbezüglich aktuell aufgestellt? Wie können Handlungsempfehlungen für Kommunen aussehen?

2020, 208 S., ISBN 978-3-7983-3030-6

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/impulse



Nr. 65

Marlene Lieback

Die Schöneberger Terrassen Ein Beitrag zum Denkmalwert der Nachkriegsmoderne der 70er Jahre und des sozialen Wohnungsbaus in Berlin

Bereits vielfach diskutiert und immer wieder revidiert, ruft die Frage nach der Bedeutung der Bauten der Nachkriegsmoderne noch immer höchst kontroverse Einschätzungen hervor. Diese basieren weniger auf der eigentlichen Fragestellung nach historischen, architektonischen oder kulturellen Werten, sondern sind zumeist Ausdruck tiefsitzender persönlicher Empfindungen. Sie erschweren einen vernünftigen Diskurs gerade bei der denkmalpflegerischen Auseinandersetzung mit den Bauten der 50er bis 80er Jahre. Es ist ein wichtiges Anliegen, diese Werte in den Vordergrund zu rücken. Sie können für zukünftige Generationen von großer Bedeutung sein. Die vorliegende Arbeit ist ein wissenschaftlicher Beitrag zur Verwirklichung dieses Ziels. In ihrem Mittelpunkt steht ein nahezu unbekannter West-Berliner Wohnkomplex aus den 70er Jahren, die „Schöneberger Terrassen“.

2018, 124 S., ISBN 978-3-7983-2970-6

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/impulse



Nr. 64

Philipp Perick

Strategische Planungsräume – zur Rolle eines neuen Instruments der Stadtentwicklungsplanung

Strategische Planungsräume sind ein teilraumbezogenes Management-Instrument der Stadtentwicklungsplanung zur Organisation räumlicher bzw. raumstruktureller Veränderungsprozesse. Die vorliegende Arbeit beschreibt Strategische Planungsräume am Beispiel der Londoner Opportunity Areas, die Berliner Transformationsräume und die Wiener Zielgebiete als ein neues Instrument, das der planenden Behörde einen teilträumlichen Bezugsrahmen für Kooperationsprozesse von AkteurInnen mit unterschiedlichen Handlungslogiken zur Verfügung stellt. Durch ihre Hinterlegung mit Managementstrukturen bieten Strategische Planungsräume der planenden Behörde die Möglichkeit zur Koordination der kooperierenden AkteurInnen mit dem Ziel „leadership“ im Interesse der Belange des Gemeinwohls zu bemühen.

2017, 148 S., ISBN 978-3-7983-2955-3

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/impulse

Das vollständige Programm finden sie unter www.isr.tu-berlin.de

Arbeitshefte



Nr. 81

Laura Bornemann, Sebastian Gerloff, Magdalena Konieczek-Woger, Jacob Köppel, Inken Schmütz, Mario Timm, Henry Wilke

Stadtplanung Heute – Stadtplanung Morgen Eine Berufsfeldanalyse

Das Forschungsprojekt leistet mit dieser Berufsfeldanalyse einen Beitrag zur Diskussion über das Selbstbild der Disziplin Stadt- und Raumplanung und die Gestaltung der universitären Ausbildung. 16 leitfadengestützte Interviews mit ExpertInnen aus verschiedenen stadt- bzw. raumplanerischen Arbeitsfeldern und eine umfangreiche, deutschlandweite Online-Umfrage geben detailliert Auskunft über aktuelle und zukünftige Aufgaben der Stadtplanung. Ergänzt wird die Analyse durch einen ausführlichen Vergleich der Curricula aller konsekutiven Planungsstudiengänge im deutschsprachigen Raum.

