

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlagen-Nr.: <b>VO/7647/2020</b>
	Status: öffentlich
	Datum: 20.10.2020

Dezernat:	I
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Michelsen, Rose

Beratungsfolge:		
<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Sitzung ist</b>
Magistrat	Erörterung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung	Erörterung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Erörterung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

## Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen

### Beschlussvorschlag:

Das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen soll entwickelt werden. Es wird beispielhaft im Zuge der Realisierung des Baugebietes Oberer Rotenberg umgesetzt und soll zukünftig zur Vergabe von Grundstücken oder Bestandsimmobilien an gemeinschaftliche Wohnprojekte Berücksichtigung finden.

Zur Bewertung und Auswahl der Wohnprojekte soll ein Auswahlgremium installiert werden, welches sich projektweise personell neu zusammensetzen wird.

### Sachverhalt:

#### **Was bedeutet Gemeinschaftliches Wohnen?**

Gemeinschaftliche Wohnformen entstehen aus dem Wunsch heraus, gemeinsam zu wohnen und zu leben. So unterschiedlich wie die Menschen, die sich in den Gruppen zusammenschließen, so vielfältig sind die inhaltlichen Schwerpunkte der Wohnprojekte. Grundlegend für die gemeinschaftliche Wohnform ist eine solidarische Ausrichtung mit dem Ziel, sich wechselseitig im Alltag und in besonderen Lebenslagen zu unterstützen, aber immer im Rahmen der persönlichen Möglichkeiten der Einzelnen. Damit ist gemeinschaftliches Wohnen verbindlicher angelegt als eine gute Nachbarschaft und doch weniger eng und verpflichtend als eine familiäre Beziehung.

Der Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Im Netzwerk Frankfurt haben sich beispielsweise inzwischen über 90 geplante und realisierte Wohnprojekte sowie Wohninitiativen zusammengeschlossen, um neue Wohnformen zu entwickeln. Davon sind bereits 30 realisiert und aktuell 15 im Bau. Wohnraum für etwa 500 Menschen ist auf diese Weise entstanden oder im Entstehen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zahlen vom Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen vom September 2020

Auch in Marburg gibt es bereits verschiedene realisierte Wohnprojekte. Bei der seit 2016 eingerichteten Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen gehen immer wieder Anfragen nach Grundstücken oder Bestandsimmobilien ein, die sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte eignen könnten. Gerade im Zusammenhang mit den Vorbereitungen zur Entwicklung des Wohnquartiers Stadtwald/Hasenkopf wurden in den Spaziergängen und Workshops die Wünsche nach Berücksichtigung innovativer Wohnformen deutlich formuliert.

Gründe für die steigende Nachfrage liegen z. B. darin, dass eine Auflösung der traditionellen Bindungen beobachtet werden kann. Bei Familiengründungen jenseits der Geburtsstadt sind Eltern und andere Verwandte oft nicht vor Ort, Wahlgroßeltern werden gesucht, alleinerziehende Frauen und Männer möchten Kontakt zu anderen Familien. Nachbarschaftshilfe und gegenseitige Unterstützung werden wichtiger, gerade auch im Alter. Es gibt einen gestiegenen Anteil der Seniorinnen und Senioren in der Gesellschaft, die selbstbestimmt wohnen und leben möchten, auch bei Pflegebedarf.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeichnen sich dadurch aus, dass Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen innerhalb der Gruppe geregelt werden, die Gruppe an der Projektentwicklung, der Planung, der baulichen Umsetzung und der Verwaltung maßgeblich beteiligt ist und die Wohnprojekte sich oft bürgerschaftlich engagieren. (Selbstorganisation, Partizipation, bürgerschaftliches Engagement) Auf der Grundlage dieser Gemeinsamkeiten hat sich aus den unterschiedlichen Standort- und Rahmenbedingungen ein breites Spektrum von Bau-, Wohn- und Rechtsformen entwickelt. Es gibt Projekte, die Bestandsimmobilien für Ihre Zwecke aus- oder umbauen, andere Gruppen entscheiden sich dafür, gemeinsam oder mit Hilfe eines Bauträgers, z. B. einer Wohnungsbaugesellschaft neu zu bauen.

