

Leistungsbeschreibung

Projekt:	Baugemeinschaften als Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung
vhw-Forschungsfelder:	Intermediäre, Wohnen, Urban Governance, Quartiersforschung, Lokale Demokratie, Soziale Kohäsion
vhw-Projektleitung:	Sebastian Beck
Ausschreibungsdatum:	17. August 2017
Einreichungsfrist:	2. Oktober 2017

1. Kontext

1.1 Hintergrund: Baugemeinschaften als zunehmend relevanter Akteur der Stadtentwicklung

Im Marktsegment des Wohnungsneubaus stellen Baugemeinschaften¹ eine quantitativ kleine Akteursgruppe dar. Private Investoren, die freien Wohnungsunternehmen, die kommunalen Wohnunternehmen und die Genossenschaften werden auch weiterhin die entscheidenden Marktakteure bleiben. Dennoch haben sich Baugemeinschaften vor allem auf innerstädtischen Wohnungsmärkten mittlerweile zu einem etablierten städtebaulichen Akteur entwickelt. Seit Mitte der 90er Jahre haben sie einen steten Boom erfahren, insbesondere nachdem die Stadt Tübingen eine Stabsstelle für deren Koordination eingerichtet hatte – und in der Folge städtebauliche Entwicklungen maßgeblich und erfolgreich gemeinsam mit diesen „neuen“ Akteuren entwickeln und umsetzen konnte. Über Stuttgart, München, Hamburg, Leipzig und Berlin breitete sich das Modell über ganz Deutschland aus – auf Seiten der Baugemeinschaften selbst, wie auch entlang unterstützender Strukturen auf Seiten der Kommunen: „Mittlerweile sind in mehreren Städten und Gemeinden bundesweit tausende von Wohneinheiten auf diesem Weg realisiert worden“ (BMVBS/BBSR 2009). Mit Blick auf die deutschen Großstädte über 100.000 Einwohner sowie die Universitätsstädte ließ sich in einer Umfrage des Bundesverband Baugemeinschaften e.V. von 2011 festhalten, dass es in mindestens 33 dieser 85 befragten Kommunen Baugemeinschaften gibt, und dass die Baugemeinschaften in der überwiegenden Zahl der Fälle auch aktiv von den Kommunen unterstützt werden. Die meisten Wohneinheiten in Baugemeinschaften fanden sich dabei 2011 in Berlin, Hamburg, Freiburg und Tübingen (Bundesverband Baugemeinschaften e.V. 2011).

¹ Mit diesem Begriff sind hier im weiteren Sinne städtische Projekte des Wohnungsbaus gemeint, bei denen sich Einzelpersonen zu einer Gruppe zusammenschließen, um ein Bauprojekt gemeinschaftlich zu realisieren. Definition des Begriffs im Rahmen dieses Projekts unter: 1.5 Definition des Begriffs Baugemeinschaften.

Der Forschungsstand zu Baugemeinschaften konzentriert sich neben derartigen Quantifizierungsversuchen im Wesentlichen auf die Frage, welche Formen gemeinschaftlichen Wohnens über Baugemeinschaften realisiert werden können, wie Baugemeinschaften Bauprojekte erfolgreich umsetzen können bzw. wie Kommunen Baugemeinschaften institutionell und rechtlich fördern können. Inwieweit aber können Baugemeinschaften tatsächlich und erfolgreich und längerfristig entlang ökonomischer, sozialer, ökologischer und partizipationsorientierter Dimensionen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen, und wie lässt sich dies befördern, insbesondere von kommunaler Seite?

1.2 Rahmenbedingungen: Die steigende Relevanz nachhaltiger Kriterien in der Stadtentwicklung

Immer mehr Menschen wollen in den prosperierenden Städten und in deren zentralen Lagen wohnen. In den urbanen Wachstumsregionen Deutschlands übersteigt die Nachfrage schon seit längerem das Angebot und die Herausforderung des Neubaus von Wohnraum ist mittlerweile auf die obersten Plätze der politischen Tagesordnung gerückt. Der vhw hat sich diesbezüglich positioniert (Aring, J. u.a. 2016) und konstatiert dabei ebenfalls die Notwendigkeit „in prosperierenden Großstadtreionen [...] eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots durch Neubau“ in Angriff zu nehmen – und in diesem Zuge eine soziale und resiliente Neupositionierung der Wohnungspolitik voranzutreiben, die „sowohl nachhaltige [...] Prinzipien als auch flexible Haltungen, entsprechend der jeweiligen Marktsituation, miteinander verbindet“ (ebd.).

