

Eckpunktepapier:

Anforderungen an das Eigentumsmodell für das sogenannte Dragonerareal

Beteiligung dauerhaft verankern

Beteiligung ist kein Prozess, der bei A anfängt und bei B aufhört, sondern ein fortdauernder Prozess demokratischer Aushandlung von Interessen mit dem Ziel der Teilhabe an den Entscheidungen durch die Betroffenen. Beteiligung bedeutet also, dass Entscheidungen, die die Nutzenden angehen, auch von ihnen mitentschieden werden können. Um dies sicherzustellen, sollen im zukünftigen Eigentumsmodell die öffentliche Daseinsvorsorge sowie die Möglichkeit der Selbstverwaltung der Nutzer*innen abgebildet werden.

Verschiedene Stakeholder beteiligen

Es soll abgesichert werden, dass die Interessen der Nachbarschaft und der Kommune im Eigentümermodell verankert sind und ein „Stakeholderkreis“ festgelegt wird. Dieser ist beispielsweise zusammengesetzt aus VertreterInnen des Bezirks, der Nutzer_innengruppen, (Mieter*innen, Nachbar*innen,...), Investor*innen (städt. Wohnungsbaugesellschaft und gemeinwohlorientierte Akteure wie z.B. Genossenschaften oder auch das Mietshäuser Syndikat und soziale Träger).

Trennung von Boden und Gebäuden

Der Boden soll in einer Gesamteigentümerschaft verbleiben und einzelne Teile an unterschiedliche Akteure vergeben werden, dies wäre zum Beispiel aber nicht nur über Erbbaurechte regulierbar. Dabei soll eine Vertragsarchitektur entwickelt werden, die einen sinnvollen Ausgleich zwischen der Autonomie einzelner (Bau-)Projekte auf dem Areal sowie einen Ausgleich zwischen den Interessen aller Projekte, der Nachbarschaft und der Kommune herstellt.

Grund und Boden ist und bleibt dauerhaft nicht privatisierbar.

Eine Privatisierung soll darüber verunmöglicht werden, dass verschiedene Stakeholder über den Boden mitverfügen. Die Versammlung der Mitverfügenden soll paritätisch besetzt und repräsentiert werden und aus verschiedenen Stakeholder-Gruppen bestehen. Die Privatisierung muss mit einer klugen Rechteverteilung in der Eigentümerstruktur so stark wie möglich ausgeschlossen werden. Hierzu gehört auch, dass keine natürliche Person Eigentumsanteile an Grund- und Boden oder Gebäudeteilen besitzt.

Gebundene Verwendung von Überschüssen

Alle zukünftigen Häuser und vermieteten Flächen leisten einen Solidarbeitrag. Außerdem soll keine der Stakeholdergruppen entstehenden Mehrwert aus der Verwertung des Grundstücks abschöpfen können. Über die Verwendung des Solidarbeitrags und der Überschüsse entscheidet die paritätisch besetzte Versammlung. Alle möglichen Gewinne aus dem Grundstück und die Erlöse aus den Solidarbeiträgen sollen in vergleichbare Projekte (Multiplikation des Modells) oder in die Nachbarschaft sowie die Weiterentwicklung des Grundstücks fließen. Zum Beispiel in die Weiterentwicklung nachbarschaftlicher und gemeinschaftlicher (Infra-)Strukturen, in die Verbesserung der Freiraumqualität, in Kultur mit Bezug zum Rathausblock und in die Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen im Rathausblock.

Selbstverwaltung

Alle Mieter*innen sollen eine Option zur Selbstverwaltung haben, sobald sich eine Mehrheit der Mieter*innen in einem Objekt zu diesem Zwecke organisiert.

Studie beauftragen!

Um geeignete Rechtsformen und Instrumente zu finden, soll im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Studie ausgeschrieben und bezahlt werden, die Eigentums- und Entscheidungsstrukturen vorschlägt und zur Abstimmung im Beteiligungsverfahren stellt. Es sollen verschiedene Varianten herausgearbeitet werden und deren Vor- und Nachteile dargestellt werden. Betrachtet werden sollen auch internationale Modelle wie die Community Land Trusts oder die Ideen kommunaler oder zivilgesellschaftlich organisierter Bodenfonds/-stiftungen.