



Montag Stiftung  
Urbane Räume

# Platz da! Neues Volkshaus Cotta Konzeptverfahren als Gestaltungsinstrument

Steffen Lukanek





## Chancen für Städte und Kommunen - Konzeptverfahren im Einsatz

Ein Konzeptverfahren ist mehr als ein Ausschreibungsverfahren – es ist ein Werkzeug zur Gestaltung der Stadt von morgen. Am Beispiel des Volkshauses Cotta wird deutlich, wie Kommunen durch strategische Planung Räume schaffen können, die Kultur, Kreativität und Nachbarschaft vereinen. Durch die gezielte Einbindung gemeinwohlorientierter Akteure entstehen Orte, die den Stadtteil stärken und neue Perspektiven eröffnen. Eine Methode, die Stadtentwicklung neu denkt und nachhaltig prägt.

**KONZEPTVERFAHREN** sind ein Instrument zur Veräußerung von Immobilien. Nicht das höchste Gebot, sondern das überzeugendste Konzept entscheidet darüber, wer die Immobilie (um-)bauen und bespielen darf. Damit sind sie ein gutes Instrument, um mehr gemeinwohlorientierte Immobilienprojekte zu ermöglichen. Sie sorgen für mehr Chancengerechtigkeit in der Verteilung von Boden und Immobilien, weil sie die sozialen, kulturellen oder ökologischen Mehrwerte eines Projekts stärker gewichten als den finanziellen Gewinn.

Erforderlich sind passende Auswahlkriterien, verbindliche Gemeinwohlbausteine und eine partizipative Verfahrensgestaltung.

Das Volkshaus Cotta wurde über ein Konzeptverfahren vergeben. Im Hinblick auf den weiteren Projektverlauf und künftige Vergaben lohnt es sich, den bisherigen Prozess zu evaluieren. Nur wenn alle Beteiligten die gesamte Entwicklung des Projekts im Blick behalten, lässt es sich nachhaltig in ihre Stadt integrieren und kann seine volle Wirkung entfalten.

Die Besonderheit: Es geht bei diesem Verfahren nicht um „Wohnen“, sondern um ein Bestandsgebäude, das eine Mischnutzung nach sich ziehen soll. Bundesweit gibt es heute noch nicht viele Beispiele dieser Art.



Fotos: Klaus Giegga, h.e.i.z. Haus

*„Wir haben uns als Konglomerat e.V. stark davon angesprochen gefühlt, weil wir aus der Tradition des Handwerks kommen, des Selbermachens. Wir nutzen unser Programm der offenen Werkstätten als Tool, um Stadt zu gestalten, um mitzusprechen und mitzubestimmen, was hier eigentlich passiert.“*

**BETTINA WEBER**  
Konglomerat e.V.

Das Volkshaus Cotta wurde in den 1920er Jahren als Versammlungs-, Kultur- und Gewerkschaftshaus für und durch die Arbeiterbewegung errichtet. Es war ein Ort, der Gemeinschaft, Bildung und kulturellen Austausch förderte. Zu DDR-Zeiten wurde das Gebäude Richard-Gärtner-Haus genannt, nach einem seiner Erbauer. Die Nutzung als Bezirkskulturhaus zu Freizeit- und Erholungszwecken war in die politische Erziehung der Bürgerinnen und Bürger in der DDR eingebunden.

Über Jahrzehnte hinweg war es ein lebendiger Treffpunkt für den Dresdner Westen, bis es durch politische und wirtschaftliche Umbrüche seine ursprüngliche Bedeutung verlor und zeitweise leer stand. Das Gebäude verfiel in einen Winterschlaf.

Für die Zukunft wird ein offener, nachhaltiger und gemeinwohlorientierter Ort gewünscht, der Kultur, Kreativwirtschaft und Nachbarschaft verbindet – und damit an die Tradition des Hauses anknüpft.



## Ziele der Konzeptvergabe



Die Stadt Dresden verfolgte mit der Konzeptausschreibung das Ziel, das Volkshaus Cotta als kulturellen und sozialen Treffpunkt wiederzubeleben. Die Intention war, das Gebäude für gemeinwohlorientierte Nutzungen zu sichern und mit Angeboten der Kunst- und Kreativwirtschaft (KKW) zu verknüpfen. Besonders betont wurde der Wunsch, einen „dritten Ort“ zu schaffen, der die Nachbarschaft einbindet und soziale Teilhabe fördert. Zentrale Zielsetzung war, innovative Lösungen für eine nachhaltige Nutzung zu integrieren.

