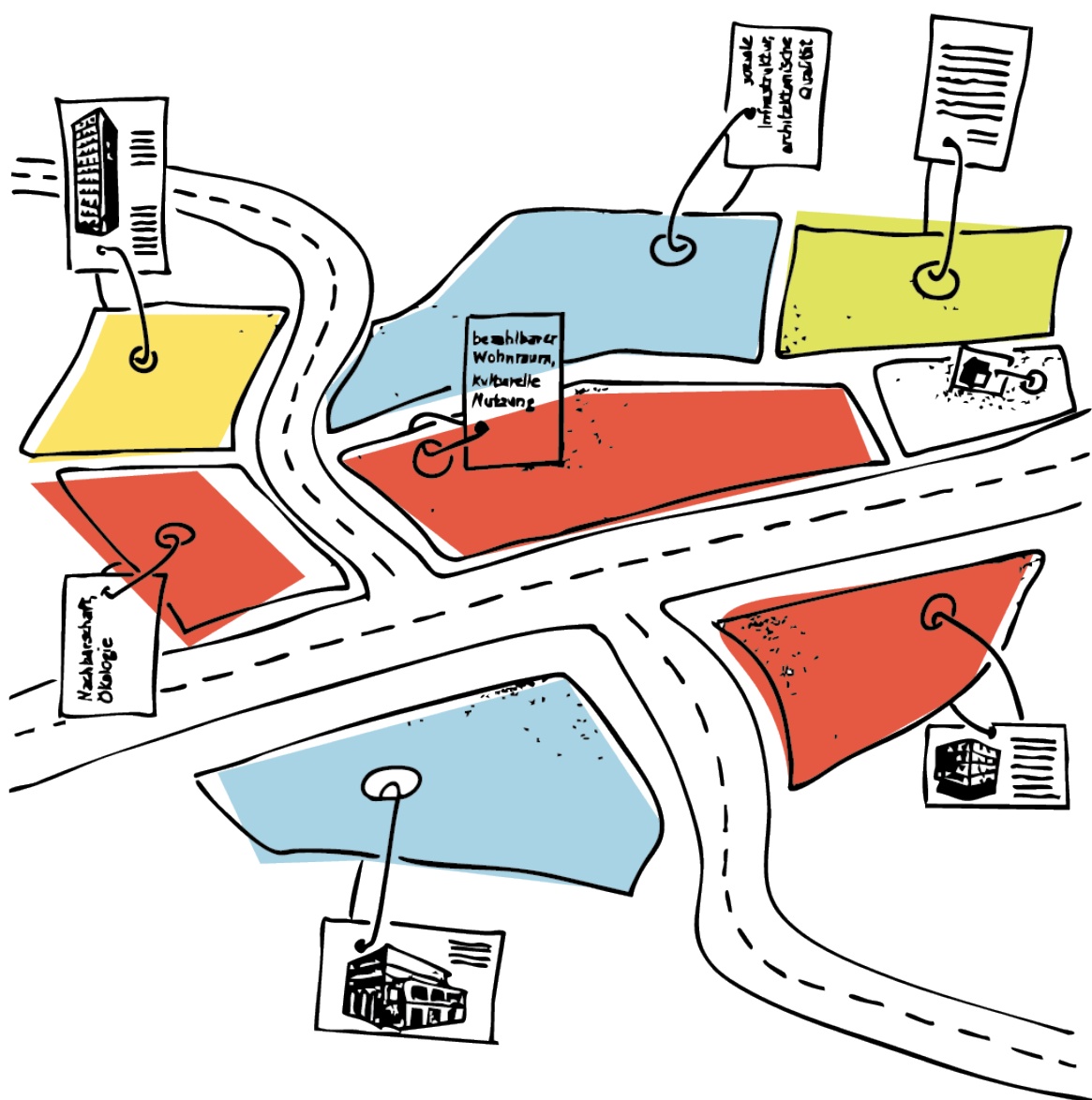


Policy Paper

Konzeptverfahren stärken – Gremienvorbehalt modifizieren

Initiative StadtNeudenken © 2025



StadtNeudenken e.V.
Wickefstraße 30
10551 Berlin

mail@stadtneudenken.net

**Koordinierungsstelle
Runder Tisch Liegenschaftspolitik**

StadtNeudenken e.V.
koordinierungsstelle@stadtneudenken.net



Policy Paper

Konzeptverfahren stärken – Gremienvorbehalt modifizieren

Einleitung

Das Konzeptverfahren des Landes Berlin gilt als ein innovatives Instrument, um landeseigene Grundstücke im Sinne des Gemeinwohls zu vergeben. Eine zentrale Rolle spielen hier Genossenschaften. Doch die Realität zeigt: Strukturelle Hürden, politische Unwägbarkeiten und fehlende Verbindlichkeit gefährden das Konzeptverfahren. Besonders deutlich wird dies am Beispiel des Projekts an der Osdorfer Straße, das trotz erfolgreichem Abschluss des Vergabeverfahrens letztlich politisch gestoppt wurde. Im Zentrum der Kritik steht dabei der sogenannte Gremienvorbehalt.

