

Beispielhafte Projekte der Quartiersentwicklung – Neue Materialien zur Planungskultur



42

PROJEKTE ↗

Beispielhafte Projekte
der Quartiersentwicklung –
Neue Materialien
zur Planungskultur

PROJEKTE ↗

42

Grußwort

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwick- lung und Bauwesen

**MinDirig Dr. Jörg Wagner, Leiter der
Unterabteilung Stadtentwicklungspolitik**

Seit 2020 gibt uns die Neue Leipzig-Charta Orientierung für eine gerechte, grüne und produktive Stadtentwicklung. Die Potenziale der Quartiere zu nutzen, ist eine der zentralen Empfehlungen dieses europäischen Leitdokuments.

Dafür bedarf es zunächst kluger Initiativen und fundierter Konzepte, die auf die ortsspezifischen Situationen zugeschnitten sind. Örtliche Initiativen, Wissensträgerinnen und Wissensträger und Multiplikatorinnen und Multiplikatoren in den Quartieren helfen uns, passgenaue Lösungen zu entwickeln und auch die Akzeptanz dafür zu gewinnen.

Mit einer quartiersorientierten und auf Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichteten Stadtentwicklung werden unsere Städte die Widerstandskraft entwickeln können, um künftige Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen. Katastrophen und Krisen entstehen meist nicht auf der lokalen Ebene, sie wirken jedoch direkt auf die Quartiere. Also muss auch hier gehandelt werden, auf der Grundlage fundierter, diese Herausforderungen vorausdenkender, Konzepte.

Die in der Publikation auf ganz unterschiedliche Themenfelder aufgeteilten Projektbeispiele geben einen guten Überblick über die Komplexität der damit verbundenen Aufgaben. Sie verdeutlichen, wie viel, wie gut und beispielgebend auf lokaler Ebene kommuniziert und gehandelt wird, um praxistaugliche und zugleich zukunftsgerichtete Lösungen entstehen zu lassen. Diese Kraft und diesen Mut brauchen wir auf der Ebenen der lokalen Stadtmacherinnen und Stadtmacher im Quartier. In diesem Sinne wünsche ich eine erkenntnisreiche Lektüre, die Ihnen viele Denkanstöße und Anregungen liefert für eine gerechte, grüne und produktive Quartiersentwicklung.

Prof. Julian Wékel, David Ohnsorge

Städtische Teilgebiete, benannt als Quartiere, Viertel, Kieze, Nachbarschaften oder schlicht Stadtteile, sind von jeher ein besonderer, aus unterschiedlichsten Strukturelementen bestehender räumlich abgrenzbarer Denk- und Handlungsraum für die städtebauliche Planung und Entwicklung.

Ihre hohe Bedeutung als funktionaler Rahmen und als Bezugsebene alltäglichen Lebens für die in ihnen Wohnenden und Arbeitenden begründet das fachliche Engagement, gerade auf dieser Ebene übergreifende stadtteilbezogene, integrierende und umsetzungsorientierte Planungsstrategien und städtebaulich gestaltende Konzeptionen zu entwickeln.

Das Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW) hat den sich hieraus ergebenden Themen wissenschaftlicher Auseinandersetzung und praktischer Fortbildung bereits seit Jahren besondere Aufmerksamkeit gewidmet und sie in ihren Publikationen als Querschnittsthema regelmäßig berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund war es für das Institut überaus erfreulich, dass die Städtebauakademie das Thema der Quartiersentwicklung für ihre Jahrestagung 2024 ausgewählt hatte

und hierzu sich nun sogar anbot, in Koordination mit Beiträgen aus der dortigen Vorbereitung eine erneute eigene Publikation zu erarbeiten.

Das große Interesse an den bisherigen Veröffentlichungen des Instituts zur Planungspraxis deutscher Städte aus den Jahren 2009, 2016, 2018, 2020 und 2022 war dann zusätzlich auslösend für das Vorhaben einer hier nun bereits vorgelegten erneuten Beispielsammlung, die innovative und vorbildliche Projekte und Handlungsweisen zur Diskussion und Nachahmung anbietet.

Auch aufgrund dieser bisher bereits bundesweit positiven Resonanz gibt das Institut, gemäß seines wissenschaftlichen und Fortbildungsauftrags, nun in bewährter Kooperation mit dem Deutschen Städtetag (DST), dem Deutschen Städte- und Gemeindebund (DStGB), dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Wiechers Stiftung – Städte für Menschen die vorliegende Publikation heraus. Dabei ist es uns ein Anliegen, explizit und dankbar zu erwähnen, dass die Kooperation mit dem BBSR, die schon bisher regelmäßig im Rahmen des Programms der Nationalen Stadtentwicklungspolitik erfolgte, dieses Mal die

Möglichkeit einer über die digitale Fassung hinausgehenden Drucklegung der Texte in angemessener Auflagenhöhe eröffnete!

Aufgrund des hiermit zu unterstellenden erweiterten Adressatenkreises erscheint es sinnvoll, das ISW nochmals kurz vorzustellen:

Das ISW ist eine Einrichtung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V. (DASL) und satzungsgemäß mit der Aus- und Fortbildung von Fachleuten der öffentlichen Verwaltung, der Raumordnung und Landesplanung, des Umweltschutzes sowie der zugehörigen Fachgebiete betraut. Es bietet Fachtagungen, Exkursionen, Workshops und Inhouse-Seminare zu aktuellen Themen des Städtebaus, der Stadt- und Raumplanung und der einschlägigen Rechtsgebiete an. Ein wichtiger Aspekt unserer Arbeit besteht in der eigenen wissenschaftlichen Tätigkeit. Erst das ständige Sichten und Auswerten von Forschungsergebnissen und das gleichzeitige Wahrnehmen von Praxisproblemen ermöglicht es, in unseren Fortbildungsveranstaltungen neues und punktgenaues Wissen zu vermitteln. Im Rahmen der Fortbildungsveranstaltungen beschäftigt sich das ISW schon seit vielen Jahren auch mit Entwicklungen auf der Quartiersebene – sowohl in Form von theoriebasierten Fachtagungen als auch durch praxisbezogene Dialoge und Fachexkursionen in deutsche und europäische Städte und die Besichtigung beispielgebender Quartiersentwicklungen vor Ort.

Entscheidend erscheint uns aus dieser Perspektive nicht die trennscharfe Abgrenzung des Begriffs Quartier oder eine prototypische wissenschaftliche Definition, da hierfür unter anderem auch die Rahmenbedingungen unterschiedlicher Stadtgrößen und -eigenschaften zu berücksichtigen wären, sondern vielmehr, Quartiere als entscheidende Handlungsräume zu begreifen. Wie Bernd Düsterdiek und Hilmar von Lojewski hierzu in ihrem Vorwort schreiben, müssen die unterschiedlichen Herausforderungen der Transformation, gleich ob allgemein demografische, strukturelle, klimatische,

digitale oder soziale Veränderungen, auch sehr konkret auf Quartiersebene angegangen werden. In der Neuen Leipzig-Charta bekommt die Handlungsebene Quartier gegenüber Gesamtstadt und Region ebenfalls ein besonderes Gewicht als Medium und Bezugsrahmen urbaner Transformation. Stephan Reiß-Schmidt schreibt in seinem Beitrag aber auch: „die Unsicherheit immer neuer Krisen lässt offenbar die Sehnsucht nach Überschaubarkeit wachsen und beflügelt damit eine unverhoffte Renaissance des alten Konzepts Nachbarschaft. Quartiersentwicklung statt Projektentwicklung heißt die neue Zauberformel für nachhaltigen Städtebau, aber auch für lukrative Immobilienprojekte“ (vgl. S. 35).

Aufgrund der Bedeutung von Quartieren für die anstehenden Transformationen nehmen thematische Ausrichtung und Programm der Jahrestagung 2024 der DASL in Bremen diese als einen zentralen Handlungsraum der Stadtentwicklung in den Blick und befassen sich mit den Erfordernissen und Möglichkeiten einer integrierten, ökosozialen und transformativen Planung in diesem konkreten Wirkungsfeld. Der Untertitel der angesprochenen Jahrestagung lautet „Gemeinsam vom Wissen zum Tun“; und die Grundfrage, die bei der inhaltlichen Konzeption im Raum stand, war, wie Anspruch und Inhalt der 2022 verfassten Berliner Erklärung der DASL konkret vor Ort umgesetzt werden könnten. Der Blick wurde dafür bewusst auf den Lebens-, Handlungs- und Planungsraum „städtisches Quartier“ gerichtet (vgl. Beitrag von Christian von Wessel in diesem Band ab S. 10).

Die vorliegende Publikation knüpft an diese Themen- und Fragestellungen auf mehreren Ebenen an. Anders als in der Vergangenheit wird die Beispielsammlung deshalb in einem ersten Teil durch Beiträge zum oben genannten Thema aus lokaler und auch aus internationaler Sicht ergänzt und durch aktuelle Forschungserkenntnisse vervollständigt. Im zweiten Teil der Publikation folgt dann die Sammlung beispielhafter Projekte und Planungen, bundesweit, international und aus Städten verschiedener Größe.

Vorwort

Deutscher Städtetag und Deutscher Städte- und Gemeindebund

Quartiere als Transformationsebene

**Beigeordnete Hilmar von Lojewski (DST)
und Bernd Düsterdiek (DStGB)**

Deutschland ist geprägt von einer großen Vielfalt an Städten und Gemeinden, von Regiopolen, Metropolregionen, verdichteten und ländlichen Räumen. Jenseits der eindeutig definierten Siedlungsgebiete, Raumkategorien oder Stadt- und Ortsteile gibt es eine neue, bisher nicht definierte, Kategorie – das Quartier.

Quartiere können mehrere Tausend oder wenige Dutzend Menschen beheimaten. Quartiere sind ein eigenständiger Handlungs- und Planungsraum, aber nicht identisch mit administrativen Abgrenzungen, wie Wahlkreisen, Bezirke oder Stadt- und Ortsteile. Einerseits definieren sich die Quartiere durch infrastrukturelle und bauliche Eigenarten, andererseits haben Quartiere aber auch immer eine sozialräumliche Verbindung. Quartiere sind groß genug, um die Dinge des alltäglichen Lebens zu besorgen und klein genug, um den Nachbarn zu kennen.

Diese schwer zu fassende Abgrenzung des Quartiers hat Vorteile und Nachteile. Einerseits kann jeder den Begriff in unterschiedlichen Zusammenhängen verwenden und jeder Mensch versteht etwas anderes darunter. Die Gefahr, über unterschiedliche Dinge zu reden und auch Aspekte misszuverstehen, ist hoch. Andererseits bildet das Quartier die ideale Einheit, um die vielfältigen Herausforderungen, die sich aus der Transformation ergeben, anzugehen. Gleich ob demografische, strukturelle, klimatische, digitale oder soziale Veränderungen. Alle haben konkrete Auswirkungen in den Quartieren. Und alle können bzw. müssen auch in den Quartieren gelöst werden.

Die vorliegende Veröffentlichung begreift das Quartier als Handlungsraum zur Bewältigung der unterschiedlichen Herausforderungen der Transformation, auch wenn viele der Ursachen nicht im Einflussbereich der Kommunen liegen.

Weltweite Megatrends und gesellschaftliche Veränderungen wirken sich massiv auf die Entwicklungen und die Zusammenarbeit vor Ort aus, sind aber oftmals nicht von den Kommunen steuerbar. Ein Beispiel hierfür ist der Klimawandel. Die einzelne Kommune kann und muss ihren Beitrag zur Reduzierung des CO₂- Ausstoßes leisten. Im weltweiten Kontext ist der Einfluss aber gering. Um dennoch resilienter gegenüber den noch zu erwarteten Veränderungen zu sein, sind die Kommunen gehalten, auch auf Quartiersebene aktiv zu werden und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu ergreifen.

Bei vielen weiteren der nachstehenden Projekte verhält es sich ähnlich: Ganz gleich, ob Mobilitäts-, Boden- oder Energiewende, die Kommunen können die Ursache nicht beseitigen, sie können aber darauf reagieren, die Transformation aktiv steuern und resilienter gegenüber den Veränderungen werden. Dies funktioniert oftmals nur über Kooperation, Koproduktion und einen starken gesellschaftlichen Zusammenhalt. Daher ist es nur folgerichtig, auch diese Themen im Quartier zu stärken und zu etablieren.

Die Veröffentlichung zeigt viele gute Beispiele, bei denen die Städte und Gemeinden selbst aktiv geworden sind und trotz aller Schwierigkeiten nachahmenswerte Projekte umgesetzt haben. Wir gratulieren zur gelungenen Umsetzung und freuen uns, die guten Beispiele möglichst vielen anderen Kommunen vorstellen zu können. Viel Spaß beim Lesen und Erfolg beim Übertragen, Anpassen, Weiterentwickeln von Quartiersansätzen!

I. Grundlegende Beiträge

01 Christian von Wissel: Städtische Quartiere. Eine Matrix für die integrierte sozialräumliche Planung. Thematische Einordnung auf der Grundlage der inhaltlichen Struktur für die DASL Jahrestagung 2024 in Bremen ↗ S.10

02 Prof. Dr. Iris Reuther: Bremen – Land der Quartiere: Strategische Ansätze und Paradigmenwechsel in der Praxis ↗ S.16

03 Stephan Reiß-Schmidt: Neue Nachbarschaften – Stadt der Quartiere. Schlüssel für eine sozial- und klimagerechte Stadtentwicklung? ↗ S.34

04 Lars Loebner, Dr. Bettina Silbernagl: Die Bedeutung der Quartiere für die Bewältigung globaler Herausforderungen ↗ S.38

05 Stephan Willinger: Koproduktion von Gemeinwohl im Quartier ↗ S.42

06 Prof. Dr. Agnes Förster, Dr. Nina Berding: Neuartige Angebotsbündel für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung ↗ S.46

07 Prof. Karin Schmid, Carolin Blaim, Julia Horn: Das Instrument Bonus-Geschossfläche B*GF ↗ S.52

II. Beispielsammlung

A Quartiere und Koproduktion/ Experiment

01 BOCHUM ↗ S.70
KoFabrik – Wenn die Rendite das Gemeinwohl ist

02 PADERBORN ↗ S.74
Das Paderborner Zukunftsquartier: produktiv, gemischt und maximal adaptiv

03 WUPPERTAL ↗ S.78
Utopiastadt als Ort transformativer Koproduktion

04 AACHEN ↗ S.82
Neues Altstadtquartier Büchel – Aachen gemeinsam entwickeln

05 COTTBUS/CHÓŚEBUZ ↗ S.88
Wem gehört die Stadt? Etablierung eines Kommunalen Entwicklungsbeirates für den Standort Stadtpromenade

06 LEIPZIG ↗ S.92
Die Entwicklung des Matthäikirchhofs

B Quartiere, Mobilitätswende und öffentlicher Raum

07 NÜRNBERG ↗ S.98
Reaktivierung des Hans-Sachs-Platzes. Nachhaltige Wiederbelebung mit ganzheitlichem Blick

08 HANNOVER ↗ S.102
Hannover City 2020+. Stadtentwicklung als öffentlicher Beteiligungsprozess

09 BARCELONA ↗ S.106
Superblocks: interdisziplinäre urbane Transformation

10 LEIPZIG ↗ S.110
Superblock Leipzig – neue Nähen in der Quartiersentwicklung

C Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/Bodenwende

11 OBERRIEDEN, SCHWEIZ ↗ S.116
Anders Wohnen im Alter

12 TÜBINGEN ↗ S.120
Das Projekt Demenz-Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof

13 RÜDESHEIM ↗ S.124
Campus Freistil – Inklusives Wohnen

14 WIEN ↗ S.128
Das Sonnwendviertel in Wien – neue Strategien und Werkzeuge im Wohn- und Städtebau

15 KIRCHHEIM UNTER TECK ↗ S.132
Koproduktion und Gemeinwohlorientierung durch Konzeptvergabe – das Steingauquartier

16 LÜBECK ↗ S.136
Das Gründungsquartier in der Lübecker Altstadt

17 FREISING ↗ S.142
SWL – Städtisches Mehrgenerationenwohnen Freising-Lerchenfeld. Katharina-Mair-Straße

18 HAMBURG ↗ S.146
Das Pergolenviertel: gestalterische Einheit für soziale Vielfalt

19 WOLNZACH ↗ S.150
Durch Bürgerbeteiligung zur neuen qualitätsvollen Quartiersentwicklung

D Quartiere und Alltagstauglichkeit

20 BERLIN ↗ S. 156

Teilhabe stärken: Stiftungen als Instrument der sozialen Quartiersentwicklung für kommunale Wohnungsunternehmen

21 MÜNCHEN ↗ S. 162

Quartier FÜRstenried West – bauliche und soziale Innenentwicklung Hand in Hand

22 HAMBURG ↗ S. 166

Herausforderung wachsende Quartiere im Hamburger Süden

23 KÖLN ↗ S. 172

Zukunftsfähige Stadtentwicklung durch Bildung – Bildungslandschaft Altstadt-Nord (BAN)

24 SPREMBERG/GRODK ↗ S. 176

Campus gemeinsames lebenslanges Lernen

25 POTSDAM ↗ S. 180

Potsdam-Krampnitz: Von der Kaserne zum Stadtquartier

26 SCHMÖLLN ↗ S. 184

ISDN – Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit: Ansätze einer quartiersbezogenen kommunalen Stadtentwicklungspolitik in der flächengroßen Kleinstadt

E Quartiere und Gesundheit

27 OLDENBURG ↗ S. 190

Der Alte Stadthafen in Oldenburg. Gelungene Transformation der Südseite zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier

28 HAMBURG ↗ S. 194

Hamburgs neuer Stadtteil Oberbillwerder

29 SCHWERIN ↗ S. 198

Die „Waisengärten“ – Wohnquartier zwischen Innenstadt und Schweriner See

F Quartiere und Energiewende/ Umbaukultur

30 REGENSBURG ↗ S. 204

Regensburg Margaretenau – Solaroptimiertes Bauen im historischen Wohnquartier

31 ULM ↗ S. 208

Auferstanden aus Ruinen – Das Ulmer Wengenviertel

32 DRESDEN ↗ S. 214

Obenauf statt nebenan – nachhaltige Wohnraumerweiterung auf drei Nachkriegsgebäuden in der Dresdener Johannstadt

33 HALLE (SAALE) ↗ S. 218

Altstadtquartier Mittelstraße

34 MÜNCHEN ↗ S. 222

Creating NEBOurhoods Together: Gemeinsam die Transformation gestalten

G Quartiere, Klimaanpassung und biologische Vielfalt

35 FRIEDRICHSHAFEN ↗ S. 230

Grüne Oasen für die Innenstadt von Friedrichshafen

36 GERMERING ↗ S. 236

Neugestaltung des „Volksfestplatzes“

37 MANNHEIM ↗ S. 242

SPINELLI – Stadt als Freiraum

38 MÜNCHEN ↗ S. 246

Quartier Prinz-Eugen-Park: Deutschlands größte Holzbau-Siedlung

39 FRIEDRICHSDORF ↗ S. 250

Die Ökosiedlung in Friedrichsdorf – Von der Idee zur Umsetzung

40 NORDHAUSEN ↗ S. 254

Klimaquartier Nordhausen-Nord. Zukunftsstrategie für ein Plattenbauquartier

H Quartiere und urbane Produktion

41 BERLIN ↗ S. 260

Adlershof – von der Brachfläche zum Zukunftsort

42 FREIBURG ↗ S. 264

Das Quartier Schildacker

FAZIT UND AUSBLICK ↗ S. 270

IMPRESSUM ↗ S. 272

I. Grundlegende Beiträge

Städtische Quartiere. Eine Matrix für die integrierte sozialräumliche Planung

Thematische Einordnung auf der Grundlage der inhaltlichen Struktur für die DASL Jahrestagung 2024 in Bremen

Christian von Wissel

Wir leben und planen in bewegten Zeiten. Die menschengemachten Klima- und Biodiversitätskrisen schreiten voran. Kriege wie auch Wahrheitskonkurrenzen (vgl. Nullmeier 2021) prägen die öffentlichen Debatten und das Zusammenleben. Problemanforderungen und Anpassungsprozesse unserer Demokratie werden vermehrt als Überforderung wahrgenommen (vgl. Merkel 2016) und auch das Gefühl einer Spaltung der Gesellschaft reproduziert sich, wenn die bestehenden Herausforderungen und Ungleichheitskonflikte auf gewisse Reizthemen, „Triggerpunkte“, reduziert werden (vgl. Mau/Lux/Westheuser 2023). Ressourcenknappheit und Versorgungsunsicherheiten bestimmen Ausbau und Sicherung der Infrastruktursysteme, die Bestandsentwicklung und das Bauen sowie die Lebensrealitäten in unseren Städten und Regionen. Zugleich sind die hiesigen Pfadabhängigkeiten einer global rücksichtslosen und auf das Wegwerfen ausgerichteten Lebensweise (vgl. Lessenich 2016; Brand/Wissen 2017) weitgehend ungebrochen und die Klimaneutralität unserer Städte noch ein weiter Weg.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) in der Berliner Erklärung von 2022 für einen „Paradigmenwechsel“ in der Stadt- und Landesplanung ausgesprochen: Gefordert wird eine „transformative Planung“, die dem zerstörerischen Raubbau an unserem Planeten Einhalt gebietet und unsere Städte und Landschaften in eine nachhaltige, suffiziente und damit zukunftsfähige Entwicklung führen kann (DASL 2022: 5). Dies beinhaltet erstens, so die Selbstverpflichtung, einen grundsätzlichen Wertewandel, der sich in einem neuen Naturverhältnis, in systemischem Denken und Handeln, im grundsätzlichen „Vorrang für jeden Bestand“, sowie in der Berücksichtigung sozialer und ökologischer Kosten und in der Unterwerfung aller technologischen Neuerungen unter

das Primat der Nachhaltigkeit ausdrückt (ebd.: 5-6). Die konkreten Reformvorhaben in Städtebau und Landesplanung, die sich daraus ergeben, reichen zweitens von der Umsetzung einer „Bodenwende“, über „Teilhabe und Beteiligung in der Planung“ und der Sicherung sozialer Ausgleiche und der Stärkung des Gemeinwohls bis hin zu der kritischen Reflexion und entsprechenden Veränderung institutioneller Strukturen und rechtlicher Rahmenbedingungen und der Erneuerung der Leitbilder, nach denen wir die Planung und Gestaltung unserer Städte und Landschaften ausrichten (ebd.: 7-9).

In der Summe entwirft die Berliner Erklärung der DASL damit einen raumplanerischen Wertekanon, der Suffizienz und Resilienz, Klimaschutz und Klimaanpassung bei gleichzeitiger Sicherung gesellschaftlicher Teilhabe, Umweltgerechtigkeit und bau- und planungskultureller Qualitäten zu den obersten Zielen erklärt. Dass die so angestrebte Transformation räumlicher Strukturen nicht ohne inhärente Widersprüche daherkommt, wird in dem Dokument ebenfalls benannt – und den Mitgliedern, und grundsätzlich allen raumwirksam handelnden Akteuren, zur Reflexion in ihrer praktischen Arbeit mit auf den Weg gegeben (ebd.: 10): Im Machen soll die transformative Planung ihre Kraft entfalten und alle Hürden und Pfadabhängigkeiten überwinden.

QUARTIERE MACHEN – GEMEINSAM VOM WISSEN ZUM TUN

In Reaktion darauf lautet der Untertitel der DASL Jahrestagung 2024 in Bremen „Gemeinsam vom Wissen zum Tun“; und die Grundfrage, die bei der inhaltlichen Konzeption im Raum stand, war, wie die Berliner Erklärung konkret vor Ort umgesetzt werden könnte. Der Blick wurde dafür bewusst auf den Lebens-, Handlungs- und Planungsraum „städtisches Quartier“ gelegt, durchdringen sich in diesem doch soziales Geschehen und dessen unmittelbare Wirkung im Raum (vgl. Schnur 2014b): Im Quartier erleben Bewohnerinnen und Bewohner von Städten einen wichtigen Teil ihrer

sozialen Beziehungen (auch wenn dieses Erleben individuell ausgestaltet, der räumliche Bezugsrahmen unterschiedlich konstituiert und die Interaktion zusätzlich und zunehmend digital medialisiert sein kann) und zugleich finden, bzw. etablieren Planungsakteure im Quartier einen konkreten, gebietsbezogenen Rahmen für ihr Eingreifen in Raum und Zeit. Wenig aussagekräftig für die Verwendung des Quartiersbegriffs in der heutigen Stadtforschung erscheint dagegen ein alleiniges Festhalten an der etymologischen Herleitung desselben aus dem französischen „quartier“ bzw. lateinisch „quarterium“, welches „den vierten Teil von etwas“ oder konkret „Viertel, Bezirk oder Abteilung einer Stadt“ bezeichnet. Auch der Verweis auf eine militärische Verwendung des Quartiersbegriffs im Sinne eines „Einlager von Soldaten in Städten oder auf dem Lande“, stellt zwar plakativ die Frage nach raumwirksamen Machtstrukturen, führt nach Ansicht des Autors aber nicht zu einem tieferen Verständnis lokaler, sozialräumlicher städtischer Prozesse in demokratischen Gesellschaften (für die Herleitung vgl. DWDS, o. J.).

Olaf Schnur definiert ein Quartier in seiner Übersicht zur Quartiersforschung folglich ganz grundsätzlich als ein durch soziale Handlungen „konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ (Schnur 2014a: 43). Entscheidend, so Schnur weiter, sei dabei weder die absolute Größe der Gebietseinheit, noch dessen Abgrenzung durch klare Grenzen, sondern vor allem deren „Überschaubarkeit“ und „menschlicher Maßstab“, „um eine Identifikation zu entwickeln und damit als ‚soziale Landschaft‘ konstruierbar und reproduzierbar zu sein“ (ebd.).

Das Quartier wird damit als „Fuzzy Place“, als „Ort fokussierter Unschärfe“ greifbar, an dem sich „Wohnort zentrierte ‚Soziosphären‘ mit lokalen und translokalen (bis globalen)

Anteilen“ clustern und verdichten (ebd.: 44). Diese Unschärfe erlaubt es allen beteiligten Akteuren, ihre je eigenen Perspektiven und Bedarfe bei der Verwendung des Quartiersbegriffs zu inkludieren. So eignet sich das Quartier „als ideale Projektionsfläche für Inhalte wie Identität, Heimat, Recht auf Stadt, Forschung, Investition, Planung, etc.“ (ebd.: 14) und wird folglich in unterschiedlichen Kontexten und Absichten auch unterschiedlich verwendet. Beschreibt das Quartier also für Bewohnerinnen und Bewohner ihre Lebenswelt und Sozialraum, so soll der Begriff im Immobilienmarketing oft nicht näher definierte, wertsteigernde Qualitäten propagieren, während er für Stadtplanerinnen und Stadtplaner eine bewusst kleinräumliche Handlungsebene bezeichnet, mit der die Menschen und ihre Bedürfnisse ins Zentrum gestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass (städtische) Quartiere grundsätzlich unterschiedlich sind, sich zudem kontinuierlich oder auch sprunghaft verändern (können) und ganz wesentlich von multiplen Akteuren und Akteurskonstellationen sozial wie physisch „gemacht“ werden – daher der Titel für die DASL-Tagung 2024: „Quartiere [im Plural] machen“. Ungeachtet ihrer Vielfalt und Varianz sind Quartiere immer dynamische, sozialräumliche Substrukturen, in denen sich die komplexen Lebensbezüge einer vielfältigen Stadtbevölkerung im Raum entfalten und durch Planung ermöglicht, oder auch erschwert oder verhindert werden können. Für die Umsetzung der anstehenden Transformationen und für den damit verbundenen, notwendigen Paradigmenwechsel in Städtebau und Landesplanung sind Quartiere damit als lokal-glokale Lebenswelten, als stadträumlich erlebbare, spezifische Orte und als planerisch beeinflussbare, infrastrukturelle Einheiten folglich von herausragender Bedeutung.

ENTWURF EINER QUARTIERSMATRIX

Wie aber kann das Potenzial städtischer Quartiere konkret und durch entsprechende Planung aktiv gehoben werden? Welche Erfordernisse und Möglichkeiten bieten Quartiere für eine ökosoziale und transformative Planung und wie lassen sich die vielen Einzelaspekte, aus denen eine solche Planung besteht, jeweils sowohl spezifisch wie auch zeitgleich und integrativ in ihrer relationalen Verwobenheit erfassen und wirkungsvoll anwenden bzw. verändern?

Verschiedene Ansätze sind hier möglich. Agnes Förster, Nina Berding, Angelina Bolten und Paula Erckmann etwa unterscheiden in ihrer Planungshilfe Quartiere gemäß ihrer „Begabungen und Herausforderungen“ in „Quartiersfamilien“ und entwickeln darauf aufbauend einen Instrumentenkasten, mit dessen Hilfe „Angebote“, „Prozessbausteine“, „Wirkprinzipien“ und „Steuerungselemente“ für eine bedürfnisorientierte Entwicklung eingeleitet, koordiniert und umgesetzt werden können (Förster et al. 2023: 12-14, 55-61 und 65-70. Siehe auch der Beitrag in dieser Publikation ab S. 46). Olaf Schnur schlägt alternativ dazu vor, eine reflexive Grundhaltung gegenüber der fokussierten Unschärfe von Quartieren einzunehmen und sich immer wieder neu die Frage zu stellen: „Für welches Problem ist das Quartier eine Lösung?“. Mit einer solchen, kontinuierlichen Neuausrichtung unserer Vorstellungen von, und Erwartungen an Quartiere sei es möglich, systematisch weiter darüber nachzudenken, wie sich „auch in Zukunft eine verstärkte Quartiersforschung im Wechselspiel mit Erfahrungen und Experimenten vor Ort als hilfreich“ erweisen könne (Schnur 2021: 17).

Dieser zweite Weg wurde für die inhaltliche Strukturierung der DASL Jahrestagung 2024 in Bremen, und in der Folge auch als Ordnungssystem der vorliegenden Publikation, gewählt. Frei nach Schnur hat sich die Arbeitsgruppe zu-

nächst die Frage gestellt: Welche Transformationen bedürfen dringend ihrer Umsetzung und wie könnte die Handlungsebene des Quartiers hier zur Lösung positiv beitragen? In einem ersten Schritt wurden dafür konkrete Handlungsaufforderungen zu einer ökologisch wie sozial ausgerichteten, transformativen Planung identifiziert. Dies geschah auf der Grundlage einschlägiger, aktueller Leitbilder, Politiken und Forschungslinien („Neue Leipzig-Charta“, das Programm „Soziale Stadt“, Modellvorhaben aus der Förderung „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“, das „New European Bauhaus“, etc.) sowie mittels der Konsultation der relevanten Publikationen der DASL und ihre Selbstverpflichtung in der Berliner Erklärung.

Aus dem so gewonnenen Pool notwendiger kleinerer und größerer, angemahnter oder bereits verfolgter Transformationen und Perspektivwechsel wurde ein Feld aus Fokus- und Querschnittsthemen extrahiert: eine Quartiersmatrix, mit deren Hilfe grundsätzlich jedes Quartier daraufhin befragt werden kann, wie es zur „Lösung“ bereits beiträgt oder was es in ihm noch zu tun gibt, damit es zu einer solchen beitragen könnte. Inhaltliche „Probleme“, bzw. Herausforderungen oder Fragestellungen, vorhandene oder fehlende Ressourcen, bereits vor Ort agierende Quartiersmacherinnen und -macher, erprobte oder noch zu entwickelnde Umsetzungsinstrumente und integrierende oder steuernde Prozesskomponenten wurden dabei gleichwertig in diesem Feld verortet und zu acht Themenclustern verdichtet. Die Querschnittsthemen wiederum benennen den eingangs skizzierten, übergeordneten Wertekanon einer ökosozialen, transformativen Planung, konkret die Zieldimensionen planerischen Handelns in den Kategorien „Klimaschutz/Transformation (d.h. die Veränderung oder Abschaffung nicht-nachhaltiger Strukturen und Lebensweisen)“, „Suffizienz/Resilienz“, „Teilhabe/Umweltgerechtigkeit“ sowie „Bau- und Planungskultur/Partizipation“.

I. Grundlegende Beiträge
01 Städtische Quartiere. Eine Matrix für die integrierte sozialräumliche Planung

		Querschnittsthemen					Bedarfs- und Strukturtypen										
		Klimaschutz / Transformation	Suffizienz / Resilienz	Teilhabe / Umweltgerechtigkeit	Bau- und Planungskultur / Partizipation	Quartiere im Bestand			Quartiere im Werden			Quartiere in Erwartung					
						historisch gewachsene Struktur	Großwohnsiedlung	etc. (weitere Typen)	Konversionsfläche	Neubaubereich	etc. (weitere Typen)	Einfamilienhaus-gebiet	etc. (weitere Typen)				
Fokusthemen	Koproduktion / Experiment																
	Mobilität / öffentlicher Raum																
	Boden / gesellschaftlicher Zusammenhalt																
	Alltagstauglichkeit / Daseinsvorsorge																
	Gesundheit																
	Energie / Ressourcenschutz																
	Klimaanpassung / Biodiversität																
	"gute" Arbeit / urbane Produktion																

Quartiersmatrix (Bildnachweis: Christian von Wissel)

Ähnlich wie bei Förster et al. (2023) wurde für die bedarfsorientierte Anwendung der Matrix in „Bestandsquartiere“ und „Quartiere-im-Werden“ unterschieden und der Blick innerhalb dieser Kategorien exemplarisch auf vier stadträumliche Typen geworfen (historisch gewachsene Struktur, Großwohnsiedlung, Konversionsfläche und Neubaugebiet). Diese wurden jedoch nicht weiter ausgearbeitet, sondern es wurden stattdessen konkrete Bremer Quartiere beschrieben und als Tagungsorte ausgewählt (siehe dazu den Beitrag von Prof. Dr. Iris Reuther ab S. 16). Eine ausgereifte Quartiers-Typologie wurde also bislang nicht angelegt, deren Potenzial zeigt sich unter anderem aber auch in ihrer möglichen Weiterentwicklung: So bietet die Unterscheidung in Bedarfs- und Strukturtypen die Chance, auch Siedlungsflächen wie zum Beispiel Einfamilienhausgebiete mit in den Blick zu nehmen, die als potenzielle „Quartiere-in-Erwartung“ bislang keine, oder kaum, Quartiersqualitäten aufweisen.

Auch die acht Fokusthemen der Matrix werden als analytische Zuspitzungen statt als abgeschlossene inhaltliche Container verstanden. Ihr Zweck ist es, die Spielräume und Herausforderungen einer transformativen Planung in der Praxis dezidiert benennen zu können. Sie adressieren kritische Fragen an das Quartier und helfen so, konkrete Angebote oder Umsetzungsmaßnahmen zu konzipieren bzw. zu bewerten. Je nach Fragestellung und Handlungsinteresse können diese Fokusthemen auch anders geclustert, bzw. weitere Kategorien definiert werden. Schnittmengen unter den Themenclustern weisen auf mögliche/besondere Verknüpfungen hin. Zusammengefasst unterstreichen die Fokusthemen grundsätzlich das Leitbild einer integrierten Planung. Ziel der Matrix ist es, über diese eher sektoralen Zugänge einen integrierten Ansatz der transformativen Entwicklung von Quartieren im Bestand, im Werden oder in Erwartung herauszuarbeiten.

FOKUSTHEMEN

1. Koproduktion/Experiment

Das Fokusthema Koproduktion/Experiment fragt nach der geteilten Entscheidungsfindung im Machen von Quartieren. Gibt es bereits (erfolgreiche) Pioniernutzungen und zivilgesellschaftliches Engagement, oder: welche Bedingungen stehen dieser freiwilligen, ehrenamtlichen, nicht-entlohnten Arbeit im/am Quartier zur Hilfe bzw. oftmals auch entgegen? Welche Akteure bringen sich ein oder können wie bei ihrer formellen oder informellen Partizipation und Aneignung unterstützt werden? Welche Finanzierungsmodelle eignen sich für welche Ziele und Prozesse? Wie werden Entscheidungskriterien ausgehandelt und Selbstwirksamkeit bestärkt? Wie, und von wem, werden die entsprechenden Prozesse begleitet und verstetigt und welcher Vertrauensbasis und Kompromissbereitschaft bedarf es dafür? Zudem fragt dieser Schwerpunkt nach möglichen städtebaulichen Experimenten sowie nach Planungsansätzen, die die sozial-räumliche Komplexität bejahen und die Offenheit von Planung sowohl im Hinblick auf die zu erzielenden Ergebnisse wie auch auf die zu erhaltenden Handlungsräume zukünftiger Generationen kultivieren.

2. Mobilität/öffentlicher Raum

Der Fokus des Themenstranges Mobilität/öffentlicher Raum liegt auf der Förderung einer umweltgerechten und klimaneutralen Mobilität und fragt nach transformativen Planungsansätzen für eine gerechte Verteilung von Verkehrsflächen und öffentlichen Räumen im Allgemeinen. Welche Maßnahmen mit Bezug auf ÖPNV, Carsharing, Fuß- und Radverkehr wirken sich positiv auf ein multimodales Mobilitätsverhalten aus? Wie lassen sich Quell-/Ziel- und Durchgangsverkehre reduzieren und lenken? Welche rechtlichen Hürden gibt es? Und wie können bauliche Anlagen und Infrastrukturen gestaltet werden, um baukulturelle mit verkehrsplanerischen Ansprüchen zu vereinen? Wie werden Straßenräume und weitere öffentliche Räume (re-)organisiert, multikodiert und/oder qualitativ aufgewertet, um für alternative Nutzungen und zur Belebung des öffentlichen Raums beizutragen? Welchen Beitrag also leistet dieses oder jenes Quartier ganz konkret zu einer zügigen Umsetzung von Mobilitätswende und Flächengerechtigkeit – oder könnte es mit entsprechender planerischer Intervention leisten?

3. Boden/gesellschaftlicher Zusammenhalt

Unter der Überschrift Boden/gesellschaftlicher Zusammenhalt blickt das dritte Fokusthema der Matrix auf Aushandlungsprozesse über die (nachhaltigste, inklusivste, etc.) Verwendung von Raum und Fläche unter den Bedingungen endlicher Ressourcen und pluraler Bedarfe und Anforderungen. Welche Bevölkerungsgruppen werden wie in die Prozesse der Stadtplanung, in die städtebauliche Transformation im Quartier eingebunden (oder eben nicht eingebunden)? Welche sozialen, solidarischen, gemeinnützigen Angebote braucht es auf Quartiersebene und wie können diese in Neubauquartieren von Beginn an entwickelt, in Bestandsquartieren langfristig gesichert und gepflegt werden? Wie werden Quartiere zu Ankunftsorten – und Migration zur Bereicherung städtischer Vielfalt? In diesem Zusammenhang fragt der Schwerpunkt zudem, wie eine gemeinwohlorientierte Boden- und Wohnungspolitik aussehen und Gentrifizierung im, sowie Segregation zwischen den Quartieren vermieden werden kann. Wie wird bezahlbarer Wohnraum gefördert bzw. gesichert und wie erfolgt die Versorgung mit öffentlichen Freiräumen als Orte der Begegnung, Integration und Teilhabe?

4. Alltagstauglichkeit/Daseinsvorsorge

In dem Fokusthema Alltagstauglichkeit/Daseinsvorsorge fällt der Blick auf die Pflege und Sicherung von Alltagstauglichkeit („Liveability“). Dies schließt die Frage nach integrierten Ansätzen zur Stärkung von lokalen Alltagskulturen ebenso mit ein, wie die intersektionale Analyse der Bedingungen (bereits erfüllt oder, im Gegenteil, bislang eher verhängender Natur) für die Umsetzung zum Beispiel einer „Stadt der kurzen Wege“ (für wen sind die Wege kurz, für wen nicht?). Wie werden Orte der Nahversorgung, Bildungsorte, Orte der Kultur, Frei- und Grünflächen etc. zu gesellschaftlichen Quartiersankern? Welche lokalen Erfahrungen gibt es bereits im Umgang mit dem sich wandelnden, stationären Einzel-

handel und wie können (neue, alternative, transformative) Nutzungsmischungen gestärkt werden? Wie wird der Auftrag der Daseinsvorsorge grundsätzlich auch kleinräumig gesichert und weiterentwickelt? Zugleich spielt sich unser Alltag auch im digitalen Raum der Städte ab: Welche Bedingungen gibt es in diesem Sinne im Quartier zum Beispiel mit Bezug auf die Gleichzeitigkeit digitaler Nachbarschaften bei einer physischen „Enträumlichung“ sozialer Beziehungen? Welche Schnittstellen und Hybride prägen zunehmend die Lebendigkeit von Quartieren?

5. Gesundheit

Der fünfte Schwerpunkt fragt unter dem Titel Gesundheit nach der lokalen Umsetzung gesundheitsfördernder Planung (vgl. Baumgart/Rüdiger 2022), bzw. nach den Umsetzungsbedingungen eines „Health in All“-Politikansatzes (WHO 2014) in Stadtentwicklung und Städtebau. Welche kommunalen Anstrengungen tragen welche konkreten Früchte im Quartier? Wie werden gesundheitsrelevante Umweltbelastungen reduziert? Was kann noch mehr zum Schutz vor Lärm sowie vor Schadstoffen in Luft, Wasser oder Boden getan werden und wie gerecht ist der Zugang zu gesundheitsfördernden Umweltressourcen und Einrichtungen, zu Grün- und Freiflächen, medizinischer Versorgung und Prävention, etc., verteilt? Welche gesundheitsrelevanten Auswirkungen haben Planungsentscheidungen – insbesondere im Zeichen eines sich wandelnden Klimas – auf individuelle Lebensweisen (Bewegung und Ernährung), soziale und kommunale Netzwerke, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie die allgemeinen Bedingungen der sozialen, ökologischen, kulturellen und physischen Umwelt im Quartier? Wie umfänglich führt Barrierefreiheit bereits zu lebenswerten Quartieren für alle?

6. Energie/Ressourcenschutz

Das Fokusthema Energie/Ressourcenschutz widmet sich quartiersbezogen der Planung, Umsetzung und Sicherung einer klimaneutralen Energieversorgung und fragt nach dem Schutz bestehender baulicher und räumlicher Strukturen als (lokale) Maßnahmen für den Ressourcen- und Klimaschutz. Welche Ausgangslagen und Förderbedingungen gibt es für Energiegemeinschaften, für energetische Quartierskonzepte

mit einer lokalen, vernetzten Verbrauchssteuerung oder wie steht es allgemein mit der kommunalen Wärmeplanung und ihrer Umsetzung auf Quartiersebene? Wie organisiert sich diesbezüglich das Zusammenspiel von öffentlicher Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Immobilienentwicklung und Bewohnerinnen und Bewohnern und welcher rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen bedarf es, um alternative, transformative Akteures- und Energienetze zu etablieren? Wie kann der Gebäudebestand geschützt, die „Stadt als Ressource“ (vgl. Christiaanse et al. 2014) nutzbar gemacht und eine Kreislaufwirtschaft im Bauwesen auf Quartiersebene gefördert werden, bzw. was bietet das konkrete Quartier von sich aus bereits in baulicher wie sozialräumlicher Hinsicht für die Umsetzung der Energiewende und die eigene ressourcenbewusste (Weiter-)Entwicklung an?

7. Klimaanpassung/Biodiversität

In dem Schwerpunkt Klimaanpassung/Biodiversität wird nach der Bedeutung von Grünflächen und Parks, Flüssen und Seen, Straßen und Plätzen sowie von Gebäuden und grauen Infrastrukturen für die Klimaanpassung gefragt. Wie können diese Orte und Strukturen über ihre sozialen und/oder technischen Funktionen hinaus zum Beispiel Hitze reduzieren und Regenwasser zurückhalten? Was wird, was kann auf lokaler Ebene – mit wem – sonst noch gegen die Auswirkungen des Klimawandels getan werden? Werden unsere Planungsansätze und -abläufe den wachsenden Anforderungen der notwendigen Klimaanpassung gerecht? Welche Maßnahmen sind im Sozialraum „Quartier“ zu entwickeln, um insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen vor Extremwetterereignissen etc. zu schützen. Wie kann die biologische Vielfalt im Stadtraum bewahrt und die Kohabitation der Menschen mit einer urbanen Flora und Fauna gestärkt werden (vgl. Hauck et al. 2024)?

8. „Gute“ Arbeit/urbane Produktion

Von Bedeutung für die Stadt und ihre Quartiere ist auch die nachhaltige Sicherung und Förderung von Wirtschaft und „guter“, das heißt unter anderem sicherer, fair bezahlter, sozialversicherungspflichtiger und motivierender Arbeit (vgl. Lepperhoff 2011). Dieses Fokusthema fragt entsprechend

nach den Bedingungen für die Neu- und Fortentwicklung von Standorten bzw. Quartieren der urbanen Produktion sowie nach der Qualität der Arbeit, die diese Betriebe ihren Beschäftigten bieten. Wie findet Beschäftigung im Quartier statt? Wie kann Arbeit ihr Potenzial für gesellschaftliche Teilhabe vor Ort entfalten? Für einen Perspektivwechsel hin zu echter „Kostenwahrheit“ (DASL 2022: 6) bedarf es aber auch der Frage danach, was denn überhaupt als wirtschaftlicher Erfolg für das Quartier gemessen wird? Wie zum Beispiel könnten wachstumskritische Modelle und Planungsansätze die Beziehung zwischen den Bewohnenden und dem von ihnen gelebten/erlebten Raum nachhaltig aufwerten? Welche Potenziale bieten Quartiere, um Arbeit, Familie, Bildung, Wohnen und Freizeit zusammen mit Klimaschutz, Teilhabe, Gerechtigkeit und Partizipation – in Handwerk, Industrie, Dienstleistung und Home-Office, etc. – ökosozial und transformativ zu verbinden?

Die vorliegende Publikation greift diese und weitere Fragen an städtische Quartiere in enger Anlehnung an die Struktur der DASL Jahrestagung 2024 auf. Die anschaulichen Fallbeispiele, die hier und in den Tagungsworkshops in Bremen versammelt sind, bieten vielfältige Anregungen, die in dem vorliegenden Beitrag skizzierte Quartiersmatrix anzuwenden, weiterzuentwickeln und die besprochenen Quartiere beispielhaft nach ihren jeweiligen Beiträgen zur Umsetzung einer transformativen Planung zu befragen. Mögen daraus bewährte wie auch neue, explorative Ansätze für ein konkretes „Quartiere machen“ entstehen und zur Umsetzung geführt werden!

Dieser Text ist auf der Grundlage des inhaltlichen Konzepts der DASL Jahrestagung 2024 in Bremen entstanden, welches in mehrfachen Arbeitssitzungen durch die Landesgruppe Niedersachsen-Bremen entwickelt und vom Autor verschriftlicht wurde. An der inhaltlichen Konzeption der Tagung mitgewirkt haben (in alphabetischer Reihenfolge): Andrea Döring, Jürgen Eppinger, Oliver Hasemann, Ulrich Kinder, Peter Krämer, Lars Lemke, Ulrike Mansfeld, Lisa Nieße, Frank Pantel, Iris Reuther, Marion Skerra, Georgia Wedler und Almuth Wolff. Ihnen gilt mein Dank auch für ihre Anmerkungen zu diesem Text.

Quellen

- (1) Nullmeier, F., 2021: Wahrheit, Öffentlichkeit und Meinung. In: Vogelmann, F.; Nonhoff, M. (Hrsg.): Demokratie und Wahrheit (Schriftenreihe der Sektion Politische Theorie und Ideengeschichte in der DVPW, 40). Baden-Baden: 23-43.
- (2) Merkel, W., 2016: Krise der Demokratie? Anmerkungen zu einem schwierigen Begriff. In: Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte, 66 (40-42). Bonn: 4-11.
- (3) Mau, S.; Lux, T.; Westheuser, L., 2023: Triggerpunkte. Konsens und Konflikt in der Gegenwartsgesellschaft. Berlin.
- (4) Lessenich, S., 2016: Neben uns die Sintflut. Die Externalisierungsgesellschaft und ihr Preis. Berlin.
- (5) Brand, U.; Wissen, M., 2017: Imperiale Lebensweise. Zur Ausbeutung von Mensch und Natur im globalen Kapitalismus. München.
- (6) DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, 2022: Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – wie wir uns ändern müssen. Berliner Erklärung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Zugriff: https://dasl.de/wp-content/uploads/2022/10/220812-dl_Berliner-Erklärung-210x297-LQ.pdf [abgerufen am: 30.03.2024].
- (7) Schnur, O. (Hrsg.), 2014b: Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. 2. aktualisierte und erweiterte Ausgabe. Wiesbaden.
- (8) Schnur, O., 2014a: Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. 2. aktualisierte und erweiterte Ausgabe. Wiesbaden: 21-56.
- (9) DWDS, Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache, o. J.: Quartier, Deutsches Wörterbuch von Jacob Grimm und Wilhelm Grimm (DWB). Zugriff: <https://www.dwds.de/wb/dwb/quartier> [abgerufen am: 30.03.2024].
- (10) Förster, A. et al., 2023: Quartier^4. Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung. Bielefeld.
- (11) Schnur, O., 2021: Quartier als Schlüsselbegriff. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Kooperation im Quartier. Bonn: 13-17.
- (12) Baumgart, S.; Rüdiger, A., 2022: Gesundheit in der Stadtplanung. Instrumente, Verfahren, Methoden. München.
- (13) WHO, World Health Organisation, 2014: Health in All Policies. Helsinki Statement. Framework for Country Action. Zugriff: https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/112636/9789241506908_eng.pdf?sequence=1 [abgerufen am: 02.04.2024].
- (14) Christiaanse, K. et al. (Hrsg.), 2014: Die Stadt als Resource: Texte und Projekte 2005-2014. Berlin.
- (15) Hauck, T. E. et al., 2024: Die Planung von Städten als Orte der Cohabitation. In: Peer, C.; Psenner, A. (Hrsg.): Urbane Mixturen. Städtebau und Stadtplanung als relationales Handlungsfeld. Bielefeld: 193-215.
- (16) Lepperhoff, J., 2011: Qualität von Arbeit: messen – analysieren – umsetzen. In: Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.): Aus Politik und Zeitgeschichte, (15): 32-37.

Bremen – Land der Quartiere: Strategische Ansätze und Para- digmenwechsel in der Praxis



Prof. Dr. Iris Reuther

KONTEXT BREMEN

Die Freie Hansestadt Bremen kann auf eine lange und reiche Geschichte als Bischofssitz, Freie Reichsstadt, bürgerliche Stadtgemeinde, wachsende Hafen- und Großstadt sowie älteste Stadtrepublik in Europa und Regierungssitz des kleinsten Bundeslandes von Deutschland blicken. Der Zwei-Städte-Staat umfasst 404 km², von denen 324 auf die Stadtgemeinde der Freien Hansestadt Bremen und circa 80 auf die etwa 60 km weserabwärts an der Nordsee gelegene Seestadt Bremerhaven entfallen. Derzeit ist Bremen die elftgrößte Stadt in Deutschland und Zentrum der Metropolregion im Nordwesten.