In welche Richtung aber können sich Städte unter einem quantitativen Wachstumsdruck auf dem Wohnungsmarkt entwickeln? Die Bundesregierung hat in ihrer 2016 neu aufgelegten „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ (Die Bundesregierung, 2016) festgeschrieben, in der Stadtentwicklungspolitik soziale, ökonomische und ökologische Ziele zu verbinden. Besondere Relevanz wird dabei neben ökologischen Zielen (Verringerung der Umweltbelastung) gerade auch der sozialen Dimension beigemessen, wie etwa dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum, zu öffentlichen Räumen und Grünflächen und dem Erhalt und der Wiederherstellung einer sozialen Durchmischung der Quartiere einschließlich der Vermeidung von Ausschluss und Ghettoisierung sowie der Sicherheit der Bewohner (ebd.). Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat 2014 in seinem „Weißbuch Innenstadt“ (BMUB 2014) ebenfalls betont, die Entwicklung der Städte nicht nur dem freien Markt zu überlassen und aktiv zu begleiten, um deren Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität nachhaltig zu sichern. Dabei wird nicht zuletzt auch der partizipativen Dimension eine zentrale Rolle zugewiesen und das Ziel formuliert die Stadtentwicklung vor Ort im Zusammenspiel von Kommunalpolitik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft zu gestalten. Dabei wird auch darauf verwiesen, dass sich die Funktionen von Städten – insbesondere von Innenstädten – differenzieren und wandeln und zunehmend in neuen Kontexten stehen, jenseits einer Trennung von Wohnen und Arbeiten, mit Blick auf das Wohnen auch im Sinne einer „Rückkehr in die Innenstadt“. Das bedeutet letztlich, dass städtische bzw. innerstädtische Flächen durch den Rückgang von produzierendem Gewerbe und Einzelhandel wieder neue Funktionen erhalten können, insbesondere mit Blick auf das Wohnen (vgl. ebd.). Die im März 2017 verabschiedete Baurechtsnovelle des BMUB (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) zur Einführung „Urbaner Gebiete“ ermöglicht hier ebenfalls neue Spielräume.

1.3 Förderungschancen: Baugemeinschaften als potenzielle Treiber nachhaltiger Stadtentwicklung

Das Wohnen in der Stadt erfährt im Kontext der Nachhaltigkeitsdebatte eine Art Renaissance, die von neuen städtischen bzw. innerstädtischen Funktionsvielfalten und damit einhergehenden Chancen für neue städtische bzw. innerstädtische Wohnkontexte genauso begleitet wird, wie von dem Ruf nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung, bei der ökologische, soziale und auch partizipative Kriterien zunehmend an Relevanz gewinnen. Diese Entwicklung kann Baugemeinschaften neue Chancen bieten, um sich mit ihren Bauvorhaben im Wettbewerb um die Zuteilung von Baugrundstücken erfolgreich durchzusetzen, auch wenn es zunächst so scheint, dass der momentan zu be-

obachtende zunehmende Baudruck auf die urbanen Zentren und die damit einhergehenden steigenden Grundstückspreise den rein ökonomischen Spielraum für Baugemeinschaften in den letzten Jahren wieder verkleinert haben (Kunsmann 2013).

Jenseits der Kräfte eines freien Marktes stehen Kommunen bei der Vergabe städtischer bzw. innerstädtischer Baugrundstücke im Sinne der Förderung nachhaltiger Stadtentwicklungen (s.o.) allerdings – im Rahmen einer aktiven kommunalen Bodenpolitik – auch konkrete konzeptorientierte wohnungsmarktpolitische Instrumente zur Verfügung, die entsprechend auch zunehmend genutzt werden. Diese reichen von einer langfristigen strategischen Bodenvorratspolitik oder dem Zwischenerwerb von Grundstücken mit anschließender Konzeptvergabe über Modelle einer kooperativen Baulandentwicklung auf Basis städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB bis hin zur Vergabe von Erbbaurechten auf kommunalen Grundstücken (vgl. Aring u.a. 2016, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. 2016). Diese Instrumente finden gerade auch in Hinblick auf Baugemeinschaftsprojekte Anwendung (vgl. v.a. BMUB/BBSR 2015 und Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2016). Teils werden Baugemeinschaften im Rahmen von städtebaulichen Projektentwicklungsvorhaben seitens der Kommunen auch gezielt angesprochen bzw. unterstützt. Dabei geht es vor allem um Beratungsangebote, die Vergabe von Grundstücksoptionen oder die gezielte Bereitstellung von Informationen über Veranstaltungen oder Broschüren. Motive im Zusammenhang mit nachhaltiger Stadtentwicklung spielen dabei eine dominierende Rolle (vgl. Bundesverband Baugemeinschaften 2011). Hamburg hat etwa eine kommunal betriebene Agentur für Baugemeinschaften initiiert und vergibt qua Festpreis und Konzeptvergabe bis zu 20 Prozent der städtischen Grundstücke an diese Akteursgruppe, weil angenommen wird, dass diese zu einer gewissen Stabilität im Quartier beitragen, innovativ sind oder z.B. über die Aufnahme von Menschen mit Behinderung in ihre Projekte der Herausforderung der Inklusion begegnen (Christophersen/Zeeb 2015).