Von der Förderung von Projekten, die sowohl kulturelle als auch soziale Angebote für die Gemeinschaft bereitstellen, verspricht sich die Stadt eine kulturelle und soziale Belebung des Umfeldes. Die Gemeinwohlorientierung soll sicherstellen, dass die Nutzung des Gebäudes auf die Bedürfnisse der Nachbarschaft ausgerichtet ist und sich langfristig etabliert. Zusätzlich wird die Integration von Unternehmen und Projekten der Kreativwirtschaft angestrebt, um wirtschaftliche Stabilität mit gemeinwohlorientierter Arbeit zu verbinden.

Nicht zuletzt soll die Vergabe im Erbbaurecht eine langfristige Nutzung und sicheren Unterhalt der Immobilie gewährleisten.

Der **DRITTE SEKTOR** umfasst alle Organisationen, die weder zum Staat noch zur freien Wirtschaft gehören. Dazu zählen Vereine, Stiftungen und andere gemeinnützige Einrichtungen. Sie setzen sich für das Wohl der Gesellschaft ein und sind oft in Bereichen wie Soziales, Kultur und Umwelt tätig. Der dritte Sektor ergänzt Staat und Wirtschaft und bietet Raum für bürgerschaftliches Engagement.



## Verfahrensstufen

- Ausschreibung durch die Stadt Dresden (August 2018) nach einem Dreivierteljahr Vorbereitung
- Interessenbekundung durch 4 Interessenten (bis 28.02.2019)
- Bewertungsphase durch eine Jury (bis Juli 2019):
  - . Vorauswahl anhand einer Matrix in der Jurysitzung
  - . Präsentation der Konzepte durch die Akteurinnen & Akteure der beiden vielversprechendsten Konzepte
  - . Nachfragen und Nachforderungen in mehreren Schritten
- Entscheidung der Jury (Ende 2019)

# 2

*„Mein Bereich ist die Grundstücksstrategie, das heißt also Projekte anschieben, Lösungen suchen, Ausschreibungen konzipieren - aber eben auch für die Stadt schauen, wie wir in den nächsten Jahren unsere Grundstücksbedarfe strukturiert umsetzen können.“*

**STEFAN KÜGLER**  
Landeshauptstadt Dresden



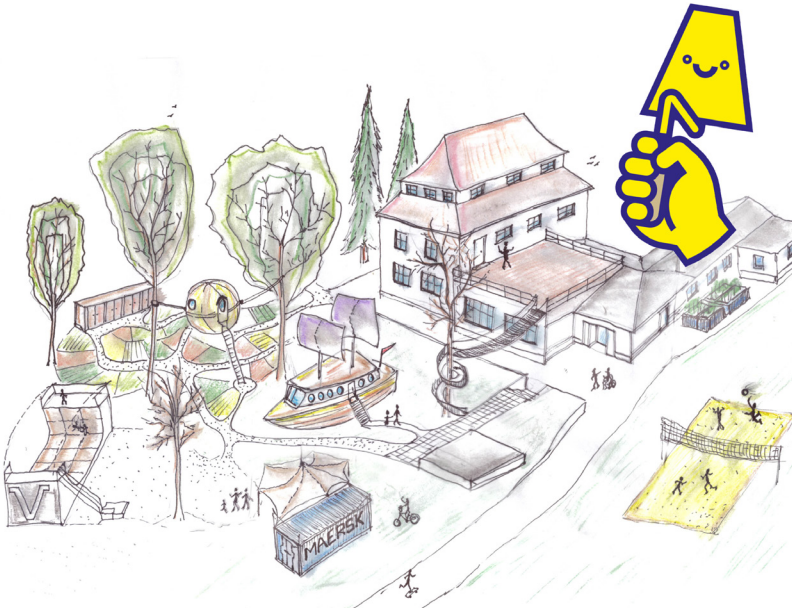
Fotos: Klaus Giegga, Konglomerat e.V.