Bremen ist durch die Lage an der Weser geprägt. Der große Fluss durchzieht auf einer Länge von 42 km das Stadtgebiet. Der historische Kern der Stadt, der durch die Doppeltürme des Doms auf einer Weserdüne und neben dem als Weltkulturerbe geltenden Rathaus weithin sichtbar markiert wird, hat sich bereits im 17. Jahrhundert mit der Neustadt planmäßig auf die andere Seite des Flusses ausgedehnt. Ab dem 19. Jahrhundert entwickelten sich flussauf- und vor allem flussabwärts die Häfen, Werften und ausgedehnten Fabrikareale der Lebensmittel-, Automobil- und Flugzeugindustrie. Zugleich charakterisieren die großen Verkehrsinfrastrukturen

sowie die erst in den 1930er-Jahren eingemeindeten Vor- und Nachbarstädte wie Hemelingen im Südosten sowie Lesum, Vegesack und Blumenthal im Nordwesten die Stadt am Fluss. Mit über 4 m verzeichnet die Weser in der Bremer Innenstadt den höchsten Tidehub in der norddeutschen Bucht. Ohne Deichanlagen, Sperrwerke und das große Weserwehr wären fast 90 % des Stadtgebietes ständig von Sturmfluten bedroht; zugleich birgt das Gewässersystem des Unterlaufs der Weser mit ihren Zuflüssen wachsende Überflutungsgefahren.

Das 2015 beschlossene Innenstadtkonzept verknüpft den historischen Kern rechts sowie die Alte Neustadt links der Weser erstmals als Konzeptaussage zur Innenstadt. Diese umfasst die historischen Stadtstrukturen an beiden Ufern, wird von den Wallanlagen nördlich der Altstadt und den Neustadtswallanlagen im Süden begrenzt und schließt die in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts städtebaulich überformte Bahnhofsvorstadt ein. Die Erreichbarkeit und Zentralität bestimmen die Wilhelm-Kaisen-Brücke im Zentrum, der lange Zug der Bürgermeister-Smidt-Straße und -Brücke sowie die Stephanibrücke mit einer überregionalen Verkehrs- und Bahnverbindung.

Weitere Pole der Stadtstruktur bilden Innovationsbereiche wie der Campus der in den 1970er-Jahren gegründeten Universität mit einem Technologiepark im Norden, der Flughafen und die Airportstadt als Standort des Luft- und Raumfahrtclusters im Süden sowie die mehr als 3 km umfassende Überseestadt auf ehemaligen Hafen- und Werftenarealen im Westen. Ein großer Automobilstandort im Bremer Osten, ausgedehnte Logistikflächen am Bremer Kreuz im Südosten, das Güterverkehrszentrum (GVZ) im Südwesten sowie die Industriehäfen, ein Stahlwerk mit einem Kraftwerksstandort

im Nordwesten sowie wesernahe Werft- und Transformationsstandorte im Norden prägen das Profil des Wirtschafts- und Industriestandortes Bremen.

Hervorzuheben ist die Siedlungs- und Baustruktur in den verschiedenen Stadtteilen und Quartieren von Bremen. Diese setzen sich je nach ihrer Entstehungszeit um die Jahrhundertwende aus baulich ähnlichen Typen des Bremer Hauses zusammen, haben jedoch einen jeweils eigenen Charakter. Das Spektrum reicht von den ehemaligen hafennahen Arbeiterstadtteilen im Bremer Westen und Osten, das sehr dichte und zentrumsnahe Ostertor- und Steintorviertel rechts sowie das Flüsseviertel in der Neustadt, Huckelriede, Habenhausen und Oberviehland links der Weser bis zu den bürgerlichen Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe und Findorff sowie die ehemals hannoverschen bzw. preußischen Siedlungsstrukturen in Hemelingen und in Bremen Nord. Daneben charakterisieren große Standorte des Wohnungsbaus der 1950er- bis 1970er-Jahre in der Neuen Vahr und Osterholz Tenever im Osten, in der Gartenstadt Süd, in Kattenturm und Huchting im Süden sowie in Lüssum-Bockhorn oder in Grohn im Norden das Wohnen in Bremen.

Titel
 Stadtraum Bremen von Westen (GEWOBA) (Quelle: maßstab, Bremen (GEWOBA))
 2
 Innenstadtkonzept Bremen 2025 (Quelle: Bremen SBMS (Pesch&Partner))



2



3

Stadttraum Utbremen (GEWOBA) (Quelle: maßstab Bremen (GEWOBA))

4

Flächennutzungsplan 2015, Ausschnitt (Quelle: Bremen SBMS)

3

Das weit verbreitete Bremer Haus und die sehr hohe Eigentumsquote, aber auch die vergleichsweise geringe städtebauliche Dichte für eine Halbmillionenstadt sind Alleinstellungsmerkmale für das Wohnen in Bremen, genau wie die lange Tradition der Bestandhalter in den Großsiedlungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zugleich haben die verschiedenen Stadt- und Ortsteile ausgeprägte Identitäten, die durch die Stadtteilpolitik, die in Bremen durch gewählte Beiräte, aber keine eigenständig verfassten Bezirke, getragen wird.

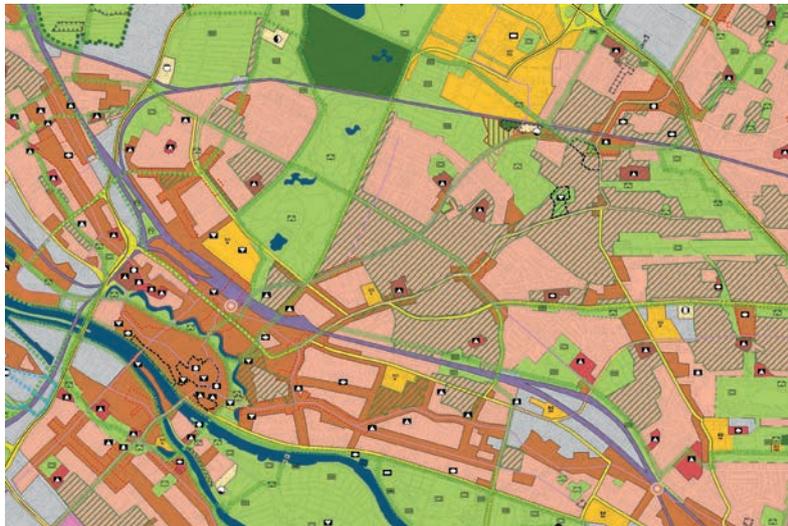
GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNG

Im Jahr 2015 hat die Stadtgemeinde Bremen nach der Innenentwicklungsnovelle des BauGB als erste Großstadt in Deutschland einen neuen Flächennutzungsplan aufgestellt und dabei die Grundzüge eines Landschaftsprogramms integriert. Parallel dazu wurden ein Verkehrsentwicklungsplan, der auf den Zeithorizont 2030 zielt, und 2018 eine Klimaanpassungsstrategie für das Land Bremen verabschiedet. Der Flächennutzungsplan definiert mit einer Grünschräffur ausgewählte Bereiche, in denen die Innenentwicklung unter dem besonderen Vorbehalt von Maßnahmen steht, die das Stadtklima nicht weiter verschlechtern sowie Aspekte des Biotopschutzes und der Starkregenproblematik aufgreifen. Von besonderer Bedeutung war, dass mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) die Siedlungsflächendarstellung in geringem Umfang sogar verkleinert werden konnte. Dieser politische Kompromiss hat weitgehend gehalten, sodass bis dato kein FNP-Änderungsverfahren die bauliche Inanspruchnahme von Außenentwicklungsflächen eingeleitet worden ist.

STADTENTWICKLUNGSPLAN STEP WOHNEN 2030

Die Neuaufstellung der Wohnungspolitik des Bremer Senats im Jahr 2012 war mit der Etablierung des Bremer Bündnisses für Wohnen und der Wiedereinführung des geförderten Wohnungsbaus mit einer 25 %-Quote und ab 2019 mit einer 30 %-Quote auf Flächen der Stadtgemeinde sowie Flächen, für die neues Planungsrecht geschaffen wird, verbunden. Daran knüpfte der 2020 durch den Senat und die Bürgerschaft beschlossene Stadtentwicklungsplan STEP Wohnen 2030 an und leitete einen Paradigmenwechsel im Wohnungsbau hin zu einer integrierten Quartiersentwicklung bei gleichzeitiger Erfüllung der Zielzahlen in einer wachsenden Stadt ein.

Bremen wächst anders als viele Großstädte in Deutschland eher moderat. Das barg die Chance für eine Strategie der nachhaltigen und qualitativen Entwicklung des Wohnens, die unter dem Oberziel „Lebenswert: Bremen als attraktiver Wohnstandort für alle“ steht. Das erste Leitziel legt den Schwerpunkt auf die Schaffung von vielfältigem, bezahlbarem und ausreichendem Wohnraum im Rahmen von Neubau und Bestandsentwicklung in allen Teilräumen des Stadtgebietes. Das zweite Leitziel legt den Schwerpunkt auf das Wohnen als Teil einer integrierten Stadtentwicklung und die funktionalen Voraussetzungen hierfür (z. B. Flächenpolitik, verkehrliche Integration) sowie zu erfüllende Rahmenbedingungen (z. B. Klimaschutz und Klimaanpassung). Es sollen lebendige, sozial- und nutzungsgemischte urbane Quartiere und Nachbarschaften gestärkt und entwickelt werden.



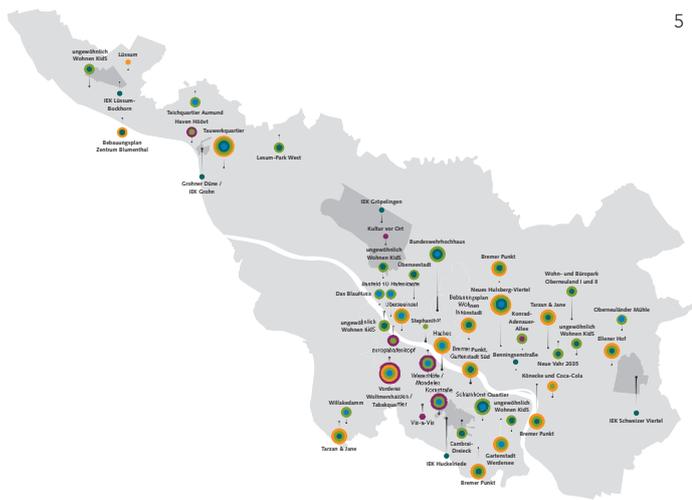
4

Auf dieser Grundlage wurde mit dem STEP Wohnen 2030 ein Handlungskonzept in fünf Handlungsfeldern formuliert, die den Rahmen für konkret benannte und abgestimmte Instrumente und Maßnahmen bilden. Den Handlungsfeldern wurden Leitprojekte als Schwerpunkte und Beispiele für den Wohnungsbau zugeordnet. Zugleich wurden die Quartiere mit beschlossenen und in der Umsetzung befindlichen integrierten Entwicklungskonzepten IEK dargestellt, um den Bezug zur Stadt- und Stadtteilentwicklung herzustellen (SKUMS 2020: 8-10).

Ein Blick auf die abstrahierte Darstellung der Leitprojekte des STEP Wohnen 2030 als „Boten des Wandels“, zeigt, dass die in der Planung und Entwicklung befindlichen Flächen des Wohnungsneubaus im Wesentlichen auf Transformationsstandorten stattfinden. Neben dem Areal der insgesamt 300 ha großen Überseestadt auf dem ehemaligen Hafen- und Werftenareal westlich der Innenstadt in den Dimensionen eines neuen Ortsteils prägen Projekte auf ursprünglich industriell, infrastrukturell oder militärisch genutzten Flächen und Standorten in der Größenordnung zwischen 200 bis 1.500 Wohneinheiten die Schauplätze des Wohnungsneubaus. Dazu zählen unter anderem das Steingutquartier und das Speicherquartier Vegesack in Bremen Nord, der Bereich Hafenkante und die Überseeinsel im Kontext der Überseestadt im Bremer Westen, das Neue Hulsberg Viertel auf einem ehemaligen

Krankenhausareal und das Projekt Q 45 als Umnutzung des ehemaligen Bundeswehrhochhauses in Mitte, das Stiftungsdorf Ellener Hof, das Areal Könecke und Coca Cola sowie der Standort Oberneuländer Mühle im Osten, das Tabakquartier als Teilbereich im Vorderen Woltmershausen sowie die Gartenstadt Werdersee, das Scharnhorstquartier auf einer von der BIMA erworbenen Fläche und das Hachezquartier, das Kornquartier und das Sodenmattquartier im Süden und damit links der Weser.

Darüber hinaus verweisen Standorte für die von der GEWOBA entwickelten Typenprojekte Bremer Punkt und Tarzan&Jane in Huchting, in der Gartenstadt Süd oder in der Gartenstadt Vahr auf eine Integration von Wohnungsneubau in Bestandsquartieren. Die Standorte zum Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen – Kinder in der Stadt“ der GEWOBA liegen in der Überseestadt oder in der Gartenstadt Werdersee und damit in „Quartieren im Werden“. Für diese Bereiche kommt das bei der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration angesiedelte und in Kooperation mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und der Senatskanzlei durchgeführte Landesprogramm „Lebendige Quartiere“ zum Tragen, das auf den Aufbau von sozialen und kulturellen Netzwerken und ein entsprechendes Quartiersmanagement zielt.



5
Leitprojekte STEP Wohnen 2030 (Quelle: Bremen SBMS)

6
Drei Bremer Punkte in der Gartenstadt Vahr (GEWOBA)
(Quelle: maßstab Bremen (GEWOBA))



Beispielhafte Projekte der Quartiersentwicklung

Schließlich zeigt die Darstellung der aktuellen Gebietskulissen der Städtebauförderung auf der Grundlage von Integrierten Entwicklungskonzepten IEKs in Lüssum-Bockhorn, in Grohn mit der Grohner Düne, in Gröpelingen im Bremer Westen, in Huckelriede südlich der Scharnhorst-Kaserne sowie im Schweizer Viertel an der Schnittstelle zur Großsiedlung in Osterholz-Tenever, dass die Stabilisierung und Entwicklung lebendiger, sozial- und Nutzungsgemischter Quartiere und Nachbarschaften im Gebäude- und Siedlungsbestand als Lebenswelt und Alltagsorte des ganz überwiegenden Teils der Bremer Bevölkerung ein erklärtes Ziel der integrierten Bremer Stadtentwicklung sind. Hier kommen unter anderem die Inwertsetzung von Baulücken, die Kombination von Wohnraumförderung und Städtebauförderung, die Städtebauförderung auf der Basis von Bundes- und Landesprogrammen, der Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände, eine quartiersbezogene Kooperation mit Akteuren des Wohnungsmarkts und Impulse durch Modellprojekte als strategische Bausteine des STEP Wohnen 2030 zum Tragen.

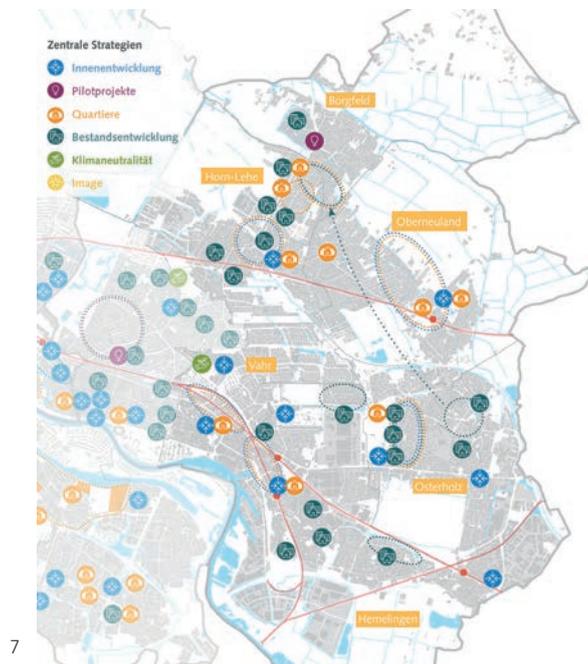
In einem regelmäßigen Monitoring und zweijährlich vorgelegten Berichten „Wohnen und Bauen“ sowie Flächenberichten zu den Wohnungsbaustandorten werden der Stand der Umsetzung geprüft, ggf. korrigiert und in die Evaluation der bis 2030 definierten Phasen des STEP Wohnen eingebracht. Nach einer Evaluierung der Phase 2020-2023 findet derzeit die Vorbereitung und Fortschreibung für die Phase 2 des STEP Wohnen 2030 statt.

Das im Dezember 2023 veröffentlichte Monitoring zeigt erste Auswirkungen der wirtschaftlichen Umbrüche auf dem Wohnungsmarkt mit stark steigenden Baukosten und einer Trendumkehr am Kapitalmarkt mit deutlich steigenden Zinsen und eine – unter anderem durch den Ukraine-Krieg bedingte – anhaltend hohe Zuwanderung. Demnach ist die Bevölkerung von Bremen im Jahr 2022 auf circa 569.400 Personen gewachsen. Das Durchschnittsalter liegt bei 43,5 Jahren und ist in den letzten zehn Jahren um 0,4 Jahre gesunken, wobei eine deutliche Differenzierung in den Ortsteilen zu verzeichnen ist. Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Ein-Personen-Haushalte. Sie haben in den letzten Jahren ebenso wie die Zwei- und Drei-Personen-Haushalte leicht abgenommen, wohingegen die Zahl der großen Haushalte mit vier und mehr Personen zugenommen hat. Insgesamt sind nach wie vor 79 % der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im innerstädtischen Bereich leben viele junge Ein-Personen-Haushalte, am Stadtrand dagegen mehr ältere.

Im Jahr 2022 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf circa 302.600 Wohnungen. In den Jahren 2018 bis 2022 wurden 8.353 Wohnungen neu gebaut, davon über die Hälfte durch Wohnungsbauunternehmen. Bei den Baugenehmigungen zeichnet sich ein Rückgang ab. Bis 2022 sind sowohl die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser als auch die Kaufpreise für Wohnimmobilien gestiegen. Hier zeichnet sich im Jahr 2023 eine Trendwende insbesondere bei den Einfamilienhäusern ab. Verglichen mit anderen Halbmillionenstädten liegt Bremen hier weiter im (unteren) Mittelfeld. Das Bremer Haus ist immer noch erschwinglicher als vergleichbare Reihenhäuser in anderen Städten.

Schließlich sind ein Anstieg der Mieten insbesondere bei den kleinen Wohnungen sowie eine sehr geringe Fluktuationsquote zu verzeichnen, was auf einen weiterhin angespannten Mietwohnungsmarkt hinweist. Das Angebot an Mietwohnungen ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 18 % gesunken. Die Leerstandsquote wird von den Wohnungsunternehmen auf unter 2 % beziffert. Etwa 6.500 Wohnungen waren 2022 öffentlich gefördert und damit preisgebunden für Mieterinnen und Mieter mit unteren und mittleren Einkommen. Trotz der neu errichteten Wohnungen und teilweise verlängerten Mietbindungen sinkt die Gesamtzahl derzeit. Deshalb gilt es, die Quote von 30 % für geförderte Wohnungen bei Neubauprojekten mindestens fortzuführen (SBMS 2023: 4 f.).

Bleibt zu erwähnen, dass der Beteiligungsprozess zum STEP Wohnen 2030 mit einer Erprobung neuer Dialogformate einherging, die mit der Erarbeitung der Räumlichen Handlungsempfehlungen unter intensiver Beteiligung aller Bremer Ortsbeiräte aufgegriffen wurde. In Teilraumkonferenzen für das gesamte Stadtgebiet fand ein Austausch der Vertreterinnen und Vertreter aus den jeweiligen Beiräten vor Ort mit den externen Gutachterinnen und Gutachtern sowie den Kolleginnen und Kollegen aus dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung und den dort zuständigen Referaten für die Stadtentwicklung, die Städtebauförderung, das Wohnungswesen sowie die fünf Planungsbezirke statt. Die konzeptionellen und räumlich verorteten Ergebnisse zu den Themen Innenentwicklung, Pilotprojekte, Quartiere, Bestandsentwicklung, Klimaneutralität und Image wurden in einem informellen Dokument festgehalten, das perspektivisch fortgeschrieben werden kann (SWAE und SKUMS 2022).



7

ZENTRENKONZEPT UND STRATEGIE NEUE ORTE DER PRODUKTIVEN STADT

Das ebenfalls 2020 politisch beschlossene Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept ZNK hat für Bremen das Leitbild einer Stadt der kurzen Wege mit einer polyzentralen Struktur gefestigt. Neuansiedlungen und Erweiterungen des Einzelhandels sollen auf die integrierten Positivstandorte konzentriert werden. Für die Erhaltung funktionaler und lebendiger Zentren sind im ZNK insgesamt 34 zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB als Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung ausgewiesen. Darüber hinaus enthält das Planwerk Empfehlungen für Steuerungsinstrumente in Bezug auf Nahversorgungsstandorte und eine Qualifizierung unterversorgter Siedlungslagen, bei denen sowohl Bestandsquartiere als auch „Quartiere im Werden“ berücksichtigt werden.

Im Sinne einer gemischt genutzten, lebenswerten und perspektivisch auch klimaneutralen Stadt sowie ihrer Qualifizierung als 15-Minuten-Stadt sind neben dem Wohnen und der Nahversorgung auch die Nähe zu Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen sowie Kultur und Begegnung von Belang. Hier greift die 2022 vom Bremer Senat beschlossene Strategie zur Entwicklung von Neuen Orten der Produktiven Stadt, die von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (Federführung) und der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation getragen und umgesetzt wird.

Kern dieser Strategie ist die Definition einer Typologie zu möglichen Programmen und Nutzungsmischungen für konkrete Areale und Standorte, die bisher gewerblich genutzt wurden. Diese Programme werden im Sinne eines integrier-

ten Ansatzes in den frühen Phasen der Projektentwicklung definiert und über Absichtserklärungen in die Bauleitplanung und Umsetzung eingebracht. Dieser Prozess wird von einem Beirat Nutzungsmischung sowie gezielten Netzwerkaktivitäten zu konkreten Standorten flankiert und in einer ressortübergreifenden Strategierunde koordiniert. Mit Blick auf die bereits angeführten Transformationsstandorte werden derzeit die Überseeinsel, das Tabakquartier, das Steingutquartier, das Hachezquartier, das Kornquartier, das Sodenmattquartier, das Areal Köncke und Coca Cola und die Silberwarenfabrik in Hemelingen sowie der Bereich Hafenkante Nord (Arbeitstitel „Piek 17“) als Neue Orte der Produktiven Stadt konzipiert, geplant und entwickelt, wobei ein differenzierter Stand der Umsetzung zu verzeichnen ist.

MEHRFACHE INNENENTWICKLUNG UND QUALITATIVER STADTUMBAU

Wie bereits aufgezeigt, vollzieht sich die wohnbauliche Entwicklung in Bremen auf Basis des Flächennutzungsplanes, der hierfür aktivierbaren Flächen und des moderaten Bevölkerungswachstums auf Standorten und in Quartieren innerhalb der bebauten und erschlossenen Siedlungsbereiche. Ihre grün-blauen und sozialen Infrastrukturen, Mobilitätsräume und gebauten Bestände müssen robust und klimaneutral weiterentwickelt werden. Diese mehrfache Innenentwicklung ist das Gebot der Stunde. Daraus resultieren Flächenansprüche, die eine integrierte Innenentwicklungsstrategie im Sinne eines qualitativen Stadtumbaus erfordern. Für diesen Ansatz wurden in einer extern bearbeiteten und

7

Räumliche Handlungsempfehlungen Ost/STEP Wohnen 2030 (Quelle: Bremen SBMS)

interdisziplinär begleiteten Innenentwicklungsstudie für die Gesamtstadt die Potenziale der unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen analysiert und als Handlungsbedarf identifiziert. Dabei lag in Anknüpfung an den STEP Wohnen 2030 ein Fokus auch auf der weiteren Entwicklung bezahlbaren Wohnraums (SKUMS 2023: 7 ff.).

Im Ergebnis der Studie konnten auf Grundlage des Baulückenkatasters, des Flächenberichtes zu den Wohnungsbaupotenzialen sowie einer Analyse von Parkplätzen und eingeschossigen Supermärkten entsprechende bauliche Innenentwicklungspotenziale quantitativ ermittelt und auf die an Siedlungsstrukturtypen orientierten statistischen Quartiere bezogen werden.

Für die Identifikation von Quartieren mit besonderen Bedarfen für grün-blaue Infrastrukturen wurden bioklimatische Funktionen der Siedlungsflächen, maximale Wasserstände bei Starkregenereignissen, die Versorgung der Ortsteile mit Grün- und Erholungsflächen sowie Daten zu Versiegelungsgraden herangezogen und ebenfalls auf Ebene der statistischen Quartiere aufbereitet.

Die Gebäudesanierung und mithin der energetische Sanierungsbedarf ist wesentliche Grundvoraussetzung für einen deutlich geringeren Wärmebedarf im Gebäudebestand. Hierzu erfolgte eine Analyse der gebäudetypologischen Wärmebedarfe nach Gebäuden, Quartieren und Flächen unter Berücksichtigung des Gebäudealters. Im Ergebnis dieser ersten groben Einschätzung zeigt sich, dass in beinahe allen Bremer Quartieren – abgesehen von den Neubauquartieren – ein hoher bis sehr hoher Wärmebedarf pro Gebäude besteht. Grundsätzlich ist dieser in den Einfamilienhausquartieren am höchsten, wohingegen die dicht bebauten innerstädtischen Quartiere eine höhere Eignung für Wärmenetze aufweisen. Ein Bezug zur Entwicklung des Fernwärmenetzes wurde hier noch nicht hergestellt, steht aber mit der Bearbeitung

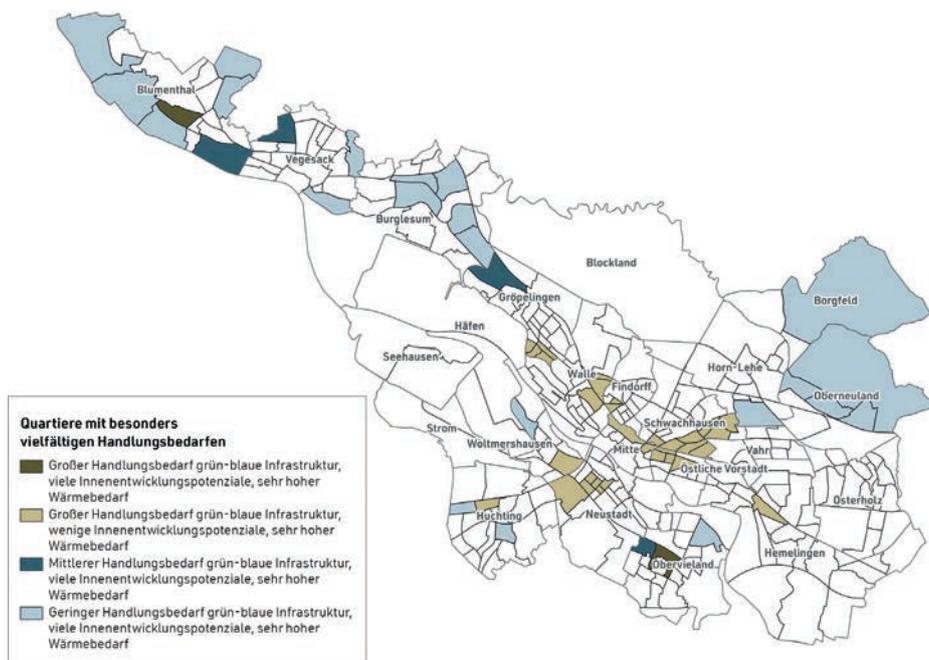
der kommunalen Wärmeplanung unter Federführung der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft derzeit auf der Agenda.

Außerdem hat die Innenentwicklungsstudie für den unbeplanten Innenbereich unter Beachtung sozialer Indikatoren und der Bestände an bis dato mietpreisgebundenen Wohnungen die Eignungsgebiete für sektorale Bebauungspläne zur Entwicklung geförderter und damit bezahlbarer Wohnungen identifiziert. Parallel dazu wurden in Anknüpfung an die Erkenntnis, dass zwischen 2013 und 2020 insgesamt 12 % aller neuen Wohnungen durch den Umbau von Bestandsgebäuden entstanden sind, die hierfür geeigneten Siedlungsstrukturtypen untersucht und mit einem umfassenden Maßnahmenkatalog bezüglich möglicher Prüfkriterien und notwendiger Spielräume der technisch-konstruktiven sowie bauordnungs- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen untersetzt.

Mit der Innenentwicklungsstudie liegt eine fundierte Analyse zur Weiterentwicklung der Bestandsquartiere in Bremen als Grundlage für einen anstehenden qualitativen Stadtbau vor.

DIE HANDLUNGSEBENE QUARTIER NEU JUSTIEREN

Nach Förster et al., die sich hier auf Olaf Schnur bezieht, entsteht das Quartier als sozial konstituierter, jedoch auch unscharf abgegrenzter „Mittelpunkts-Ort“ durch konkretes Alltagshandeln von Bewohnerinnen und Bewohnern. Zugleich gibt es administrative, statistische sowie baulich-räumliche Grenzziehungen, die Quartiere im städtischen Gesamtkontext markieren und als Grundlage für stadtplanerische Handlungsansätze fungieren. Darüber hinaus wird die Ebene des Quartiers von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen sowie kommunalen und planerischen Akteuren bewusst für die Umsetzung oder Administration von Interessen, Zielen und Maßnahmen genutzt. Quartiere und





9

mit ihnen verbundene urbane Lebensstile sind Gegenstand von Entwicklungsprogrammen und Marketingstrategien. Im politischen Kontext avancieren Quartiere zu einer zentralen Handlungs- und Bedeutungsebene für eine nachhaltige, integrative und integrierte Stadtentwicklung. Mobilität und Diversität, Arbeit, Versorgung, Betreuung und Bildung, Wohnen, Kultur und Begegnung können im Quartier kleinräumig, sozial und ökologisch reorganisiert werden (Förster et al. 2023: 47).

Darauf hat 2020 die „Neue Leipzig-Charta“ reagiert und die integrative Kraft von Quartieren für das Gemeinwohl betont, sofern sie in der Lage sind, sich an den gesellschaftlichen Wandel dynamisch anzupassen. Nach Reicher ergibt sich aus den sich verändernden Ansprüchen an Wohn-, Freizeit- und Arbeitsräume eine Flexibilisierung der räumlichen und planerischen Strukturen. Damit wächst die Bedeutung der Transformation und des Managements von Flächen und Räumen. Indem Städte diesen „Raum zum Atmen“ erhalten, werden sie widerstandsfähiger und robuster gegenüber Veränderungen (Reicher 2022: 36).

Schließlich sei auf den Ansatz von Rettich et al. zur „Obsoleten Stadt“ verwiesen, der in der Raumwirkung der Megatrends Digitalisierung, Klimawandel, Verkehrswende und Wandel der Religiosität in ihren jeweiligen Einflüssen auf

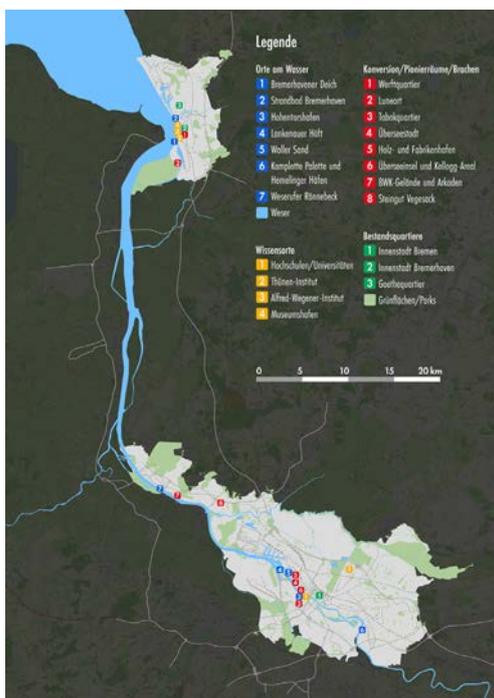
Gebäude- und Flächentypen nicht nur Problemlagen, sondern vor allem Potenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis insbesondere in wachsenden Großstädten sieht. In der Studie werden Instrumente aufgezeigt, die von einem Monitoring georeferenzierter Daten über einen Gemeinwohlkompass bis zu planungsrechtlichen Instrumenten – hier vor allem das besondere Städtebaurecht – reichen (Forschungsteam Obsolete Stadt 2023: 131).

Die hier aufgerufenen Positionen und fachlichen Erkenntnisse bestätigen den Bremer Weg, die Handlungsebene des Quartiers für eine integrierte Stadt- und Stadtteilentwicklung neu zu justieren.

ZUR IDEE VON BREMEN ALS LAND DER QUARTIERE

Bremen ist ein Zwei-Städte-Staat. Bremen und Bremerhaven stehen – wie die Städte weltweit – vor umfassenden Transformationsprozessen. Der umwelt- und sozialgerechte Umbau der Quartiere, die Digitalisierung, die Mobilitätswende, der klimagerechte Umbau der Infrastrukturen und die Anpassung an den Klimawandel sowie der Aufbau einer resilienten urbanen Ökonomie bis hin zu einer nachhaltigen Energieversorgung sind nur einige der Themen, denen sich Städte als Gebietskörperschaften und Gemeinwesen aktuell und künftig stellen müssen.

Für Bremen und Bremerhaven, die geprägt sind durch den Seezugang, die Wasserlagen und die Hafenvirtschaft, stehen dabei besondere Aufgaben im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland. Wie ist qualitatives Wachstum im Land und den beiden Städten möglich und mit den Anforderungen an sozialen Zusammenhalt, Nachhaltigkeit, Energiesicherheit und Klimaschutz vereinbar? Welche Rolle können dabei die



10

8

Quartiere mit vielfältigen Handlungsbedarfen der Innenentwicklung (Quelle: Bremen SBMS)

9

Ein neues Strategiebild für Bremen (Quelle: Bremen SBMS)

10

Bremen – Land der Quartiere (SBMS und epw Prof. Elke Pahl-Weber/insar PartG/Stadt+Bild) (Quelle: Bremen SBMS und epw . insar . stadt+bild (auf Grundlage von openstreet-map)

traditionellen Hafenaareale und zugehörigen Infrastrukturen im Umbruch, aber auch die bestehenden und in der Entwicklung befindlichen Stadtteile und Quartiere spielen (vgl. SKUMS und Elke Pahl-Weber 2022: 3 f.)?

Wichtig für den Erfolg dieses Ansatzes einer integrierten Stadtentwicklung ist ein starkes Thema. Dazu werden im Ergebnis einer 2022 vorgelegten Expertise, an der Schlüsselauteure aus Bremen und Bremerhaven beteiligt waren, folgende Themencluster formuliert:

- Gerechtes und grünes Bremen: Mit der Zusammenführung der Themen Gemeinwohl, Teilhabe und Klimaschutz sowie Klimaanpassung als Oberziele einer sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung ist der Respekt für Bottom-up-Prozesse verbunden: „Wi mokt dat sülms!“
- Land der kurzen Wege: In den Themen Nahmobilität, Mischung und Dialog werden besondere Zukunftschancen für das Zwei-Städte-Land Bremen mit seinen vielfältigen Quartieren und kurzen Wegen gesehen: Bremen ist ein 15-Minuten-Land!
- Land am Wasser – Link zur Welt: Die Alleinstellungsmerkmale Wasser, Hafen und Hanse als maritime Themen mit hoher Bindungskraft sowie damit verbundene enorme Transformationsbedarfe beim Hochwasserschutz, der Hafenkonzersion resp. Hafentwicklung oder der strategischen Bedeutung für die Energiesicherheit zeigen: Bremen hat den Schlüssel zur Welt und ist sich der Verantwortung bewusst!
- Land der robusten Quartiere: Die sozialen Herausforderungen und die Folgen des Klimawandels sowie die zentrale Bedeutung von Dialog auf Ebene der Quartiere zeigen, dass es um die Zusammenführung der Themencluster Teilhabe, Klimaschutz, Mobilität und Wasser sowohl in den Bestandsquartieren als auch in „Quartieren im Werden“ geht: Deshalb ist Bremen das Land der Quartiere!

Dabei zeichnet sich Bremen durch spezielle Eigenarten aus, zu denen es – trotz allem Understatement – selbstbewusst steht. Häufig können spezielle „bremische“ Lösungsstrategien – oder genauer „Bremer Wege“ – entwickelt werden, die auf nationalen und europäischen Bühnen von Interesse sind. Neben offensichtlichen Merkmalen wie Weser, Hafen, Deiche usw. meint dies auch das spezielle bremische Mindset, das sich durch soziales Engagement, selbstbewusstes Understatement, Neugier und Mut für Experimente auszeichnet. Bottom-up-Projekte, offener Dialog und breite Teilhabe sind im Bremer Selbstverständnis angelegt.

Das können die Kurzporträts von Bremer Quartieren zeigen, die Referenzorte für die Entwicklung einer Quartiersmatrix in Vorbereitung der DASL Jahrestagung 2024 in Bremen waren (siehe Beitrag von Christian von Wissel).

1. ALTE NEUSTADT – FAHRRADMODELL-QUARTIER UND LABOR FÜR KOPRODUKTIONEN

Die Alte Neustadt links der großen und der kleinen Weser gehört mit ihren Bezügen auf die Wilhelm-Kaisenbrücke im Osten, der zentralen Achse an der Bürgermeister-Smidt-Brücke sowie den Neustadtwallanlagen bis zum Neustädter Bahnhof und der Stephanibrücke im Westen zur Bremer Innenstadt. Sie ist ein gemischt genutztes Quartier mit einer heterogenen Bevölkerungs- und Eigentumsstruktur, Standort und Sitz der Hochschule Bremen mit ihren Hauptgebäuden, aber auch Adresse von Kulturinstitutionen und Bildungseinrichtungen mit einer Bedeutung für die Gesamtstadt im Bereich des Leibnizplatzes. In einem direkten Bezug auf die Weser prägen ein großer Brauereistandort und ein inzwischen transformierter Standort von Jacobs mit neuen Wohnungen sowie entlang der zentral gelegenen Westersstraße der erst vor wenigen Jahren aufgegebenen Standort der Traditionsmarke Hachez die Bau- und Nutzungsstruktur dieses Quartiers.

Neben der Hochschule Bremen, die sich als „Science in the City“ versteht und enge Beziehungen zum Wirtschaftsstandort Bremen unterhält, zählen Kulturinstitutionen, Bürgerinitiativen und Kollektive aus der Kreativszene sowie der sehr aktive Ortsbeirat zu den Quartiersmacherinnen und -machern in der Alten Neustadt.

Quartiersbildend waren ein in Kooperation mit der Hochschule Bremen entwickeltes Konzept „Campus Neustadt“, aus dem unter anderem Standorte für ein Graduate Center, die Entwicklung eines Wohnprojektes der GEWOBA am Hohentorsplatz sowie die bauliche Erneuerung des Hauptstandortes hervorgingen. Mit einer großflächigen Umgestaltung der öffentlichen Räume avancierte die Alte Neustadt 2018 zum ersten Fahrradmodellquartier in Deutschland. Sichtbares





12

Zeichen hierfür ist ein von der Hochschule Bremen initiiertes Fahrrad-Repaircafé an einer Schnittstelle vieler Wegebeziehungen und des ÖPNV. Von vergleichbarer Bedeutung für die Alte Neustadt ist die erforderliche Ertüchtigung und Neugestaltung des Hochwasserschutzes entlang der Weser infolge der wachsenden Sturmflutgefahren. Unter dem Arbeitstitel „Stadtstrecke“ umfasst die Erneuerung der Deichanlage und die Qualifizierung eines neuen öffentlichen Stadtraumes an der Weser auch den Ersatz von 140 alten Platanen und die Integration einer übergeordneten Fahrradverbindung.

Einen besonderen Impuls für die Alte Neustadt kann das Projekt „Hachezquartier“ auf dem aufgegebenen Produktionsstandort des Schokoladenherstellers mit zum Teil denkmalgeschützter Bausubstanz setzen, wenn es gelingt, auf der Grundlage des in einem Beteiligungsprozess entwickelten und inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes die angestrebte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Quartiersnutzungen umzusetzen. Neben der Umnutzung von Bestandsgebäuden gehören Neubauten für das Wohnen und hybride Nutzungen, Angebote für bezahlbare und gemeinschaftliche Wohnformen, ein anspruchsvolles Mobilitätskonzept und ein innovatives Energie- und Wärmeversorgungskonzept zum städtebaulichen Programm für dieses Projekt.



13

11
Fahrradrepaircafé Alte Neustadt (Quelle: Bremen SBMS)

12
Adresse Hochschule Bremen (Quelle: Bremen SBMS)

13
Stadtraum im Fahrradmodellquartier (Quelle: Bremen SBMS)

14
Städtebauliches Konzept Hachez (SBMS, Cobe Kopenhagen) (Quelle: GeoBasis-DE/Landesamt Geoinformation Bremen 2019)



14

2. KATTENTURM – POTENZIAL GROSSSIEDLUNG UND INTEGRIERTE STADTEILENTWICKLUNG

Die Großsiedlung „Kattenturm Mitte“ wurde 1967-1974 in der Nachbarschaft zu dem ursprünglich auf der grünen Wiese errichteten Klinikum Links der Weser mit überwiegend viergeschossigen Wohngebäuden sowie mehreren 13-stöckigen Punkthochhäusern geplant und gebaut. Das gleichnamige Zentrum wurde „aus einem Guss“ auf einem künstlich angelegten Hügel angelegt, sodass eine introvertierte Adresse hinter Straßenbahngleisen entstanden ist. In den 1980er-Jahren machten sich wachsende Mängel der sozialen Infrastruktur und Leerstände im Nahversorgungsangebot und Wohnungsbestand bemerkbar, sodass für Kattenturm bereits 1991 ein Sanierungsgebiet im Programm „Nachbesserung von Großwohnanlagen“ ausgewiesen wurde, das bis 2005 lief. Seit 1999 gehört Kattenturm zu den ersten Gebieten in Bremen, die im Rahmen des Landesprogramms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) und im Bundesprogramm „Soziale Stadt“ gefördert werden. Ein vom Beirat und Ortsamt angestoßener Leitbildprozess „Entwicklungsworkshop Zentrum Kattenturm 2020“ mündete in die Aufstellung eines im März 2023 beschlossenen Integrierten Entwicklungskonzeptes IEK Kattenturm, das Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Bundesprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ ist.

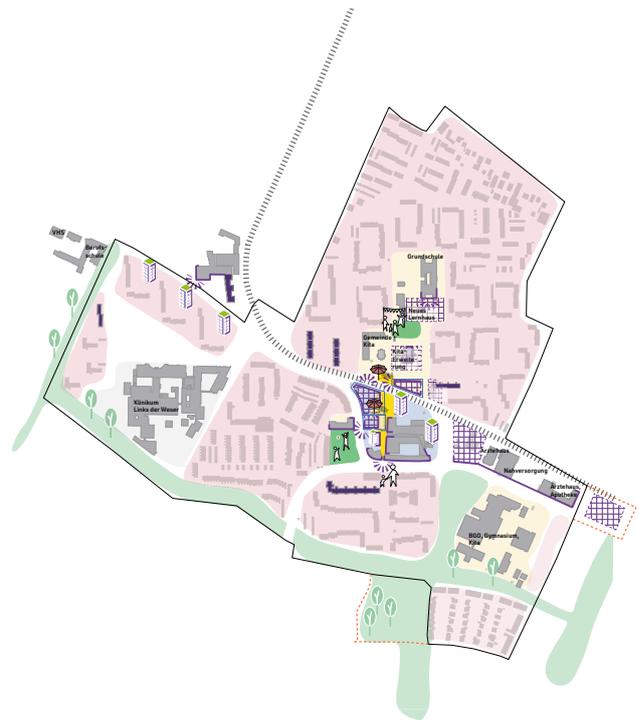
Die Quartiersmacherinnen und -macher in Kattenturm sind vor allem der Beirat und der Ortsamtleiter, die langjährige Quartiersmanagerin, ein Schulverein des Gymnasiums Links der Weser, die im Ressort Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zuständigen Kolleginnen und Kollegen der Städtebauförderung, Stadtplanung und Verkehrsplanung und insbesondere auch die GEWOBA als Eigentümerin zahlreicher Wohnungsbestände.



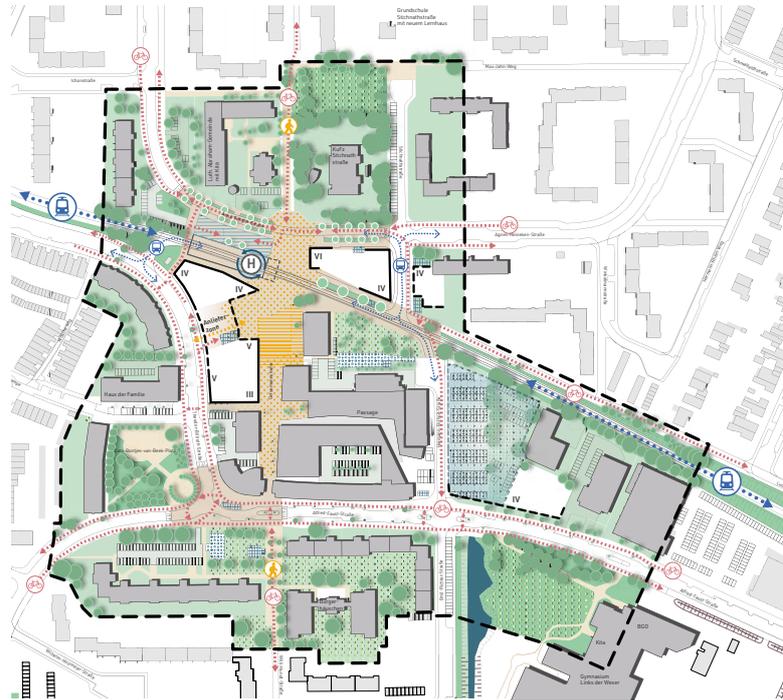
15

Das IEK Kattenturm für den Kernraum der Großsiedlung zielt auf die Umsetzung von Maßnahmen in sechs Handlungsfeldern mit Schwerpunktsetzungen für die öffentlichen Räume, die Mobilität sowie die Stärkung der multikulturellen Nachbarschaft. In das Konzept wurde eine Rahmenplanung für den zentralen Bereich des Stadtteilzentrums integriert, der Ansätze für eine städtebauliche Neuordnung der problematischen Baustrukturen und der öffentlichen Freiräume umfasst. Dabei sind unter anderem Abwägungen zum Um- oder Neubau des Gebäudes der ehemaligen Post für eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu berücksichtigen. Eine zentrale Frage ist dabei, wie sich der öffentliche Raum zwischen dem bereits neu gestalteten Cato-Bontjes-van-Beek-Platz und der städtebaulich neu zu fassenden Haltestelle mit einem einladenden und vielfältig nutzbaren Platz entwickeln kann.

Eine besondere Impulswirkung für den Relaunch des Quartiers Kattenturm kann die Grundstücksentwicklung auf einer bislang als Parkplatz genutzten Fläche an der Anna-Stiegler-Straße durch die GEWOBA entfalten. Im Ergebnis eines zweistufigen Wettbewerbs hat sich der Entwurf für einen prägnanten neuen Baukörper durchgesetzt, der ein neues Quartierszentrum auf dem öffentlichen Platz prägen kann und den Prinzipien des einfachen Bauens folgen soll. Neben geförderten Wohnungen und Pflegewohnangeboten umfasst das Nutzungsprogramm eine große Kita mit Freiflächen auf dem Dach und vor allen ein multicodiertes hohes Erdgeschoss, das einen Veranstaltungssaal, die Räume für das Ortsamt, das Quartiersmanagement und weitere Akteure im Quartier aufnehmen soll.



16



Stadt Bremen
**Integriertes Entwicklungskonzept
 Kattenturm**

Fokus Rahmenplan

- Zentrumsbereich
- Platzcharakter
- Freianlage mit Höhenversprung
- Öffentliche Grün-/Freifläche mit Bestandsbäumen
- Neue Bäume und Retention
- Private Grün-/Freifläche
- Impuls Grün-/Freifläche
- Mobilitätsstation ÖPNV
- Privat: Neuorganisation Stellplätze
- Flächen für Radabstellanlagen (Öffentl./Privat)

- Radführung
- Straßenbahntrasse
- Busführung
- Fußwegeanbindung
- Neue Raumkante (Geschossigkeiten)
- Entwicklungsprogramm**
Spielflächen
- Aufenthaltsqualität
- Gemeinschaftsgarten/ Mietergärten
- Sport-/Bewegungsangebote
- Marktplatz
- Klimaanpassung

- Schützenswerter Baumbestand (privat)
- Handel/ Gastronomie/ Dienstleistung
- Neues Wohnen für alle
- Ortsamt/ Quartiersbedarfe
- Kita
- Neue Mobilitätsangebote
- Neuorganisierter Haltepunkt

Stand: 09.12.2022
 Kartengrundlage:
 Landesamt Geoinformation Bremen

BPW Stadtplanung

17

18



15
 Situation Zentrum Kattenturm (Quelle: Bremen SBMS)

16
 Gebietsabgrenzung IEK Kattenturm (Quelle: Bremen SBMS und bpw)

17
 Rahmenplan Zentrum Kattenturm (Quelle: Quelle: Bremen SBMS und bpw)

18
 Projekt Anna-Stiegler-Straße (Quelle: Hild und K, München (GEWOBA))

3. STIFTUNGSDORF ELLENER HOF – EIN SOZIAL-ÖKOLOGISCHES MODELL- PROJEKT

Im Bremer Osten entwickelt die Bremer Heimstiftung mit dem Stiftungsdorf Ellener Hof seit 2016 ein besonderes Quartiersprojekt, das der nördlich gelegenen Großsiedlung Osterholz, aber auch dem Reihenhausegebiet aus den 1950er-Jahren auf dem Ellener Feld wichtige Impulse verleiht. Zugleich stellt es eine eigenständige neue Adresse für das Wohnen und Zusammenleben in Bremen dar. Die Bauflächen werden in Erbpacht vergeben. Das Nutzungsprogramm umfasst insgesamt circa 500 neue Wohnungen mit verschiedenen Wohnformen, die vom geförderten Wohnungsbau in Geschossbauten, inklusiven Wohngruppen mit Betreuungsangeboten im Neubau und im Bestand, mehreren Baugemeinschaften bis zu einem Studierendenwohnhaus, einem Auszubildendenwohnheim und neuen Bremer Reihenhäusern, die jeweils auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten sind, reichen.