1.4 Urban Governance: Baugemeinschaften als stadtpolitische Akteure und Koproduzenten von Stadt?

Was macht Baugemeinschaften für potenzielle private Wohnungseigentümer so attraktiv? Allem voran steht dabei sicherlich der finanzielle Aspekt. Der Verzicht auf einen Bauträger und die selbstorganisierte Durchführung von Planungs- und Umsetzungsschritten lassen Kostenersparnisse von 20 bis 30 Prozent zu (Kunsmann 2013, Christophersen/Zeeb 2015). Die Einsparung von Kosten und die Möglichkeit zur aktiven Mitgestaltung des Bauprojekts sind die zentralen Motive von Baugemeinschafts-Mitgliedern (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 1999). Neben diesen finanziellen und gestalterischen Aspekten spielen aber oft auch andere – nachhaltigkeits- und resilienzorientierte – Motive eine zentrale Rolle. Baugemeinschaften stellen damit in den multilateralen Aushandlungsprozessen über den Wohnungsneubau in städtischen bzw. innerstädtischen Lagen potenziell eine Akteursgruppe dar, die über ihre Funktion als reine „Flächennutzer“ und „Wohnraumproduzenten“ hinauszugehen scheint und sie zu potenziellen Koproduzenten nachhaltiger Stadtentwicklungen macht.

Die Kooperationslandschaft, in der sich Baugemeinschaften im Kontext der Beförderung nachhaltiger Stadtentwicklungen mit unterschiedlichen staatlichen, wirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren voran bewegen müssen, weist Ähnlichkeiten zu jenem Transformationsprozess von klassischem Urban Government zu einer Urban Governance auf, der sich auch in anderen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung durch eine ebensolche – und tendenziell zunehmende – Interaktionsdichte von staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren auszeichnet (vgl. Beck/Schnur 2016). Neben den klassischen drei Sektoren kommunaler (staatlicher) Institutionen, wirtschaftlicher Akteure und der Zivilgesellschaft gerät dabei zunehmend auch eine Gruppe von Akteuren in den Fokus, die sich genau „zwischen“ diesen Sektoren befindet. Diese „intermediären“ Akteure definieren wir wie folgt: „Intermediäre Akteure – oder auch kurz „Intermediäre“ – stehen gleichzeitig für Vermittlungen zwischen Politik/Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerinnen und Bürgern, für zivilgesellschaftliche Netzwerke sowie für die Mitwirkung bei der Koproduktion von Stadt“ (ebd.). Inwieweit lassen sich entlang dieser Perspektive auf zivilgesellschaftliche Stadtentwicklungsinitiativen auch Baugemeinschaften als „intermediäre Akteure“ charakterisieren? Es wäre wichtig, die Konturen und Entwicklungspfade der Governance-Arena des städtischen bzw. innerstädtischen Neubaus mit

Blick auf die derzeitige Rolle von Baugemeinschaften zu explorieren. Dabei ist ebenfalls von Interesse, wie Baugemeinschaften in übergreifenden Netzwerken auf regionaler, landesweiter und bundesweiter Ebene miteinander kooperieren, um Erfahrungen und Kontakte auszutauschen und eventuell als politischer Akteur wirksam zu werden.

1.5 Definition des Begriffs der Baugemeinschaften

Wir orientieren uns hier mit dem Begriff der Baugemeinschaften an den Definitionen von Riez u.a. (2009) und dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (1999), nach denen sich festhalten lässt:

- Bei Baugemeinschaften handelt es sich um eine Gruppe von Bauherren, die zur Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum in Eigenregie bzw. mit professioneller Unterstützung ein in der Regel mehrgeschossiges Gebäude baulich umsetzt. Es kann sich demnach um eine rein private Baugemeinschaft wie auch um eine gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaft handeln.
- Dies ist abzugrenzen von Baugruppen, bei denen sich einzelne Bauherren lediglich zum Zweck der Grundstücksaufteilung oder der gemeinsamen Auftragsvergabe von z.B. Hausanschlüssen zusammenschließen und ansonsten unabhängig voneinander planen und mit eigenen Architekten oder Bauträgern bauen.
- Ebenfalls abzugrenzen sind dabei Bauprojekte, die starke Ähnlichkeiten zu herkömmlichen Bauträgerprojekten aufweisen, indem sie von Bauträgern initiiert bzw. fertig gestellt werden.

