

Die Landeseigenen

# Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau

[www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de)

# Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften



# Geleitwort Gesine Schwan

In der wachsenden Stadt Berlin stehen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Verantwortung, Wohnraum in Berlin zu schaffen und dabei Beteiligung zu praktizieren. Aus diesem Grund haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform beauftragt, Leitlinien in dem von uns entwickelten Trialog-Verfahren zu entwickeln. Bei unseren Trialogen wollen wir eine Verständigung im vorstaatlichen Raum bewirken und stützen uns dabei auf drei Grundsätze: Perspektivenvielfalt herstellen, Argumente begründen und Grundkonsense aufzeigen.

Wir haben für die Unternehmen vier Trialoge mit der Stadtgesellschaft ausgerichtet, in denen wir sehr viele unterschiedliche Sichtweisen und Interessen zusammenbringen konnten. Zwar kann nicht vollkommen sichergestellt werden, dass alle denkbaren Positionen zu einem Thema bei einem partizipativen Verfahren zur Sprache kommen, dennoch war unser Anspruch, einen breiten Resonanzraum zu öffnen und eine Annäherung an den gesellschaftlichen Stand der Debatte zu erreichen.

Unser Ziel war die Ermittlung von gesamtstädtischen Grundkonsensen als Grundlage für die vorliegenden Leitlinien. Eine pluralistische Gesellschaft braucht Grundkonsense, die auch bei Konflikten von allen Bürgern systemisch akzeptiert werden können, weil sie grundsätzlich Vertrauen in das politische System haben. In diesem Verständnis von Demokratie gehören Grundkonsens und politischer Einzelkonflikt zusammen, und zwar so, dass sie sich gegenseitig stärken. Je solider der Grundkonsens ist, desto deutlicher kann in der Einzelsache gestritten werden.

Aus den kontroversen Diskussionen, aber vor allem aus den vielen Ideen, Vorschlägen und Anregungen aus den Trialogen haben wir diese Leitlinien entwickelt, die zu einer guten und verlässlichen Partizipation bei Neubau und Verdichtung führen sollen. Dabei haben wir den aus unserer Sicht wichtigsten Grundkonsens aus den Trialogen zugrunde gelegt: Wohnraum wird gebraucht und soll durch Verdichtung und Neubau zustande kommen. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften können sich auf die politischen Zielvorgaben und eine allgemeine gesellschaftliche Akzeptanz sowohl von Neubau als auch von Verdichtung berufen, auch wenn Vorhaben vor Ort strittig sein können.

In diesem Sinne zielen die Leitlinien insgesamt darauf, Partizipation konstruktiv zu gestalten – sowohl auf der Seite der Wohnungsbaugesellschaften als auch auf der Seite der Bürgerinnen und Bürger.

Dabei sind mir zwei Dinge besonders wichtig: Erstens, die Einstufung von Projekten in die Partizipationsstufen Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung bedarf immer einer transparenten Begründung. Zweitens sollen die Leitlinien zunächst erprobt und nach einer einjährigen Pilotphase noch einmal nachgebessert und diskutiert werden können. Eine externe Evaluation der Erprobungsphase ist daher sehr sinnvoll.

Die Leitlinien sind ein Schritt hin zur Förderung einer Kultur der Beteiligung, die für eine nachhaltige, gemeinwohlorientierte Gestaltung der Stadt von unschätzbarem Wert ist. Dafür sollten wir eintreten.

Prof. Dr. Gesine Schwan  
HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform

## Vorwort Katrin Lompscher

Berlin wächst und deshalb werden mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen gebraucht: Bis 2021 müssen jährlich zusätzliche 20.000 Wohnungen geschaffen werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften werden dabei einen wichtigen Beitrag leisten.

Der Neubau wird die Stadt verändern und das braucht Akzeptanz. Der Wunsch nach Beteiligung und Mitbestimmung der Berliner\*Innen wächst. Sie wollen bei den Veränderungen, die angesichts des rasanten Wachstums der Stadt anstehen, mitreden und Einfluss nehmen. Auch der Berliner Senat will die Bürgerbeteiligung stärken. Im April 2017 hat er bereits eine Vorlage zur Erarbeitung der Leitlinien für Projekte und Prozesse der räumlichen Stadtentwicklung beschlossen.

