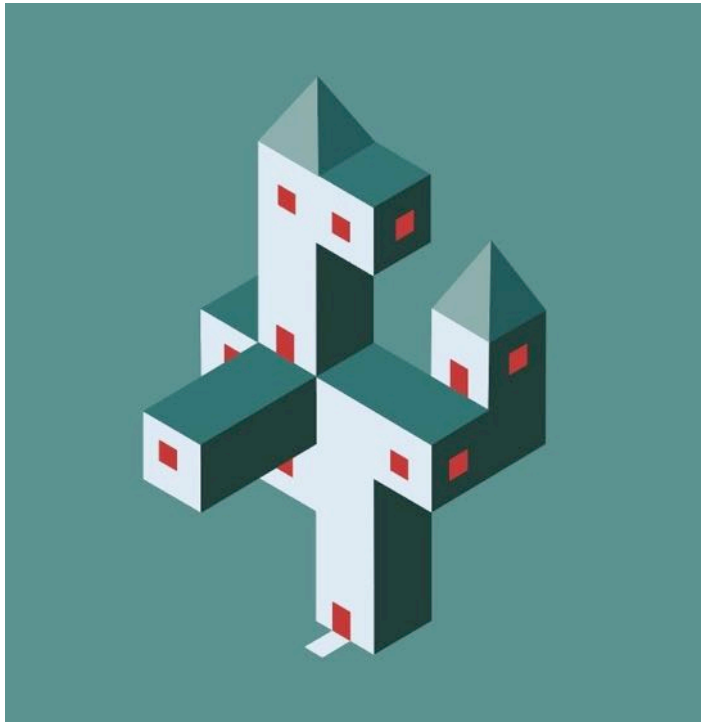
Landesberatungsstelle GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN in Hessen

HESSEN
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Konzeptverfahren – Wettbewerb der guten Ideen für die Innenentwicklung