Eine große Kita in Verbindung mit Wohnungen, Bildungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt Pflege, die Ansiedlung von Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen im ersten neuen baulichen Ensemble am Eingang in das Quartier, eine vielfältig nutzbare Kulturaula in einem Bestandsgebäude und eine Fahrradwerkstatt direkt neben einer Pflegeschule gehören ebenso zum bereits weitgehend umgesetzten Programm. Schließlich konnte eine Hindu-Gemeinde ihren Tempel im Ellener Hof bauen und teilt sich den Freiraum mit einem inklusiven Gartenprojekt.

Das im Ergebnis eines Gutachterverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept für den Ellener Hof bezieht sich bewusst auf ein „urbanes Dorf“. Es integriert Bestandsgebäude aus der ursprünglichen Nutzung, aber auch den alten Baumbestand in charaktervollen Stadträumen mit differenzierten neuen Gebäudestrukturen. Der Bebauungsplan, das Gestaltungshandbuch und der städtebauliche Vertrag schreiben Holzbauweise, ein autoarmes Quartier mit entsprechend dimensionierten Rad- und Fußwegen sowie ausreichend große Retentionsflächen in Bezug auf die öffentliche Erschließung

und die privaten Freiflächen vor. Alle Projekte werden in einem Gestaltungsgremium mit externen Expertinnen und Experten behandelt sowie von Mitarbeitenden der Stadtplanung und Bauordnung mit einer besonderen Expertise für den Holzbau begleitet.

Die Quartiersmacherinnen und -macher sind eine vielfältige und bunte Mischung aus Protagonisten und Engagierten für das sozial-ökologische Modellprojekt. Dazu zählt vor allem die Bremer Heimstiftung als Projektentwicklerin und Bauherrin, aber auch das von ihr initiierte Netzwerk „Stadt-leben Ellener Hof“ mit einer Koordinatorin für die Prozesse vor Ort, einer Mitarbeiterin für die Projektentwicklung, einer „Baurunde“, zu dem ein „Holzbaubeauftragter“ und ein Bremer Stadtplaner gehören sowie einer bemerkenswerten Anzahl an beteiligten Unternehmen (einschließlich der beiden städtischen Wohnungsbaugesellschaften), sozialen Trägerinnen und Trägern und Initiativen.

Mit der eigenständigen Mischung an Wohnformen für differenzierte Lebensmodelle, Betreuungsformen und Carearbeit erweist sich das Stiftungsdorf Ellener Hof sowohl als bodenpolitisches Experimentierfeld, als auch als Praxistest für die Einführung und Umsetzung des Bauens mit Holz in Bremen. Die bereits realisierten Projekte können ein Entwicklungspfad für ein avisiertes erstes Projekt „Einfach gut wohnen“ auf Basis des Gebäudetyp E im Zuge der aktuellen Novellierung der Bremer Landesbauordnung werden.

19

Städtebauliches Konzept Ellener Hof von De Zwarte Hond/rmp (Quelle: Bremen SBMS (Bremer Heimstiftung))

20

Luftbild Ellener Hof Stand 2024 (Quelle: maßstab, Bremen (GEWOBA))

21

Erstes Baufeld an der Ludwig-Roselius-Allee (Quelle: Bremen SBMS)

22

Hindutempel (Quelle: Bremen SBMS)





20



21



22

4. DIE ÜBERSEEINSEL – EIN KLIMANEUTRALES QUARTIER VON ANFANG AN

Mit Einstellung der Produktion des Unternehmens Kellogg am Standort Bremen ergab sich 2018 für die neue Grundstückseigentümerin – die Überseeinsel GmbH – und die Stadtgemeinde Bremen die besondere Chance, einen unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Bereich der Überseestadt mit direkter Lage an der Weser neu zu entwickeln. Bis zu diesem Zeitpunkt verhinderten hier sowohl die Rahmenbedingungen der industriellen Nutzung als auch planungsrechtliche Maßgaben die Entwicklung von Wohnen und gemischten Nutzungen im großen Maßstab.

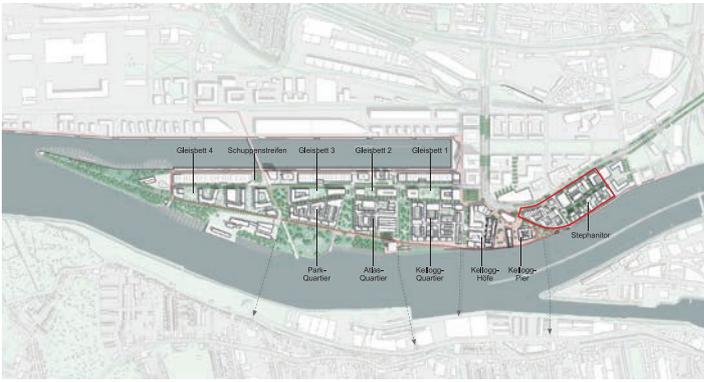
Für das insgesamt circa 41 ha umfassende Areal der Überseeinsel südlich des Europahafens wurde ein international besetztes städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem ein Konsortium aus Stadtplanerinnen und Stadtplanern, Landschaftsarchitektinnen und -architekten sowie Verkehrsplanerinnen und -planern hervorging, das die favorisierten Entwürfe in enger fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Bremer Ressorts zu einer städtebaulichen Rahmenplanung weiterentwickelt hat. Diese ist Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Vorbereitung von Bauleitplanungen. Das städtebauliche Konzept mit der Integration markanter Bestandsgebäude und der Idee zur Entwicklung differenzierter Nutzungsgemischter Teilquartiere, die zukunftsfähige Erschließung auf einer Halb-

insel mit einem ambitionierten Mobilitätskonzept, das Freiraumkonzept mit Angeboten für die neuen Quartiere, aber auch die gesamte Überseestadt und angrenzende Stadtteile, das Konzept für einen zukunftsfähigen Hochwasserschutz in einem ehemaligen Hafengebiet und insbesondere der Anspruch der Eigentümerin und Projektentwicklerin an das Energie- und Wärmeversorgungskonzept zielten von Beginn an auf ein klimaneutrales Quartier mit allen erforderlichen Innovationen in Bezug auf den Städtebau, die Mobilität und die Freiräume. Das Energie- und Wärmekonzept setzt auf bis zu 15 km entfernte Windkraft, Sonne über konsequente Nutzung aller Flächen für PV-Anlagen im Neubau und Bestand sowie Wasser aus der Weser in Kombination mit einem großen Eisspeicher.

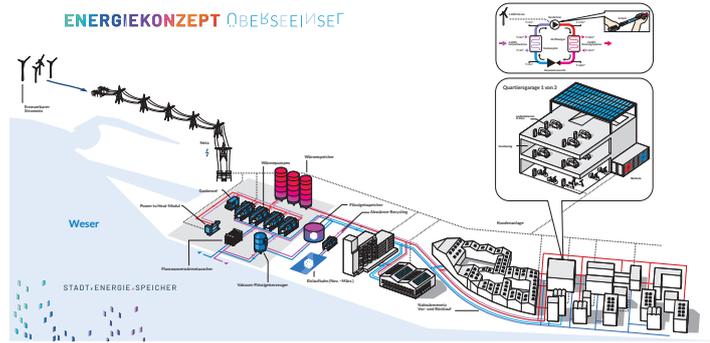
Parallel zu dem komplexen Planungsprozess wurden durch das vehemente Engagement der Eigentümerin von Beginn an sehr unterschiedliche Zwischennutzungen in Bestandsgebäuden (u. a. für eine Grundschule, Ateliers und einen großen Veranstaltungsort), aber auch auf einer Freifläche direkt an der Weser für eine Gemüsewerft als inklusives Projekt vorangetrieben. Der Umbau der ehemaligen Siloanlage und des Vitaminlagers zu einem Hotel sowie der Bau eines neuen Firmensitzes in Verbindung mit einem Foodhub und Gastronomie in den Konturen und mit den Materialien der ehemaligen Reishalle sind direkt an der Weser bereits sichtbar.

Für den ersten großen Entwicklungsabschnitt der Überseeinsel – die Stephanihöfe – wurden Architekturwettbewerbe für circa 450 Wohnungen (davon 120 gefördert) und 32.000 m² gewerbliche Nutzungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind ebenso wie die Konzepte für ein Mobilitätshaus, zwei neue Büroprojekte und ein Wohngebäude mit 25 geförderten Wohnungen in Holzbauweise in das Quartierskonzept und den ersten, seit 2023 rechtskräftigen neuen Bebauungsplan eingeflossen.

Die Überseeinsel hat eine herausragende Bedeutung für die Bremer Stadtentwicklung und steht für das Engagement und die Innovationskraft eines Bremer Protagonisten und Projektentwicklers mit einer engen Bindung an die Stadt und ihre Tradition.



23



24



25

23

Städtebauliche Rahmenplanung Überseeinsel (Quelle: SMAQ Architektur und Stadt GmbH ManMadeLand Bohne Lundqvist Mellier GbR i.A. WFB)

24

Energiekonzept Überseeinsel (Quelle: Stadt.Energie.Speicher GmbH)

25

Hotel im Silo und neues Reislager (Quelle: Bremen SBMS)

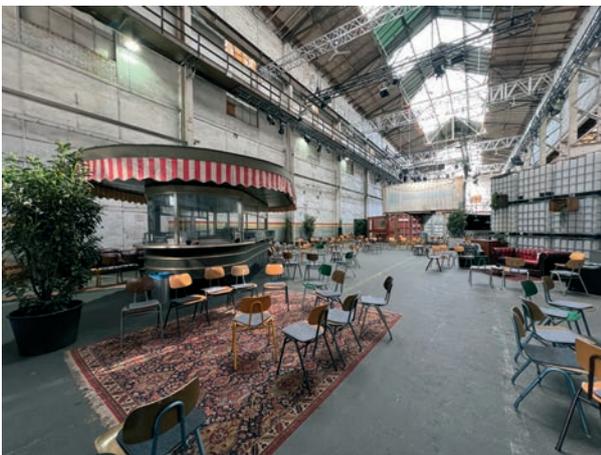
26

Alte Werft als Event-Ort (Quelle: Bremen SBMS)

27

Gemüsewerft mit Hopfenplantage (Quelle: Bremen SBMS)

I. Grundlegende Beiträge
02 Bremen – Land der Quartiere: Strategische Ansätze und Paradigmenwechsel in der Praxis



26



27

5. DAS TABAKQUARTIER – EIN NEUER ORT DER PRODUKTIVEN STADT

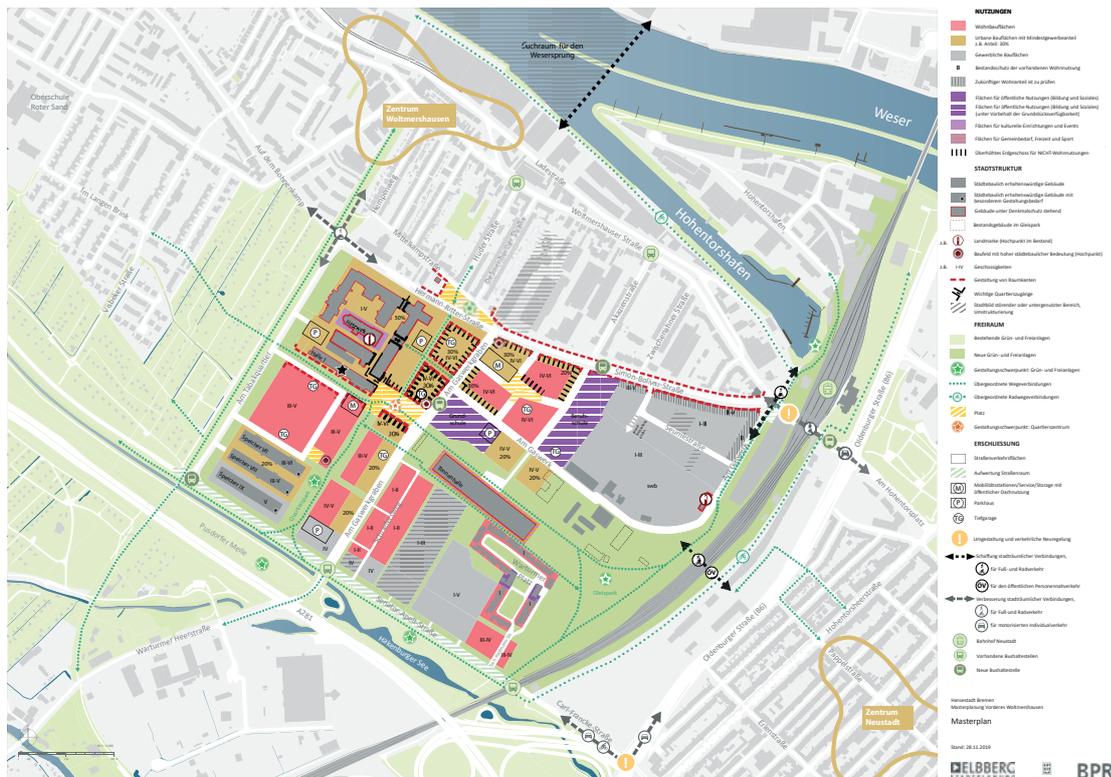
Der industriell und gewerblich genutzte, circa 55 ha umfassende Bereich im Vorderen Woltmershausen mit dem ursprünglichen Standort eines Gaswerkes und einer großen Betriebsstätte der Stadtwerke Bremen AG wurde im Flächennutzungsplan von 2015 als „Weißfläche“ ausgewiesen, da noch kein Konsens über seine Perspektive für die Stadtentwicklung erzielt werden konnte. Insbesondere der Erwerb des circa 20 ha umfassenden Areals der ehemaligen Tabakfabrik Brinkmann mit einem bedeutsamen, in weiten Teilen denkmalgeschützten Gebäudebestand durch ein großes Bremer Immobilien- und Projektentwicklungsunternehmen setzte ab 2018 einen intensiven Planungsprozess auf verschiedenen Ebenen und parallel einen enorm dynamischen Entwicklungsprozess vor Ort in Gang.

In einem ersten Schritt wurde unter Federführung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und in Kooperation mit der Justus Grosse Real Estate GmbH sowie der swb AG ein Masterplan in Verbindung mit einem Beteiligungsprozess aufgestellt und auf der Basis eines abgestimmten Entwurfs eines externen Konsortiums aus einem Stadtplanungs-, Freiraumplanungs- und Verkehrsplanungsbüro politisch beschlossen. Auf dieser Basis wurde eine umfassende Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet und durchgeführt. Parallel dazu wurde für das ehemalige Brinkmann-Areal eine städtebauliche Rahmenplanung für das von der Eigentümerin so benannte Tabakquartier entwickelt, das Grundlage für die Aufstellung von mehreren Bauleitplänen ist, die teilweise bereits rechtskräftig geworden sind oder sich aktuell im Verfahren befinden.

Das städtebauliche Programm für das Tabakquartier zielt auf eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen sowie die Integration von kulturellen Nutzungen und Bildungsprojekten insbesondere in den Bestandsgebäuden und einen erheblichen Wohnanteil (circa 1.300 Wohnungen, davon 30 % gefördert), die zum Teil im Bestand, aber insbesondere auf den vorgesehenen Neubaufächen entwickelt werden sollen.

Parallel zu diesem Planungsprozess wurden die denkmalgeschützten Gebäude der Fabrik, einer der großen Speicher und zwei Hallen aus den 1960er-Jahren sowie die ehemalige Heizzentrale für eine gewerbliche und kulturelle Nutzung (u. a. als Probenort für die Bremer Philharmoniker) qualifiziert und innerhalb sehr kurzer Zeit erfolgreich vermietet. Noch mit geltendem Planungsrecht konnten ein neues Hotel auf dem Hof der „Fabrik“ und ein großes Mobilitätshaus realisiert werden. Das Projekt für ein neues Bürogebäude in Holzbauweise befindet sich in Vorbereitung. Für die Wohnprojekte wurden Architekturwettbewerbe sowie eine Behandlung im Bremer Gestaltungsgremium durchgeführt. Der ebenfalls im Rahmen eines Freiraumwettbewerbs entwickelte Fleetpark mit Aufenthalts- und Spielangeboten für die ersten Wohnungen wurde in einem ersten Abschnitt bereits realisiert.

Sowohl die Etablierung neuer Arbeitsplätze in der Dienstleistungsbranche, die Integration von Kultur- und Bildungsinstitutionen, aber auch die Entwicklung von neuen Wohnangeboten und Freiräumen parallel zu einem komplexen Planungs- und Erschließungsprozess zeigen, dass die Entwicklung eines neuen Ortes der produktiven Stadt gemäß der vom Senat beschlossenen Strategie mit erheblicher Wertschöpfung und Synergien für den Stadtteil im Tabakquartier vor allem auf die Kooperation zwischen der Immobilienwirtschaft, der Verwaltung und der Ortspolitik gegründet ist.





29



30

28

Masterplan Vorderes Woltmershausen (Quelle: Bremen SBMS)

29

Rahmenplan Tabakquartier Quelle: Bremen SBMS (Elb-berg))

30

Denkmalgeschützte Fabrik (Quelle: Bremen SBMS)

31

Fleetpark und umgenutzte Speicher (Quelle: Bremen SBMS)



31

FAZIT

Quartiere als sozialräumliche Lebenswelten, infrastrukturelle Einheiten und stadträumlich erlebbare Orte des Alltags haben für die Umsetzung der anstehenden Transformationen und dafür notwendigen Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung eine herausragende Bedeutung. In ihrer Vielfalt, Struktur und Eigenart können sie als sozialräumliche Grundeinheiten der Städte verstanden werden, in denen sich die komplexen Lebensbezüge einer vielfältigen Bewohner- und Nutzerschaft im Raum abbilden und durch Planung ermöglicht und gemacht werden können. Quartiere stellen konkrete Anforderungen an öffentliche Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, die als physische und technische Bedingungen von Raum zugleich Gegenstand stadt- und landesplanerischen Handelns sind.

In den Quartieren geht es zukünftig um deutlich mehr Alltagstauglichkeit und Robustheit in Bezug auf gesellschaftliche Veränderungsprozesse; das meint insbesondere:

- Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten und eine hybride Nutzbarkeit und Multicodierung von Gebäuden und hier insbesondere der Erdgeschosse sowie gemeinschaftlich nutzbaren Bereiche;
- Die Kooperation und Koproduktion mit neuen Akteuren;
- Technologiebedingte Innovationen für die Energieversorgung, Mobilität, aber auch die Kommunikation und Netzwerkarbeit für Nutzungsprogramme;
- Soziale und kulturelle Innovationen (mit einem Fokus auf Bildung, Gesundheit, Betreuung, Gemeinschaft, Sport und Bewegung) als erweiterten Kanon des Gemeinwesens.

Darauf müssen

- Integrierte Stadtentwicklungsprozesse und geeignete Prozessbausteine, die über Impulse und Angebote eine entsprechende Wirkung entfalten;
- Differenzierte und jeweils angepasste Strategien für Stadtteile, Entwicklungsareale und Quartiere (Förster spricht hier auch von Wirkprinzipien für die verschiedenen Quartierstypen);
- Steuerungsinstrumente und -elemente in Bezug auf Akteure mit einem hohen Vernetzungspotenzial, einer entsprechenden Expertise (z. B. Wohnungsbaugesellschaften) oder auch quartiersbezogenen Organisationen fachlich zuständiger Ressorts;
- Eine Stärkung von Schlüsselakteuren mit einem längeren Zeithorizont, die Förderung von wirtschaftlichem Engagement und schließlich auch die Konfiguration von Multiträgerschaften ausgerichtet werden.

Schließlich geht es darum, den anstehenden Paradigmenwechsel in der Planung und beim Bauen zu vollziehen und mit entsprechenden Instrumenten auf kommunaler oder Landesebene zu flankieren.

Das meint insbesondere:

- Umbau von Bestand und Zirkuläres Bauen
- Fokussierung auf die öffentlichen Räume in ihren Funktionen für die Mobilität, den Aufenthalt und die Klimaanpassung
- Multicodierung von Bau- und Raumstrukturen in Gebäuden, aber auch für die Nutzbarkeit von Freiräumen
- Keep it simple oder besser: Einfach gut bauen.

Hierfür müssen die Instrumente und Standards in der konkreten Planungs-, Genehmigungs- und Baupraxis weiterentwickelt und in Pilotprojekten auch Neues gewagt werden.

Quellen

- (1) SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen, 2020/2022: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 – Gesamtstädtische Handlungskonzeption und Räumliche Handlungsempfehlungen.
- (2) SBMS – Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Freien Hansestadt Bremen, 2023: Wohnen und Bauen Monitoring 2023.
- (3) SWAE und SKUMS – Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen, 2022: Strategie zur Entwicklung von Neuen Orten der Produktiven Stadt in der Stadt Bremen.
- (4) SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen, 2023: Innenentwicklungsstudie Bremen – Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale in der Stadtgemeinde Bremen.
- (5) Förster, A. et al., 2023: Quartier⁴. Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung. Bielefeld.
- (6) Reicher, C.; Tietz, J., 2022: Atmende Städte. Zukunftschancen für Stadt und Land. Wiesbaden.
- (7) Forschungsteam Obsolete Stadt (Hrsg.), 2023: Obsolete Stadt. Raumpotenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten. Gefördert durch die Robert Bosch Stiftung.
- (8) SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen und Arbeitsgemeinschaft epw Prof. Elke Pahl-Weber/insar PartG/Stadt+Bild, 2022: Expertise zu Sonderformaten der Stadtentwicklung im Land Bremen.

Weitere Informationen

SKUMS und SWAE – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa der Freien Hansestadt Bremen, 2020: Masterplan Vorderes Woltmershausen.

SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen, 2023: Integriertes Entwicklungskonzept Kattenturm.

www.stadtleben-ellenerhof.de

www.tabakquartier.com

www.uberseeinsel.de

Neue Nachbarschaften – Stadt der Quartiere

Schlüssel für eine sozial- und klimage- rechte Stadtentwicklung?

Stephan Reiß-Schmidt

„Nachbarschaft‘ ist ein Wort, das den Klang einer Liebesbotschaft angenommen hat“, schrieb Jane Jacobs 1961 über die „sentimentale Bedeutung“ dieses Topos. „Er verleitet dazu, das Großstadtleben zu Imitationen kleinstädtischen oder vorstädtischen Lebens zu verzerren“ (Jacobs 1965: 78).

Nachbarschaft als Chiffre für sozialen Zusammenhalt und kleine Kreisläufe wird auch heute wieder als „weiße Salbe“ für die Zumutungen einer immer mehr finanzmarktgetriebenen und baukulturell armseligen Stadtentwicklung angepriesen. So leicht sollten sich Stadtplanung, Architektur, Immobilienwirtschaft und Politik allerdings nicht von ihrer Haftung zu befreien versuchen. Sie müssen jetzt, angesichts der multiplen Krisen von sozialer Gerechtigkeit, Klima, Biodiversität, Energie- und Nahrungsmittelsicherheit endlich liefern. Die Orte des Alltags, nennen wir sie Nachbarschaft, Quartier oder Kiez, sind prädestiniert als Trittsteine der anstehenden sozial- und klimagerechten Transformation unserer Städte (zu Erfordernissen und Handlungsfeldern transformativer Stadtentwicklung vgl. DASL 2022).

NACHBARSCHAFT REVISITED

Anders als auf dem Land gründet urbane Nachbarschaft nicht auf sozialer Homogenität und Kontrolle, räumlicher Nähe und Verbindlichkeit, sondern auf der Ähnlichkeit von Lebensstil und Interessen, Distanz und Unverbindlichkeit. Eine gelingende Nachbarschaft bietet mehr oder minder unkompliziert Information, Interaktion, Infrastruktur und Identität; ihre sozialen Routinen entlasten von immer neuen Aushandlungsprozessen.

Bernd Hamm, ein Klassiker der deutschen Stadtsoziologie, definiert Nachbarschaft noch recht eindimensional als „soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren“ (Hamm 1973: 18). Hartmut Häußermann und Walter Siebel betonen später den für Städte prägenden Wandel im Verhältnis von Raum und sozialer Praxis: „War früher Nachbarschaft eher eine räumliche Tatsache, die sich sozial organisieren musste,

so basiert sie heute eher auf sozialer Nähe, die sich räumlich organisiert“ (Häußermann/Siebel 2004: 114). Marcus Menzl nennt als aktuelle „Bedeutungsebenen des Quartiers“ (Menzl 2020: 248-253) unter anderem Alltagsbewältigung durch Nutzungsmischung und kurze Wege; soziale Begegnung durch gemeinschaftsorientierte Wohnformen und halböffentliche/ gemeinschaftliche (Frei-)Räume; Sicherheit durch Rückzug in einem dorffähnlich überschaubaren Bereich; Integration durch zielgruppenorientierte Betreuung und nicht zuletzt Selbstwirksamkeit durch Teilhabe und aktive Mitgestaltung.

Nachbarschaft ist als Strukturprinzip für wachsende Großstädte fast so alt wie die Disziplin des Städtebaus, die ihre „raison d'être“ ursprünglich aus der Suche nach Alternativen zum „Moloch Großstadt“ bezog, so das Ideal der Kleinstadt bei Ebenezer Howard – „Garden Cities of To-Morrow“ 1898 – oder eine hierarchisch geordnete, künstlerische Raumgestaltung bei Camillo Sitte – „Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen“ 1889. Die „Neighbourhood Unit“ als Baustein der räumlichen Organisation von Metropolen wurde erstmals 1923 auf einem Kongress der American Sociological Society vorgestellt und 1929 von Clarence A. Perry im „Regional Plan for New York and Environs“ aufgegriffen (Wikipedia 2023). Innerhalb eines von Hauptverkehrsstraßen umgebenen, von Lärm und Gefahren des Autoverkehrs geschützten Gebietes mit einem hierarchischen Netz von Anliegerstraßen versprach sie ein gemeinschaftsorientiertes Leben für jeweils 5.000 bis 9.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die im Zentrum angeordnete, mit einem Fußweg von maximal einer halben Meile erreichbare Schule sollte zugleich Treffpunkt und Veranstaltungsort sein, verbunden mit Sport- und Spielplätzen. Mindestens 10 % des Gebietes waren für Parks und öffentliche Plätze reserviert.

Seither wurde Nachbarschaft als städtebauliches Prinzip von ganz unterschiedlichen Interessen und Ideologien vereinbart. Sie „[...] fand dann auch Eingang in die ‚Charta von Athen‘ und diente den Planerinnen und Planern sowohl in

der NS-Zeit [...] wie auch im Städtebau der Nachkriegsjahre als wichtige Orientierungsgröße“ (Menzl 2020: 247-48). Das 1957 erschienene Standardwerk des Wiederaufbaus „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ von Johannes Göderitz, Roland Rainer und Hubert Hoffmann propagiert die Nachbarschaft vor allem als technokratisches Organisationsprinzip des Wohnens in der strikt nach Funktionen geordneten Stadt. Ihre Wurzeln in der totalitären Kontrolle der Gesellschaft durch die nationalsozialistische Parteihierarchie kann die weitgehend vor 1945 verfasste Schrift trotz demokratisch bereinigter Terminologie nicht verleugnen (vgl. Lammert 1987: 363-366).

Schon ein cursorischer Blick in die Geschichte zeigt die Ambivalenz des Konzepts Nachbarschaft: Zwischen rigider Kontrolle und kreativer Kooperation gibt es widersprüchliche Antworten auf die Frage „Wie wollen wir künftig in der Stadt (zusammen-)leben?“ Ist heute also das Ordnungsmodell Nachbarschaft angesichts von Alterung, Singularisierung, Polarisierung und Digitalisierung obsolet? Widersprechen Überschaubarkeit und Kontrolle nicht der Offenheit demokratischer Stadtentwicklung? Kann die Sehnsucht nach Harmonie sich gegen die Macht der ökonomischen Kräfte behaupten? Die Digitalisierung von Medien und Konsum, vor allem aber der Erwerbsarbeit, verlagert seit der Pandemie immer größere Teile des Tages in die Wohnung.

Ebenso wie multilokal globalisierte Lebensstile weckt das Homeoffice die Sehnsucht nach Kommunikation und Identifikation. Das Ergebnis ist ein hybrider Lebensstil der „Glokalisierung“, der in den Metropolen mittlerweile zum wesentlichen Treiber der Gentrifizierung innerstädtischer Quartiere geworden ist, also der baulichen Aufwertung und Verdrängung einkommensärmerer Haushalte. Alleinerziehende und Alte sind dagegen mehr als früher die Vater-Mutter-Kind-Familie auf Austausch und Unterstützung angewiesen. Für Migrantinnen und Migranten und Geflüchtete erleichtern Großfamilien und Nachbarn aus der alten Heimat die Orientierung

in einer fremden Kultur – Ankunftsquartiere werden für sie zum „Safe Space“, der den Übergang in die neue Lebensumwelt erleichtert.

QUARTIER – MEDIUM URBANER TRANSFORMATION?

Die Unsicherheit immer neuer Krisen lässt offenbar die Sehnsucht nach Überschaubarkeit wachsen und beflügelt damit eine unverhoffte Renaissance des alten Konzepts Nachbarschaft. Quartiersentwicklung statt Projektentwicklung heißt die neue Zauberformel für nachhaltigen Städtebau, aber auch für lukrative Immobilienprojekte. Die Handlungsebene Quartier bekommt in der Neuen Leipzig-Charta gegenüber Gesamtstadt und Region ein besonderes Gewicht als Medium urbaner Transformation: „Für eine langfristige Stabilisierung brauchen Stadtquartiere mit einer Vielzahl an komplexen sozioökonomischen Herausforderungen passgenaue politische Programme und Fördermittel. Darüber hinaus sollten Quartiere als mögliche Experimentierfelder für innovative Ansätze in allen Bereichen der Stadtentwicklung betrachtet werden“ (BMI 2020: 3-4). Das gilt für Bestandsquartiere ebenso wie für die Entwicklung großer neuer Stadtteile auf Konversionsflächen oder im Außenbereich (vgl. die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität“ des BBSR von 2021).

Beispiele sind etwa die Seestadt Aspern und das Sonnendviertel in Wien, der Stadtteil Oberbillwerder in Hamburg, die Konversionsprojekte Neu-Freimann und Prinz-Eugen-Park in München (dort wurde mit Förderung der Stadt die „Genossenschaft für Quartiersentwicklung – GeQo“ gegründet, die nicht nur Gemeinschaftsräume und Mobilitätszentrale übergreifend organisiert, sondern auch die sozialen und kulturellen Aktivitäten der Bewohnerschaft koordiniert und inspiriert.) oder das Zukunftsquartier Paderborn. Unter den zahlreichen Quartiersentwicklungen im Bestand erscheinen die soziale Integration, Daseinsvorsorge und Nahmobilität

verknüpfende „15-Minuten-Stadt“ Paris (vgl. Crook 2021), die auf die Rückgewinnung des öffentlichen Raums fokussierten „Superilles“ (Superblocks) in Barcelona sowie ganz aktuell das im Rahmen des New European Bauhaus (NEB) geförderte Projekt „Creating NEBOurhoods together“ in der vor über 50 Jahren konzipierten Trabantenstadt München-Neuperlach besonders ambitioniert.

Auch wenn gerade die Aufwertung von Bestandsquartieren durch die Dynamik des Bodenmarktes häufig Gentrifizierung, also Mietsteigerung und Verdrängung weniger zahlungskräftiger Haushalte bedeutet, besteht die Hoffnung, mit der richtigen Strategie Zielkonflikte zwischen sozialen und ökologischen Anforderungen hier eher zu bewältigen. Bezahlbares Wohnen oder Umweltgerechtigkeit lassen sich am besten auf Quartiersebene adressieren und mit Bodenpolitik, Förderung oder Infrastruktur lösen.

Zivilgesellschaftliche Initiativen für gemeinschaftliche Wohnprojekte, junge Genossenschaften und das Mietshäusersyndikat spielen in der Abwehr von Gentrifizierung in Bestandsquartieren oft eine entscheidende Rolle (vgl. Berding 2022). Klimaneutrale Nahwärmenetze mit erneuerbaren Energien, Umbau öffentlicher Räume nach dem Schwammstadtprinzip, Zugang zu öffentlichen Grünflächen in Fußwegentfernung und eine autofreie Nahmobilität haben vor allem auf der Ebene des Quartiers Umsetzungschancen (vgl. UBA 2023: 28).

NACHBARSCHAFT BAUEN?

Neue Nachbarschaften – gewiss keine Zauberformel, eher eine Strategie. Sie verträgt sich schlecht mit der Vorstellung, man könne sie wie eine Immobilie planen oder gar bauen. „Es ist Mode geworden zu behaupten, dass gewisse Prüfsteine gesunder Verhältnisse wie Schulen, Parks, saubere Wohnungen und dergleichen, auch gute Nachbarschaften bewirkten. [...] Wie wunderbar ließe sich dann eine komplizierte und störrische Gesellschaft dadurch lenken, dass man ihr verhältnismäßig einfache materielle Wohltaten zukommen lässt!“ (Jacobs 1965: 78), wusste bereits Jane Jacobs.

Stadtentwicklung und Bauen ist nur noch innerhalb der durch das 1,5-Grad-Ziel vorgegebenen planetaren Grenzen der CO₂-Emissionen möglich. Voraussetzung ist eine Strategie

der Suffizienz, das heißt effizienterer und vor allem reduzierter Ressourcenverbrauch. Davon ausgehend markieren fünf Maximen den Pfad zu neuen Nachbarschaften als Trittsteine einer sozial- und klimagerechten „Stadt der Quartiere“:

1. Ökologisch: vernetzte Grünflächen für Biodiversität und Klima; Nahwärmenetze mit erneuerbaren Energien; Regenwasserspeicherung nach dem Schwammstadtprinzip; Kreislaufprinzip für Flächen, Gebäude und Baumaterial.
2. Sozial: dauerhaft gesicherter bezahlbarer Wohnraum und Begrenzung des Wohnflächenkonsums; gerechte Teilhabe an Wohnumfeldqualität, Klimaschutz/-anpassung, Gesundheit und anderen kollektiven Gütern.
3. Städtebaulich: robuster räumlicher Rahmen für effiziente Bodennutzung durch hohe Dichte, Nutzungsmischung und Multicodierung (Mehrfachnutzung); autofreie Nahmobilität.
4. Bodenpolitisch: Absicherung gegen Bodenspekulation durch mehr kommunale Verfügung über Grund und Boden (Bodenfonds, erweitertes Vorkaufsrecht), Weitergabe kommunaler Grundstücke vorzugsweise mit Konzeptausarbeitung im Erbbaurecht; Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Gemeinwohlbindungen für private Eigentümerinnen und Eigentümer durch städtebauliche Verträge.
5. Prozessual: Kooperation mit unterschiedlichen Stadtmacherinnen und Stadtmachern, ggf. unterstützt durch Beratungsangebote (Die Landeshauptstadt München finanziert z. B. seit 2014 die „mitbauzentrale“, die zur Beratung von Wohnprojekten und Genossenschaftsgründungen ins Leben gerufen wurde); Mut zu Experimenten und einfacheren Standards; lernende Prozesse von Planung, Realisierung und Betrieb.

Um neue Nachbarschaften nach diesen Maximen zu entwickeln, müssen allerdings Länder, Bund und Europäische Union endlich die längst bekannten Lücken bei den rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schließen. Krisen und Ungewissheit werden den ambitionierten Prozess der

urbanen Transformation in Zukunft mehr und mehr prägen. Sie zu akzeptieren heißt nicht zu resignieren, sondern den Hebel der Transformation an der richtigen Stelle anzusetzen. Es gilt, „die Ungewissheit zu umarmen“ und ihre Chancen zu ergreifen: „Wichtig ist Flexibilität. Wir müssen lernen, Umwege zu machen und Risiken einzugehen. Damit tun wir uns schwer, weil unsere Politik und unsere Bürokratie stark an Regeln hängen“ (Nowotny 2018: 31).

Dieser Text wurde für die Publikation: Hamburg. Positionen, Pläne Projekte, Band II, Nachbarschaft gestalten. Olaf Bartels und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Hg.), Berlin 2024 geschrieben und mit freundlicher Genehmigung von Herrn Prof. Bartels abgedruckt. Das Buch erscheint im Herbst 2024 im Jovis Verlag.

Quellen

- (1) Jacobs, J., 1965: Tod und Leben großer amerikanischer Städte (engl. 1961). In: Bauwelt Fundamente, Bd. 4, Gütersloh.
- (2) DASL – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V. (Hrsg.), 2022: Unsere Städte und Regionen: Was sich ändern muss – Wie wir uns ändern müssen. Berliner Erklärung der DASL. Berlin.
- (3) Hamm, B., 1973: Betrifft: Nachbarschaft. Düsseldorf.
- (4) Häußermann, H.; Siebel, W., 2004: Stadtsoziologie. Eine Einführung. Frankfurt a.M.
- (5) Menzl, M., 2020: Nachbarschaft und Quartier in der Stadtentwicklung. In: Breckner, I.; Göschel, A.; Matthiesen, U. (Hrsg.), 2020: Stadtsoziologie und Stadtentwicklung. Handbuch für Wissenschaft und Praxis. Baden-Baden: 245-255.
- (6) Perry, C., 1998: The Neighbourhood Unit (1929). Reprinted Routledge/Thoemmes. London: 25-44.
- (7) Wikipedia: Stichwort Neighbourhood unit. Zugriff: en.wikipedia.org/wiki/Neighbourhood_unit [abgerufen am 15.04.2023].

(8) Göderitz, J. et al., 1957: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. In: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.): Archiv für Städtebau und Landesplanung, Bd. 4. Tübingen.

(9) Lammert, P., 1987: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt vor und nach 1945. Eine Skizze zur Planungsgeschichte. In: Die Alte Stadt, 14. Jg. Band 4/1987. Stuttgart/Berlin/Köln/Mainz: 352-366.

(10) Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Berlin 2020. Zugriff: www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/stadtentwicklung/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta-node.html [abgerufen am 11.06.2024].

(11) BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021: Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität. BBSR-Online-Publikation 04/2021. Bonn.

(12) Crook, L., 2021: 15-Minute City concept by Carlos Moreno wins Obel Award 2021. In: dezeen 26.10.2021. Zugriff: www.dezeen.com/2021/10/26/15-minute-city-carlos-moreno-obel-award/ [abgerufen am 11.06.2024].

(13) Berding, U. et al., 2022: Gemeinschaftlich wohnen und mehr... Projekte Im Quartier: Bezüge, Impulse, Potenziale. Herausgeber: vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. vhw-Schriftenreihe Nr. 35. Berlin.

(14) UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.), 2023: Umwelt und Klima schützen – Wohnraum schaffen – Lebensqualität verbessern. Empfehlungen von UBA und KNBau für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau. Position // Februar 2023. Dessau-Roßlau.

(15) Nowotny, H., 2018. Die Ungewissheit umarmen. In: DIE ZEIT Nr. 32, 02.08.2018: 31.

Weitere Informationen

- www.aspern-seestadt.at
www.barcelona.de/de/barcelona-superblocks.html
www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html
www.oberbillwerder-hamburg.de
stadt.muenchen.de/infos/neighbourhoods-neuperlach.html
stadt.muenchen.de/infos/neufreimann.html
stadt.muenchen.de/infos/prinz-eugen-park.html
www.wien.gv.at/stadtplanung/sonnwendviertel

Die Bedeutung der Quartiere für die Bewältigung globaler Herausforderungen



Lars Loebner, Dr. Bettina Silbernagl

Der weltweite Ressourcenverbrauch und die damit verbundene Klimabelastung ist die Folge einer weltweiten Urbanisierung von noch nie gekanntem Ausmaß. Die Transformation der Städte ist daher der Schlüssel zur Bewältigung globaler Herausforderungen. Es war daher folgerichtig, dass die Neue Leipzig-Charta, 2020 verabschiedet, auf die transformative Kraft von Städten und insbesondere auf die räumliche Ebene des Quartiers setzt. Denn nur lebenswerte Quartiere garantieren lebenswerte Städte. Im Quartier erleben die Menschen hautnah alle Aspekte einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Die Bundesregierung als Initiator der Leipzig-

Charta im Jahr 2007 setzte sich von Beginn an für Netzwerke von Städten ein, in denen anhand von Reallaboren konkrete Projekte in Quartieren mit den Praktikern und Entscheidungsträgern länder- und planungssystemübergreifend ganz konkret diskutiert und das gemeinsam erarbeitete Wissen transferiert werden kann.

So wurde bereits 2012 gemeinsam mit dem US-amerikanischen Ministerium für Wohnen und Stadtentwicklung getestet, ob und wie Städte im internationalen Kontext miteinander lernen können. Auf Basis der erfolgreichen Pi-



2

lotphase wurden sukzessive weitere Partnerländer hinzugenommen, und die Methodik weiter verfeinert, sodass aktuell internationale interkommunale Lernnetzwerke bestehen mit den USA, der Ukraine sowie mit Südafrika. In diesen engagieren sich derzeit insgesamt 12 deutsche Kommunen mit je zwei bis drei Vertreterinnen und Vertretern über einen Zeitraum bis zu drei Jahren.

Die Methodik dieser internationalen Peer-Learning Initiative, die von der Gesellschaft für Internationalen Zusammenarbeit (GIZ) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) innerhalb des Projekts Dialoge für Urbanen Wandel umgesetzt werden, ist aufgrund von drei Aspekten außergewöhnlich und sehr produktiv:

- Multilevelansatz: Neben den teilnehmenden Städten sind auch die nationalen Behörden mit Zuständigkeit für Stadtentwicklung aktive Mitglieder und tauschen sich auf Augenhöhe mit den Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen aus; so werden sowohl Erfolge als auch Herausforderungen in der Umsetzung kommunaler Maßnahmen besprochen, und nationale Rahmenbedingungen gemeinsam kritisch überprüft;
- Transferierbarkeit: Es sind die kommunalen Spitzenverbände beteiligt, wodurch Einsichten und Erkenntnisse breit geteilt und weiteren Kommunen zugänglich gemacht werden können;
- Quartiersbezug und integrierter Ansatz: Die gemeinsame Arbeit basiert immer auf konkreten, in der Umsetzung befindlichen Projekten der Stadtentwicklung mit einem integrierten Planungsansatz, den sogenannten Reallaboren; Themen werden also nicht in der Theorie, sondern anhand von konkreten Beispielen, die auf der Ebene der Nachbarschaft umgesetzt, und besucht werden können, diskutiert.

QUARTIER ALS ENTSCHEIDENDE GRÖSSE

Ob es also um die Revitalisierung der Innenstadt von Bottrop, die Schaffung sozialer und wirtschaftlicher Infrastruktur in einem Township in Nelson Mandela Bay, eine Quartiersaufwertung mittels Urban Art in Halle (Saale) oder die Wiederbelebung einer verlassenen Siedlung am Stadtrand von Atlanta geht, es sind die Quartiere und die konkreten Projekte, die das Leben der Menschen vor Ort verbessern sollen, die somit im Fokus der Netzwerke stehen. Jede Stadt bewirbt sich mit einem laufenden Projekt, anhand dessen mit den internationalen Partnern gemeinsam um Lösungen gerungen wird. Häufig spielen hierbei auch Themen der Beteiligung und Miteinbeziehung der Bürgerschaft eine wichtige Rolle.

In der Netzwerkarbeit wird schnell deutlich, dass sich die wirtschaftlichen, rechtlichen oder politischen Rahmenbedingungen unterscheiden mögen, die Themen und Herausforderungen wie Gemeinwohlorientierung, soziale Kohäsion, Sicherheit, bezahlbares Wohnen aber eine große gemeinsame Schnittmenge haben. Ein südafrikanischer Kollege fasste es einmal so zusammen: es geht sowohl in den deutschen wie südafrikanischen Städten letztlich darum, einen Ausgleich

Titel

Kayamandi, Stellenbosch – Gestaltung sicherer und ansprechender öffentlicher Räume als Impulsgeber (Quelle/ Rechte: giz)

2

Stellenbosch – Workshop zu einer Quartiersplatzgestaltung in Kayamandi (Quelle/ Rechte: giz)



3



4

I. Grundlegende Beiträge
 04 Die Bedeutung der Quartiere für die Bewältigung globaler Herausforderungen

zwischen denen zu schaffen, die haben und denen die nichts haben. Das trifft sowohl auf das soziale Stadtgebiet in München wie auf das neu gebaute Quartier Zanemvula für die Ärmsten der Armen in Nelson Mandela Bay zu.

Beispielhaft kann die im südafrikanischen Kontext intensiv diskutierte Frage der Raumgerechtigkeit (spatial justice) gesehen werden, einem Ansatz, die räumlichen Ungerechtigkeiten der durch die Apartheid hoch segregierten Gesellschaft zu überwinden. Hier geht es um ganz konkrete lebensbestimmende Raumqualitäten: Wie weit ist die Entfernung des Quartiers zu Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten, wie weit ist man von sozialer Infrastruktur oder einfach nur dem Strand entfernt? Wie nah bin ich hoch emittierender Industrie, einer lauten Autobahn oder Überflutungsfahren ausgesetzt? Gibt es stadtweite und gleiche Standards für die ÖPNV-Erschließung? Wie sehen diese aus und was ist leistbar?

Eine weitere und intensiv diskutierte Frage ist die Mitwirkung und Aktivierung der Bewohnerschaft in den Transformationsprozessen. Das Beispiel aus Halle (Saale) mithilfe von Urban Art im Quartier Freiiimfelde einen gemeinsam geschaffenen und gelebten Aufwertungsprozess des unmittelbaren Wohnumfelds in Gang zu setzen, ist auch im südafrikanischen Kontext schnell umsetzbar und schafft Identifikation in den neuen RDP-Siedlungen (Reconstruction and Development Program) für einkommensschwache Haushalte. Transitorientierte Entwicklung, in den USA aktuell vorangetrieben und den Ausbau von ÖPNV-Systemen mit Nachverdichtung betreffend, wirft Fragen der Akzeptanz und der Wirksamkeit auf. Wie kann in demokratischen Gesellschaften „NIMBYism“ zugunsten von Gemeinwohl überwunden werden und wie kann unter marktwirtschaftlichen Bedingungen die Bodenspekulation entlang zukünftiger oder bestehender Transitkorridore verhindert werden, um be-



5

zahlbares Wohnen zu ermöglichen? Das sind Fragen, die in dem Reallabor von Seattle genau wie von Berlin im Projekt Buch-Am Sandhaus konkret zu beantworten sind, damit eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik erfolgreich umgesetzt werden kann.

In den Netzwerken wird deutlich, dass deutsche Praktiker der Stadtentwicklung selbst viel von den Kolleginnen und Kollegen aus dem Ausland lernen können. Lviv, das durch den russischen Angriffskrieg enorme Migrationsbewegungen zu verkraften hat, zeigt, wie unter Kriegsbedingungen in kürzester Zeit durch ein Wettbewerbsverfahren Geflüchtetenunterkünfte entstehen, die abseits von Containerlösungen nicht nur architektonisch ansprechend sind, sondern ein eigenes Quartier mit hochwertigen Außenräumen bilden. Der internationale Kontext schärft die eigene Wahrnehmung für Hausforderungen, die auch in Leipzig, Frankfurt, Karlsruhe, Bottrop oder München bestehen. Gerade die Zuspitzung in anderen Ländern zeigt, welche urbanen Strategien und welche pragmatischen Lösungen dafür notwendig sind, um für Menschen im Quartier nicht nur lebenswerte Nachbarschaften zu schaffen, sondern auch den globalen Herausforderungen gerecht zu werden.

3

Halle (Saale) Freimfelde – Wissenstransfer zur urbaner Mobilität (Quelle/Rechte: Lars Loebner)

4

Halle-Neustadt – Urban Art als Aufwertungsstrategie (Quelle/Rechte: Lars Loebner)

5

Frankfurt am Main – kollegiale Beratung zu einem neuen Stadtquartier (Quelle/Rechte: gjz)

Koproduktion von Gemeinwohl im Quartier

Stephan Willinger

Nachhaltige Energieversorgung, vielfältige soziale und kulturelle Angebote, bezahlbarer Wohnraum für alle, urbane Produktion mit gesellschaftlichem Mehrwert, Hitzeschutz und Freiräume mit Aufenthaltsqualität – diese Themen werden heute grundlegend anders diskutiert als noch vor einigen Jahren. Denn die Bestimmung des Gemeinwohls steht im Kontext einer immer stärker pluralisierten Gesellschaft mit einer Vielzahl widerstreitender Wertesysteme, die es Kommunalpolitikerinnen und -politikern und Verwaltungen kaum noch ermöglichen, ohne jede Konsultation eine angemessene Auslegung vorzunehmen. Vielmehr legt die Umsetzung solcher Maßnahmen im Quartier empfindliche Triggerpunkte einer transformationsängstlichen, überforderten Gesellschaft offen (vgl. Mau 2023). Dem lässt sich am besten begegnen, wenn Quartiersentwicklung als offener Prozess gestaltet wird, mit weitaus stärkerer Mitwirkung der Zivilgesellschaft. Nur dann können belastbare Leitlinien formuliert und zielführende Maßnahmen entwickelt und schließlich auch umgesetzt werden.

Das Handeln zivilgesellschaftlicher Akteure in der Stadt und ihren Quartieren hat in den vergangenen 10 bis 20 Jahren seinen Charakter geändert, zu den traditionellen Spielarten (Sport- und Kulturvereine) sind neue Facetten hinzugekommen. Immer seltener entstehen lokale, zivilgesellschaftlich initiierte Projekte als Protest, weitaus häufiger sind sie Ausdruck eines Willens, sich konstruktiv Themen und Räume an-

zueignen und ganz konkrete Verantwortung zu übernehmen. Statt in sich abgeschlossene Orte schaffen sie neue öffentliche Orte, an denen sie Austausch und Vielfalt suchen. Und so hat sich mittlerweile auch in der Stadtforschung eine Sicht auf zivilgesellschaftliche Akteure und ihre Projekte als sogenannte Stadtmacher verbreitet, die nur noch wenig mit dem ordnungsrechtlichen Blick auf Hausbesetzer in den 1980er-Jahren oder dem verniedlichenden Blick auf die Zwischennutzer der 1990er- und 2000er-Jahre zu tun hat. „In ihren lokal verankerten sozialen Experimenten erproben und entwickeln die Beteiligten gemeinsam neuartige Routinen und schaffen Erfahrungs- und Lernräume, um die erforderlichen Handlungskompetenzen auszubilden. Ihre netzwerkartige Herangehensweise ähnelt den in der Wirtschaft hochgelobten offenen Innovationsprozessen, ohne aber die Ergebnisse zu monopolisieren“ (Kropp 2017: 158).

Die europäischen Stadtentwicklungsminister haben die Bedeutung dieser neuen Akteure im November 2020 auch bei der Formulierung der Neuen Leipzig-Charta berücksichtigt, dem Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und Europa (BBSR 2020). Sie beschreiben Partizipation und Koproduktion als einander ergänzende Leitprinzipien, entlang denen alle Stadtentwicklungsprozesse konzipiert und umgesetzt werden sollen. Das hat für begriffliche Klarheit gesorgt und die Stellung der Zivilgesellschaft gestärkt: denn bei Koproduktion geht es eben nicht um die traditionelle, top-down-organisierte Bürgerbeteiligung! Bei Koproduktion gibt es kein oben und kein unten mehr, nur noch die Augenhöhe zwischen gleichberechtigten Partnern.

