Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Workshop »Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis«

21.06.2022

Französisches Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop

Matthias Gütschow Architektur | Projektmanagement Tübingen

- seit fast 25 Jahre **Beteiligung an Konzeptverfahren** mit Realisierung von zahlreichen Projekten in: Tübingen, Nürtingen, München, Heidelberg und Stuttgart
- seit 2010 **Beratung von Kommunen bezüglich Konzeptvergaben**, von der Initialberatung bis hin zum Projektmanagement von Quartiersentwicklungen, derzeit

  in den Städten: Kirchheim unter Teck, Landau in der Pfalz, Herrenberg, Freiburg, Münster, Augsburg, Tübingen, Rottenburg am Neckar, Singen, Aachen, Reutlingen, Göttingen, Ulm und Freudenstadt im Schwarzwald

  in den Gemeinden: Binzen, Baindt und Waldburg
- seit 2019 Konzeption und bundesweite Durchführung des Seminars **„Konzeptvergabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen“** (Schaller/Gütschow/Dr. Weiss/Pohl)

»Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis«

- Rahmenbedingungen erfolgreicher Verfahren
- Projektbeispiele
- Fazit

»Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis«

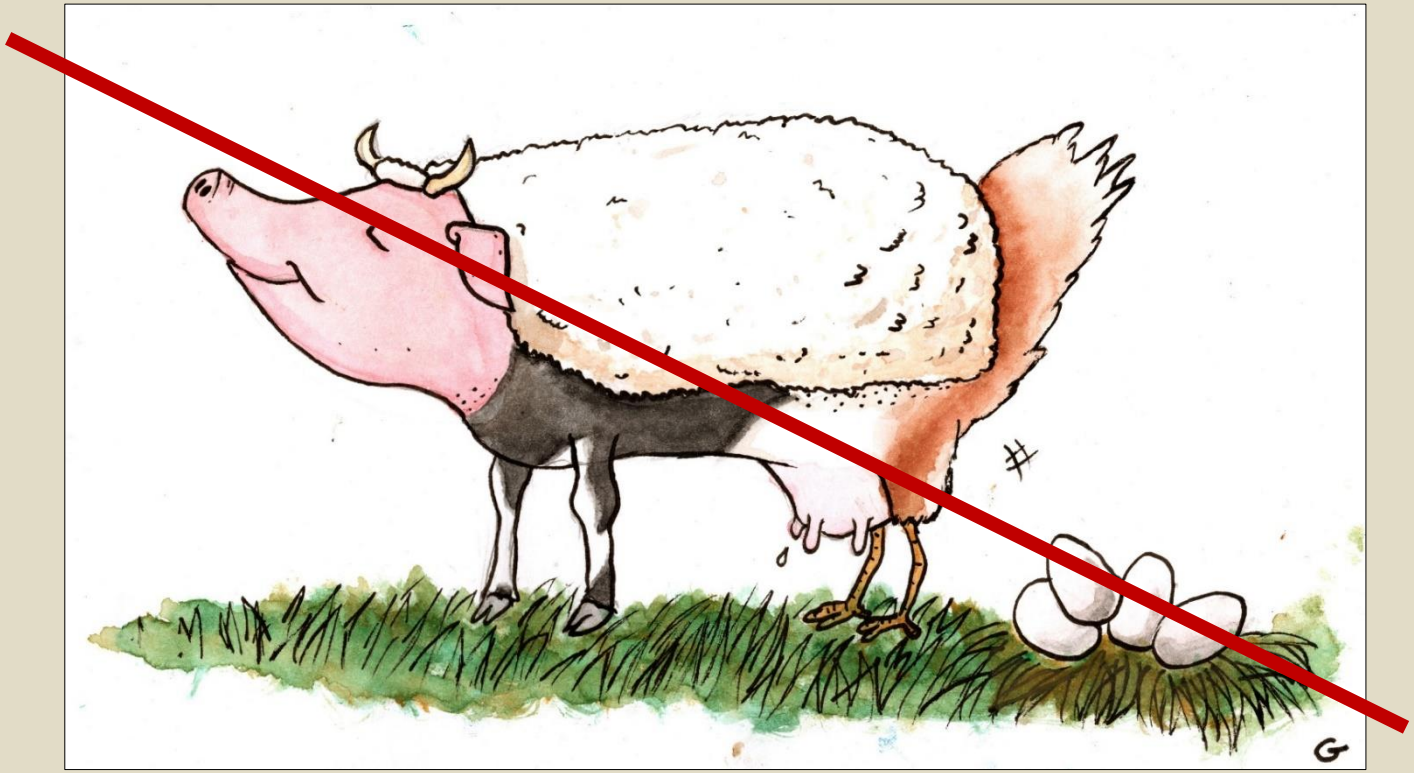
- **Rahmenbedingungen erfolgreicher Verfahren**
- Projektbeispiele
- Fazit

