



Raum- und Flächenkuratorium im Modellprojekt Rathausblock

Projektvereinbarung

Stand: 03. Februar 2021

Gliederung

1. Präambel	3
2. Leitplanken	4
3. Aufgaben des Raum- und Flächenkuratoriums.....	6
4. Struktur und Besetzung.....	8
5. Meilensteine.....	10
6. Glossar	11



1. Präambel

Die vorliegende Projektvereinbarung folgt einem Arbeitsauftrag aus der im Juli 2019 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (BA), das Forum Rathausblock (Forum), das Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR), die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH (WBM) und die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) geschlossenen Kooperationsvereinbarung für das Modellprojekt Rathausblock. Demnach soll eine gesonderte Vereinbarung für das Themenfeld Flächenvergabe getroffen werden, die Sorge trägt, dass die zukünftigen Nutzungen den Zielen des Modellprojektes entsprechen und die lokale Kreislaufwirtschaft stärken. Als Instrument sieht die Kooperationsvereinbarung ein Raum- und Flächenkuratorium unter Federführung der BIM und unter Einbindung der Zivilgesellschaft vor. Die BIM hat Vertreter*innen der Kooperation und weiterer Akteure zu drei Vorbereitungsterminen eingeladen, in denen aus Perspektive der BIM, des VTR und der WBM die möglichen Aufgabenfelder und die Struktur eines Raum- und Flächenkuratoriums vorgestellt und anschließend diskutiert wurden. Aus diesem Prozess mit Werkstattcharakter ist die Projektvereinbarung entstanden.

Das Wort Kuratorium geht auf das lateinische „curare“ zurück und bedeutet sinngemäß „Sorge tragen für“. In diesem Sinne wird sich das Raum- und Flächenkuratorium dafür verantwortlich zeichnen, dass die Vergabe von Räumen und Flächen im Modellprojekt Rathausblock im Einklang mit den Zielen und Vorstellungen der Kooperationsvereinbarung verläuft. Hierbei finden die Leitplanken Berücksichtigung, in denen sich zum einen die Flächenvergabe im Land Berlin und zum anderen die Landesunternehmen BIM und WBM als Vermieter bewegen müssen.

Das Raum- und Flächenkuratorium versteht sich zugleich als ein Gremium für die Konsensfindung zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen. Hierbei sind im Sinne der Kooperationsvereinbarung die Belange von Wohnen, sozialen Projekten, Gewerbe, Waben, Kultur, Bildung und Nachhaltigkeit zu berücksichtigen und zu behandeln. Ebenso sind die Interessen der Zivilgesellschaft gleichberechtigt und partnerschaftlich einzubeziehen.

Die vorliegende Projektvereinbarung ist als lebendes Dokument konzipiert. Das Raum- und Flächenkuratorium evaluiert in Abhängigkeit des Fortschritts des Gesamtverfahrens – mindestens jedoch einmal jährlich – seine Prozesse, Strukturen und Aufgaben und unterbreitet hierauf aufbauend dem Zukunftsrat Vorschläge für eine Weiterentwicklung der Projektvereinbarung.

Berlin, den 3. Februar 2021



2. Leitplanken

a) Vergabeverfahren und Gremien der Liegenschaftspolitik

Nach der Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik vergibt das Land Berlin Flächen im Regelfall nur noch durch Konzeptverfahren und im Erbbaurecht.

Beim Konzeptverfahren handelt es sich um ein Wettbewerbsverfahren. Die Qualität des eingereichten Konzepts, im Regelfall zusammengesetzt aus Bebauungskonzept, Nutzungskonzept und ökologischem Konzept, steht im Vordergrund. Der Preis spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle, fließt aber in die Bewertung mit ein.

Wichtigstes Gremium in diesem Zusammenhang ist der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren (SteA). Dieser trifft Vergabeentscheidungen zu Grundstücken mit dem Cluster Entwicklungsperspektive und definiert zuvor die inhaltlichen Vorgaben für die Konzeptverfahren. Der Steuerungsausschuss setzt sich aus der Senatsverwaltung für Finanzen (Vorsitz), der Senatskanzlei, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Senatsverwaltung für Kultur und Europa sowie weiteren Hauptverwaltungen und Bezirksämtern nach Bedarf zusammen. Die BIM begleitet den Prozess mit ihrer fachlichen Expertise, ist aber in die Entscheidung nicht involviert. Die fachlich zuständigen Vertreter der Hauptverwaltungen sowie des Bezirks bilden hierzu die Jury, die im Anschluss an die Ausschreibung die eingereichten Konzepte bewertet.

Im Unterschied zur gewöhnlichen Grundstücksvergabe bieten Konzeptverfahren die Möglichkeit durch entsprechende Anforderungen, nicht nur die Wahl des besten Konzepts zu gewährleisten, sondern durch die Vorgabe und Beurteilung stadtentwicklungspolitisch relevanter Kriterien einen konkreten Einfluss auf Stadtquartiere zu nehmen.