Bürgerbeteiligung ist nicht neu. Doch wir wollen das bestehende System der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung besser strukturieren, weiterentwickeln und um weitere Elemente anreichern. Beim Thema Bürgerbeteiligung übernehmen die städtischen Wohnungsunternehmen eine Vorreiterrolle, was bereits in der Kooperationsvereinbarung vom April 2017 Niederschlag fand. Ich begrüße und unterstütze die Initiative der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, aufbauend auf den dort verabredeten Prinzipien der Bürgerbeteiligung Leitlinien für Partizipation bei Neubau und Verdichtung für ihre Bauprojekte zu erarbeiten, ausdrücklich. Das zeigt, dass Bürgerbeteiligung einen hohen Stellenwert bei den städtischen Wohnungsunternehmen einnimmt. Wir können – davon bin ich überzeugt – die Akzeptanz von Neubauprojekten erhöhen, wenn die Vielfalt der Stadtgesellschaft im Planungsprozess stärker zum Ausdruck kommt und wenn Anregungen aus der Nachbarschaft in die Projekte einfließen.

**Katrin Lompscher**

**Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen**

## Vorwort der Landeseigenen

Kostengünstigen Wohnraum in Berlin zu erhalten, zu bewirtschaften und durch ein herausforderndes Neubauprogramm auszubauen, ist unsere Kernaufgabe als landeseigene Wohnungsbaugesellschaften.

Mit unserem Gesellschafter haben wir vereinbart, allein bis zum Jahr 2021 rund 30.000 neue Wohnungen zu errichten. Das Programm ist längst gestartet, an vielen Standorten in der Stadt schließen wir Baulücken, entwickeln neue und ergänzen bestehende Quartiere. Unser Anspruch ist es, uns nicht nur an quantitativen Zielvorgaben zu orientieren, sondern durch gute Architektur und Städtebau die Stadt qualitativ weiterzubauen. Insbesondere bei Projekten, die wir in eigener Verantwortung durchführen, haben wir bereits interessierte Bürgerinnen und Bürger an den Planungen beteiligt. Es fehlten bisher jedoch noch Strukturen und Formate, die für alle Beteiligten verlässliche Grundlagen darstellen. Die berechtigte Forderung der Zivilgesellschaft nach frühzeitiger und umfassender Beteiligung sollte dabei ebenso Berücksichtigung finden wie die Erwartung der Unternehmen an Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit.

Wir sind überzeugt, dass die in der auch für uns herausfordernden Dialog-Reihe »Partizipation im Wohnungsbau« entwickelten Leitlinien ein wesentlicher Baustein für konsensorientierte, transparente und für alle Seiten tragfähige und verbindliche Partizipation sein können. Wir sind zum Dialog bereit. Die ersten Verfahren nach diesen Prinzipien haben wir schon angestoßen. Wir laden Bürgerinnen und Bürger, Politik, Verwaltung und Verbände ein, gemeinsam mit uns die Verfahren konstruktiv und im Sinne der Weiterentwicklung einer lebenswerten Stadt zu gestalten. Es wäre ein großer Erfolg und wünschenswert, wenn diese Leitlinien über die Sphäre der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hinaus Anerkennung und Anwendung finden würden.

**Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften**

# Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Berlin wächst mit großer Dynamik. Bezahlbarer Wohnraum ist sehr stark nachgefragt und muss weiterhin in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind Partner des Landes: Auch auf landeseigenen Flächen und innerstädtischen Flächen soll neu gebaut und nachverdichtet werden. Der Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern wird dabei ein zunehmend hoher Stellenwert zugemessen. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wollen bei Bauprojekten eine Vorbildfunktion für eine umfassende Beteiligung übernehmen.

Es gibt formelle und informelle Bürgerbeteiligung. Formelle Bürgerbeteiligung ist gesetzlich geregelt. Im Planungs- und Baurecht ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung in §§ 3 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben. Instrumente der Bauleitplanung sind die Aufstellung und die Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In Berlin obliegt das Flächennutzungsverfahren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans obliegt der Planungshoheit der Bezirke und kann in Ausnahmefällen durch die Senatsverwaltung ausgeübt werden.

