



Gute Projekte

Fachausschuss "Wohnen und Leben" zu Gast in Freiburg

Am 17. September war der Fachausschuss Wohnen und Leben zu Gast bei der Bauverein Breisgau eG im sonnigen Freiburg. Gemeinsam mit Vertretern der Stadt diskutierten die Teilnehmer über ein Thema, das den Verband und seine Mitglieder schon lange beschäftigt: die Konzeptvergabe.

Seit vielen Jahren betonen der vbw und seine Mitglieder gegenüber Politik, Verwaltungen und der Öffentlichkeit, wie entscheidend das Instrument der Konzeptvergabe für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Baden-Württemberg ist. Allein von 2009 bis 2019 ist der Baupreisindex in Baden-Württemberg um 26 Prozent gestiegen. Neben der generellen Preissteigerung, gestiegenen Baukosten und dem stetig wachsenden Aufwand durch immer neue Vorschriften spielen der Mangel an Grundstücken und die hohen Preise für das knappe Gut Boden eine zentrale Rolle bei dieser Entwicklung. Gleichzeitig auskömmlich zu wirtschaften, bezahlbare Mieten zu verlangen und Baugrundstücke im Höchstpreisverfahren zu akquirieren, gleicht der Quadratmeter des Kreises. Doch immer mehr Städte und Gemeinden erkennen, welche Vorteile sich durch das Instrument der Konzeptvergabe sowohl für die Bevölkerung, als auch für die Lebensqualität in den Städten und Gemeinden selbst ergeben.

Komplex, Anspruchsvoll, aber lohnenswert. Eine Stadt, die beim Thema Konzeptvergabe bundesweit eine Vorreiterrolle eingenommen

hat, ist Freiburg im Breisgau. Die dort ansässige Bauverein Breisgau eG hat dementsprechend einiges an Erfahrung vorzuweisen und berichtete dem Fachausschuss Wohnen und Leben über einige ihrer Projekte. Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, sieht in der Konzeptvergabe eine große Chance für Bestandhalter und gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen: „Gerade Genossenschaften können allein aufgrund ihres Mitgliederauftrages keine Grundstücke erwerben, die zum Höchstpreis verkauft werden. Die daraus resultierenden Mieten sind für unsere Mitglieder nicht zumutbar. Was wir allerdings können, sind bedarfsgerechte Konzepte zu entwickeln, die auf Dauer bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastruktur schaffen.“ Neben der Bezahlbarkeit spielen weitere Aspekte eine wesentliche Rolle. So kann eine Stadt oder Gemeinde bei der Grundstücksvergabe neben wohnungspolitischen, auch umweltpolitische und stadtentwicklungspolitische Ziele im Konzept festschreiben. Konkret bedeutet dies, dass neben preisgedämpftem Wohnungsbau auch städtebauliche Qualität, Freiraumgestaltung, Nutzungsqualität, ökologisches Bauen, Energie-

ersparung und Mobilitätskonzepte eine Rolle spielen können.

Das Beispiel Freiburg Gutleutmatten-West zeigt anschaulich, welche Anforderungen die Stadt Freiburg stellt. Nach der Kommunalen Ausschreibung wurde das innerstädtische Baugebiet durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen vermarktet. Die Vergabe erfolgte mit Hilfe eines Punktesystems. Die Kriterien beinhalteten geförderten Mietwohnungsbau sowie geförderte Eigentumsmaßnahmen, die Dauer der Mietpreisbindung, eine nutzergruppenspezifische Orientierung, Barrierefreiheit, einen erhöhten Baustandard, Energieeffizienz, Energieversorgung mit geringen Emissionen und Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Die Bauverein Breisgau eG bewarb sich mit einem quartiersübergreifenden Mehrgenerationenkonzept. Barrierefreie Wohnungen für Senioren waren ebenso Bestandteil wie ein Anteil von öffentlich geförderter Wohnungen, gebaut im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55. Begegnungsräume des Quartiersvereins rundeten das Angebot ab, dass die Stadt Freiburg schließlich überzeugte.