Problemstellung: Gremienvorbehalt kann Vertrauen und Verbindlichkeit untergraben

Der Gremienvorbehalt – also die politische Rückholbarkeit von bereits vertraglich geregelten Konzeptverfahren durch parlamentarische Gremien – wurde bereits 2019 im Rahmen der Werkstatt Konzeptverfahren des Runden Tisches Liegenschaftspolitik als ein zentrales Problem benannt. Nachdem eine Jury aus Experten und Mitgliedern des Steuerungsausschusses die Bewerbungen im Rahmen der Ausschreibung bewertet und eine Empfehlung abgegeben hat, trifft die BIM die Vergabeentscheidung. Diese Entscheidung steht jedoch unter dem sogenannten Gremienvorbehalt – das heißt, Aufsichtsrat, Senat und Abgeordnetenhaus müssen am Ende noch zustimmen.

Dies wurde im Fall der „Eine für Alle“ eG zum Stolperstein: Ein abgeschlossener Erbbauvertrag wurde durch eine nachgelagerte Entscheidung im Hauptausschuss de facto annulliert – ohne Begründung und ohne Möglichkeit der Nachverhandlung. Die Folge: Ein Verlust von über einer halben Million Euro für die Projektpartner:innen und ein massiver Vertrauensverlust gegenüber dem Konzeptverfahren insgesamt.



Zentrale Forderung: Modifizierung bzw. Reform des Gremienvorbehalts

1. Verbindlichkeit durch klare Verfahrensregeln

*„Warum wurde das Projekt Osdorfer Straße nicht wieder im Abgeordnetenhaus vorgelegt? Warum gab es keine Begründung? Diese Intransparenz stellt das gesamte Verfahren in Frage.“ – **Martin Schwegmann***

Bereits in der Dokumentation der Werkstatt Konzeptverfahren 2019 wurde gefordert, Ausschreibungen und Vergabeentscheidungen gegen politische Rücknahmen abzusichern. Der Gremienvorbehalt muss so reformiert werden, dass einmal entschiedene Verfahren nicht erneut durch parteipolitische Interessen aufgeweicht oder blockiert werden können. Eine mögliche Lösung wäre die gesetzliche Einschränkung des Rückholrechts bei Konzeptverfahren oder ein expliziter Ausschluss des Gremienvorbehalts nach abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Grundsätzlich ist die demokratische Kontrolle durch den Gremienvorbehalt zu begrüßen. Er muss nur so im Verfahren verortet sein, dass er in Bezug auf den Zeitrahmen einer sinnvollen Projektentwicklung praktikabel bleibt.

2. Verlustausgleich bei Abbruch durch politische Entscheidung

*„Wenn das Land Berlin ein Projekt politisch stoppt, muss es auch die Verantwortung für die entstandenen Kosten übernehmen.“ – **Andreas Barz***

Wie von Sven Heinemann angeregt und von Barz aufgegriffen, sollte das Land Berlin bei politischen Projektabbrüchen einen finanziellen Ausgleich leisten. Mindestens 50 Prozent der bereits getätigten Planungs- und Investitionskosten sollten übernommen werden, um das unternehmerische Risiko für gemeinwohlorientierte Akteure abzufedern und Vertrauen in das Verfahren wiederherzustellen.



3. Zivilgesellschaftlichen Beirat stärken und dauerhaft institutionalisieren

„Ziel war es, mehr Transparenz zu schaffen und das Wissen aus der Zivilgesellschaft in den Prozess einfließen zu lassen.“ – Martin Schwegmann

Der bereits in der Werkstatt Konzeptverfahren 2019 vorgeschlagene **Zivilgesellschaftliche Beirat Konzeptverfahren** muss verbindlich eingerichtet und mit Entscheidungsbefugnissen ausgestattet werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Perspektiven der zivilgesellschaftlichen Akteure nicht übergangen werden und Konzeptverfahren ihrem Anspruch auf Partizipation und Gemeinwohlorientierung gerecht werden.

Zusätzliche Handlungsfelder

- **Personelle und finanzielle Ausstattung der Koordinierungsstelle Konzeptverfahren:** Die unbesetzte Koordinierungsstelle gefährdet den gesamten Prozess. Eine institutionelle Verankerung mit auskömmlicher Finanzierung im Landshaushalt ist unerlässlich.
- **Reform der Förderlogik bei der IBB:** Die divergierende Bewertung von Erbbau-rechten durch die IBB im Vergleich zu privaten Banken führt zu erheblichen Finanzierungsproblemen und gefährdet Projekte – insbesondere junger Genossenschaften.
- **Schutz vor Vertrauensverlust:** Die Diskrepanz zwischen politischen Bekenntnissen und faktischer Praxis erzeugt einen immensen Vertrauensverlust bei Genossenschaften. Wenn dieser Trend nicht gestoppt wird, droht der Rückzug wichtiger Akteure aus der Stadtentwicklung.



Fazit: Berlin braucht Verbindlichkeit und Vertrauen

*„Wenn sich nichts ändert, werden sich Genossenschaften aus dem Konzeptverfahren zurückziehen.“ – **Andreas Barz***

Das Konzeptverfahren ist kein Selbstzweck – es ist ein Instrument zur Demokratisierung der Stadtentwicklung. Doch um dieses Potenzial zu entfalten, braucht es dringend Reformen. Die Modifizierung des Gremienvorbehalts, die finanzielle Absicherung bei politischen Abbrüchen und die strukturelle Stärkung des Verfahrens sind unerlässlich, um zivilgesellschaftliche Akteur:innen zu halten und das Vertrauen in die Berliner Liegenschaftspolitik wiederherzustellen.