Afra Höck
23. Oktober 2025

Angebote und Ziele



Wohninitiativen und -projekte

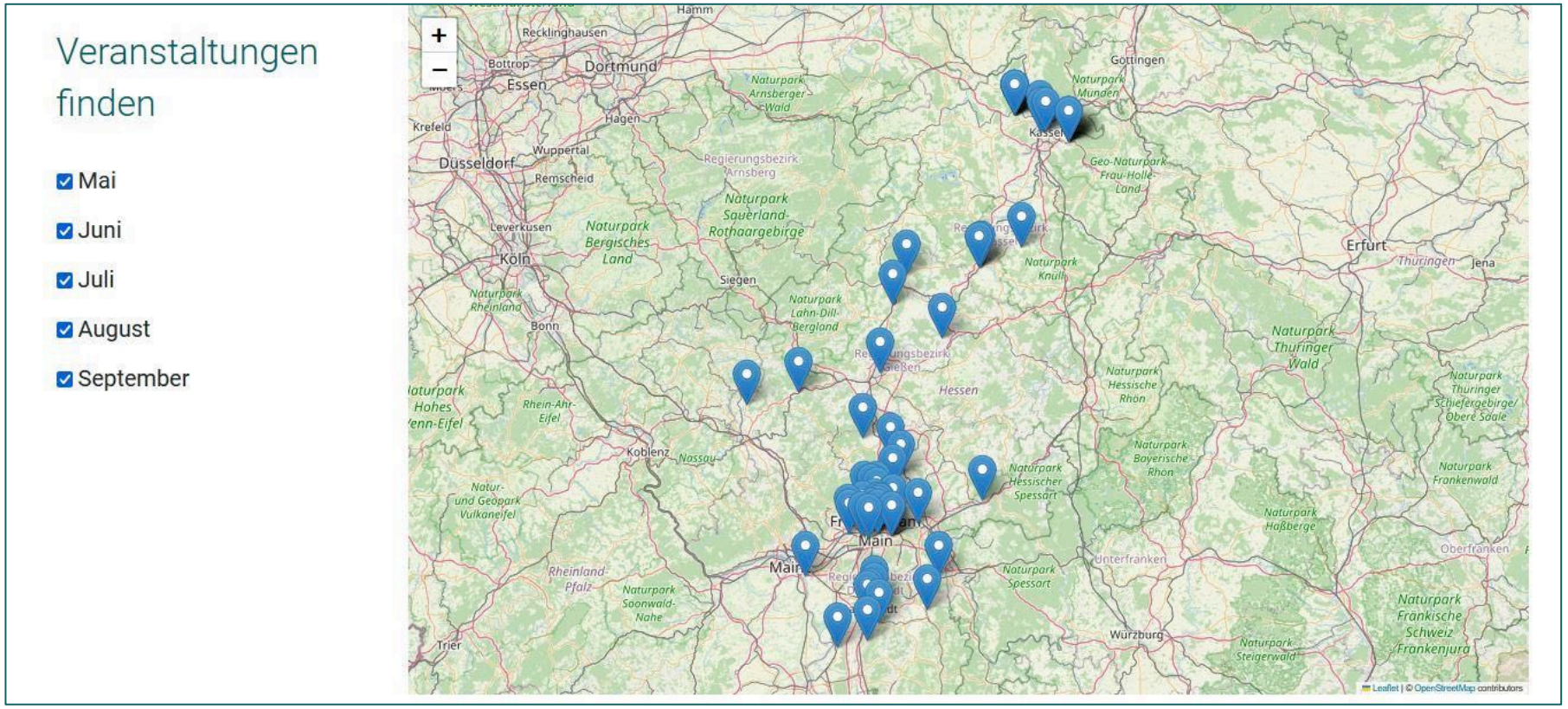
Städte und Gemeinden

Netzwerke

HESSEN

Gefördert durch das Hessische Ministerium
für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Sommer der Wohnprojekte in Hessen



Einen Rückblick auf den Sommer finden Sie unter:
www.wohnprojekte-hessen.de/sommer25

Potentiale des gemeinschaftlichen Wohnens

- **Vielfalt** an bedarfsorientierten Wohnangeboten wird erhöht

- **Soziale Potentiale**:
  - Gemeinsam statt Einsam
  - Demokratische Lernprozesse
  - Aktive Nachbarschaften im Ort / Quartier

- **Ökonomische Potentiale**:
  - Selbstnutzung
  - Kostenmieten statt Renditemieten
  - Lokale Bauwirtschaft wird eingebunden

- **Ökologische Potentiale**
  - Unterstützt nachhaltige Lebensstile
  - Bestandsumwandlungen

Warum Konzeptverfahren?

Strukturelle Benachteiligung zivilgesellschaftlichen Wohnungsbaus

- Zeit, Geld, Professionalisierung –> Kommen am Immobilienmarkt nicht zum Zug

Konzeptverfahren: Beispiel Stadt Frankfurt

- Nicht der höchste Preis sondern das **beste Konzept** ist ausschlaggebend.
- Das Gebäude bzw. die Fläche wird in diesem **Prozess zum Festpreis** an einen gemeinwohlorientierten Träger vergeben.
- Das Verfahren kann als **„Wettbewerb der Ideen“** für eine gemeinschaftliche Nutzung einer Liegenschaft beschrieben werden.

Strategische Zielsetzung: Beispiel Stadt Frankfurt

- Transparente Grundstücksvergaben zum Festpreis
- Beitrag zu einer ausgewogenen Quartiersentwicklung
- Bedarfsorientierter Wohnungsbau
- Kostenstabiles Wohnen für die Mitte der Gesellschaft
- Gemeinwohlorientierte Absicherung durch Rechtsform (gemeinschaftliches Eigentum, Genossenschaften)
- Stärkung von Akteursvielfalt und Trägermischung

Konzeptverfahren: Beispiel Stadt Frankfurt

- Städtische Liegenschaften
- Liegenschaftsfonds
- Neubaugebiete

Gemeinsam Suffizient Leben / WBG Frankfurt

Konzeptverfahren:
Beispiel Stadt Frankfurt

- Ausschreibung (Suche nach einem innovativen Konzept)
- Bewerbung (Einreichung der Konzepte)
- Auswahl (Beirat prüft)
- Umsetzung (1-jährige Anhandgabephase)

Wer bewertet? Der Beirat

Die teilnehmenden Projekte präsentieren ihre eingereichten Konzepte dem Beirat

Der Beirat gibt Empfehlung ab anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen und der Projektpräsentationen.

Zusammensetzung des Beirats:

- Planungsdezernent:in
- Vertreter:innen der Fachämter
- Ortsvorsteher:in
- Vertreter:innen der drei größten Fraktionen der StVV
- Vertreter:in der Eigentümer:in
- Zwei Expert:innen zum Thema
- Ggf. weitere beratende Mitglieder ohne Stimmrecht

Welche Kriterien gibt es?

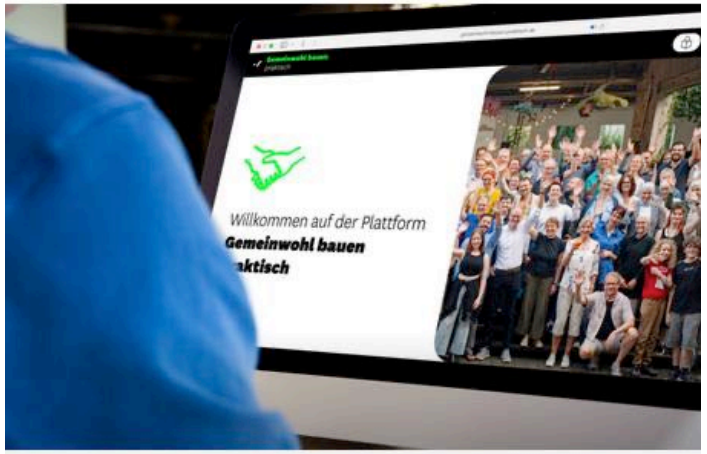
Anhand der Kriterien werden alle Bewerbungen vom Beirat bewertet

Welche Kriterien gibt es?