Welche Rahmenbedingungen braucht Konzeptvergabe?

- Die baulichen Rahmenbedingungen werden vorab klar definiert, nur so ist die Gleichbehandlung aller Bewerber gewährleistet.
- Die Grundstücke werden von Seiten der Stadt oder Gemeinde baureif entwickelt: keine Verlagerung von komplexen Aufgaben wie z.B. Altlasten oder Erschließungen auf die Bewerber!
- Mit niederschwelligen Anforderungen (Bewerbungsumfang und Mindest-anforderungen) lässt sich die Zahl der Bewerbungen erhöhen und vor allem auch zivilgesellschaftliche Akteure mit einbeziehen.

Welche Rahmenbedingungen braucht Konzeptvergabe?

- Die Bewertungskriterien müssen realistisch definiert werden, unseren Erfahrungen nach bewähren sich weitgefasste Bewertungskriterien in Kombination einer vergleichenden Bewertung.



Was leistet Konzeptvergabe <u>nicht</u>?

- Grundsätzliche Zielkonflikte wie ökologischer Standard versus Bezahlbarkeit bleiben bestehen.
- Sie verhindert Spekulation nicht, sie kann die Preisspirale nur dämpfen.
- Sie entlastet Verwaltungen nicht vor städtebaulicher Projektentwicklung, sie bedeuten einen deutlichen Mehraufwand.

»Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis«

- Rahmenbedingungen erfolgreicher Verfahren
- **Projektbeispiele**
- Fazit

Steingauquartier in Kirchheim unter Teck

gemischt genutztes Quartier
mit 350 Wohneinheiten

05/2017 Auftakt
Vermarktung 1. Bauabschnitt

Sommer 2023 Fertigstellung
4. Bauabschnitt

Steingauquartier in Kirchheim unter Teck

offenen formulierte Auswahlkriterien

1. Nutzen des Projektes für das Quartier und für die Stadt
2. Schlüssigkeit der Projektdarstellung und Qualifikation des Projektteams

Ein Bewertungsausschuss beurteilt die Bewerbungen über ein dialogisches und ganzheitliches Abwägen (vergleichbar mit einem Architekturwettbewerb).

Gasthofbrauerei »Dreikönig« in Freudenstadt im Schwarzwald

Stadt erwarb das vermietete Gebäude mit Nachbargrundstück, um eine hochwertige Nutzung zu entwickeln

Projektbeispiele

Gasthofbrauerei »Dreikönig« in Freudenstadt im Schwarzwald

Kriterium 1 – Nutzen des Bauprojekts für Stadt und Nachbarschaft	**Kriterium 2 – städtebauliche und architektonische Qualität**	**Kriterium 3 – Qualifikation des Projektteams**	**Kriterium 4 – Qualität der Projektdarstellung**
Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: • *Ergänzung des gewerblichen Angebots;* • *öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone;* • *Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppe, ggf. mit begrenzter Miete;* • *andere soziale Aspekte.*	*Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt:* • Einfügen der Baukörper und Freibereichen in die Stadtstruktur; • Gestaltung der Gebäude mit Materialität • *besonderer baulicher Beitrag;* • *Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Komplexität berücksichtigt,* *welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammit-glieder haben.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt,* *welche Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung aufweisen.*