Die Prozesse und Strukturen eines Konzeptverfahrens sind gesetzt, für die konkreten Vergabekriterien können im Rahmen des Raum- und Flächenkuratoriums jedoch Empfehlungen erarbeitet werden.

b) Unternehmerische Vorgaben für WBM und BIM

Als Landesunternehmen sind die WBM und die BIM in ihren Vergabeentscheidungen den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung (LHO) verpflichtet, wonach diese nach objektiven, transparenten und nichtdiskriminierenden Kriterien zu erfolgen haben. Zugleich müssen die



Landesunternehmen in ihrem Handeln stets die Wirtschaftlichkeit im Blick behalten – dies gilt sowohl für die Bau- als auch für die Bewirtschaftungskosten.

Die Klimaschutzziele des Landes Berlin hin zur Klimaneutralität der Stadt im Jahr 2050 führen zudem dazu, dass die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen sowohl in der Bau- als auch in der Bewirtschaftungsphase verstärkt Berücksichtigung finden müssen.

Der Handlungsrahmen für die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte als kommunales Unternehmen des Landes Berlin ergibt sich aus dem Unternehmenszweck, den Vorgaben der gültigen Wohnungsbauförderung, dem Wohnraumversorgungsgesetz, den weiteren gültigen Gesetzen und Vorschriften, der Kooperationsvereinbarung zwischen den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der Senatsverwaltung für Wohnen sowie den Grundsätzen der Compliance und einer diskriminierungsfreien Vermietung.



3. Aufgaben des Raum- und Flächenkuratoriums

Die nachfolgende Auflistung stellt einen Überblick über die primären Aufgaben für das Raum- und Flächenkuratorium (RFK) dar. Weitere Aufgaben können dem Gremium durch den Zukunftsrat übertragen werden.

(1) Erarbeitung von Ortsprofilen und Nutzungstypologien

Verständigung auf Angebote in den Segmenten Gewerbe, Waben und gemeinwohlorientierte Wohnformen, die im Gebiet des Modellprojektes beheimatet werden können. Dies umfasst die Eruierung von Nutzungsmöglichkeiten für konkrete Flächen und Räume.

(2) Erarbeitung von Kriterien für die Flächenvergabe an Dritte

Verständigung auf Kriterien für die Auswahl von Erbbaurechtsnehmern und Gewichtung der Kriterien. Die Ergebnisse können impulsgebend für die Weiterentwicklung von Konzeptverfahren im Land Berlin wirken.

(3) Erarbeitung von Kriterien für die Raumvergabe

Verständigung auf Kriterien für die Neuvermietung in den Segmenten Gewerbe, Waben, Kultur sowie für die Nutzung von Freiflächen im Gebiet des Modellprojektes und Gewichtung der Kriterien.

(4) Eruierung möglicher Fördermittel

Abwägung zwischen den Kostenersparnissen und den damit möglichen Einschränkungen und Auflagen an die Gewährung von Fördermitteln.

(5) Management von Anfragen

Das RFK kann ein Ansprechpartner für externe Akteure sein, die sich auf dem Gebiet des Modellprojektes ansiedeln möchten. Das Management von Raum- und Flächenanfragen obliegt damit auch dem RFK. Die genaue Verfahrensweise ist in der Geschäftsordnung des RFK zu regeln.



(6) Begleitung und Empfehlungen für die Weiterentwicklung von Gewerbemieter*innen

Das RFK begleitet kontinuierlich die Weiterentwicklung des Gewerbes auf dem Areal und erarbeitet Empfehlungen u.a. für angepasste Standortverlagerungen.

(7) Informationsplattform

Information der Vermieter WBM und BIM über ihre Vergaberichtlinien und die Prozesse für die konkrete Mieterauswahl an die Kooperationspartner sowie an bisher noch nicht bekannte Akteur*innen. Die konkreten Maßnahmen (z.B. gemeinsamer Online-Auftritt) könnten in Abstimmung mit der Presserunde der Kooperation erarbeitet werden.



4. Struktur und Besetzung

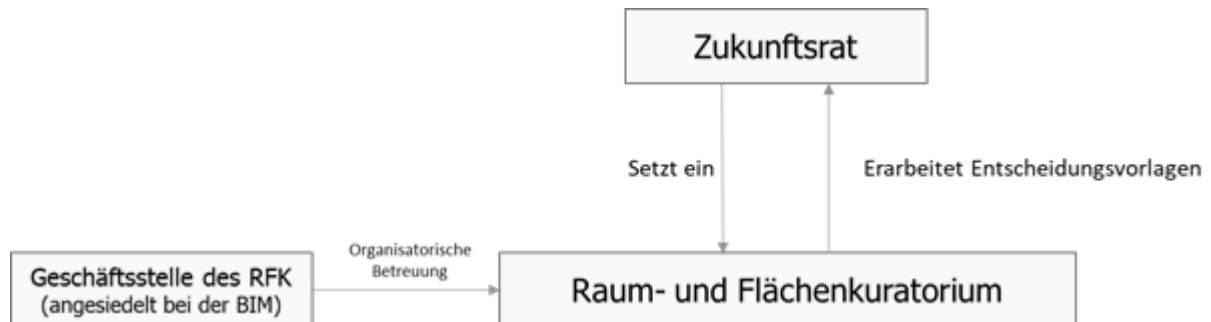
Das Raum- und Flächenkuratorium (RFK) ist ein Arbeitsgremium innerhalb der Kooperation Modellprojekt Rathausblock. Die Zusammensetzung des Gremiums orientiert sich an seinen Aufgaben und erweitert den Kreis der Kooperationspartner*innen um weitere Expertise.