Bei der Debatte um Baugemeinschaften stehen zumeist Projekte im Vordergrund, die auf private Nutzungen von Einzelobjekten wie Mehrfamilienhäusern oder Townhouses zielen. Im Rahmen dieses Projekts können allerdings auch größere Bauprojekte berücksichtigt werden bzw. solche, die auch Mischnutzungen (mit Gewerbe, Kinderbetreuung, gesundheitlichen Einrichtungen etc.) oder öffentlich nutzbare Räume (Innenhöfe, Parks, Gemeinschaftsräume etc.) vorsehen.

Die rechtlichen Formen, entlang derer sich Baugemeinschaften organisieren, lassen sich vor allem entlang ihrer Realisationsphase unterscheiden (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 1999, BMVBS/BBSR 2009). So lässt sich zwischen Interessengemeinschaft, Planungsgemeinschaft (als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nach §§ 705 ff. BGB), Bauherrngemeinschaft (ebenfalls als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nach §§ 705 ff. BGB) und Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz unterscheiden. Die Initiativen selbst lassen sich noch nach Bauherren-Initiativen, Architekten-Initiativen bzw. kommunalen Initiativen unterscheiden (vgl. Riez u.a. 2009). In Ergänzung dazu sind einige Baugemeinschaften auch als Genossenschaften organisiert, um gemeinschaftliche Ziele voranzutreiben oder etwa die Vermietung von Sozialwohnungen zu betreiben (BMVBS/BBSR 2009).

Als Sonderform von Baugemeinschaften können im Rahmen dieses Forschungsprojekts noch Bauprojekte behandelt werden, die in Kooperation mit dem Miethäusersyndikat betrieben werden und in diesem Zusammenhang als GmbH organisiert sind (s.a. www.syndikat.org). Die Einbeziehung weiterer alternativer Formen von Baugemeinschaften, die über die hier getroffene Definition hinausgeht, ist gegenüber dem Auftraggeber entsprechend zu begründen.

2. Aufgabendarstellung

Die Studie soll in einem Methodenmix von Desktoprecherche, Experteninterviews, qualitativen Fallstudien, Ergebnisworkshops und ggf. weiteren Instrumenten angelegt werden und Baugemeinschaftsprojekte in unterschiedlichen städtischen Kontexten miteinander vergleichen. Der Fokus ist dabei insbesondere auf solche Projekte zu legen, die im Kontext konzeptorientierter wohnungsmarktpolitischer Instrumente (s.a. 1.3) angesiedelt sind. Die ausgewählten Baugemeinschaftsprojekte sollten bereits abgeschlossen sein bzw. sich in einer finalen Realisierungsphase befinden und sollen im Querschnitt miteinander verglichen werden. Parallel gilt es, den Governance-Kontext abzubilden, in dem sich die ausgewählten Baugemeinschaftsprojekte bewegen. Das gilt hinsichtlich einer Analyse der

rechtlichen und verfahrensspezifischen Rahmenbedingungen wie auch mit Blick auf eine Exploration der Standpunkte und Interessen anderer zentraler Governance-Akteure bzw. -Netzwerke, insbesondere mit Blick auf kommunale Akteure. Die Auseinandersetzung mit den zu untersuchenden Baugruppenprojekten ist zunächst auf die Forschungsfragen und die Laufzeit des Projekts begrenzt.

2.1 Fragestellungen

Dies folgenden Fragestellungen sind vielfältig und umfangreich und werden im Rahmen dieser Studie nicht alle in gleichem Maße beantwortet werden können; in vielen Punkten wird es aller Voraussicht nach auch nicht möglich sein, über erste Beobachtungen oder Hypothesen hinaus zu gelangen. Und sicherlich sind und wären auch weitere Fragestellungen denkbar. Ziel dieser Studie bleibt es allerdings, einen verdichteten empirischen Beitrag dazu zu leisten, die Perspektiven von Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung (vgl. 2.1.3 bzw. 2.1.4) besser verstehen zu lernen, Orientierungswissen zu generieren und erste Handlungsempfehlungen für Kommunen und Baugemeinschaften abzuleiten.