2017, 267 S.,

ISBN 978-3-7983-2879-2 (print), ISBN 978-3-7983-2880-8 (online)

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/publikationen

19,50 €



Nr. 80

Magdalena Konieczek-Woger, Jacob Köppel

Für wen planen wir? Analyse und Vergleich zweier Planungskontroversen – Ursachen und mögliche Handlungsstrategien

Am Beispiel der Planungskontroversen um „BER“ und „Stuttgart 21“ wird die These untersucht, dass großen Projekten generell ein Konfliktpotential innewohnt und es grundlegende Mängel im Planungssystem gibt: Es mangelt u.a. an Rationalität, Reflektivität und Legitimität der Planung und Einbeziehung der Bürger. Obgleich viele dieser Probleme nicht gelöst werden können und große Projekte oft konfliktträchtig sind, kann man frühzeitig gegensteuern und das Ausmaß minimieren – etwa durch eine frühere und umfassendere Beteiligung mit Austausch von Argumenten und ernsthafte Einbeziehung in die Planung.

2016, 223 S.,

ISBN 978-3-7983-2798-6 (print), ISBN 978-3-7983-2799-3 (online)

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/publikationen

18,50 €



Nr. 79

Toni Karge

Neue Urbane Landwirtschaft Eine theoretische Verortung und Akteursanalyse der Initiative Himmelbeet im Berliner Wedding

Im ersten Teil erfolgt eine stadttheoretische Auseinandersetzung, in der urbane Gärten mit der europäischen Stadtbaugeschichte, der stadtutopischen Ideengeschichte, dem Stadt-Land-Diskurs und Gender-Aspekten in Bezug gesetzt werden. Die fallbezogene Akteursanalyse im zweiten Teil basiert auf einer einjährigen Untersuchung des Berliner Himmelbeets und analysiert Schlüsselakteure und Akteursgruppen anhand ihrer Beiträge auf den Ebenen Ideen, Netzwerk, Finanzen, Arbeit und Macht. Die Ergebnisse werden auf die theoretischen Zusammenhänge des ersten Teils übertragen.

2016, 180 S.,

ISBN 978-3-7983-2754-2 (print), ISBN 978-3-7983-2755-9 (online)

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/publikationen

18,50 €



Nr. 78

Sylvia Butenschön (Hrsg.)

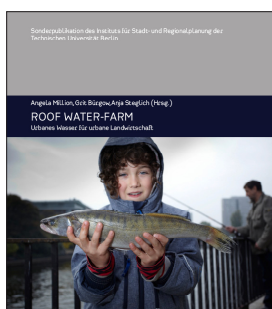
Landesentwicklung und Gartenkultur Gartenkunst und Gartenbau als Themen der Aufklärung

Seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts war die Entwicklung ländlicher Regionen ein wichtiges Anliegen in allen deutschen Staaten. Dazu wurden Programme zum Ausbau der Infrastruktur aber auch zur Förderung des Garten- und Obstbaus aufgelegt. Die Tagungsbeiträge der Fachtagung „Landesentwicklung durch Gartenkultur“ beleuchten diese Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen auf dem Lande aus unterschiedlichen disziplinären Blickwinkeln und mit einem besonderen Fokus auf den Themen Gartenbau, Gartenkunst und Landschaftsgestaltung.

Berlin, 2014, ISBN: 978-3-7983-2685-9

18,50 €

Sonderpublikationen



Angela Million, Grit Bürgow, Anja Steglich (Hrsg.)

Roof Water Farm Urbanes Wasser für urbane Landwirtschaft

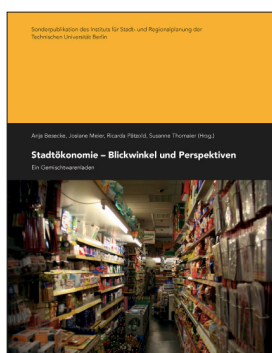
Frischer Fisch und frisches Gemüse direkt vom Dach, produziert mit aufbereitetem Wasser aus dem Gebäude, das ist die Vision von ROOF WATER-FARM. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Verbundprojekt untersuchte erstmalig, wie sich Leichtbaufarmtechnologien mit dezentralen Technologien zur Betriebswassernutzung und Düngemittelproduktion im Gebäude kombinieren lassen. Über ein Upscaling werden Gebäudestudien und Gebäudepässe für Wohnungs-, Bildungs- und Gewerbebauten entworfen sowie für ausgewählte Berliner Quartiere ein kreislauforientierter Stadtumbau visioniert. Aufgezeigt werden „von der Schraube zur Gesamtstadt“ technologische und städtebauliche Strategien der Verbindung von dezentraler Wasseraufbereitung und Nahrungsmittelproduktion als multifunktionale und partizipative Infrastruktur im urbanen Kontext.