Informelle Partizipationsverfahren sind freiwillige Angebote und können zusätzlich durchgeführt werden.<sup>1</sup>

Informelle Partizipation der Wohnungsbaugesellschaften in Kooperation mit Politik und Verwaltung auf Bezirks- und Landesebene soll im Rahmen von konstruktiven, fairen und verlässlichen Prozessen gestaltet werden und mehr Akzeptanz bei den Beteiligten erzielen.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben deshalb eingeladen, in einem partizipativen Austausch mit der Stadtgesellschaft gemeinsame Qualitätskriterien für informelle Beteiligungsverfahren bei Neubau und Verdichtung zu ermitteln.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben diese Leitlinien für Partizipation bei Neubau und Verdichtung im breiten Austausch mit Akteuren aus Politik und Verwaltung, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft im Rahmen der Dialog-Reihe »Partizipation im Wohnungsbau« co-kreativ entwickelt.

Diese Leitlinien sollen insbesondere – aber nicht nur – für Beteiligungsverfahren bei Bauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins zur Anwendung kommen. Sie können auch Grundlage für senats- bzw. bezirkseigene Leitlinien sein.

Die Praxistauglichkeit der Leitlinien wird nach einer einjährigen Testphase im Jahr 2019 ausgewertet. Gegebenenfalls werden Anpassungen vorgenommen.

---

<sup>1</sup> Rechtliche Rahmenbedingungen können durch Partizipationsverfahren nicht außer Kraft gesetzt werden (zum Beispiel festgesetzte Bebauungspläne oder vergaberechtliche Anforderungen).

## Stufen der Beteiligung

Partizipationsprozesse werden nach dem Grad der Einflussnahme der jeweils Beteiligten in Stufen unterschieden. Der Grad der Einflussnahme ist bei der Stufe der Information am geringsten und bei der Stufe der Mitentscheidung am größten. Es braucht in jeder Stufe Klarheit über die Inhalte und Rahmenbedingungen der Beteiligung.

**Information** ist die Grundlage jeder Partizipation.

Die Beteiligten sollen umfassend und transparent über Bauvorhaben informiert werden. Information ist eine Querschnittsaufgabe in allen weiteren Beteiligungsstufen. Information ist eine Bringschuld, die vor der abschließenden Planung und Umsetzung erbracht werden muss. Die Stufe Information ist gekennzeichnet durch das Senden von Information, nicht das Empfangen von Informationen. Es sollen das Vorhaben und die Planungsziele in verständlicher Form vorgestellt werden.<sup>2</sup>

Informationen sollen so aufbereitet werden, dass sie unterschiedliche Zielgruppen erreichen können. Auf der Stufe Information werden keine Vorschläge eingeholt und es wird keine gemeinsame Beratung oder Mitentscheidung angeboten. Der Zeitpunkt für Information muss projektspezifisch, entlang des Planungsfortschritts und abhängig von der Entscheidung über weitere Partizipationsstufen festgelegt werden.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Über die Online-Plattform [mein.berlin.de](http://mein.berlin.de) sollen zukünftig alle öffentlichen Beteiligungsverfahren der Verwaltungen des Landes Berlin erreichbar sein. Es wird die Möglichkeit geben, über interaktive Karten zu erfahren, wo aktuell Projekte sind, bei denen Beteiligung vorgesehen oder angestrebt ist.

<sup>3</sup> Die zeitlichen Vorgaben für die unterschiedlichen Partizipationsstufen sind kein direktes Ergebnis der Dialog-Diskussionen, dienen aber dem in den Dialogen ermittelten breit unterstützten Ziel, Verfahren zeitlich zu begrenzen.

**Konsultation** bedeutet, dass die Beteiligungsakteure ihre Meinung äußern und zu den geplanten Vorhaben Stellung beziehen und Ideen einbringen sollen.

Auf dieser Stufe sollten relevante Akteure gezielt identifiziert und angesprochen werden (Bringschuld der Wohnungsbaugesellschaften). Das Ziel dieser Stufe ist es, nachzufragen, zuzuhören, Unklarheiten aufzuklären, Bedürfnisse und Ideen zu erfahren. Das Feedback der Betroffenen wird aufgenommen und wohlwollend geprüft, ob es konzeptionell in das Vorhaben einbezogen werden kann. Dabei besteht kein Anspruch auf die Realisierung der eingegangenen Vorschläge. Es wird ab dieser Beteiligungsstufe grundsätzlich eine Rückmeldung mit einer Stellungnahme zu den Anregungen veröffentlicht. Ein Beteiligungsverfahren, das auf der Stufe Konsultation angesiedelt ist, sollte eine Dauer von drei Monaten nicht überschreiten.

**Mitgestaltung** wird ermöglicht, wenn gemeinsame Konzepte und Lösungen erarbeitet werden.

Bei der Mitgestaltung sollten zu Beginn der Rahmen und die Inhalte der Mitgestaltung definiert werden, insbesondere die Grenzen der Mitgestaltung und die grundsätzliche Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens. Das Planungs- und Baurecht bildet dabei den grundsätzlichen Rahmen. Innerhalb dieses Rahmens können Bürger und Betroffene ihre Interessen einbringen. Es sollte ein Konzept für die Beteiligung vieler unterschiedlicher Zielgruppen geben. Auf der Stufe der Mitgestaltung können für Bauvorhaben gemeinsam Varianten entwickelt und besprochen werden. Zudem können Ideen für die Gestaltung öffentlicher Bereiche (Plätze, Straßen, Grünanlagen, Spielplätze) und Gemeinschaftseinrichtungen gemeinsam entwickelt werden. Die finale Entscheidung über die realisierbare Variante trifft der Bauherr. Ziel ist es, die Dauer von Partizipationsformaten auf der Stufe der Mitgestaltung nicht über sechs Monate auszuweiten.

**Mitentscheidung** ist gegeben, wenn Beteiligte in Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

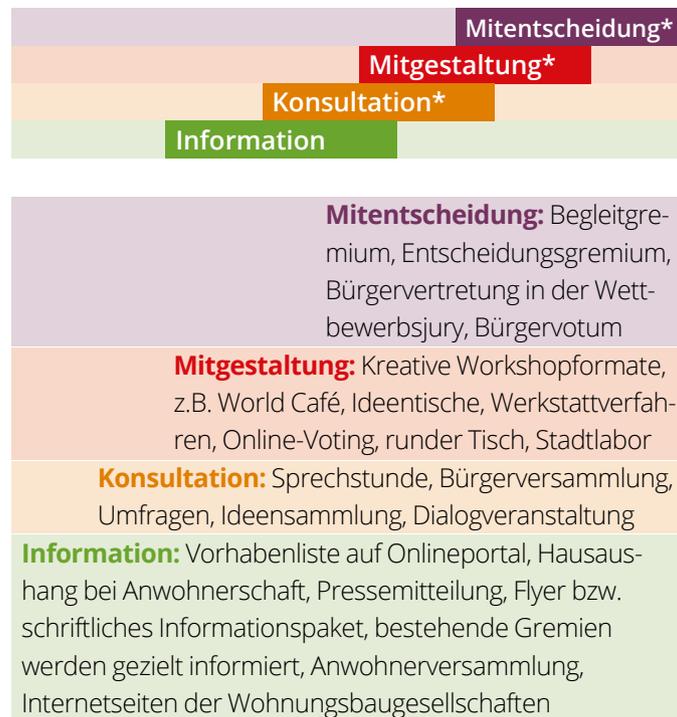
Die Mitentscheidung ist die voraussetzungsvollste Stufe der Beteiligung. Bei der Stufe Mitentscheidung muss zu Beginn eine Verständigung darüber erfolgen, über was gemeinsam entschieden wird (z.B. Entscheidung über Varianten der Planung) und welche Rahmenbedingungen zu beachten sind (z.B. die Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens). Für diese Partizipationsstufe ist die Bildung eines Beteiligungsgremiums zu empfehlen, in das auch Betroffene und weitere relevante Nicht-Experten einbezogen werden. Alle Beteiligten müssen für einen längeren Zeitraum Verantwortung für den Prozess übernehmen. Die Entscheidungen sind für die Projektverantwortlichen verbindlich. Bei allen Anliegen, die über den Kompetenzbereich der Wohnungsbaugesellschaften für ein konkretes Vorhaben hinausgehen, sind die demokratisch legitimierten politischen Entscheidungsträger zuständig, die Stufe der Mitentscheidung kann diese nicht ersetzen. Die Zeit, die benötigt wird, um eine Entscheidung hinreichend vorzubereiten, bestimmt die Dauer von Partizipationsformaten auf dieser Stufe und muss für den Einzelfall im Beteiligungskonzept festgelegt werden.

**Beteiligung** wird bei jedem Bauvorhaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und in unterschiedlichem Umfang angeboten.

Eine Voraussetzung für Beteiligung, die über die erste Beteiligungsstufe Informationen hinausgeht, ist, dass in Vorhaben noch nicht alles entschieden sein darf und die Möglichkeit der Einflussnahme auf Entscheidungen besteht. Es braucht darüber hinaus in jeder Stufe Klarheit über die Inhalte der Beteiligung.

Bei Beteiligung auf den unterschiedlichen Beteiligungsstufen geht es nicht um das »Ob«, sondern um das »Wie« des Bauens bzw. der Quartiersentwicklung.

## Formate der Beteiligungsstufen



*\*Höhere Beteiligungsstufen können durch Maßnahmen aus niedrigeren Stufen ergänzt werden.*

## Zur Einordnung von Projekten nach Beteiligungsstufen

Für die erfolgreiche Umsetzung von Bauvorhaben bedarf es einer frühzeitigen Einordnung von Projekten nach Beteiligungsstufen. Für jedes Projekt soll transparent gemacht werden, auf welcher Partizipationsstufe es steht. Über die Einordnung eines Projekts auf einer Beteiligungsstufe beraten die Wohnungsbaugesellschaften vorab gemeinsam mit zu benennenden Verantwortlichen des Bezirks. Die Entscheidung wird fallspezifisch getroffen und orientiert sich zum Beispiel an den Kriterien spezielle Bedarfe des Quartiers, zeitliche und finanzielle Ressourcen und Entscheidungsspielraum für eine mögliche Beteiligung.

Es besteht immer die Pflicht, die gewählte Einordnung zu begründen und die Begründung öffentlich zugänglich zu machen. Sollte sich in der Praxis die gewählte Stufe als zu niedrig oder zu hoch gewählt erweisen, ist eine Neuverortung möglich.

Grundsätzlich sollen Vorhabenlisten erstellt und über die Bezirke und die Wohnungsbaugesellschaften sowie über ein Onlineportal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Wohnungsbaugesellschaften stellen verlässliche Ansprechpartner zur Verfügung. Es werden Ideen zur Beteiligung zu einzelnen Bauabsichten seitens der Bürgerschaft gesammelt. So können auch umstrittene Vorhaben frühzeitig identifiziert werden. Ziel ist, dass diese Ansprechpartner durch Strukturen in den Bezirken unterstützt werden.

## Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren

### ■ Haltung und gemeinsame Verantwortung

Eine offene Haltung und Überzeugung der Wohnungsbaugesellschaften sowie der Politik und Verwaltung, dass ein Partizipationsverfahren einen positiven Mehrwert hat und eine Win-win-Situation hervorbringen kann, befördert eine Kultur des Miteinanders und der Partizipation. Die Haltung der Verantwortlichen beeinflusst die Arbeitsatmosphäre. Die Wohnungsbaugesellschaften setzen Partizipation wertschätzend, verbindlich und engagiert um. Ebenso sollten zivilgesellschaftliche Akteure die Verfahren konstruktiv gestalten. Alle Akteure sind für eine erfolgreiche Durchführung von Partizipation gemeinsam verantwortlich.

### ■ Frühzeitiger Beginn

Partizipation soll frühzeitig vor der wesentlichen Planungsarbeit einsetzen, nachdem Grundsatzentscheidungen über baurechtliche Fragen getroffen wurden.

### ■ Flexibilität im Verfahren

Verfahren werden möglichst flexibel gestaltet, sodass zusätzliche Akteure und Themen aufgenommen werden können. Bedingung dafür ist, dass diese dem Erfolg des Verfahrens zuträglich sind und das Verfahren nicht wesentlich verzögern.

### ■ Kontinuierliche Teilnahme

Es wird eine kontinuierliche Teilnahme aller Beteiligten über den Partizipationszeitraum angestrebt. Später hinzukommende Akteure orientieren sich am Prozessfortschritt des laufenden Verfahrens.

### ■ Verbindlichkeit der Ergebnisse

Die Entscheidungsverantwortlichen kommunizieren glaubwürdig, begründen ihre Entscheidungen und setzen sich für die verbindliche Umsetzung der im Rahmen der Partizipation getroffenen Entscheidungen ein.

### ■ Transparenz und Kommunikation

#### Mehrwert

Für die Öffentlichkeit, insbesondere für die Nachbarschaft und das Quartier, werden Mehrwert und geplanter Nutzen des Bauvorhabens dargestellt und begründet.

#### Transparente Dokumentation

Jede/r Interessierte muss nachvollziehen können, in welcher Phase das Verfahren steht, welche Ergebnisse es bisher gab und wie es weitergeht. Die Dokumentation ist abgestimmt zwischen den Prozessverantwortlichen des Beteiligungsverfahrens und macht Abwägungen transparent.

#### Kommunikation

In der Kommunikation über Beteiligung wird auf eine verständliche Sprache geachtet, die Kommunikationskanäle werden niederschwellig, barrierefrei und zielgruppenorientiert gewählt.

## ■ Strukturen

### **Beteiligungskonzept**

Das Beteiligungskonzept wird in Abstimmung mit dem Bezirk erstellt, mit dem Ziel, möglichst viele Akteursgruppen zu erreichen.<sup>4</sup> Die Partizipationsstufe, der Entscheidungsspielraum und der zeitliche Rahmen und Ablauf von Beteiligung sind in der Vorbereitung des Verfahrens zu klären und allen Beteiligten deutlich zu kommunizieren.

### **Qualifizierte Prozessmoderation**

Für die professionelle Koordination und Leitung des Beteiligungsverfahrens sowie für die Mobilisierung und die Kommunikationsarbeit zwischen den verschiedenen Akteursgruppen stellen die Wohnungsbaugesellschaften die kontinuierliche Ansprechbarkeit sicher. Die Prozessmoderation kann auch durch eine externe Moderation unterstützt werden.

## ■ Zugang zu Partizipation und Mobilisierung

### **Vielfältige Perspektiven einbinden**

Es wird darauf geachtet, Akteure mit unterschiedlichen Perspektiven zu identifizieren und einzuladen.

### **Aufgeschlossenheit für Überlegungen**

Die unterschiedlichen (auch »leisen«) Überlegungen werden wahrgenommen und gewürdigt.

### **Mobilisierung & Aktivierung**

Um eine gleichberechtigte Teilhabe zu ermöglichen, braucht es Sensibilität für unterschiedliche Zielgruppen. Durch einen Mix an Beteiligungsmethoden wird die Ansprache und Inklusion verschiedener gesellschaftlicher Gruppen angestrebt. Die Partizipation wird im Rahmen des festgelegten Zeitraums zielorientiert durchgeführt.

## ■ Integrierte Planung

Um eine bedarfsgerechte und integrierte Planung zu ermöglichen, sollten Themenfelder (z.B. Mobilität, Gewerbe) auch über den Geschäftsbereich der Wohnungsbaugesellschaften hinaus im Partizipationsverfahren wahrgenommen und erörtert werden. Wenn die Bereitschaft der zuständigen Verwaltung und die Handhabbarkeit der Anliegen durch Hinzuziehung kompetenter Akteure gewährleistet werden kann, sollten diese Anliegen im Partizipationsverfahren weiter adressiert werden.

## ■ Bebauungsvarianten

Eine Diskussion über Varianten eröffnet eine Diskussion über den Mehrwert von Alternativen jenseits der Optionen von einfacher Zustimmung oder Ablehnung. Bei strittigen Vorhaben werden Varianten vorgestellt.

## ■ Projektbegleitendes Gremium

Für einzelne Vorhaben kann ab der Stufe der Mitgestaltung ein projektbegleitendes Gremium gebildet werden, welches ein für den Kontext angemessenes Beteiligungskonzept gemeinsam erarbeitet, auf dessen Umsetzung achtet und das Verfahren steuert. Ein Gremium setzt sich aus verschiedenen Akteursgruppen zusammen und umfasst mindestens eine Person aus Politik und Verwaltung, der Wohnungsbaugesellschaft und der Zivilgesellschaft.

<sup>4</sup> Im Trialog wurde von Teilnehmenden eine aktorsgemischte Gruppe zur Erstellung des jeweiligen Beteiligungskonzepts vorgeschlagen. Es wurde aber zugleich das Ziel für wichtig erachtet, eine Beschleunigung der Verfahren zu erreichen. Für die Pilotphase der Leitlinien wird das oben genannte Vorgehen erprobt.

## Beginn

**Allgemeiner Grundsatz**  
Frühzeitiger Beginn – nach Grundsatzentscheidungen (z.B. Rahmenbedingungen, baurechtlichen Fragen) und vor der wesentlichen Planungsarbeit

### Unterscheidung nach der städtebaulichen Einordnung

Bei Lückenschluss und Nachverdichtung\*:  
→ Nach Feststellung des Planungsziels (Mengenrüst und Zielgruppen)

Bei größeren Vorhaben und Quartiersentwicklungen\*\*:  
→ Mit der Veröffentlichung der Baufläche  
→ Partizipationsziel: Ermittlung des Planungsziels

Bei der formellen Bürgerbeteiligung\*\*\*:  
→ Mit Beginn des Verfahrens zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans (B-Plans)

## Vorbereitung

### Primäres Planungsziel und Mehrwert darstellen

#### Beteiligungskonzept erstellen

- Entscheidungsspielraum festlegen
- Beteiligungsstufe festlegen
- **Mitentscheidung**
- **Mitgestaltung**
- **Kommunikation**
- **Information**

- Ziel, Ort, Ressourcen und Verfahrensregeln festlegen
- Erfassung vorhandener Beteiligungsstrukturen
- zu beteiligende Zielgruppen identifizieren
- Formate und Informationskanäle auswählen
- EXIT-Strategie

#### Qualifizierte Prozessmoderation sicherstellen

#### Projektbegleitendes Gremium einrichten

#### Mobilisierung und Information

## Durchführung

### Bedarfsanalyse der Nachbarschaft bzw. der Stadtgesellschaft

- Multiple Zugänge und Perspektivenvielfalt herstellen
- Wissen und Fakten sammeln
- Wünsche und Bedürfnisse aufnehmen

### Konfliktaustragung Verhandlungsverfahren (fortlaufend)

### Einbezug von Sachverständigen, Machbarkeitsstudien

Diskurs über Gestaltung und Verengung des Zielkorridors

Prozessinformation, transparente Abwägungsprozesse und Dokumentation

Änderungen am Beteiligungskonzept im Prozess sind möglich

### Planungsphase und Partizipationspause

Auswertung des Inputs unter Berücksichtigung der Grenzen des Projekts

Eventuell weitere Input-Runden

Anforderungskatalog an die Planung

Vorstellung von Bebauungsverfahren und Konsequenzen

## Abschluss

### Entscheidung

#### Kommunikation der Ergebnisse

- Dokumentation, Begründung und Visualisierung der Ergebnisse
- Gemeinsame Übernahme der Verantwortung durch Bauherr, Verwaltung und Politik

#### Nachträgliche Evaluation des Verfahrens

#### Umsetzung des Vorhabens inkl. Beteiligungsergebnisse

## Ende

### Allgemeine Grundsätze

- wenn kein Entscheidungsbedarf mehr besteht
- wenn der Lernfortschritt und die Effizienz des Partizipationsprozesses erschöpft sind
- wenn eine verbindliche Einigung über die Realisierung erreicht wurde
- Politik berücksichtigt das Votum des offenen Beteiligungsprozesses

### Unterscheidung in Abhängigkeit vom Ziel des Beteiligungsverfahrens:

- Vergabe der Planungsleistungen
- Erteilung der Baugenehmigung
- Baustart
- Aufstellung des B-Plans

### Was folgt?

- Begleitung der Aneignung des Areals durch NutzerInnen und Nachbarschaft in selbstgetragenen unbefristeten Formaten
- Projektbegleitung bei Baurealisierung

## Übersicht Elemente des Verfahrens

Beteiligungsverfahren durchlaufen von der Festlegung der Beteiligungsstufe bis zur Entscheidung von Planungs- und Baurecht verschiedene Phasen, die in diesem Ablaufschema dargestellt sind. In der Darstellung werden mögliche Schritte den Phasen zugeordnet. Nicht jedes Beteiligungsverfahren enthält alle genannten Elemente.

\* in der Regel Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB oder nach bestehendem Bebauungsplan (B-Plan)

\*\* in der Regel Planungsverfahren im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens

\*\*\* Ein formelles Beteiligungsverfahren (B-Plan-Verfahren) kann durch informelle Beteiligungsangebote ergänzt werden.

# Die Landeseigenen



Mehr Stadt. Mehr Leben.

**HOWOGE**



**STADT UND LAND**



**Gewobag**

Die ganze Vielfalt Berlins.

**WBM.**

Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

## Herausgeber

Die sechs Landeseigenen  
Wohnungsbauunternehmen  
Berlins

## Text

HUMBOLDT-VIADRINA  
Governance Platform gGmbH  
Dr. Audrey Podann, Marietta Müller

## Layout

Fürcho GmbH  
[www.fuercho-gmbh.de](http://www.fuercho-gmbh.de)

Berlin, Dezember 2017