

## Warum geschützter Markt für Wohnprojekte?

Lebendige und vielfältige Quartiersstrukturen sind in neuen Stadtquartieren erreichbar, wenn man nicht auf anonyme Entwicklungsgesellschaften setzt, sondern die zukünftigen Nutzer weitgehend selbst machen lässt. Dies erreicht man durch die Ansiedlung von Wohnprojekten im Stadtviertel, die engagierte gemeinschaftsorientierte Menschen mitbringen sowie mit den Projekten verbunden die entsprechende Infrastruktur.

Bei der Grundstücksvergabe ist Chancengleichheit zwischen kleinen Wohnprojekten und großen Bauträgern herzustellen: Ungleiche Behandlung der Ungleichen erforderlich, d.h. den Wohnprojekten muss bei der Baulandbeschaffung geholfen werden, damit ihnen im Raubtierkäfig der gewerblichen Bauträger nicht die Grundstücke weggeschnappt werden (Beispiel Agora). Erst dann ist tatsächlich Chancengleichheit hergestellt.

## Was heißt "Geschützter Markt"?

Zwei Aspekte dabei von besonderer Bedeutung: Zeit und Geld.

Geld: Nicht spekulativer Festpreis für die Liegenschaften erforderlich (finanzielle Planungssicherheit für die Projektgruppen).

Zeit: Die Projekte benötigen einen gesicherten zeitlichen Rahmen, in dem sie eine Option auf das Grundstück erhalten und ihre Planung vorantreiben können, ohne dass bereits das Grundstück erworben werden muss. Diese Zeit (**Optionsphase**) wird von den Wohnprojekten benötigt zur Klärung der baurechtlichen, finanziellen und gruppenbezogenen Fragen. Beispiel WohnSinn 2: Das Grundstück und das Konzept war vorhanden, trotzdem hat es zur Klärung der offenen Fragen bis zur Vertragsunterzeichnung (Erbpachtvertrag) ca. 2,5 Jahre gebraucht, ohne Zeitdruck.

Man könnte sich eine solche Phase auch in Stufen vorstellen, innerhalb denen bestimmte Fragen geklärt werden müssen bzw. ansonsten die Gruppe ihren Anspruch auf das Grundstück aufgeben muss. Während dieser Phase sollte der Ausstieg ohne gravierende Nachteile für die Gruppe möglich sein.

## Kriterienkatalog notwendig

Der geschützte Markt soll von Wohnprojekten nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn die Projekte bestimmte Kriterien erfüllen:

z.B.

- dauerhafte Bindung an gemeinschaftliche / gemeinnützige Nutzung
- keine spekulative Veräußerung der Liegenschaft möglich
- Übernahme von bestimmten sozialen / kulturellen Funktionen im Stadtquartier
- Umsetzung besonderer planerischer Vorgaben, z.B. Integration von Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die zur Belebung des Quartiers beitragen
- Innovative Wohnkonzepte (Integration von gefördertem Wohnungsbau, barrierearm, Demenz-WG, ...)
- ökologische Kriterien (autofrei/autoarm, ressourcenschonende Bauweise, energetisch innovativ, ...)
- ...

Die Existenz eines Kriterienkataloges ist von besonderer Bedeutung, da die Wohnprojekte immer rechtfertigen müssen, warum sie eine Sonderbehandlung "verdienen".

**Die Kriterien muss die Stadt stellen !**