

GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG NACH KONZEPTQUALITÄT - EIN INSTRUMENT ZUR SICHERUNG DER BAUKULTURELLEN QUALITÄT

Präambel

Alle Bauvorhaben sind der Entwicklung einer sozialen und gerechten Gesellschaft verpflichtet und wesentlich verantwortlich für die dauerhafte Schönheit und Nutzbarkeit und damit für die baukulturelle Qualität der gebauten Umwelt – ob Stadt, Gemeinde oder Dorf.

Liegenschaftspolitik ist ein zentrales Steuerungselement der Kommunen. Ziel einer jeden Kommune muss es sein, urbane und lebendige Quartiere im Einklang mit den Forderungen nach einer sozial gerechten und nachhaltigen baulichen Entwicklung zu fördern beziehungsweise neu zu schaffen.

Eine gute Möglichkeit, dieses Ziel bei der Übertragung kommunaler Grundstücke zu erreichen, ist das Konzeptverfahren nach Qualitätskriterien. Bei diesem entscheidet nicht der Höchstpreis, sondern das überzeugendste Gesamtkonzept. Die Bundesarchitektenkammer begrüßt diese Verfahrensart, sofern dabei auch die städtebaulich-architektonische Qualität ausreichend berücksichtigt wird. Die Sicherung der baukulturellen Qualität dient dem Gemeinwohl. Sie ist ein entscheidender Beitrag zur Lebensqualität jedes einzelnen – heutiger und künftiger Generationen.

Das Konzeptverfahren sollte daher immer als Chance zur Verbesserung und Sicherung der baukulturellen Qualität unserer Umwelt genutzt werden. Dafür muss in dem Verfahren immer auch die städtebaulich-architektonische Qualität in den Bewertungskriterien in angemessener Gewichtung verankert sein und ein entsprechend aussagekräftiges, von Architekten¹ erstelltes Entwurfskonzept zur Qualitätsbeurteilung gefordert werden.

In Fällen, bei denen andere Kriterien - wie beispielsweise Nutzungskonzepte oder soziale Aspekte - für die Auswahl der Konzepte im Vordergrund stehen, soll ein Architektenwettbewerb nachgeschaltet werden, um die städtebaulich-architektonische Qualität zu sichern.

Voraussetzungen für die gelungene Vorbereitung und Durchführung von Konzeptverfahren

Vorbemerkungen und Grundsätze

Konzeptverfahren bieten den Kommunen die Chance, durch Festlegung und Gewichtung einzelner Bewertungskriterien das beste Konzept im Hinblick auf die unterschiedlichen, z. B. wohnungs- oder energiepolitischen Ziele für den jeweiligen Standort zu finden und zugleich die baukulturelle Qualität sicherzustellen.

¹ Im Interesse einer guten Lesbarkeit sind von der Formulierung Architekt sowohl sämtliche Fachrichtungen als auch weibliche sowie männliche Berufsträger umfasst. Bei allen weiteren Personenbezeichnungen sind ebenfalls alle Personen gleich welchen Geschlechts gemeint.

Es wird empfohlen, einen Festpreis zu bestimmen, damit dieser im Verfahren keine Rolle spielt. Wird kein fester Grundstückspreis vorgegeben, dann soll der Preis lediglich eine untergeordnete Bedeutung bei der Bewertung der Konzepte haben. Kommunales Haushaltsrecht und Europäisches Beihilferecht lassen eine Grundstücksübertragung unter Abkehr vom Höchstpreisgebot zu, wenn das öffentliche Interesse dargelegt und begründet wird.

Um für die Beteiligten im Konzeptverfahren eine transparente und faire Grundlage zu schaffen, sollten folgende elementare Grundsätze geregelt und beachtet werden:

- **Gleichbehandlung aller Teilnehmer**
- **Klare und eindeutige Zielbeschreibung sowie Anforderungen an das Entwurfskonzept**
- **Verankerung der baukulturellen Qualität in den Bewertungskriterien und Erforderlichkeit eines Entwurfskonzepts**
- **Absicherung einer angemessenen Honorierung der beteiligten Architekten**
- **Vorprüfung sowie kompetentes und sachkundiges Entscheidungsgremium**
- **Transparente und nachvollziehbare Entscheidung**
- **Qualitätssicherung nach Verfahrensabschluss**

Gleichbehandlung aller Teilnehmer

Alle Teilnehmer werden im Verfahren gleichbehandelt und für alle gelten dieselben Bedingungen und Fristen. Das gilt auch für die in das Verfahren einbezogenen Architekten. Allen werden dieselben Informationen zum jeweils gleichen Zeitpunkt übermittelt. Die im Vorfeld definierten Bewertungskriterien werden mit der Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung allen Teilnehmern zugänglich gemacht. Das Prinzip der Gleichbehandlung muss auch in Bezug auf die Sichtung und Prüfung der einzelnen Konzepte gelten. Alle Konzepte werden in gleicher Weise berücksichtigt.