Montag Stiftung Urbane Räume:

Gemeinwohlorientierte Konzeptverfahren: Gemeinwohl-Kompass

www.montag-stiftungen.de/montag-stiftung-urbane-raeume/themen/gemeinwohlorientierte-konzeptverfahren



Montag Stiftung Urbane Räume

Gemeinwohl bauen praktisch ist online

Konzeptverfahren außerhalb der Großstadt?

Beispiel Kirchheim unter Teck

- Entwicklung ehemaliger innerstädtischer Industriefläche in Wohngebiet

- Offenes Konzeptverfahren / Anker-Anlieger-Modell:
  - Akteure Beitrag zum Quartier und Kirchheim
  - Kleinteilige Entwicklung gewünscht

- Einbezug der Kirchheimer und der lokalen Bauwirtschaft

Beispiel Kelkheim

- Verfahren für ehemaliges Pfarrzentrum
- Ziel ist es, auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages mit vorgegebenen Konditionen eine Realisierung des besten Konzeptes zu ermöglichen
- Bewerben können sich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohninitiativen und Genossenschaften

https://wohnprojekte-hessen.de/ausschreibung-konzeptverfahren-in-kelkheim/

Innenentwicklung durch KV?

- Aktivierung ungenutzter Bestandsgebäude für eine demokratische Ortsentwicklung.
- **Konzeptverfahren als Instrument der ko-produktiven Raumentwicklung**, um kommunale Ziele zu definieren und passende Nutzergruppen zu finden.
- Zukünftige Nutzung inhaltlich mitgestalten

Eine Broschüre vom Netzwerk Zukunftsorte in Kooperation mit der dezentrale Sachsen, der Montag Stiftung Urbane Räume und der Landesberatungsstelle gemeinschaftliches Wohnen in Hessen

https://wohnprojekte-hessen.de/veroeffentlichung-zukunft-statt-leerstand/

Innenentwicklung durch KV?

- Jeder Projektverlauf ist unterschiedlich – wird an Immobilie, Ort, Kapazitäten angepasst

- Landesrecht beachten! Landesgemeindeordnung (§109 HGO: Veräußerung von Vermögen; Keine Beschaffung etc.)

- Broschüre zeigt beispielhaften Prozess auf und stellt Beispiele vor.

https://wohnprojekte-hessen.de/veroeffentlichung-zukunft-statt-leerstand/

Beispiel Regis-Breitingen

- Zweigeschossiges ehem. Wohnhaus (1920er), später umgebaut zum Kindergarten mit Anbau (1960er)
- 5 Jahre Leerstand nach Umzug des Kindergartens
- Im Eigentum der Stadt: Ausschreibung
- Kauf durch die Genossenschaft GrundGenug eG