Die gemeinschaftlichen Wohnprojekte stellen meist nicht nur für die Mitglieder der Wohninitiative einen Gewinn an Wohnzufriedenheit und Lebensqualität dar, sondern wirken oft positiv in das umliegende Stadtquartier und die Stadtgesellschaft. Der Mehrwert für die Stadtgesellschaft besteht darin, dass aus den Gruppen soziale, integrative oder kulturelle Aufgaben übernommen werden.

### **Mehrwert durch gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte leisten einen wichtigen Beitrag, um nachhaltige Wohn- und Lebenskonzepte zu entwickeln. Oft beteiligen sie sich aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes und vertreten Werte wie Solidarität, Demokratie und Nachhaltigkeit im Wohnumfeld und im Stadtquartier.

Im Rahmen eines Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) wurde untersucht, welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Lösung demographischer und sozialökologischer Herausforderungen besitzen und wie diese Potenziale im Rahmen einer gezielten Stadtentwicklungspolitik realisiert werden können.<sup>2</sup> Hierfür wurden 10 exemplarische Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen ausgewählt und näher untersucht.

In den untersuchten Wohnprojekten lassen sich trotz erheblicher Unterschiede hinsichtlich der Größe, der Gruppenzusammensetzung, der inhaltlichen Schwerpunktsetzung und der Gestaltung des Zusammenlebens übereinstimmende soziale, ökologische und ökonomische Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens feststellen.

Im sozialen Bereich sind dies vor allem:

- Bürgerschaftliches Engagement über das Wohnprojekt hinaus.
- Schaffung von Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

---

<sup>2</sup> „Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen“/Arbeitsbericht im Rahmen des BMBF Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis - Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2018

- Hohe Wohnqualität für die Bewohner\*innen durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenbereiche.
- Schaffung sozialer Netzwerke neben den Freundes- und Familienkreisen.
- Hoher Grad an gegenseitiger Unterstützung und Solidarität.
- Positive Auswirkungen auf das umgebende Quartier, wie Stärkung der Vernetzung und Förderung des nachbarschaftlichen Engagements durch Bereitstellung von Veranstaltungsräumen und eigenen Angeboten im sozialen und kulturellen Bereich
- Gesellschaftliche Ausstrahlung oft auch über das Wohnquartier durch Vernetzung mit anderen Initiativen und/oder Beratungs- und Unterstützungsangeboten für andere Projekte

#### Ökonomische Effekte:

- Einsparungen bei Planung und Bau der Wohnprojekte durch Eigenleistung, effiziente Flächennutzung und durch Unterstützung von erfahrenen Genossenschaften und Projekten. Allerdings werden diese Effekte z. T. durch individuelle Wohnwünsche, einem hohen Kommunikationsaufwand und längeren Planungs- und Realisierungszeiten geschmälert.
- Die gemeinschaftliche Finanzierung von geteilten Flächen ermöglicht den Bau zusätzlicher Angebote wie beispielsweise Sauna, Gästezimmer oder Fitnessraum.
- Die gemeinschaftliche Nutzung von Autos (Car-Sharing) oder alltäglicher Gegenstände wie Werkzeuge oder spezieller Küchengeräte ermöglicht das Teilen der Anschaffungs- oder Betriebskosten.
- Gemeinschaftlich übernommene Dienstleistungen, wie z. B. gegenseitige Kinderbetreuung ersetzen z. T. kommerzielle Formen der Betreuung.
- Auch die Anwohner\*innen des Quartiers profitieren von den Infrastrukturen der Projekte, wenn große Gruppen- oder Veranstaltungsräume auch extern angemietet werden können.