2.1.1 Entwicklungsdynamik von Baugemeinschaften im Kontext der Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung

Ziel dieses Fragenblocks ist es, eine grobe Einschätzung des quantitativen Potenzials von Baugemeinschaften auf dem Markt des städtischen bzw. innerstädtischen Wohnungsneubaus zu treffen und sie relational zu anderen Akteuren abgrenzen zu können, wie etwa kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und anderen privaten Bauherren:

- Wo liegen die „Hot Spots“ der Baugemeinschaften in Deutschland? Was hat sich dabei im Zeitverlauf der letzten Jahre verändert? Welche Regionen entwickeln sich besonders dynamisch?
- Wo und wie sehr sind Baugemeinschaften in nachhaltigkeitsorientierte Stadtentwicklungen bzw. konzeptorientierte Baulandvergabe Prozessen (s.a. 1.3) involviert? Welche Typen und Entwicklungsrichtungen lassen sich dabei unterscheiden?
- Welche quantitative Rolle spielen Baugruppenprojekte im Marktsegment des städtischen bzw. innerstädtischen Neubaus? Welche Differenzierungen lassen sich dabei mit Blick auf an nachhaltigen Kriterien orientierte Stadtentwicklungsprozesse treffen?

2.1.2 Nachhaltigkeitspotenziale von Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung

Ziel der folgenden Fragen ist es, den Begriff der „Nachhaltigkeitspotenziale“ von Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung anhand von thematischen Handlungsfeldern und potenziellen Maßnahmen zu präzisieren, kritisch zu hinterfragen und mögliche kommunale Förderkulissen zu benennen:

- Welche Chancen und Risiken bringen Baugemeinschaften mit sich, um Städte entlang sozialer, partizipativer und ökologischer Kriterien nachhaltig weiterzuentwickeln?
- Für wen und mit wem planen und gestalten Baugemeinschaften ihre Projekte?
- In wieweit lassen sie finanzielle Spielräume für die Schaffung oder Unterstützung günstigen Wohnraums zu?
- In wieweit schaffen oder unterstützen sie gemeinschaftlich nutzbare Stadtflächen und -räume?
- Wie lassen sich die Nachhaltigkeits-Potenziale von Baugemeinschafts-Projekten auf kommunaler Seite fördern und unterstützen?

2.1.3. Rolle von Baugemeinschaften in der kommunalen Governance-Arena

Vor allem soll die Rolle von Baugemeinschaften in der kommunalen Governance-Arena der nachhaltigen Stadtentwicklung charakterisiert werden. Dabei geht es mit Blick auf die Potenziale nachhaltiger Stadtentwicklung insbe-

sondere um die Frage der Belastbarkeit und Wirksamkeit von Schnittstellen zwischen Baugemeinschaften und anderen staatlichen, wirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren in unterschiedlichen Szenarien (unterschiedliche urbane Kontexte, unterschiedliche Typen von Baugemeinschaftsprojekten, unterschiedliche verfahrenstechnische und rechtliche Rahmenbedingungen, unterschiedliche urbane Governance-Konstellationen):

- Inwieweit handelt es sich bei Baugemeinschaften um Akteure, die sich in der Frage des nachhaltigkeitsorientierten innerstädtischen Neubaus aktiv in die diesbezüglichen gesellschaftspolitischen Aushandlungsprozesse einbringen? Lassen sich dahingehend unterschiedliche Typen von Baugemeinschaften unterscheiden? Was sind geeignete Differenzierungskriterien?
- Welche Governance-Konstellationen lassen sich unterscheiden? Welches Maß an Legitimität wird ihnen seitens anderer Governance-Akteure und lokaler Bevölkerungsgruppen beigemessen? Wie können sich Baugemeinschaften als „Stadtmacher“ erfolgreich in urbanen Regimen durchsetzen? Welche stadtgesellschaftlichen Kooperationen bevorzugen Baugemeinschaften? Wie können Baugemeinschaften stadtgesellschaftliche Kooperationen erfolgreich nutzen?
- Entlang welcher Schnittstellen kooperieren Baugemeinschaften im Laufe ihrer Initiativenarbeit mit staatlichen, wirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren? Welchen Grad an Formalität besitzen diese Schnittstellen? Welches Maß an Konsequenzen bringen diese Schnittstellen mit sich? Welche Spezifika lassen sich dabei hinsichtlich unterschiedlicher verfahrenstechnischer und rechtlicher Rahmenbedingungen beobachten, insbesondere mit Blick auf konzeptorientierte wohnungsmarktpolitische Instrumente (vgl. 1.3)?
- In welche übergreifenden Netzwerke sind Baugemeinschaften auf regionaler, landesweiter und bundesweiter Ebene eingebunden? Welchen Mehrwert bieten diese Netzwerke? Wie sind diese Netzwerke organisiert? Wo und wie ist die Trägerschaft dieser Netzwerke verortet?
- In wieweit arbeiten Kommunen in übergreifenden Netzwerken zusammen, um sich mit der Frage der Potenziale von Baugemeinschaften für eine nachhaltige Stadtentwicklung auszutauschen?