Auf Wissen, Know-How und Best Practice zurückgreifen

Netzwerk Zukunftsorte

www.zukunftsorte.land

Montag Stiftung Urbane Räume

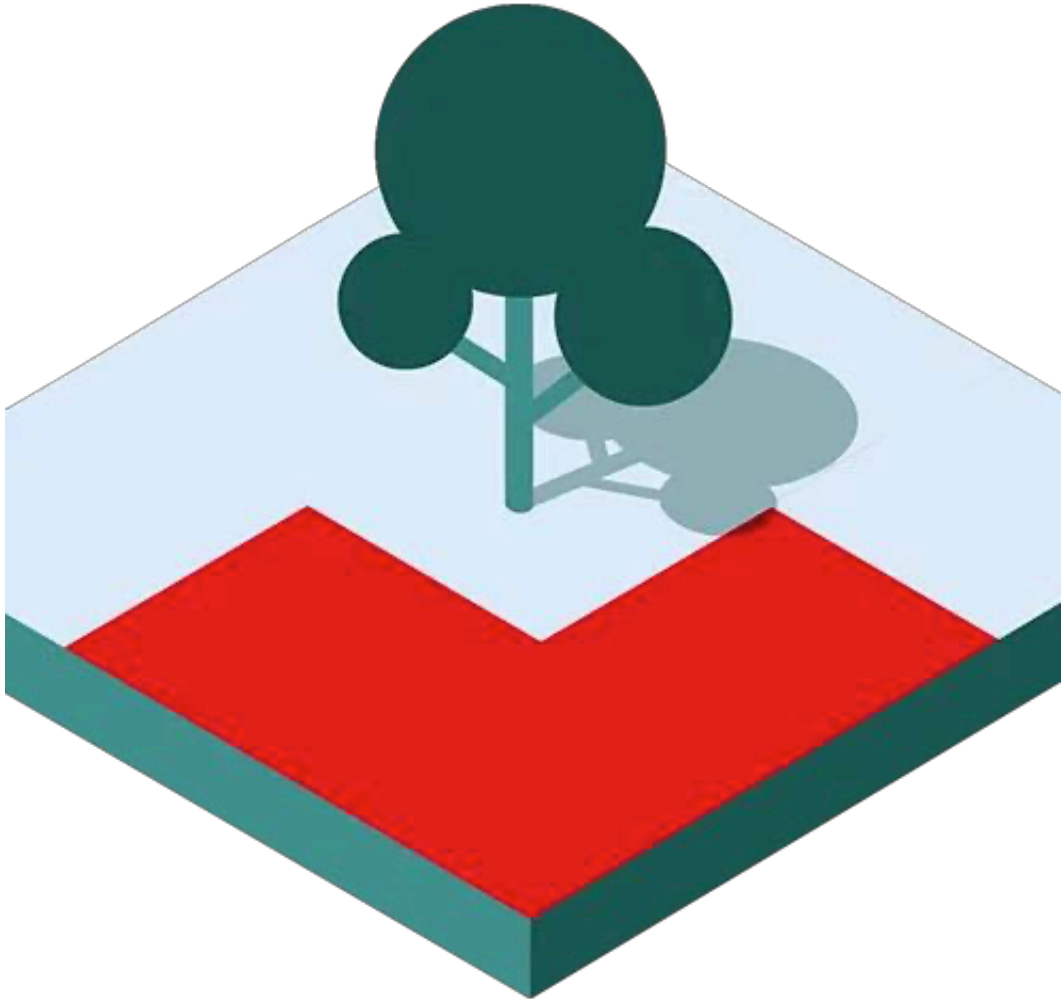
www.gemeinwohl-bauen-praktisch.de/

Heilige Räume. Neue Konzepte. Ausstellung

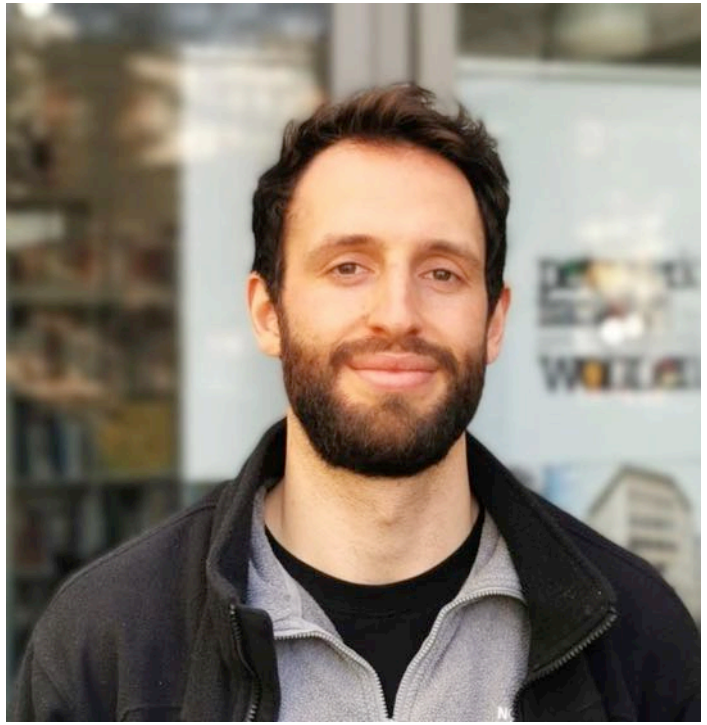
www.gemeinschaftliches-wohnen.de/kirchen

Konzeptverfahren als Instrument

- Konzeptverfahren ermöglichen mehr Gemeinwohl in Kommunen und sichern es ab – (ungleich Daseinsvorsorge!)
- Demokratische Form der Bodenpolitik
- Konzept vor Rendite
- Stärkung die Akteursvielfalt
- Legen Fokus auf das, was gebraucht wird



Kontakt



Birgit Kasper
Geschäftsführende Leitung

Afra Höck
Projektleitung

Paul Richter
Sommer der Wohnprojekte

Newsletter: www.wohnprojekte-hessen.de
info@wohnprojekte-hessen.de | Telefon: 069 9592 8081