Durch die Annahme der vorliegenden Projektvereinbarung wird das RFK durch den Zukunftsrat eingesetzt. Dies geschieht nach Abschluss des Städtebaulichen Werkstattverfahrens (SWV).

Das RFK erarbeitet Entscheidungsvorlagen und bringt diese direkt in den Zukunftsrat ein. Hierzu ist ein ständiger Tagesordnungspunkt RFK für die Sitzungen des Zukunftsrates vorzusehen.

Das RFK knüpft an die bestehenden Prozesse und Strukturen der Kooperation im Modellprojekt an, um Synergieeffekte in der Themenbearbeitung zu erzeugen.

Das RFK ist in folgende Struktur eingebettet:



a) Raum- und Flächenkuratorium

Als Arbeitsgremium stellt das RFK eine Verbindung zwischen den Kooperationspartner*innen und weiterer Fachexpertise dar. Das Gremium wird durch zwölf gleichberechtigte Mitglieder gebildet und setzt sich wie folgt zusammen:

- 1 Vertreter*in Gewerbetreibende / Bestandsgewerbe auf dem Dragonerareal
- 1 Vertreter*in Vernetzungstreffen Rathausblock (VTR)
- 1 Vertreter*in Forum Rathausblock (Forum)
- 1 Vertreter*in Gemeinwohlorientierte Wohngruppen



- 1 Vertreter*in Wabenkonzept / Wabenplanung
- 1 weitere/er zivilgesellschaftliche/r Vertreter*in nach Abstimmung VTR und Forum
- 1 Vertreter*in Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW)
- 1 Vertreter*in Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB)
- 1 Vertreter*in Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Stadtplanung (Stapl)
- 1 Vertreter*in Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Wirtschaftsförderung (BA Wifö)
- 1 Vertreter*in WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM)
- 1 Vertreter*in BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

In der Erarbeitung von Entscheidungsvorlagen für den Zukunftsrat strebt das RFK einen Konsens seiner Mitglieder an. Ist eine Konsensfindung innerhalb des Gremiums nicht möglich, dann sind die divergierenden Auffassungen in einer Vorlage für den Zukunftsrat entsprechend darzulegen und zu begründen.

Das RFK tagt regelmäßig in einem Rhythmus von vier bis sechs Wochen. Sitzungen können auch digital stattfinden.

b) Geschäftsstelle des RFK

Die BIM übernimmt in ihrer Rolle als Eigentümervertreterin für das Land Berlin eine Geschäftsstellenfunktion für das RFK. Hierunter fallen folgende Aufgaben:

- Vorbereitung von Sitzungen (u.a. Einladungsversand, Entwurf einer Tagesordnung)
- Nachbereitung von Sitzungen (u.a. Protokollerstellung)
- Nachhalten von Themen
- Finalisierung der Entscheidungsvorlagen und Einbringung in den Zukunftsrat

Die BIM übernimmt durch eine weitere und nicht stimmberechtigte Person die Moderation der Sitzungen des RFK.

c) Arbeitsweise

Die Mitglieder des RFK verständigen sich auf eine Geschäftsordnung, die Regeln zur Zusammenarbeit innerhalb des Gremiums bündelt. Das RFK kann nach Bedarf geeignete Formate zur vertiefenden Bearbeitung von Themenstellungen und unter Einbeziehung externer Expertise ins Leben rufen. Näheres ist in der Geschäftsordnung zu regeln.



5. Meilensteine

In Abhängigkeit der Phasen des Gesamtprojektes – Planung, Bau, Betrieb – definiert das RFK die Meilensteine seiner Arbeit und hält diese in einem Zeitplan fest.



6. Glossar

Lokale Kreislaufwirtschaft:

Durch das Wiederverwenden bestehender Bauteile könnten bestehende Quartiere ressourcenschonend umgenutzt und weitergebaut werden¹.

Ortsprofil:

Befassung mit dem besonderen Charakter des Gebietes (Bestand, Anforderungen, Umgebung) und Ableitung konkreter Nutzungen an bestimmten Stellen.

Nutzungstypologie:

Klassifizierung von Flächen und Räumen nach möglichen Nutzungsschwerpunkten (z.B. privat oder öffentlich, Nutzfläche oder Freifläche).

¹ Eine ausführliche Definition hierzu findet sich im „Glossar zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung“, S. 155.

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/glossardl.pdf;jsessionid=12412E6CBC7094CF6D5774FA05D2C79D.live11292?__blob=publicationFile&v=2