2.1.4. Kurze Reflexion: Baugemeinschaften als Intermediäre Akteure

Anknüpfend an die Konturierung der Rolle von Baugemeinschaften in der kommunalen Governance-Arena gilt es weiterhin, in einem überschaubaren Umfang eine Reflexion der Studienempirie mit den Diskussionlinien des vhw-Debattenbuchs zu den intermediären Akteuren in der Stadtentwicklung (Beck/Schnur 2016) zu leisten. Die entsprechenden Schwerpunkte dieser Reflexion sind selbstverständlich abhängig von den empirischen Befunden.

2.2 Arbeitsschritte, methodisches Vorgehen

Alle Arbeitsschritte sind in Abstimmung mit dem Auftraggeber vorzunehmen. Folgende Arbeitsschritte sind angedacht (Modifikationen durch Bewerberinnen und Bewerber sind möglich und werden prinzipiell begrüßt, solange sie nicht den finanziellen und zeitlichen Rahmen dieser Projektausschreibung überschreiten):

2.2.1 Abstimmungen mit dem Auftraggeber

Die Durchführung der einzelnen Arbeitsschritte des Projekts (Dokumentation von Arbeitstreffen, Entwicklung von Forschungsinstrumenten, Konzeption von Ergebnisberichten, Workshops, Präsentationen und Publikationen) soll begleitend zum Forschungsprozess mit dem Auftraggeber abgestimmt werden. Die Meilensteine der Projektarbeit sollen dabei auf ungefähr monatlicher Basis auf www.vhw.de dokumentiert werden.

2.2.2 Desktop-Recherche: Inwertsetzung und räumliche Kontextualisierung des konzeptionellen Rahmens

Dieser erste Schritt (u.a. Desk Research bzw. weitere vom Auftragnehmer zu benennende Methoden) ist entlang der unter 2.1.1 (Entwicklungsdynamik) formulierten Aufgabenstellung der ausgeschriebenen Studie ziel- und er-

gebnisorientiert anzulegen. Er dient als Grundlage, um im Anschluss eine qualifizierte Auswahl der später durchzuführenden qualitativen Fallstudien treffen zu können. Eventuelle Synergieeffekte durch die Einbindung von Expertengesprächen sind – wenn möglich – zu nutzen.

2.2.3 Erster Meilenstein-Workshop: Reflexion und Fallstudienauswahl

Die Ergebnisse des ersten Arbeitsschritts sind in Form eines ca. 20-seitigen Zwischenberichts zusammenzufassen und mit dem Auftraggeber vor Ort in Berlin zu reflektieren. Aus diesem ersten Schritt soll ein erster Artikel zur quantitativen Bedeutung von Baugemeinschaften in der Stadtentwicklung entstehen (Format: „vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung“; Umfang ca. 20.000 Zeichen).

Der Meilenstein-Workshop dient als Basis zur Abstimmung einer Auswahl von Baugemeinschafts-Projekten, die im weiteren Verlauf des Projekts zu untersuchen sind. Dabei sind die quantitativen räumlichen „Hot Spots“ der aktuellen Landschaft urbaner Baugemeinschaftsprojekte und unterschiedliche urbane Kontexte ebenso zu berücksichtigen wie relevante qualitative Dynamiken, Trends und Veränderungsprozesse, die sich im Kontext der Baugemeinschaftsthematik verorten lassen. Angedacht sind ca. 8-10 qualitative Fallstudien in 3-5 verschiedenen Städten bzw. städtischen Kontexten.

2.2.4 Qualitative Fallstudien zur Thematik von Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Ziel ist es unterschiedliche Baugemeinschaftsprojekte im Querschnitt zu vergleichen (vgl. 2.1.2 und 2.1.3). In qualitativen Fallstudien sollen analog zu den Fragestellungen folgende Zusammenhänge analysiert werden:

- Rechtliche und verfahrenstechnische Rahmenbedingungen
- Unterschiedliche urbane Kontexte
- Nachhaltigkeitspotenziale von Baugemeinschaften für die Stadtentwicklung
- Rolle von Baugemeinschaften in der kommunalen Governance-Arena

Zur Umsetzung dieser Aufgaben sind in Absprache mit dem Auftraggeber geeignete Forschungsinstrumente zu entwickeln und anzuwenden, wie etwa Dokumentenanalysen, Begehungen, teilnehmende Beobachtungen, fotografische Dokumentationen oder leitfadenorientierte Interviews. Dabei sind nicht nur die Baugemeinschaften selbst Bestandteil der durchzuführenden Fallstudien, sondern auch das Umfeld der im Kontext relevanten Governance-Akteure. Die Ergebnisse dieser Feldphase sind in Form eines zweiten, ebenfalls etwa 20-seitigen Zwischenberichts zu dokumentieren und mit dem Auftraggeber abzustimmen.