## Zugangsvoraussetzungen und Bewerbungsanforderungen

Die Ausschreibung richtete sich an Unternehmen und Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft. Gefordert wurde ein detailliertes Konzept, dass der Kultur- und Kreativwirtschaft an diesem Ort ein Zuhause gibt, Angebote für die Öffentlichkeit, als Veranstaltungs- oder Beteiligungsformate, entstehen lässt und sich wirtschaftlich trägt. Bewerbende hatten ihre Liquidität nachzuweisen, Konzeptideen für eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes vorzulegen und mit dem Angebot folgende Unterlagen einzureichen, ohne dass es dafür formale Vorgaben oder Einschränkungen gab:

- o Erbbauzinsangebot
- o ausführliches und aussagefähiges Nutzer-/Betreiberkonzept
- o Wirtschaftsplan für den Betrieb, bezogen auf ein Wirtschaftsjahr (Darlegung von sämtlichen Ausgaben/ Einnahmen des Erbbauberechtigten, Detailplanung Einnahmen aus Nutzung/Vermietung),
- o schlüssige Darstellung der Finanzierung der Kosten der Sanierung/ Ertüchtigung und des dauerhaften Betriebs (Eigen- und Drittmitteleinsatz, Aussagen zur Sicherheit der geplanten Einnahmen).



Foto, Abbildungen: Konglomerat e.V.

# 4

## Auswahlprozess

Die Auswahl erfolgte durch eine Jury bestehend aus drei Vertreter:innen der Stadtverwaltung (Amt für Wirtschaftsförderung, Amt für Kultur und Denkmalschutz, Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung), einem Ortsbeirat und einem Vertreter, der der Kultur- und Kreativwirtschaft nahesteht. Die Auswahl erfolgte anhand von Kriterien, deren Auslegung in der Jury diskutiert und im Laufe des Prozesses präzisiert wurde:

- Konzept und Professionalität (25%)
- Raumangebote für KKW (20%)
- Angebote für die Öffentlichkeit (15%)
- Eignung der Referenzen (20%)
- Finanzplan (20%)

Mit diesen Kriterien sollten das Interesse der Stadt abgebildet werden, einen innovativen und nachhaltigen Ansatz zu finden, der finanziell und organisatorisch machbar ist. Der Auswahlprozess war für die Bietenden hinsichtlich der Verfahrensschritte nicht vollständig transparent, und insbesondere nicht hinsichtlich der Bewertung und der Auswahlkriterien, die sich auch innerhalb des Prozesses veränderten.



Die **KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT (KKW)** umfasst alle Bereiche, in denen kulturelle und kreative Produkte entstehen, wie Kunst, Musik, Design oder Film. Dazu gehören sowohl Einzelpersonen (Künstler, Designer) als auch Unternehmen (Musiklabels, Filmstudios). Die KKW ist wichtig für die Wirtschaft, da sie Innovationen fördert und Arbeitsplätze schafft. Sie trägt zudem zur Lebensqualität bei, indem sie unsere Kultur bereichert.



# 5

## Prozess nach der Auswahl

Die Jury wählte das Angebot des „Konglomerat e. V.“ aus. Nach dem Juryentscheid Ende 2019 wurde über die Strategie des weiteren Prozesses gesprochen. Durch den Verein wurde ein Anhandgabeverfahren vorgeschlagen, welches Planungssicherheit für beide Seiten bieten könnte. Das ausgewählte Konzept sieht vor, dass eine Genossenschaft gegründet wird, als Vertragspartner der Stadt im Erbbaurecht. Für die Genossenschaftsgründung, die Vorbereitung der baulichen Ertüchtigung sowie für den notwendigen Bauantrag werden Ressourcen benötigt: Zeit, Kraft und Geld. Eine Anhandgabe oder ein klassischer Mietvertrag wurden von der Stadt jedoch abgelehnt.

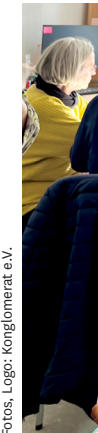
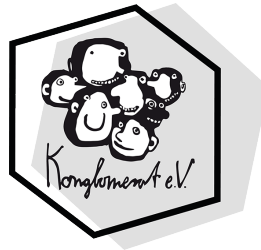
Der Verein reflektiert rückwirkend eine naive Herangehensweise. Die Initiative entsprang dem Idealismus einer kleinen Gruppe von Personen, von denen niemand selbst als führende Rolle oder als Akteur in Frage kam: „Wir schufen also ein Konzept für Menschen, die wir noch nicht kannten und erst suchen mussten.“ Mit den zunehmenden Nachforderungen ging dabei vielen die Puste aus und es fehlte an Expertise.