Gasthofbrauerei »Dreikönig« in Freudenstadt im Schwarzwald

Kriterium 1 und 2 sind die zentralen Auswahlkriterien

Kriterium 1 – Nutzen des Bauprojekts für Stadt und Nachbarschaft	**Kriterium 2 – städtebauliche und architektonische Qualität**	**Kriterium 3 – Qualifikation des Projektteams**	**Kriterium 4 – Qualität der Projektdarstellung**
Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: • *Ergänzung des gewerblichen Angebots;* • *öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone;* • *Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppe, ggf. mit begrenzter Miete;* • *andere soziale Aspekte.*	*Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt:* • Einfügen der Baukörper und Freibereichen in die Stadtstruktur; • Gestaltung der Gebäude mit Materialität • *besonderer baulicher Beitrag;* • *Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Komplexität berücksichtigt,* *welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammit-glieder haben.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt,* *welche Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung aufweisen.*

Gasthofbrauerei »Dreikönig« in Freudenstadt im Schwarzwald

Kriterium 3 und 4 dienen zur Überprüfung der Realisierungssicherheit

Kriterium 1 – Nutzen des Bauprojekts für Stadt und Nachbarschaft	**Kriterium 2 – städtebauliche und architektonische Qualität**	**Kriterium 3 – Qualifikation des Projektteams**	**Kriterium 4 – Qualität der Projektdarstellung**
Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt: • *Ergänzung des gewerblichen Angebots;* • *öffentlichkeitswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone;* • *Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppe, ggf. mit begrenzter Miete;* • *andere soziale Aspekte.*	*Bei der Bewertung wird unter Anderem berücksichtigt:* • Einfügen der Baukörper und Freibereichen in die Stadtstruktur; • Gestaltung der Gebäude mit Materialität • *besonderer baulicher Beitrag;* • *Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Komplexität berücksichtigt,* *welche fachliche Qualifikation und welche Erfahrung die für das geplante Projekt konkret vorgesehenen Teammit-glieder haben.*	*Bei der Bewertung wird in Abhängigkeit von der Art und Komplexität berücksichtigt,* *welche Qualität und Nachvollziehbarkeit der Darstellung aufweisen.*

Gasthofbrauerei »Dreikönig« in Freudenstadt im Schwarzwald

aus dem Schwarzwälder Boten vom 14.04.2022

»Hirnschmalz« geht vor Geld

Baudenkmal – Ideen für den »Dreikönig« gesucht

von

Freudenstadt (vr). Wer hat die beste Idee für den »Dreikönig«? Die Stadt Freudenstadt schreibt die Konzeptvergabe jetzt aus.

»Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis«

- Rahmenbedingungen erfolgreicher Verfahren
- Projektbeispiele
- **Fazit**

Die Konzeptvergabe – bei entsprechender Gestaltung – ist ein hervorragendes Instrument um städtebauliche Entwicklungen viel weitgreifender zu steuern,

- da Verfahren Akteure aktivieren, die Projekte mit gemeinwohlorientierten Aspekten oder zur Selbstnutzung umsetzen,
- da bedarfsgerechte anstelle von marktgerechten Gebäude entstehen,
- da der „Wettbewerb der Ideen“ verschiedenste Innovationen fördern.

Konzeptvergabe ist eine sehr gutes Werkzeug gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung umzusetzen, ihr Mehraufwand ist sehr lohnend.

Alte Weberei in Tübingen – Foto aus Wikipedia

Bundesverband **Baugemeinschaften** e.V.

Workshop »Konzeptverfahren: Erfahrungen aus der Praxis« 21.06.2022

Französisches Viertel in Tübingen, Foto D. Fuhrhop