2018, 320 S.,

ISBN 978-3-7983-2986-7 (print), ISBN 978-3-7983-2987-4 (online)

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/publikationen

28 €



Anja Besecke, Josiane Meier, Ricarda Pätzold, Susanne Thomaier (Hrsg.)

Stadtökonomie – Blickwinkel und Perspektiven Ein Gemischtwarenladen

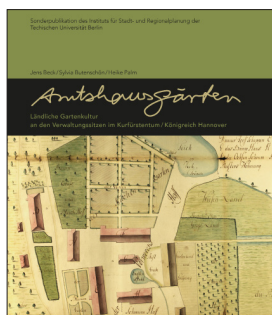
„Economics is not about money“ – das gilt auch für die Stadt- und Regionalökonomie, in deren Mittelpunkt die vielfältigen Beziehungen zwischen räumlicher Entwicklung und wirtschaftlichen Prozessen stehen. Dieser Band würdigt Prof. Dr. Dietrich Henckel, den langjährigen Leiter des Fachgebietes Stadt- und Regionalökonomie am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin. Er offeriert – im Sinne eines „Gemischtwarenladens“ – kurzweilige Einblicke in die Themen-, Methoden- und Interpretationsvielfalt auf die Prinzipien städtischer Entwicklung.

2017, 247 S.,

ISBN 978-3-7983-2918-8 (print), ISBN 978-3-7983-2919-5 (online)

kostenloser Download unter www.isr.tu-berlin.de/publikationen

22,50 €



Jens Beck, Sylvia Butenschön, Heike Palm

Amtshausgärten Ländliche Gartenkultur an den Verwaltungssitzen im Kurfürstentum/Königreich Hannover

Spargelbeete, Hopfenstangen, Pfirsichspaliere, Heckenlauben und Apfelbäume – viele Apfelbäume – wurden gezählt, wenn ein Amtmann den Amtshof mit den zugehörigen Gärten von seinem Vorgänger übernahm. Im 18. und 19. Jahrhundert waren die Amtssitze die unteren Verwaltungsbehörden im Kurfürstentum und Königreich Hannover und sie repräsentierten den Landesherren in jedem Winkel der Provinz. Die Gärten dieser Verwaltungssitze sind ein bislang unerforschter Bereich der ländlichen Gartenkultur.

Am Fachgebiet Denkmalpflege der Technischen Universität Berlin wurden diese Amtshausgärten in einem mehrjährigen, von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Projekt eingehend untersucht. Dieses Buch gibt Einblicke in das Gartenwesen an ausgewählten Amtshöfen, es erzählt von Möglichkeiten und Grenzen in der Anlage und Bewirtschaftung der Gärten, von ihren Eigenarten und Besonderheiten in Struktur und Gestaltung.

2016, 308 S., 978-3-7983-2809-9 (print)

34,00 €



Sylvia Butenschön (Hrsg.)

Garten – Kultur – Geschichte Gartenhistorisches Forschungskolloquium 2010

Der Tagungsband des Gartenhistorischen Forschungskolloquiums 2010 gibt einen aktuellen Einblick in das von WissenschaftlerInnen verschiedener Disziplinen aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtete Forschungsfeld der Gartengeschichte. So behandeln die 20 Textbeiträge Aspekte der Gartenkultur aus einem Zeitraum von über 400 Jahren und einem Betrachtungsgebiet von ganz Europa - von den Wasserkünsten in Renaissancegärten über das Stadtgrün des 19. Jahrhunderts bis zu Hausgärten des frühen 20. Jahrhunderts und Fragen des denkmalpflegerischen Umgangs mit Freiflächen der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