Die Coronapandemie 2020-2022 lähmte den Prozess auf beiden Seiten. Die Kommunikation mit der Verwaltung wurde von Bieterseite als sehr anstrengend bis unmöglich empfunden: es gab zu viele verschiedene Ansprechpersonen. Die Erwartungen der Stadt an die schnelle Umsetzung (Gründung der Genossenschaft) und die Eigenverantwortung bei der baulichen Entwicklung wurden enttäuscht.

Es gelang schließlich, den eingeschlafenen Prozess im Dezember 2022 in einem Evaluationsgespräch mit dem Baubürgermeister neu zu starten. Seit Anfang 2023 läuft eine Zwischennutzungsphase: eine temporäre Nutzung auf gemieteten Teilflächen des Hauses (für ca. 1.230 EUR kalt monatlich für das EG, zwei Garagen und die Nutzung des Freiraumes).

Der **KONGLOMERAT E.V.** ist ein Dresdner Verein, der sich für Kreativität und Gemeinschaft einsetzt. Das Ziel ist es, eine Plattform für kreative Menschen zu schaffen und eine lebendige Stadtgesellschaft mitzugestalten.

„Im gemeinsamen Selbermachen sieht das Konglomerat großes Potential, um die Geschicke der Welt in die eigenen Hände zu nehmen und wichtige Impulse für zukünftige Entwicklungen zu setzen. Von dieser Intention angetrieben fördert der Konglomerat e.V. auf vielfältige Weise eine ›Kultur der Marke Eigenbau.‹“  
([www.konglomerat.org](http://www.konglomerat.org))



Fotos, Logo: Konglomerat e.V.



„Wir haben uns dann mit Abschluss 2019 auf den Weg gemacht, das Ganze zu verstetigen. Aus unserer Perspektive war das ein sehr holpriger Weg.“

**BETTINA WEBER**  
Konglomerat e.V.



In der Pilotphase kann der Träger auf gemieteten Teilflächen des Hauses das Konzept umsetzen und nachweisen, dass die geplanten Nutzungen sowohl wirtschaftlich tragfähig als auch inhaltlich erfolgreich sind.

Seit 2022 wird das Neue Volkshaus Cotta im städtischen Programm “Kultur- und Nachbarschaftszentrum” gefördert, als eines der ersten seiner Art in Dresden.

Das Konzeptverfahren soll mit der Übertragung des Objektes im Erbbaurecht an den neuen Träger abgeschlossen werden. Die aussichtsreiche Perspektive besteht in der Gründung einer Genossenschaft unter dem Dach der Zentralwerk eG, einem etablierten Akteur in der Dresdner Kultur- und Kreativwirtschaft.



Die **ANHANDGABE** ist ein städtebauliches Instrument, bei dem eine Kommune ein Grundstück vorübergehend einem Bieter zur Planung und Konzeptentwicklung überlässt und „reserviert“, sich also verpflichtet nicht mit anderen über die Veräußerung zu verhandeln. Die Bietenden verpflichten sich ihrerseits, konkrete Planungs- oder Nutzungskonzepte zu erstellen, die den städtebaulichen Zielen der Kommune entsprechen.

Die Anhandgabe dient der gezielten Vorbereitung eines späteren Vertragsabschlusses, etwa Kauf oder Verpachtung.

Die Anhandgabe bietet beiden Seiten Planungssicherheit und minimiert Risiken, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen wird. So kann die Kommune die Entwicklung strategisch steuern und nachhaltige sowie zielgerichtete Projekte fördern.

# 6



Fotos: Konglomerat e.V.

„Das war das erste Mal für uns, dass wir uns einen Bauantrag angenommen haben. Wir hatten gar keine Ahnung, wie so etwas geht. Wir haben aus Eigenmitteln heraus einen Architekten bezahlt, der uns hier durch den Prozess geführt und geleitet hat.“

**BETTINA WEBER**  
Konglomerat e.V.

## Aufwand und Ergebnis aus Sicht des Bewerbenden

Die Anforderungen an die Konzeptentwicklung und die Nachweise der Wirtschaftlichkeit inkl. Liquiditätsnachweise waren hoch. Der Prozess mit mehrstufigen Nachforderungen wurde nicht als niederschwellig empfunden. Anstelle von Prozessoffenheit wurde die schnelle Gründung der Genossenschaft erwartet. Der Verein war von dieser Anforderung überrascht und darauf strukturell nicht vorbereitet.