SPIELRÄUME IN DER AUSGESTALTUNG

Die Methoden, die bei der Grundstücksvergabe eingesetzt werden können, sind dabei vielfältig. Beim Projekt „Wohnen am Kurhaus“ in Kirchzarten sah die Bewertungsmatrix maximal 100 zu erreichende Punkte vor. 60 Punkte fielen dabei auf die Bereiche Architektur/Baurecht/Nutzung, bei der beispielsweise Architektur, Energiestandard, Miethöhe oder Stellplatzkonzepte begutachtet wurden. 20 Punkte konnten bei der Bewerbung und weitere 20 beim Kaufpreis erzielt werden. In der Gemeinde Gundelfingen lief die Vergabe

EXKURS: KONZEPTVERGABE

Als Konzeptvergabe bezeichnet man ein Instrument der Stadtplanung, z. B. bei der Umsetzung von Bauleit- oder Bebauungsplänen. Hier steht die Qualität des einzureichenden Konzepts im Vordergrund der Entscheidung zur Vergabe von Grundstücken für eine Bebauung und nicht z. B. ein gebotener Preis wie beim „Bieterverfahren“.

für ein kommunales Grundstück in zentraler Lage über eine Kommission. Der kommunalen Ausschreibung war eine Bürgerbeteiligung vorausgegangen, die die Basis für die Ausschreibung bildete. Hier machten Kaufpreis und die Wohnraumkosten jeweils 17 Prozent, das Betreiberkonzept 22 Prozent, die Wohnraumbereitstellung 21 Prozent, die städtebaulichen Kriterien 19 Prozent und die Freiraumgestaltung 4 Prozent der Bewertungsmatrix aus.

„Bei Wettbewerben in Konzeptvergabe haben wir die Chance, die Mehrwerte zu präsentieren, die die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen bieten. Wir gehen mit einer ganzheitlichen Quartiersbetrachtung an die Aufgaben heran und schaffen bereits bei der Bewerbung die Voraussetzungen für die zukünftige soziale und bauliche Infrastruktur des Quartiers. Ist das Konzept einmal umgesetzt haben wir direkt optimale Bedingungen geschaffen, um das Quartier dauerhaft mit sozialen Zusatzangeboten zu versorgen. Die Chancen, die sich allen Beteiligten hier bieten sind mit dem Geld, die ein Verkauf zum Höchstpreis erzielen würde, gar nicht aufzuwiegen“ so Martin Gebler, Vorsitzender des Fachausschusses.

FREIBURG MACHT'S VOR

Wie die Stadt Freiburg bei der Entwicklung des neuen Stadtteils „Dietenbach“ vorgeht, erläuterte Prof. Dr. Rüdiger Engel, Leiter der Projektgruppe Dietenbach. 110 der 130 ha großen Fläche des Baugebiets Dietenbach sind Bestandteil des Wettbewerbsgebiets, auf der später 6.500 bis 7.000 Wohnungen ungefähr 15.000 Menschen ein neues Zuhause geben sollen. Die Ziele der Stadt Freiburg, die sich den neuen Stadtteil ungefähr 850 Millionen Euro kosten lässt, sind komplex. Der Stadtteil wird so konzipiert, dass er auch eigenständig funktioniert. Er wird zu 50 Prozent aus gefördertem Wohnraum bestehen. Für eine gute soziale Durchmischung sollen unterschiedliche Bautypologien für vielfältige Zielgruppen sorgen, auch auf soziale Teilhabe und Inklusivität wird dabei geachtet.

Entscheidend bei den Überlegungen ist auch das Klima. Dank Kfz-Reduzierung, kurzer Wege und der Nutzung von erneuerbaren Energien soll der Stadtteil Klimaneutral werden. Gleichzeitig sind Parks, Sport- und Marktplätze, sowie Freiräume für Gärten und Begegnungs-

orte zur Aufwertung des Stadtteils vorgesehen. Um diese Ziele verwirklichen zu können, ist der Plan, die Grundstücke zum Verkehrswert (ca. 1.000 Euro/qm Geschossfläche) zu veräußern. Um alle Beteiligten bei dieser anspruchsvollen Aufgabe mitzunehmen, veranstaltet die Stadt Workshops mit Architekten, Bürgern und der Wohnungswirtschaft. Am Ende muss jedoch der Gemeinderat über die genauen Vergabekriterien entscheiden. Hier besteht die Kunst darin, die städtebaulichen Ziele mit einem möglichst schlanken Vergabeverfahren in Einklang zu bringen. Die Anforderungen, die ein solcher Prozess an Bürger, Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft stellt, sind zweifelsohne höher, als bei der Vergabe im Höchstpreisverfahren. Doch Freiburg ist sich sicher, mit dem eingeschlagenen Weg ein Erfolgsrezept für gute Stadtplanung in der Hand zu haben. Die Bauverein Breisgau eG konnte bei zahlreichen Projekten positive Erfahrungen mit der Konzeptvergabe sammeln, insbesondere wenn Kommunen frühzeitig in den Dialog mit Wohnungsunternehmen einsteigen.