2011, 134 S., ISBN 978-3-7983-2340-7

14,90 €

Portrait des Instituts für Stadt- und Regionalplanung

Menschen beanspruchen ihren Lebensraum in sehr unterschiedlicher Art und Weise. Die damit verbundenen Auseinandersetzungen um verschiedene Nutzungsansprüche an den Boden, die Natur, Gebäude, Anlagen oder Finanzmittel schaffen Anlass und Arbeitsfelder für die Stadt- und Regionalplanung. Das Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) an der Technischen Universität Berlin ist mit Forschung und Lehre in diesem Spannungsfeld tätig.

Institut

Das 1974 gegründete Institut setzt sich heute aus sieben Fachgebieten zusammen: Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten, Bau- und Planungsrecht, Denkmalpflege, Orts-, Regional- und Landesplanung, Planungstheorie, Städtebau- und Siedlungswesen sowie Stadt- und Regionalökonomie. Gemeinsam mit weiteren Fachgebieten der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt verantwortet das Institut die Studiengänge Stadt- und Regionalplanung, Urban Design, Real Estate Management und Urban Management.

Mit dem LABOR K hat das ISR eine zentrale Koordinierungseinrichtung, in der die Publikationsstelle und eine kleine Bibliothek, u.a. mit studentischen Abschlussarbeiten angesiedelt sind. Darüber hinaus hat das LABOR K einen großen Bestand an digitalen und analogen Karten, die der gesamten Fakultät zur Verfügung stehen.

Studium

Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin ist ein interdisziplinärer und prozessorientierter Bachelor- und Masterstudiengang. Die Studierenden lernen, bezogen auf Planungsräume unterschiedlicher Größe (vom Einzelgrundstück bis zu länderübergreifenden Geltungsbereichen), planerische, städtebauliche, gestalterische, (kultur-)historische, rechtliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Zusammenhänge zu erfassen, in einem Abwägungsprozess zu bewerten und vor dem Hintergrund neuer Anforderungen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Traditionell profilieren sich die Studiengänge der Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin durch eine besondere Betonung des Projektstudiums. Im zweijährigen konsekutiven Masterstudiengang können die Studierenden ihr Wissen in fünf Schwerpunkten vertiefen: Städtebau und Baukultur, Bestandsentwicklung und Integrierte Stadtentwicklung, Raumplanung, Recht und Verwaltung, Globale Stadtentwicklungsprozesse sowie Stadt- und Regionalforschung. Internationale Kooperationen, unter anderem mit Ägypten, Argentinien, China, Italien, Polen und dem Iran, werden für interdisziplinäre Studien- und Forschungsprojekte genutzt.

Forschung

Das Institut für Stadt- und Regionalplanung zeichnet sich durch eine breite Forschungstätigkeit der Fachgebiete aus. Ein bedeutender Anteil der Forschung ist fremdfinanziert (sog. Drittmittel). Auftraggeber der Drittmittelprojekte sind die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG), die Europäische Kommission, Ministerien und deren Forschungsabteilungen, Bundesländer, Kommunen, Stiftungen und Verbände sowie in Einzelfällen Unternehmen. Eine weitere wichtige Forschungsleistung des Instituts sind Dissertationen und Habilitationen.

Die Ergebnisse der Forschungsprojekte fließen sowohl methodisch als auch inhaltlich in die Lehre ein. Eine profilgestaltende Beziehung zwischen Forschungsaktivitäten und Studium ist durch den eigenen Studienschwerpunkt „Stadt- und Regionalforschung“ im Master vorgesehen.

Sowohl über Forschungs- als auch über Studienprojekte bestehen enge Kooperationen und institutionelle Verbindungen mit Kommunen und Regionen wie auch mit anderen universitären oder außer-universitären wissenschaftlichen Einrichtungen.

Universitätsverlag der TU Berlin
ISBN 978-3-7983-3174-7 (online)