Die Initiative des Vereins basiert auf Idealismus und Eigeninitiative, nicht auf Expertise in der baulichen Entwicklung von Immobilien. Die eigenverantwortliche Erstellung des Bauantrages und Durchführung der baulichen Ertüchtigung war eine große Herausforderung. Auch wenn Teile der Baumaßnahmen von der Stadt übernommen wurden, wurde eine stärkere Unterstützung durch die Verwaltung vermisst.

Mit der Zwischennutzungsphase sind klare Erwartungen verbunden, dass innerhalb von drei Jahren sowohl die organisatorische als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit nachgewiesen wird. Gleichzeitig birgt das Fehlen langfristiger Vereinbarungen Unsicherheiten für die Nutzung.

Trotz der Schwierigkeiten sehen die Bewerber den Prozess als gelungen und das Konzept als langfristig tragfähig an. Die Nutzung des Gebäudes wurde erfolgreich aufgenommen, z. B. durch die Vermietung von 90 % der KKW-Flächen. Das Repair-Café und andere Angebote belebten das Haus und wurden von der Nachbarschaft gut angenommen. Keramik-Workshops und Yoga-Gruppen trugen zur Belebung bei.



# 7

„Ja, absolut. Genau für dieses Haus war es passend, ein Konzeptverfahren zu wählen und nicht ein anderes städtebauliches Instrument oder sich vielleicht selber etwas anderes auszudenken.“

**STEFAN KÜGLER**

Landeshauptstadt Dresden



## Passt das Verfahren zur Intention?

Das Instrument der Konzeptvergabe passt perfekt zu der grundsätzlichen Idee der Stadt, einen gemeinwohlorientierten und kreativen Ort zu schaffen. Die Bewerbenden identifizierten sich stark mit der historischen und sozialen Bedeutung des Volkshauses. Nicht das höchste Gebot, sondern das überzeugendste Konzept entschied darüber, wer die Immobilie nutzen und bespielen darf.

Allerdings wurden die Anforderungen an die Bewerber und die notwendigen Schritte nach der Auswahl nicht ausreichend kommuniziert. Unterschätzt wurde der Bedarf von Bewerbern aus dem dritten Sektor an Unterstützung in administrativen und baulichen Fragen.

Das Verfahren beschränkt sich für den Auslober nicht allein auf die Ausschreibung und die Auswahl eines Konzeptes. Die Verwaltung kann entscheidend zum Erreichen der gemeinwohlorientierten Ziele beitragen, indem sie dem Projekt über die Vergabe hinaus zugewandt bleibt und sich offen für den spezifischen Bedarf an Unterstützung zeigt, zum Beispiel durch die Vereinfachung bürokratischer Prozesse oder konkrete Förderungen. Hilfreich dabei sind Prozessoffenheit und Flexibilität.

Intermediäre Strukturen, die in der Kommunikation zwischen Bürgerinnen und Bürgern mit den Behörden vermitteln, unterstützen gemeinwohlorientierte Träger dabei, das Engagement zu verstetigen und eigenverantwortliche Strukturen zu etablieren.

Eine Zwischennutzungsphase ist hervorragend geeignet, um Konzepte zu erproben und einen späteren Vertragsabschluss vorzubereiten. Neben den damit verbundenen Verpflichtungen sind verbindliche Vereinbarungen, zum Beispiel in Form der Anhandgabe, entscheidend für die Planungssicherheit.





## Empfehlungen

- Die Prozessqualität steigt, wenn die Ziele des Verfahrens, politische Rahmenbedingungen, Zuständigkeiten, Interessenlagen, Zielgruppen und Spielräume im Vorfeld gut geklärt wurden und gleichzeitig Flexibilität innerhalb der vereinbarten Grundzüge geschätzt wird.
- Bewertungskriterien sollen fair, klar und transparent sein. Es gibt objektive Kriterien und weiche Faktoren wie Mindset, Skills und Erfahrung, die eine Rolle spielen.
- Die ausgewogene Besetzung der Jury im Hinblick auf die Ziele der Vergabe ist essenziell.
- Eine persönliche Präsentation vor dem Gremium kann die „Echtheit“ der Bewerbung betonen und zu Lerneffekten bei den Bewerbenden sowie auf Seiten der Vergabestelle führen.
- Empfehlenswert ist, für Klarheit über den Prozess nach der Auswahl zu sorgen, zum Beispiel durch die Möglichkeit der Anhandgabe.