#### Auch ökologische Effekte sind zu verzeichnen:

- In den untersuchten Beispielen wurde eine Reduzierung der Wohnflächeninanspruchnahme und eine erhebliche Reduzierung des durchschnittlichen Energieverbrauchs und der Warmwasserzubereitung pro Person festgestellt.
- Die häufig gemeinsame Nutzung von Autos, Haushaltsgeräten wie z. B. Waschmaschinen und Werkzeugen trägt zur Energie- und Ressourcenschonung bei.
- Unabhängig von der Organisationsform wurde in den Interviews ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein wahrgenommen.
- Die Möglichkeit einer Verkleinerung oder eines Wohnungstausches im Projekt, z. B. bei Veränderung der Haushaltsgröße kann zu einer Minderung des Remanenz-Effektes (Beharren in zu großen Wohnungen) beitragen.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte können aufzeigen, wie nachhaltiges Wohnen und Leben aussehen kann und dadurch u. U. eine Leuchtturmfunktion übernehmen.

Neben den Vorteilen für die Bewohner\*innen zeigen sich auch Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung. So leisten Gemeinschaftswohnprojekte einen Beitrag zur Gestaltung lebendiger Quartiere durch die Stärkung von Strukturen und die Schaffung von kulturellen und sozialen Angeboten sowie von Freizeitangeboten, welche auch von der Stadtgesellschaft wahrgenommen werden können.

Marburg ist geprägt durch eine vielfältige, offene Gesellschaft. Um diese Offenheit und das soziale Miteinander nachhaltig zu unterstützen, fördert die Universitätsstadt Marburg die Realisierung von innovativen Wohnprojekten. Ziel ist, dass bei künftigen Siedlungsentwicklungen gemeinschaftliche Wohnformen immer mitberücksichtigt werden. Zu diesem Zweck soll das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen entwickelt und bei künftigen Wohnungsbauvorhaben eingesetzt werden.

## Konzeptverfahren

Mit Hilfe des Konzeptverfahrens sollen kommunale Grundstücke oder Immobilien nicht wie im Bieterverfahren nach Höchstpreis, sondern im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens nach der Qualität der eingereichten Konzeptentwürfe veräußert oder in Erbpacht vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt an diejenige Gruppe, die den zuvor formulierten Wünschen und Erwartungen der Kommune am besten entspricht, die also das „beste“ Konzept vorlegt. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Gruppe als Mietprojekt mit einem Bauträger, wie beispielsweise die GeWoBau, oder eigenfinanziert als Genossenschaft oder Mietshäusersyndikatsprojekt bewirbt. Grundsätzlich sollen genossenschaftliche und selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte die Möglichkeit zur Teilnahme am Konzeptverfahren erhalten.

Das Konzeptverfahren bietet die Möglichkeit, städtebauliche Entwicklungen durch Politik und Stadtverwaltung direkt nachhaltig zu beeinflussen. Themen, wie die nachhaltige Bereitstellung von preiswertem Wohnraum, innovative Mobilitätsmodelle oder soziale Vernetzung im Quartier können als Wertungskriterien für eine Vergabe aufgeführt werden. So kann das Konzeptverfahren als strategisches Instrument für eine ausgewogene, lebendige und nachhaltige Quartiersentwicklung genutzt werden.

Folgende Zielsetzungen sollen mit dem Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen verfolgt werden:

- Bereitstellung von bedarfsorientiertem Wohnungsbau
- Beitrag zu einer guten Quartiersentwicklung
- Kostengünstiges und kostenstabiles Wohnen
- Städtebaulich-architektonische Qualität
- Beitrag zu klimagerechtem und ressourcenschonendem Bauen und Wohnen
- Transparente Grundstücksvergabe zum Festpreis
- Nachhaltige Sicherung der gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Projekte durch Rechtsform (keine Eigentumsbildung!)

Die Zielsetzungen können natürlich nicht für jedes Konzeptverfahren gleichgewichtig nebeneinanderstehen, sondern sind jeweils neu zu gewichten.

Zur Vorbereitung eines Konzeptverfahrens sind Informations- und Öffentlichkeitsveranstaltungen erforderlich, um die Stadtgesellschaft zu erreichen und möglichst umfassend über Ziele und Möglichkeiten zu informieren. Über die frühzeitige Information haben Interessierte die Möglichkeit sich vorzubereiten und ggf. zu vernetzen.

Die Erarbeitung eines aussagekräftigen Exposés mit Aussagen zu Lage und Beschreibung des Baugebietes oder des einzelnen Grundstücks, zum städtebaulichen und sozialen Umfeld, zu städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen und zu Inhalt und Ablauf des Konzeptverfahrens stellt die Grundlage da, dass Projektgruppen sich zielgerichtet bewerben können. Dabei ist die Festlegung und Benennung der Auswahlkriterien sowohl für die bewerbenden Projektgruppen als auch für die spätere Auswahl der Wohnprojekte von großer Bedeutung.

Kriterienswerpunkte zur Auswahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte:

- Zusammensetzung der Gruppe
- Gemeinschaftliche Aspekte/Inhaltliches Konzept
- Nachbarschaftliche Aktivitäten
- Innovationsgehalt (Architektur/Mobilität/Nachhaltigkeit)
- Finanzierungsplan
- Nachhaltige Sicherung des Wohnprojektes durch geeignete Rechtsform
- Kooperationspartner\*innen

Grundlage für eine zielorientierte Entscheidung im Verfahren ist die angemessene, niedrigschwellige Festlegung von Zulassungs- und Auswahlkriterien sowie Anforderungen an die Einreichungen. Um eine „transparente Grundstücksvergabe zum Festpreis“, wie in den Zielformulierungen aufgeführt, gewährleisten zu können, soll ein Auswahlgremium

zusammengestellt werden, welches gemeinsam berät und die eingereichten Konzepte anhand der Kriterien priorisiert. Es soll eine funktionale Zusammensetzung für das Gremium festgelegt werden; projektweise können die genannten Akteursgruppen oder Funktionsträger durch unterschiedliche Personen besetzt werden. Es wird bewusst darauf verzichtet, einen weiteren Beirat zu installieren.

Das Marburger Konzeptverfahren soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte im gesamten Stadtgebiet herangezogen werden. Daher soll das Auswahlgremium anhand seiner funktionalen Zusammensetzung festgelegt und beschlossen werden und lediglich durch die personelle Zusammensetzung projektweise variieren.

Das Auswahlgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Magistrat der Universitätsstadt Marburg
- Ortsbeirat
- Ausschussvorsitzende (Bau- und Planungsausschusses, Liegenschaften und Ausschusses für Soziales, Jugend und Gleichstellung)
- Eigentümer\*in/Entwicklungssträger\*in
- Arbeitskreis Gemeinschaftliches Wohnen
- Bürger\*innen
- Externe Fachperson
- Stadtverwaltung (FB 7, FD 50/Sozialplanung, FD 61)

Dem Gremium sollten jeweils 11, max. 13 Personen angehören.

Nach der Vergabeentscheidung durch das Auswahlgremium folgt zunächst die sogenannte „Anhandgabe“. D. h., es wird ein Vorvertrag abgeschlossen, in dem „Meilensteine“ definiert werden, die von den Wohnprojekten eingehalten werden müssen. In der Anhandgabephase können die Projekte umsetzungsreif weiterentwickelt werden, ohne dass das Grundstück oder die Immobilie sofort gekauft oder gepachtet werden muss. Erst wenn die Rechtsform festgelegt wurde, die Finanzierung geklärt ist und der Bauantrag genehmigt wurde, erfolgt die Übergabe des Grundstücks oder der Immobilie. Je nachdem, wie weit ein Projekt bereits in der Bewerbungsphase konkretisiert wurde, können sich die gemeinsam festzulegenden Meilensteine unterscheiden. Klassischerweise werden die Zeitspannen bis zur Beauftragung des Architekturbüros, der Vorlage eines Vorentwurfs, der Vorlage des Finanzierungsplans, die Wahl der Rechtsform und letztendlich die Bauantragsabgabe und Baugenehmigung gemeinsam definiert. Allerdings können auch andere für die Realisierung des Projektes relevanten Punkte als Meilensteine definiert werden. Zwischendurch wird immer wieder die Möglichkeit zur Erörterung und Abstimmung gegeben.

Die Anhandgabephase beträgt nach Erfahrungen aus anderen Städten 1 bis 1 ½ Jahre. Ergeben sich Abweichungen durch Gründe, die nicht von der im Einflussbereich der Wohngruppen liegen, werden verlängerte Fristen vereinbart. Wenn Meilensteine ohne Angabe von Gründen nicht eingehalten werden, hierüber auch keine Klärung erzielt werden kann, oder die Wohngruppe entscheidet, dass das Projekt nicht realisiert werden kann, ist letztendlich die Teilnahme am Konzeptverfahren für diese Gruppe beendet.

Das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen soll im Rahmen des Pilotprojektes Baugebiet „Oberer Rotenberg“ erstmalig angewendet werden. Die gesammelten Erfahrungen aus dem Pilotprojekt sollen anschließend reflektiert und zur Weiterentwicklung und Konkretisierung des Marburger Konzeptverfahrens beitragen. Ziel ist es, auch bei weiteren Baugebietsentwicklungen, z. B. Hasenkopf, und geeigneten Immobilienverkäufen das Konzeptverfahren als strategisches Instrument für eine ausgewogene Quartiersentwicklung anzuwenden.

### **Pilotprojekt Baugebiet Oberer Rotenberg**

Im Baugebiet Oberer Rotenberg sollen neben einem Lebensmittelmarkt und gefördertem Wohnungsbau auch Wohngebäude für gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen.

Am 13.09.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnquartier Oberer Rotenberg mit Nahversorger“

gefasst, in dem auch die Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnprojekte verankert wurde. Insgesamt sollen in dem Baugebiet 30 - 40 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Vergabe der Grundstücke für Wohngruppen soll über ein Konzeptverfahren erfolgen, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet und durchgeführt wird. Zur Entwicklung des Gebietes wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die aus Mitarbeiter\*innen der SEG als Grundstückseigentümerin und Entwicklungsträgerin und dem FD Stadtplanung und Denkmalschutz als Träger des Bauleitverfahrens und zur Steuerung des Konzeptverfahrens besteht.

Sobald ein geeignetes städtebauliches und erschließungstechnisches Konzept vorliegt, soll eine Informationsveranstaltung im Ortsbeirat Marbach über die Entwicklung des Gebietes und das „Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen“ stattfinden, zu dem auch bereits interessierte Gruppen eingeladen werden können.

Zum Auftakt der Bewerbungsphase ist eine öffentliche Veranstaltung mit Information und Beteiligungsmöglichkeiten geplant, bei der mit der Ausgabe des Exposés die interessierten Wohnprojekte umfassende Informationen für Ihre Bewerbung erhalten. Damit verbunden ist auch eine Information der Stadtgesellschaft zu gemeinschaftlichem Wohnen und der Einführung des Marburger Konzeptverfahrens.

Innerhalb der 3 - 4-monatigen Bewerbungsfrist wird den Gruppen die Möglichkeit für Rückfragen durch ein Kolloquium gegeben und qualifizierte Beratungen zu den Themen Rechtsform und Finanzierung angeboten.

Nach der Entscheidung durch das Auswahlgremium startet die von der Stadtverwaltung begleitete Anhandgabephase, in der das oder die Projekt/e die Möglichkeit haben, ihre Ideen umsetzungsreif weiterzuentwickeln.

Dr. Thomas Spies  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Zeitplanung und Vernetzung

Entwurf Konzeptverfahren ObererRotenberg 2020 Bewerbung

Beteiligung an der Vorlage durch:

<b>FBL 6</b>	<b>FD 61</b>
K	B

**A:** Anhörung; **B:** Beteiligung; **K:** Kenntnisnahme; **S:** Stellungnahme