Prozessablaufschema

Das Prozessablaufschema (Abb. 2 kleine Darstellung, Anlage großformatige Darstellung) für die grundstücksübergreifende Lösung dient der Hilfestellung, um den gesamten Prozess im Blick zu behalten. Die Phasen beschreiben den zeitlichen Verlauf, beginnend mit dem Ideenimpuls, der in Phase 0 zu einer konkreten Ideenentwicklung und Konzepterstellung führt.

Phase 1 verfestigt mittels eines Vorvertrags (Letter of Intent (LOI)) die Bereitschaft der beteiligten Parteien, das Projekt gemeinsam weiter zu bearbeiten. Dabei einigen sie sich auf einen Zeitplan und gegebenenfalls auf finanzielle Mittel für Phase 2. In dieser Phase 2 werden Expert:innen und Fachplaner:innen hinzugezogen, um die Machbarkeit und Entwurfsplanung des Konzepts, die Vertragsverhandlung und die Kostenschätzung mit Einigung auf die Finanzierung und Übernahme von Kostenanteilen zu klären.

In Phase 3 sind alle wichtigen konzeptionellen und finanziellen Fragen beantwortet, und die Ausführungsplanung sowie Bauausführung können durchgeführt werden. In dieser Phase werden abschließende Vertragsverhandlungen geführt, und der Umgang mit Mehrkosten und Folgekosten (Wartungskosten, Betriebskosten, etc.) wird unterschriftsreif verhandelt. Die wichtige Phase X dient dem Wissenstransfer und der Öffentlichkeitsarbeit, damit andere von dem umgesetzten Projekt lernen können.

Die vertikalen Kategorien, bestehend aus Projektpartner:innen, Vertrag, Finanzierung, bauliche Umsetzung, weitere Akteure und Öffentlichkeitsarbeit, haben keine Rangfolge. Vielmehr müssen je nach Größe und Komplexität eines Projekts die Kategorien zeitgleich behandelt werden. Je nach Projekt können Faktoren in der Matrix entfallen oder hinzukommen.

Die Praxis zeigt deutlich, dass ein Ungleichgewicht entsteht, wenn Faktoren im Prozessablauf der entsprechenden Phasen nicht bearbeitet oder verschoben werden. Dies kann später zu schwierig zu lösenden Problemen führen.

Die Kategorie Erfolgsfaktoren gibt Hinweise, die aus der Praxiserfahrung des ersten umgesetzten Berliner GÜL-Projekt mit abgeschlossenen Vertragsverhandlungen stammen.

Legende: Ziele und Fragen die in den Phasen abgeschlossen sein sollten			
	Erfolgsfaktoren		Faktoren, die in der Phase abgeschlossen oder geklärt sein sollten
	Fragen die geklärt sein müssen		
Symbole für Bearbeitungsthemen, die mit Zeitstrahl gekennzeichnet bearbeitet werden			
	Ideen		Vereinbarungen treffen
	Zeitplanung		Finanzierung, Kostenübernahme
	Konzept, Planung		Stakeholder, Expert:innen, Öffentlichkeit hinzuziehen und einbinden
	Abstimmungen		Bauausführung

Prozessablauf GüL

Bottom up
(juristisch privat <> privat)

Ideenimpuls!

	PHASE 0 Ideenentwicklung und Konzepterstellung	Ziele PHASE 0	PHASE 1 Vorvertrag	Ziele PHASE 1	PHASE 2 Machbarkeits- und Entwurfsplanung	Ziele PHASE 2	PHASE 3 Bau- und Umsetzung	Ziele PHASE 3	PHASE X Abschluss
Erfolgs-faktoren	**Win-Win Situation für Geber- und Nehmerfläche**	**Bei einem Vor-Ort-Termin** alle Stakeholder an einen Tisch holen		**Projektleitung und regelmäßige Jour Fixe Termine festlegen**	**Machbarkeit und Kostenrahmen durch Expert*innen (Fachplaner*innen) erarbeiten lassen**	**Gemeinsamer Bau spart Kosten**			**Feiern und Veröffentlichung ist wichtig, damit Andere vom Projekt erfahren**
Projekt-partner*innen	Zeitplanung paralleler Vorhaben besprechen Projektpartnerschaft bilden *Projektpartner*innen werden in ihrem Vorhaben bestärkt*	Partnerschaft Geber- und Nehmerfläche Fragen geklärt: • Wollen wir das Projekt gemeinsam umsetzen? • *Sind alle im Boot?*	Zeitplanung paralleler Vorhaben abgleichen und ggf. synchronisieren Projektsteuerung klären *Was wollen wir?*	klare Zuständigkeiten Fragen geklärt: • Wer ist verantwortlich dafür, dass es weitergeht?	Zeitplanung paralleler Vorhaben konkretisieren regelmäßige Abstimmungen		Synchronisierter zeitlicher Ablauf paralleler Vorhaben regelmäßige Entscheidungen in Abstimmungen	Übergabe der funktionsfähige Anlage an die Auftraggeber*innen	Fest Öffentlichkeitsarbeit *erklären*
Vertrag	Klärung der Zuständigkeiten		Klärung Art des Vorvertrags	Absichtserklärung LOI (schriftlich oder mündlich) oder Bezirksbeschluss	Vertragsverhandlungen Jurist*in beauftragen	Vorvertrag	Vertragsverhandlungen Vertragsabschluss	interner Vertrag Eintragung Grundbuch und/ oder Baulastenverzeichnis	Jurist*in
Finanzierung	Finanzierung mitdenken	grundsätzliche Bereitschaft abklären, wer welche Kosten übernehmen kann		Finanzierung Machbarkeitsstudie Fragen geklärt: • Wie soll das Projekt finanziert werden? • z.B. Wer schreibt den Förderantrag?	Kostenschätzung	Finanzierung für Umsetzung geklärt	Umgang mit Mehrkosten		
bauliche Umsetzung	Ideen sammeln *Wen brauchen wir für was?* Grobkonzept erstellen *Bedenken hören und Lösungen finden*	Grobkonzept steht			Machbarkeits- und Entwurfsplanung Expert*innen beauftragen *erarbeiten* Expert*innen *verhandeln*	genehmigungsfähige Entwurfsplanung Fragen geklärt: • Wo sind die technischen Anlagen? • Wer kümmert sich um die Wartung?	Ausführungsplanung *erarbeiten* Bauausführung Expert*innen *verhandeln*	Bauabschluss	*erklären* Expert*innen
weitere Akteure (v.a. Behörden)	Stakeholder und Ansprechpersonen identifizieren Stakeholder involvieren	Einbeziehen aller Stakeholder Stakeholder „sind im Boot“ und überzeugt			Stakeholder involvieren	Stakeholder „sind im Boot“ und überzeugt	Stakeholder involvieren		Stakeholder einladen *informieren* Wissenstransfer
Öffentlichkeitsarbeit/ Beteiligung	ÖA bei Zeit- und Finanzplanung mitdenken		Expert*in beauftragen Expert*in erarbeitet Konzept Anwohner*innen und ggf. Quartiersmanagement involvieren		ÖA und Beteiligung		ÖA und Beteiligung		ÖA und Beteiligung