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung ist nicht länger die ausschließliche Aufgabe lokaler Politik und Verwaltung, sondern eine gesamtgesellschaftliche. Dafür braucht es vielfältige Kooperationen zwischen den verschiedensten Akteuren, egal ob im Parlament oder im Quartier. Gemeinwohl muss kontinuierlich diskutiert, ausgehandelt und formuliert werden. Und zwar nicht nur in den Parlamenten, sondern an vielen Stellen einer „multiform urban governance“ (vgl. Wolfram 2016). Solche neuen Formen der Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft zu etablieren und neue Möglichkeitsräume zu eröffnen ist eine Zukunftsaufgabe für alle Kommunen – große, kleine und mittlere. Löffler und Timm-Arnold (2016) haben in Bezug auf Koproduktion ein Modell mit vier Ebenen entwickelt, das Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung vier Kategorien zuteilt: Mit-Steuern, Mit-Entwickeln, Mit-Umsetzen und Mit-Bewerten. Koproduktion im Quartier hat auf mehreren dieser Ebenen immer noch Neuwert und wird bislang eher bruchstückhaft umgesetzt.

MIT-STEUERN

Gerade für die in einer Phase Null jeder Planung nötige Zielbestimmung gibt es nur wenige Vorbilder, bei denen Bürgerinnen und Bürger und Staat gemeinsam jenseits von Einzelmaßnahmen reflektieren, was das Gemeinwohl sein könnte, in einem Quartier oder einer Stadt. Hier muss also experimentiert werden. Dies hat etwa das zivilgesellschaftlich getragene Hansaforum in Münster getan und gemeinsam in mehreren „Hansa-Konventen“ nach Art eines Bürgerrates mit rund 400 Quartiersbewohnenden den sogenannten Quar-

tiers-Gemeinwohl-Index erstellt (vgl. BBSR 2021a). Auch lokale Bürgerentscheide zu Schwimmbädern oder Radwegen können in diese Richtung interpretiert werden. Sie alle streben die Ergänzung der repräsentativen Demokratie um weitere Mitsprachemöglichkeiten auf der Steuerungsebene an. Auch durch die Einrichtung offener Diskursräume, zum Beispiel von kommunalen Entwicklungsbeiräten, Stadtteilen, Quartiersbeiräten oder Runden Tischen, kann Quartiersentwicklung in der Gesellschaft verankert werden (vgl. BBSR 2021b oder Stock/Willinger 2024).

MIT-ENTWICKELN

Die in diesem Aktionsfeld möglichen Formate ähneln erprobten Beteiligungsmethoden. In einer koproduktiven Perspektive sollte das Augenmerk dabei auf der Verantwortungsübergabe und einer möglichst weitgehenden Trägerschaft durch zivilgesellschaftliche Akteure liegen. Dann können durch breit gestreute Ideen-Aufrufe Bürgerinnen und Bürger zur Entwicklung von Ideen für ihr Quartier animiert werden. In Bürger-Workshops können Projekte für konkrete Planungsaufgaben entstehen, die sich nicht nur an die Verwaltung richten, sondern an bunte Akteursallianzen. Selbstständiger als mit diesen Teilnehmungsformaten können bei der Erstellung von Bürger-Gutachten Maßnahmen geplant und dann in Pop-Up-Experimenten getestet werden. Mit dem Tiny Rathaus in Kiel oder dem Amt für Ideen in Nürnberg wurden mobile Angebote entwickelt, die Bürgerinnen und Bürger bei der Ausformulierung ihrer Projektideen unterstützen und Beratung für die Umsetzung bereitstellen (BBSR 2021a).

MIT-UMSETZEN

Deutlich klarer ist dagegen, was konkret zu tun ist, denn das wird bereits von einer Vielzahl zivilgesellschaftlicher Gruppen oder jungen Sozialunternehmen umgesetzt, die alleine oder auf Grundlage von Kooperationsvereinbarungen das Gemeinwohl fördern: Vereine betreiben in Regionen mit Strukturproblemen Bibliotheken und Schwimmbäder, die alleine von der Kommune nicht mehr zu finanzieren sind; Genossenschaften entwickeln kollektive Eigentumsmodelle, um Dritte Orte langfristig dem Gemeinwohl zu widmen; Initiativen schaffen Immobilien für Viele als inklusive Treffpunkte in Quartieren und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Daseinsvorsorge. Sie erschließen sich neue Aufgaben in der Stadtentwicklung, setzen selbstorganisierte Projekte um und werden damit zu Treibern einer städtischen Transformation in Richtung Demokratie, Nachhaltigkeit oder Klimaschutz. Hilfreich sind intermediäre Strukturen, die Räume und Knowhow vermitteln, wie etwa Raumbörsen oder Mitmach-Büros (vgl. BBSR 2021b) und die schon recht verbreiteten Verfügungsfonds. Darüber hinaus braucht erfolgreiche Koproduktion im Quartier aber auch „harte“ Rechtsinstrumente wie das Erbbaurecht, die Anhandgabe oder einen klugen Einsatz der Konzeptvergabe (vgl. BBSR 2021b). Erst durch sie werden die planungs- und bodenrechtlichen Grundlagen geschaffen, um im Quartier die Kraft der Zivilgesellschaft für das Gemeinwohl zu entfesseln.

MIT-BEWERTEN

In einem koproduktiv gestalteten Quartier sollte auch die Evaluation von Maßnahmen im Zusammenspiel vieler Akteure erfolgen. Beispielhaft hierfür ist das Gemeinwohl-Barometer, das im Rahmen des oben genannten Hansaforums in Münster entwickelt wird (Hansaforum 2024). Es

bietet eine Grundlage, damit Quartiersbewohnerinnen und -bewohner, Verwaltung und Politik die Wirksamkeit einschätzen und Verbesserungsvorschläge machen können. In der Praxis vollzieht sich das Mit-Bewerten zumeist in direkter Verbindung mit dem Mit-Steuern von Quartiersentwicklung in den oben dargestellten Gremien.

Dieses bunte Akteurs- und Projektspektrum mit politischem Denken und Verwaltungshandeln zusammenzubringen ist eine reizvolle, aber nicht zu unterschätzende Aufgabe. Zivilgesellschaftliche Projekte erzeugen in Verwaltungen durch ihren hohen Grad an Komplexität Unsicherheit und Konfliktpotenzial. Selten machen sie an den Grenzen von Ämterzuständigkeiten halt, denn ihr Potenzial liegt ja gerade darin, dass sie zum Beispiel Freiraumgestaltung, Brachflächenreaktivierung, Flüchtlingsintegration und Kulturangebote verbinden und auf diese Weise gemeinwohlorientierte Effekte in einer Vielzahl von Handlungsfeldern erzeugen, die Politikbereiche und -ebenen durchkreuzen. Je besser es gelingt, die neuen Impulse aufzunehmen, ihre Initiatoren nicht in den Rathausfluren von Tür zu Tür zu schicken oder im ewigen Hin und Her von Ausschüssen und Gremien zu zermahlen, umso besser gedeihen Nachfolgeprojekte und erzeugen schließlich etwas, das man mit dem Begriff „partizipatives Ökosystem“ bezeichnen könnte. Dies wäre ein Klima, in dem das Handeln der vielfältigen städtischen Akteure auf Aufmerksamkeit, Respekt und Offenheit hin ausgerichtet ist und in dem sich wie von selbst neuartige Allianzen zwischen vormals konkurrierenden Interessengruppen zugunsten des Gemeinwohls bilden können.

Gibt es schon ein Patentrezept, wie man mit diesem neuen Verständnis von Gemeinwohl in der Quartiersentwicklung arbeiten kann? Nein ... aber wir kennen mittlerweile viele der Zutaten: eine selbstbewusste, empowerte Zivilgesellschaft, Verwaltungen, die offen sind für neue Gedanken und Lokalpolitikerinnen und -politiker, die ihre Macht dadurch zeigen, indem sie sie teilen. Damit diese Akteure sich entwickeln können, bedarf es städtischer Plattformen, Foren, Think-Tanks und Netzwerke von innovativen städtischen Akteuren (vgl. Wolfram 2016). Sie bilden Brücken zwischen Stadtverwaltung und Stadtgesellschaft.

Die Gestaltung zukunftsfähiger Quartiere wird heute nicht mehr als Entwicklung und Umsetzung von Ingenieurplänen verstanden, sondern als komplexer gesellschaftlicher Austauschprozess, der keinen Anfang und kein Ende hat. Für das Entwickeln von Quartieren brauchen wir in diesen Prozessen die unterschiedlichsten Kompetenzen: Vordenkerinnen und Bewahrer, Moderatoren und Meinungsbildnerinnen, Vermittlerinnen und Anpacker, Kuratoren und Kreative. Einige dieser Rollen werden durch Verwaltungen erfüllt, andere immer öfter von zivilgesellschaftlichen Initiativen. Denkt man die Idee der Koproduktion zu Ende, so verteilt sich das Planen und Gestalten von Quartieren in Zukunft über viele Akteursgruppen. In den Vorbildprojekten dieses Bandes zeigt sich, welche Formen dieses Verhältnis annehmen und wie die neuen Modelle einer koproduktiven Stadtentwicklung aussehen können, mit anderer Rollenverteilung und einer kontrollierten Verantwortungsübergabe von Politik und Verwaltung an die neuen Initiativen.

Quellen

- (1) Mau, S.; Lux, T.; Westheuser, L., 2023: Triggerpunkte. Konsens und Konflikt in der Gegenwartsgesellschaft. Berlin.
- (2) Kropp, C., 2017: Innovationspolitik der Praxis. In: Frech, S.; Scurrill, B.; Willisch, A. (Hrsg.): Neuland gewinnen: Die Zukunft in Ostdeutschland gestalten. Berlin: 156-162.
- (3) BBSR, 2020 (Hrsg.): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Bonn.
- (4) Wolfram, M., 2016: Conceptualizing urban transformative capacity: A framework for research and policy. In: *Cities*, 51/2016: 121-130.
- (5) Löffler, E.; Timm-Arnold, P., 2016: Nachhaltige kommunale Haushaltssicherung durch die Koproduktion öffentlicher Wirkungen mit Bürgerinnen und Bürgern? In: *Verwaltung & Management* Heft 22/2016, Heft 6: 306-314.
- (6) BBSR, 2021a (Hrsg.): Stadt gemeinsam gestalten. Neue Modelle der Koproduktion im Quartier. Bonn.
- (7) BBSR, 2021b (Hrsg.): Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt – Instrumente und Praxisbeispiele. Bonn.
- (8) Stock, M.; Willinger, S., 2024: Lokale Klimapolitik und stadtgesellschaftliche Teilhabe: Der Prozess Bonn4Future. In: Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung der RWTH Aachen University (Hrsg.): *pnd – rethinking planning*, Heft 1/2024: 144-158.
- (9) Hansaforum: Das Gemeinwohl-Barometer des Hansaviertels. Zugriff: <https://hansaforum-muenster.de/gemeinwohl-barometer/> [abgerufen am 16.05.2024].

Neuartige Angebotsbündel für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung

Prof. Dr. Agnes Förster, Dr. Nina Berding

Das direkte Lebens- und Nahumfeld prägt die Alltagsgestaltung des Menschen und ist entscheidend für die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt in der Stadt. Als relationales Produkt ist das Quartier ein dynamisches und sozial konstruiertes Gefüge von Beziehungen und Verbindungen (Lefebvre 1991, Löw 2008, Albrow 1998 u. a.), welches je nach Ausstattung in der Lage ist, die Bedürfnisse des Menschen nach Information, Versorgung, Mobilität, Pflege, sozialer Vernetzung sowie Bildung und persönlicher Entwicklung möglichst gut oder nur ansatzweise zu erfüllen. Wie es um die Lebensqualität des Individuums und der Gesellschaft vor Ort steht, hängt also auch maßgeblich davon ab, wie das Lebens- und Nahumfeld gestaltet ist. Der Wohnraum und die angrenzende Wohnumgebung sind als zentrale Alltagsorte des Menschen maßgebliche Determinanten für das individuelle Wohlbefinden (BMAS 2022).

So hängt etwa die Frage nach der passenden Mobilitätsform für den Weg zur Arbeit neben individuellen Vorlieben auch damit zusammen, welche Möglichkeiten geboten werden. Wie ist der Weg zur Bahnhaltestelle, an welchen Knotenpunkten führt dieser vorbei. Ist dort vielleicht der Bäcker, der Kiosk des Vertrauens oder die Nachbarin, die einen morgens grüßt? Kann der Weg in einem fließenden Modus vollzogen werden ohne viele Störungen und zeitfressende Barrieren? Oder führt der Weg entlang der Schnellstraße mit kleinem Bürgersteig, vorbei an vielen Autos und langen Fußgängerampelphasen? Von den Möglichkeiten, die einem im Nahumfeld zur Verfügung gestellt werden, wird mitunter das Handeln beeinflusst (u. a. Bourdieu 1982, 1991; Goffman

1963, 1974) und es können Nutzungsimpulse und „Ermöglichungsstrukturen“ (Schnur 2020: 6) gesetzt werden. Sind viele Alternativen möglich, weil die Quartiersstrukturen dies hergeben, oder ist der oder die Einzelne fast alternativlos?

Das soll nicht bedeuten, dass Quartiere mit Alternativen und Möglichkeiten überfrachtet sein müssen, damit Lebensqualität entsteht. Viel entscheidender ist es, mit den Ressourcen vor Ort zu arbeiten und das Vorhandene effizient für die Erfüllung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zu nutzen. Hier können sich Quartiere grundlegend unterscheiden: Von gewachsenen urbanen und belebten Strukturen mit passgenauen bedürfnisorientierten Angeboten hin zu monofunktionalen, stark sanierungsbedürftigen Wohnumfeldern mit wenig Aufenthaltsqualität und schlechter Anbindung. Eine aktive Quartiersentwicklung seitens der Kommune ist in einigen Quartieren notwendig – andere Quartiere laufen von allein.

Das Forschungsprojekt Quartier⁴ verknüpft die Ausgangslage in Quartieren mit der Bedürfnislage der Bewohnerinnen und Bewohner und bietet Alternativen in Form von neuartigen Angeboten und Services an. Es richtet den Fokus auf innovative Quartiersangebote in den Bereichen Information, Versorgung, Mobilität, Pflege, soziale Vernetzung sowie Bildung und persönliche Entwicklung. Die Hypothese des Projektes lautet, dass eine verbesserte Verknüpfung verschiedener neuartiger Angebote Impulse für widerstandsfähige und nachhaltige Quartiere setzt. Mit der Bereitstellung passender Möglichkeiten oder Alternativen durch die gezielte Verbindung von Angeboten und Services wird eine sozialräumliche Entwicklung in Gang gesetzt, die die Alltags- und Lebensqualitäten im Nahraum verbessert.

Die Ausgangshypothese des Projekts ist, dass sich aktuell eine Vielzahl neuer Angebote in den Bereichen Wohnen, Freiraum, Soziales, Bildung, Pflege, Mobilität, Versorgung, Logistik entwickelt – getrieben von technologischen, sozialen und räumlichen Innovationen. Die Macherinnen und Betreiber dieser Angebote sind äußerst vielfältig und vielfach unübersichtlich. In klassische kommunale Aufgabenbereiche drängen Anbieterinnen und Anbieter der Privatwirtschaft, aber auch Verbände, Vereine, Initiativen und auch Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer vor Ort entwickeln neue Aktivitäten. Dies birgt Chancen: Durch die geschickte Kombination und Koordination einzelner Angebote können Quartiere für breite Zielgruppen attraktiv sein und neue Impulse erfahren. Zugleich deuten sich Risiken an: Private Anbieterinnen und Anbieter okkupieren den öffentlichen Raum, neue Angebote sind nicht ausreichend zugänglich für verschiedene Zielgruppen und gefährden daher die soziale Teilhabe: die Marktlogik marginalisiert bestimmte Lagen und Quartiere.

Im Ergebnis des Forschungsprojekts liegt eine Planungshilfe für nachhaltige und am Gemeinwohl orientierte Entwicklungen städtischer Neubau- und Bestandsquartiere vor. Der innovative Entwicklungsansatz setzt an den je spezifischen Ausgangslagen, sprich Herausforderungen und Ressourcen von Quartieren an. Ein umfangreiches Repertoire neuer Instrumente liefert einen Markt der Möglichkeiten, der Kommunen, Wohnungswirtschaft, Planungsbüros genauso wie Bewohnerinnen und Bewohner, Initiativen und Netzwerke in den Quartieren unterstützt, gemeinsam die Lebensqualität in Quartieren zu verbessern. Der Instrumentenkasten lädt zu Kooperation, Ko-Produktion und Ko-Kreation der Zukunft im Quartier ein. Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile und Wirkintentionen des Instrumentenkastens vorgestellt.

QUARTIERSFAMILIEN

Für die Gestaltung möglichst lebenswerter Quartiere gibt es keine Musterlösungen. Das liegt nicht zuletzt daran, dass jedes Quartier über andere, individuelle Ausgangslagen und die eigene „spezifischen Sinnprovinz“ (Löw 2008: 78) verfügt. Trotzdem gibt es Gemeinsamkeiten je nach Entstehung und Lage der Quartiere – auch im Kontext der Gesamtstadt. So stehen Neubauquartiere zu Beginn vor anderen Herausforderungen als ein gewachsenes, innerstädtisches Wohnquartier. Im Neubauquartier wird das zukünftige Alltagsleben antizipiert und es werden Planungen umgesetzt, die, so die Aussicht, eine positive Entwicklungsdynamik in Gang setzen. Bestenfalls können bereits in der Bauphase flexible Strukturen mitgedacht werden, sodass agil auf Veränderungen reagiert und Neues möglichst schnell angestoßen und umgesetzt werden kann. In gewachsenen Quartieren hingegen muss stärker auf bestehende Alltagsstrukturen reagiert werden und möglicherweise Bewährtes über Bord und Neues in den Quartiersalltag eingebnet werden. Es sind

andere Akteure aktiv und es gibt quartierspezifisches Erfahrungswissen, welches in die Entwicklungsprozesse mit eingebunden werden muss: sprich, das System Quartier setzt sich immer anders zusammen.

Im Forschungsprojekt Quartier⁴ wurden fünf unterschiedliche Quartierstypen entwickelt mit ihren spezifischen Herausforderungen und Ressourcen: Start-Quartier | Explorativ-Quartiere | Relaunch-Quartiere | Impuls-Quartiere | Adaptions-Quartiere, die sich im Hinblick auf die Bedarfe wie auch Potenziale neuer Angebote und Services unterscheiden. Start-Quartiere stehen beispielsweise in der Regel vor der Aufgabe, sich in den stadträumlichen Kontext einzugliedern und das neue Gebiet mit den bestehenden Nachbargemeinden sozial und baulich zu vernetzen. Relaunch-Quartiere hingegen sind beispielsweise Areale, die als Stadterweiterung im Zeitraum der 1960er- bis in die 1990er-Jahre geplant und gebaut wurden. Oftmals sind die Quartiere in die Jahre gekommen und die Erhaltung oder Verbesserung der Wohnumfelder und struktureller Schwächen steht im Vordergrund. Die Clusterung in die Quartiersfamilien bietet entsprechend eine Vorauswahl an typischen Herausforderungen und Ressourcen und unterstützt dabei, sich über die unterschiedlichen Handlungsansätze in den Quartieren zu vergewissern. Nichtsdestotrotz können die unterschiedlichen Quartiere über die eingebrachten Quartiersfamilien hinaus in ihren Eigenschaften beschrieben und in den Prozess integriert werden.

INSTRUMENTENKASTEN QUARTIER⁴

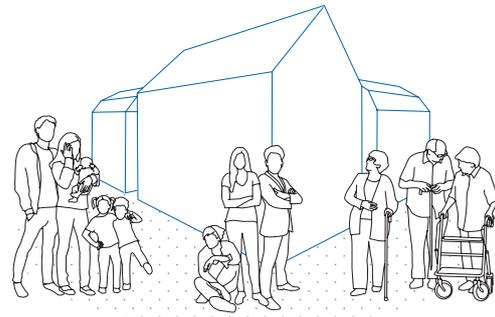
Im Forschungsprojekt wurde ein nachhaltiger Quartiersansatz aus vier miteinander verknüpften Ebenen entwickelt. Neben einer großen Vielzahl unterschiedlicher neuartiger Angebote werden Prozessbausteine vorgeschlagen, welche die Kapazität haben, verschiedene Angebote zu koppeln und zu bündeln. Für die Passfähigkeit in den jeweiligen Quartieren – im Bestand und Neubau – sorgen die sogenannten Wirkprinzipien. Wirkprinzipien geben eine Orientierungshilfe und definieren eine erste Stoßrichtung für die Entwicklung. Schließlich thematisiert die vierte Ebene relevante Steuerungselemente für den innovativen Quartiersansatz.

1. Neue Angebote

Im Gegensatz zu langfristig angelegten Projekten der integrierten Stadtentwicklung handelt es sich bei neuen Angeboten um größtenteils niederschwellige Lösungen. Ihnen liegt eine implizite Nachfrage durch die Quartiersbewohnenden zu Grunde, sodass die Angebote auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner nach Information und Sicherheit, Mobilität, Pflege und Unterstützung, Versorgung mit Gütern, Vernetzung und Teilhabe sowie Befähigung und Selbstverwirklichung reagieren und diese adressieren. So steigern sie die individuelle Lebensqualität und stellen in folgedessen Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers dar.



2



3

Im Rahmen des Forschungsprojekts wurde ein Katalog von 70 neuartigen Angeboten erstellt und steckbriefartig aufbereitet. Neuartige Angebote basieren auf verschiedenen Formen der Neuartigkeit:

Raum und Funktion

- Raum und Lage – Beispiel: Zentrale Anlaufstelle für Pflege
- Mittel zur Befähigung – Beispiel: Medien-HUB
- Lieferung – Beispiel: Quartiersbote

Technologisch

- Medien – Beispiel: Lokale Nachbarschaftsplattform
- Anwendungen – Beispiel: Technische Living Assistance

Akteure und Organisation

- Personen und Institutionen – Beispiel: Zielgruppenbezogene Hilfe und Netzwerkbildung
- Bündel und integrale Konzepte – Beispiel: Generationenwohnen
- Relokalisierung – Beispiel: Kultur auf Rädern

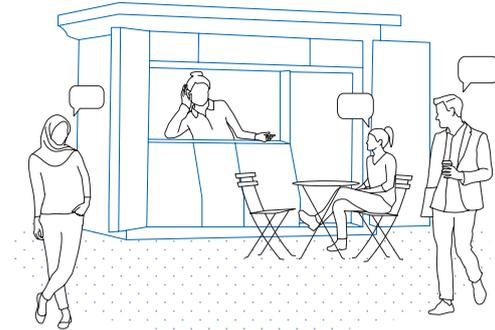
Sozial und kulturell

- Begegnung und Aktivitäten – Beispiel: Zuhör-Kiosk
- Sharing – Beispiel: Skillsharing
- Brücken bauen – Beispiel: Nachbarschaftsküche – Arbeitsplätze inklusiv
- Mitmachen und aushandeln: Projektberatung durch Lot-sinnen und Lotsen

Im Katalog treten die 30 identifizierten Angebote, die auf sozio-kultureller Innovation beruhen, besonders hervor. Dies legt den Gedanken nahe, dass sich in ihnen ein deutlicher kultureller Umbruch und ein spürbarer gesellschaftlicher Wandel in Quartieren manifestiert.

2. Prozessbausteine

Dem Forschungsprojekt liegt die Annahme zu Grunde, dass die zahlreichen, neuartigen Angebote in Wechselwirkung miteinander treten können und dass durch ihre Verknüpfung Synergieeffekte in Hinblick auf die Wirkung bei den Zielgruppen und auf die nachhaltige Entwicklung im Quartier entstehen. Prozessbausteine bezeichnen mögliche Koppler für die Kombination einzelner Angebote mit dem Ziel, die



4



5

2

Zentrale Anlaufstelle für Pflege (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier^4)

3

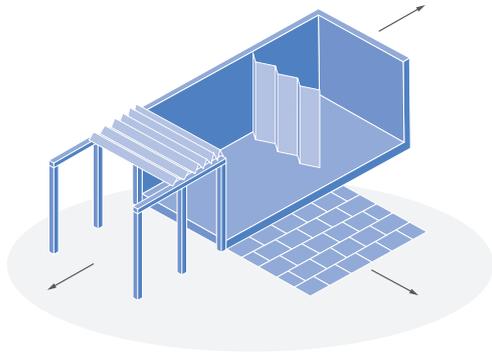
Generationenwohnen (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier^4)

4

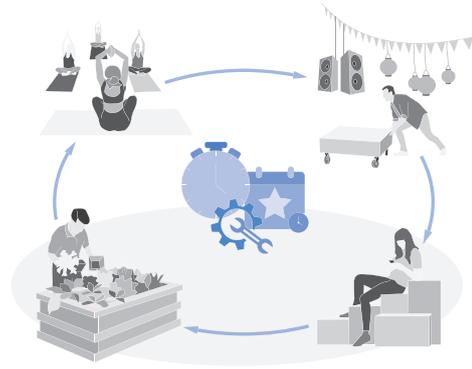
Zuhör-Kiosk (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier^4)

5

Nachbarschaftsküche – Arbeitsplätze inklusiv (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier^4)



6



7

Wirkung der Angebote zu verstärken und einen Mehrwert für die Zielgruppen und das Quartier zu generieren. Sie entstehen aus Berührungspunkten, Anknüpfungsstellen oder Überlappungen von Angeboten und können unbeabsichtigt entstehen oder aber absichtsvoll gestaltet sein. Sowohl die absichtsvolle als auch absichtslose Verknüpfung von Angeboten implementiert einen Prozess.

Im Forschungsprojekt wurde ein Katalog von 38 Prozessbausteinen erstellt. Zu diesen zählen:

- Räumliche Bausteine – Beispiel: Zentrale Lage an höher frequentierten Wegen
- Nutzungsbausteine – Beispiel: Management für Mehrfachnutzungen
- Personelle Bausteine – Beispiel: Netzwerke bilden
- Informationsbausteine – Beispiel: Niederschwellig Wissen teilen
- Entwicklungsbausteine – Beispiel: Narrative und Identifikation

3. Wirkprinzipien

Das Quartier als zentrale Handlungsebene ist – im Gegensatz zur Gesamtstadt oder Region – in seiner Komplexität begreifbar und kann aktiv gestaltet und entwickelt werden. Die vielen Trends und Treiber, mit denen sich Städte aktuell konfrontiert sehen, führen jedoch vielerorts zu zahlreichen und vielfältigen Herausforderungen auf Quartiersebene. Für eine nachhaltige und strategische Quartiersentwicklung ist, insbesondere angesichts der häufig knappen finanziellen, personellen und auch zeitlichen Ressourcen, ein selektives Vorgehen notwendig.

Angesichts dessen schlägt der Entwicklungsansatz Quartier⁴ sogenannte Wirkprinzipien als dritte Ebene des Modells vor. Sie dienen als Orientierungshilfe im Planungsprozess und geben eine erste Stoßrichtung für die Entwicklung vor. Dabei lässt sich mit Hilfe der Wirkprinzipien eine Fokussierung vornehmen und die Konzentration auf gezielte, wirksame Maßnahmen einleiten. Zeitgleich geben die Wirkprinzipien Impulse für einen strategischen Ansatz auf Quartiersebene. Sie dienen als Stoßrichtung, um gezielt Begabungen der Quartiere zu nutzen, Risiken zu umgehen und positive Veränderungen in Gang zu setzen.



8



9

6

Erweiterbare Räume (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

7

Temporäre Nutzung etablieren (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

8

Testräume, Betaversionen (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

9

Narrative und Identifikation etablieren (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

Aus dem Katalog der 22 Wirkprinzipien sind beispielhaft zu nennen:

- Identifikationsorte als Kristallisationspunkte von Gemeinschaft
- Fokus auf verbesserte Quartiersorganisation
- Über Alltagspraktiken Sozialkapital aktivieren
- Über Stärkung einer Zielgruppe das Quartier stärken
- Orte des Gemeinwesens als zentrale Ankerpunkte aufladen

4. Steuerungselemente

Als Forschungsteam sind wir davon überzeugt, dass die zuvor dargestellten Angebote, Prozessbausteine und Wirkprinzipien ein enormes Potenzial für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bergen. Um dieses auszuschöpfen, ist allerdings eine vierte Ebene, die Ebene der Steuerungselemente notwendig. Sie reflektiert relevante Faktoren in Bezug auf neue Rollenverständnisse und Steuerungsbedarfe, die aus den Erkenntnissen zu Angeboten, Prozessbausteinen und Wirkprinzipien für bestehende und neue Akteure im Quartier erwachsen. Sie dienen als Gesprächsangebot für diejenigen, die für Quartiere Verantwortung tragen, vor Ort tätig sind oder entsprechende Rahmenbedingungen legen. Anhand der Steuerungselemente können Diskussionen angeregt, aber auch Impulse zur Gestaltung von Angeboten im Quartier – von Fach- bis Verwaltungsebene – gesetzt werden.

DIALOGORIENTIERTES ENTWICKLUNGSMODELL

Zentrales Ergebnis des Forschungsprojekts Quartier⁴ ist ein dialogorientiertes Entwicklungsmodell. Es verdeutlicht, auf welchen Ebenen Planungsmethoden und Instrumente im Quartier wirken und dient der Kommunikation auf inter- und transdisziplinärer Ebene. Das Entwicklungsmodell verknüpft die Ausgangslage im Quartier mit der gewünschten längerfristigen Entwicklungsperspektive sowie den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen verschiedener Zielgruppen im Quartier, an denen die Instrumente auf vier Ebenen ansetzen können. Kurz gefasst werden Ausgangslage, Ziele und Maßnahmen im Quartier in einen Bezug gesetzt und im Dialog mit Akteuren um verschiedene Formen des Wissens ergänzt, erörtert und ausgehandelt. Dieses Vorgehen folgt dem Planungsansatz des Lösens komplexer Probleme, welcher die wechselseitigen Bezüge zwischen einer als mässig bewerteten Ausgangslage, einer gewünschten Entwicklungsrichtung und wirkungsvollen Maßnahmen im Feld von Ist-Zustand und Soll-Entwicklung betont (Schönwandt et al. 2013). Auch in der transformativen Forschung, welche gesellschaftliche Probleme und Transformationsaufgaben adressiert, wird die Bedeutung des Dreiklangs aus System-, Ziel- und Transformationswissen hervorgehoben (Wuppertal Institut 2022). Diese verschiedenen Formen des Wissens spielen bei der Koproduktion von realweltlichen Lösungen eng zusammen.

Dem Entwicklungsmodell liegt eine Mehrebenenperspektive auf die Quartiersentwicklung zugrunde. Neben der Unterscheidung von Herausforderungen und Ressourcen im Quartier betrachtet diese die Entwicklung eines Quartiers im



10



11



12

Wechselspiel aus drei Ebenen: Raum, Organisation und Werte. Veränderungen im Quartier können über Impulse auf allen drei Ebenen angestoßen werden (Bangratz/Förster 2021).

Die Raum-Ebene umfasst den physischen, materiellen Raum, die Funktionen und Nutzungen, die darin angeboten werden und möglich sind, genauso wie den Prozessraum der Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer. Die Organisations-Ebene bezieht sich auf die Planung, Gestaltung und Steuerung im Quartier. Dazu gehören Akteure, die Wissen und Ressourcen einbringen und Entscheidungsmacht für Belange des Quartiers besitzen, sowie die Formen ihrer Kommunikation und Kooperation. Gemeint ist hier also die spezifische Quartiers-Governance. Die Werte-Ebene meint die normative Ausrichtung der Menschen im Raum genauso wie der Akteure, welche das Quartier organisieren. Dazu zählen grundlegende Werthaltungen von Individuen oder Gruppen sowie gültige rechtliche oder etablierte soziale Normen. In Bezug auf Quartiere gehören zu dieser Ebene

auch das Image, die gelebten Umgangsformen und die Nutzungskultur in Bezug auf Räume, Angebote und Aktivitäten (Förster/Thierstein 2008, 2009).

Wandel im Quartier wird im Wechselspiel dieser Ebenen angestoßen. So können neue gemeinschaftliche Angebote im Raum auch eine neue Wahrnehmung in einem Quartier wie beispielsweise eine stärkere Wertschätzung gemeinschaftlicher Aktivitäten oder bestimmter sozialer Gruppen auslösen. Das ist wiederum eine Voraussetzung dafür, dass diese Gruppen auf der Governance-Ebene eine verstärkte Berücksichtigung und Verankerung finden. Ein Update von Organisationsformen oder die Befähigung von Akteuren in ihrer Handlungsfähigkeit für gemeinsame Anliegen im Quartier kann eine Voraussetzung dafür sein, dass veränderte Bedürfnisse wahrgenommen und kurzfristig und unbürokratisch adressiert oder in Krisen und Schock-Situationen Ad-hoc-Lösungen entwickelt werden.

Das Modell ist zugleich eine ko-kreative Planungshilfe: Im Format von Workshops, Open Spaces, runden Tischen oder mehrstufigen kollaborativen Planungsprozessen kann diese unmittelbar in der Praxis eingesetzt werden. Sie bietet einen innovativen Kommunikations- und Interaktionsansatz, der die differenzierte Neuverhandlung von Herausforderungen und Ressourcen im Quartier unterstützt. Die Clusterung der Quartiersfamilien in fünf verschiedene Typen bietet einen Ausgangspunkt für die gemeinsame Diskussion und Erfassung der spezifischen Herausforderungen und Ressourcen im jeweiligen Quartier. In den darauffolgenden Schritten werden über die Zielgruppen und Wirkprinzipien die spezifischen Bedürfnislagen in den Quartieren erfasst. Insbesondere über die Prozessbausteine, die auf Kopplung, Verknüpfung und Synergien von Angeboten abzielen, können soziale Prozesse im Raum gestaltet werden. Die Angebote entwickeln sich aus den unterschiedlichen Bedürfnislagen der Bewohnerinnen und Bewohner, die durch die verschiedenen Akteure in die Diskussion mit eingebracht werden können. Besonders wirksame Angebote entstehen aus einem integrierten Blick auf die verschiedenen Bedürfnislagen. Nicht durch die isolierte sektorale Betrachtung, sondern die integrierte Vernetzung beispielsweise von Mobilitäts- mit Pflegeangeboten können Wandlungsprozesse angestoßen werden.

Im Ergebnis stellt die Planungshilfe eine modulare Handreichung für Quartiersakteurinnen und -akteure dar. Der vorgeschlagene Entwicklungsansatz basiert auf wirksamen Bausteinen, beschreibt jedoch an keiner Stelle feste Zustände und bleibt somit zu allen Zeitpunkten prozess- und ergebnis-offen. In der Erprobung der Planungshilfe im Rahmen von Workshops ist deutlich geworden, dass der durch das Planspiel angeregte Austausch unterschiedlicher am Quartiersentwicklungsprozess beteiligter Akteure zu dem jeweils spezifischen Quartier bereits einen großen Gewinn darstellt, da die Verständigung über Ausgangslagen und notwendige Entwicklungsimpulse im jeweiligen Quartier aus der spezifischen Fach- und Blickrichtung bereits eine große Heraus-

forderung darstellt. Weiterer Forschungsbedarf besteht in Hinblick auf die konkreten Umsetzungs- und Realisierungsprozesse vor Ort im Quartier.

Der Beitrag basiert auf dem Buch: Förster, Agnes; Berding, Nina; Bolten, Angelina; Erckmann, Paula (2023): Quartier⁴. Impulse für eine bedürfnisgerechte Quartiersgestaltung. Bielefeld: transcript. Open Access: <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6851-3/quartier-4/?number=978-3-8394-6851-7>

10

Fokus auf verbesserte Quartiersorganisation (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

11

Orte des Gemeinwesens als zentrale Ankerpunkte aufladen (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

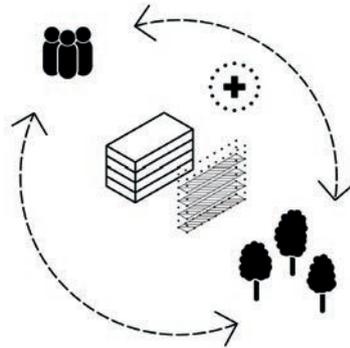
12

Dialogorientiertes Entwicklungsmodell unter Einsatz des Quartier⁴-Werkzeugkastens. (Bildnachweis: Förster, Berding, Bolten, Erckmann 2023, Buch Quartier⁴)

Quellen

- (1) Lefebvre, H., 1991: The Production of Space. Oxford.
- (2) Löw, M., 2008: Soziologie der Städte. Frankfurt a.M.
- (3) Albrow, M., 1998: Auf dem Weg zu einer globalen Gesellschaft? In: Beck, U. (Hrsg.): Perspektiven der Weltgesellschaft. Frankfurt a.M.: 411-434.
- (4) BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2021: Lebenslagen in Deutschland. Der Sechste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung.
- (5) Bourdieu, P., 1982: Die feinen Unterschiede. Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt a.M.
- (6) Bourdieu, P., 1991: Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum. In: Wentz, M. (Hrsg.): Stadt-Räume. Frankfurt a.M.: 25-34.
- (7) Goffman, E., 1963: Behavior in Public Places. New York/London.
- (8) Goffman, E., 1974: Frame Analysis: An Essay on the Organization of Experience. Cambridge.
- (9) Schnur, O., 2020: Kiez und Corona. Nachbarschaft im Krisen-Modus – ein Kommentar. Zugriff: https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/werkSTADT/PDF/vhw_werkSTADT_Nr._40_Kiez_und_Corona_2020.pdf [abgerufen am 06.09.2023].
- (10) Löw, M., 2008: Soziologie der Städte. Frankfurt a.M.
- (11) Schönwandt, W. L. et al., 2013: Komplexe Probleme lösen. Ein Handbuch. Berlin.
- (12) Wuppertal Institut, 2022: Transformative Forschung. Zugriff: <https://wupperinst.org/forschung/transformative-forschung> [abgerufen am 25.07.2022].
- (13) Bangratz, M.; Förster, A., 2021: Local Data and Global Ideas. Citymaking in Times of Digital Transformation. In: pnd|online 2/2021: 7-23.
- (14) Förster, A.; Thierstein, A., 2009: Visualisierungen in räumlichen Planungsprozessen – Über die Gleichzeitigkeit der Arbeitsebenen Analyse, Entwurf, Organisation und Politik. Tagung „Stadt als Erfahrungsraum der Politik“ des Arbeitskreises „Politik und Kultur“ der DVPW, 26.-28.02.2009, München.

Das Instrument Bonus-Geschossfläche B*GF



**Prof. Karin Schmid, Carolin Blaim,
Julia Horn**

1. EINFÜHRUNG: DAS INSTRUMENT BONUS-GESCHOSSFLÄCHE B*GF

Dem Wohnungsneubau begegnen fortlaufend Herausforderungen, wie die kosten- und ressourceneffiziente Herstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Umsetzung der vereinbarten Klimaschutzziele. Bei der Realisierung von Bauvorhaben – insbesondere in Metropolregionen – bestehen große projektinterne Flächenkonkurrenzen um die baurechtlich maximal zulässige Geschossfläche. Diese hemmen mitunter die Umsetzung notwendiger sozial- und klimawirksamer Qualitäten, wie die Herstellung von Gemeinschaftsräumen ohne Konsumzwang, den flächendeckenden Einsatz von nachhaltigeren Wandkonstruktionen oder die großzügigere Ausbildung von Frei- und Grünflächen. Bonusgeschossflächen (Bonus-GF) können im Rahmen von Bebauungsplänen als wirksames Steuerungsinstrument die Umsetzung wesentlicher Maßnahmen beispielsweise zur Klimaanpassung fördern.

Mit dem Forschungsprojekt „B*GF – Kriterienkatalog für Bonus-Geschossflächen (Bonus-GF) als Anreizsystem zur Qualitätssicherung für einen sozial- und klimagerechten Wohnungsneubau im Spannungsfeld der Doppelten Innenentwicklung“ an der Hochschule München wurde das Ziel verfolgt, dem Handlungsinstrument Bonus-GF bundesweit Visibilität zu verschaffen und die regelmäßige Anwendung zu etablieren. Der Katalog der ausgewählten Bonus-Geschossflächen bildet dabei ein Anreizsystem für sozial- und klimagerechte Qualitätsstandards im Wohnungsneubau.

Durch die Analyse und Auswertung bereits angewandter Bonusgeschossflächen-Regelungen wurden die bestehenden Erfahrungen erfasst und nachvollziehbar gemacht. In drei Werkstattgesprächen mit Expertinnen und Experten aus Wissenschaft und Praxis sowie der Arbeitsgruppe B*GF des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten Bayern (BDA Bayern) wurde ein Katalog aus neun Bonus-GF-Regelungen erarbeitet.

Die Kooperationspartner von Wagensonner Rechtsanwälte haben zur rechtlichen Umsetzung einen Vorschlag vorbereitet, der sich an bestehenden Instrumenten der Baunutzungs-

verordnung (BauNVO) orientiert. Idealerweise können die notwendigen punktuellen Ergänzungen als richtungsweniger Impuls in die anstehende Novelle der BauNVO einfließen. Der konkrete Umsetzungsvorschlag zur Implementierung der Bonus-GF-Regelungen in die BauNVO priorisiert diese anhand ihres Wirkpotenzials im Hinblick auf sozial- und klimagerechte Belange wie folgt:

Neuer Standard: Automatismus. § 20 Abs. 4 BauNVO (Ergänzung)

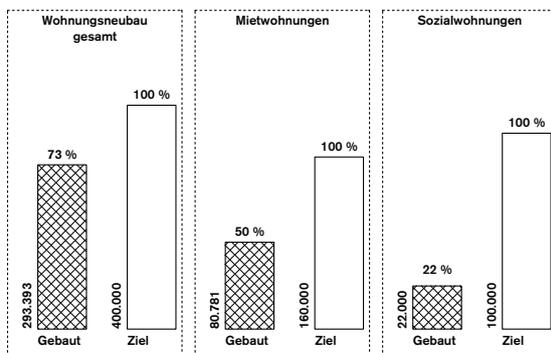
- Zweite bauliche Rettungswege
- Unbeheizbare, allseitig wind- und wettergeschützte Freisitze

Bonusregel-Liste: Satzungsermächtigung für Gemeinden. § 20 Abs. 5 BauNVO (neu)

- Nicht unterbaute Grundstücke oder Grundstücksteile für die Pflanzung von Großbäumen
- Ebenerdige Abstellräume für Fahrräder und Mobilitätshilfen
- Gebietsdienliche Gemeinschaftsräume
- Natürlich belichtete Aufenthaltsräume im Souterrain (ohne Wohnnutzung)
- Oberirdische Abstellräume auf Ebene der Wohnungen
- Langlebige, wiederverwertbare und nachhaltige Außenwandkonstruktionen
- Multifunktionale Klimadächer

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

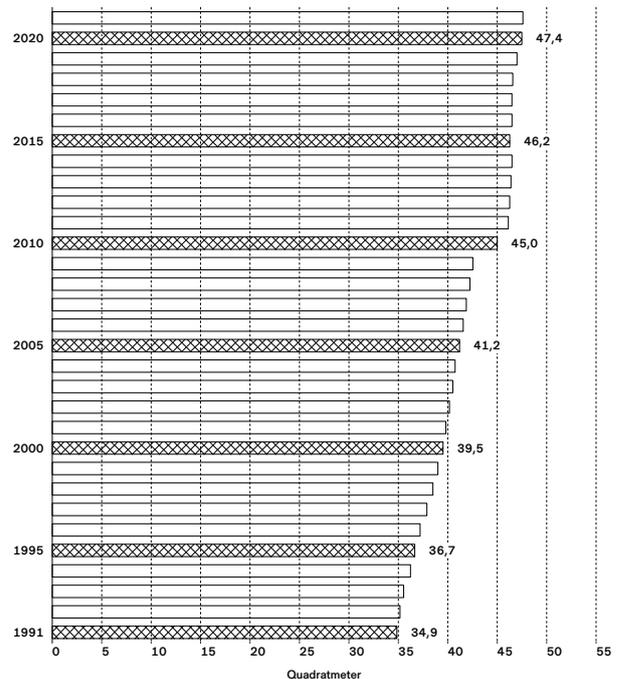
Auf politischer Ebene ist der Bedarf an Wohnraum seit langem ein Thema, im Koalitionsvertrag der jetzigen Bundesregierung wurde er sogar als elementares Grundbedürfnis festgeschrieben. Ziel ist der Bau von 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 als geförderte Wohnungen, die gleichermaßen „bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen“ gestaltet sein sollen (SPD/BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/FDP 2021: 88). Es gilt folglich, den Spagat zwischen dem enormen und stetig zunehmenden Bedarf einerseits und den zukünftig noch steigenden Anforderungen im Hinblick auf Klima- und Sozialgerechtigkeit an den Wohnungsneubau andererseits zu bewältigen.



2

Ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage kennzeichnet bereits seit einigen Jahren den Wohnungsmarkt: Trotz des seit 2009 wieder steigenden Umfangs an Neubauten bleiben die Zahlen der fertiggestellten Wohnungen weit hinter dem tatsächlich notwendigen Bedarf zurück. Einer dynamisch wachsenden Nachfrage steht ein relativ geringes und sich vor allem nur langsam entwickelndes Volumen an Wohnungsneubau gegenüber. Insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus ist die Diskrepanz zwischen Bedarf und einem Anteil von 22 % bei den Fertigstellungen enorm. Dies gibt einen Hinweis auf die schwierigen Rahmenbedingungen dieses Marktsegments.

3



Titel

Bonus-Geschossflächen als Anreizsystem zur Qualitätssicherung für einen sozial- und klimagerechten Wohnungsneubau (Bildnachweis: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung, © Karin Schmid)

2

Wohnungsneubau 2021 – Bilanz zwischen Bedarf und Realität (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach GdW. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2022. © Karin Schmid)

3

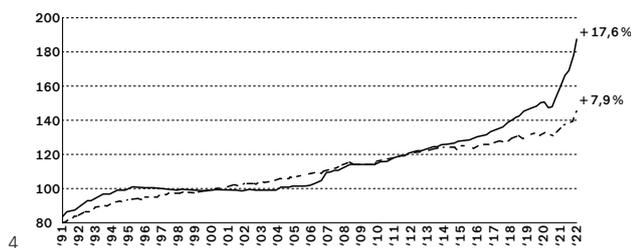
Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen in Deutschland (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2023b. © Karin Schmid)

Die Gründe hierfür sind vielfältig: Dazu zählen der kontinuierlich steigende Verbrauch an Wohnfläche, die aktuell bei rund 47 m² pro Kopf liegt bei gleichzeitiger Veränderung der Haushaltsgrößen. Diese strukturelle Verlagerung hin zu mehr und kleineren Haushaltsgrößen beeinflusst damit die Nachfrageentwicklung stärker als der Zuwachs an Einwohnern (Ammann et al. 2021: 65).

Auch sind die baulandpolitischen Voraussetzungen, insbesondere in Metropolregionen, häufig gekennzeichnet von einer eingeschränkten Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen bei der gleichzeitigen Notwendigkeit eines Wachstums nach innen, um klimapolitischen Zielsetzungen zu genügen.

Index 2000 = 100
prozentuale Veränderung Q2 2022 zu Q2 2021

□ Baupreise Wohnungsneubau ▬ Allgemeine Preissteigerung



Ein zunehmendes Problem bei der Umsetzung von Projekten für die Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnungsbaus, sind die zuletzt stark gestiegenen Baukosten in Kombination mit Inflation und steigenden Zinsen.

3. QUALITÄTSSTANDARDS UND WIRKWEISE B*GF

Der daraus resultierende Druck auf die Wohnungsunternehmen führt dazu, dass über die gesetzlich geforderten Mindeststandards hinaus sozial- oder klimagerechte Qualitätskriterien selten oder nicht umgesetzt werden. Die Anwendung des Instrumentes der Bonusgeschossfläche im Rahmen einer Bauleitplanung stellt deswegen für Wohnungsunternehmen ein attraktives Angebot dar, allerdings ist es derzeit nur wenig bekannt: eine 2020 im Rahmen eines anderen Forschungsprojektes durchgeführte, nicht repräsentative Befragung bundesweit tätiger Wohnungsunternehmen zeigte, dass außerhalb des Raumes der Metropolregion München der Begriff der Bonus-Geschossfläche kaum bekannt ist. Die durch die Realisierung von mehr Qualität entstehenden (Flächen-) Verluste können dabei durch zusätzliche Geschossfläche moderat kompensiert werden, damit die Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz grundsätzlich gesichert bleiben: in der Praxis sind häufig die eigentlichen Erstellungskosten nämlich nicht ausschlaggebend, weswegen sinnvolle Investitionen nicht getätigt werden. Vielmehr ist der Verlust an Wohnfläche – die resultierende schlechtere Ausnutzung und der damit verbundene Mietausfall über viele Jahre – mit Folgen für die Liquidität und Rentabilität der Unternehmen ausschlaggebend.

Die Bonus-Geschossfläche ist aber auch ein Angebot für die Qualitätsverbesserung im Quartier für Gesellschaft und spätere Bewohnerinnen und Bewohner.

4. PRAKTISCHE ANWENDUNG UND KONKRETER NUTZEN

Bei dem aus einem 2016 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb resultierenden Planungsvorhaben Ratoldstraße wurden für die einzelnen Baufelder Geschossflächen festgesetzt, zusätzlich wurden im Satzungstext des Bebauungsplanes Spielräume für eine mögliche Überschreitung der Geschossfläche gewährt.

Auszug aus dem Satzungstext (§ 3 Abs. 3-4 Satzungstext Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108a der Landeshauptstadt München):

(3) In den allgemeinen Wohngebieten WA Nord(3) und im WA Süd dürfen die im Plan festgesetzten Geschossflächen um bis zu je 5 % je Teilbaugebiet durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- a) in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit einem Hauseingang in das jeweilige Erdgeschoss integrierten Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen,
- b) Gemeinschaftsräume,
- c) Durchgänge und
- d) Dachausstiege für gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände.

(4) In Ergänzung zu Absatz 3 dürfen in allen Allgemeinen Wohngebieten die im Plan festgesetzten Geschossflächen durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- a) Balkone und Loggien, welche aus Lärmschutzgründen mit Schallschutzverglasungen geschlossen werden müssen, bis zu 5 % je Teilbaugebiet sowie
- b) allgemein durch die zusätzlichen Flächen von Außenwänden, soweit diese aus Lärmschutzgründen, Wärmeschutzgründen und/oder gestalterischen Gründen
 - a) tiefer als 40 cm sind und
 - b) kein Wärmedämmverbundsystem beinhalten,
 bis zu 5 % je Teilbaugebiet.

