

The background features a vertical gradient from light green at the top to dark blue at the bottom. Overlaid on this are several white line drawings of architectural elements, including a hatched rectangular shape at the top left, a circular shape with an arrow at the top right, and various geometric outlines and hatched areas at the bottom left and right.

Die Ideen- werkstatt

Ein Tool für mehr Partizipation,
gerechtere Baurechtschaffung
und bessere Planungsqualität

KVL
for better results



DIE HERAUSFORDERUNG

Eine gute Projektentwicklung gestaltet sich bekanntermaßen aus dem magischen Dreieck von Grundstück, Kapital und Idee. Bei den ersten beiden ist es noch relativ eindeutig, was damit gemeint ist und ein jeder hat eine Vorstellung davon, wo diese herkommen oder wie diese beschafft werden können. Aber wie ist es mit der Idee? Ist eine Idee irgendwie schon da, oder wie entsteht sie? Wer hat diese Idee und gibt es nur die eine oder hunderte aus denen dann die beste bestimmt werden muss? Aber woran wird festgemacht, was die beste Idee ist? Und vor allem, wer bestimmt dann diese beste Idee?

Das Finden der richtigen Idee für eine Projektentwicklung: Ein komplexes Thema, welches oftmals mit viel Subjektivität und Emotionalität behaftet ist und dennoch entscheidend ist für den Projekterfolg. Insbesondere dann, wenn das Projekt im Fokus von vielen, oft auch öffentlichen, Interessen steht.

DIE LÖSUNG

Auf diese Fragen kann das Tool der Ideenwerkstatt die Antwort sein. Transparent und offen, aber zugleich immer zielgerichtet und realitätsnah werden unterschiedliche Sichtweisen und Erwartungen an die Idee zusammengebracht. Gemeinsam wird das beste Ziel gefunden und somit eine kollektive Unterstützung des Projektes erzeugt. Unliebsame Überraschungen und emotionale Grundsatzdiskussionen werden an die Stelle des Projektes verlegt, an der die Weichen gestellt werden: an den Anfang.

Vor allem aber werden so die relevanten Interessen gehört, in die Projektziele eingebunden und auch die eventuelle Abwägung einzelner Interessen transparent nachvollziehbar gemacht. Durch die öffentliche Präsentation und Bewertung der Entwürfe wird gleichermaßen, wie durch die Beteiligung von unterschiedlichen Interessensvertreter*innen bei der Entscheidungsfindung eine Entscheidung auf breiter Basis getroffen, was die anschließende Projektarbeit störungsarm und zielgerichtet und wirklich effizient erfolgen lässt.

ABLAUF EINER IDEENWERKSTATT



Gemeinsame Zieldefinition,
öffentliche Zielwerkstätten,
Sammlung aller Interessen



Ausarbeiten der techn. Grundlagen,
Definieren der gemeinschaftlichen
Projektziele & Erstellen einer
Ausschreibungsunterlage



Planerauswahl & Bearbeitungsbeginn



Laufende persönliche
Rückfragen & transparente
gemeinsame Werkstattgespräche



Einreichung der Beiträge & Vorprüfung



Öffentliche und persönliche
Entwurfspräsentation & Jurysitzung



Konkretisierung der Planung,
wenn erforderlich



Beginn der Planung oder
Baurechtschaffung



Transparente Planung und
Projektentwicklung

WANN EMPFIEHLT SICH DIE DURCHFÜHRUNG EINER IDEENWERKSTATT?

Eine Ideenwerkstatt bietet sich immer dann an, wenn eine angedachte Entwicklung entweder sehr komplex ist, besonderes fachliches Know-how bedarf oder man sicherstellen möchte, dass das ausgewählte Büro die gleiche Haltung zum Projekt entwickeln konnte. Vor allem aber sind es die Projekte, die im öffentlichen Interesse stehen, in denen eine breite und sehr transparente Einbindung der Öffentlichkeit oder Stakeholder hilfreich oder gar notwendig sind.

Transparenz und Kommunikation sind dabei die entscheidenden Unterschiede einer Ideenwerkstatt im Vergleich zu klassischen, nicht öffentlichen Architekturwettbewerben. Es zählt das miteinander Arbeiten und das Verstehen der Begeisterung und Haltung der Verfasser*innen zum Projekt und das lässt sich nur durch persönlichen Austausch während der Entwurfsdauer und durch die persönlichen Präsentationen erkennen und vermitteln. Zugleich sorgt der enge Austausch während der Bearbeitung auch dafür, dass die eigentliche Aufgabenstellung durch die Planer*innen noch besser verstanden werden und die Ergebnisse noch mehr den gesteckten Zielen entsprechen.

FÜR WEN IST DIE IDEENWERKSTATT EIN GEEIGNETES TOOL?

Grundsätzlich empfiehlt sich eine Ideenwerkstatt für jede Bauherrin und jeden Bauherrn, die oder der eine zielgerichtete Projektentwicklung wünscht oder eine breite Zustimmung für ihre oder seine Projektentwicklung benötigt. Eine Bauherrin oder ein Bauherr, die oder der den Mehrwert des Mehraufwandes vor der eigentlichen Planungsphase erkennt und schätzt, genauso wie die Bauherrin oder der Bauherr, die oder der fachfremd ist, sich aber mit dem Bewusstsein, die besten Ideen ausgewählt zu haben, die große Aufgabe der Projektentwicklung zutraut. Letztendlich richtet sich dieses Angebot unter anderem an:

- Kommunen und Gemeinden, öffentliche Bauherr*innen und Projekte mit hoher Transparenz- und Beteiligungserfordernis
- Private Entwickler*innen mit bedeutenden Projekten im öffentlichen Fokus und Beteiligungsnotwendigkeit (mit B-Plan etc.)
- Private Entwickler*innen oder Bestandshalter*innen, die das am besten geeignete Planerteam für ihr Projekt suchen

Masterplanung Stadtquartier BUC-36 in Rangsdorf / Berlin

Ideenwerkstatt zur Entwicklung eines stadtplanerischen Masterplans

Die öffentliche und partizipative Ideenwerkstatt zur Quartiersentwicklung des ehemaligen Reichssportflugplatzes (Bücker-Werke) in Rangsdorf bei Berlin wurde im Jahr 2020 durch terraplan ausgelobt. Ziel der Ideenwerkstatt war es, für das laufende B-Plan Verfahren einen Masterplan zu finden, welcher eine für „alte“ und „neue“ Rangsdorfer gleichermaßen lebenswerte Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellt und die richtige Antwort auf die Frage des Umgangs mit der Geschichtsträchtigkeit dieses Ortes und somit mit den bedeutenden Denkmälern liefert.

Die Ergebnisse dieser Ideenwerkstatt zeigen deutlich, wie unterschiedlich die Antwort auf die gleiche Zielstellung bei gleicher Zielerfüllung sein kann und wie wichtig es ist, gemeinsam die eine und dann beste Idee zu bestimmen und Konsens für die weitere Planung zu erzeugen.



1. Platz © van Geisten Marfels



2. Platz © Schmitt von Holst



3. Platz © Johannes Kaufmann Architektur



1. Platz © van Geisten Marfels



Jurysitzung © NVL

Rathausquartier Hückelhoven / NRW

Ideenwerkstatt zur Entwicklung eine neuen Mitte

In Hückelhoven formulierte die Stadt den Wunsch, ihr Zentrum neu zu gestalten und zu beleben. So wurde im Rahmen einer Ideenwerkstatt zunächst allen politischen Akteur*innen und deren Verwaltung die Prozesse einer Projektentwicklung vermittelt, gemeinsam deren Ziele erarbeitet und über alle Fraktionen hinweg eine funktionale Aufgabenstellung formuliert. Fünf Planungsbüros präsentierten vor interessierten Bewohner*innen in der Stadthalle ihre Entwürfe und so kam es, dass der Sieger nicht nur von der großen lokalen Jury, sondern auch von den Hückelhovenern einstimmig bestimmt wurde. Die Umsetzung gestaltet sich durch die Einstimmigkeit wie erwartet unproblematisch, die Eröffnung des neuen Innenstadtzentrums ist für Ende 2028 geplant.



1. Platz © kister scheithauer gross architekten und stadtplaner GmbH



Präsentationstag © KVL



2. Platz © &MICA Architekten



Jurysitzung © KVL

Schützenquartier Prenzlau / Brandenburg

Ideenwerkstatt zur Entwicklung eines Wohnquartiers

In Prenzlau sollte ein innerstädtisches Grundstück mit einer Grundfläche für Mietwohnraum entwickelt werden und den Bestand der Wohnungsbau Prenzlau nachhaltig erweitern. Um den passenden Entwurf für den Ort zu finden, wurden 6 Architekturbüros gebeten, ihre Ideen zu formulieren. Einstimmig wurde ein Entwurf als Sieger gekürt und dessen Realisierung begann unmittelbar. Durch die Definition eines gemeinsamen Siegers gelang es, den B-Plan in nur 14 Monaten zu beschließen, die Planungen höchst effizient durchzuführen und die letztendliche Realisierung im Kosten- und Zeitrahmen zu halten. Dass der siegreiche Entwurf der Ideenwerkstatt letztendlich nahezu identisch realisiert wurde, spricht für die frühe Planungsqualität und die Verbindlichkeit, die durch die Ideenwerkstatt entstanden ist und bestätigt einmal mehr deren Vorteile für Projektentwicklungen.



1. Platz © Bastmann&Zavacky Architekten



1. Platz © Bastmann&Zavacky Architekten



Fotos Realisierung © KVL

Die KVL ist seit 20 Jahren als Immobiliendienstleisterin aktiv und betreut Bauvorhaben in allen Assetklassen und Komplexitäten. Wir unterstützen unsere Bauherr*innen da, wo Kapazitäten oder spezielles Fachwissen gerade nicht zur Verfügung stehen und sehen uns als Partnerin mit klarer Ergebnisorientierung. Gemeinsam und auf Augenhöhe entwickeln und realisieren wir Ideen, Immobilien und lebenswerte Orte – in den vergangenen 20 Jahren bereits mehr als 500-mal.

Die KVL ist deutschlandweit aufgestellt und vertritt mit ihren rund 250 Mitarbeiter*innen alle Fachbereiche der Immobilien- und Bauwirtschaft.

KVL Projektentwicklung Plus GmbH

Büro Berlin
Spichernstraße 2
10777 Berlin
Tel: 030 2541070

Büro München
Karlstraße 35
80333 München
Tel: 089262025500

www.kvlgroup.com
pe@kvlgroup.com

Geschäftsführung
M.Sc. Architektin Luana Cortis
Dipl.-Kfm. M.Sc.REM Reinhard Schulz
Dipl.-Ing. Architekt Matthias Werner



Credits

Diese Broschüre und allen darin dargestellten Informationen, Bilder und allgemeine Inhalte dürfen nicht ohne vorgängerschriftliche Erlaubnis anderweitig verwendet oder reproduziert werden. Das Urheberrecht liegt bei den Entwurfsverfasser*innen der dargestellten Beiträge.

September 2023