

EVALUIERUNG DES BEITRAGS ZUM GEMEINWOHL

Wie wird ein potentieller Beitrag zum Gemeinwohl im Kontext der Stadterneuerung oder liegenschaftsübergreifenden Gebäudesanierung definiert, evaluiert, bewertet und verglichen? Etablierte Evaluierungssysteme umfassen (Teil-)Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit. Allerdings fehlte bislang eine spezifische, nachvollziehbare Evaluierungssystematik, das sich auf einen potenziellen Gemeinwohlbeitrag unter Berücksichtigung liegenschaftsübergreifender Maßnahmen fokussiert.

Das Projektteam von Pocket Mannerhatten entwickelte auf Basis bestehender Evaluierungssysteme eine passende Evaluierungssystematik, nachzulesen u.a. in der Publikation „Entwicklung und Konzipierung der Anreiz- und Fördermöglichkeiten anhand Block 61“.

Einzelne Maßnahmen, die den Sharing-Optionen im Konzept PMO zugeordnet werden können, werden dabei nach folgenden Kriterien bewertet:

- **Ausschöpfungsgrad**
...beurteilt das Verhältnis von realisiertem zu realisierbarem Potenzial von Sharing-Maßnahmen, z.B.: wieviel Fläche eines Flachdaches als Gemeinschaftsdachgarten realisiert wird.
- **Sharinggrad**
...bemisst das Verhältnis von gemeinschaftlich-öffentlicher zu individuell-privater Nutzung einer realisierten Maßnahme, z.B.: wieviel Fläche des Dachgartens auch gemeinschaftlich genutzt wird.
- **Liegenschaftsübergreifende Vernetzung**
...beurteilt, von wie vielen Liegenschaften eine Maßnahme gemeinsam umgesetzt und gemeinsam betrieben wird. Das sind mindestens zwei Liegenschaften, wobei – wie das Beispiel Gemeinschaftsraum zeigt – auch Maßnahmen nur auf einer Liegenschaft vorhanden sein können, an denen die Bewohner*innen anderer Liegenschaften teilhaben.
- **Zugänglichkeit und Leistbarkeit**
...beurteilt die Ausgestaltung der Kostenweitergabe. Realkostenmodelle oder soziale Verteilungsprinzipien („Pay as you can“) werden höher bewertet. Exklusive, private oder ausschließlich renditeorientierte Nutzungen gelten als unvereinbar mit dem Konzept von Pocket Mannerhatten.
- **Ökologie und Ressourcenschonung**
...beurteilt Bauweise, Materialien und Betrieb hinsichtlich Ressourcenschonung, Umweltverträglichkeit, Rückbau und Wiederverwendung bzw. Lebenszyklusindikatoren. Dabei werden bestehende Bilanzierungsverfahren herangezogen.

- **Multifunktionalität**
...beurteilt, wie nutzungs offen, flexibel und barrierefrei gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen konzipiert sind.
- **Partizipation**
...bewertet, wie die Nutzer*innen und Betroffenen im Planungs- und Umsetzungsprozess bzw. in der Entwicklung von Betreiber*innenmodellen sowie in der Verwaltung und Nachsorge eingebunden werden.

Die Bemessung könnte zukünftig auf städtischer Seite von bestehenden Kompetenzstellen, neuen Verwaltungseinheiten oder auch verwaltungsnahen, gemeinnützigen Organisationen durchgeführt werden. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung eines transparenten, einfachen und rechtlich abgesicherten Vergabeprozesses unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes.

EIGENTÜMER

„Was bringen mir die paar tausend Euro Zuschuss am Konto, wenn ich im Alltag einen Balkon nützen möchte?“

POTENTIELLER GEMEINWOHLBEITRAG
POTENTIAL COMMON GOOD CONTRIBUTION



Bild © Florian Niedworok / Studio Mannerhatten

EIGENTÜMER

„Die bestehenden Sanierungsförderungen mit den damit verbundenen Auflagen sind für mich nicht interessant. Es ist rentabler ohne Förderung zu sanieren.“

NICHT-MONETÄRE ANREIZE

Bisherige finanzielle Förderungen könnten dahingehend angepasst werden, dass sie eine liegenschaftsübergreifende Kooperation speziell unterstützen. Neben etablierten finanziellen Förderungen (monetäre Anreize) sieht das Konzept auch nicht-monetäre Anreize bzw. Fördermaßnahmen vor. Diese Fördermaßnahmen könnten bei entsprechendem evaluiertem, langfristig gesichertem Beitrag zum Gemeinwohl vergeben werden.

Denkbare nicht-monetäre Anreize wären:

- Entfall von Pflichten wie Aufzugspflicht, Stellplatzpflicht
- Unterstützung des Planungs- und Beteiligungsprozesses
- Infrastrukturelemente im Nahebereich der Liegenschaft, wie Stadtmobiliar, Begrünungen, Radabstellanlagen oder E-Tankstellen
- Ausnahmeregelung bezüglich Bauteile (z. B. Abweichung Dachform)
- Ausnahmeregelung bezüglich Baumasse (z. B. Gebäudehöhe oder -tiefe)
- Ausnahmeregelung bezüglich Detailspekten der Widmung (z.B. Wohnen unter 3,5m)

Diese nicht-monetären Anreize sollen einen Entwicklungsimpuls setzen und den kommunikativen und organisatorischen Mehraufwand von liegenschaftsübergreifenden Maßnahmen ausgleichen. Zudem bieten sie auch spezifische Steuerungsmöglichkeiten für die öffentliche Hand: Ein Baumasse-Anreiz in Bereichen, in denen Nachverdichtung sinnvoll erscheint, Begrünungen dort wo die Naherholungsqualität des öffentlichen Raums verbessert werden soll und Radabstellanlagen sowie E-Tankstellen, um nachhaltige Mobilitätsformen zu fördern.

Um sicherzustellen, dass der Gegenwert der nicht-monetären Fördermaßnahmen, also der Gemeinwohl-Beitrag auch gewährleistet bleibt, muss ein Evaluierungs- und Sicherungssystem entwickelt werden. Dabei könnten die Anreize kombiniert werden mit monetären und zeitlich gestaffelten Zuschüssen, mit langfristigen zivilrechtlichen Vereinbarungen oder auch bekannten Sicherungsstrategien wie grundbücherlichen Belastungen erfolgen.



Bild © Florian Niedworok / Studio Mannerhatten