2.2.5 Zweiter Meilenstein-Workshop: Diskussion der vorläufigen Ergebnisse der Fallstudien

Dieser zweite Zwischenbericht dient als Grundlage für den folgenden Workshop: Der Workshop soll einer gemeinsamen Reflexion der Ergebnisse der Feldphase mit dem Auftraggeber in Berlin dienen. Ziel dieses Workshops ist es, die Potenziale der untersuchten Baugemeinschaften für eine nachhaltige Stadtentwicklung in ihren jeweiligen Governance-Kontexten zu reflektieren und dabei potenzielle Lern- und Transfermomente zu benennen, die Kommunen und Baugemeinschaften bzw. für übergeordneten Netzwerke von Baugemeinschaften oder Kommunen Relevanz besitzen. Im Ergebnis geht es darum, auf Basis des zweiten Zwischenberichts ein Konzept für die im weiteren durchzuführenden Reflexions-Workshops zu erarbeiten und die Konzeption des zu erstellenden Endberichts zu präzisieren.

2.2.6 Gemeinsame Reflexion der Ergebnisse mit den untersuchten Baugruppen-Initiativen

Aufbauend auf den beiden Zwischenberichten und die interne Diskussion sollen Reflexionsworkshops organisiert und durchgeführt werden, an denen Auftragnehmer, Auftraggeber und die untersuchten Baugemeinschaften gemeinsam teilnehmen. Ziel ist es, relevante Lern- und Transfermomente der Studie zu benennen und zu reflektieren, die für die Baugemeinschaften, Kommunen oder die von diesen genutzten übergreifenden Netzwerke Relevanz besitzen: Was können wir aus den vorliegenden Projektergebnissen über die Perspektiven von Baugemeinschaften als Impulsgeber für eine nachhaltige Stadtentwicklung ableiten? Was sind Konturen entsprechender Handlungsempfehlungen und/oder Best-Practices für Baugemeinschaften und Kommunen? Gegebenenfalls sind diese Workshops um weitere Akteure aus den Kommunen der untersuchten Baugemeinschaften oder um Personen aus relevanten übergeordneten Netzwerken zu ergänzen.

Diese Workshops sind durch den Auftragnehmer zu organisieren und zu dokumentieren. Maximal soll es sich dabei um zwei Workshops handeln. Anfallende Fahrt- und Übernachtungskosten auf Seiten der Workshopteilnehmenden sowie die Sachkosten für die Durchführung dieser Workshops werden nach gegenseitiger Absprache zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber seitens des vhw getragen.

2.2.7 Endbericht

Aus den beiden Zwischenberichten und den Workshop-Ergebnissen soll ein ca. 60-seitiger Endbericht entstehen, der publiziert wird und dessen zentrale Befunde auch in dem Format „vhw-werkSTADT“ dokumentiert werden. Von zentraler Bedeutung wird es sein, im Endbericht zur Benennung von Lern- und Transfermomenten zu gelangen, die nicht nur aus Sicht der Auftragnehmer und des Auftraggebers, sondern eben auch aus Sicht der untersuchten Baugruppeninitiativen und Kommunen Relevanz besitzen.

2.2.8 Abschlusspräsentation

Die Ergebnisse des Projekts sollen in Absprache mit dem Auftraggeber aufbereitet und abschließend beim vhw in Berlin präsentiert werden. Details zu Zielgruppe und Präsentationsformat sind über den Projektverlauf hinweg mit dem Auftraggeber gemeinsam zu entwickeln.

2.3 Produkte: Übersicht

Folgende Produkte sind also – zusammenfassend dargestellt – zu erstellen:

	<i>Produkt</i>
1	Projektblog auf www.vhw.de , Abstimmungen mit dem Auftraggeber
2	Erster Zwischenbericht: Desktop-Recherche / Inwertsetzung und räumlichen Kontextualisierung des konzeptionellen Rahmens
3	Erster Meilenstein-Workshop: Reflexion des Desk-Researchs und Fallstudienauswahl
4	Artikel vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung
5	Durchführung qualitativer Fallstudien
6	Zweiter Zwischenbericht: Ergebnisse der qualitativen Fallstudien
7	Zweiter Meilenstein-Workshop: Diskussion der Ergebnisse
8	ca. zwei Reflexion-Workshops u.a. gemeinsam mit den untersuchten Baugemeinschaften
9	Endbericht, Publikation, vhw-werkSTADT
10	Abschlusspräsentation

Texte sollten jeweils als Word- und PDF-Version vorliegen. Ein Versand gedruckter oder gebundener Exemplare ist nicht erforderlich.