MEHR ALS EINE ERGÄNZUNG: QUARTIERSTREFF BAUVEREIN BREISGAU E.V.

Bei der Sitzung des Fachausschusses Wohnen und Leben am 17.09.2020 in Freiburg stand auch das Thema Quartiersarbeit auf der Agenda. Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG, präsentierte gemeinsam mit der Quartierskoordinatorin Franziska Marra und Prof.in Dr. phil. Cornelia Kricheldorf, Prorektorin der Katholischen Hochschule Freiburg, wie der Bauverein Gemeinwesenarbeit betreibt.

Der demografische Wandel, neue Lebensstile und veränderte familiäre Strukturen stellen auch die Bauverein Breisgau eG vor neue Herausforderungen. Mit wissenschaftlicher Unterstützung geht die Genossenschaft bereits seit zehn Jahren neue Wege in der Gemeinwesenarbeit um den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Dabei wird darauf geachtet, dass professionelle, semi-professionelle und informelle/freiwillige Systeme sich gegenseitig ergänzen und verzahnen. Übergeordnetes Ziel ist die „Caring Community“, in der soziale Verbundenheit, Teilhabe und Mitwirkung in lebendigen, generationenübergreifenden Nachbarschaften und Netzwerken gelebt werden.

Das Herzstück dieser Bemühungen ist der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., der im November 2011 ins Leben gerufen wurde. Was damals als Kooperation mit einem studentischen Projekt bei der Entwicklung eines Mehrgenerationen-Projektes begann, beinhaltet mittlerweile 790 Vereinsmitglieder, 9 MitarbeiterInnen, 110 Ehrenamtliche und 5 Quartierstreffs in und um Freiburg. Allein im Jahr 2019 besuchten fast 25.000 Menschen die insgesamt 2.182 Veranstaltungen, die durch den Verein im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Das An-

gebot beinhaltet Sportangebote, Kunst, Gesundheit, Fortbildungen, gemeinsame Mahlzeiten oder Reparaturcafés und fokussiert sich auf niedrigschwellige, unkomplizierte Nachbarschaftshilfe für alle Interessierten. Das Angebot der Alltagshilfe ist Vereins- und Genossenschaftsmitgliedern vorbehalten, die eine Pflegeeinstufung haben und bietet Bedürftigen zusätzliche Unterstützung durch geschulte Helfer. Gestärkt und ergänzt wird die Quartiersarbeit durch die Vernetzung mit anderen sozialen Trägern, Kirchengemeinden, Schulen und Kindertagesstätten, Stadtteil- und Seniorentreffs sowie die Teilnahme an verschiedenen Runden Tischen und sonstigen Aktiven im Quartier.

Gerhard Kiechle, Ehrenvorsitzender des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., begrüßt die enge Verzahnung von Verein und Genossenschaft: „Für die Wohnquartiere und die Bürgergesellschaft stellt der Verein eine wichtige Infrastruktur im sozialen Management zur Verfügung. Jung und Alt können auch bei Hilfe- oder Pflegebedarf selbstbestimmt zu Hause wohnen bleiben.“

Die Genossenschaft subventioniert den Verein jährlich mit einer stattlichen Summe. Für Marc Ullrich eine Investition, die sich für alle Beteiligten lohnt: „Quartiersarbeit bedeutet für uns direkte Mitgliederförderung. Insbesondere die Nachbarschafts- und Alltagshilfe schafft Mehrwerte im genossenschaftlichen Wohnen. Die Förderung des Ehrenamts ist dabei der Schlüssel zum nachhaltigen Erfolg. Unsere Quartiersmitarbeiter/-innen unterstützen die ehrenamtlichen Akteure und so entsteht „Hilfe zur Selbsthilfe“ innerhalb der Nachbarschaft. Zahlreichen Bewohnern wird so ein selbstbestimmtes Wohnen trotz Unterstützungsbedarf ermöglicht.“