Anhand dieses Praxisbeispiels werden exemplarisch einige der dort angewendeten Boni dargestellt und nachfolgend im Hinblick auf ihre jeweilige rechtliche Ausgangslage, die Zielsetzung im Hinblick auf Sozial- und/oder Klimagerechtigkeit, das Wirkpotenzial des Bonus, aber auch Grenzen und Einschränkungen erläutert.

So kann in der Umsetzung beispielsweise die Fläche von – hier aus Schallschutzgründen notwendigen – verglasten Freisitzen von einer Anrechnung auf die zulässige Geschossfläche befreit werden.

4

Baupreissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2022. © Karin Schmid)

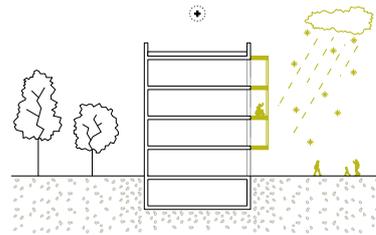
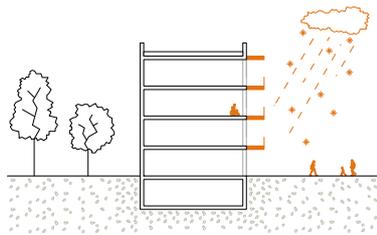


5

UNBEHEIZBARE, ALLSEITIG WIND- UND WETTERGESCHÜTZTE FREISITZE

In der rechtlichen Ausgangslage bleiben Balkone und Loggien gemäß § 20, Absatz 4 der bundesweit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Im Gegensatz hierzu werden verglaste Freisitze – auch wenn diese flexibel offen- bzw. schließbar ausgebildet sind – wie Wintergärten behandelt, deren Flächen sich nach § 20, Absatz 3 der BauNVO als geschossflächenrelevant darstellen.

Die aktuelle Gesetzgebung privilegiert hierdurch herkömmliche Balkone und Loggien geschossflächentechnisch gegenüber verglasten unbeheizbaren Freibereichen, deren Öffnungsgrad witterungs- bzw. bedarfsabhängig gesteuert werden kann. Argumentationsgrundlage stellt hierbei die Gegebenheit dar, dass erstere nur vorübergehend nutzbar sind, wohingegen einfach verglaste, flexibel offenbare Loggien als ganzjährig bespielbare Räume gewertet werden. Letztere werden aufgrund dessen meist nur dann realisiert, wenn sie beispielsweise wegen einzuhaltender Lärmschutzanforderungen technisch unabdingbar sind.



6

5

Ausschnitt Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108a der Landeshauptstadt München (Städtebaulicher Entwurf: 03 Arch. mit ver.de LA. Bebauungsplan: Dragomir Stadtplanung. © Landeshauptstadt München)

6

Bonus-Geschossfläche für unbeheizbare, allseitig wind- und wettergeschützte Freisitze (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung. © Karin Schmid)

Im Hinblick auf sozial- und klimagerechte Quartiersentwicklung jedoch ist die Bedeutung von privaten Freisitzen für die Gesellschaft groß und dürfte während bzw. nach der Corona-Pandemie sowie in Anbetracht der sich immer weiter verdichtenden Stadträume, weiter zugenommen haben. Befragungen zeigen, dass die Verfügbarkeit eines Balkons, Terrasse oder Gartens für rund 90 % der deutschen Bevölkerung einen relevanten Faktor bei der Wohnungssuche darstellt. Angeführt vom Wunsch nach hellen Räumen/vielen Fenstern, stellt dieser Aspekt in der Gesamtbetrachtung das zweitpopulärste Kriterium dar (Statista Research Department 2016).

Ein noch stärkerer Bedeutungsgehalt kommt den privaten Freibereichen zu, deren Nutzende nur eingeschränkt mobil sind und für die ein witterungsunabhängig, stets nutzbarer Freisitz eine inklusive Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Teilhabe und Präsenz darstellt. Dies gilt gleichermaßen für Personen mit altersbedingten Einschränkungen wie auch Menschen mit (vorübergehenden) körperlichen, seelischen, geistigen oder sinnestechischen Beeinträchtigungen.

Darüber hinaus birgt die Ausbildung einfach verglaster, flexibel öffentlicher Loggien klimapositive Aspekte. Zum einen kann sich diese Fläche sowohl im Winter als auch im Sommer als Pufferraum, ressourcenschonend auf den gebäudeinternen Heiz- bzw. Kühlenergiebedarf auswirken. Zum anderen sorgt diese zweite Ebene für einen konstruktiven Abnutzungsschutz der Hauptfassade, wodurch deren Instandhaltungsaufwand (für Teilbereiche) reduziert werden kann. Gerade bei der Frage nach der zu verbauenden Fensterart, könnte dies die Entscheidung zugunsten von Fabrikaten aus nachwachsenden Rohstoffen (Holz) begünstigen (Oebbeke 2021). Des Weiteren bietet die Ausbildung einer zusätzlich schützenden Einfachverglasung vor der Hauptfassade das Potenzial, bautechnisch vereinfachte Anschlussdetails umzusetzen, so könnten insbesondere barrierefreie Austritte von materialreduzierten Konstruktionen profitieren, ohne hierdurch das Schutzziel eines schwellenlosen bzw. -armen Übergangs auf den privaten Freibereich zu beeinträchtigen.

Über die vorgenannten sozial- und klimarelevanten Aspekte hinaus, stellen verglaste Lärmschutzloggien zudem eine Option dar, auch in ungünstigeren Grundstückssituationen mehr Wohnraum in vielfältiger typologischer Ausprägung zu ermöglichen. So können Aufenthaltsräume mit Freisitzen flexibler innerhalb bzw. an Gebäuden angeordnet werden, die aufgrund ihrer Lage erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erfüllen müssen.

Einfach verglaste, flexibel öffentlicher Loggien sollen dabei aber keine Möglichkeit zur „verdeckten“ Generierung von zusätzlichen, vollwertigen Wohnflächen bieten – aus diesem Grund müssen diese „Kalträume“ darstellen und vor der thermischen Gebäudehülle, sowie von dieser entkoppelt angeordnet sein.

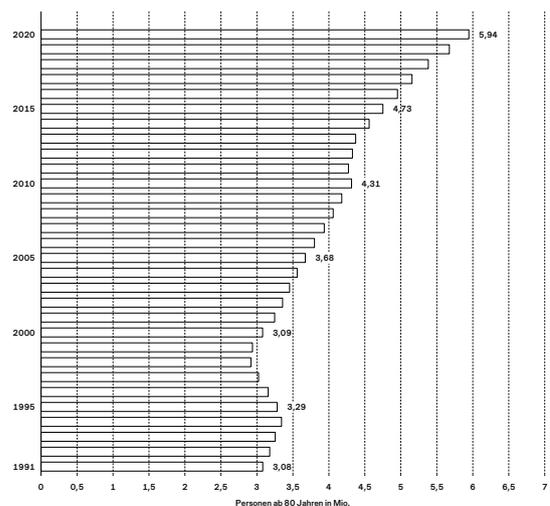
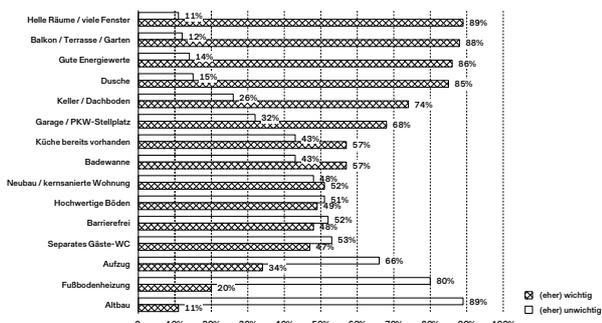
Weiterhin wird im Rahmen des Bebauungsplanes Ratoldstraße eine mögliche Geschossflächenüberschreitung in Höhe von bis zu 5 % für ein Angebot an Gemeinschaftsräumen gewährt.

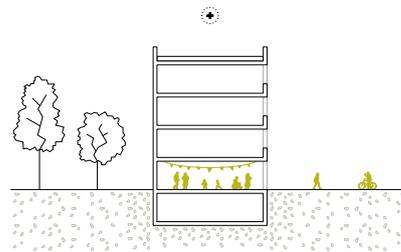
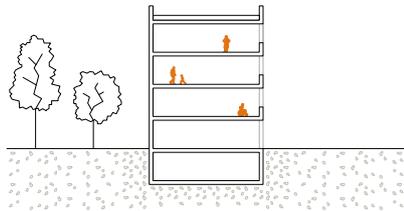
GEBIETSDIENLICHE GEMEINSCHAFTSRÄUME

In kapitalorientiert wirtschaftenden Gesellschaften unterliegt Baugrund aufgrund seiner eingeschränkten Verfügbarkeit einem enormen Preisdruck, der sich in der Folge auch auf die Erwerbspreise von Wohneigentum bzw. die Höhe der Mieten auswirkt.

Vor dem Hintergrund einer möglichst zeitnahen Amortisierung von Investitionskosten sowie einer besseren, langfristigen Rentabilität, besteht das übergeordnete Ziel im Wohnungsneubau zumeist darin, die gegebenen Bauräume möglichst effizient auszunutzen.

Gebietsdienliche Gemeinschaftsflächen werden aufgrund ihrer mangelnden pekuniären Lukrativität sowie der beste-





9

henden, projektinternen Flächenkonkurrenzen so nur selten umgesetzt. Dies wirkt sich zum einen negativ auf kostenfreie bzw. günstige Aktivitätsangebote und Treffpunkte innerhalb neuer Quartiere aus, wodurch wiederum die Bildung und Entwicklung inklusiver Nachbarschaften gehemmt wird. Zum anderen fehlt es vielen Stadtbausteinen häufig an einem erkennbaren, abwechslungsreichen Nutzungsspektrum. Neubaugebiete mit primär reinen Wohngebäuden und wenig Nutzungsmischung haben einen oft monotonen Charakter und bieten nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Entfaltung vitaler Lebensräume.

Gemeinwohlorientierte Begegnungsräume haben dabei das Potenzial, einen wertvollen und wesentlichen Beitrag zu leisten: sie können insbesondere für Menschen ohne bzw. mit geringeren Einkommen sicherstellen, dass die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben und Möglichkeit zur Freizeitgestaltung nicht ausschließlich an Konsum gekoppelt ist. Darüber hinaus wirken sie sich auch positiv auf die Entwicklung sozialer, nachbarschaftlicher Gefüge aus und begünstigen eine erstrebenswerte Nutzungsdurchmischung in neu entstehenden Quartieren.

Zunehmend geht außerdem der Trend dahin die Größen geförderter Wohnungen an der unteren Vorgabengrenze der maximal zulässigen Gesamtwohnfläche zu orientieren, was sich selbstverständlich nicht nur auf die gesamte Fläche der Wohnung, sondern auch auf die einzelnen Funktionsräume und deren Nutzbarkeit auswirkt. Eine gesellschaftliche Akzeptanz kleiner (werdender) Individualwohnräume ließe sich sicherlich leichter erreichen, wenn für bestimmte Nutzungen, ein attraktives Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Ausgleichsflächen im Haus oder Quartier zur Verfügung stünde.

Bei der Nutzung solcher Flächen sind dabei unterschiedlichste Funktionsszenarien und Aneignungspraktiken denkbar. Diese Räume können beispielsweise als soziale, nachbarschaftliche Begegnungsstätten für den gemeinsamen Austausch bei Festen, Spiel, Sport oder innerhalb einer Reparaturwerkstatt usw. dienen. Gebietsdienliche Gemeinschaftsflächen könnten demnach auch für individuelle (Wohn-)Bedürfnisse außerhalb der eigenen Wohnung zur Verfügung stehen und damit wahrscheinlich sogar eine attraktivere Großzügigkeit und

Nutzbarkeit mit sich bringen – zum Beispiel Inanspruchnahme des Gemeinschaftsraumes für eine private Feier, ein Gästeapartment für Besuch oder Co-Working-Räume als Ersatz für das wohnungsinterne Arbeitszimmer etc.

Programmatische Angebote bzw. der allgemeine Betrieb und Unterhalt durch gemeinwohlorientierte Betreibende, Sozialdienste, Vereine etc. sind häufig erst ab einer bestimmten Größenordnung sinnvoll. Um einen tatsächlichen Mehrwert für seine Bewohnerinnen und Bewohner zu bieten, müssen zum Beispiel Gemeinschaftsräume als regelmäßig belebte Räume auch wahrnehmbar und zugänglich also wirklich nutzbar sein. Dies stellt im herkömmlichen Geschosswohnungsbau sicherlich eine größere Herausforderung dar als bei selbstorganisierten und initiativen Nachbarschaften wie zum Beispiel Baugenossenschaften oder Baugruppen.

Die Vorgabe bzgl. des Umfangs der gewährbaren Bonus-GF sollte in diesem Zusammenhang den Kommunen obliegen, damit diesbezügliche Regelungen vorhaben- bzw. gebietsorientiert nach individuellen Anforderungen entschieden und formuliert werden können.

Ebenfalls zum Einsatz bei oben genanntem Bebauungsplan kam der folgende Ansatz zu Bonusgeschossflächen zum Thema Konstruktion der Außenwand, der unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und künftigen kreislaufwirtschaftsfähiger Bauweisen besonders wichtig erscheint:

7

Gewünschte Ausstattungsmerkmale bei der Wohnungssuche (Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach Immowelt 2016. © Karin Schmid)

8

Steigende Anzahl der Personen ab 80 Jahren in Deutschland von 1991-2021 (Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2023a. © Karin Schmid)

9

Bonus-Geschossfläche für gebietsdienliche Gemeinschaftsräume (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung. © Karin Schmid)

LANGLEBIGE, WIEDERVERWERTBARE UND NACHHALTIGE AUSSENWANDKONSTRUKTIONEN

Der Aufbau der Außenwand steht nicht erst seit dem GEG im Spannungsfeld zwischen einer möglichst hohen Wärmeschutzleistung und der Optimierung von Wohn- oder Nutzflächen. Denn das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und nach DIN 277 bis zur Außenkante eines Gebäudes – also einschließlich der Konstruktionsfläche der Außenwand mit ihrem Schichtaufbau – berechnet. Das Ziel einer möglichst guten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauräume führt also zu Flächenökonomie und einem weitreichenden Ausdünnen der Konstruktionsflächen zugunsten von mehr nutzbarer Fläche.

Eine oft gewählte Bauweise ist daher die Kombination einer möglichst dünnen tragenden Wand aus Stahlbeton oder Mauerwerk mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Dämmstoffe aus synthetischen Rohstoffen kommen dabei am häufigsten zum Einsatz – circa 80 % der Fassadendämmsysteme werden mit expandiertem Polystyrol (EPS) gedämmt (WECOBIS 2018). Der Außenwandaufbau aus WDVS zählt mit einer Wandstärke von etwa 36-38 cm nicht nur zu den flächensparsamsten, sondern ist im Vergleich zu anderen Bauweisen auch besonders kostengünstig. Da es sich um einen Systemaufbau handelt, werden alle nötigen Bauprodukte über den Hersteller aus einer Hand bezogen. Die Herstellung scheint also trotz des mehrschichtigen Aufbaus leicht zu sein.

Die doppelte wirtschaftliche Begünstigung dieser Bauweise durch ihre Flächeneffizienz und die geringen Material- sowie Baukosten führt zu einer weit verbreiteten Anwendung und einer großen Beliebtheit von WDVS. Die vermeintliche Wirtschaftlichkeit der Fassadendämmsysteme macht es den Planenden schwer, trotz ökologischer Nachteile, überzeugend gegen deren Anwendung zu argumentieren. Betrachtet man

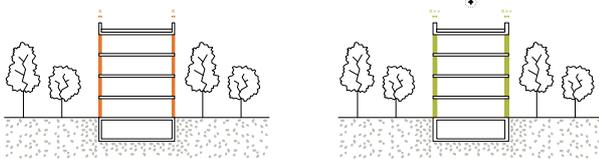
die Lebenszykluskosten und Umweltauswirkungen dieser Bauweise, steigen meist auch die Kosten. Doch diese Posten werden nur in wenigen Fällen in die Bilanz eines Neubaus mit einbezogen und daher auch nicht berücksichtigt.

Ein grundlegendes Problem der häufig verwendeten Dämmstoffe wie EPS, XPS oder PUR ist das zur Herstellung nötige Rohmaterial Erdöl. Zuschlagstoffe, die den Dämmstoffen beigemischt werden, stellen eine weitere Gefahr für die Umwelt dar. Auch Biozide, die gegen die Algenbildung bei WDVS in Putz oder Farbe gemischt werden, können durch den Regen ausgeschwemmt werden und reichern sich in belastender Konzentration im Grundwasser und Boden an (Wicke et al. 2021). Die hohe Schadanfälligkeit von Wärmedämmverbundsystemen ist ebenfalls kritisch zu sehen. Denn trotz der vermeintlich leichten Handhabung kommt es häufig zu Ausführungsfehlern mit vielfältigen Schadensbildern. Notwendige Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten großer Fassadenteile – schon wenige Jahre nach dem Bau – können nicht als nachhaltig oder ressourcenschonend bezeichnet werden.

Hinzu kommt, dass die Dämmstoffe häufig nach ihrem Einsatz nicht stofflich verwertet werden, da die Trennung der miteinander verklebten Schichten von WDVS-Fassaden sehr arbeitsintensiv und aufwendig ist. Eine mögliche Recyclierbarkeit der Baumaterialien wird durch den heterogenen Bauschutt verhindert und die thermische Verwertung wird wenig effizient (WECOBIS 2018).

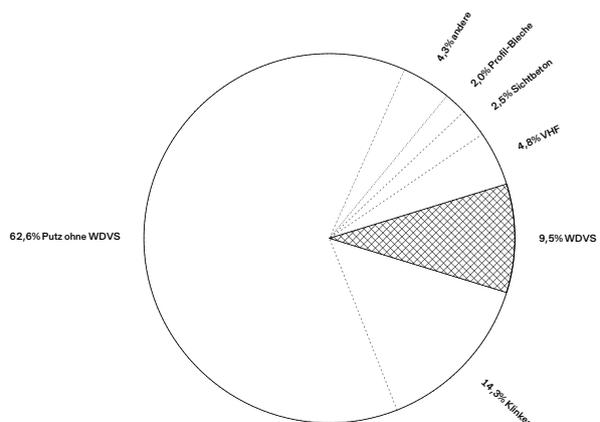
Durch die Förderung von ökologischeren Wandaufbauten mit Bonusgeschossfläche soll ein Verzicht von Kompositbauweisen, die weder getrennt noch wiederverwertet werden können, wirtschaftlich ermöglicht werden.

In der Folge sollen gefügte (und daher auch wieder leicht trennbare) Bauweisen, wie beispielsweise Außenwände aus Holzrahmenbau, trotz der dickeren Wandstärken häufiger



10

100% = 5.170 Mio. m² Fassadenflächen



11

Anwendung finden, ohne dass sich der dafür nötige Mehraufwand an Konstruktionsfläche negativ auf die Kosten- und Flächenbilanz auswirkt.

Denn diese Außenwandkonstruktionen bieten die Chance auf Flexibilität und Variabilität eines Gebäudes über den gesamten Nutzungszyklus. Die einzelnen Baustoffe werden mit reversiblen Verbindungsmitteln aus Metall wie Schrauben, Klammern oder Nägeln gefügt. Sie sind einfacher zu bearbeiten und beim Ab- oder Umbau auch leichter sortenrein zu trennen als ein Verbund aus Stahlbeton mit WDVS. Somit wird ein ökologisches und ressourcenschonendes Bauen gefördert, das in einen Wertstoffkreislauf eingebunden werden kann.

Aber auch die Möglichkeit von besonders robusten Außenwänden, wie es beispielsweise zweischalige Mauerwerke mit einer äußeren Schicht aus Klinker sind, können umweltfreundlichere Alternativen darstellen. Denn ist die äußere Hülle eines Gebäudes aus sehr dauerhaftem, widerstandsfähigem Material hergestellt, kann der Notwendigkeit, Fassadenbestandteile schon nach kurzer Nutzungsdauer austauschen zu müssen, wirksam entgegengewirkt werden.

Die Geschossfläche für Wandstärken, die über das Maß einer konventionellen WDVS-Fassade hinaus gehen, sollen nicht angerechnet werden, wenn der Wandaufbau besonders dauerhaft oder ökologisch ist. Durch eine zusätzliche Bonus-Geschossfläche können die erhöhten Investitionskosten von nachhaltigen Außenwandkonstruktionen ausgeglichen werden.

Die insgesamt gleichermaßen soziale, wirtschaftliche und umweltpolitische Zielsetzung des Instrumentes verspricht ein breites Wirkungsfeld über verschiedenste Größen von Kommunen. Die Bonus-GF ist durch die Verankerung in der Bauleitplanung für viele Gemeinden anwendbar, sofern der Ausweisung neuer Wohnquartiere ein Bebauungsplan zugrunde liegt. Gerade Klein- und Mittelstädte, die nur über eine kleine Bau- und Planungsverwaltung und oft wenig Erfahrung beim Aufstellen von Bebauungsplänen verfügen, profitieren vom Angebot des Kriterienkatalogs und einer strukturierten Herangehensweise bei der Einführung möglicher Boni.

10

Bonus-Geschossfläche für langlebige, wiederverwertbare und nachhaltige Außenwandkonstruktionen (Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung.
© Karin Schmid)

11

Flächenmäßiger Fassadenbestand in Deutschland nach Fassadensystemen (Bildnachweis: Quelle: Hochschule München, Prof. Karin Schmid, eigene Darstellung nach Asam 2017: 5. © Karin Schmid)

Quellen

(1) SPD; BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN; FDP, 2021: Mehr Fortschritt Wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit (2021). Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/koalitionsvertrag-2021-1990800> [abgerufen am 23.05.2023].

(2) Ammann, I. et al., 2021: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 11/2020. Bonn.

(3) Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2022: Satzungstext Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2108a der Landeshauptstadt München. Raheinstraße (südlich und westlich), Ratoldstraße (westlich), Lerchenstraße (nördlich), Bahnlinie München-Regensburg (östlich) (Teilverdrängung der Bebauungspläne Nrn. 36c, 825 und 1119).

(4) Statista Research Department, 2016: Wohnungssuche – Wichtige Auswahlkriterien von Mietern 2016, Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/655226/umfrage/wichtige-auswahlkriterien-von-mietern-bei-der-wohnungssuche/> [abgerufen am 01.09.2023].

(5) Oebbeke, A., 2021. Fenster- und Türenmarkt Deutschland 2020 und 2021. Zugriff: <https://www.baulinks.de/web-plugin/2021/0736.php4> [abgerufen am 01.09.2023].

(6+8) WECOBIS – Ökologisches Baustoffinformationssystem, 2018: Wärmedämmverbundsysteme. Zugriff: <https://www.wecobis.de/bauproduktgruppen/daemmstoffe/eps-link.html> [abgerufen am 01.02.2023].

(7) Wicke, D. et al., 2021: Bauen und Sanieren als Schadstoffquelle in der urbanen Umwelt. Abschlussbericht. Herausgeber: Umweltbundesamt. TEXTE 155/2021. Dessau-Roßlau.

Quellen aus den Bildunterschriften

(Abb. 2+4) GdW. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., 2022: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023. Unveröffentlichtes Dokument.

(Abb. 3) Statistisches Bundesamt, 2023b: Wohnfläche je Einwohner in Wohnungen bis 2022, Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/> [abgerufen am 29.09.2023].

(Abb. 7) Immowelt, 2016: Wohnungssuche - Wichtige Auswahlkriterien von Mietern 2016. Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/655226/umfrage/wichtige-auswahlkriterien-von-mietern-bei-der-wohnungssuche/> [abgerufen am 29.11.2023].

(Abb. 8) Statistisches Bundesamt, 2023a: Personen ab 80 Jahren in Deutschland bis 2022, Zugriff: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1203300/umfrage/personen-ab-80-jahren-in-deutschland/> [abgerufen am 11.09.2023].

(Abb. 11) Asam, C., 2017: Dämmmaßnahmen an Gebäudedefassaden: eine Zusammenfassung derzeit aktueller Diskussionspunkte. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen kompakt 11/2017. Bonn.

II. Beispielsammlung

Prof. Julian Wékel, David Ohnsorge

Im Folgenden wird die Sammlung von konkreten Praxisbeispielen im Sinne unterschiedlicher Fallstudien präsentiert, aus der hervorgehen soll, wie aktuelle Fragen der Quartiersentwicklung, und zwar in Städten unterschiedlicher Größe, bewältigt werden können. Vorgestellt werden Projekte, die gemäß ihren Zielsetzungen zu einer nachhaltigen Transformation beitragen sollen.

Anspruch und Maßstab war es, Beiträge aufzunehmen, deren Thema und die hierauf bezogene örtliche Praxis von Interesse erscheinen und deren Behandlung auch andernorts anwendbar also übertragbar sein sollte. Dabei baut die Publikation, im Rahmen des thematischen Gesamtkonzeptes, ganz wesentlich auf den Beiträgen der ausgewählten Gemeinden auf, die ihre Projekte und deren Erfolgsfaktoren aus ihrer eigenen Perspektive beschreiben und zur Diskussion stellen.

Die Rückmeldungen auf den Aufruf von DST, DStGB und ISW, die nun gesammelt in diesem Band vorliegen, zeigen die große Bandbreite der zu behandelnden Inhalte. Die Fallstudien wurden dabei acht Themenclustern zugeordnet, die Christian von Wessel in seinem Beitrag bereits im ersten Teil des Bandes ausführlich beschreibt. Dabei werden die acht Fokusthemen als analytische Zuspitzungen statt als abgeschlossene inhaltliche Container verstanden.

Diverse Projekte können zudem thematisch mehreren Kapiteln zugeordnet werden, wie in der folgenden Tabelle veranschaulicht wird. Sie wurden allerdings zur Erleichterung von Übersicht und Lesbarkeit einer Hauptkategorie zugeordnet.

Zusammengefasst hoffen die Herausgeber mit dieser Sammlung erneut, eine auf reflektierende Kommunikation ausgerichtete Grundlage zum politischen wie fachlichen Austausch zwischen den Akteuren in den angesprochenen Städten geschaffen zu haben.

Projektübersicht

		Quartiere und Koproduktion/ Experiment	Quartiere, Mobilitäts- wende und öffentlicher Raum	Quartiere und gesellschaft- licher Zusam- menhalt/ Bodenwende
		● Hauptkategorie ○ Nebenkategorie		
A	01 Bochum	●		○
	02 Paderborn	●		
	03 Wuppertal	●		
	04 Aachen	●	○	
	05 Cottbus/Chóśebuz	●	○	
	06 Leipzig	●		
B	07 Nürnberg		●	
	08 Hannover		●	
	09 Barcelona		●	
	10 Leipzig	○	●	
C	11 Oberrieden, Schweiz			●
	12 Tübingen			●
	13 Rüdesheim			●
	14 Wien		○	●
	15 Kirchheim unter Teck			●
	16 Lübeck			●
	17 Freising			●
	18 Hamburg			●
	19 Wolnzach			●

Quartiere
und
Koproduktion/
Experiment

Quartiere,
Mobilitäts-
wende und
öffentlicher
Raum

Quartiere und
gesellschaft-
licher Zusam-
menhalt/
Bodenwende

● Hauptkategorie ○ Nebenkategorie

D	20 Berlin			○
	21 München			○
	22 Hamburg			○
	23 Köln			
	24 Spremberg/Grodok			
	25 Potsdam		○	○
	26 Schmölln			
E	27 Oldenburg			
	28 Hamburg		○	
	29 Schwerin	○		
F	30 Regensburg			
	31 Ulm		○	
	32 Dresden			
	33 Halle (Saale)			
	34 München	○		
G	35 Friedrichshafen			
	36 Germering			
	37 Mannheim			○
	38 München			○
	39 Friedrichsdorf			
	40 Nordhausen		○	
H	41 Berlin			
	42 Freiburg			

Quartiere und Alltags-tauglichkeit	Quartiere und Gesundheit	Quartiere und Energie-wende/ Umbaukultur	Quartiere, Klima-anpas-sung und biologische Vielfalt	Quartiere und urbane Produktion
●				
●				
●				
●				
●				
●		○		
●				
	●			
	●			
	●			
		●		
		●		
		●		
		●		
		●		
			●	
○			●	
			●	
			●	
			●	
		○	●	
		○	●	
				●
		○		●

- **A** Quartiere und Koproduktion/Experiment
- **B** Quartiere, Mobilitätswende und öffentlicher Raum
- **C** Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/Bodenwende
- **D** Quartiere und Alltagstauglichkeit
- **E** Quartiere und Gesundheit
- **F** Quartiere und Energiewende/Umbaukultur
- **G** Quartiere, Klimaanpassung und biologische Vielfalt
- **H** Quartiere und urbane Produktion



Quartiere und Koproduktion/
Experiment



A Quartiere und Koproduktion/Experiment

- 01 BOCHUM ↗ S. 70
KoFabrik – Wenn die Rendite das Gemeinwohl ist
- 02 PADERBORN ↗ S. 74
Das Paderborner Zukunftsquartier: produktiv, gemischt und maximal adaptiv
- 03 WUPPERTAL ↗ S. 78
Utopiastadt als Ort transformativer Koproduktion
- 04 AACHEN ↗ S. 82
Neues Altstadtquartier Büchel – Aachen gemeinsam entwickeln
- 05 COTTBUS/CHÓŚEBUZ ↗ S. 88
Wem gehört die Stadt? Etablierung eines Kommunalen Entwicklungsbeirates für den Standort Stadtpromenade
- 06 LEIPZIG ↗ S. 92
Die Entwicklung des Matthäikirchhofs

01 KoFabrik – Wenn die Rendite das Gemeinwohl ist

BOCHUM



Caroline Thaler, Stefan Anspach

„Wenn da jemand um die Ecke kommt und sagt: ‚Wir hätten gerne eine Immobilie, wir sind auch bereit, etwas zu investieren, aber als erstes müsst ihr als Stadt einen zinsfreien Erbpachtvertrag mit uns abschließen.‘ Das ist nicht unbedingt das, worauf eine Stadtverwaltung wartet“, sagt Thomas Eiskirch, Bochums Oberbürgermeister seit 2015 (Montag Stiftung Urbane Räume 2021: 28).

Die Immobilie, von der Eiskirch spricht, ist das Verwaltungsgebäude einer ehemaligen Eisenhütte. Der 120 Jahre alte Backsteinbau liegt in der nordwestlichen Innenstadt Bochums, im Inneren des sogenannten Gleisdreiecks. Eine Gegend, die Anwohnende früher eher als „tot“ und „trotlos“

beschrieben. Dass sich daran etwas ändern sollte, war schon beschlossen, bevor die Montag Stiftung Urbane Räume auf den Plan trat: „Bochum 2030 – Vision Innenstadt“ – so der Titel eines 2017 von Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten Konzepts, mit dem sie auch das Viertel um die Stühmeyerstraße neu beleben wollen. Das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Eisenhütte, in dem zuletzt auch Ämter der Bochumer Stadtverwaltung untergebracht waren, rückte in den Fokus. Es eignete sich, um hier ein gemeinwohlorientiertes Projekt nach dem Initialkapital-Prinzip zu entwickeln. Also bot die Montag Stiftung Urbane Räume der Stadt an, das Grundstück im Erbbaurecht zu übernehmen, in Ausbau und Renovierung der Gebäude zu investieren und gemeinsam mit den Menschen vor Ort ein gemeinnütziges Projekt auf die Beine zu stellen. Von diesem umfassenden Konzept ließ sich die Stadtverwaltung überzeugen.

MIT DEM INITIALKAPITAL-PRINZIP CHANCEN SCHAFFEN

Das übergeordnete Ziel der gemeinschaftlichen Stadtteilentwicklung der Stiftung liegt darin, nachhaltige Chancen dort zu eröffnen, wo es zu wenige gibt, weil die Arbeitslosigkeit hoch ist, es viel Leerstand gibt oder Menschen verschiedener Herkunft kaum Gelegenheit haben, sich zu begegnen. In diesen Stadtteilen schafft die Stiftung Orte, an denen unterschiedliche Menschen nachbarschaftlich zusammenkommen, voneinander lernen und ihre Zukunft selbst gestalten.

Die Idee des Prinzips Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung ist, durch Investition in eine Immobilie dauerhaft eine Gemeinwohrendite zu erzielen, die für gemeinnützige Vorhaben im Viertel verwendet wird. Die Überschüsse, die durch die Bewirtschaftung der Immobilie entstehen, kommen dem Einsatz lokaler Akteure zugute, die sich für das Gemeinwohl engagieren.

Beginnend mit dem Projekt Samtweberei in Krefeld, setzt die Stiftung erfolgreich seit 2014 Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip um. Seitdem hat sie weitere fünf Projekte nach diesem Prinzip auf den Weg gebracht: den Bürgerpark FreiFeld in Halle an der Saale, die KoFabrik in Bochum, den BOB CAMPUS und die Wiesenwerke in Wuppertal sowie das HONSWERK in Remscheid.

BAULICHE UND TECHNISCHE MACHBARKEIT PRÜFEN

Die Projekte unterscheiden sich nach lokalen Begebenheiten deutlich, basieren aber auf wiederkehrenden Grundlagen: Wird ein möglicher Standort ins Gespräch gebracht – zum Beispiel von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder engagierten Erbgemeinschaften – startet die Stiftung zunächst mit umfassenden technischen und wirtschaftlichen Untersuchungen: Ist eine gemeinwohlorientierte Nutzung möglich? Wie kann das Projekt nachhaltig im Stadtteil wirken und sich langfristig wirtschaftlich selbst tragen? Um das herauszufinden, sucht die Stiftung möglichst früh den Austausch mit Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen, Fachinstitutionen, Verbänden, Unternehmen, zivilgesellschaftlichen Organisationen und vor allem mit den Menschen vor Ort – als Expertinnen und Experten für ihr Viertel. Gemeinsam erarbeiten sie in Stadtteilwerkstätten und Workshops eine gemeinwohlorientierte Vision für die Immobilie und den Stadtteil. So entsteht bereits in der Planungs- und Bauphase ein Netzwerk aus Nutzerinnen und Nutzern, Bestands- und zukünftigen Mieterinnen und Mietern und der Nachbarschaft, das sich schon in der frühen Projektentwicklung aktiv einbringen kann.



2

SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE TRAGFÄHIGKEIT SICHERN

Eine zentrale Herausforderung der Projekte nach dem Initialkapital-Prinzip besteht darin, Mieten und Überschüsse für das Quartier in Balance zu halten. Bei meist hohen Investitionskosten sollen Räume für Quartiersarbeit und Überschüsse entstehen, ohne dass die Mieten untragbar werden. Zu schaffen ist das nur, wenn sich alle Kooperationspartnerinnen und Kooperationspartner einbringen.

Eine wesentliche Grundlage ist zum Beispiel der Verzicht auf die Erhebung des Erbbauszinses durch die Erbbaurechtsgebenden, solange das Projekt gemeinnützig bleibt. Um die Gemeinnützigkeit zu gewährleisten, wird eine gemeinnützige Projektgesellschaft als Bauherrin und Gesamtkoordinatorin gegründet. Ihr wird das entsprechende Grundstück im Erbbaurecht übergeben.

So gelingt es, langfristig eine sichere Grundlage für die Investitionen in Ausbau und Renovierung des Gebäudes zu schaffen. Die oft aufwändigen Baumaßnahmen im Gebäudebestand werden zu 30 % aus Eigenkapital der Stiftungsgruppe finanziert, das nicht zurückgezahlt wird. Zusätzlich fließt Fremdkapital in das Projekt, das sich später durch Mieteinnahmen amortisiert. Als wichtige Kooperationspartnerin

Titel

Die KoFabrik im denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude der ehemaligen Bochumer Eisenhütte Heintzmann (Bildnachweis: Simon Veith)

2

Projektwerkstatt zur Entwicklung einer gemeinwohlorientierten Vision (Bildnachweis: Suilian Richon)

steuert die Kommune weitere Unterstützung bei, zum Beispiel durch die Akquise von Fördergeldern für die Umgestaltung des öffentlichen Raums.

Eine weitere wichtige Voraussetzung ist, dass die Projektgesellschaft lokal agiert und wirkt: Mitarbeitende sind mit einem Projektbüro vor Ort und so Teil der Nachbarschaft. Sie koordinieren die (Um-)Baumaßnahmen und schärfen mit Menschen und Institutionen aus dem Stadtteil fortlaufend die Gemeinwohlkomponenten des Projektes. In der Planungs- und Umbauphase legen die Menschen so das Fundament für ihre Gemeinschaft – und wachsen dabei als Nachbarschaft zusammen.

GEMEINWOHLARBEIT VERSTETIGEN

Aus einigen der Initialkapital-Projekte haben sich aus diesen Netzwerken gemeinnützige Vereine oder Stiftungen entwickelt, die heute eigenverantwortlich und selbstorganisiert die Gemeinwohlflächen der Projekte betreiben. In der Samtweberei in Krefeld sind das die Shedhallen als große überdachte Freifläche und ein Nachbarschaftswohnzimmer, in Halle an der Saale ist es der Bürgerpark FreiFeld. Die Projektgesellschaften übernehmen in diesen Fällen das gemeinwohlorientierte Immobilienmanagement und stellen einen großen Teil der Überschüsse aus der Vermietung dauerhaft den Trägerinnen und Trägern zur Verfügung. Daraus lassen sich die Betriebskosten der Gemeinwohlflächen und teilweise auch Personalkosten für das Gemeinwohlmanagement finanzieren.

So werden die selbstverantwortliche nachbarschaftliche Organisation und die Bildung einer solidarischen Gemeinschaft unterstützt. Je unterschiedlicher die Zusammensetzung der vor Ort aktiven Menschen in Bezug auf Alter, kulturelle Prägung und wirtschaftliche Situation, desto mehr Perspektiven fließen in den kontinuierlichen Prozess zur Weiterentwicklung des Stadtteilprojekts ein. Für diesen Prozess braucht es Zeit, daher übernimmt die Projektgesellschaft in anderen Fällen, wie zum Beispiel beim BOB CAMPUS, für eine unbestimmte Zeit auch das Management der Gemeinwohlflächen.

EIN BAUDENKMAL ZUM LEBEN ERWECKEN

Die KoFabrik in Bochum umfasst 2.000 m² Nutzfläche und zusätzlich 1.500 m² Freiraumfläche. 2021 erfolgte die bauliche Fertigstellung. Heute sind Menschen hier in Büros, Werkstätten, Proberäumen und Ateliers aktiv, sie treffen sich im Nachbarschaftscafé oder Buchladen. Eine 400 m² große Quartiershalle ist mit einem kleineren Seminarraum im Erdgeschoss untergebracht. Die Quartiershalle ermöglicht Begegnung und bietet Raum für verschiedene Veranstaltungsformate. Zusätzlich zu den Innenräumen sind bereits während des Umbaus neue Nutzungsmöglichkeiten auf dem angrenzenden Imbuschplatz entstanden: eine kleine Bühne, Sitzgelegenheiten und Beete, die die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils bepflanzen. So hat sich die ehemalige städtische Restgrünfläche und Hundewiese zum aktiv genutzten Quartiersgarten entwickelt. Die Stadt unterstützte diese Entwicklung durch eine Nutzungsvereinbarung zur Grünfläche und die Verkehrsberuhigung der angrenzenden Stühmeyerstraße, sodass ein fließender Übergang vom Gebäude zum Garten entstanden ist, der die KoFabrik als Ort der Begegnung auch über das Gebäude hinaus im Stadtteil sichtbar macht.

Das war nicht immer so: Das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude einer Eisenhütte stand seit 2010 zunächst größtenteils leer. Ein gemeinschaftlicher Prozess mit den Menschen aus dem Quartier führte zu einer Vision für einen zukunftsfähigen Ort der Gemeinschaft und des Engagements. Im Rat der Stadt Bochum stimmte die Mehrheit für eine Entwicklung nach dem Prinzip des Initialkapitals. So konnte nach Abschluss des Erbbaurechts- und Kaufvertrags mit der Stadt Bochum 2018 der Bauprozess starten. Die ersten Nutzerinnen und Nutzer zogen bereits 2019 im sogenannten Pionierhaus ein: Es bietet jungen Unternehmen, Freiberuflern, Studierenden, Kreativen und Vereinen einfache Räume für eine Kaltmiete von 3-4,50 Euro pro m². Mittlerweile ist die KoFabrik voll vermietet. Alle Überschüsse aus der Vermietung unterstützen gemeinnütziges Engagement im Stadtteil. Die Rendite ist das Gemeinwohl.



3



4

STRUKTUREN UND REGELN GEMEINSCHAFTLICH AUSHANDELN

Freie und nutzungs offene Räume benötigen gemeinschaftlich ausgehandelte Regeln. Es geht um wechselseitige Rücksichtnahme und Toleranz, aber auch darum, Konflikte zu bewältigen und Verantwortlichkeiten zu klären. Viele Fragen stehen dabei im Raum: Wie werden Brandschutz und Verkehrssicherung gewährleistet? Wie lassen sich Verschmutzung, Vandalismus und Ruhestörung vermeiden? Werden Gruppen ausgegrenzt? Jenseits von gutem Raum braucht es Strukturen für die nachhaltige Selbstorganisation gemeinschaftlicher Freiheiten. Diese sind im Projektprozess über intensive Teilhabe- und Mitwirkungsangebote entstanden. Parallel zur Bauphase und zum Einzug der Mietenden gründete sich der Verein Quartiershalle in der KoFabrik e. V. auf Grundlage eines nachbarschaftlich erarbeiteten Nutzungskonzeptes. Das Konzept entwarfen die Ehrenamtlichen im Rahmen mehrerer Planungswerkstätten und Quartiershallen-Stammtische. Seit 2020 stärkten zudem vor Ort durchgeführte Veranstaltungen wie Ausstellungen, Lesungen, Theaterstücke und Vorträge den Zusammenhalt der Nachbarschaft. Zu Beginn kümmerte sich noch die Projektgesellschaft um diese Formate, inzwischen koordiniert der Quartiershalle in der KoFabrik e. V. eigenständig den lebendigen Austausch.



5

UNFERTIG, OFFEN UND UNABHÄNGIG – SO DIENEN PROJEKTE LANGFRISTIG DEM GEMEINWOHL

Die KoFabrik ist baulich abgeschlossen und hat sich als Ort der Begegnung, des gemeinsamen Lernens, Arbeitens und Lebens bewährt. Die eigentliche Herausforderung aber liegt darin, die Projekte an diesem Punkt nicht als „fertig“ zu betrachten, sondern sie immer wieder für neue Akteure sowie neue Ideen zu öffnen; es gilt, die Räume freizuhalten für noch nicht Gedachtes, sie weiterzuentwickeln und immer wieder neu zu erfinden. Nur so nimmt das Projekt dynamisch die aktuellen Themen im Stadtteil auf. Es geht auch darum, beständig die Unabhängigkeit von Verwertungsinteressen zugunsten sozialer Renditen zu verteidigen, um Freiräume für selbstgestaltete und gemeinschaftliche Wege in die Zukunft zu schaffen.

Die wohl wichtigste Grundlage für die gemeinwohlorientierte Entwicklung war und ist die langfristige Verfügung über die Grundstücke und Immobilien frei von spekulativen Verwertungsinteressen und Renditeerwartungen. Der Rat der Stadt Bochum traf bodenrechtlich und strategisch bedeutsame Entscheidungen, indem er das städtische Grundstück der KoFabrik nicht meistbietend verkaufte. Für die Städte entfaltet diese Art der Projektentwicklung eine unübersehbare Wirkung. Menschen aus dem Quartier nutzen früher brachliegende Grundstücke und dem Verfall preisgegebene Gebäude aktiv, der Außenraum füllt sich mit Leben, die Nachbarschaft zeigt mit kulturellen Veranstaltungen ihre Vielfalt. Neu geschaffene Freiräume schaffen Chancen und ermöglichen den Menschen, sich zu begegnen und gemeinsam zu gestalten.

3

Nutzungsoffene Quartiershalle als Herzstück der KoFabrik
(Bildnachweis: Jann Höfer)

4

Coworkingflächen im „Pionierhaus“ (Bildnachweis: Alexander Schneider)

5

Der Nachbarschaftsgarten als saisonales Wohnzimmer
(Bildnachweis: Alexander Schneider)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Montag Stiftung Urbane Räume

Quelle

Montag Stiftung Urbane Räume, 2021: KoFabrik. In: Werkbericht. Bonn.

Weitere Informationen

www.montag-stiftungen.de

www.kofabrik.de

02 Das Paderborner Zukunftsquartier: produktiv, gemischt und maximal adaptiv

PADERBORN



Claudia Warnecke

DIE AMBITION

Die Entwicklung eines der innovativsten Stadtquartiere Europas – nicht weniger hat sich die Stadt Paderborn für die Konversion der ehemaligen „Barker Barracks“ zum Zukunftsquartier auf die Fahne geschrieben. Dass ein neuer Stadtteil mit entsprechendem Anspruch den aktuell allgegenwärtigen Herausforderungen in der Stadtentwicklung begegnen muss, steht außer Frage. Nachhaltigkeit und Resilienz in Form von aktivem Klimaschutz, ressourcensparender Kreislaufwirtschaft, zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten und eine durch die Gemeinschaft getragene Quartiersentwicklung sind also gesetzt.

Beim Paderborner Zukunftsquartier stehen allerdings noch weitere Attribute im Fokus: maximale Funktionsmischung, urbane Produktivität und eine Adaptivität, die schon heute die Herausforderungen von morgen und übermorgen adressiert.

Das Zukunftsquartier bildet zuallererst einen Stadtteil, in dem gewohnt und gelebt wird. Die Wohnnutzung wird dabei aber umfassend in die Leitidee einer maximal gemischten und produktiven Stadt eingebettet, um neue Modelle des Wohnens und Arbeitens zu erproben.



2

Dies geschieht vor dem Hintergrund des „Stadtversprechens“, welches Paderborn seinen Bewohnerinnen und Bewohnern gegeben hat und mit dem sich die Stadt zu zukunftsfähigen urbanen Qualitäten bekennt. Paderborn muss sich als Regio-pole – als Großstadt im ländlichen Raum – gegenüber den Metropolregionen behaupten können. Vor allem wenn es darum geht, Talente aus Zukunftsbranchen für Paderborn zu begeistern, sind metropolitane Qualitäten und Angebote gefragt, die ein attraktives Habitat für Menschen, Wissenschaft und Wirtschaft schaffen.

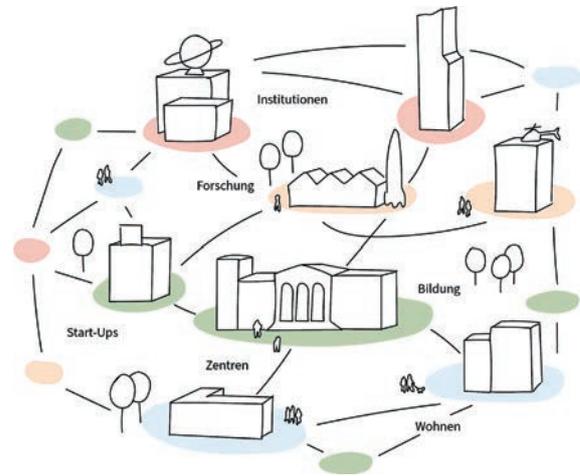
Mit dem Zukunftsquartier bietet sich für Paderborn die einmalige Chance, sich als prosperierendes und wissensorientiertes urbanes Zentrum auf der Landkarte der innovativen Großstädte Europas zu etablieren.

DER PROZESS

Um einen der innovativsten Stadtteile Europas zu entwickeln ist es ohne Zweifel notwendig, auch in der Prozessgestaltung neue Wege zu gehen. Hinzu kommt im konkreten Fall des Areals der ehemaligen Barker Barracks eine Flächengröße, die für eine kleine Großstadt wie Paderborn außergewöhnlich ist. Annähernd 54 ha integriert gelegenes, ganzheitlich zu entwickelndes Flächenpotenzial verlangt nach ausgesuchten Herangehensweisen.



4



3

Erprobte und im Zweifel eingefahrene, dadurch unflexible Regelprozesse bieten in der Planung nicht die notwendige Offenheit und Adaptivität, um ein Quartier zu erschaffen, das auch nach mehreren Jahrzehnten Entwicklungszeit noch die aktuellen Bedürfnisse an Stadt bedienen kann. Entsprechend hat Paderborn für die Konversion des Zukunftsquartiers eine Prozessstruktur gewählt, die deutlich umfangreicher angelegt ist als bei anderen Stadtentwicklungsprojekten.

Bereits im Jahr 2018 – die Kaserne wurde noch uneingeschränkt durch die britischen Streitkräfte genutzt – hat die Stadtgesellschaft im Rahmen der „Visionskonferenz 2040“ Stoßrichtungen definiert, die als Leitlinien die weitere Planung maßgeblich und bis heute prägen. Im Barker Memorandum verschriftlicht, stellt die Konferenz die Planungen auf ein starkes, durch die Stadtgesellschaft verifiziertes, Fundament.

Das Barker Memorandum stellt entsprechend auch die ideale Grundlage für den städtebaulich-freiraumplanerischen Masterplan dar, der in einem knapp zweijährigen Verfahren ab 2020 entwickelt wurde. Für die Erarbeitung dieses Masterplans hat sich die Stadt Paderborn ganz bewusst gegen ein

Titel

Die Kommandantur mit Uhrtürmchen als inoffizielles Wahrzeichen der ehemaligen Barker Barracks – mit dem Paderborner Dom im Hintergrund. (Bildnachweis: Stadt Paderborn/Besim Mazhiqi)

2

Blick ins Zukunftsquartier – Alltagssituation auf der Urbanen Meile, der zentralen Ost-West-Achse im neuen Stadtteil. (Bildnachweis: Stadt Paderborn/urbanista)

3

Das Zukunftsquartier als maximal gemischtes und produktives Stück Stadt. (Bildnachweis: Stadt Paderborn/urbanista)

4

Erarbeitung des Barker Memorandums im Rahmen der Visionskonferenz 2040. (Bildnachweis: Stadt Paderborn/urbanista)

klassisches Wettbewerbsverfahren entschieden. Stattdessen kam das in Deutschland bisher noch wenig genutzte Instrument der Testplanung zum Einsatz.

Unter Federführung der Konversionsabteilung des Paderborner Stadtplanungsamtes und in enger Zusammenarbeit mit dem Hamburger Planungsbüro urbanista wurden drei renommierte Stadtplanungsbüros beauftragt, Visionen und Entwürfe für die Umgestaltung des Areals zu entwickeln. Die Büros Karres en Brands, Cityförster und ADEPT standen dabei explizit nicht in Konkurrenz zueinander. Unter der Maßgabe, einen ganzheitlich funktionierenden Stadtteil zu entwickeln, wurde jedem Büro ein eigener Planungsfokus zugeteilt. Aufgabe von urbanista war es dann, diese Testentwürfe zusammenzuführen und zu einem Masterplanentwurf zu synthetisieren. So konnten die vielversprechendsten Ansätze aus allen drei Entwürfen weitergeführt werden und gingen nicht etwa als „zweiter Platz“ verloren.