Klare und eindeutige Zielbeschreibung sowie Anforderungen an das Entwurfskonzept

Die Zielbeschreibung, Aufgabenstellung und geforderten Unterlagen sind klar und eindeutig in einer Ausschreibungsunterlage zu definieren und zu beschreiben. Die zu erbringenden Leistungen sind den Teilnehmern mitzuteilen. Ebenso müssen ihnen die Anforderungen an das Entwurfskonzept klar und unmissverständlich kommuniziert werden.

Die Einbeziehung und Beteiligung externer Fachleute zur Vorbereitung des Konzeptverfahrens und eventuell auch zur Erarbeitung städtebaulicher Vorgaben wird empfohlen, sofern die Kommune nicht über Fachpersonal mit Erfahrung in diesem Bereich verfügt.

Verankerung der baukulturellen Qualität in den Bewertungskriterien und Erforderlichkeit eines Entwurfskonzepts

Die Bewertungskriterien müssen im Hinblick auf die gesetzten Ziele angemessen gewichtet werden. Die baukulturelle Qualität ist dabei immer ausreichend zu berücksichtigen und wird mittels eines entsprechend aussagekräftigen, von Architekten erstellten Entwurfskonzepts beurteilt. Der Grundstückspreis sollte dagegen keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen. Es ist auf Transparenz der Bewertungskriterien zu achten.

Absicherung einer angemessenen Honorierung der beteiligten Architekten

Der Umfang der zu erbringenden Leistungen ist auf das sinnvolle Maß zu reduzieren. Die ausschreibende Stelle sichert den an dem Konzeptverfahren beteiligten Architekten eine angemessene Vergütung für ihre Leistungen zu; den Rahmen für die Vergütung gibt die HOAI vor.

Vorprüfung sowie kompetentes und sachkundiges Entscheidungsgremium

Die im Rahmen des Konzeptverfahrens erarbeiteten Entwürfe sind von einem fachkundigen Entscheidungsgremium zu bewerten. Das Gremium nimmt die Bewertung der Konzepte anhand der vorab definierten Kriterien in ganzheitlicher Beurteilung, beispielsweise durch Bildung einer Rangfolge, vor. Bei der Zusammensetzung des Gremiums ist darauf zu achten, dass die Gremiumsmitglieder über die spezifischen Kompetenzen verfügen, die zur Beurteilung der jeweiligen Bewertungskriterien notwendig sind. Zur Beurteilung der städtebaulich-architektonischen Qualität soll dem Gremium eine ausreichende Anzahl an unabhängigen Fachleuten angehören, welche die fachliche Qualifikation der teilnehmenden Architekten haben.

Eine fachkundige Vorprüfung aller Konzepte im Vorfeld erleichtert die Arbeit des Entscheidungsgremiums.

Transparente und nachvollziehbare Entscheidung

Die Entscheidung muss transparent und nachvollziehbar sein. Sie erfolgt idealerweise durch Einbeziehung fachkundiger Verfahrensbetreuer und die Protokollierung der Entscheidungen, die allen Teilnehmern zugeht. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Diskussionsprozess sowie das Abstimmungsergebnis auch für diejenigen nachvollziehbar ist, deren Konzept nicht ausgewählt wurde. Transparenz und Akzeptanz kann auch mittels einer Ausstellung der eingereichten Konzepte erzielt werden, wobei dafür im Vorfeld das Einverständnis der Teilnehmer eingeholt werden sollte.

Qualitätssicherung nach Verfahrensabschluss

Über entsprechende vertragliche Regelungen im Kaufvertrag ist die Umsetzung der Konzeptqualität sicherzustellen. Bei Nichtumsetzung des versprochenen Konzepts muss eine Rückabwicklung möglich sein.

Schlussbemerkung

Neben einem reinen Konzeptverfahren sind auch Varianten denkbar, wie beispielsweise die Implementierung eines Architektenwettbewerbs nach RPW in das Konzeptverfahren. Die Architektenkammern stehen allen am Konzeptverfahren Interessierten beratend zur Seite, um das für sie geeignete Verfahren zu finden und beraten diese im Verlauf des gewählten Verfahrens.