### ANGEBOTE des Neuen Volkshauses Cotta

*Nachbarschaftsangebote Senior:innen für Cotta \*  
Repair-Café \* 3D-Druck \* Einfaches Tanzen für alle 50+ \*  
Sitzgymnastik \* Offener Näh-Treff \* Yoga \* Kinderzirkus  
\* Keramik-Workshop \* Kids for Cotta \* Ehrensache.jetzt  
\* Frauenfrühstück und Beratung \* Offener Spieletreff \*  
Freude am Singen*

*Miet-Raumangebote für Veranstaltungen \*  
Lesungen \* Film \* Flohmarkt \* Feste \* Weihnachtsmarkt \*  
Janes Walk \* CrossMediaTour \* Offene ErzählBühne \*  
Gastspiele*

*Die Mitwirkung an Veranstaltungen im Volkshaus ist in  
den Mietverträgen der Kunst- und Kulturschaffenden  
verankert.*





# 8



*„Das ist wünschenswert, keine Frage. Aber die Kapazität ist nicht da. Es ist nicht so leicht, die Priorität so hoch zu ziehen, wie es sich die Akteure wünschen, allein schon aufgrund der Vielzahl der Akteure.“*

**STEFAN KÜGLER**

Landeshauptstadt Dresden

- Kommunikation ist wichtig: Es hilft, gemeinsam nicht nur über mögliche Lösungen zu sprechen, sondern auch über die Art und Weise der Kommunikation und der Zusammenarbeit - auf der Metaebene. Gemeinwohlorientierte Projekte profitieren von einer unterstützenden Begleitung über den Zuschlag hinaus, bis hin zur Prozess-evaluation, um aus den Erkenntnissen zu lernen.
- Neue Ideen können auch entstehen, indem eine Immobilie Interessierten für Zwischen- oder Pioniernutzungen überlassen wird. Der zu gestaltende Ort, besonders, wenn es auf das Engagement von Nachbarschaft angeht, muss von Anfang an erlebbar sein.
- Initiativen und Vereine haben die Vision und ihre Arbeitskraft, brauchen aber finanzielle Unterstützung, zum Beispiel durch Anrechnen der ehrenamtlichen Arbeit als finanzwirksame Eigenleistung oder gezielte materielle Förderung.
- Gemeinwohlorientierte Projekte sind keine klassischen Bauherren. Sie sind in der Regel nicht auf Bauprojekte spezialisiert, sondern verfolgen vor allem ideelle Ziele. Projekte dieser Art verfolgen anstelle wirtschaftlicher Gewinne das Ziel, langfristig positive Auswirkungen auf die Gesellschaft und das Stadtgefüge zu haben. Sie agieren oft als Bindeglied zwischen verschiedenen sozialen Gruppen und streben eine aktive Integration in die Nachbarschaft an.



Fotos: Konglomerat e.V.





Foto: Konglomerat e.V.

„Viele Nachbarinnen und Nachbarn freuen sich auf jeden Fall. Das Haus wird sehr gut angenommen. Es ist bekannt im Munde des Stadtteils. Alle wissen, dass es wieder offen hat.“

**BETTINA WEBER**

Konglomerat e.V.

## Impressum

### Herausgeberin

Montag Stiftung Urbane Räume  
Gemeinnützige Aktiengesellschaft  
Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn

**Telefon** +49 (0) 228 267 16 - 470  
**E-Mail** [urbane-raeume@montag-stiftungen.de](mailto:urbane-raeume@montag-stiftungen.de)  
**Webseite** [montag-stiftungen.de/mur](http://montag-stiftungen.de/mur)

 @montagstiftungurbaneraeume

 @Montag Stiftung Urbane Räume

 @MontagStiftungUrbaneRaeume

**Autor** Steffen Lukanek  
h.e.i.z.Haus Architektur. Stadtplanung mbB  
[heizhaus.de](http://heizhaus.de)

**Links** [neuesvolkshaus.de](http://neuesvolkshaus.de)  
[konglomerat.org](http://konglomerat.org)  
[zentralwerk.de](http://zentralwerk.de)  
[zentralwerk-eg.de](http://zentralwerk-eg.de)