2.4 Zeitschiene: Projektverlauf, Meilensteine, Abstimmungstermine

Meilensteine:

<i>Datum</i>	<i>Meilenstein, Projektbaustein</i>
12.10.2017	Projektvergabe
17.10.2017	Auftaktgespräch (Ort: vhw Berlin)
12.12.2017	Abgabetermin erster Zwischenbericht
11.01.2018	Erster Meilenstein-Workshop: Reflexion des Desk-Researchs und Fallstudienauswahl mit dem Auftraggeber in Berlin
09.03.2018	Finalisierung Artikel vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung
01 bis 05/2018	Durchführung der Fallstudien
04.05.2018	Abgabetermin zweiter Zwischenbericht: Ergebnisse der qualitativen Fallstudien
17.05.2018	Zweiter Meilenstein-Workshop: Diskussion der vorläufigen Ergebnisse mit dem Auftraggeber in Berlin
06 bis 07/2018	Gemeinsame Reflexion der Ergebnisse mit den untersuchten Baugemeinschaften
14.09.2018	Abgabetermin Endbericht
VB	Publikationstermin vhw-werkSTADT
VB	Publikationstermin Endbericht
10/2018 ff.	Abschlusspräsentation in Berlin

Die genannten Termine sind selbstverständlich noch im Detail abzustimmen bzw. veränderbar. Darüber hinaus ist eine kontinuierliche Abstimmung über Telefon, eMail, Skype o.ä. erwünscht.

3. Vergabekriterien, Budget

Für den Auftrag sind Fachkenntnisse in folgenden Bereichen erforderlich:

- Baugemeinschaften
- Architektur und Design
- Urban Governance und Stadtentwicklung
- Integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung
- Empirische Sozialforschung

Der Auftrag wird nach Erfahrung bzw. fachlicher Eignung sowie insbesondere im Hinblick auf die konzeptionelle Qualität des Angebots vergeben.

Die folgenden Angaben sind im Angebot obligatorisch:

- Angaben zu Projektmitarbeiterinnen und -mitarbeitern (Qualifikationen, Vorarbeiten)
- Konzept und Methodik
- Zeitplan für die Arbeitsschritte
- Kostenkalkulation
- eigene Referenzen zum Thema

Für das Projekt steht ein Gesamtbudget von 88.000,00 Euro brutto zur Verfügung. Reisekosten sind Teil des Gesamtbudgets. Druckkosten, Kosten für Räumlichkeiten, Catering etc. trägt der Auftraggeber.

Das Angebot ist einzureichen bei:

vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.
Bundesgeschäftsstelle
Forschungsbereich
z.H. Sebastian Beck
Fritschestraße 27/28
10585 Berlin

Für Rückfragen steht Ihnen Sebastian Beck unter Telefonnummer 030-390473-240 oder sbeck@vhw.de gerne zur Verfügung.

4. Literatur

- Aring, J. u.a. (2016): Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (5): 263-269
- Beck, S. und O. Schnur (2016): Mittler, Macher, Protestierer. Intermediäre Akteure in der Stadtentwicklung, Berlin.
- BMUB/BBSR (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, Berlin.
- BMVBS/BBSR (Hg.) (2009): Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009. Urn:nbn:de:0093-ON1409RG25
- Bundesverband Baugemeinschaften e.V. (2001): Auswertung der Städteumfrage 2011 des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V. Berlin.
- Christophersen, C. und N. Zeeb (2015): Baugemeinschaften. Die netten Gentrifizierer von nebenan, Deutschlandfunk Kultur – Zeitfragen vom 19.01.2015, 19:30h (Archiv), www.deutschlandfunkkultur.de/baugemeinschaften-die-netten-gentrifizierer-von-nebenan.976.de.html?dram:article_id=308852 (zuletzt aufgerufen: 27.4.2017)
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2016): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Berlin.
- Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Berlin.
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. Hannover.
- Kunsmann, J. (2013): Baugruppen – Boom oder Auslaufmodell?, in: Baunetzwoche 319: 2-15
- Rietz, A. u.a. (2009): Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin.
- BMUB 2014: Kommunale Weißbücher. Zukunft Innenstadt gestalten. Hannover.
- Rietz u.a. (2009): Baugemeinschaften. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft. Berlin.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (1999): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart.