

Berlin gewinnt vielfältig

machbar!

z.B. für das Baufeld Oderstraße

Eine Studie der Entwicklungsgenossenschaft

Tempelhofer Feld eG

Die Initiative der Entwicklungsgenossenschaft
Tempelhofer Feld eG formuliert ein Angebot

EGT eG

Inhalt

1.	Kontext	3
1.1	Ziel und Zweck	4
2.	Organisationsstruktur der EGT	6
2.1	EGT eG als Dachgenossenschaft	6
2.2	Mitgliedschaft in der EGT eG	7
2.3	Finanzierung der EGT eG	7
2.4	Organe und Gremien der EGT eG	8
3.	Beteiligungskonzept	10
3.1	Prozesshaftigkeit	10
3.2	Beteiligungsformate	13
3.3	Prinzipien der Mitbestimmung	14
3.4	Phasen der Beteiligung	15
4.	Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	18
4.1	Finanzierungskonzeption der Planung und Umsetzung	18
4.2	Gute Voraussetzungen für günstiges Wohnen und Infrastruktur	19
4.3	Revolvierender Fonds / Stadtteiffonds	24
4.4	Kosten und Finanzierung der Entwicklung	25
5.	Innovationen	26
5.1	Soziale Innovation	26
5.2	Technische und ökologische Innovation	26
6.	Resumé ein Gastbeitrag von Torsten Schilling	28
7.	Gründung der EGT eG	
7.1	Anlass	29
7.2	Gründungsmitglieder	29

1. Kontext

Berlin ist nicht nur die geplante Stadt, Berlin ist die Stadt der Initiativen geworden, die mit ihren Innovationen und Interventionen zeigen, wie Stadt heute gemacht wird. Die Strategien der Selbstorganisation und der Vernetzung haben in Berlin Ergebnisse hervorgebracht, die über Deutschland hinaus diskutiert werden. Überall auf der Welt gibt es vergleichbare Entwicklungen; teilweise aus der Not geboren, teilweise aus dem Selbstverständnis einer hochentwickelten Zivilgesellschaft, in Berlin ist das nicht anders.

Den Zentralflughafen Tempelhof haben die BerlinerInnen nach seiner Schließung schnell als ein ganz besonderes Gebiet zur Erholung und für unterschiedliche urbane Experimente angenommen. Fliegende Drachen, urbane Gärten und alltägliche Freizeit.

Mit der behutsamen Stadterneuerung reagierte der Senat in den 1980-er Jahren auf Initiativen, Anforderungen und Bedarfe der BewohnerInnen. Es wurden neue partizipative, soziale und technisch-ökologische Ansätze entwickelt und u.a. mit erheblichen Subventionen umgesetzt.

An diese Erfahrungen will die hier vorgestellte Entwicklungsgenossenschaft anknüpfen. Die

Die veränderten Gegebenheiten brauchen neue Strukturen, um den öffentlichen Auftrag von Politik mit den zivilgesellschaftlichen Kräften konstruktiv und zusammen wirken zu lassen.

Auf dem ehemaligen Tempelhof werden jetzt fast zeitgleich die beiden Baufelder Tempelhofer Damm und Oderstrasse entwickelt.

Diese Situation bietet die spannende Möglichkeit, aus den parallelen Entwicklungen Erkenntnisse für die Stadtentwicklung unter gegenwärtigen Bedingungen zu ziehen.

Die Entwicklungsgenossenschaft ist ein Projekt für die Stadt, für ihre BewohnerInnen und ein Angebot an die politisch Verantwortlichen.

Wer am Rand des Feldes und den Neuköllner Kiezen Wohnungen bauen will, muss gute Argumente und konkrete, weitgehend öffentlich gestützte Vorstellungen haben.

Die Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG (EGT eG) ist aus dem Engagement bau- und planungserfahrener Akteure hervorgegangen, die an diesem Ort die Chance sehen, ihre Erfahrungen zu einem neuen Planungsverfahren zusammen zu führen.

Das Tempelhofer Feld bietet eine ideale Kulisse für eine nachhaltige Stadtentwicklung in der Innenstadt. Hier und jetzt besteht die einzigartige Möglichkeit, zukunftsweisende neue Wege der Stadtentwicklung bewusst zu erproben. Das Tempelhofer Feld kann aus der Stadtgesellschaft heraus durch lokale Interessensgruppen weitgehend selbstorganisiert entwickelt werden.

aktuelle Strategie reagiert aber auch auf zwischenzeitlich veränderte Bedingungen und Möglichkeiten.

- das Verständnis von Planung und Ansprüche an Mitwirkung haben sich geändert
- die Zivilgesellschaft ist zu erheblichen Investitionen ihrer vielfältigen Ressourcen bereit – auch weil der Staat diese nicht mehr wie zuvor zur Verfügung stellt.

Für das Baufeld Oderstraße schlagen wir mit der Entwicklungsgenossenschaft den in dieser Machbarkeitsbehauptung beschriebenen grundsätzlich partizipativen Ansatz vor. Die vergleichbare Vorgehensweise der IBA 1984 kommentierte Julius Posner vor rund 30 Jahren: „Stadtreparatur kann nur arbeiten, wenn die, die es angeht, sich an den Entscheidungen beteiligen, die ihr Haus betreffen, ihre Strasse, ihren Kiez, die Stadt. Das führt zusammen, da wird gemeinsam beraten und gehandelt. Das wirkt aber auf unser gesamtes Verhalten in der Demokratie, das macht unser Verhalten demokratisch.“

Sie ist eine Einladung an alle Akteure, zeitgemäße Strukturen für Entwicklung, Umsetzung und Nutzung zu erarbeiten und zu realisieren – sei es als Mitglied, als SponsorIn oder UnterstützerIn.

1.1 Ziel und Zweck

Die Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG (EGT eG) schlägt an der Oderstraße einen partizipativen Prozess für eine nachhaltige Entwicklung der wachsenden Stadt vor. Zwischen der Freiheit des großen Feldes und der gründerzeitlichen Stadt wird ein Angebot formuliert, in dem sich an der Quartiersentwicklung Interessierte am Planungs- und Entstehungsprozess von Stadt beteiligen und im gemeinsam verantworteten Rahmen ihre Vorstellungen artikulieren.

Von der Entwicklungsgenossenschaft angestrebte Vorab-Kriterien für den Prozess sind:

- wenn gebaut werden soll, dann geht es ganz überwiegend um die Schaffung von günstigen Wohn- und Gewerberäumen
- die Vielfalt der Nutzungen und der Nutzen
- eine ökologisch verantwortungsbewusste Planung und Umsetzung.

Die Entwicklungsgenossenschaft

Die EGT eG ist ein Zusammenschluss von Akteuren, die in den vergangenen beiden Jahrzehnten in Berlin bereits eine Vielzahl selbstorganisierter Wohnprojekte unterschiedlicher Art und Größe initiiert, geplant und gesteuert haben. Sie haben die Entwicklungsgenossenschaft gegründet um mit der Genossenschaft für die Interessensvertretern, das Land Berlin als Grundeigentümer und den Bezirksverwaltungen die organisatorischen Voraussetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung in dem neuen Stadtteil zu schaffen. Mit dem Entwicklungs- und Umsetzungsprozess wird eine um-

fassende Beteiligung sowohl der zukünftigen im Stadtteil wohnenden Eigentümer und Mieter, wie auch die Mitwirkung von Interessenten aus benachbarten Quartieren und der bereits auf dem Tempelhofer Feld aktiven Pioniere angestrebt.

Die EGT eG selbst verfolgt keine eigenen wirtschaftlichen Interessen durch den Erwerb, die Entwicklung oder Bebauung von Grundstücken. Sie übernimmt die Regie des Verfahrens und beabsichtigt, auch den weiteren Betrieb des zukünftigen Stadtteils nach gemeinsamen genossenschaftlichen Grundsätzen zu fördern.

Erbbaurecht

Land ist, wie gerade die Diskussion um das Tempelhofer Feld deutlich macht, nicht vermehrbar und sollte nicht zu Spekulationszwecken dienen. Das gilt umso mehr für ein enormes Entwicklungspotenzial wie das Tempelhofer Feld, das sich noch im Besitz der öffentlichen Hand befindet.

Um der Stadt Berlin das dauerhafte Eigentum an Grund und Boden zu sichern, entsteht der neue Stadtteil mit seinen Einzelprojekten im Erbbaurecht. Am Anfang können so Kosten gespart werden und nach Ablauf der Erbbaufrist kann erneut demokratisch über die Fortführung und Weiterentwicklung der Flächen entschieden werden.

Das Erbbaurecht ist auch das rechtliche Instrument, mit dem das Experiment abgesichert wird, den Stadtteil in bisher unbekanntem Umfang partizipativ zu entwickeln und diesen Prozess wahrhaft ergebnisoffen zu beginnen:

Sollte der gemeinsame Aushandlungsprozess nicht in einem durch die Zielvereinbarung noch zu verhandelnden Ziel- und Zeitkorridor zu einer baulichen Entwicklung führen, erlischt das Erbbaurecht wieder; denn ohne Bauen auch kein Baurecht. So hat das Land Berlin ein Rückgriffsrecht und kann seine ggf. divergierenden wohnungspolitischen Ziele dadurch absichern.

Partizipative Stadtentwicklung

Die Tempelhofer Freiheit bietet eine einmalige, wahrlich „pionierhafte“ Chance, Modellprojekt für Partizipation in der Stadt zu werden.

Gemeinsam mit den BewohnerInnen der angrenzenden Quartiere, den Akteuren auf dem Feld und der gesamten Stadt will die EGT eG einen frühzeitigen und ergebnisoffenen Beteiligungsprozess organisieren und durchführen, der dem Wunsch nach einem stadtweiten Dialog über die Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten des Tempelhofer Feldes nachkommt.

Die Genossenschaft organisiert einen transparenten, demokratischen und ergebnisoffenen Beteiligungsprozess, der die drei Wirkungen der Selbsthilfe gewährleistet:

- Bedarfsgerechtigkeit statt Planung für unbekannte NutzerInnen
- direkte und indirekte Reduzierung von Kosten bzw. Ersatz von Eigenkapital
- Identität und Stabilität durch gemeinsame Verantwortung

Städtebauliche Innovation

In der wachsenden Stadt Berlin ist es erforderlich, tragfähige Beispiele für neues Wohnen zu generieren. Damit einher geht die Erprobung partizipatorischer, sozialer, technischer und wirtschaftlicher Innovationen.

Grundlegende Innovationen in der Planungs- und Bauweise und zeitgemäße Umwelttechnik sollen beispielhafte Ergebnisse für die BewohnerInnen zeitigen. Die städtebauliche Entwick-

lung eines zusammenhängenden Quartiers ermöglicht innovative Ansätze z.B. in Bezug auf dezentrale Ver- und Entsorgungssysteme, Subsistenzwirtschaft und den Stadtklimawandel.

Die EGT eG selbst und ausgesuchte Projekte auf dem Tempelhofer Feld sind Forschung und Versuchsanordnung mit realem Bezug.

2. Organisationsstruktur der EGT eG

Als geeignete Form des Rechtsträgers für den Entwicklungsprozess ist die eingetragene Genossenschaft (eG) gewählt worden. Diese Rechtsform sichert u.a. über das Genossenschaftsgesetz und die verpflichtende Verbandszugehörigkeit ein hohes Maß an projekt-nahen und demokratischen Entscheidungsstrukturen sowie Wirtschaftlichkeit und Rechtssicherheit der Entscheidungsprozesse.

Die genossenschaftliche Organisationsform trägt den Erfahrungen, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten in der Umsetzung von selbstorganisierten Wohnprojekten in Berlin gemacht wurden, Rechnung. Dabei hat eine

enge Verknüpfung von bürgerschaftlichem Engagement der InteressentInnen mit der professionellen Kompetenz der sie unterstützenden Akteure eine zentrale Bedeutung.

Die EGT eG als Entwicklungsträger wird als Dienstleister in einer schlanken und transparenten Organisation geführt. Die gleichberechtigte Einbindung von zur Zeit auf dem Feld Aktiven sowie weiterhin die Aktivierung der Nachbarn aus den angrenzenden Quartieren und zukünftiger Projektträger sind im Rahmen dieser Zwecksetzung ein besonderes Anliegen der Genossenschaft.

2.1. EGT eG als Dachgenossenschaft

Die EGT eG tritt als Dachgenossenschaft auf, die den gesamten Entwicklungsprozess mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne einer Ideal-Genossenschaft organisiert, ohne selbst als Bauherrin von Einzelprojekten aufzutreten. Sie organisiert die Entwicklung und gestaltet sie effizient. Dabei wird den Wohn- und Infrastrukturprojekten einerseits eine ausreichende Autonomie eingeräumt und andererseits werden Effizienz- und Wissensvorteile dadurch realisiert, dass Aufgaben wie Planung, Finanzierung und Infrastrukturmaßnahmen von einer gemeinsamen Dachorganisation umgesetzt werden.

Planungsgrundsätze werden demokratisch festgelegt. Gemäß den genossenschaftlichen Grundsätzen ‚Selbsthilfe‘, ‚Selbstverwaltung‘

und ‚Selbstverantwortung‘ sowie den gesetzlichen Regeln (GenG) werden dabei unter Hinzuziehung partizipatorischer Ansätze (siehe Kapitel 3) die Mitglieder weitestgehend beteiligt.

In der Tätigkeit der Dachgenossenschaft werden die Vorhaben umgesetzt, die zur Entwicklung und Realisierung von innovativen und nachhaltigen, bewohner- und nutzergetragenen Projekten erforderlich sind. Sie organisiert Planung, Erschließung und Grundstücksvergabe, tritt u.U. als Treuhänder für den Grundeigentümer bei der Vergabe projektbezogener Erbbaurechte auf und unterstützt die Mitglieder bei der Konzeption und Umsetzung einzelner Bauvorhaben.

2.2. Mitgliedschaft in der EGT eG

Die EGT eG wird sowohl Akteur in der Quartiersentwicklung als auch ein Instrument der Bauschaffenden und anderer Nutzer sein. Sie übernimmt eine Lobbyfunktion für selbstorganisierte Projektentwicklungen.

Dementsprechend gibt es mehrere Formen der Mitgliedschaft.

Sie lädt zunächst Interessenvertretungen, Quartiersprojekte, Mietervertretungen sowie

Persönliche fördernde Mitgliedschaft

Persönlich fördernde Mitglieder sind an der Entwicklung der EGT eG und deren Wirkung bei der Entwicklung der Quartiere interessiert und können aktiv mitarbeiten, haben aber bisher kein eigenes Interesse, mit einem Bauprojekt im Rahmen der Genossenschaft teilzunehmen.

Institutionelle fördernde Mitgliedschaft

Institutionelle, fördernde Mitglieder haben ebenso kein eigenes Interesse, mit einem Bauprojekt im Rahmen der Genossenschaft teilzunehmen, sondern unterstützen die Genossenschaft in ihren Zielen und Vorhaben durch Ihre Mitgliedschaft, ohne direkt an Planungs- und Bauvorhaben beteiligt zu sein.

Persönliche und institutionelle aktive Mitgliedschaft von Bauschaffenden und NutzerInnen

Diese Form der Mitgliedschaft umfasst alle Mitglieder, die ein aktives Interesse an der Entwicklung der EGT eG haben und die zugleich an oder mit Bauprojekten teilhaben und mitwirken wollen, die unter dem Dach der EGT eG geplant und durchgeführt werden oder zu einem späteren Zeitpunkt am über die Autonomie der Haus- und Nutzergruppen hinausgehenden Management im Quartier teilhaben wollen.

2.3. Finanzierung der EGT eG

Die Genossenschaft finanziert sich aus

- a) Geschäftsanteilen der Mitglieder, wobei damit die Haftsumme feststeht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht;
- b) Einkünften aus dem Partizipations-, Planungs- und Umsetzungsprozess aufgrund direkter geldwerter Leistungen der EGT eG
- c) Im Rahmen des satzungsgemäßen Geschäftsbetriebes eingeworbenen Drittmitteln für Projekte im Quartier, Forschung und Innovation.

Die EGT eG agiert nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit als eine Selbsthilfeorganisation zugunsten der Mitglieder. Die Tätigkeit im Vorstand oder als Mitglied von Organen der EGT eG ist grundsätzlich ehrenamtlich. Etwaige Überschüsse der EGT eG fließen in die stadtteil- und projektbezogene Arbeit der EGT eG zurück.

2.4. Organe und Gremien der EGT eG

Als Entwicklungsgenossenschaft verfügt die EGT eG über die im GenG gesetzlich geforderten Organe Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung sowie darüber hinaus über einen Beirat und verschiedene Arbeitsgruppen.

Diese Organe und Gremien gewährleisten den Entscheidungs- und vor allen Dingen den Mitbestimmungsprozess:

1. Mitgliederversammlung
2. Aufsichtsrat
3. Vorstand

Die Arbeit der gewählten, ehrenamtlich tätigen Mitglieder in Vorstand und Aufsichtsrat wird unterstützt und ergänzt durch ehrenamtlich tätige Beiräte und durch aus dem Beteiligungsprozess hervorgegangene Arbeitsgruppen.

Der Beirat tagt zweimonatlich und setzt sich aus allen Akteursgruppen wie z.B. Vertretern der Genossenschaft, des Bezirkes, der beteiligten Senatsverwaltungen, der Nachbarschafts- und Anwohnerinitiative zusammen.

Die Arbeitsgruppen werden -auch auf Vorschlag von Mitgliedern und in Abstimmung mit dem Beirat- vom Vorstand zu Arbeitsthemen eingesetzt und koordiniert.

Eine regelmäßig tagende Steuerungsrunde organisiert den gesamten Entwicklungsprozess.

Im Beteiligungsprozess wird über Planungen, Wohnungsvergaben und die Quartierseinrichtungen verbindlich entschieden. Das macht die Entscheidungen stabiler und langfristiger. Darüber hinaus wird eine breite Akzeptanz in der unmittelbaren Nachbarschaft erreicht.

Die Mitgliederversammlung

ist das oberste Willensbildungsorgan der Genossenschaft. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Zu den Aufgaben der Generalversammlung gehören vor allem: Änderung der Satzung, Änderung und Ergänzung der Grundsätze, Genehmigung des Jahresabschlusses und der Verteilung von Gewinn und Verlust, Amtsenthebungen von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Bestimmung über Auflösung oder Verschmelzung der Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat - hat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung stellvertretend für die Mitglieder zu kontrollieren und zu beraten

- tagt grundsätzlich als Gremium auf der Basis einer Geschäftsordnung mindestens vier Mal im Jahr und berichtet gegenüber den Mitgliedern.

Der Vorstand - leitet die inhaltlichen und wirtschaftlichen Tätigkeiten der EGT eG;

- verantwortet

die Planung und Entwicklung der Genossenschaft;

die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mitglieder;

die Finanzierung, Organisation;

- trägt die Verantwortung für das Personal;

- kann eine Geschäftsführung einsetzen, soweit das für die Durchführung der Arbeit sinnvoll und erforderlich ist.

Der Beirat über die gesetzlich geforderten Organe der Genossenschaft hinaus wird ein Beirat eingesetzt, der aus allen Akteursgruppen besteht und als kollegiales Beratungsgremium der EGT eG tätig wird.

Mitglieder im Beirat sollen werden Vertreter

- der Mitglieder der Genossenschaft,
- von weiteren Feldakteuren, Anwohnenden und Quartiersorganisationen,
- des Senats bzw. der Senatsverwaltungen,
- der Bezirke, die von Projekten betroffen sind sowie
- von mit den Projektthemen befassten Verbänden.

Der Beirat wird vom Vorstand der EGT eG organisatorisch betreut und unterstützt.

Arbeitsgruppen können von der Genossenschaft thematisch organisiert eingesetzt werden; zu ihnen sollen neben den VertreterInnen der EGT eG auch Mitglieder des Beirats sowie der weiteren Öffentlichkeit, der Wissenschaft und der Architektenschaft zur Mitarbeit eingeladen werden.

Arbeitsgruppen werden vom Vorstand in Abstimmung mit dem Beirat gebildet.

Themen können z.B. die Begleitung der Partizipation an der Arbeit der Genossenschaft und der von ihr betreuten Projekte, Städtebau und Architektur, Wettbewerbe, das Innovationsmanagement, Ökologie, Wirtschaftlichkeit der Vorhaben der EGT eG und internationale Vernetzung sein.

3. Beteiligungskonzept

Seit fünf Jahren wird der Entwicklungsprozess auf dem Tempelhofer Feld durch unterschiedliche Beteiligungsformate, von Information über Dialog (Onlinedialog, Bevölkerungsbefragung, Fokusgruppengespräche, BürgerInnenversammlung, Wettbewerbsbeteiligung) bis hin zur Mitwirkung (Pioniernutzung, Nutzerbeirat) durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin begleitet.

Während umfassende Beteiligungsformate für die Entwicklung der Freifläche ausprobiert

werden, erfolgt die Beteiligung zur städtebaulichen Entwicklung an den Rändern des Tempelhofer Feldes mittels Informations- und Diskussionsveranstaltungen. Auf der Grundlage des vorliegenden Masterplans / der Bebauungsplanentwürfe kann Stellung zu den vorgelegten Rahmenbedingungen (räumliche Ausdehnung, Platzierung und Dichte der Bebauung) genommen werden. Wie Anregungen und Kritik in die Planungen einfließen, bleibt allerdings leider offen; Entscheidungsmechanismen und Ergebnisse werden nicht transparent kommuniziert.

In der brandaktuellen Berliner Debatte um den bevorstehenden Volksentscheid zur Bebauung des Tempelhofer Feldes ist aber beispielhaft und deutlich erkennbar, dass den vielfältigen Beteiligungsangeboten der öffentlichen Hand kein Vertrauen entgegengebracht wird.

Die EGT eG hat in zahlreichen Gesprächen, sowohl mit Fachleuten als auch mit Akteuren im Schillerkiez bis hin zu Aktivisten des Volksbegehrens erfahren, dass die Ablehnung der bisher erkennbaren Pläne gar nicht zuvorderst oder mehrheitlich auf die Tatsache der Randbebauung zurückzuführen ist, sondern zunächst mal ein Stopp-Signal bedeutet, solange nicht klar ist, wer da was für wen macht.

Der Mangel an frühzeitiger und ergebnisoffener Beteiligung und der Wunsch nach einem stadtweiten Dialog über die Ziele und Entwick-

lungsmöglichkeiten des Tempelhofer Feldes motiviert die Entwicklungsgenossenschaft, gemeinsam mit den BewohnerInnen der angrenzenden Quartiere, den Akteuren auf dem Feld und der gesamten Stadt den anstehenden Fragen nachzugehen.

Die Genossenschaft organisiert einen transparenten, demokratischen und ergebnisoffenen Beteiligungsprozess, der die drei in Kapitel 4.2.3 genannten Wirkungen der Selbsthilfe gewährleistet.

Bei aller Beteiligung und Mitbestimmung im Vorfeld und in den Planungsprozessen stehen dabei öffentliche Aufgaben und Funktionen des neuen Stadtquartiers sowie Entscheidungen zu den Planungsinhalten durch das zuständige Parlament, also die Festsetzung von Bebauungsplänen, außer Frage.

3.1 Prozesshaftigkeit

Eine besondere Herausforderung an ein Beteiligungskonzept für die städtebauliche Entwicklung des Tempelhofer Feldes stellt das Spannungsfeld zwischen der zentralen gesamtstädtischen, nationalen und internationalen Bedeutung der Fläche auf der einen und den partikularen Nutzungsansprüchen auf der anderen Seite dar, die sich teils lokal (nach den angrenzenden Quartieren) und teils sozial (nach den verschiedenen Nutzergruppen) ausdifferenzieren.

Dem gerecht zu werden gelingt nur, wenn von Beginn des Prozesses an ganz bewusst auch die kritischen Stimmen eingebunden werden. Das bedeutet, dass wir uns mit Allen frühzeitig über die Ziele des Vorhabens verständigen und gemeinsam der Frage nachgehen: Welche Freiheiten sind bei der Tempelhofer Freiheit möglich? Auf welche gemeinsamen Rahmenbedingungen (Systemgrenzen, Grenzwerte, Must-Have's, No-Go's) und Ziele verständigen wir uns?

Auf die Gewichtung der einzelnen Ziele sollen sich alle Beteiligten gemeinsam einigen. Dann braucht es bei jedem wesentlichen Entscheidungsschritt die Überprüfung, ob der Rahmen eingehalten werden kann oder ob eine GEMEINSAME Neusetzung des Rahmens erfolgen muss. Natürlich kann das jeder nur im Rahmen seiner Möglichkeiten tun, das heißt also im Sinne von Kräftegleichgewicht:

Alle Interessen müssen benannt werden und alle Informationen allen zugänglich sein.

Alle die sich einmischen wollen, werden wir mit in die Verantwortung holen. (Wer Forderungen stellt, darf auch sich den Kopf mit zerbrechen, wie man das bewerkstelligen kann,

und nach den Entscheidungen die Konsequenzen mit tragen.) Auch die Meinungen all derer, die sich nicht von sich aus beteiligen wollen oder können (BewohnerInnen/ Nachbarn/ Gewerbetreibende) werden durch geeignete Verfahren in die Entscheidung einbezogen.

Die Beteiligung wird in kritischer Beobachtung der Praxis flexibel für inhaltliche wie strategische Änderungen und Neuausrichtungen gestaltet. Der zielführende und bedarfsgerechte Einsatz von erprobten Beteiligungsformaten- und Methoden (siehe Punkt 3.2) bedarf einer aufmerksamen und ergebnisoffenen Prozesssteuerung, die die Entwicklungsgenossenschaft zu leisten hat.

Die im Folgenden benannten Beteiligungsschritte werden permanent wiederholt in jeder Phase des Beteiligungsprozesses angewendet (Beschreibung der Phasen siehe 3.4).

Die einzelnen Beteiligungsschritte sind zu verstehen als unsere grundlegenden Arbeitswerkzeuge, ohne die ein nachhaltiger Beteiligungsprozess nicht möglich ist.

Beteiligungsschritt	/Beteiligungsziel
1 _____ Wissensaustausch Information Sachstand	Alle sind über die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten informiert und haben die Möglichkeit, sich durch unterschiedliche Arten der Ansprache am Abstimmungsprozess zu beteiligen. Die mit einzubeziehenden Themen (Pioniernutzungen, Infrastruktur, Umgang mit altem Flughafengebäude, der Historie des Ortes, mögliche Planungsvorgaben etc.) wurden benannt.
2 _____ Alle Interessen benennen	Die unterschiedlichen Interessenlagen und Zielsetzungen sind transparent, Grenzen und Rahmenbedingungen sind bekannt. Schwer erreichbare Gruppen wurden kontaktiert und ihre Interessen benannt.
3 _____ Konflikte aushandeln	Konflikte sollen möglichst zu Beginn des Beteiligungsprozesses – nicht in dessen Verlauf oder gar am Ende – aufgedeckt werden, um frühzeitig einen vermittelnden Dialog in Gang zu setzen. Gegensätzliche Positionen werden herausgearbeitet. Kompromisse werden ausgehandelt / erarbeitet. Verbindliche Vereinbarungen werden vorbereitet.
4 _____ Entscheidungsvorlagen erarbeiten	Als Ergebnis aus den ersten Schritten wird der gemeinsam ausgehandelte Rahmen festgesetzt. Dieser beschreibt Ziele und Gewichtungen, sowie zu akzeptierende Grenzen. Im Laufe der Entscheidungsfindungen werden hier auch die im Planungsprozess entstandenen Kompromisse festgehalten und der Rahmen ggf. immer wieder neu festgesetzt. Die jeweils anstehenden Entscheidungsvorlagen zur Abstimmung in der Entwicklungsgenossenschaft werden erarbeitet in einem paritätisch besetzten festen Arbeits-Gremium (Beirat), das von der Genossenschaft einberufen wird, dessen Teilnehmer jedoch nicht zwingend auch abstimmende Genossenschaftsmitglieder sind.
5 _____ Abstimmung in der Entwicklungsgenossenschaft	Die Abstimmung der Entscheidungsvorlagen wird von allen Mitgliedern der Entwicklungsgenossenschaft getroffen. Alle Mitglieder sind gleichberechtigt, Jedes Mitglied hat eine Stimme. Sämtliche Beteiligungsgruppen sind in der EGT eG vertreten und stimmen gemeinsam über die Entscheidungsvorlagen ab und sind für die Umsetzung der Ergebnisse und Einhaltung der erarbeiteten Rahmenbedingungen verantwortlich.
1 – 5 _____ Begleitende Dokumentation in allen Phasen und Schritten	Ergebnisse werden fortwährend gesichert und transparent während des gesamten Prozesses kommuniziert. Dokumentation der Beteiligungsschritte und der jeweils erzielten verbindlichen Ergebnisse. Laufende Informationen zum weiteren Ablauf, Wissensaustausch mit Partnern und Experten

3.2 Beteiligungsformate

Vorrangiges Ziel der vorgeschlagenen Beteiligungsformate ist es, die Planungen erfahrbar und erlebbar zu machen und so breiten Bevölkerungskreisen ein konstruktives Mitwirken zu ermöglichen. Die Beteiligung basiert auf einer Mixtur unterschiedlicher Beteiligungsmethoden und – formate.

Grundsätzlich wird darauf geachtet, dass die Informationen und Inhalte stets verständlich und begreifbar vermittelt werden und die

Form der Veranstaltung auf der Wellenlänge der jeweiligen Teilnehmer bleibt (dies muss je nach Format und Zielgruppe unterschiedlich gehandhabt werden), und dass jederzeit ein Einstieg für „Dazustoßende“ möglich ist. Viele Menschen können die zweidimensionalen Pläne und deren Planzeichen nicht ohne Weiteres in ihre Lebenswirklichkeit übersetzen. Dazu sind kreative Vermittlungsformen notwendig, um trotz dieser Hürde Beteiligung zu ermöglichen, unter anderem:

Ansprache der Akteure und Interessengruppen

alle informellen, parallel laufenden Aktivitäten/ Eigeninitiativen aus der Bevölkerung:

- ausfindig machen, sammeln, ansprechen,
- Möglichkeiten der Einbindung erörtern, einbinden;
- Rollen/ Aufgaben/ Verantwortlichkeiten vereinbaren;
- Spezielle Methoden für artikulationsschwache Gruppen konzipieren;
- Auseinandersetzung suchen mit widersprüchlichen Haltungen, aufmerksam dafür bleiben.

Kreative Labor-/ Forschungs-Formate integrieren

- **Abstecken im Maßstab 1:1** der vorgeschlagenen/ zu diskutierenden Baufluchten samt einer begleitenden Führung zwecks Information und Dialog.
Bei „Impulsprojekten“ sollten die Gebäudekanten mit gut sichtbaren Markierungsstangen und durch Raumgerüste mit Abbildung der geplanten Fassaden gekennzeichnet werden. So werden die Flächen, Höhen und die Fluchten der zukünftigen Baufelder auch ohne planerische Vorstellungskraft deutlich.
- **dreidimensionale online Simulationen**
eingebettet in die bestehende Internetpräsenz, ermöglichen eine virtuelle Begehung der potentiell zukünftigen Stadtquartiere. (3-D-pdf)
- **Beteiligung an Wettbewerben ermöglichen**
Planerische Fachkunde und Kreativität soll den gemeinsam gesetzten Zielen dienen. Sowohl bei der Vorbereitung und Auslobung von Wettbewerben, als auch bei der Auswertung der Beiträge sollen Vertreter ALLER Beteiligten einbezogen werden.
- **aktives Mitgestalten der Baumaßnahmen fördern**
Maßnahmen, um die Bauwilligen/Mietenwollenden unter den Anwohnern als Bauherrnschaft/ mündige Nutzer zu aktivieren;
Ermutigung zum aktiven Mitgestalten der Baumaßnahmen;
Information/ Hilfestellung zur Bildung von eigenen Baugemeinschaften oder Etablierung von „Mechanismen“ zur Einbindung von Schillerkiezwohnern und ansässigen Gewerbetreibenden in Bauprojekte als Alternative zum Wegzug in andere Stadtteile.

Dokumentation und Information (Transparenz)

Der Dokumentation des gesamten Beteiligungsprozesses kommt eine zentrale und herausragende Rolle zu. Ergebnisse müssen fortwährend gesichert und an zentraler Stelle transparent gemacht werden.

Eine interaktive online-Karte der Tempelhofer Freiheit könnte zum Beispiel alle kleinteiligen Beteiligungsmaßnahmen verorten, zukünftige Beteiligungstermine auflisten sowie Fotos von

z. B. Flipcharts und Kartenabfragen vergangener Termine enthalten etc. So kann sich jede/r Interessierte jederzeit und schnell einen Überblick verschaffen; sowohl über den Stand des gesamten Beteiligungsprozess als auch dessen Details wie gestaltbare Bereiche, Beteiligungsmöglichkeiten, beteiligte Gruppen und deren Anliegen, bestehende und geklärte Konflikte, getroffene Vereinbarungen etc.

3.3 Prinzipien der Mitbestimmung

Wesentlich ist, dass die formal verankerten und zusätzlich freiwilligen sowie informellen Beteiligungsformate transparent aufeinander bezogen werden.

Kräftegleichgewicht

- Alle Beteiligten bemühen sich um die Herstellung und Wahrung eines Kräftegleichgewichts.
- Alle Beteiligten übernehmen Verantwortung.
- Alle Beteiligten streben den Konsens an, sind also bereit für Kompromisse innerhalb des gemeinsam zu setzenden Rahmens.
- Das Zusammenspiel von parlamentarischer Demokratie und direkter Demokratie ist als Gleichgewicht erkennbar.

Kontinuum und Nachvollziehbarkeit

Das Kontinuum der Beteiligung bzw. Nachvollziehbarkeit der Entscheidungslinien ist extrem wichtig für eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung und einen langfristigen, nachhaltigen Erhalt der Motivation für eine aktive Mitgestaltung und ein sich einmischen. Damit keine Beteiligungsmüdigkeit (oder Frust, Gefühl von nicht-ernst-genommen-werden) aufkommt, wird kontinuierlich aufgezeigt, welche Anre-

gungen eingeflossen sind, und wie der aktuelle Stand der Planung /Baufelder ist. Bei sehr ortsbezogenen Themen mit spezifischer Betroffenheit bestimmter Gruppen sollte diesen Gruppen nicht NUR besonderes Gehör verschafft werden, sondern besonders nachhaltig Gelegenheit zur Mitgestaltung gegeben werden.

Ergebnisoffenheit

Ein weiteres Beteiligungsprinzip ist der offene Planungsausgang. Hier braucht es Mut und ausreichend Geduld seitens der Stadt, die Bürger mit in die Verantwortung zu nehmen und

es braucht ausreichend Zeit für den Aushandlungsprozess, um einen gemeinsamen Rahmen zu setzen.

Rolle der EGT eG

Die EGT eG übernimmt im Beteiligungsprozess die Rolle der Dachorganisation, in welcher sämtliche Beteiligungsgruppen vertreten sein sollen. Alle Entscheidungen über gemeinsame Zielsetzungen finden unter diesem Dach statt. Die EGT eG steuert als "neutrale Person" ohne

eigenes inhaltliches Interesse den Gesamtprozess der Beteiligung und hat vor allem die Aufgabe, sämtliche Aktivitäten und Beteiligungsformate in den Gesamtablauf der Entscheidungsfindung zur Entwicklung des Tempelhofer

er Feldes einzubinden und einen geordneten Ablauf zu sichern.

Ziel ist es, alle "Schlüsselakteure" in die Gesamtplanung einzubeziehen, gemeinsam die Rollenverteilung der Akteure im Gesamtprozess zu erörtern und zu beschreiben und den Dialog aufrecht zu halten. Letzteres gilt auch vor allem für die Anbindung und Berücksichtigung derer, die sich nicht unter das Dach der EGT eG begeben wollen oder können, aber als Partner, als Betroffene oder als Gegner im Planungs- und Umsetzungsprozess zu berücksichtigen sind.

Die EGT eG bindet das Land Berlin angemessen in den Gesamtprozess ein, indem sie auf eine paritätische Besetzung des die Entscheidungsvorlagen erarbeitenden Gremiums achtet, und Vertretern der Politik und Verwaltung als Interessenvertretern außerdem die Mitgliedschaft in der EGT eG anträgt. Die Stadt als verantwortliche Verwalterin der Stadtentwicklungsprozesse stellt damit das erforderliche Kräftegleichgewicht her, und schafft so eine der wichtigsten Voraussetzungen für erfolgreiche Mitbestimmung, denn auf diese Weise begibt sie sich auf Augenhöhe mit allen übrigen Akteuren.

3.4 Phasen der Beteiligung

Phase I – Erarbeitung der gemeinsamen Zielsetzung (ca. 1 Jahr)

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbindliche Erarbeitung der gemeinsamen Entwicklungsziele für das Tempelhofer Feld und eine mögliche Bebauung (Inhalte, Gewichtungen, NoGos) ▪ Zielvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der EGT eG <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwerb/In-Erbpacht-Nahme des Grundstücks durch einen Treuhänder (z.B. eine Stiftung / Land-Trust o.ä.)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die EGT eG organisiert, moderiert und unterstützt den Beteiligungsprozess, sorgt für Information und Wissensaustausch zwischen Nutzern, Partnern (Land Berlin, Bezirke) und Experten (Historie, Grundlagen, Sachstand, Machbarkeiten, Bedarfe, Analysen, Spielräume) ▪ Das Land Berlin formuliert verbindlich die politischen, stadtplanerischen übergeordneten und konkreten Ziele für den Ort sowie mögliche Gewichtungen, Spielräume und Grenzen. ▪ Die NutzerInnen formulieren ihre Interessen, maximal-Forderungen und NoGo's und Ziele.
Organisation der EGT	<p>In dieser Phase erweitert sich die EGT von 9 Gründungsmitgliedern auf ca. 50 Mitglieder, die die stadtweiten aber auch die Interessen der angrenzenden Quartiere vertreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ demokratisch legitimierte Interessensvertreter Schillerkiez (z.B. Anwohnerorganisationen, Mieterbündnis, Quartiersrat, Lunte, Gemeinde, Gewerbetreibende,...) ▪ Feldakteure (Pioniere, z.B. Almendekontor, Tempelhof Projekt GmbH) ▪ weitere Experten, Stadt-Akteure (z.B. Initiative Stadt neu denken, diy-iba, Mieterverein, Baustadträte, baupolitische Sprecher im AbgHS)

Phase II - Konzept, Planungsphase (ca. 2,5 Jahre)

Grundlage sind die in der vorhergehenden Phase VERBINDLICH vereinbarten Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung.

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung und Prüfung aller wesentlichen Randbedingungen einer möglichen Bebauung: • Inhalte / Programme / Ziele • Ablaufplanung • Finanzierbarkeit / Finanzierung • Planungs- und/oder baurechtliche Situation ▪ Gemeinsam entwickeltes Konzept (neuer Masterplan und bestenfalls B-Plan), Vergabekriterien, Vergabeempfehlungen
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EGT: Moderation, Durchführung von Wettbewerben, Formulierung der Planungsvorgaben aus den Rahmenbedingungen und Zielsetzungen heraus, Jurybesetzung, einholen von Meinungsbildern, Erhebungen, Durchführung von Themen-Workshops/ Planungs-Workshops, Aktionen zum Debattenbeitrag Öffentlichkeit ▪ Nutzer: Vorschläge, Ideen, Jurybesetzung ▪ Experten: erarbeiten unter Berücksichtigung der verbindlich vereinbarten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen Lösungsvarianten: Wettbewerbsbeiträge, Ideen, Vorschläge, Mitgestaltung von Themen- und Planungsworkshops
Organisation der EGT	Die EGT erweitert sich um Vertreter aller sich herausbildenden lokalen Bauwilligen-Initiativen.

Phase III –Baureife herstellen (ca. 1 Jahr)

Grundlage sind die in der vorhergehenden Phase VERBINDLICH vereinbarten Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung.

Diese sind im Zuge der Konkretisierung ggf. neu auszuhandeln und neu festzusetzen.

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergebnisse der Planungsphase bearbeiten ▪ Erschließung, techn. Infrastruktur, Bauvorbereitung (Finanzierung durch die bauwilligen Projektträger entsprechend Kaufpreis Grundstück-Vorgezogen für Planung und Entwicklung MIT den Nutzern/ = Mitglieder der EGT! Ergebnis: bedarfsgerechte, zukunftsfähige und somit günstigere Lösungen
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EGT mit allen Mitgliedern: überprüft, kontrolliert, ggf. diskutiert und passt NACH ERNEUTER AUSHANDLUNG die Entwicklungsziele an, wenn sich im Prozess herausstellt, dass es nicht machbar ist. ▪ Projektierungs- Arbeit EGT-intern, mit Partnern, beauftragen Profis: Land Berlin, Stiftung, Treuhänder... (je nach Konzept), Experten/ Profis
Organisation der EGT	EGT erweitert sich um bauwillige mögliche Projektträger (Bauherrenschaften und Nutzer unterschiedlicher Rechtsformen)

Phase IV - Umsetzung (ca. 1 bis 10 Jahre)

Grundlage sind die in der vorhergehenden Phase VERBINDLICH vereinbarten ggf. neu festgesetzten Rahmenbedingungen für eine mögliche Bebauung.

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untereinander abgestimmte Bauanträge werden umgesetzt ▪ Planungsbegleitende Abstimmung unter den Bauenden werden diskutiert ▪ Querschnittsthemen im Quartier werden MIT ALLEN AUSGEHANDELT
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EGT mit allen Mitgliedern: überprüft, kontrolliert, ggf. diskutiert und passt NACH ERNEUTER AUSHANDLUNG die Entwicklungsziele an, wenn sich im Prozess herausstellt, dass es nicht machbar ist.
Organisation der EGT	<p>EGT erweitert sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ bauwillige Genossenschaften ▪ bauwillige landeseigene Wohnbaugesellschaften

Phase V - Selbstverwaltung im Quartier

Grundlage sind die in den Planungs- und Bauphasen entwickelten gemeinsamen Ziele. Nun gilt es, diese langfristig sicherzustellen und immer wieder deren Einhaltung zu überprüfen und notfalls einzufordern ganz im Sinne der Selbstverpflichtung aller beteiligten Akteure.

Ziel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebendiges Quartier, ▪ Stadtteilstiftungs: Überschuss aus Betrieb fließt zurück ins Quartier und ermöglicht die Finanzierung der weiteren Beteiligungsprozesse und kleinteiliger Maßnahmen (der revolvierende Einsatz von Entwicklungsgeldern/Fördergeldern ist Voraussetzung für eine nachhaltige Sicherung der Entwicklungsziele!)
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> ▪ interne Neustrukturierung/ Transformation der EGT mit Aufgabenverlagerung, ▪ Konzipierung eines neuen Beirates und Entscheidung über den Selbstverwaltungsfond, ▪ aktives aushandeln nachbarlicher Konfliktthemen in der Nutzungsphase, ▪ Erhalt dauerhafte Sicherung der gem. Entwicklungsziele erreichten Ergebnisse
Organisation der EGT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ EGT erweitert sich um ggf. weitere Vertreter der Interessensgruppe Mieter, sowie um Vertreter diverser neu dazukommender Nutzergruppen im Stadtteil und Akteure des öffentlichen Lebens, bisheriger Beirat wird durch einen dauerhaften Stadtteilbeirat abgelöst

4. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

4.1 Finanzierungskonzeption der Planung und Umsetzung

Die Entwicklung des Baufeldes Oderstraße durch die EGT eG folgt hinsichtlich ihrer Methodik und Finanzierung im Wesentlichen dem Muster fast aller selbstorganisierten Projekte.

Am Anfang stehen Menschen, eine gemeinsame Idee und ein Ort.

Zwei formal stark abgegrenzte Phasen folgen:

die Planungsgemeinschaft (vor Grundstückserwerb) und die Realisierungsphase.

Der Planungsgemeinschaft voran geht in manchen Fällen noch die bereits schriftlich verfasste Interessensgemeinschaft.

Das ist auch der augenblickliche Status der Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG.

In der Hauptsache durch ehrenamtliche Tätigkeit der Mitglieder sowie in kleinem Umfang ermöglicht durch private Fördergelder wird in „Phase 0“ die Vision ausgearbeitet und erste konkrete anschließende Schritte werden aufgezeigt (Abschluss März 2014).

Die folgende Phase I wird geprägt sein von Überprüfungsritten für ein Nutzungs- bzw. Baukonzept, die schließlich im besten Fall zur Übergabe des Grundstückes

- Inhalte / Programme / Ziele
- Rechts- und Organisationsform sowie Zusammensetzung der Gruppe
- Ablaufplanung
- Finanzierbarkeit / Finanzierung
- Planungs- und/oder baurechtliche Situation

an einen Treuhänder (siehe Kap. 4.2.1) führt, nachdem alle wesentlichen Randbedingungen des Projektes entwickelt und/oder geprüft wurden:

Diese Phase kann im Auftrag des Landes Berlin oder der Tempelhof Projekt GmbH erfolgen oder durch besonders risikofreudige eG-Mitglieder und Förderer finanziert werden.

In Analogie zu den Abläufen in selbst organisierten Projekten werden ab der Phase II (s. Kapitel 3) vermehrt mögliche Projektträger (Bauherrenschaften und Nutzer unterschiedlicher Rechtsformen) Mitglied in der Genossenschaft und zeichnen in größerem Umfang Genossenschaftsanteile, um den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess zu finanzieren, wobei die beitretenden Projektträger sich den bis dahin gesetzten und verbindlich vereinbarten Rahmenbedingungen verpflichten müssen.

Den Aufwand bis Abschluss der Phase II setzen wir nach einer ersten Schätzung mit rund 2,0 Mio. € an (siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht Kap. 4.2.4), was bei einer baulichen Ausnutzung wie sie der Master-

plan vorsieht einem Beitrag von 10 € / qm geplanter BGF entspricht.

Das ist das Budget der EGT eG für die ersten rund 2,5 Jahre, um einen Planungsstand zu erreichen, der bestenfalls die Festsetzung der Baupläne erlaubt.

Für die nächste Phase mit Vorbereitung und Bau der technischen Infrastruktur (Phase III) werden die (zT auch dann erst beitretenden) Projektträger entsprechend ihrer dann feststehenden Anteile an der zukünftigen Nutzung weitere Beiträge in Form von Genossenschaftsanteilen leisten.

Über die Planungs- und Bauphasen verteilt bringen die Projekte in Summe maximal das Geld auf, das sie andernfalls als Kaufpreis für ein Bau-

grundstück entrichten würden. Das aktuell bekannte Budget für die Herstellung baureifer Grundstücke entspricht –wiederum bei Ausnutzung wie Masterplan- ca. 250 € / qm Grundstück.

Die Beteiligung der späteren Nutzer und die eigene Verantwortung für Planungsentscheidungen führen in aller Regel zu bedarfsgerechten, zukunftsfähigen und somit günstigeren Lösungen. Vielfach konnte festgestellt werden, dass selbst verantwortete Projekte wie folgt bilanzieren: höhere Quali-

tät für gleiches Geld oder weniger Geld für gleiche Qualität.

Als ein Beispiel sei hier die Möglichkeit genannt, das gesamte Baufeld mit einer kombinierten Schmutzwasser- / Grauwasser- Klär- und Energieproduktionsanlage auszustatten, die an aktuell laufende Forschungsvorhaben und – Erkenntnisse anknüpft sowie die in Berlin tätigen Her- und Bereitsteller von technischer Infrastruktur einlädt, an einem innovativen Projekt teilzunehmen.

4.2 Gute Voraussetzungen für günstiges Wohnen und Infrastruktur

„Günstig“ hat mehrere Dimensionen; und erst, wenn das nicht „billig“ oder auch 08/15 als Voraussetzung für „bezahlbares“ Wohnen bedeutet, kann das Projekt nachhaltig sein und wirken.

Neubau führt i.d.R. (Berliner Praxiserfahrung der vergangenen Dekaden: ohne Förderung) nicht zu den günstigen Angeboten auf einem angespannten Wohnungsmarkt. Erst mit der

Zeit, mit fortschreitender Abschreibung und Entschuldung, können die Neubauten von heute die günstigen Wohnungen von morgen sein. Umso wichtiger ist es, für eine Zukunft nach den üblichen Förderzeiträumen und Neubauten ohne die öffentlichen Bindungen Strukturen zu schaffen, die unnötiges Abschöpfen von Gewinnen verhindern und den Nutzen dort belassen, wo er hingehört: bei den Bewohnerinnen, dem Quartier und dem Land Berlin.

Die Rahmenbedingungen und für Teilprojekte verpflichtende Zielsetzungen für bestimmte Konditionen und Anteile an günstigen Mietwohnungen werden in gemeinsamer Verantwortung und im Zuge des partizipativen Entwicklungsprozess vereinbart und dem Land Berlin in einer Zielvereinbarung verbindlich zugesichert.

Als Ausgangsthese stellen wir uns vor, dass in den Bauprojekten des Baufeldes Oderstraße mindestens ein Drittel der Wohnungen für die jetzigen Schillerkiezbewohner geschaffen werden soll, um ihnen eine Bleibeperspektive im angestammten Kiez anbie-

ten zu können. Das bedeutet nicht unbedingt eine starre Miete / qm sondern berücksichtigt vielmehr die tatsächlichen Möglichkeiten von Mietern mit geringem Einkommen. Nicht €/qm ist entscheidend, sondern € / Monat / Person zur Deckung der Wohnraum-Bedürfnisse.

Auch gilt es zu überprüfen, ob die vom Senat genannte Größenordnung der Netto-Kaltmieten, die bei Verwendung von Fördergeldern als Höchstgrenze gelten sollen, zu unterbieten sind, wenn das o.g. Ziel erreicht werden soll. Auch deshalb wird dem Thema der „2. Miete“, also der Betriebskosten und damit der Relevanz von Brutto-Warmmieten Rechnung getragen.

Natürlich soll ein vom Land Berlin noch abschließend festzulegendes Wohnbauförderprogramm im Neubaugebiet Anwendung finden. Darüber hinaus wird es aber auch phantasievolle Anstrengungen geben für innovative Wohnformen und Grundrisse sowie besonders günstige Finanzierungsvarianten. Nicht zuletzt werden in noch festzusetzendem Umfang Quersubventionierungen in-

nerhalb des gesamten Quartiers sowie innerhalb einzelner Häuser eine nennenswerte Rolle spielen.

Für alle Teilprojekte gilt dabei: sie tragen -soweit nicht gemeinsam anderes vereinbart wird- die in ihrem Projekt entstehenden Kosten und sorgen selbstständig für die Finanzierung ihrer Vorhaben. Denn die Bautätigkeit der EGT eG endet mit

der Bereitstellung von bebaubaren Grundstücks-Erbbaurechten. Die EGT organisiert zusätzlich zum Wohnbau-Förderprogramm

des Landes Berlin Innovation, Phantasie und Solidarität, um die Resultate deutlich nachhaltiger zu gestalten.

Erbbaurecht / Vergabeverfahren

Neben den besonderen Beteiligungsmöglichkeiten und –verfahren fusst das Konzept der EGT für die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils ganz wesentlich auf dem unverhandelbaren Grundsatz:

das Eigentum an Grund und Boden verbleibt beim Land Berlin!

Das gesamte Baufeld Oderstraße soll im jetzigen Zustand und zum aktuellen Verkehrswert vom Land Berlin an einen treuhänderischen Träger (Treuhänder) übertragen und nach im wesentlichen abgeschlossenen Planungsprozess final im Wege des Erbbaurechts an Projektpartner/Nutzer vergeben werden. Als Treuhänder kommen bestehende Einrichtungen (z.B. eine Stiftung) oder eine neu zu schaffende Institution infrage.

Das Erbbaurecht stellt das geeignete Werkzeug dar, um die Vereinbarung und Sicherung von nutzungsorientierten stadtentwicklungspolitischen Zielen weit über übliche Zeiträume hinaus zu sichern.

tige Qualitätsvorgaben, Organisationsstrukturen und Miethöhen definiert werden; also erheblich länger, verbindlicher und sachlich umfänglicher als dies mit städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen von Förderprogrammen in Entwicklungsgebieten üblich und möglich ist.

Für die Dauer von z.B. 99 Jahren können Nutzungsmischungen, Bauweisen und sons-

Das Land Berlin bedient sich bei der Vergabe der Erbbaurechte eines Treuhänders, der die Mitwirkung der jetzigen und zukünftigen Nutzer sowie die Beziehungen untereinander ordnet und sicherstellt.

Treuhänder kann eine bestehende oder neu zu gründende Stiftung sein. Sie sichert über innere Strukturen, z.B. einen Beirat (analog Quartiersrat), eine bürgerschaftliche Mitwirkung und Kontrollfunktion. Die partizipativen Prozesse sollen jedoch im Wesentlichen von der Entwicklungsgenossenschaft organisiert werden. Es werden keine Doppelstrukturen entstehen!

Damit entsteht eine sehr produktive Kultur des Umgangs, verbunden mit der Chance, sich aus oftmals einengenden Verwaltungsstrukturen zu lösen.

Der Treuhänder übernimmt wesentliche Funktionen, hat aber nur in geringem Umfang mit dem operativen Geschäft zu tun.

Der Treuhänder ist:

- Grundstückseigentümer und Erbbaurechtgeber
- Gewährsträger für den Mittel-Rückfluss an das Land Berlin
- Institution für die Sicherung vereinbarter Qualitäten und Quantitäten, insbesondere:
 - Kontrolle der Bau- und Nutzungsverpflichtungen
 - Mitwirkung bei oder Führung eines revolvingierenden Stadtteifonds
- Garant für die Verwaltung von Quersubventionen

Das Erbbaurecht gewährleistet die Sicherung entwicklungsspezifischer Ziele:

- bezahlbare Miete
- ökologische Bau- und Funktionsweisen
- Nutzungsmischung

projektspezifischer Ziele, z.B.:

- inklusives Wohnen
- Wohnen für Jung und Alt
- Wohnen und Arbeiten
- Miete und Eigentum
- soziale Infrastruktur / übergeordnete Funktionen

Im weiteren Verlauf ist eine wesentliche Aufgabe des Treuhänders, mitwirkend oder führend die Geschäfte des Stadtteifonds zu begleiten; er gewährleistet so vereinbarte Unterstützungsleistungen für die langfristige Absicherung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen und von Entwicklungserfordernissen einer fernerer Zukunft.

Das übertragene Gesamtgrundstück wird im Laufe des partizipativen Planungs- und Entwicklungsprozesses entsprechend den zukünftigen Nutzungen in projekt-optimierte Teile („Baugrundstücke“ für Teilprojekte) gegliedert, um diese dann in transparenten, dialogischen Verhandlungsverfahren mittels Erbbaurecht an Projektträger zu vergeben.

Fiskalisches Ergebnis / die „schwarze Null“

Eine „schwarze NULL“ in Entwicklungsgebieten bedeutet in der Regel (nach bisheriger Praxiserfahrung) für Berlin, dass nach Abschluss des Entwicklungsprozesses Berlin mit (fiskalisch) leeren Händen dasteht, während andere Akteure Geld verdient haben.

den der Investition folgenden Nutzern erwirtschaftet und bezahlt werden.

Stattdessen wird mit dem hier vorgeschlagenen Modell die gesamte Stadtentwicklungsmaßnahme nach einem Non-Profit-Prinzip realisiert.

Oder: das Land gehört neuen Eigentümern, der Mehrwert wird abtransportiert und muss von

Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins, den die Bauprojekte an den Treuhänder entrichten, ist für die ersten 30 Jahre der vergleichsweise geringe Wert, der bei Übertragung an den Treuhänder festgestellt wird zuzüglich der Aufwendungen des Treuhänders, die ihm bis zur Vergabe der Erbbaurechte entstanden sind.

Ab dann zahlen die Erbbaurechtsnehmer (hier angenommene) 4% auf den dann festzustellenden Bodenwert, jedoch maximal einen noch auszuhandelnden Betrag in €/qm Nutzfläche und Jahr.

(z.B. inflationsgesicherte 12,-€ heute = 1,- € / qm / Monat als Teil der Wohnkosten).

Ab dem Jahr 31 (ca. 2045) greift ein weiterer entscheidender Unterschied und Vorteil unseres Modells, verglichen mit der Veräußerung der Baugrundstücke.

Der Betrieb des Treuhänders wird nach Vergabe der Erbbaurechte an Projektträger aus dem Erbbauzins finanziert. Überschüsse sind zu noch festzulegenden Anteilen in einen Stadtteifonds einzubringen sowie an das Land Berlin abzuführen.

Die „schwarze Null“ entwickelt sich in unserem Modell wie folgt:

Der zu schaffende Mehrwert verbleibt auf dem Feld. Das Eigentum bleibt im Verfügungsbereich des Landes Berlin und seiner BürgerInnen.

Eigenleistungen / Selbsthilfe

Die gesamte Kette von Entwicklungs- und im späteren Verlauf von Realisierungsschritten wird bestimmt von Prinzipien und Wirkungsweisen der Selbsthilfe oder Eigenleistung.

Konsequent soll bereits in den ersten Überlegungen in Phase 1 zu Strukturen und Abläufen, anzustrebenden Qualitäten und Quantitäten sowie den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Gedanke der Selbsthilfe die Möglichkeiten und Ergebnisse bestimmen.

Die Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG knüpft dabei an eine lange Tradition an. Begründet in den Anfängen des 20. Jahrhunderts und etabliert bis in z.B. das Wohnraumförderungsgesetz ist die „organisierte Gruppenselbsthilfe“ ein bewährtes Instrument. Lange Zeit wurde darunter lediglich die auch so genannte Muskelhypothek verstanden, also die bauliche Selbsthilfe.

In zunehmendem Masse und damit parallel zu allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen gesellen sich Formen der unternehmerischen Selbsthilfe dazu.

Baugruppen sind ein Beispiel für unternehmerische Selbsthilfe: Menschen, die einem stän-

Partizipation oder Bürgerbeteiligung gelten heute in wissenschaftlichen Studien, Präambeln, allerlei sonstigen offiziellen Verlautbarungen und in Sonntagsreden ebenso wie in seriös aufgestellten Partizipationsverfahren als eine entscheidende Gelingensvoraussetzung für nachhaltige Entwicklung.

In der brandaktuellen Berliner Debatte um den bevorstehenden Volksentscheid zur Bebauung des Tempelhofer Feldes ist aber beispielhaft und deutlich erkennbar, dass den vielfältigen

Der Gewinn verteilt sich wie folgt:

- zusätzliche Erträge beim Land durch Erbaurechtszinsen ab dem 31. Jahr
- für die BürgerInnen durch günstige Wohnungskosten und gute Wohnverhältnisse
- für alle in einem nachhaltig gestalteten und lebendig-gemischtem Stadtteil.

Auf drei wesentlichen Feldern wirkt Selbsthilfe nachhaltig:

1. Bedarfsgerechtigkeit statt Planung für unbekannte NutzerInnen
2. direkte und indirekte Reduzierung von Kosten bzw. Ersatz von Eigenkapital
3. Identität und Stabilität durch gemeinsame Verantwortung

dig zunehmenden Druck in Richtung Individualisierung, Flexibilisierung und Eigenverantwortung entsprechen, indem sie ihre in einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft erworbenen Fähigkeiten bündeln und gemeinsam nutzen. Eigen- und gemeinsamer, vielfach sogar allgemeiner Nutzen sind dabei keine Widersprüche, sondern ergänzen sich zu einem alle überzeugenden Ganzen.

Gemeinsam übernehmen die späteren Nutzer die Rolle und Aufgabe der Bauherrenschaft und machen damit den Bauträger als Unternehmer überflüssig, der bislang – zumal im Geschosswohnungsbau- als unausweichlich galt.

Beteiligungsangeboten der öffentlichen Hand kein Vertrauen entgegengebracht wird.

Das gilt erstrecht für die zu erwartenden Ergebnisse; zu oft klaffen enorme Lücken zwischen ehrgeizigen Zielen (oder schönen Worten) und den gebauten Ergebnissen.

Wir haben in zahlreichen Gesprächen, sowohl mit Fachleuten als auch mit Akteuren im Schillerkiez bis hin zu Aktivisten des Volksbegehrens erfahren, dass die Ablehnung der bisher erkennbaren Pläne gar nicht zuvorderst oder

mehrheitlich auf die Tatsache der Randbebauung zurückzuführen ist, sondern zunächst mal ein Stopp-Signal bedeutet, solange nicht klar ist, wer da was für wen macht.

Deshalb wollen wir auch und gerade das Feld der Partizipation in Form der „organisierten Gruppenselbsthilfe“ beackern. Die Genossenschaft organisiert einen transparenten, demokratischen und ergebnisoffenen Beteiligungsprozess, der die drei oben genannten Wirkungen der Selbsthilfe gewährleistet.

„bezahlbares Wohnen“ / Wohnungsbauförderung

Staatliche Wohnungsbauförderung bietet in der Regel statische und damit grundsätzlich nicht sehr zeitgemäße Instrumentarien. Das in Aussicht gestellte Berliner Förderprogramm soll trotzdem weitgehend Anwendung finden, aber auch entscheidend durch dynamische und phantasievolle sowie länger wirkende Methoden ergänzt werden, um „bezahlbare“ Mieten anbieten zu können.

Was ist bezahlbar? Allein diese Frage kann in der laufenden Diskussion kaum beantwortet

Aktuelle Berliner Projekte belegen, dass neue Wohnformen, z.B. Gemeinschaftswohnungen, oder Flächenökonomie durch geteilte Raumfunktionen, konsequent kostenoptimierte Prozesse, kombinierbar mit 90%-iger kfw-Finanzierung (mit i.M weniger als 2% Zins) auch ohne Berliner Wohn-BauFonds Warm-Mieten möglich sind, die

Bewehrte Methoden für günstiges Wohnen, die flächig angewandt werden sollen:

1. „unternehmerische Selbsthilfe“ für den Wegfall von Wagnis und Gewinn
2. günstige Lösungen durch bedarfsgerechte Planung
3. Flächenökonomie durch geteilte Räume und Funktionen
4. Kostenverteilung mit bis zu $\pm 25\%$ („Quersubventionierung“) innerhalb der Projekte sowie im gesamten Gebiet

Das Ergebnis wird in all seinen Facetten bereichert – und zwar im wahrsten Sinne des Wortes.

Bei aller Beteiligung und Mitbestimmung im Vorfeld und in den Planungsprozessen stehen dabei öffentliche Aufgaben und Funktionen des neuen Stadtquartiers sowie Entscheidungen zu den Planungsinhalten durch das zuständige Parlament, also die Festsetzung von Bebauungsplänen, außer Frage.

werden, schon gar nicht allgemeingültig. Es macht bei der Antwort derjenigen, für die es am Ende drauf ankommt, einen enormen Unterschied, ob ihnen die Miete von einem Dritten angeboten wird oder ob sie bei der Gestaltung der Projekte mitgewirkt haben und z.B. im genossenschaftlichen, also gemeinschaftlichen Eigentum quasi bei sich selbst Mieter sind. Dieser Unterschied entsteht mittelbar und unmittelbar.

für Transfergeldempfänger möglich sind. Auf dem Baufeld Oderstrasse sollen beispielhafte Experimente der vergangenen 20 Jahre als Regel etabliert werden. Ergänzende experimentelle Elemente werden den Handlungsspielraum erweitern und neue, zukünftig und anderswo verwertbare Erkenntnisse generieren.

Bei konsequenter Anwendung dieser Methoden sind ohne Berliner Wohnbauförderung die in diesem Programm vorgesehenen Mieten möglich.

Folgende Methoden sollen (weiter) erforscht und erprobt werden:

1. bauliche Selbsthilfe / Bauhütte / Materialrecycling
2. experimentelles, sukzessives Bauen (Wagenburg, Selbstbau-Haus, saisonales Wohnen), damit einhergehend Experimente abseits bestimmter Regeln und Normen

3. innovative Finanzierungen (z.B. Bürgerbaufonds, siehe auch Koalitionsvertrag)
4. Weiterentwicklung oder Ausnahmen von bestimmten Vorgaben der Sozialgesetzgebung (z.B. hinsichtlich genossenschaftlichen Eigentums)

Vor allem aber gilt es, in nennenswerter Größenordnung (Zielgröße: 30%) solche Bevölkerungskreise in selbst oder mitentwickelte bzw. -verantwortete Projekte zu integrieren, die

bislang gar nicht in erster Linie oder ausschließlich aus finanziellen, sondern vielmehr aus kulturellen oder sozialen Gründen (vermeintliche Inkompatibilität) nicht da hinein finden.

Für diese Aufgabe sehen wir neben anderen etablierte Genossenschaften oder auch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften als Projektträger, die bereit sind, in einen offenen Erfahrungsaustausch zu treten und Modellvorhaben für ihre gemischte Klientel zu wagen.

4.3. Revolvierender Fonds / Stadtteiffonds

Bodeneigentum – Erbbaurecht – Wirtschaften statt appellieren

Vereinfacht und wertfrei könnte man sagen: "Wirtschaften heißt investieren, um daraus Gewinn zu ziehen." Öffentliche Mittel für Quartiersentwicklungen diverser Programme werden investiert. Der Gewinn liegt in der Aufwertung des Quartiers. Private Wertsteige-

rungen werden über diverse Abgaberegulungen abgeschöpft. Damit ist der Prozess in der klassischen Form abgeschlossen.

Wie kann man ihn so gestalten, dass zusätzlich ein „anderer Gewinn“ entsteht?

Stadtteiffonds – Finanzgrundlage – Bürgerschaftliches Engagement

Der Erbbauzins aus den städtischen Grundstücken sollte ganz oder zumindest überwiegend in einen Stadtteiffonds fließen. Die Verfügung darüber sollte aber nicht allein der Kommune obliegen. Vielmehr können durch die Beteiligung der Bürgerschaft im Quartier Synergien entstehen (siehe Phase III: Selbstverwaltung im Quartier).

Geld motiviert, sich in dessen Verteilung einzumischen. Ob es für Grünanlagen, Jugend-

oder Altenarbeit, die Beseitigung eines Missstandes ausgegeben wird – all das geht die Bürger an. Im besten Fall sind dadurch zusätzliche Mittel: Geld, Material und Zeit zu generieren. Das Engagement bürgerschaftlicher Gruppen bleibt aktiv und lebendig und wird zusätzliche Aktivitäten auslösen, die aus eigener Kraft entstehen und durchgeführt werden.

Der Stadtteiffonds Oderstrasse hat zwei wesentliche Finanzierungsquellen.

Es wird bei der Vergabe von Erbbaurechten eine „Sonderabgabe“ in der Größenordnung von 50,-€/qm geplanter BGF erhoben. Dieses Vermögen wird so verwaltet, dass es für die Aktivitäten des Stadtteiffonds ausreicht, bis ab dem 31. Jahr nach Vergabe des Erbbaurechtes der Erbbaurechtszins fällig ist. Dieser Zins wird zu einem noch festzulegenden Schlüssel zwischen dem Land Berlin und dem Stadtteiffonds aufgeteilt.

Das Land Berlin erhält so nicht nur ab dem Jahr 31 nach Vergabe der Erbbaurechte eine „geschenkte“ Verzinsung des durch die Erbbaurechtnnehmer erheblich gesteigerten Bodenwertes, sondern realisiert mit hoher Wahrscheinlichkeit darüberhinaus Etateinsparungen an anderer Stelle: bei Jugend- und Altenhilfe, Integration von Migranten, Pflege von Grünanlagen und vieles mehr. Zu den Einsparungen gehören auch die Mittel, die nach 30 Jahren ggf. neu notwendig werden, weil die Qualität des Quartiers nicht dauerhaft erhalten werden konnte.

4.4 Kosten und Finanzierungsübersicht der Entwicklung

	Budget	Abschluss bis
Phase 0 Machbarkeitsbehauptung der Initiative der EGTeG	20.000,- €	02-2014
Phase I Erarbeitung der Zielvereinbarung zwischen dem Land Berlin und der EGT, sowie Erarbeitung gemeinsame Vereinbarung verbindlicher Entwicklungsziele im Beteiligungsprozess	180.000,- €	06-2015
Phase II Beteiligungsprozess, Wettbewerbe Neuer Rahmenplan / Bebauungsplan	1.800.000,- €	06-2017
Phase III Herstellung Technische Infrastruktur	28.000.000,- €	2017 - 2018
Phase IV Baubeginn Projekte		2017
Phase V revolvierender Stadtteiffonds		(laufend mitfinanziert)

5. Innovationen

Bewährte und neue Wohnformen, Arbeit und Kultur in der Stadt, die Berücksichtigung sozialer und ökonomischer Differenz sowie grundlegende Innovationen in Bau- und Umwelttechnik sollen beispielhafte Ergebnisse für die Bewohner zeitigen. Gerade die städtebauliche

Entwicklung eines größeren zusammenhängenden Quartiers ermöglicht es, innovative Ansätze z.B. in Bezug auf dezentrale Ver- und Entsorgungssysteme, Subsistenzwirtschaft und den Stadtklimawandel in einem offenen partizipativen Prozess zur Diskussion zu stellen.

5.1 Soziale Innovation

Der Prozess der Entwicklung der Baufelder durch die EGT eG unterscheidet sich grundlegend von denen traditioneller Entwicklungsvorhaben. Es sollen neue Modelle der Koproduktion von Raum und Quartier (Infrastruktur, Gebäude und Freiflächen) entwickelt und ausgewertet werden. Die Erfahrungen aus der so-

zialen Produktion von gemeinschaftlichem Wohnen und kooperativer Quartiersentwicklung der Mitglieder der Genossenschaft und einer Vielfalt anderer Akteure (im Bereich Bauen, sozialer und kultureller Projekte) werden genutzt und weiter entwickelt.

Ziele sozialer Innovation sind:

- Keine Verdrängung im Schillerkiez durch die Entwicklung. Das Entwicklungsgebiet beschränkt sich nicht nur auf die Baufelder selber, sondern umfasst den angrenzenden Schillerkiez.
- Mindestens 30% der Neubauwohnungen sollen den von Verdrängung durch Mieterhöhungen/Modernisierungen bedrohten Schillerkiezbewohnern zu DAUERHAFT preiswerten Mieten angeboten werden.
- Integration / Inklusion von Bevölkerungsgruppen, die gemeinhin als nicht anschlussfähig gelten (und sich halten?), um in selbstorganisierte Projekte zu finden. Der angestrebte Entwicklungsprozeß bietet allen Mitwirkungswilligen eine Plattform ohne zu hohe formale Hürden.

5.2 Technische und ökologische Innovation

Der Anspruch an Innovation impliziert, dass sie noch nicht etabliert ist und experimentell und zukunftsweisend über die eingeführten Standards hinausreichen soll. Während einerseits auf dem Feld der Bautechnik und Bauökologie heute vieles Standard ist, was noch vor wenigen Jahren als experimentell gelten konnte, bietet besonders der Maßstab der Quartiersentwicklung und der städtebaulichen Planung ein großes zukunftsweisendes Potential lebenswertere, gesündere, nachhaltigere und besonders ressourcenschonende städtische Lebensräume zu errichten.

Dies betrifft unter anderem die Optimierung geschlossener Kreisläufe zur Ver- und Entsorgung des Quartiers, vom Energieplushaus bis zur Nullmüllstadt und von der nutzerbestimmten variablen Gestaltung des Wohn(um)feldes bis zu Angeboten der Selbstversorgung.

Auf der Maßstabsebene der Erschließungsplanung wird ein Prozess organisiert, der parallel zu der Frage des Bebauungsmaßstabs entwickelt wird und nicht vorher. So wird nutzungsorientiert erschlossen sowie ver- und entsorgt. Unnützes oder falsche Maßstäbe und Fehlplanungen und damit Mehrkosten werden so vermieden.

Auch auf der Maßstabsebene der Gebäudeplanung sind die zu wählenden Baumaterialien, Baukonstruktionen und die Gebäudetechnik jeweils auf Ihre nachhaltige ökonomische und ökologische Wirtschaftlichkeit kritisch zu überprüfen und zu optimieren, um folgende Ziele zu erreichen:

- eine besonders kostengünstige Bauweise
- die Ermöglichung baulicher Selbsthilfe der zukünftigen NutzerInnen (mit dem Ziel weiterer Baukosteneinsparungen)
- Senkung der ökonomischen und ökologischen Betriebskosten
- Minimierung von grauer Energie in den Gebäuden
- Wiederverwendbarkeit von Bauteilen bei Rück- und Umbau
- Optimierung des Bauablaufs zur Senkung der Bauzeit und -kosten
- neutrale Raumstrukturen, die variierende Nutzungen erlauben

Die Flexibilisierung, d.h. eine offene Nutzbarkeit von Raum- und Gebäudestrukturen, dient sowohl der sozialen und ökologischen als auch der ökonomischen Nachhaltigkeit. Eine Entwicklung, die sich an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der unterschiedlichen Nutzenden orientiert und auf die Dynamik technischer Entwicklungen und Lebensstilveränderungen eingeht, ist das Ziel.

Ziel: Aufbereitung technischer und ökologischer Innovationen für den Prozess unter Berücksichtigung sowohl von Nachhaltigkeit und Kosten, als auch der sozialen Anforderungen (Demographie, Diversität, Inklusion) und des Elements von Zeit (Nicht immer alles sofort).

6 Resumé

ein Gastbeitrag von Torsten Schilling,
Chefredakteur Der Fluter (Bundeszentrale für politische Bildung)

- mit dem modell der entwicklungsgenossenschaft (eg) wird die soziale inklusion und beteiligung nachhaltig (auf jahre/jahrzehnte hin angelegt) machbar und verbindlich von beginn an, dh schon bei der zielsetzung über die entwürfe und deren realisierung bis hin zur bestandspflege des quartiers.

- die eg ist quartiersdemokratisch, aber repräsentativ und institutionell eingebunden - sie ist dem senat und wenn es will auch dem parlament rechenschaftspflichtig, dh verantwortlich. das ist kein basisdemokratisches, damit potentiell chaotisches experiment, sondern die arbeit am sozialen bauen und stadtteil entwickeln für qualitative und quantitative ziele mit allen beteiligten akteuren vor ort.

- qualitative ziele - soziale mischung durch gemeinsame arbeit und geteilte verantwortung - durch die praktische einbindung von anwohnern aus sozial eher schwachen schichten mit mittelständischen gemeinnützigen, aktivistischen gruppen aber auch mit unternehmern (bauherren, gewerbetreibende) wird aus einem nebeneinander ein alltägliches miteinander.

- es entstehen soziale netzwerkeffekte - für die aufstiegswilligen unter den "einfachen" leuten, zb migranten und ihre kinder werden praktische erfahrungen der selbstermächtigung (empowerment), verantwortung, mitentscheidung machbar und erfahrbar, werden aber auch vernetzungen mit gehobeneren schichten ganz praktisch möglich. und durch die praktischen lösungen wird soziale mischung auf dauer möglich, nicht nur am anfang behauptet und dann durch sachzwänge aufgegeben, wie es jetzt oft genug der fall ist.

- qualitatives ziel- öffentliches gut (grund und boden) bleibt öffentlich - es wird dem land nichts entzogen, die wertsteigerung kommt allen zugute. kein ausverkauf sondern soziale, dh gemeinschaftliche entwicklung und wertsteigerung

- quantitatives ziel - eg lässt sich auf zielgroessen vertraglich verbindlich ein (wohnungszahlen etc.) und traegt diese in die diskussionen mit den akteuren (bewohnern, gruppen, bauherren, unternehmen)

- quantitative ziel - die eg startet auf dem baufeld den praktischen versuch, nachzuweisen, dass mit beteiligung bau- und entwicklungskosten gesenkt werden können. dh ein wettbewerb der ideen und praktiken sowie die effizienz des öffentlichen bauens werden dadurch stimuliert.

in summa - die ziele einer zeitgemässen baupolitik (bezahlbare wohnungen, soziale aufstiegschancen durch attraktive infrastruktur, empowerment und beteiligung) werden hier neu erpobt und umgesetzt.

die politische diskussion um tempelhof bekommt dadurch einen entscheidenden neuen akzent und ihre öffentliche akzeptanz wird machbar.

das land berlin sollte der eg mindestens für die erste phase bis zur definition einer verbindlichen zielvereinbarung zuständigkeit und verantwortung für die entwicklung des baufeldes oderstrasse übertragen.

gewinnen kann berlin dabei in noch unabsehbarem ausmass – verlieren dagegen im schlimmsten falle zeit.

7 Gründung der EGT eG

7.1 Anlass

Im Frühjahr 2013 fragte die Tempelhof Projekt GmbH bei drei verschiedenen Akteursgruppen der Berliner Wohnungsbauwirtschaft nach deren jeweiligen Vorstellungen für ein wohnungswirtschaftlich / stadtentwicklungspolitischen Konzept für die Bebauung der Ränder auf dem Tempelhofer Feld.

Die Adressaten dieser Frage waren zum einen die im BBU organisierten landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und grossen, arrivierten Genossenschaften, zum zweiten die privaten Bauträger und Investoren und schliesslich adressiert über die Netzwerkagentur Generationenwohnen die umtriebige Szene von selbstorganisierten Wohnprojekten.

In dem Workshop am 8.5.2013 wurden mehrere mögliche Antworten an die Tempelhof Projekt GmbH diskutiert.

Zum einen sollte gefordert werden, dass bei der Aufteilung der vorgesehenen Baufelder möglichst viel Bauland an Baugruppen und kleine Genossenschaften, mithin selbstorganisierte Projekte, vergeben wird; dann gab es den inhaltlich orientierten Ansatz, wonach an die zukünftigen Bauherren, egal welcher der drei genannten Gruppen sie angehören, ausnehmend hohe Anforderungen gestellt werden sollten hinsichtlich der sozialen und ökologischen und anderer Qualitäten.

Schliesslich führte die Überzeugung, dass es bei einem aus „unserer Szene“ kommenden Vorschlag nicht in erster Linie um Quantitäten und Qualitäten gehen sollte, zur Gründung der

Auf Einladung der Netzwerkagentur versammelten sich rund 30 Architekten, Stadtplaner und Vorstände, die jeweils ihre vielfältigen Erfahrungen als Projektentwickler, Planer und Bauherren mitbrachten, die sie in den vergangenen 10 bis 15 Jahren gesammelt haben; mithin in einem Zeitraum, in dem in Berlin insgesamt viel zu wenig Wohnungsbau betrieben wurde und sowohl die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch die arrivierten Genossenschaften diesen Auftrag, nämlich neuen Wohnungsbau für die BerlinerInnen zu produzieren, sei es auch nur als Bestandspflege, so gut wie ganz ignoriert hatten.

Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG.

Die erstgenannte Position wäre die einer reinen Lobby gewesen und die andere hätte niemanden überrascht oder überzeugt, weil zumindest in ersten Verlautbarungen die Qualitäts-Latte von einem jeden hoch gehängt wird; schliesslich wird das für diesen Standort erwartet und man kann sich mit nicht zu beweisenden Versprechungen immer am billigsten schmücken.

Wir fordern also weder, dass unser Stück vom Kuchen besonders gross sein soll, noch sagen oder versprechen wir detailliert, wie er wem hinterher schmecken soll; wir wollen stattdessen ein neues Rezept für den ganzen Kuchen schreiben!

7.2 Gründungsmitglieder der EGT eG

Thomas Bestgen (Vorstand)

Bankkaufmann, Diplom-Kaufmann, Geschäftsführender Gesellschafter u.a. der UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH.

Die Kernkompetenzen liegen in den Bereichen Projektentwicklung, Projektsteuerung sowie Gründung und Beratung von Wohnungsbaugenossenschaften. War 10 Jahre lang ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Fidicinstrasse 18 eG (2002-2012) und ist seit 15 Jahren ehrenamtliches Aufsichtsratsmitglied der Bewohnergenossenschaft Friedrichsheim eG.

Thomas Knorr-Siedow (Aufsichtsrat – Vorsitz)

Seniorpartner bei UrbanPlus Droste&Partner, Lehrbeauftragter an der BTU Cottbus, Lehrstuhl Landschaftsplanung und Freiraumgestaltung

Praxisorientierte Forschung zur sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung, zu Governance, zu Strategien für soziale Wohnraumversorgung und innovativen Wohnkonzepten in Deutschland und Europa. Nutzung von Forschungs- und Erfahrungswissen in der Gestaltung, Moderation und Mediation von Planungs- und Entwicklungsprozessen, im Auftrag von Politik, Verwaltung oder zivilgesellschaftlichen Akteuren unter Einbeziehung von Gender Diversity-Aspekten.

Dr. Michael LaFond (Aufsichtsrat)

Architekt und Stadtplaner, Gründer und Leiter des id22 e.V. Institut für kreative Nachhaltigkeit, Lehrbeauftragter an verschiedenen Hochschulen und Universitäten (u.a. FU Berlin, TU Berlin)

Untersuchungen und Veröffentlichungen zu den Zusammenhängen zwischen gemeinschaftlichen Wohnformen, Selbstorganisation, Stadtentwicklungsprozesse und Zukunftsfähigkeit (z.B. CoHousing Cultures). Koordination von Projekten wie: die Netzwerke experimentcity und experimentcity europe, die jährliche Wohnprojekttag EXPERIMENTDAYS, Online Plattform für Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte WOHNPORTAL Berlin.

Christian Schöningh (Vorstand)

Diplom-Architektur, Gründer und geschäftsführender Partner bei die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH
programm prozess projekt -.

Seit 1987 freischaffender Architekt in Berlin, auch abseits der klassischen Leistungsbilder. Engagiert als Ideengenerator und Umsetzer in Mieter-initiierten Projekten, u.a. ExRotaprint und Studentendorf Schlachtensee. Initiator und Architekt der ersten Baugruppe Berlins.
Kernkompetenz: „Anders“ machen, Spielräume nutzen, Ideen + Umsetzungschancen simultan denken. Diverse ehrenamtliche Tätigkeiten und Mitgliedschaften im Bereich nachhaltige Stadtentwicklung.

Angelika Drescher (Aufsichtsrat - stv. Vorsitz)

Diplom-Architektur (GhKassel) und Dipl. Electronic Business (UdK Berlin), Gründerin und geschäftsführende Partnerin bei die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH programm projekt prozess -

Initiierung, Koordinierung und Begleitung gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte mit stark partizipativem Anspruch für den gesamten Prozess. Schaffung von selbstbestimmten Lebensräumen in der Stadt, Verantwortungsübernahme der Bewohner auch für öffentlichen Freiraum und aktive Nachbarschaften. Konzeption und Entwicklung der Internetplattformen: „Coplaner“ und „WOHNPORTALBerlin“

Inka Drohn (Aufsichtsrat)

Architektin und Bauassessorin, führt das Büro archid für Architektur, Projektentwicklung und Baumanagement seit 2004

Initiierung und Realisierung gemeinschaftlicher, kostengünstiger und bedarfsorientierter Bauprojekte für soziale Träger, interkulturelle Begegnungsorte sowie Baugruppen in Neubau und Bestandsanierung. Die Steuerung und Integration partizipativer Prozesse, der Eigenleistungen der Nutzer, sozialer Inklusion, sowie die nachhaltige, ressourcenschonende und kostengünstige Bauweise und die achtsame Einfügung in die Umgebung prägen die Arbeitsweise.

Susanne Walz (Vorstand)

Diplom-Landschaftsplanung. Geschäftsführerin der L.I.S.T. Lösungen im Stadtteil Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Entwicklung kreativer und passgenauer Konzepte für die Stadt- und Quartiersentwicklung in den Schwerpunkten: Stadtteilentwicklung – Quartiersmanagement, Partizipation und Kommunikation (Handbuch zur Partizipation), Bauen und Wohnen (Treuhand des Landes Berlin für Wohnungspolitikische Selbsthilfe) sowie Bildung und Lernen (Spin.Pro – Grundbildung und Beruf). Erarbeitung zukunftsfähiger Lösungen mit allen relevanten Akteuren im offenen Dialog. Förderung von Verantwortungsübernahme. Moderation, Mediation, Leitung Runder Tische

Constance Cremer (Aufsichtsrat - Schriftführung)

Dipl. Ing. Architektur, Multimediales Designerin, zert. Sachverständige für Grundstückswertermittlung, Prokuristin der STATTBAU GmbH

Entwicklung baulicher Konzepte mit ökologischem und sozialem Anspruch. Impulse zur baulichen, sozialen und kulturellen Erneuerung als Beitrag zur Stadtentwicklung, Netzwerkagentur Generationen-Wohnen, Immobilienwirtschaftliche Beratung, Erarbeitung von städtebaulichen Gutachten und Nutzungskonzepten, Moderation, Mediation,

Rolf Novy-Huy (Mitglied)

Bankkaufmann, Geschäftsführer der Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen in Hattingen.

Erfahrungen in verschiedenen Bereichen deutscher Großbanken sowie der GLS Gemeinschaftsbank eG mit der Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, und unterschiedlichen alternativen Projekten. Die Stiftung trias fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischen Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen. Die Stiftungsziele werden gemeinsam mit Kooperationspartnern im Rahmen gemeinnütziger Zielsetzungen verwirklicht.

Verfasserin:

Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG

Columbiadamm 27 - 10965 Berlin

vorstand@entwicklungsgenossenschaft-thf.de

Berlin, den 07.04.2104



**Das ist
machbar.**