Der aus den Testentwürfen entwickelte Masterplanentwurf wurde im Anschluss unter Mitwirkung eines breiten Akteurspektrums weiter ausgearbeitet und verfeinert. Dabei spielten vor allem zwei Begleitgremien eine wichtige Rolle, die das Masterplanverfahren von Anfang an engmaschig flankiert haben: ein Think-Tank, bestehend aus Expertinnen und Experten verschiedenster Fachrichtungen sowie ein Projektbeirat, besetzt mit lokaler Expertise aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft.

Ziel der Stadt Paderborn war es von Anfang an, auch die Stadtbevölkerung als zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzende des Quartiers umfassend in das Verfahren zu integrieren. Alle maßgeblichen Planungsschritte und Meilensteine wurden im Rahmen von Onlinedialogen und – pandemiebedingt überwiegend digitalen – Veranstaltungen öffentlich präsentiert und diskutiert. Höhepunkt der Beteiligung war das Zukunftscamp im November 2021 auf dem Areal des Zukunftsquartiers. Die Paderborner Bürgerinnen und Bürger hatten dort die Möglichkeit, an interaktiven Mitmach-Stationen in eine dynamische und kreative Diskussion zur Entwicklung des Zukunftsquartiers einzusteigen.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Paderborn im September 2022 mit dem Masterplan ein Planwerk beschlossen, dessen zukunftsweisender Erarbeitungsprozess die Ambitionen widerspiegelt, mit denen das Projekt an den Start gegangen ist. Der Masterplan bildet einen robusten, aber trotzdem flexiblen strukturellen Rahmen für die weitere Entwicklung des Zukunftsquartiers. Vor allem aber ist er, bedingt durch das gewählte Verfahren seiner Erarbeitung, eine öffentlich akkreditierte Komposition einer Vielzahl chancenreicher Planungsansätze.

Neben dem Barker Memorandum verkörpert der Masterplan den zweiten großen Meilenstein für die Konversion der Barker Barracks. Seine Beschlussfassung stellt eine Zäsur auf dem Weg zur zivilen Nutzbarmachung des Kasernenareals dar: Die Konzeptionsphase ist weitestgehend abgeschlossen und wird durch eine Phase der planerischen Konkretisierung und baulichen Umsetzung abgelöst, welche durch den Ankauf des Areals durch die Stadt Paderborn noch im Jahr 2024 eingeleitet wird.

ADAPTIVITÄT ALS MASSSTAB FÜR ZUKÜNFTIGE STADTENTWICKLUNGSPROJEKTE

Dem formulierten Anspruch an die Entwicklung eines zukunftsfähigen neuen Stadtteils für Paderborn, der gleichzeitig überregional Vorbildcharakter hat, kann nicht mit einer konventionellen Planungsstrategie Rechnung getragen werden. Erforderlich sind vielmehr neue Herangehensweisen, vorausschauend und ganzheitlich.

Entsprechend versteht sich der Masterplan nicht als rein technisches Planwerk, sondern als Drehbuch, das die Konversion des ehemaligen Kasernenareals langfristig und umfassend orchestriert. Die gewählte Herangehensweise bringt eine wesentliche, übergeordnete Problemstellung mit sich: Die konzeptionellen Maßgaben des Masterplans müssen hinreichend konkret ausgearbeitet sein, um effektive Leitplanken für die freiraumplanerisch-städtebauliche Ausgestaltung des Areals darstellen zu können. Gleichzeitig müssen die Festlegungen aber so adaptiv und flexibel sein, dass zukünftige, noch nicht



5



6

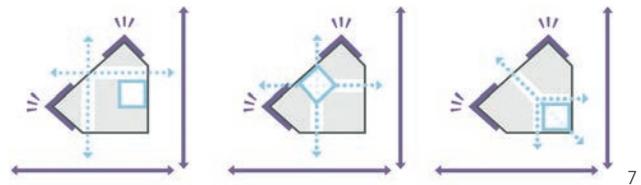
absehbare Aspekte und Erfordernisse der Stadtentwicklung wirkungsvoll abgefangen werden können. Denn ein Entwicklungszeitraum von bis zu 30 Jahren ist für das neue Stadtquartier nicht unrealistisch. Konsequenterweise liefert die Konzeptionierung des Masterplans als Entwicklungsdrehbuch eine Reihe von Instrumenten, die helfen können, dieser Problemstellung wirkungsvoll zu begegnen.

Im Spannungsfeld zwischen Konkretisierung und Adaptivität nutzt der Masterplan für ausgewählte Themenbereiche Spielräume mit Steuerungsregeln als flexibilisierendes Instrument. So sind im Verlauf der Umsetzungsphase des Masterplans und seiner sieben Teilquartiere laufend Anpassungen bei der Höhen- und Dichteentwicklung sowie vor allem auch bei der prozentualen Nutzungsmischung möglich. Um trotzdem einen Planungsrahmen zu schaffen, ist das Anpassungspotenzial dabei allerdings auf ebenfalls im Masterplan definierte Minimal- und Maximalwerte begrenzt. Darüber hinaus sind – auf Basis des heutigen Kenntnisstandes – Zielwerte definiert, die im Zuge der baulichen Umsetzung idealerweise erreicht werden.

So können etwa sich zukünftig ändernde, gesamtstädtische Flächenbedarfe adressiert werden. Der Masterplan bietet die Möglichkeit, jeweils in den einzelnen Teilquartieren des neuen Stadtteils den prozentualen Anteil der Bruttogeschossfläche in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Technologie, Universität, Freizeit, Kultur und sozialer Infrastruktur zu verringern oder zu erhöhen.

Auch eine weitere im Masterplan definierte Nutzungskategorie, die „Jokerfläche“, zahlt direkt auf die Adaptivität und Flexibilität des Planwerks ein. Jokerflächen sind sowohl in Form von Frei- als auch Bruttogeschossflächen für das Zukunftsquartier vorgesehen. Für sie gilt die zentrale Maßgabe, dass im Rahmen der initialen baulichen Umsetzung der Teilquartiere noch keine abschließende Nutzung festgelegt wird. Auf der anderen Seite darf dies nicht bedeuten, dass Brachen im Quartier entstehen, im schlimmsten Fall auf unbestimmte Zeit. Dafür sind die Flächen deutlich zu wertvoll, insbesondere vor dem Hintergrund des großen Wohnungsdrucks, der auch in Paderborn deutlich zu spüren ist.

Ziel des Masterplans ist es entsprechend, auf den Jokerflächen Nutzungskonzepte mit einem Zwischennutzungscharakter zu etablieren, um so in sinnhafter Art und Weise langfristige Potenzialflächen für dringende Bedarfe vorhalten zu können. Die Jokerflächen sind als „unprogrammierte“ Räume ideal geeignet, sich zu zentralen und sichtbaren Orten der Identitätsbildung im Quartier auszubilden und ko-kreativen Initiativen der Stadtgesellschaft Entwicklungsraum zu bieten.



Als drittes Instrument zur Festlegung von adaptiven, aber gleichzeitig ausreichend konkreten Planungsleitplanken führt der Masterplan die Flächenkategorie der „Nachbarschaften“ ein. Die Nachbarschaften, ein Zusammenschluss mehrerer Baufelder innerhalb eines Teilquartiers, bereichern den Planungsanspruch um präzisierte und fixierte städtebauliche Akzente, bestehend aus Hochpunkten und Raumkanten. Daneben werden in Form von Plätzen und erschließenden Wegen aber auch Flexpunkte definiert, also inhaltliche Vorgaben mit räumlicher Variabilität. In ihrem Zusammenspiel bieten Fix- und Flexpunkte die Option, Szenarien und Spielräume in der inneren Organisation der Entwicklungseinheit Nachbarschaft offen zu halten.

So kann die Nachbarschaft je nach Umgebungssituation und Notwendigkeit in ihrer stadträumlichen Gestaltung angepasst werden, ohne die angestrebte Identität des Teilquartiers übermäßig in Frage zu stellen.

Mit ihrem Zusammenspiel und ihren Kombinationsmöglichkeiten schaffen die drei adaptiven Instrumente eine Planungskulisse für das Areal, die ausreichend konkrete Vorgaben für die Erstellung einer Umsetzungsplanung liefert. Gleichzeitig wird aber einer ungewissen Zukunft mit absehbaren und noch unbekanntem Herausforderungen bestmöglich Rechnung getragen.

5

Begehung des Areals durch den verfahrensbegleitenden Think-Tank. (Bildnachweis: Stadt Paderborn)

6

Besuchende einer Ausstellung zum Masterplan in der Halle 47 auf dem Areal der ehemaligen Barker Barracks. (Bildnachweis: Stadt Paderborn)

7

Verschiedene Szenarien für die Entwicklung einer Nachbarschaft mit Fix- und Flexpunkten. (Bildnachweis: Stadt Paderborn/urbanista)

Ansprechpartner

Lars-Christian Lange, Konversionsbeauftragter, Stadt Paderborn

03 Utopiastadt als Ort transformativer Koproduktion

WUPPERTAL



David J. Becher

Es war Zufall, dass ich 2006 ausgerechnet in die Mirker Straße zog und dort mein Arbeitszimmer in einem kleinen Erkerzimmer einrichtete. Daraus blickte ich dann jahrelang auf eine Bahnhofsbrache. Dahinter gammelten Schienen einer längst stillgelegten Bahnstrecke, ein bisschen minder genutzte Industriefläche mit Lagerhalle, Logistik- und Schrottplätzen, dann ein hoher Wall und dann die Autobahn. Klassisches Dead End eines Wohngebietes.

Fünf Jahre später kam Utopiastadt. Laut Selbstbeschreibung „ein Labor für Entwicklung & Kreativität. Es ist die Initialzündung eines andauernden Kunst-, Kultur- und Gesellschaftskongresses mit Ambitionen und Wirkung.“

Hervorgegangen aus einer großen kreativen Zwischennutzung an einem anderen Ort der Stadt, kamen die Utopistinnen und Utopisten in den historischen Bahnhof Mirke, um dort als Initiative von vielleicht drei Dutzend engagierten Menschen mit großem Netzwerk zu erforschen, ob sich Zwischennutzungsdynamiken verstetigen lassen.

Zunächst eröffneten sie 2011 Wuppertals ersten Coworking-Space. Dem folgten umgehende Instandsetzungsarbeiten im Erdgeschoss, wo knapp zwei Jahre später ein Café und ein Veranstaltungsraum eine vorläufige Nutzungsgenehmigung bekamen. Und dann lief, je nach Betrachtung, alles wahnsinnig schnell oder wahnsinnig schwerfällig. So oder so wuchs Utopiastadt in nur acht Jahren von rund 200 m² Coworking-Space auf knapp 40.000 m² Stadtentwicklungsfläche. Die Initialzündung hatte offenbar ordentlich Feuer.



2



3

Und das obwohl niemand dabei war, der investive Mittel hätte beisteuern können. Alle Schritte hat sich die Initiative nur über inhaltliche und strukturelle Arbeit vor Ort, Spenden, Fördermittel zur Gebäudesanierung oder Kredite der örtlichen Sparkasse erarbeitet. Und dabei diese Inhalts- und Strukturarbeit nicht nur auf Konzeptpapieren oder in Förderanträgen ausgeführt, sondern ganz konkret vor Ort:

Hacker- und Makerspace, Gemeinschaftswerkstatt, Urban Gardening, Fahr- und Lastenradverleih, Quartierskonferenz, Coforschung, Märkte und Festivals waren weitere Angebote, die den theoretischen Ausarbeitungen ein sehr konkretes Fundament gaben. Und die Nachbarschaft auf sich aufmerksam machten. Mich zum Beispiel.

Ich bin weder Stadtplaner noch Projektentwickler. Ich bin Gaukler und mit dem Vollplaybacktheater regelmäßig auf Tournee. Aber diese Initialzündung gegenüber hat sofort meinen Idealismus entflammt.

Auf meinem Weg in die ehrenamtliche Administration fand ich folgende Konstellation vor: Beate Blaschczok und Christian Hampe trugen als Clownfisch GbR zu zweit die volle Verantwortung für ein trubeliges und in rasanter Form wachsendes kreatives Stadtentwicklungskollektiv. In Verhandlung standen sie mit der Sparkasse Wuppertal, der das historische Bahnhofsgebäude gehörte, und mit der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, der die restlichen Bahnhofsflächen gehörten. Auch die Wuppertaler Wirtschaftsförderung sowie das Ressort Stadtentwicklung waren an den Prozessen beteiligt.

Der Impuls, Zwischennutzungsdynamiken zu verstetigen, war so manifest, dass die Initiative von Anfang an folgendes in den Pachtvertrag hinein verhandelte: Sollte es Utopiastadt gelingen, sich zur Sanierung des Gebäudes über den Zugang „Initiative ergreifen“ für den Erhalt von Städtebaufördermitteln durch das Land NRW zu qualifizieren, werde die Sparkasse das Gebäude an einen noch zu benennenden gemeinnützigen Träger spenden.

Ein früher strategischer Schritt war das Zusammenrufen des Forum:Mirke Ende 2013. Im Quartier gab es eine ganze Menge an sozialem und kulturellem Engagement. Vieles jedoch eher einzeln verteilt, nun aber mit dem Forum:Mirke zu-

sammengebracht, um gemeinsam auf die Bedarfe, aber auch die Möglichkeiten und Ressourcen des Quartiers zu schauen. An diesem Impuls lässt sich ganz gut die Denk- und Planweise in Utopiastadt darlegen: Zum einen ist hier die tatsächliche konkrete inhaltliche Arbeit, Menschen, die sich im Quartier engagieren, bekommen ein Forum, um miteinander über Bedarfe des Ortes zu beraten und sich gegenseitig Vorhaben und Möglichkeiten vorzustellen. Gleichzeitig benötigt es genau diese Inhalte, um eine Förderkulisse über das Quartier zu legen, die überhaupt erst ermöglicht, die Städtebaufördermittel für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes zu beantragen. Und diese Dualität zwischen konkreter Arbeit vor Ort und der Bearbeitung strategischer Zusammenhänge ist ein Kern des andauernden Gesellschaftskongresses. Ambitioniert und auf lange Sicht äußerst wirksam.

Als wäre das alles nicht genug Vorhaben für eine Initiative dieser Größenordnung, wurde in Utopiastadt von Anfang an auch auf die umliegenden Flächen geschaut. Und ein halbes Jahr später, ich war mittlerweile frisch gewählter Vorstandsvorsitzender des Förderverein Utopiastadt e. V., die Clownfisch GbR noch immer verantwortlich für alle Vorgänge in Utopiastadt, wir insgesamt auf dem Weg, für diese Verantwortung eine gemeinnützige Gesellschaft zu gründen, fanden wir uns über Nacht einem langen Zaun gegenüber. Die sogenannte Nordbahntrasse, eine großartige neue Infrastruktur für die Stadt, ebenfalls aus einer Bürgerinitiative, der Wuppertalbewegung, entstanden, führte als geteeter und gepflasterter Rad- und Fußweg statt Gleisen am Bahnhofsgebäude vorbei. Dieser neue Weg veranlasste Aurelis, die Flächen direkt entlang der Trasse einzuzäunen. Da wo wir im Sommer noch gemütlich gegenüber dem ehemaligen Bahnsteig im grünen Gestrüpp saßen, stand nun ein langer Gitterzaun.

- | | |
|---|--|
| Titel | |
| Designmarkt auf dem Utopiastadt Campus (Bildnachweis: Wolf Sondermann) | |
| 2 | |
| Debatten im Forum:Mirke (Bildnachweis: Wolf Sondermann) | |
| 3 | |
| Verhandlungen über den Utopiastadt Campus (Bildnachweis: Wolf Sondermann) | |

Zwischen dem Zaun und den dahinter, durch großen Speditionshalle samt Rangierflächen konkret genutzten Flächen, war aber noch Platz. Ungenutzter Platz in einem recht dicht bebauten Gründerzeitviertel. Grund genug für Utopiastadt, über die Nutzung ebendieses Platzes zu verhandeln. Also haben wir mit Aurelis vereinbart, 2014 vier Open-Air-Veranstaltungen auf etwa 400 m² dieser Flächen durchzuführen. Vier konkrete Daten, viermal sollte der Zaun dafür geöffnet werden.

Doch nun kamen wieder strategische mit konkreten Überlegungen zusammen: Es war ja nicht das inhaltliche Ziel der Clownfisch GbR, vier Open-Air-Veranstaltungen durchzuführen. Es war das Ziel, mit Utopiastadt konkrete Freiräume fürs Quartier zu ermöglichen. Also wurde so lange nachverhandelt, bis die Vereinbarung stand, den Zaun erst Ende des Sommers wieder zu schließen. Aus dem Sommer wurden Jahre. Und schließlich blieb der Zaun einfach weg. Der Utopiastadt Campus wurde greifbar, die Flächen begannen virulent zu werden und in der aktiven Begleitung all dessen wurde ich unversehens vom Unterhaltungskünstler zum ehrenamtlichen Stadtentwickler.

Zunächst lief alles prinzipiell nach dem Plan der Wirtschaftsförderung, auf den Flächen Handwerkshöfe zu errichten. Und Utopiastadt sprach mit dem Kreishandwerksmeister: Uns war es von Anfang an ein Anliegen, auch die soziodemografische Entwicklung des Quartiers in den Blick zu nehmen. Des Quartiers, das nach Zahlen aus den frühen 2010er-Jahren das zweitjüngste, zweitdiverseste aber eben auch zweitärmste der Stadt war. Wenn hier Handwerkshöfe entstehen, warum dann nicht gleich auch ein Qualifizierungszentrum? Ein solches direkt neben einer Initiative, die mit Gemeinschaftswerkstatt und anderen niederschweligen Angeboten zur Teilhabe auch von gesellschaftlichen Zusammenhängen eher abgehängten Nachbarinnen und Nachbarn unmittelbare Selbstwirksamkeitserfahrung anbieten kann, hielten wir für einen sinnvollen Impuls.

Stattdessen kam überraschend die Meldung, dass Aurelis alle Einzelverhandlungen mit der Handwerkerschaft gestoppt hätte, weil sie nun mit einem Einzelinvestor verhandeln würde.



4

Dabei handelte es sich um die Söhne einer Wuppertaler Investorenfamilie, der auch die ehemalige Fabrik gehört, in denen die Clownfisch GbR vor Utopiastadt die kreative Zwischenutzung betrieben hatte. Man kannte sich, man hatte schon zusammen gefeiert und stand jetzt vor der Frage: Können wir auch gemeinsam diese Flächen entwickeln? Und wollen wir das überhaupt?

Um diese Fragen zu klären, wurde kurzerhand ein Workshop bei der Wirtschaftsförderung vereinbart. Da aber sowohl die Pläne als auch die Finanzierungshorizonte der Investorenbrüder nicht mit den diskursiven Teilnehmungsbedarfen einer wirklich integrativen Entwicklung nach Vorstellung Utopiastadts zusammenpassten, zogen nach durchaus konstruktiven Gesprächen die Brüder ihr Angebot zurück.

So stand Aurelis, nachdem sie bereits mit allen Handwerksbetrieben die Verhandlungen gestoppt hatten, für sie recht unvermittelt ganz ohne Kaufinteressenten da. Woraufhin sie einen Sachbearbeiter zu einem Spitzengespräch mit Städtebaudezernenten nach Utopiastadt schickten, der recht deutlich zu verstehen gab, dass Aurelis nun ohne größere Rücksicht auf Interessen von Stadt oder Initiative nach Käuferinnen und Käufern suchen würden. Christian Hampe, mittlerweile Geschäftsführer der Utopiastadt gemeinnützigen GmbH, machte dazu allerdings sehr deutlich, dass Utopiastadt mit Sicherheit bei egal welcher Entwicklung auf den Flächen immer inhaltlich mitreden würde.

Hier sei kurz herausgezoomt: Bei aller Mitarbeit an den Entwicklungen der Flächen war Utopiastadt parallel intensiv mit der Vorbereitung zur Sanierung des 140 Jahre alten Bahnhofsgebäudes beschäftigt. Knapp 6 Mio. Euro Baukosten, 80 % Förderung vom Land, Beteiligung der Stadt, Akquise weiterer Eigenmittel von Stiftungen oder einzelnen Spendenden, der Aufbau von Förderverein und gemeinnütziger GmbH, all das war ja neben dem Tagesbetrieb und der Koordination der zahllosen ehrenamtlichen Aktivitäten vor Ort die eigentliche Aufgabe in Utopiastadt.

Die natürlich – wieder sei die Kombination von konkreter Planung mit umfassender Strategie hervorgehoben – durch ihre Relevanz vor Ort stark auf die Möglichkeit einzahlte, hier auch gegenüber einem scheinbar übergroßen Grundstücks-



5



6

und Immobilienunternehmen sehr selbstbewusst aufzutreten. Zudem begann das Forum:Mirke als mittlerweile verstetigte Quartierskonferenz eine immer deutlichere Stimme zu entwickeln.

Es stand also die Gefahr eines schwer zu kalkulierenden Machtkampfes über die inhaltliche Entwicklung zentraler Flächen im Raum, woraufhin ein aufmerksamer Mitarbeiter der Wuppertaler Stadtentwicklung den Impuls zu einem runden Tisch mit Utopiastadt, Aurelis, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung ins Spiel brachte, den wir im Sinne eines andauernden Gesellschaftskongresses sehr gerne aufnahmen: Der Utopiastadt Campus Flächenentwicklungsbeirat (UCF) war geboren. Ein Prozess, den ich in seiner Grundstruktur jedem Ort wünsche, der größere Gemeinwohlfächen entwickeln will.

Unter herausragender Moderation einigten sich drei äußerst unterschiedliche Partner darauf, im Konsensverfahren ein inhaltliches Entwicklungspapier für knapp 6 ha Quartiersfläche zu erarbeiten.

Hierbei ist sicherlich hervorzuheben, dass die Moderatorin des Prozesses, Frauke Burgdorff, nicht zuletzt deswegen besonders zum Gelingen des Prozesses beitragen konnte, da sie aus ihrer Berufserfahrung alle drei Sprachen am Tisch sprechen konnte. Die einer gemeinnützigen Initiative, die einer Stadtverwaltung und die eines renditegetriebenen Immobilienwirtschaftsunternehmens. Und diese drei übernehmen nun gemeinsam Verantwortung für die Gemeinwohlfentwicklung in der Stadt.

Nach diesem Prozess hatte sich Utopiastadt so weit als ernstzunehmende Verhandlungspartnerin gegenüber Aurelis entwickelt, dass es schließlich tatsächlich gelang, mittels Krediten der Stadtparkasse Wuppertal rund 35.000 m² in die Eigentümerschaft der Utopiastadt gGmbH zu übertragen.

Insgesamt ist es uns gelungen, durch unermüdliche Debatten die kompletten Flächen durch drei gemeinnützige beziehungsweise dem Gemeinwohl verpflichtete Verfasstheiten der einfachen Bodenspekulation zu entziehen und sie für die Stadtgesellschaft zu sichern: Rund 10.000 m² wurden unabhängig von den zuvor beschriebenen Prozessen durch die



7

Familienzentrum KulturKinderGarten Wuppertal gGmbH erworben, die dort einen Kulturkindergarten baute und betreibt, die verbleibenden Flächen gingen nach einigem Hin und Her durch Vorkaufrecht an die Stadt Wuppertal.

Ein herausragender internationaler studentischer Nachhaltigkeits-Bauwettbewerb wie der Solar Decathlon Europe 2021/22 wäre ohne die Bemühungen um die Flächen niemals nach Wuppertal gekommen und auch nicht als Living Lab NRW für weitere drei bis fünf Jahre als Forschungsprojekt für zukünftiges Bauen geblieben.

Für Utopiastadt gilt es nun, neben der Hauptgebäudesanierung, die Gemeinschaftswerkstatt im Nebengebäude fertig zu bauen und zu organisieren, die Flächen neben dem Living Lab NRW klein- und großräumig weiterzuentwickeln – und wenn sich das nächste großen Möglichkeitsfenster auftut, wartet die etwa 4.000 m² große Speditionshalle auf ihre Entwicklung in eine nachhaltige quartiersfreundliche Nutzung. Vielversprechende Ergebnisse eines großen bundesweiten Ideenwettbewerbes liegen längst bereit.

Und ich werde wohl nie wieder umziehen können, dazu passieren gegenüber viel zu viele spannende Dinge.

4

Vorbereitung einer Großveranstaltung auf dem Utopiastadt Campus (Bildnachweis: Utopiastadt Archiv)

5

Großveranstaltung auf dem Utopiastadt Campus (Bildnachweis: Wolf Sondermann)

6

Fahrradreparaturcafé (Bildnachweis: Michael Weidemann)

7

Vorbereitung der Flächen für den Solar Decathlon Europe 21/22 (Bildnachweis: Wolf Sondermann)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Beate Blaschczok und Christian Hampe, Geschäftsführung Utopiastadt

David J. Becher, Ralf Glörfeld, Amanda Steinborn, Vorstandsvorsitz Förderverein Utopiastadt e. V.

04 Neues Altstadtquartier Büchel – Aachen gemeinsam entwickeln

AACHEN



Antje Eickhoff, Christoph Vogt

In ganz Europa wird über die Umgestaltung der Innenstädte diskutiert. Aachen hat sich im Jahr 2019 dazu entschlossen, eines der wichtigsten Projekte zur Entwicklung der Innenstadt selbst in die Hand zu nehmen und den Aachenerinnen und Aachenern ein Stück Stadt zurückzugeben.

Dafür hat die Stadt am Büchel, in der Nähe des Weltkulturerbes Aachener Dom, Grundstücke von privaten Investoren erworben und die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) gegründet. Im Jahr 2019 wurde beschlossen, das marode Parkhaus auf dem Kerngrundstück zu schließen und abzureißen. Der Rückbau begann 2021 und im Jahr 2022

wurde die Fläche für eine Zwischennutzung hergerichtet und den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung gestellt. Die SEGA steuert seit 2020 den Entwicklungs-, Planungs- und Bauprozess direkt aus ihren Büros am Büchel. Besondere Bausteine der SEGA-Arbeit sind die Zwischennutzung, das Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe und die Beteiligung der Stadtgesellschaft.

Von Anfang an haben wir in der SEGA auf zivilgesellschaftliches Engagement, Partizipation, Zukunftsoffenheit und Pionier- und Zwischennutzungen gesetzt. Die Strategie, die SEGA und die Stadt Aachen mit dem partizipatorischen An-

2



3

satz der Zwischennutzungen verfolgen, besteht darin, Veränderungen sichtbar zu machen, eine hohe Identifikation mit dem neuen Ort zu erreichen, neue Nutzungen auszuprobieren und Möglichkeitsräume zu eröffnen sowie innovatives und kreatives Potenzial an den Ort zu binden.

In den letzten vier Jahren haben wir einen spannenden und intensiven Diskussions- und Entwicklungsprozess durchgeführt, an dem sich die Stadtgesellschaft, die Politik, die Verwaltung, der lokale Handel und externe Partnerinnen und Partner mit viel Engagement beteiligten. Seit dem Frühjahr 2023 herrscht buntes Innenstadtleben auf der ZwischenZeit am Büchel. In der Stadt wird aktiv über die endgültige Planung diskutiert, die 2024 in die Ausführungsvorbereitung geht und ab 2025 in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

DIE STARTPHASE: STADT MACHEN AM BÜCHEL

Die Entscheidung zur Schließung und zum Abriss des Parkhauses wurde getroffen, als die Diskussion über die planerischen Ziele gerade erst begann. Gleichzeitig haben wir mit dem Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ die Aachenerinnen und Aachener in den Prozess einbezogen und sie aufgefordert, eigene Ideen für den Büchel zu entwickeln und sich auch die Frage zu stellen: „Würde ich selbst in meine Idee investieren?“. Das Sondierungsverfahren mündete in einem zweitägigen Stadtmacher-Workshop und einer Konferenz für Ideengebende. Hier konnten wir bereits in der Frühphase des Projektes potenzielle investitions- oder nutzungsbereite Akteure aus der Stadtgesellschaft einbinden. So ist es uns gelungen, eine Gruppe von Büchel-Interessierten zu etablieren, von denen sich viele bis heute aktiv in die Nutzung und Bespielung der ZwischenZeit am Büchel einbringen.



4

Titel

Fläche der ZwischenZeit am Büchel Sommer 2023
(Planung: Knüvener Architekturlandschaft, Köln)
(Bildnachweis: © SEGA)

2

Bestand Parkhaus Büchel (Bildnachweis: © SEGA)

3

Abbruch Parkhaus Büchel (Bildnachweis: © SEGA)

4

ZwischenFest am Büchel 2023 (Bildnachweis: © SEGA/
Andreas Steindl)

DIE KOOPERATIVE PLANUNGSWERKSTATT „WISSEN“, „WOHNEN“, „WIESE“

Mit den Ideen und Erfahrungen aus dem Sondierungsverfahren haben SEGA und Verwaltung über den Jahreswechsel 2020/2021 gemeinsam eine kooperative Planungsworkstatt durchgeführt. In der Planungsworkstatt wurden drei Szenarien zu den städtebaulichen Entwicklungsalternativen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ entwickelt. Jedes der drei Schlagworte stand für einen thematischen Schwerpunkt. Nach einer breiten öffentlichen Debatte entschied sich die Politik einvernehmlich dafür, das Konzept „Wiese“ – also eine öffentliche Freifläche als zentrale Entwicklungsaufgabe – weiterzuverfolgen.

PARTIZIPATION UND TRANSPARENZ IN DER STÄDTEBAULICHEN FINDUNGSPHASE

Auch der spektakuläre Abbruch des Parkhauses im historischen Altstadt kern Aachens wurde 2021 mit offensiver Information, Online-Konferenzen und Nachbarschaftskommunikation begleitet. Mit hoher Transparenz konnten wir in der Nachbarschaft Verständnis für diese staubintensive und laute Projektphase wecken. Jetzt konnten es endlich alle sehen: Am Büchel passiert etwas! Entsprechend groß war das Interesse an der parallellaufenden Konkretisierung der städtebaulichen Planung.

Aus einem öffentlichen Vergabeverfahren gingen die Büros trint+kreuder d.n.a architekten aus Köln im Team mit scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf als Sieger hervor. Die Aufgabe bestand zunächst darin, städtebauliche Varianten zum Thema „Wiese“ – also für eine öffentliche Freifläche am Büchel – zu entwickeln und die Qualitäten öffentlich zu diskutieren. Nach einer breit geführten Variantendiskussion mit den unterschiedlichen Gruppen der Stadtgesellschaft entschied sich die Politik für die Variante „offene Wiese“ mit „Domblick“ als Leitbild für den Städtebau.

EIN STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN IN ZWEI ENTWICKLUNGSSCHRITTEN

Anschließend haben wir die Variante „offene Wiese“ zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterentwickelt. Dieser sieht eine Entwicklung in zwei Schritten vor: Im ersten (südlichen) Bauabschnitt sind wir zügig handlungsfähig, denn alle Grundstücke (circa 5.000 m²) gehören der SEGA. Im nördlichen Erweiterungsbereich befinden sich zahlreiche Grundstücke von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern. Auch unter ihnen ist die grundsätzliche Zustimmung zur neuen, hochwertigen Freifläche groß. Aber bevor aus privaten Grundstücken eine öffentliche Freifläche wird, bedarf es intensiver Verhandlungen und Gespräche zum Grunderwerb, oder Flächentausch. Im Zweifelsfall werden das Bauplanungs- und Sanierungsrecht helfen müssen.



5



6

5

Städtebau gesamtes Plangebiet (Bildnachweis: © trint + kreuder d.n.a und scape Landschaftsarchitekten)

6

Städtebau 1. Bauabschnitt (Bildnachweis: © trint + kreuder d.n.a und scape Landschaftsarchitekten)



7

VOM PARKHAUS ZUR FREIFLÄCHE – DER LANDSCHAFTSPLANERISCHE WETTBEWERB

Nach Festlegung der städtebaulichen Planung und der Anforderungen an die zukünftige Freifläche hat die SEGA im März 2023 einen landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgeschrieben. Das Landschaftsplanungsbüro Gm013 aus Berlin ging als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Überzeugt hat der differenzierte und gegliederte Entwurf mit grünen Quartiersterrassen, zahlreichen Bäumen, stimmig angelegten Wegeverbindungen und einem Platz für Veranstaltungen und Aufenthalt vor dem größten und städtebaulich zentralen Baufeld („Baustein Wissen“). Das Konzept von Gm013 berücksichtigt auch den kleinräumigen Klimaschutz und sieht Maßnahmen für die Folgen des Klimawandels vor. Es funktioniert sowohl im ersten Bauabschnitt als auch auf der gesamten Fläche und geht geschickt mit den vorhandenen Höhenunterschieden um.

7

Planung des Wettbewerbssiegers Gm013 aus Berlin, Lageplan (Bildnachweis: © Gm013)

8

Rendering des Wettbewerbssiegers Gm013 aus Berlin (Bildnachweis: © Gm013)



8

Nach einer OpenAir-Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten inklusive Vernissage auf der ZwischenZeit am Büchel und einem öffentlichen Partizipationsworkshop zum Wettbewerbsergebnis geht es 2024 in die Umsetzungsplanung. Dabei werden die Erfahrungen und Erkenntnisse aus einer Saison ZwischenZeit am Büchel in die Planung integriert. Obwohl das Tempo der Planung und Entwicklung für alle Beteiligten intensiv ist, bleibt die Motivation ungebrochen.

Mit dem Abbruch des Parkhauses wurden an drei Seiten städtebauliche Rückseiten freigelegt. Um die Grün- und Freifläche werden neue Gebäude mit urbanen Nutzungen entstehen. Die einzelnen Teilgrundstücke werden in Konzeptverfahren auf den Markt gebracht.

GEMISCHTE NUTZUNG – DAS KONZEPT ZÄHLT

Im Rahmen der Konzeptverfahren werden die Grundstücke der SEGA im Wettbewerb nach der Qualität der Nutzungskonzepte vergeben. Bevorzugt in Erbpacht. Dadurch fließen nicht nur der beste Nutzungsmix, sondern auch soziale, ökologische, städtebauliche und wirtschaftliche Kriterien in die Entscheidung zur Grundstücksvergabe ein. Auch das Engagement und Rollenverständnis der neuen Nutzenden und Bewohnerschaft im Quartier und der Bezug zur künftigen Grün- und Freifläche spielen bei der Auswahl eine wichtige Rolle.

Das erste Konzeptverfahren zum „Baustein Wissen“ wurde Ende 2022 gestartet. Im Mai 2023 wurde eine Bewerberin ausgewählt, die sich bereits am Sondierungsverfahren und am Stadtmacherworkshop beteiligt hatte. Die Bewerberin bereitet derzeit einen Architekturwettbewerb für das zentral gelegene Gebäude vor.

Das Konzeptverfahren für den nächsten Baustein „Red-
House+“ wird in diesem Jahr veröffentlicht. Bis heute haben

viele ihr Interesse bekundet, darunter nicht nur „große Player“, sondern auch einzelne Baugemeinschaften und Vereine mit Schwerpunkt Inklusion, größere und kleinere Gewerbetreibende und gemeinnützige Akteure. So kann die Entwicklung des neuen Altstadtquartiers Büchel Hand in Hand mit einer Vielzahl von Investierenden aus der Stadtgesellschaft umgesetzt werden.

ZUSAMMENARBEIT MIT STADTVER- WALTUNG UND POLITIK

Die SEGA entwickelt das Altstadtquartier Büchel in enger Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik. Für die Umsetzung solch komplexer Entwicklungen ist eine vertrauensvolle und wertschätzende Kooperation der Beteiligten unerlässlich. Regelmäßige Lenkungsrounds mit der Stadtverwaltung sowie Debatten und Berichte in der Politik sind der Schlüssel zur Akzeptanz und einem zügigen Fortschritt des Projekts in Aachen. Der Bebauungsplan und die sanierungsrechtlichen Instrumente werden unter der Federführung der Fachkolleginnen und -kollegen aus der Verwaltung gesteuert und umgesetzt.

VERÄNDERUNGEN GEMEINSAM BEWIRKEN

Unser Ziel ist es, das neue Altstadtquartier Büchel zu einem qualitativ hochwertigen Ort zum Erholen, Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Der umfassende Ansatz des Projekts in Bezug auf Beteiligung sowie Planungs- und Ausschreibungsverfahren wäre ohne die Förderung als „Nationales Projekt der Stadtentwicklung“ durch die Bundesregierung nicht möglich gewesen. Das Bundesforschungsprogramm Green Urban Labs II unterstützt die Bespielung der ZwischenZeit am Büchel, aus der wir viel für die endgültige Planung gelernt haben.

Seit der politischen Entscheidung zum Abbruch des Parkhauses sind vier Jahre vergangen und am Büchel ist viel Sicht-



9

bares und Erlebbares passiert. Die Zeit war insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner nicht immer leicht zu ertragen: Lärm und Staub in der Abbruchphase waren eine echte Belastung, aber auch Großveranstaltungen auf der ZwischenZeit am Büchel sind in diesem Teil der Innenstadt ungewohnt. Durch unsere direkte Kommunikation konnten wir Sorgen und Ängste nehmen und stehen nach wie vor als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung.

Neben der Zwischennutzung der Freifläche konnten wir von Anfang an kreative Pioniere ansiedeln. In zwei Häusern der SEGA in der Mefferdatisstraße 14-18 wurden vier Gewerbeeinheiten mit viel Eigenleistung zum Transformationszentrum (als soziokulturelles Zentrum anerkannt) Mefferdatisstraße umgebaut und an den Verein „hi, wir sind die meffi.s e. V.“ vermietet. Seit Sommer 2022 dienen die Räume als neuer Treffpunkt für zahlreiche Vereine und Initiativen und bringen Leben in die Straße.

FAZIT

Die Unterstützung für das Projekt ist groß. Die bisherige Lebendigkeit ist vor allem dem ehrenamtlichen Engagement sowohl in der Bespielung der ZwischenZeit als auch in der Umbau- und Nutzungsphase des Transformationszentrums Mefferdatisstraße (meffi.s) zu verdanken.

Die erfolgreiche ZwischenZeit ist nach dem Parkhausabbruch schon die zweite sichtbare Veränderung, aber auch sie bleibt nicht bestehen. Diese Botschaft müssen wir verbreiten. Eine

weitere Herausforderung besteht darin, zu vermitteln, dass mit Fortschreiten der Planung der Beteiligungsspielraum abnimmt. Um mit dem Bau zu beginnen, muss die Planung festgezurrert werden. Idealerweise wird aus Partizipation dann Koproduktion im Sinne der Aneignung und Bespielung von Flächen und Räumen.

Vor uns liegt noch ein spannender Weg und sicherlich ein buntes zweites Jahr der ZwischenZeit am Büchel, bevor im Jahr 2025 wieder die Bagger anrollen, um die dauerhafte Freifläche herzustellen.

9

Eröffnung Transformationszentrum Mefferdatisstraße (Bildnachweis: © Birgitt Wergen)

Ansprechpartnerin

Dipl.-Ing. Antje Eickhoff, Projektmanagerin, Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA)

Weitere Informationen

www.buechel-aachen.de

www.zzab.de

www.instagram.com/zzab.de

www.facebook.com/buechelaachen

www.linkedin.com/company/buechelaachen

05

Wem gehört die Stadt? Etablierung eines Kommunalen Entwicklungsbeirates für den Standort Stadtpromenade

COTTBUS/CHÓŠEBUZ



Doreen Mohaupt

In vielen Städten gibt es sie – diese vermeintlich vergessenen Ecken, „großen Brocken“, Brachen, „Schandflecken“, Lost Places, diese fast „Unorte“ – wie auch immer sie betitelt oder beschrieben werden. Sie stehen manchmal weniger im Fokus, oft genug jedoch sind sie Brennglas für die Streitkultur und Gegenstand heftigster Diskussionen in der Bürgerschaft und Kommunalpolitik.

In der Innenstadt von Cottbus/Chóšebuz gibt es ebenfalls eines dieser Areale: die Cottbuser Stadtpromenade. Ehemals Teil eines neuen Stadtzentrums aus der Zeit der DDR-Moderne – mit Städtebaupreisen versehen und doch in den Gesamtstrukturen nicht zukunftsfähig genug für das Überleben in der „neuen Zeit“ nach 1989. Leerstand und Verfall, die Übergangung von der Treuhand in privates Eigentum, der Abriss von Teilen des Denkmalensembles und die Vorbereitung für den „neuen Konsum“ in Form eines weiteren Einkaufs-

zentrums folgten. Hier gab es mehrere Bebauungsplanverfahren, städtebauliche Ideen, Baugenehmigungsverfahren, städtebauliche Verträge und Abrissmaßnahmen. Resultat war ein über Jahre städtebaulicher und funktionaler Misstand mitten im Herzen der Stadt. Nicht betret- und nutzbar für die Öffentlichkeit. Ein sichtbarer Problemort. Hier forcierte sich über Jahre, eigentlich Jahrzehnte, ein Kampf um Ziele, Ansichten, Möglich- und Machbarkeiten, um Planung, aktives Gestalten, rechtliche Pflichten, Gebote und Instrumente. Es gab Protestaktionen und Bürgerinitiativen. Hieran ist die Stadtgesellschaft fast zerbrochen.

Das Projekt „Zukunftsstandort Stadtpromenade“, der als Thema des Kommunalen Entwicklungsbeirats gesetzt und gewählt worden ist, ist Teil des Cottbuser innerstädtischen Zentrums. Bis 2006 war die ursprüngliche Bebauung aus 1960er-Jahren vollständig erhalten geblieben und bestand im Gesamtkomplex aus einem Einzeldenkmal sowie dem südlich angrenzenden Warenhaus (damals Horten/Galeria



2

Kaufhof), Wohngebäuden, der Stadthalle, einer Gaststätte, Volksbuchhandel, Pavillons, einer die Straßenbahntrasse überspannenden Brücke mit Uhr sowie dem Sonderbauwerk als Sternchen „Milch-Eis-Mokka-Bar“. Realisiert worden war dieser neue Teil westlich des zentralen Altmarkts und direkt an der Stadtmauer gelegen im Zuge des Aufbauprogramms der DDR in Überformung der bis dato historischen Strukturen.

Ab Mitte der 1990er-Jahre standen große Teile der eigentlichen Stadtpromenade als Fläche der Treuhand Liegenschaftsverwaltung bereits leer. Mit dem Eigentümerwechsel und verschiedenen Planungsansätzen war das vordergründige Ziel mit der Entwicklung der Stadtmitte zum Hauptzentrum mit attraktivem Einzelhandel als Gegenpol zur grünen Wiese formuliert worden. Verschiedene Gründe führten zur Nichtumsetzbarkeit des avisierten zweiten Bauabschnitts des Einkaufszentrums mit etwa 5.000 m² Verkaufsfläche. Dieser Teil ist seit vielen Jahren umzäunt, unberäumt, teilabgerissen und nicht nutz- und begehbar.

Das mehr als 7.000 m² große Grundstück ist vor wenigen Monaten, nach langen Verhandlungen durch eine Tochtergesellschaft des kommunalen Wohnungsunternehmens, erworben worden – eine der maßgeblichen Voraussetzungen zur Handlungsfähigkeit. Chancen bieten sich, die Ziele zu schärfen, Planungen wieder aufzunehmen, durch veränderte Rahmenbedingungen Planungs- und Baurecht zu schaffen

und entsprechende Verfahren in kommunalpolitische Beschlüsse zu bringen. So wäre die grundsätzlich klassische Richtung.

In Cottbus/Chósebuz haben sich der Oberbürgermeister Tobias Schick und die Stadtverordneten dafür entschieden, mit der Unterstützung der Berlin Governance Platform (BGP) einen neuen Weg in der Beteiligungskultur zu beschreiten und einen Kommunalen Entwicklungsbeirat (KEB) zur Neugestaltung der Stadtpromenade zu installieren. Dieser soll über einen mehrmonatigen Prozess mit berufenen Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft und Politik, Bürgerschaft und Verwaltung gemeinsam eine Leitidee entwickeln. Abschließend wird das gemeinsam abgestimmte Votum als Empfehlung an die Entscheidenden der Kommunalpolitik und den Oberbürgermeister überreicht.

Im Mai 2023 hatte sich die Stadt Cottbus/Chósebuz beim Forschungsinstitut um eine Förderung aus den Stiftungsgeldern für die Etablierung des Kommunalen Entwicklungsbeirat beworben. Diese werden jährlich bundesweit seit 2022 vergeben. Entwicklerin und Schirmherrin der Kommunalen Entwicklungsbeiräte über die BGP ist Frau Prof. Dr. Gesine Schwan. Die Planung und Durchführung des Kommunalen Entwicklungsbeirates wird von der E.ON-Stiftung gefördert. Bereits 2014 war das Forschungsinstitut selbst gegründet worden mit dem Ziel, die Demokratie zu stärken und geeignete Formate zu fördern. In der ersten Phase im Jahr 2022 beglei-



3

Titel

Cottbuser Altstadt, rechts im Bild der Standort Stadtpromenade (Bildnachweis: © Marco Laske)

2

Stadtpromenade in den 1970er-Jahren (Bildnachweis: © Stadt Cottbus/Chósebuz)

3

Stadtpromenade im Jahr 2023 (Bildnachweis: © Marco Laske)

teten die sechs Kommunen Herne, Rottenburg am Neckar, Niesky, Hoyerswerda, Weißwasser und Kalletal die Formate zum Thema „Herausforderungen im ländlichen Raum“. Von 2023 bis 2025 liegt der Fokus mit den Gemeinden Duisburg, Frankfurt (Oder), der Samtgemeinde Meinersen und Cottbus/Chósebus auf dem Thema „Sozial-ökologische Transformation“.

Das Unterstützungsangebot der BGP für die Partnerkommunen liegt in der Bereitstellung der Finanzierung, der Prozess- und Workshopbegleitung sowie dem Wissenstransfer und der öffentlichen Sichtbarkeit.

In Cottbus/Chósebus ist der Prozess im Oktober 2023 mit der ersten vorbereitenden Steuerungsgruppensitzung formell gestartet. Ziel ist die Erarbeitung einer gemeinsamen Vision für den Zukunftsort Stadtpromenade mit einem Bekenntnis, das alle Mitglieder des KEB tragen und unterzeichnen. Das wird lange und umfangreiche Aushandlungsprozesse sowie Kompromisse in den Vorstellungen bedeuten. Fachlich eingebettet ist das externe Planungsbüro AG.URBAN, welches die Empfehlungen zur zukünftigen Gestaltung aus dem KEB und der Öffentlichkeit bündelt. Die Unterstützung des KEB erfolgt, indem die Ideen grafisch übersetzt sowie auf Mach- und Umsetzbarkeit vorgeprüft werden. Begleitende Szenarien, Varianten und Bilder sollen kontrovers diskutiert werden. Die planerische Begleitung wird gefördert vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ). Koordiniert wird der Prozess verwaltungsintern zentral durch das Büro des Oberbürgermeisters sowie den Fachbereich Stadtentwicklung.

Für die Einrichtung eines KEB selbst war ein Beschluss in der Kommunalpolitik erforderlich sowie das Bekenntnis zur Einrichtung einer vorbereitenden Steuerungsgruppe und deren Besetzung. Das Ziel der Förderung einer neuen Kultur in der Zusammenarbeit zwischen allen Akteuren ist vom Souverän letztlich gemeinsam bestätigt worden.

Aus der Steuerungsgruppe gab es unter anderem die Empfehlung zur Besetzung des KEB selbst: unter den 40 namentlich berufenen Personen, die aufgrund ihrer Funktion Teil des Formats sind, sind auch jeweils vier per Losverfahren ausgewählte Bürgerinnen und Bürger. Im Vorfeld war zur Bewerbung aufgerufen worden, 168 Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt signalisierten ihr ausdrückliches Interesse, am KEB mitwirken zu wollen. Durch die Auswahl und das stattgefundene Losverfahren wurden 40 Personen als Beiräte berufen und bilden das Gremium – dabei sind Vertreterinnen und Vertreter der Stadtpolitik, Verwaltung, Wirtschaft, Interessengruppen und der Öffentlichkeit gleichberechtigt im KEB vertreten. Insgesamt sind beispielsweise alle Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, die Verbände, Beiräte, Beauftragten, der Bürgerverein, die einzelnen Geschäftsfelder der Verwaltung als auch die Eigentümerin vertreten. Auf ein möglichst weit differenziertes Interessenspektrum, ein ausgewogenes Geschlechter- und Generationsverhältnis als auch eine breite Herkunft ist besonderer Wert gelegt worden.

Die fünf etwa achtstündigen und nicht-öffentlichen Sitzungen des KEB finden jeweils samstags statt und werden durch sogenannte öffentliche Sommerdialoge ergänzt. Die Empfehlungen des KEB werden als „Add-on“ der klassischen Verfahrensweisen eingeordnet und im Frühjahr 2025 vorliegen. Sie sollen durch die Stadtverordnetenversammlung abschließend beraten und beschlossen werden.

Als Grundlage für eine erfolgreiche Zusammenarbeit im KEB ist eine Ergebnisoffenheit und Transparenz seitens der Politik und Verwaltung über den gesamten Prozess hinweg notwendig. Nur so kann ein Möglichkeitsraum geschaffen werden, in dem frei gedacht und im Bereich des Möglichen gestaltet werden kann.



5



Wichtig ist in diesem Prozess der Blick auf die zeitliche Komponente. Von höchster Bedeutung war dabei die frühzeitige Entscheidung des Oberbürgermeisters und der Eigentümerin, einen für die Stadtgesellschaft annehmbar gestalteten Zwischenzustand für das Areal herzurichten. Dazu gehörte die einfache Raseneinseedung, die Anlage eines mobilen Kinderspielfeldes („KukuxBox“), die Ausstattung mit Sitzgelegenheiten und Papierkörben sowie einem kleinen gastronomischen Angebot, das noch folgen soll. Die Fläche war beräumt und gesäubert worden, der Bauzaun auf den nicht betretbaren Bereich verkleinert. Mit den ersten Arbeiten wurde noch Mitte 2023 im Ergebnis der Planung und Ausschreibung begonnen – ein wichtiges Zeichen für das Vertrauen, dass sich am Zustand endlich etwas verändern kann.

Stadtentwicklung funktioniert nur im Zusammenschluss und mit guter und gezielter Kommunikation. Langfristige Planungen, Richtungsänderungen und vorbereitende Maßnahmen sind reell nicht sichtbar. Bewohnerinnen und Bewohner mitzunehmen auf diesen (langen) Weg der Ideen, Entscheidung und Umsetzung mit allen Abhängigkeiten, sie in geeigneter und erreichbarer Weise zu informieren bzw. Informationen jederzeit abrufbar zur Verfügung zu stellen und sie dabei gleichzeitig nicht zu überfordern, ist eine der Hauptaufgaben im Zusammenwirken aller Verantwortlichen.

Im Februar 2024 fand die erste Sitzung des KEB statt. Durch die Schirmherrin und den Oberbürgermeister wurden die Beiratsmitglieder offiziell ernannt. Um in die inhaltliche Arbeit zu starten, wurden die geschichtliche Entwicklung, die geplante Entwicklung und ihre Hindernisse sowie der Kauf und die temporäre Nutzbarmachung der Fläche vorgestellt. Eingebettet war ein Dialog um emotionale Erinnerungen an den Zustand des Standortes und die vielfach empfundene Ohnmacht im Handeln für eine Lösung der Fläche, unter anderem aufgrund der eigentumsrechtlichen Fragen. Damit konnten alle Beiratsmitglieder die Situation im Status Quo bewerten und auf dem gleichen Wissenstand aufbauen. Erste Ideen zur langfristigen Ausgestaltung und Frage der öffent-



6

lichen Funktion im gesamten Blick der Sinnhaftigkeit von baulichen und nicht-baulichen Lösungen wurden diskutiert, ebenso der stadtklimatische und stadtgesehliche Mehrwert. Das Ergebnis soll allen Cottbuserinnen und Cottbusern Verantwortungsübernahme ermöglichen. Das bedeutet, dass die Interessen aller Cottbuserinnen und Cottbuser und Gäste, mit Fokus auf unterschiedliche Generationen und Anwohner- und Nachbarschaft, berücksichtigt werden. Einig waren sich alle Beteiligten von Anfang an, dass die Stadtpromenade ihre Funktion als öffentlicher Innenstadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität und Treffpunktcharakter wiedererlangen soll.

Die zweite Sitzung folgte Mitte April 2024 mit dem Schwerpunkt neuer Ideen und den Rahmenbedingungen. Alle Sitzungen werden öffentlich kommuniziert und die Ergebnisse zentral ausgewertet. Die Bürgerinitiative hat sich zwischenzeitlich aufgelöst. Die Fläche nimmt Gestalt an. Mit dem Beginn des Sommers wurde eine weitere Teilfläche freigegeben. Zeit für die Öffentlichkeit, sich den Raum wieder aneignen zu können.

4

Stadtpromenade im Jahr 2023 (Bildnachweis: © Marco Laske)

5

Eröffnung eines mobilen Spielcontainers (Kukux Box) im Dezember 2023 (Bildnachweis: © Marco Laske)

6

Erste Sitzung des KEB Mitte Februar 2024 (Bildnachweis: © Marco Laske)

Ansprechpartnerin

Doreen Mohaupt, Stadtplanerin und Dezernentin für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt der Stadt Cottbus/Chósebus

06 Die Entwicklung des Matthäikirchhofs

LEIPZIG



**Christoph Hümmeler,
Dr.-Ing. Brigitta Ziegenbein**

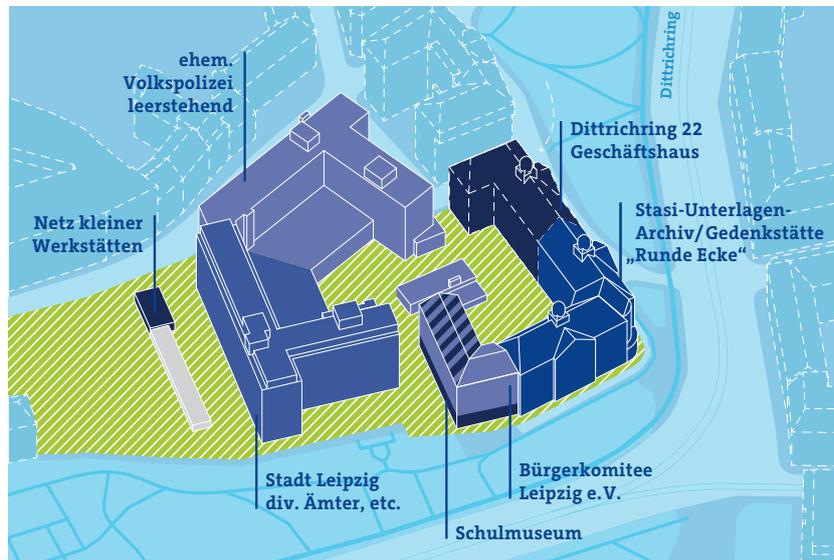
EIN STADTQUARTIER ERFINDET SICH NEU

Der Matthäikirchhof: ein Ort, unmittelbar in der Leipziger Innenstadt, der Metropole im Osten Deutschlands mit der größten Dynamik, der bisher auf seine Entwicklung warten musste. Teils leerstehende und ungenutzte Gebäude – einerseits „Lost Place“, andererseits Mahnmal eines untergegangenen Staates. Manche sehen vor allem eine bauliche und emotionale Belastung der Gründungszelle der Stadt, andere hingegen „goldene“, also gebundene Energie in den Bestandsbauten.

Nördlich befindet sich ein unstrukturierter, aber stark genutzter Parkplatz, südlich die berühmte „Runde Ecke“, an welcher 1989 Menschen mit Kerzen ein Zeichen für Frei-

heit und Frieden setzten. Damals waren dies die Stufen der dortigen Bezirksverwaltung für Staatssicherheit (BVfS) des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS).

Das ehemalige Gebäude der Volkspolizei steht seit über 30 Jahren leer. Das ehemalige Stasi-Gebäude, welches nebenbei unruhliche Bekanntheit als Standort des Arbeitsamtes in den 1990er-Jahren erlangte, wirkt zunehmend verlassen. Beide Gebäude stehen so, dass sie abschottend und abweisend gegenüber dem städtischen Kontext wirken, als Reaktion darauf wenden die Neubauten der letzten 20 Jahre an der Großen Fleischergasse dem Ensemble ebenfalls ihre Rückseiten zu. Doch Leipzig möchte dieses fast zwei Hektar große Areal wieder als lebendiges Quartier in die Stadt integrieren. Unter dem Motto „Ort der gelebten Demokratie“ soll es gemeinwohlorientierte und kulturelle Einrichtungen sowie bezahlbaren Wohnraum bieten. Ein co-kreativer Prozess, der Anfang 2024 mit einem städtebaulichen Wettbewerb seinen vorläufigen Höhepunkt erreichte, ebnet den Weg.



2

Die Wurzeln des Mattheikirchhofs reichen dabei tief in die Geschichte Leipzigs, bis zur Ersterwähnung im Jahre 1015. Der Name Mattheikirchhof leitet sich von der einstigen Mattheikirche ab, die mit dem Großteil des Quartiers in der Bombennacht vom 4. Dezember 1943 zerstört wurde. Die aktuelle Planung umfasst eine deutlich größere Fläche als den einstigen Kirchplatz.

Den Planungsanstoß gab 2017 die Entscheidung des Bundes, auf dem Areal das zentrale sächsische Stasi-Unterlagen-Archiv zu errichten. Zudem wurde die Idee eines „Forums für Freiheit und Bürgerrechte/Demokratiecampus“ als zentraler Ort für die Auseinandersetzung mit der SED-Diktatur sowie der Aufarbeitung der Friedlichen Revolution entwickelt. Nun steht der Ort der „Runden Ecke“ vor einer beispiellosen Transformation. Ein von totalitärer Herrschaft geprägter und heute dafür sinnbildlicher Ort wird durch demokratische Prozesse neugestaltet.



4



3

Titel
Das Areal des Mattheikirchhofs von Westen (Bildnachweis: Hans-Georg Unrau, Leipzig)

2
Nutzungsstruktur der aktuellen Bebauung (Bildnachweis: 599media GmbH, Freiberg)

3
Blick auf das Areal circa 1910 (Bildnachweis: Stadtgeschichtliches Museum Leipzig)

4
Die kriegszerstörte Mattheikirche (Bildnachweis: Stadtgeschichtliches Museum Leipzig)

STADTPLANUNG IST LANGSTRECKE, NICHT SPRINT

Der Umgang mit den Gebäuden der 1980er Jahre – also die Frage, ob die historisch „belasteten“ Gebäude der Volkspolizei und der Staatssicherheit erhalten bleiben oder rückgebaut werden – war ein zentraler Aspekt eines umfassenden Beteiligungsprozesses. Durch Fördermittel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ konnte die Stadtgesellschaft tief und umfassend in den Findungsprozess einbezogen werden.

Im Vorfeld der öffentlichen Diskussion erarbeiteten verschiedene Büros im Auftrag des Stadtplanungsamtes Leipzig die notwendige Wissensbasis. Wesentliche Informationen lieferten ein historisches Gutachten („Der Matthäikirchhof Leipzig – Eine Studie zur kulturgeschichtlichen Entwicklung des Ortes“ von Heinz-Jürgen Böhme – aufgrund ungeklärter Bildrechte unveröffentlicht), eine Grundlagenanalyse und ein bauhistorisches Gutachten. Mit einer Bauzustandsanalyse stellten wir fest, dass das Gebäude der Volkspolizei erhebliche Feuchteschäden aufweist und eine Sanierung sehr aufwändig werden würde, während das Gebäude der Staatssicherheit sich substantiell in einem guten baulichen Zustand befindet und sanierungswürdig ist.

Als nächsten Schritt initiierte das Stadtplanungsamt eine verwaltungsinterne Betrachtung der zukünftigen Entwicklung des Quartiers. Bereits hier zeichnete sich die Vielschichtigkeit möglicher Sichtweisen auf den Matthäikirchhof und seine Zukunft ab. Das Ergebnis, ein Positionspapier, wurde 2020 vom Stadtrat als Grundlage für eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung bestätigt.

DIE STADTGESELLSCHAFT GESTALTET IHRE STADT

Ab 2021 diskutierte die Leipziger Stadtgesellschaft in verschiedenen Formaten über die Zukunft des Matthäikirchhofs. Bei Bürgerveranstaltungen, Fachwerkstätten, Aktionstagen und einer Online-Umfrage wurden die Werte und Inhalte erarbeitet, die der Matthäikirchhof zukünftig verkörpern soll. Die Formate bauten inhaltlich aufeinander auf, sodass die Expertisen von Bürgerinnen und Bürgern, politischen Vertreterinnen und Vertretern und Fachpublikum ineinandergreifen konnten. Die Ergebnisse wurden im Matthäikirchhof-Code zusammengefasst, der nach Bestätigung durch den Stadtrat als eine Grundlage für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs diente. Der Umgang mit der Bausubstanz aus den 1980er Jahren spielte dort eine zentrale Rolle.

Im Mai 2023 lobte die Stadt Leipzig einen offenen, zweiphasigen städtebaulichen Wettbewerb aus. Die Besonderheit dieses Verfahrens lag darin, dass die zweite Wettbewerbsphase unter Aufhebung der Anonymität für Beteiligung geöffnet wurde. Leipzig dankt der Architektenkammer Sachsen, dass dieses Verfahren so durchgeführt werden konnte.

66 Planungsbüros übersetzten in der ersten Phase des Wettbewerbs die Vision des Matthäikirchhof-Codes in städtebauliche Entwürfe. Mehr als 80 % der Büros entschieden sich dabei für einen teilweisen oder vollständigen Erhalt der Bausubstanz aus den 1980er Jahren. Das Preisgericht wählte für die zweite Phase neun Büros aus – verbunden mit der Verpflichtung, hierfür jeweils ein Landschaftsarchitekturbüro hinzuzuziehen.

Vor Beginn der zweiten Wettbewerbsphase wurden der Leipziger Stadtgesellschaft die neun ausgewählten Entwürfe in zwei Beteiligungsformaten vorgestellt, Bürgerinnen und Bürger brachten sich hier aktiv ein. Vom 19. September bis 1. Oktober 2023 wurde der digitale Online-Schauplatz eröffnet, wo die Entwürfe online im 3D-Stadtmodell, mit Plänen, Grafiken und Texten präsentiert wurden. Zudem konnte die Stadtgesellschaft an einer Online-Umfrage teilnehmen. Am 19. Oktober 2023 haben wir die Hofschau im Museum der bildenden Künste durchgeführt, bei der Stadtgesellschaft und Planungsbüros intensiv an Markständen, am digitalen Ausstellungstisch und in einer Ausstellung diskutiert haben. Ein Podiumsgespräch bot zusätzliche Einblicke in das Wettbewerbsverfahren. Die teilnehmenden Büros präsentierten dort ihre Entwürfe, die die stellvertretende Vorsitzende des Preisgerichts, Jórunn Ragnarsdóttir, einordnete. Das Format der Hofschau wurde von den Besuchenden als eine sehr erfolgreiche Veranstaltung eingeschätzt.



5



6

Kurz nach der Hofschau startete die zweite Phase des Wettbewerbs für weitere zwei Monate. Ende Januar 2024 tagte das Preisgericht, das in diesem Verfahren relativ viele Personen umfasste. Es bestand aus zwölf Fach- und elf Sachpreisrichterinnen und -richtern unter Vorsitz von Prof. Markus Neppel. Stellvertretende Vorsitzende war Jörunn Ragnarsdóttir. Die Größe des Preisgerichts ergibt sich aus der Berufung von jeweils einem Mitglied aus jeder Stadtratsfraktion, dem Oberbürgermeister, der Kulturbürgermeisterin, einer Bürgervertretung, einer Vertretung des Bundesarchivs sowie des BBSR als Sachpreisrichterinnen und -richter.

AND THE WINNER IS ...

Am 31. Januar 2024 kürte das Preisgericht den Entwurf von RIEHLE KOETH GmbH+Co. KG, Stuttgart in Zusammenarbeit mit Levin Monsigny Landschaftsarchitekten zum Sieger. Es hob hervor, dass der Entwurf ältere Wegeverbindungen und Baukanten aufnimmt und die Bestandsgebäude der ehemaligen Volkspolizei zurückbaut, um dem Solitär des Bundesarchivs die gewünschte Präsenz zu schaffen. Der Entwurf integriert das Gebäude der ehemaligen Staatssicherheit im Sinne der Nutzung der „goldenen Energie“ in die neue Bebauungsstruktur und gestaltet es um. Die Wohnbebauung ist gut proportioniert und schafft vorteilhafte Wohnbedingungen. Der Solitär des Stasi-Unterlagen-Archivs erfüllt alle funktionalen Anforderungen, wurde in Bezug auf Größe und Maßstäblichkeit jedoch kontrovers diskutiert. Die im Beteiligungsprozess diskutierte und gewünschte Öffnung des neuen Stadtareals sowie die niedrighschwellige Erreichbarkeit und Einladung der Öffentlichkeit ins Forum setzt der Entwurf sehr gut um. Insgesamt, so lautete das Urteil, wurde eine städtebauliche Lösung gefunden, die den Ansprüchen gerecht wird.

Nur durch das Engagement der Stadtgesellschaft, der Wettbewerbsteilnehmenden, der Mitglieder des Preisgerichts und vieler Institutionen war es möglich, mit diesem Prozess gemeinsam einen wichtigen Meilenstein zu erreichen.

DIE MÜHEN DER EBENE

Als nächstes steht die Phase der Masterplanung an. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs werden dabei konkretisiert und mit Fachplanungen untersetzt. Vor den kommenden architektonischen Wettbewerben werden wir zudem umfangreiche Gutachten und Machbarkeitsstudien, insbesondere zu Umwelt und Verkehr, beauftragen.

AUS EINER IDEE WIRD WIRKLICHKEIT

Der durch die Masterplanung optimierte Siegerentwurf bildet das wichtige Fundament für die nächsten Schritte. In den kommenden Jahren wird die ehemalige Staatssicherheit saniert und die Volkspolizei zurückgebaut. Mit den neuen Entwicklungen entsteht Raum für temporäre Freiflächen und vielfältigen Wohnungsbau. In der ehemaligen Staatssicherheit wird ein „Dritter Ort“ geschaffen, ein Ort

des Austausches und der Diskussion über Demokratie. Dabei initiiert die Stadt Leipzig einen umfassenden Prozess zur Vergabe der Flächen, in dem wir auch eine interimistische Nutzung durch das Forum vorsehen. Kommunikations- und Beteiligungsprozesse bleiben essenziell, um das Projekt erfolgreich umzusetzen.

UND DAS IST GUT SO!

Die letzten drei Jahre haben gezeigt, dass eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung zeitintensiv, aber wertvoll ist. Wir sind beeindruckt und dankbar für die vielfältigen Beiträge und Diskussionen, die entscheidend für das Gelingen dieses Projekts waren. Die Stadt Leipzig hat erfahren, dass es genau das richtige Verfahren ist, die Öffentlichkeit bereits bei der Erarbeitung der Aufgabenstellung für einen Wettbewerb umfassend einzubeziehen. Auch der direkte Austausch zwischen Entwurfsverfassenden und Öffentlichkeit hat sich als wichtige Methode erwiesen, um tragfähige und auch in Stadtpolitik verankerte Ergebnisse zu erzielen. Der Arbeitsaufwand, den wir dafür betrieben haben, war enorm und nur durch die Förderung aus dem Programm Nationale Projekte des Städtebaus möglich. Zukünftig müssen wir schlankere Verfahren entwickeln, um die Stadtgesellschaft weiterhin auf dem Weg in Leipzigs Zukunft mitzunehmen.

Sind die Erkenntnisse auf andere Gemeinden übertragbar? Auf diese Frage können wir keine abschließende Antwort geben. Wie aber bereits geschildert, hat sich der beschrittene Weg für Leipzig als zielführend erwiesen. Die Entwicklung des Matthäikirchhofs ist noch lange nicht abgeschlossen, aber der bisherige Prozess hat uns diesem Ziel ein gutes Stück nähergebracht.

5

Hofschau im Dialog, 19.10.2023 (Bildnachweis: Hans-Georg Unrau, Leipzig)

6

Vorstellung der Entwürfe im Rahmen der Hofschau, 19.10.2023 (Bildnachweis: Hans-Georg Unrau, Leipzig)

Ansprechpartner

Christoph Hümmeler, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig

96

Quartiere, Mobilitätswende
und öffentlicher Raum

BR

B Quartiere, Mobilitätswende und öffentlicher Raum

- 07 NÜRNBERG ↗ S. 98
Reaktivierung des Hans-Sachs-Platzes. Nachhaltige Wiederbelebung mit ganzheitlichem Blick
- 08 HANNOVER ↗ S. 102
Hannover City 2020+. Stadtentwicklung als öffentlicher Beteiligungsprozess
- 09 BARCELONA ↗ S. 106
Superblocks: interdisziplinäre urbane Transformation
- 10 LEIPZIG ↗ S. 110
Superblock Leipzig – neue Nähen in der Quartiersentwicklung

07 Reaktivierung des Hans-Sachs-Platzes. Nachhaltige Wiederbelebung mit ganzheitlichem Blick

NÜRNBERG



Harald Martin

In Sichtweite des Nürnberger Hauptmarktes, an zentraler Stelle in der Nürnberger Altstadt, war der Hans-Sachs-Platz, benannt nach dem Schuhmacher, Meistersinger, Dichter und Dramatiker, als lebendiger Stadtraum in eine unbedeutende Randlage geraten. Nur um einen sperrigen Häuserblock einer ehemaligen Bankzentrale abseits der touristischen Hauptachse zwischen Lorenz- und Sebalduskirche bis zur Nürnberger Burg gelegen, hatten sich die altstadttypischen, kleinteiligen Läden und Gastronomien in den Erdgeschosszonen bereits attraktivere Standorte in der Innenstadt gesucht. Die funktionslosen Schaufenster der Erdgeschoßfassaden boten ein tristes Erscheinungsbild.

Davon unberührt, hat sich der im Bombenhagel des 2. Weltkriegs völlig untergegangene östliche Stadtbezirk der Sebaldter Altstadt mit dem Hans-Sachs-Platz nach dem vorbildlichen Wiederaufbau in den 1950er-Jahren, zu einem, besonders bei jungen Leuten, beliebten Wohnquartier innerhalb der Stadtmauern entwickelt. Das bis heute unter dem Eindruck der ganzflächigen Zerstörung im Ortsjargon „Sebaldter Steppe“ genannte Wiederaufbauensemble mit herausragender städtebaulicher, gestalterischer Qualität und Denkmalniveau wird von den Altstadtbewohnern gegenüber Veränderungen sehr kritisch gehütet.



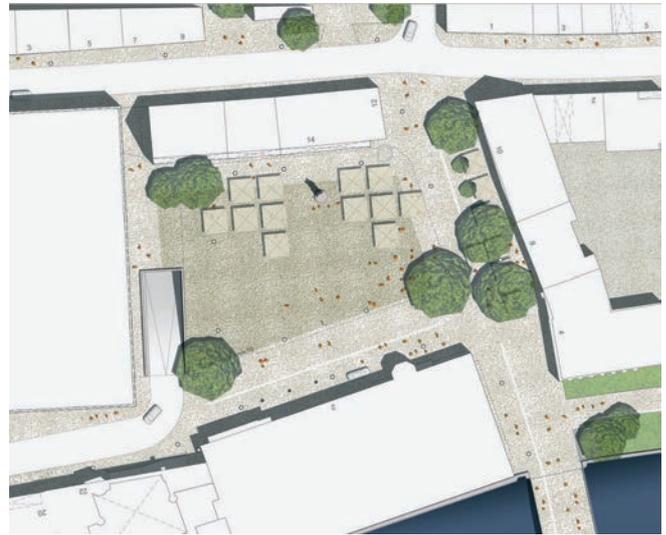
2

Ausgelöst wurde die Wiederbelebung des Hans-Sachs-Platzes durch den Wunsch des Evangelischen Siedlungswerks in Bayern (ESW), dem 1949 gegründeten, landesweit aktiven Wohnungsunternehmen der Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern, seinen stark in die Jahre gekommenen Firmensitz für die Unternehmensgruppe in die moderne Arbeitswelt zu transformieren. Mit dem Bekenntnis zum traditionellen Standort wird den oft langjährigen Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitsplatz im Herzen der Innenstadt geboten, der von der Vielfalt der urbanen Angebote im direkten Umfeld profitiert und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Die beiden Verwaltungsgebäude der ESW-Unternehmensgruppe besetzen die nördliche und einen Teil der östlichen Platzseite, direkt gegenüber des historischen Heilig-Geist-Spitals. Ein geschichtsträchtiger Ort. In der Blütezeit der Reichsstadt Nürnberg wurden im Heilig-Geist-Spital von 1423 bis 1796 die höchsten Insignien des Heiligen Römischen Reiches aufbewahrt. Ohne die Reichskleinodien, die Reichskrone, die Heilige Lanze und das Reichsschwert, war keine Königs- oder Kaiserkrönung möglich.

Über den Hans-Sachs-Platz, vorbei am Heilig-Geist-Spital, führt in Verlängerung der Pegnitzgrünachse von der Insel Schütt der Paneuropa-Fernradweg von Paris nach Prag durch die Nürnberger Altstadt.

Die Kernsanierung der Bürogebäude bis Mitte 2021 steht in direktem Zusammenhang mit der Umgestaltung des Hans-Sachs-Platzes selbst, deren Kosten das ESW getragen hat. Gemeinsam mit der Stadt Nürnberg und den Landschaftsarchitekten Adler Olesch hat das ESW einen Plan zur Neugestaltung und Aufwertung des Platzes entwickelt. Ziel war die Wiederbelebung der ehemals guten Geschäftslage durch



3

die Reaktivierung der Erdgeschosszonen mithilfe von Gastronomien und deren Außenwirkung. Voraussetzung für eine neue Aufenthaltsqualität des Platzes war die Erweiterung der Fußgängerzone durch den Rückbau einer unbedeutenden Verkehrsverbindung und die Abschaffung der oberirdischen Stellplätze. Die gewonnenen Freiräume wurden durch nicht-kommerzielle Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bäume und gastronomische Nutzung aufgewertet.

Bereits bei der Planung der Platzgestaltung konnten sich die interessierten Altstadtbewohnenden beteiligen. Im Dialog wurden deren Anregungen zu mehr Grün und der Wunsch nach mehr Angeboten zum Verweilen aufgegriffen und umgesetzt. Die breite Unterstützung durch die Politik und die Stadtverwaltung waren zur Umsetzung ebenso wichtige Voraussetzungen.

Titel

Hans-Sachs-Platz im Jahr 2022. Nachhaltige Wiederbelebung mit ganzheitlichem Blick (Quelle: Christian Höhn Photography. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

2

Hans-Sachs-Platz im Jahr 2011, KFZ-Parkplätze und leere Schaufenster in der EG-Zone (Quelle: ESW Bauplanung GmbH. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

3

Lageplan, Erweiterung der Fußgängerzone mit Neupflanzung von Bäumen und Belebung der EG-Zone mit Gastronomienutzung (Quelle: adlerolesch FREIRAUM. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

Zweimal im Jahr wird der Platz für Großveranstaltungen, das Altstadtfest und die Kinderweihnacht, genutzt. Durch die frühzeitige aktive Kommunikation mit den Schaustellerinnen und Schaustellern ist es gelungen, die Vorbehalte der Auswirkungen einer Wiederbelebung der Erdgeschosszonen, vor allem durch die Außengastronomie, in Akzeptanz und gemeinsame Chancen durch Synergieeffekte zu wandeln. Denn auch die Suche nach potenziellen Gastronomiebetreibern war anfänglich ebenso erschwert. Die befürchtete Konkurrenz und das notwendige Arrangement mit den Veranstaltern während der Festbetriebe führten oft zu Absagen.

Neue Gastronomien sind jetzt jeweils in die Erdgeschosse der beiden Verwaltungsgebäude des ESW am Hans-Sachs-Platz 10 und 12 integriert, wodurch sie den Platz ansprechend einrahmen. Zusammen mit den umliegenden Gebäuden entsteht ein lebendiges und harmonisches Zusammenspiel aus Arbeit, Kulinarik, Wohnen und dem Veranstaltungsort „Heilig-Geist-Spital“. Darüber hinaus hat das ESW im Dachgeschoss der modernisierten Bürogebäude, anmietbare Tagungsräume auch für externe Veranstaltungen integriert.

Die Aufwertung der Gebäudeumgebung war an der sofort stark gestiegenen und inzwischen etablierten Frequentierung des Platzes schnell sichtbar. Eine signifikante bauliche Veränderung hat das Gebäude am nördlichen Platzabschluss erfahren. Auf den vorher gegenüber den Nachbarn bescheidenen, dreigeschossigen Baukörper wurde ein weiteres Geschöß aufgesetzt, mit sehr positiver Wirkung für die Platzproportionen. Das aufgestockte Gebäude entfaltet jetzt zusammen mit der in der ursprünglichen Idee und Haltung weiterentwickelten Fassade als Haus am Platz eine dem Ort angemessene Wirkung.

Die Gestaltung der Fassaden geschah in Anlehnung an die ursprünglichen Stilelemente der Wiederaufbaueraoche und im respektvollen Umgang mit stilprägenden, sparsamen Details. Hinsichtlich Farbgebung, schlanker Fensterprofile mit messingfarbenen Glashalteleisten, Klinkermauerwerk im ursprünglichen Design und dezenter Putzfassungen an den Fenstern wurden die Gestaltungselemente von den umliegenden Gebäuden abgeleitet. Am Gebäude Hans-Sachs-Platz 10 wurde die ursprüngliche Klinkerfassade erhalten und es wurden energetisch hoch leistungsfähige neue Fenster mit den Denkmalbelangen in Einklang gebracht. Die Fassaden

mit ihrem gestalterischen Bezug zur Erbauungszeit und der Neuinterpretation des Nürnberger „Chörleins“ am Haupteingang integrieren sich stimmig in das vorhandene Stadtbild.

„ESW 4.0: im New Work Office nachhaltig in die Zukunft“ ist ein Vorzeigeprojekt für die langfristige Aktivierung von Bestandsgebäuden im innerstädtischen Raum. Es ist Ausdruck des Bekenntnisses zum traditionellen Standort und Ursprung der Firmenzentrale an historischer Stelle, trotz der zahlreichen mit dem vorhandenen Gebäudebestand verbundenen Herausforderungen. Durch das hochwertige und flexible Bürokonzept ist die Voraussetzung für vielfältige Nutzungen und flexible Arbeitsmethoden auch in Zukunft geschaffen. Die Gebäude greifen aktuelle Entwicklungen zur Überlagerung und Vermischung verschiedener Lebensbereiche auf und tragen diesen durch Räume zum Arbeiten, Ausgleich



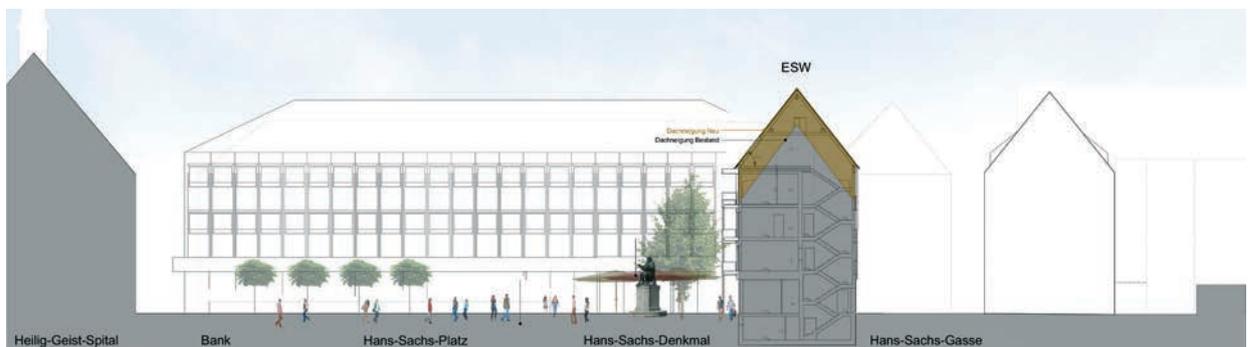
5

4

Schnitt durch den Hans-Sachs-Platz mit Darstellung der Aufstockung (Quelle: ESW Bauplanung GmbH. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

5

Vergleich Nürnberger „Chörlein“ 1963 und 2022 (Quelle links: Foto Seitz, Quelle rechts: ESW Bauplanung GmbH. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)



4



6

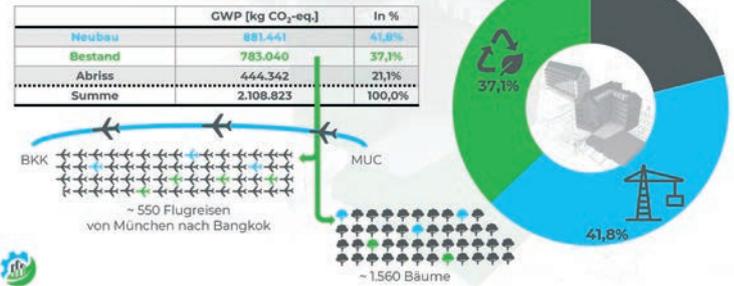
und Austausch, zum Beispiel durch Kreativzonen oder dem Workcafé, Rechnung. Damit schafft es ganz im Sinne nachhaltigen Bauens die optimale Verbindung von historischer Substanz und moderner Nutzung.

In den kernsanierten Verwaltungsgebäuden des ESW am Hans-Sachs-Platz werden keine fossilen Brennstoffe mehr verwendet. Bei der Energieversorgung hat sich das ESW für die ressourcenschonende Erdwärme entschieden. Eine Geothermiebohrung zur Förderung von Grundwasser dient zur Erzeugung von Wärme und Kälte mittels Wärmetauscher. Am Ende dieses Austauschprozesses wird das Wasser wieder an die Pegnitz abgegeben. Eine ausgeklügelte Steuerung sorgt dafür, dass Wärme und Kühle raumbezogen entsprechend der aktuellen Nutzung erfolgen. Die Frischluftversorgung erfolgt mit Wärmerückgewinnung. Hochwertig gedämmte Gebäudehüllen garantieren einen niedrigen Energieverbrauch. Zur Vermeidung hoher, energieaufwendiger Kühllasten wurden automatisierte Sonnenschutzmaßnahmen installiert.

Durch die frühe Entscheidung zur Sanierung, statt Abriss und Neubau, wurden 6,74 Mio. Megajoule an Primärenergie eingespart, was dem Energieaufwand entspricht, der erforderlich ist, um mit einem E-Auto 244-mal die Erde zu umrunden. Das eingesparte GWP (Global Warming Potential) beziffern die Experten von Greengineers mit 783.040 kg CO₂-Äquivalenten - das entspricht 550 Flugreisen von München nach Bangkok. Die durch den Erhalt der Bausubstanz vermiedene Lärm- und Staubbelastung, die aufgrund der zahlreichen die Nürnberger Altstadt durchfahrenden Schwertransporter entstanden wäre, ist ein weiterer äußerst positiver Aspekt, der in der oben genannten Berechnung noch nicht zum Tragen kommt. Durch die Sanierung und Weiternutzung wurde der Lebenszyklus der beiden 1958/60 errichteten Bürogebäude des ESW am Hans-Sachs-Platz erneuert und einer weiteren Betriebsphase zugeführt. Die Nutzungsdauer der sanierten Gebäude entspricht der üblichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Bürogebäudes mit hochwertiger Ausstattung in Innenstadtlage. Die Entsorgungsphase der sanierten Gebäude

Globale Erwärmung

GWP in kg CO₂-eq.



7

ist laut Lebenszyklusbetrachtung für 2067 vorgesehen. Das Bürogebäude mit offenen und flexiblen Grundrisstrukturen und einer integrierten Gastronomie im Erdgeschoss ist für eine weitere Nachnutzung bestens geeignet. Jede Etage ist so aufgebaut, dass sie auch separat vermietet werden könnte.

Die von der Nachhaltigkeit über den Städtebau und öffentlichen Raum bis in das Architekturdetail oder dem New Work Konzept der Arbeitsplätze ganzheitlich gedachte und umgesetzte Entwicklung war im Ergebnis für alle Beteiligten ein voller Erfolg. Durch die positive Wirkung nach außen mit der Wiederbelebung des Stadtraumes oder die Attraktivität von New Work für die Mitarbeitenden werden die Unternehmenswerte und der ESW-Claim „Raum für Perspektive“ erlebbar und gelungen transportiert.

Das Projekt wurde für die herausragenden Leistungen zur Gestaltung der baulichen Umwelt im städtischen Raum sowie der Nachhaltigkeit und Standortgerechtigkeit einzelner Bauten 2022 mit einer Anerkennung im Architekturpreis der Stadt Nürnberg ausgezeichnet.

6

New Work Office, auf jeder Etage wurde ein individueller Meetingpoint als Kommunikationstreffpunkt geschaffen (Quelle: Oliver Heini Fotografie. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

7

Global Warming Potential, Vergleich CO₂ Einsparung Bestand, Abriss und Neubau (Quelle: Greengineers GmbH. Bildrechte: ESW Bayern GmbH)

Ansprechpartner

Harald Martin, Geschäftsführer der ESW Bauplanung
Christian Jäckel, Projektleiter bei der ESW Bauplanung

08

Hannover City 2020+ Stadtentwicklung als öffentlicher Beteiligungs- prozess

HANNOVER



Thomas Obermann

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover fasste im Jahr 2006 den Beschluss, einen langfristig und nachhaltig angelegten Prozess zu initiieren, in dem die zukünftige Entwicklung der Innenstadt zunächst umfänglich öffentlich diskutiert werden sollte, um danach Realisierungsszenarien für die kommenden Jahrzehnte zu erarbeiten und zu beschließen. Zur Begleitung des gesamten Prozesses wurden Mentorinnen und Mentoren als Vertretung der Stadtgesellschaft aus Politik, Kirche und Verwaltung berufen, die als Multiplikatoren die breit angelegten Beteiligungsformate begleiten und größtmögliche Transparenz zur Stadtöffentlichkeit sicherstellen sollten.

Im September 2008 fand die öffentliche Auftaktveranstaltung des Innenstadt-Dialogs Hannover City 2020+ im Auditorium des Sprengelmuseums statt. Darauf folgten Vorträge renommierter externer Referentinnen und Referenten, die ihren Blick von außen auf den Zustand der Innenstadt Hannovers lenkten (Hannover City 2020+, Die Vorträge, 2010: 37 ff.). 2009 führten öffentliche Foren in die Themenfelder „Die lebendige Stadt“, „Die schöne Stadt“, „Die aktive Stadt“ ein (Hannover City 2020+, Die Vorträge, 2010: 65ff.). Die sich anschließenden Debatten konzentrierten sich auf die Identifikation von Interventionsorten und loteten vorsichtig erste

Gestaltungsmöglichkeiten aus. Diese öffentlichen Gesprächsrunden richteten sich dabei sowohl an das Fachpublikum mit Akteuren aus Politik, Sport, Einzelhandel, Wohnungswirtschaft, Medien, Kultur als auch an Bürgerinnen und Bürger mit Interesse am Innenstadtdialog.

Die Ergebnisse dieses öffentlichen Diskurses flossen in die Aufgabenstellungen eines zweiphasig angelegten, international besetzten, städtebaulich-landschaftsplanerischen Architektenwettbewerbs ein. An der ersten Wettbewerbsphase nahmen achtundzwanzig interdisziplinäre Planerteams aus dem In- und Ausland teil. Aus ihren Vorschlägen wurden für die zweite Phase 15 Teams ausgewählt, die sich mit vier Interventionsorten intensiviert auseinandersetzen sollten und deren Ergebnisse von der hochkarätig besetzten Fachjury beurteilt wurden.

Schließlich wurde für den Bereich Leibniz-Ufer/Hohes Ufer die Arbeit der Architekten/Stadtplaner Kellner Schleich Wunderling mit Landschaftsarchitekt/Stadtplaner Nagel Schonehoff Partner (beide Hannover) mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Maxwan architects + urbanists mit Lola Landscape (beide Rotterdam) waren die Preisträger in Bereich Marstall. Trojan Trojan + Partner mit NGF Landschaftsarchitekten (Darmstadt, Nürnberg) setzten sich im Bereich Köbelinger Markt durch. Der Vorschlag von Astoc Architects and Planners mit IBBUG Büro Urbane Gestaltung (beide Köln) konnte die Jury am Klagesmarkt überzeugen (Hannover City 2020+, Der Wettbewerb, 2010: 9 ff.).

Bis zum Jahr 2011 wurden die Inhalte der ausgezeichneten Arbeiten in Zusammenarbeit von Preisträgern und Stadtplanung weiterentwickelt, in ein ganzheitliches Innenstadt-Konzept zusammengeführt und politisch beschlossen, um als Orientierung gebender Rahmen für weitere öffentliche Beteiligung und Diskussion zu dienen und eine nachhaltige Aktivierung öffentlichen Bürgerengagements auch für die folgenden Realisierungsschritte, zu sichern.

AM MARSTALL – VOM PARKPLATZ ZUM STADTPLATZ

Historisch war der Marstall ein mit höfischen Stalungen und Bürgerhäusern kleinteilig und dicht bebautes Quartier entlang der Stadtmauer Hannovers. Nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges wurde der Marstall von einer erneuten Bebauung freigehalten, sodass ein öffentlicher Freiraum zwischen Schmiedestraße und Leineufer entstand (Konzept der Entdichtung der Altstadt), der in den folgenden Jahren als Stellplatzanlage genutzt wurde.

Durch seine Lage und Proportion nimmt der Marstall eine Sonderstellung im Stadtgefüge Hannovers ein: Entlang seiner Ränder im Norden und Süden treffen das Rotlicht-Vergnügungsviertel am Steintor mit dem Wohnviertel an der Kreuzkirche aus den frühen Wiederaufbaujahren aufeinander, so-

wie in Ost und West die Einkaufsmeile der Georgstraße mit dem Hohen Ufer entlang der Leine (Hannover City 2020+, Das Konzept, 2010: 50 f.).

Die Preisträger des städtebaulichen Wettbewerbs Hannover City 2020+, Marwan architects + Urbanists mit Lola Landscape Architects (beide Rotterdam) schlugen in ihrer Arbeit die Setzung von zwei solitären Baukörpern an den offenen Rändern vor, von denen der westliche Baukörper die Bebauung Am Hohen Ufer komplettieren und der östliche Baukörper, dem Verlauf der Schmiedestraße folgend, einen Anknüpfungspunkt im Übergang zur Georgstraße schaffen sollte. Der sich zwischen den beiden geplanten Neubauten aufspannende Platz sollte als vielfältig nutzbare „Stadtbühne“ inszeniert werden. Zum Leineufer war eine großzügige Freitreppe geplant. Damit einhergehend wurde eine veränderte Verkehrsführung vorgeschlagen, die den südlichen Rand des Platzes vom Durchgangverkehr entlasten sollte (Hannover City 2020+, Der Wettbewerb, 2010: 52 f.).

2013 folgte der dieses städtebauliche Konzept konkretisierende freiraumplanerische Realisierungswettbewerb Am Marstall mit einem Ideenteil zur Schmiedestraße. Die Landschaftsarchitekten des Atelier Loidl aus Berlin setzten sich mit ihrem Vorschlag gegen fünfzehn weitere Planungsbüros durch und realisierten bis 2019 ihr mit dem ersten Preis ausgezeichnetes Planungskonzept.

Durch die Setzung von zwei Solitärgebäuden in Ost und West wird die Platzfläche Am Marstall wieder räumlich gefasst. Mit seinen großen Laubbäumen und den neu hinzugefügten inselartig angelegten Pflanzflächen wird der langgestreckte Platz zu einem ruhigen Ort eigener Prägung zwischen Kreuzkirchviertel und Steintorviertel.

Durch den westlichen Solitär wird der Übergang zum neugestalteten Freiraum des Hohen Ufers (Landschaftsarchitekten/Stadtplaner nsp) geschaffen, während der östliche Solitär, jetzt etwas zurückversetzt von der Schmiedestraße, eine neue kleine Platzfläche mit Wasserspiel, als Gelenk zwischen Einkaufsstadt und Altstadt entstehen lässt.

Platzflächen und südliche Fahrbahn am Marstall sind ebennengleich und in homogener Materialität mit hochwertigem Natursteinpflaster ausgeführt. Die neuen Pflanzinseln, in freier Form, lassen neue Wegeführungen mit spannungsreichen Zwischenräumen sowie Orte des Aufenthalts entstehen. Außengastronomische Angebote bespielen Teile der hinzu gewonnenen Freiflächen (Atelier Loidl Landschaftsarchitekten in BDA Preis 2019: 30).

Titel

Die neuen Pflanzinseln in freier Form lassen neue Wegeführungen und Orte des Aufenthalts entstehen. (Bildnachweis: Frank Aussieker)



2

Solitärgebäude West am Schnittpunkt zwischen Marstall und Am Hohen Ufer (Bildnachweis: Architekten BKSP)

3

Marstall West – Lückenschluss Am Hohen Ufer (Bildnachweis: Frank Aussieker)

2

Im Jahr 2014 folgten die Realisierungswettbewerbe für die Solitärgebäude Ost und West auf Grundlage von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit präzisen Festlegungen zur Kubatur. Die Architekten Pape und Pape aus Kassel setzten sich gegen elf weitere Architekturbüros mit Ihrem Vorschlag für den Solitär im Osten durch. Bis 2017 realisierten sie für die Strabag Real Estate auf dem circa 1.300 m² großem Baugrundstück ein mit sandfarbenen Ziegeln bekleidetes Wohn- und Geschäftshaus, das auf einem dreigeschossigen Basisbaukörper (Gewerbe/Gastronomie) durch kräftige Zurückstafflung weiterer zwei Geschossebenen (Wohnen) sensibel in den städtebaulichen Kontext einfügt wird. Die axial-symmetrische Ordnung des Baukörpers und die Ausgestaltung der nur leicht gestaffelten Fassade zum neuen Platz an der Schmiedestraße, verleihen dem Gebäude Präsenz und Ruhe in dem insgesamt heterogenen baulichen Umfeld (Pape + Pape Architekten in BDA Preis NDS 2019: 33).

Für den Solitär im Westen des Marstalls überzeugte der Vorschlag der Architekten BKSP Grabau Obermann Ronczka und Partner aus Hannover, im Rahmen eines hochkarätig besetzten Planerwettbewerbs mit insgesamt zwölf Teilnehmenden aus ganz Deutschland. Auf dem circa 1.400 m² messenden Baugrundstück realisierten die Architekten bis 2018

ein drei- bis fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit circa 4.250 m² Mietfläche für die Hoch-Tief Hamburg GmbH. Mit Fertigstellung ging das Gebäude über auf die hanova Wohnen GmbH, die das Haus in den Obergeschossen mit fünfundzwanzig Mietwohneinheiten unterschiedlicher Größe und Zuschnitts (z. T. Maisonette) sowie Gastronomie und Gewerbeflächen im Erdgeschoss betreibt.

Im Übergang zwischen Marstall und Am Hohen Ufer artikuliert der gestufte Baukörper die öffentlichen Freiräume von Platz und Ufer adressbildend mit vier bzw. fünf Geschossebenen. Damit fügt er sich in die differenzierte Höhenentwicklung der umgebenden Nachbarbebauung ein. Der Neubau nutzt nicht das gesamte zur Verfügung stehende Baufeld aus, um mit klarer Kontur und ohne Baukörperstafflung entlang der Nord- und Südfassaden die Abstandsflächen einzuhalten. Zum Marstallplatz im Osten und Am Hohen Ufer im Westen werden sämtlichen Wohnungen in den Obergeschossen „Stadt“-Loggien“ als geschützte Freisitze im Übergang von Innen nach Außen vorgelagert.

Die Hülle des Neubaus ist durch eine umlaufend gleichförmige Perforation gekennzeichnet, sodass keine Rückseiten entstehen. Diese ruhige Gliederung der Fassaden fügt sich



3



4

unaufgeregt ein in die in Teilen denkmalgeschützte Bebauung der Nachbarschaft. Die massiven Bauteile der Fassaden sind mit hellem Naturstein aus der Region bekleidet, der den Natursteinmauern Am Hohen Ufer entspricht und mit den schlichten Putzfassaden der Wiederaufbaujahre harmoniert. Die Öffnungen von Fenstern und Loggien werden mit aufgesetzten Faschen und Paravents aus eloxiertem Aluminium maßvoll akzentuiert (Architekten BKSP in BDA Preis NDS 2019: 32).

Der energetische Standard des Neubaus unterschreitet die gesetzlichen Anforderungen der seit 2014 gültigen Energieeinsparungsverordnung um circa 30 %. Zur Wärmeversorgung wird vor Ort anliegende Fernwärme genutzt. Allerdings kann der Fernwärmebezug durch die Nutzung der im Gebäude anfallenden Wärmequellen deutlich verringert werden, mit dem Ziel, den Deckungsanteil der Fernwärme am Gesamtwärmebedarf auf <20 % zu senken.

Dazu entwickelten HT-Building GmbH mit BZE Ökoplan ein Energiekonzept, das auf einem circa 73 m³ messendem Eisspeicher im Untergeschoss basiert. Diesem Eisspeicher entnimmt eine Gasabsorptionswärmepumpe im Winter und in der Übergangszeit Wärme, wodurch der Speicherinhalt zunehmend eingefroren wird. Im Sommer wird die für die Warmwasserbereitung benötigte Wärme von einer Elektro-

wärmepumpe bereitgestellt, wodurch der Speicher ausgekühlt wird. Zur Regeneration des Eisspeichers wirkt das Gebäude als Kollektor. Dazu wird die Abwärme aus Wohnungen und Gastronomie/Gewerbe zur Regeneration verwendet. Zusätzlich stehen Solarabsorber auf dem Dach zur Verfügung. Das begleitende Monitoring wird wie die dynamische, thermische Gebäudesimulation in TRANSYS abgebildet. Die erwarteten theoretischen Werte wurden allerdings in der Praxis nicht vollständig bestätigt, weitere Maßnahmen zur Einregulierung und Monitoring stehen nach wie vor aus.

Im Jahr 2019 wurde der Marstall in Hannover mit seiner neuen Platzgestaltung und den zwei Solitärgebäuden in Ost und West mit dem BDA-Preis Niedersachsen ausgezeichnet (BDA Preis NDS 2019: 28 ff.).

4

Außengastronomische Angebote bereichern die hinzugewonnenen Freiflächen. (Bildnachweis: Frank Aussieker)

5

Zum Marstall werden sämtlichen Wohnungen „Stadtloggien“ als geschützte Freisitze vorgelagert. (Bildnachweis: Frank Aussieker)

Ansprechpartner

Thomas Obermann, Architekten BKSP, Hannover

Quellen

- (1) Hannover City 2020+, Die Vorträge, Baudezernat, in Zusammenarbeit mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Büro Oberbürgermeister, 2010.
- (2) Hannover City 2020+, Der Wettbewerb, Baudezernat, in Zusammenarbeit mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Büro Oberbürgermeister, 2010.
- (3) Hannover City 2020+, Das Konzept, Baudezernat, in Zusammenarbeit mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit im Büro Oberbürgermeister, 2010.
- (4) Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Pape + Pape Architekten, Architekten BKSP in Dokumentation des BDA Preis Niedersachsen 2019 und Katalog zur Ausstellung des Bundes Deutscher Architekten in Niedersachsen BDA. Herausgeber: Bund Deutscher Architekten in Niedersachsen e. V.

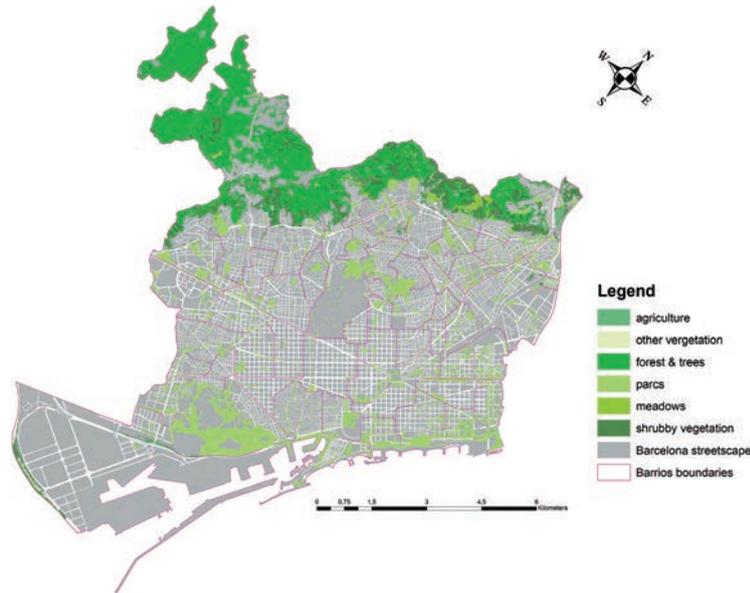


5

09

Superblocks: interdisziplinäre urbane Transformation

BARCELONA



Hannah Walther

LET'S FILL THE STREETS WITH LIFE

Unter dem Motto „Lasst uns die Straßen zum Leben erwecken“ hat sich Barcelona das ambitionierte Ziel gesetzt, den urbanen Raum neu zu denken und zu gestalten (Ajuntament de Barcelona 2016: 1). Eine innovative Strategie zur Umgestaltung des Stadtgefüges verwandelt den öffentlichen Raum in einen Ort der sozialen Interaktion, der Entschleunigung und der ökologischen Nachhaltigkeit. Dabei nimmt sie die drängenden Probleme der wachsenden Urbanisierung in Zeiten klimatischer Veränderungen ins Visier: Luftverschmutzung, Lärmbelästigung, Hitzeinseln sowie den Mangel an urbanen Grünflächen und entsiegelten Flächen. „Der wahrhaftige Transformationsdiskurs ist der der Gesundheit“ (Magrinyà 2021: 144). Die Erstellung einer Lärmkartierung in den 90er-Jahren hat eindrucksvoll verdeutlicht: Die von

der WHO empfohlenen Werte werden überall dort überschritten, wo motorisierter Verkehr fließt. Basierend auf dieser Erkenntnis wurde das Konzept der Superblocks (span. Superillas) kontinuierlich weiterentwickelt und findet sich heute in unterschiedlicher Form im städtischen Gefüge Barcelonas realisiert.

SUPERBLOCKS IN A NUTSHELL

Die grundlegende Idee: Ein definiertes Straßennetz, das für den motorisierten Verkehr ohne Einschränkungen befahrbar ist, schließt eine innere Zone ein. Diese ist entweder gänzlich für den Durchgangsverkehr gesperrt oder die Verkehrsführung ist durch Diagonalsperren und Geschwindigkeitsbegrenzungen so angelegt, dass eine direkte Durchfahrt verunmöglicht wird. Der durch den reduzierten Verkehr freigewordene Raum wird umgewidmet: Pflanzenbeete, Sitzgelegenheiten, aktive Mobilität. Die ersten Superblocks wurden mithilfe versenkbarer Poller im Stadtviertel Gràcia umgesetzt.

2



Schmale Straßen und eine hohe Bevölkerungsdichte hatten den Fußverkehr an den Rand gedrängt – seit 2003 lädt Gracià zum Flanieren und Verweilen ein, eine Rückkehr zum vorherigen Zustand ist heute undenkbar.

EIXAMPLE UND DIE SUPERBLOCKS

Was folgt, sind die Superblocks der neuen Generation, zugeschnitten auf die typische Bebauungsstruktur des Stadtteils Eixample. Entworfen Mitte des 19. Jahrhunderts vom katalanischen Stadtplaner Ildefons Cerdà, in einer Ära des unmotorisierten Verkehrs, zeichnet sich Eixample durch sein einzigartiges Gittermuster und quadratische Häuserblöcke mit angeschrägten Ecken aus. Mit seinen zahlreichen Modernisme-Bauten und breiten Straßenzügen steht der Stadtteil emblematisch für Barcelona und gilt weltweit als architektonische Besonderheit. Cerdàs Pläne sahen eine maximale Gebäudehöhe, eine Bebauung nur an zwei Seiten jedes Blocks sowie grüne Gärten in den Innenhöfen vor. Seine Vision der offenen Patios und grünen Lungen wurden jedoch nicht realisiert. Eixample gehört heute zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Europas und repräsentiert den Bezirk mit dem geringsten Anteil städtischen Grüns in Barcelona.

Die Superblocks sollen gegensteuern – das erste Pilotprojekt wurde 2016 in Poble Nou mit Elementen des taktischen Urbanismus umgesetzt. Letztlich bleibt er der einzige Superblock, der die ursprünglich anvisierte Superblock-Einheit von 3x3 Häuserblocks umsetzt. Der nächste Superblock in Sant Antoni umfasst bereits ein gesamtes „barrio“, eingebettet zwischen den Hauptverkehrsachsen Parallel und Gran Via. Im Jahr 2019 wird an die Renovierungen rund um den historischen Markt eine Superblock-Intervention angeschlossen. Die Umgestaltung umfasst taktische Maßnahmen auf einer großen Kreuzung, strukturelle Umbaumaßnahmen sowie Kompensierungsmaßnahmen in den anliegenden Straßen (Ajuntamiento de Barcelona 2018: 57). Das Projekt wird von einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet und die Planungen laufend angepasst. Neu entsteht dabei die Definition drei verschiedener Straßentypen: dem Grundnetz, dem lokalen Netz und dem nachbarschaftlichen Netz (ebd.: 64). Das Grundnetz bietet uneingeschränkten Verkehrsfluss für

den motorisierten Individualverkehr, das nachbarschaftliche Netz priorisiert den Fußverkehr, bietet Aufenthaltsflächen und lässt nur ein Minimum an motorisiertem Individualverkehr zu. Das lokale Netz liegt irgendwo dazwischen: nicht vollständig verkehrsberuhigt, aber auch nicht komplett für den Durchgangsverkehr geöffnet, bietet es vor allem Raum für das Bus- und Radnetz – Mobilität auf Nachbarschaftsebene.

MODAL SHIFT & BEHAVIOUR CHANGE

Vier Jahre nach der Intervention können erste Schlüsse gezogen werden, wie sich die Umgestaltungen auf das Verkehrsverhalten der Nachbarschaft auswirken. Zieht man quantitative Verkehrszählungsdaten vor und nach der Intervention heran, so ergibt sich innerhalb des gesamten Gebiets von Sant Antoni eine Reduktion des motorisierten Verkehrs von etwa 10 % (Walther 2023: 111). Innerhalb der Interventionszone hat sich der motorisierte Verkehr um rund 60 % verringert, was jedoch durch eine entsprechende Erhöhung auf den anliegenden Straßen aufgewogen wird. Der Fahrradverkehr hat an allen ausgewählten Zählungspunkten signifikant zugenommen und insgesamt einen Anstieg von 57,6 % verzeichnet (ebd.: 111). Modalverschiebungen und Veränderungen im Verkehrsverhalten sind Resultat verschiedenster Einflussfaktoren auf individueller ebenso wie auf räumlicher und zeitlicher Ebene. In einer qualitativen Studie konnten zahlreiche Verhaltensänderungen in Zusammenhang mit der Superblock-Intervention nachgewiesen werden (ebd.: 113). Als Pull-Faktoren hin zu aktiver Mobilität wurden verbesserte Bedingungen für Fuß- und Radverkehr, weniger Stress, weniger Umweltverschmutzung, geringere Ausgaben sowie ein aktiverer und gesünderer Lifestyle genannt. Push-Faktoren zeigten sich beispielsweise in weniger Platz zum Parken, höheren Benzinkosten sowie längeren Fahrzeiten durch die veränderte Verkehrsführung.

Die Studie machte deutlich, dass ein zeitlicher Unterschied von wenigen Minuten bereits eine Verhaltensänderung hervorrufen konnte, wenn die Dauer der Strecke mit motorisiertem Individualverkehr im Vergleich zu öffentlichem Verkehr in Kombination mit Fußverkehr keine signifikante Differenz mehr aufwies. Die Superblocks bewirken sowohl auf räumlicher als auch auf zeitlicher Ebene einen strukturellen Wandel. Sie schaffen Wohlfühlräume für aktive Mobilität, wirken dem zeitlichen Vorteil des motorisierten Individualverkehrs entgegen und schaffen einen Rahmen, in dem sich die Menschen selbst dazu entscheiden können, ihre Gewohnheiten zu ändern (ebd.: 114).

Titel

Grünflächen in Barcelona (Bildnachweis: eigene Erstellung mit ArcGIS, basierend auf Daten von OpenData Barcelona)

2

Das für Fußverkehr optimierte Stadtviertel Gràcia, 2022 (Bildnachweis: Hannah Walther)

3



EJES VERDES: GRÜNE ACHSEN IN EIXAMPLE

Das Projekt Eixample macht einen Sprung. Nach Poble Nou und Sant Anoni folgt nun der nächste Scale-Up: Superblocks werden zum Modell für die Umgestaltung der gesamten Stadt. Die Umbaupläne konzentrieren sich in den kommenden Jahren auf den gesamten Bereich des Eixample. Ein Netz aus grünen Achsen („ejes verdes“) und Plätzen („plazas“) soll künftig Eixample durchziehen (Ajuntamiento de Barcelona). Umgesetzt wurde es bereits in der Calle Consell de Cent, die im Frühjahr 2023 eingeweiht wurde. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Die gesamte Straßenfläche ist nun auf einem Niveau und priorisiert den Fußverkehr; Rad- und motorisierter Verkehr können in Schrittgeschwindigkeit mitfließen. Neue Beete, entsiegelte Flächen, Sitzgelegenheiten und Bäume verwandeln die einst stark motorisierte Straße in eine wahre urbane Oase. Die Straße ist weiterhin mit dem Auto durchfahrbar, doch zwischen den spazierenden Menschen, spielenden Kindern und urbanen Sitzmöbeln fühlt man sich mit dem Auto jedoch unweigerlich fehl am Platz.



4

3

Umgestaltung einer Kreuzung in Sant Antoni mit taktischem Urbanismus, 2022 (Bildnachweis: Hannah Walther)

4

Kreuzung Carrer Consell de Cent mit Rocafort im März 2024 (Bildnachweis: Hannah Walther)

ÖKOLOGIE, URBANISMUS UND MOBILITÄT

Nicht nur die Straßen von Barcelona unterliegen einem Wandel – ein Blick auf die Organisationsstruktur der Stadtverwaltung offenbart auch eine Veränderung auf struktureller Ebene. Die Abteilung für Urbane Ökologie vereint all das, was physisch auf die Stadt einwirkt: Mobilität, Stadtplanung, Bodenkunde etc. Ein Mitarbeiter der Abteilung erklärt: „Heute sagen wir oft, wo ein Auto ist, muss ein Baum sein. Das kann man nicht machen, wenn man nur Bäume oder nur Autos betrachtet. Dafür muss es auch eine transversale Organisation geben“ (Walther 2023: 106).

Die Entstehung der transversalen Abteilung macht deutlich, dass die Stadtverwaltung den Bedarf an interdisziplinären Ansätzen in der Stadtplanung erkannt hat und danach handelt. Das Superblock-Projekt ist explizit kein Verkehrsberuhigungsprojekt, es geht ebenso darum, Flächen zu entsiegeln, Begegnungsräume zu schaffen, Nachbarschaften und öffentliche Räume umzuverteilen und neu zu denken. Partizipative Prozesse unterstreichen diesen Ansatz, den öffentlichen Raum gemäß den Bedürfnissen der Einwohnenden umzugestalten.

PARTIZIPATION UND PROTEST

Die Superblocks in Barcelona sind trotz Partizipation ein Top-Down-Projekt. Bereits das Pilotprojekt in Poble Nou erzeugte eine starke Polarisierung. Es entwickelten sich Proteste und Demonstrationen gegen den Superblock und seine Initiatorin, die Bürgermeisterin Ada Colau. Die fragwürdige Ästhetik der taktischen Interventionen mit knalligen Farben und provisorischem Charakter boten viel Angriffsfläche für Kritik, ebenso das Wegfallen von Parkplätzen, die Einschränkungen des motorisierten Verkehrs, die Verkehrsverlagerung auf Nachbarstraßen, Schmutz und Lärm durch die Nutzung der neugewonnenen Aufenthaltsflächen (Macher 2023). So dynamisch wie die Entwicklung des Superblock-Konzepts und des urbanen Lebens selbst, ist auch die Politik keine Konstante. Die linksalternative Bürgermeisterin Colau wurde nach acht Jahren im Amt vergangenen Juni abgewählt und von Jaume Collboni abgelöst. Nun liegt das Projekt Superilla erstmal auf Eis. Es wird nur noch das umgesetzt, was bereits beschlossen wurde. Gegen die Flaniermeile auf der Carrer Consell de Cent wurde Klage eingelegt, das Urteil: Die Straße muss in ihren früheren Zustand zurückgebaut werden (ebd.). Dagegen protestieren wiederum die Anwohnenden, die ihre Lebensqualität um ein Vielfaches verbessert sehen. Die Klage wurde von der Geschäftsvereinigung, die sie eingereicht hatte, inzwischen wieder zurückgezogen. In der jüngsten Stadtratssitzung kündigt Bürgermeister Collboni an, 2,5 Mio. Euro in Reparaturen und Instandhaltung der Carrer Consell de Cent zu investieren. Er wolle „weiterhin eine Politik der Verkehrsberuhigung und Begrünung machen“ und die Defizite der bisherigen Superblocks ausbessern. Er distanziert sich bewusst von dem Begriff und betont, es künftig „besser zu machen“ (Palmer 2024). Eines wird deutlich: Nach wie vor polarisieren die Superblocks.



5

ÜBER DIE STADTGRENZEN VON BARCELONA HINAUS

Die Superblocks schlagen Wellen – auch über die Stadtgrenzen Barcelonas hinaus. So gibt es beispielsweise in Berlin Bemühungen, sogenannte Kiezblocks zu installieren. An der Umgestaltung der Bergmannstraße sieht man zweifellos die Inspiration aus Barcelona: temporäre Sitzgelegenheiten und Pflanzenkübel, Reduktion des motorisierten Individualverkehrs auf eine Spur, ein neuer Radweg in beide Richtungen. Neben diesem Pilotprojekt der Bezirksbürgermeisterin Monika Herrmann gibt es auch starke Bestrebungen aus der Zivilgesellschaft. Die Kiezblocks-Kampagne des Vereins Changing Cities will 180 Kiezblocks über ganz Berlin verteilen. Die Aktion konzentriert sich auf die Installation von Diagonalsperren, um den Durchgangsverkehr in den Kiezen zu reduzieren. Ein multidisziplinärer Ansatz wie in Barcelona ist aufgrund der Stadtverwaltungsstruktur kaum möglich, schon gar nicht bottom-up (Walther 2022).

Auch Köln greift die Idee als Veedelsblock auf, es bilden sich Initiativen, die Ideen nach dem Beispiel von Barcelona für ihr Wohnviertel entwickeln. Die Stadt kündigt an, in einem Pilotprojekt einen Bürgerrat ins Leben zu rufen, der das Thema der Superblocks vorsieht. Die Vorbereitungen laufen.

Was aus den Erfahrungen von Barcelona deutlich wird, ist zum einen die Bedeutung einer gelungenen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Akzeptanz der Bevölkerung sowie des lokalen Handels ist entscheidend für den Erfolg des Projekts. Ebenso zeigen die Erfahrungen, dass es nicht um eine bestimmte Bebauungsstruktur geht. Das Schachbrettmuster in Eixample ermöglicht zwar eine vereinfachte Skalierung, doch die Kernidee lässt sich jederzeit anwenden. Ein erfolgreiches



6

Superblock-Projekt basiert auf einer starken Vision für die Zukunft städtischen Lebens, die über die bloße Verkehrsberuhigung hinausgeht und auf die Schaffung lebendiger, inklusiver und grüner Stadträume zielt. Der ganzheitliche Ansatz der Superblocks unterliegt einem Paradigmenwechsel in der Stadtplanung, der Nachhaltigkeit und den öffentlichen Raum als Lebensraum in den Vordergrund stellt. Dieser Ansatz setzt eine interdisziplinäre Zusammenarbeit voraus, um den ökologischen und sozialen Herausforderungen moderner Städte gerecht zu werden. Zukunftsorientierte Städte erfordern adaptive Strategien, die über konventionelles Verkehrsmanagement hinausgehen und den öffentlichen Raum als Kernstück städtischer Lebensqualität neu definieren.

5

Die Ronda de San Antonio als Flaniermeile mit spielenden Kindern 2022 (Bildnachweis: Hannah Walther)

6

So sieht es 2022 in der Bergmannstraße in Kreuzberg aus. (Bildnachweis: Hannah Walther)

Quellen

- (1) Ajuntamiento de Barcelona, 2016: LET'S FILL THE STREETS WITH LIFE. Establishing Superblocks in Barcelona. Zugriff: https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/sites/default/files/en_gb_MESURA%20GOVERN%20SUPERILLES.pdf [abgerufen am 14.07.2024].
- (2) Magrinyà, F., 2021: Barcelona: un cambio de paradigma hacia una movilidad activa: Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha. Zugriff: <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/28945> [abgerufen am 14.07.2024].
- (3+4) Ajuntamiento de Barcelona, 2018: Pla d'acció per a l'àmbit de superilles de Sant Antoni. PLA D'ACCIÓ CONSENSUAT. Zugriff: https://ajuntament.barcelona.cat/superilles/sites/default/files/pla_accio_superilles_santantoni.pdf [abgerufen am 14.07.2024].
- (5-8, 10) Walther, H., 2023: Superblocks as urban transformation strategy: A study of modal shift and behaviour change in Sant Antoni, Barcelona. Zugriff: <https://epb.bibl.th-koeln.de/frontdoor/index/index/docId/2728> [abgerufen am 24.07.2024].
- (9) Ajuntamiento de Barcelona: Ejes verdes y plazas de l'Eixample. Superilla Barcelona. Zugriff: <https://www.barcelona.cat/pla-superilla-barcelona/es/ejes-verdes-y-plazas-de-leixample> [abgerufen am 14.07.2024].
- (11+12) Macher, J., 2023: Superblocks: Selbst für Barcelona zu radikal. Zugriff: <https://www.zeit.de/mobilitaet/2023-09/barcelona-superblocks-stadtentwicklung-verkehrswende> [abgerufen am 14.07.2024].
- (13) Palmer, J., 2024: Zasca de Collboni a los comunes por las supermanzanas: "Nosotros lo haremos mejor". Zugriff: https://www.elnacional.cat/es/barcelona/zasca-collboni-comunes-supermanzanas-nosotros-haremos-mejor_1183425_102.html [abgerufen am 14.07.2024].
- (14) Walther, H., 2022: Kiezblocks in Berlin: Interview mit Changing Cities. Agora Köln. Zugriff: <https://www.agora-koeln.de/2022/04/kiezblocks-in-berlin-interview-mit-changing-cities/> [abgerufen am 14.07.2024].

10 Superblock Leipzig – neue Nähen in der Quartiersentwicklung

LEIPZIG



Friedemann Goerl

AUSGANGSPUNKT UND ANLASS

Leipzig ist eine der am stärksten wachsenden Großstädte in Deutschland, mit allen positiven wie negativen Herausforderungen, die damit korrespondieren. So ist in den Stadtteilen Neustadt-Neuschönefeld und Volkmarisdorf die Wohnbevölkerung in den letzten 10 Jahren um über 30 % gewachsen. Aufgrund der dichten Bebauung konnten in dieser Zeit jedoch keine weiteren Grünflächen oder öffentliche Aufenthaltsflächen eingerichtet werden. Diese Entwicklung führt in den Stadtteilen zu Übernutzungen und Konflikten im öffentlichen Raum. Darüber hinaus wird die Wohnbevölkerung

zunehmend durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen belastet. Aus diesen Gründen wurde ein Konzept für die Verkehrsberuhigung nördlich der Eisenbahnstraße erstellt. Mit einem Bündel aus stadtgestalterischen und verkehrsrechtlichen Maßnahmen wird den Herausforderungen des Bevölkerungswachstums und der Zunahme des Verkehrs innerhalb der Wohnquartiere entgegengewirkt. Erreicht werden soll die Verkehrsberuhigung durch das Umlenken des Durchgangsverkehrs aus dem Wohnquartier, um dort anschließend den Straßenraum für Aufenthalt, Gewerbe und Begegnung umzugestalten.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gegenwärtig sind notwendige Reformen der StVO und dem StVG zuletzt durch den Bundesrat ausgebremst worden. Wichtige neue Impulse und Rahmenbedingungen zur Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit und Flächengerechtigkeit bleiben daher den Kommunen vorerst verwehrt. Es bestand daher die Frage wie Kommunen im bestehenden Rechtsrahmen die Mobilitätswende trotzdem auf die Füße stellen können, damit öffentlichen Räume nicht durch Übernutzung weiter unter die Räder kommen.

Durch ein umfangreiches Konzept zur Verkehrsberuhigung möchte die Stadt Leipzig, in enger Partnerschaft zwischen Zivilgesellschaft, Politik und Verwaltung, Barcelona nach Leipzig holen und das schillernde Modewort „Superblock“ auch in Deutschland umsetzen.

Hierfür wird auf § 45 Abs.1b Satz 1 Nr. 5 der StVO zurückgegriffen, welcher die Straßenverkehrsbehörden ermächtigt, Anordnungen zur Unterstützung einer „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ zu treffen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Leitbegriff der Bauleitplanung im Baugesetzbuch. Sie ist Maßstab für die Befugnis, wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Sie ist somit die Grundlage der kommunalen Planungshoheit und der Verpflichtung zur Bauleitplanung, „sobald und soweit“ diese erforderlich ist.

Voraussetzung ist, dass ein von der Gemeinde (Stadtrat) beschlossenes städtebauliches Verkehrskonzept vorhanden ist. Dieses Konzept muss unter anderem hinreichend konkret die verkehrsmäßigen Planungen in einem zu bestimmen räumlichen Bereich darstellen, die aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung für erforderlich und zweckmäßig gehalten werden.

Das Projektgebiet in Leipzig Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld ist durch eine starke Wohnnutzung geprägt. In diesem Bereich kommt es zu festgestellten Nutzungskonflikten zwischen den Anwohnenden, dem ruhenden und dem fahrenden Kfz-Verkehr. Deshalb soll innerhalb des Wohngebietes der fahrende Kfz-Verkehr auf Quell- und Zielverkehrsaufkommen durch die Wohnbevölkerung reduziert werden, sodass die Nutzungskonflikte minimiert, die städtebauliche Entwicklung gefördert und die Verkehrssicherheit erhöht werden kann.

Eine Verkehrserhebung wurde im Rahmen der Verkehrskonzeption durchgeführt. Ziel der Erhebung war es, den Anteil des Durchgangsverkehrs innerhalb der Wohngebiete am Gesamtanteil des motorisierten Individualverkehrs an

einem Werktag zu ermitteln. Hierfür wurden im Mai 2023, an sechs Querschnitten (Kordonstellen) Verkehrsstromzählungen (Querschnittszählungen) und Kennzeichenerfassungen durchgeführt.

Innerhalb der beiden Wohngebiete Volkmarsdorf und Neustadt-Neuschönefeld konnte in der Verkehrserhebung Durchgangsverkehr in einer relevanten Größenordnung ermittelt werden. Gerade im Bereich der Grundschule steht dieser Durchgangsverkehr im Konflikt zur Schulwegsicherheit.

Die Analyseergebnisse dieser Verkehrserhebung flossen in das Verkehrskonzept ein, welches im April 2024 durch den Leipziger Stadtrat bestätigt wurde.

BESONDERHEIT KOPRODUKTION

Der Beschlussfassung ging ein mehrjähriger Prozess voraus, welcher in seiner Struktur der Koproduktion zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung, Politik und Wissenschaft neue Maßstäbe gesetzt hat.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) förderte im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik 17 Pilotprojekte, die angesichts der COVID-19-Pandemie innovative und beispielgebende Lösungen für krisenfeste Stadt- und Quartiersstrukturen erproben wollten. Der SUPERBLOCKS Leipzig e. V. in Koproduktion mit der Stadt Leipzig erhielt hierfür einen Zuschlag für Fördermittel für den Zeitraum Oktober 2021 bis April 2024.

Die Vision des Pilotprojektes ist es, potenzielle Standorte für eine dauerhafte städtebauliche Entwicklung in Verkehrsversuchen durch Leipziger Superblock-Module zu erproben und zu realisieren. Mit der Gründung des SUPERBLOCKS Leipzig e. V. wurde die Basis für die ko-produktive Zusammenarbeit zwischen Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung und Wissenschaft geschaffen.

PROZESSSTRUKTUR

Gemeinsam mit den anliegenden Nachbarschaften und den Projektpartnerinnen und Projektpartnern entwickelte das Kernteam eine Ko-Produktionsstrategie, über die sowohl eine niederschwellige Beteiligung der Menschen im Quartier ermöglicht wurde als auch Stakeholder aus Politik und Verwaltung nachhaltig eingebunden wurden. Dabei spielt der integrierte Projektbeirat eine herausragende Rolle. Mehrfach im Jahr kamen dort Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Leipzig, dem Stadtrat, dem Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ) sowie von Interessenverbänden und Zivilgesellschaft zusammen.

Titel

Erste Leipziger Diagonalsperre am Tag der Eröffnung (Bildnachweis: Vincent Dino/Kollektiv Plus X)



2

ABLAUF

Gemeinsam wurden im Vorfeld die Anwohner:innen durch vielfältige Veranstaltungen, durch Türaushänge, Gespräche und Mitmachforen informiert und durch verschiedene Teilnehmungsformate begleitet. Es wurde ein Mitmachforum ins Leben gerufen, welches regelmäßig niedrigschwellig auf der Straße informierte und alle Belange der Teilnehmenden aufnahm. Alle Foren wurden aufgezeichnet und im Nachgang wissenschaftlich ausgewertet. Zu allen Veranstaltungen war ein mobiles Wunschbüro im Einsatz, welches eine standardisierte, mehrsprachige Befragung mit den Teilnehmenden durchführte. Die Befragung konnte auch online vorgenommen werden. Ein Newsletter informierte regelmäßig über das Projekt, ebenso mehrsprachige Flyer. Insgesamt wurden bisher im Projektzeitraum 15 Aktionstage durchgeführt, das mobile Wunschbüro war über dreißigmal auf den Straßen im Quartier unterwegs und es wurden fünf große Mitmachforen (inklusive temporärer Straßensperrung) organisiert.

Die Angebote der Bürgerbeteiligung wurden insbesondere durch Akteure des geförderten Pilotprojektes organisiert und durchgeführt. Bei den öffentlichen Veranstaltungen war die Stadt Leipzig durch offizielle Ansprechpartner vertreten, sodass direkte Kommunikation und ein niedrigschwelliger Austausch jederzeit gegeben waren.

BREITER DISKURS UND KONFLIKTLAGEN

Im Rahmen der Prozessbeteiligung wurden jedoch auch kritische Stimmen laut. Insbesondere wurde die späte Beteiligung der anliegenden Gewerbetreibenden bemängelt. Im Rahmen eines Vor-Ort-Termins wurden daraufhin zentrale Themenstellungen der Gewerbetreibenden rund um die Hildegardstraße gesammelt, bewertet und Verbesserungen umgesetzt. Da es sich um ein Pilotprojekt handelt, sind Lerneffekte und Verbesserungen der aktiven Kommunikation nicht ausgeschlossen. Durch einen Unternehmerstammtisch und Formate der „aufsuchenden Bürgerbeteiligung“ sollen



3

zukünftig Bedarfe und Ängste frühzeitig erkannt werden. Ebenso führte die Strategie der gemeinsamen Koproduktion zu Problemen, wenn die unterschiedlichen Rollen der einzelnen Akteure nach innen als auch nach außen nicht klar festgelegt waren oder in der breiten Öffentlichkeit nicht erkannt wurden.

Umso wichtiger waren deshalb die zusätzlichen rein städtischen Teilnehmungsformate, die die Angebote der Beteiligung durch die Akteure der Zivilgesellschaft noch einmal offiziell flankierten. Hierzu zählte unter anderem das Forum Leipziger Osten im Oktober 2023 mit Vertreterinnen und Vertretern von Verwaltung und Planungsbüro, sowie Anwohner:innen und einem Teil der anliegenden Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren. Um die 100 Personen nahmen an dieser Veranstaltung teil. Neben Ideen und Hinweisen zum parallel laufenden Verkehrsversuch in der Hildegardstraße konnten ebenso Kritik und Wünsche zum Entwurf der verkehrsplannerischen Konzeption gegeben werden. Alle Hinweise und Anmerkungen wurden im Nachgang zusammengetragen und es wurde transparent dargestellt, wie mit diesen Eingaben weiter verfahren wurde.

Alle Phasen der Prozessentwicklung – Projekte, Aktivierung der Bürgerschaft, Evaluation etc. – sollen darüber hinaus in eine umfassende Dokumentation münden. Sie soll als Praxishandbuch dienen, um weitere Projekte zur Verstärkung der Entwicklung von „Leipziger Superblocks“ anzustoßen.

2

Mitmachforum auf der Straße im Testgebiet (Bildnachweis: Robert Strehler)

3

Der verkehrsberuhigte Bereich in der Hildegardstraße wird eingeweiht. (Bildnachweis: Vincent Dino/Kollektiv Plus X)



4

KONKRETE MASSNAHMEN IM QUARTIER

Mit Beschluss des Stadtrates gehen nun aus dem Konzept mehrere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung hervor. Folgende Instrumente werden dabei zur Anwendung kommen: An mehreren Standorten soll eine Reihe von Sperrpfosten von einer Ecke eines Knotenpunktes zur anderen angeordnet werden. Daraus ergibt sich, dass Geradeausfahren und Abbiegen in eine Richtung für den Kfz-Verkehr zwangsläufig unterbunden wird. Fuß- und Radverkehr können den Knotenpunkt weiterhin in alle Richtungen queren. Auf der Ludwigstraße wird eine Fahrradstraße eingerichtet, auf der Fahrradfahren die vorrangige Verkehrsart wird. Der Straßenraum vor der Wilhelm-Wander-Grundschule wird dem Kfz-Verkehr durch eine Umstufung der Widmung komplett entzogen. Ebenso sind weitere verkehrsberuhigte Bereiche geplant, die vorrangig dem Aufenthalt und der Interaktion von Menschen zur Verfügung gestellt werden sollen. Darüber hinaus sollen Lieferzonen zum Be- und Entladen, Kurzzeitparkplätze für den Parksuchverkehr sowie Carsharing-Angebote als flankierende Maßnahmen umgesetzt werden.

WEITERE BETEILIGUNGSSCHRITTE:

Noch im Jahr 2024 soll es insbesondere für die Bereiche einer funktionellen Neuaufteilung des öffentlichen Raums weitere aufsuchende Teilnehmungsformate für die betreffenden Straßenabschnitte geben. Dies betrifft insbesondere den Abschnitt der Schulze-Delitzsch-Straße vor der Wilhelm-Wander-Schule und den Abschnitt der Hedwigstraße zwischen Ludwigstraße und Mariannenstraße. Die genaue Art und Weise der baulichen und funktionalen Umgestaltung soll erst im Rahmen einer vertiefenden Bürgerbeteiligung mit den Anwohnenden und Anliegenden erarbeitet werden.

BESONDERHEITEN

Der ko-produktive Ansatz im Projektgebiet erfährt bereits umfangreiche regionale und bundesweite Aufmerksamkeit in den Medien und der wissenschaftlichen Begleitforschung, zum Beispiel durch das Bundesministerium für

Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen oder durch den Freistaat Sachsen in seiner „So geht sächsisch“-Kampagne als gelingendes Beispiel für gesellschaftliches Engagement.

Für die bereits durchgeführte Beteiligung der breiten Öffentlichkeit ist der Verein SUPERBLOCKS Leipzig e. V. als einer der drei Finalisten in der Kategorie „Zivilgesellschaftliche Teilnehmungsprojekte 2024“ durch den Freistaat Sachsen für den Sächsischen Teilnehmungspreis ausgezeichnet worden. Mit dem Sächsischen Teilnehmungspreis werden herausragende Projekte aus ganz Sachsen von einer externen Fachjury geehrt, die als Vorbild für zukünftige Teilnehmungsprojekte dienen können. In der medialen Diskussion wurde jedoch teilweise trotz der durchgeführten Beteiligung zum Verkehrskonzept stark kritisiert.

Natürlich sollte immer selbstkritisch reflektiert werden, welche Punkte und Maßnahmen in der Beteiligung noch verbessert werden können. Das Maß jeder Beteiligung und die aktive Öffentlichkeitsarbeit sind erfahrungsgemäß nach oben immer steigerungsfähig. Hier sollte jedoch ebenso im Blick verbleiben, dass eine umfassende Beteiligung nicht zwangsläufig dazu führt, dass alle Akteure im Prozess ihre Ansichten und Meinungen durchsetzen können. Vielmehr wird oftmals durch vielfältige Teilnehmungsformate erst ein Diskussionsfeld ermöglicht, welches die verschiedenen Zielkonflikte und diametrale Anschauungen auch verstärken können. Vielschichtige Meinungen und Diskurse bei der Neu- bzw. Umverteilung von öffentlichem Raum sind jedoch nicht verwunderlich, sondern offenbaren nur die enorme Bedeutung von öffentlichen Räumen für unser gesellschaftliches Zusammenleben. Hierbei muss jedoch ehrlich abgewogen werden, welche Zielkonflikte lösbar sind und welche Rufe nach mehr Beteiligung nur eingebracht werden, um spezielle Partikularinteressen zu erreichen, indem der gesamte Prozess der Veränderung aufgehalten oder verzögert werden soll.

Eingriffe in den Status quo sind oft mit starken Aushandlungen der Bewohnerinnen und Bewohner verbunden. Durch temporäre Aktionen, dauerhafte Strukturen und strukturverändernde Zusammenarbeit müssen Akteure vielfältige Zugänge zum Prozess der Mobilitätswende bekommen. Hierbei können Koproduktionen sowie eine frühzeitige informelle Beteiligung einer breiteren Akteurslandschaft helfen. Neben klassischen Verkehrsthemen können so auch nachbarschaftliche und gesellschaftliche Konflikte sichtbar und verhandelbar werden.

4

Der verkehrsberuhigte Bereich in der Hildegardstraße wird eingeweiht. (Bildnachweis: Vincent Dino/Kollektiv Plus X)

Ansprechpartner

Friedemann Goerl, Verkehrs- und Tiefbauamt, Stadt Leipzig

Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/Bodenwende



C Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/ Bodenwende

- 11 OBERRIEDEN, SCHWEIZ ↗^{S. 116}
Anders Wohnen im Alter
- 12 TÜBINGEN ↗^{S. 120}
Das Projekt Demenz-Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof
- 13 RÜDESHEIM ↗^{S. 124}
Campus Freistil – Inklusives Wohnen
- 14 WIEN ↗^{S. 128}
Das Sonnendviertel in Wien – neue Strategien und Werkzeuge im Wohn- und Städtebau
- 15 KIRCHHEIM UNTER TECK ↗^{S. 132}
Koproduktion und Gemeinwohlorientierung durch Konzeptvergabe – das Steingauquartier
- 16 LÜBECK ↗^{S. 136}
Das Gründungsquartier in der Lübecker Altstadt
- 17 FREISING ↗^{S. 142}
SWL – Städtisches Mehrgenerationenwohnen Freising-Lerchenfeld.
Katharina-Mair-Straße
- 18 HAMBURG ↗^{S. 146}
Das Pergolenquartier: gestalterische Einheit für soziale Vielfalt
- 19 WOLNZACH ↗^{S. 150}
Durch Bürgerbeteiligung zur neuen qualitätsvollen Quartiersentwicklung

OBERRIEDEN, SCHWEIZ



Prof. Barbara Zibell, Romeo Regenass

Die Siedlung Winkelhalden ist ein Beispiel für aktives Wohnen in der dritten Lebensphase, für gemeinschaftliches Wohnen statt Einsamkeit und für Integration in die Nachbarschaft durch Öffnung zum umgebenden Dorf, dies in baulich- und sozialräumlicher Hinsicht.

Die Winkelhalden liegt im Zentrum des Dorfes Oberrieden, südlich von Zürich am Zürichsee, und ist auf einem Grundstück von 8.000 m² Fläche in steiler Hanglage mit Aussicht auf See und Berge entstanden.

Oberrieden zählt rund 5.100 Einwohnerinnen und Einwohner, auf der Straße grüßt man sich. Mit zwei S-Bahn- und zwei Buslinien ist der Ort durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen: Von der Winkelhalden aus ist man zu Fuß

in wenigen Minuten an einem der zwei Bahnhöfe und in 20 Minuten im Viertelstundentakt in Zürich. Die Zentren Zug und Luzern sind in 20 bzw. 50 Minuten erreichbar. Zum Badeplatz am See sind es fünf Minuten, der Wald befindet sich in Gehdistanz.

In unmittelbarer Nähe der Siedlung gibt es eine Bäckerei, einen Laden mit Käsespezialitäten und ein Lebensmittelgeschäft mit vielen Bioprodukten. Zum Coop und zur Bank, zum Dorfcafé und zum kleinen Supermarkt Migrolino am Bahnhof Oberrieden-Dorf, der auch sonntags geöffnet ist, sind es nur wenige Schritte weiter. Auch Schuster, Schneider, Apotheke und Reinigung sowie die Gemeindeverwaltung sind im nahe gelegenen Ortszentrum angesiedelt. Ebenso der Schreiner im Ort, der sogar in der Siedlung lebt.

PILOTPROJEKT

Die Winkelhalden ist als Pilotprojekt mit einem eigens entwickelten Finanzierungsmodell seit 2014/15 in Oberrieden (Kanton Zürich) entstanden und 2022/23 erstmals bezogen worden. Konzipiert wurde eine Siedlung, die ein selbst bestimmtes und aktives Leben in der dritten Lebensphase („50 plus“) ermöglicht, das Gemeinschaftliche fördert, um so auch den irgendwann nötigen Eintritt in ein Pflegeheim möglichst lange hinauszuschieben. Attraktive Außenbereiche, Gemeinschaftsräume und Begegnungszonen ermöglichen die Reduktion des privaten Wohnraums für die letzte oder vorletzte Lebensphase.

Die Siedlung verfügt über ein Bistro und einen Eventraum, in dem regelmäßig kulturelle und andere, meist öffentliche Veranstaltungen stattfinden. Die Winkelhalden will so zum aktiven Dorfleben beitragen, sie sucht und findet den Austausch und die Begegnung mit der Dorfbevölkerung – und darüber hinaus auch mit der großen Stadt in der Nähe und der Region Zimmerberg.

Zur ressourcenschonenden und ökologisch durchdachten Philosophie der Winkelhalden gehört unter anderem die Beschränkung der privat genutzten Wohnfläche auf 40 bis maximal 60 m² pro Person (letzteres nur im Einzelhaushalt). Dafür lassen sich die zur Siedlung gehörenden Gemeinschaftsräume als erweiterter Wohnraum nutzen. Ob Holz-, Velo- oder Textilwerkstatt, Garten, Platz, Bistro oder Eventraum: In der Winkelhalden wird nicht nur das gemeinschaftliche Wohnen großgeschrieben, ebenso wichtig ist das gemeinschaftliche Tätigsein. Denn dies hält jung und sorgt für den nötigen Kitt innerhalb der Gemeinschaft.

Eigentümerin der Siedlung ist eine von den Bewohnenden gehaltene Aktiengesellschaft, welche ihnen anteilmäßig eine sichere Investition in die Wohninfrastruktur und damit ein Eigentümergefühl ermöglicht. Ein Aktionärsbindungsvertrag gibt dem Ganzen längerfristig gültige Leitplanken, garantiert die Umsetzung der kooperativen Philosophie und regelt die Nachfolge bei Tod und die Fluktuation der Bewohnenden, die gleichzeitig auch Aktien halten. Der Alltagsbetrieb wird von einer Versammlung der Bewohnenden gemeinsam gesteuert und funktioniert damit wie eine fortschrittliche Genossenschaft.

ARCHITEKTUR UND NACHHALTIGKEIT

Die sechs Häuser, in der Regel viergeschossig, sind immer raumbegrenzendes, Plätze und Wege bildendes Element. Das Äußere ist in seiner Gesamtheit einheitlich durchgestaltet, in der Absicht, das Ganze lesbar zu machen. Richtet sich der Blick aus der eigenen Wohnung gegen das Innere der Siedlung, dann trifft er nicht auf einzelne Häuser, sondern immer auf Teile eines Ganzen. Gebautes und Außenräume verbinden sich zu einer Einheit. Auch bei genauerem Hinsehen ist kaum zu erkennen, welche Wohnung größer und teurer



2



3



4

Titel

Lauben am Platz, Dezember 2022 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

2

Tage der offenen Türen im April 2023 (Bildnachweis: Winkelhalden AG)

3

Bistro mit Bibliothek, August 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

4

Sternenlounge, März 2024 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

ist als die andere. Dies ist kein Zufall, sondern eine Folge der Haltung, die davon ausgeht, dass es sich leichter leben lässt, wo Unterschiede an Einkommen und Besitz nach außen hin nicht sichtbar werden. Die derzeit 69 Bewohnerinnen und Bewohner verteilen sich auf Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in 44 Wohneinheiten.

Der Außenraum ist in private, halbprivate, halböffentliche und öffentliche Bereiche strukturiert und vielseitig nutzbar: Ein großer Platz gegen Südwesten als Treffpunkt und Begegnungsort wird ergänzt durch Laubengänge, Höfe und ein Wegnetz durch den Garten und das Wiesland. Er ist so gestaltet, dass sich Begegnungen ungezwungen ergeben, und er ist gegenüber der Umgebung offen. Es gibt aber auch Orte des Rückzugs und der Ruhe sowie Bereiche zur aktiven, physischen Betätigung und Bewegung. Insgesamt resultiert eine hohe Aufenthaltsqualität. Dazu trägt nicht zuletzt der zentrale Waschsalon mit Trockenplatz und Seeblick bei. Die naturnahe Gestaltung lässt eine Veränderbarkeit zu und ermöglicht eine partizipative Bewirtschaftung mit Kleintieren, Gemüsegärten, Beerenkulturen und Obstbäumen.

Die Idee der Nachhaltigkeit spielt eine zentrale Rolle in der Entwicklung des Projektes wie auch im Betrieb. Ziel ist eine möglichst CO₂-neutrale Energieerzeugung. Hybrid-Solarpanels verbessern die Regeneration der Erdsonde und ermöglichen das Free-Cooling und somit eine automatische Optimierung des Eigenstromverbrauchs. Durch ZEV, das heißt Zusammenschluss für den Eigenverbrauch, mehrerer Häuser auch in der Nachbarschaft der Siedlung gelingt es, möglichst viel des selbst erzeugten Stroms vor Ort zu verbrauchen. Regenwasser wird für die Gartenbewässerung verwendet.

Während bei der zentralen Haustechnik Hightech realisiert wurde, sind die Wohnungen nach dem Lowtech-Prinzip konzipiert. Adaptiver Komfort entsteht hier durch Querlüftung, schaltbare Ventilatoren, Beschattung durch Laubengänge, Duschen statt Badewannen. Die Grundrisse lassen sich bei veränderten Bedürfnissen ohne Änderungen an der Gebäudehülle und am Rohbau mittels Leichtbau jederzeit anpassen. Mit einem Mobilitätskonzept ließ sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze um 50 % reduzieren; heute verfügt nur etwa ein Viertel der Haushalte über einen Pkw.

PROZESS

Am Anfang stand die Vision des Oberriedners Beat Stünzi, eine innovative, qualitativ hochstehende Siedlung für ein „Anders Wohnen im Alter“ zu realisieren. Als Mitglied einer mehrfach verschachtelten Erbgemeinschaft hatte er den Plan, mitten im ehemaligen Weinbauerdorf Oberrieden eine größere Fläche un bebauten Wieslands in zentraler Ortslage der Spekulation zu entziehen und durch kleinere Landzukäufe zu arrondieren.



5



6



7

5

Innenhof, August 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

6

Garten, Juni 2023 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)

7

Photovoltaikanlage, März 2024 (Bildnachweis: Annelies Diggelmann, Oberrieden, Schweiz)



8

Eine Kerngruppe von sechs Personen aus Oberrieden, darunter auch der Ideengeber Beat Stünzi, machte sich 2014 daran, das Projekt zu entwickeln und umzusetzen. 2015 gelang es, das Land zu übernehmen, und im selben Jahr erhielten sechs renommierte Teams von Architektinnen und Architekten einen Studienauftrag mit dem Ziel, eine Siedlung mit naturnahen Außenräumen und einem klaren Bezug zur geschützten Liegenschaft des imposanten Weinbauernhauses an der angrenzenden Winkelhaldenstrasse 6/8 und dem dort bestehenden Vorgarten zu gestalten. Nicht zuletzt als Reminiszenz an den Ort dieser Geschichte sollte die Siedlung später von einer Aktiengesellschaft mit dem Namen Winkelhalden AG betrieben werden, die den Bewohnenden gehört. 2016 wurde die Studie von Oester Pfenninger Architekten aus Zürich von der Jury zum Sieger erklärt. Bis Ende 2017 entwickelte das ausgewählte Architekturbüro das Vorprojekt und den privaten Gestaltungsplan.

2018 wurde der Gestaltungsplan in der Gemeindeversammlung vorgestellt. Ein dagegen erhobener Rekurs konnte im Februar 2019 beigelegt werden. Im April 2019 startete das Bauprojekt, im Juli desselben Jahres wurde das Baugesuch eingereicht. Am 6. Juni 2020 erfolgte der Spatenstich mit einem kleinen Fest, an dem fast alle Erstbewohnenden der Siedlung teilnahmen. Die Bauzeit war geprägt von der Pandemie und den dadurch entstandenen Schwierigkeiten in der Lieferkette von vielen Baumaterialien. Dennoch konnte die Siedlung plangemäss fertiggestellt werden, sodass Anfang September 2022 die ersten Bewohnenden in ihre Wohnungen einziehen konnten.

PROJEKTERFOLG & ÜBERTRAGBARKEIT

Die Idee für die Entwicklung und Realisierung des Winkelhalden-Projekts kam von einem Bürger, der einerseits mit einem kreativen Gründungsgeist ausgestattet war, andererseits als bewusst alternder Zeitgenosse und als studierter Architekt auch einen Blick für die Bedürfnisse älterer Menschen und den Bedarf an innovativen Wohn- und Lebensformen für diese Altersgruppe mitbrachte. Als alteingesessener Einwohner mit längerer Familientradition an diesem Ort war er im Dorf wohlbekannt und auch in die Politik hinein gut vernetzt. Es gelang ihm, die Baukommission und den Gemeinderat davon zu überzeugen, dass gerade in dieser Ge-

meinde, die im Kanton Zürich einen der höchsten Anteile an über 64-Jährigen aufweist (24 % im Jahr 2021 gegenüber 17 % im Kanton Zürich), eine aktive Förderung der Wohnmobilität im Alter dazu beitragen könnte, die Bevölkerungsstruktur zu verjüngen, indem Raum für junge Familien freigemacht werden kann.

Um innovative Projekte wie die Winkelhalden Wirklichkeit werden zu lassen, bedarf es sozial orientierter und aufgeschlossener Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die willens und in der Lage sind, ihr Land für gemeinsame Nutzungen zur Verfügung zu stellen und damit einen Beitrag für die zukunftsfähige Entwicklung von Städten und Quartieren zu leisten. Im Fall des Projektes Winkelhalden wäre auch denkbar gewesen, dass die Erbgemeinschaft ihr Land auf dem in der Region Zürich knappen Immobilienmarkt gewinnbringend veräußert hätte. So wäre vermutlich eine maximal verdichtete Bebauung aus großzügigen Eigentumswohnungen entstanden, wie dies am linken Zürichseeufer derzeit weit verbreitet ist, die wiederum an meistbietende Erwerbende verkauft worden wären. Vermutlich hätte es konventionelle Grundrisse gegeben, die eher auf berufsorientierte Zwei-Personen-Haushalte („double income, no kids“) ausgerichtet gewesen wären als auf junge Familien und deren Bedürfnisse. Von Wohnmobilität, die aus innovativen Überlegungen für ein anderes Wohnen im Alter entstehen kann, keine Spur.

Auch wenn solch alternative Wohnkonzepte nicht unbedingt den Mainstream ansprechen, zeigt sich, dass die Nachfrage höher ist als das Angebot: Die vollvermietete Winkelhalden AG bewirtschaftet heute einen Pool von Interessierten mit circa 60 Bewerbungen. Tendenz steigend.

8

Lauben und Brücken, Juni 2023 (Bildnachweis: Winkelhalden AG)

Ansprechpartner

Beat Stünzi, Winkelhalden AG (WIAG)

Weitere Informationen

www.winkelhalden.ch

12 Das Projekt Demenz- Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof

TÜBINGEN



Gunnar Laufer-Stark

Die nestbau AG, die sich selbst als „Bürger-Aktiengesellschaft“ bezeichnet, will in Tübingen eine „Demenz-Wohngemeinschaft“ bauen. Diese Meldung sorgte 2015 in interessierten Kreisen für hochgezogene Augenbrauen.

WIE ES DAZU KAM 1: DAS GELD ...

Ausgangspunkt für die Gründung der nestbau AG war die Idee eines nach ethischen Grundsätzen wirtschaftenden Bürger-Wohnbau-Fonds. Denn schon 2010, im Gründungsjahr der Gesellschaft, gab es insbesondere in Ballungsgebieten und Universitätsstädten einen signifikanten Mangel

an bezahlbaren Mietwohnungen. Gleichzeitig betrug laut Deutscher Bundesbank das Geldvermögen (Sparguthaben, sonstige Geldanlagen und Wertpapiere) in Deutschland fast 5 Billionen Euro (BVR 2010).

Und es bildeten sich bei Teilen der Vermögenden vorsichtige Überlegungen heraus, Geldanlage auch unter ethischen Gesichtspunkten zu betrachten (vgl. z. B. die Broschüre „Mit Geldanlagen die Welt verändern? Eine Orientierungshilfe zum ethikbezogenen Investment“, welche mit dem schönen Bibelzitat „Ihr könnt nicht beiden dienen, Gott und dem Mammon!“ beginnt. (DBK 2010: 7)).

Es sollte also, so die Vorstellung der Gründer, die Zeit reif sein für eine ethische Geldanlagemöglichkeit in Wohnimmobilien. Eben für einen Bürger-Wohnbau-Fonds. Und da es sich ausdrücklich um eine (zwar „gute“, aber eben doch) Geldanlage handeln sollte und nicht um eine Form der Mieterelbsthilfe, wurde von den nestbau-Gründern die Rechtsform der Aktiengesellschaft gewählt und nicht die einer Genossenschaft. Eine Entscheidung, die unter Rechtsformgedanken absolut richtig war und ist. Die allerdings, obwohl in der Satzung der AG durchaus genossenschafts-ähnliche Elemente verankert sind (so darf niemand, egal wie hoch sein Anteil am Kapital der Gesellschaft ist, mehr als 5 % der Stimmrechte ausüben), bei vielen potenziellen Anlegerinnen und Anlegern bis heute Erklärungsbedarf produziert. Denn angesichts eines jahrzehntelangen rein renditeorientierten Vorgehens der allermeisten Aktiengesellschaften fehlt vielen Menschen das Vorstellungsvermögen, dass sich eine AG auch dem Gemeinwohl verpflichten kann. Insofern leistet die nestbau AG – zusammen mit anderen gemeinwohlorientierten Aktiengesellschaften wie etwa den verschiedenen Regionalwert AGs – immer auch ein bisschen gesellschaftsrechtliche Bildungsarbeit. Ein sinnvoller Nebeneffekt angesichts des fortdauernden bzw. sogar gestiegenen Bedarfs an privaten gemeinwohlorientierten Investitionen in den Wohnungsbau, der eigentlich viele Bürger-Wohnbau-Fonds erfordern würde.

WIE ES DAZU KAM 2: DIE STADT ...

Wie viele andere Städte besaß Tübingen einen zentrumsnahen Güterbahnhof, der in den 1980er-Jahren zunehmend weniger und dann ab 1990 gar nicht mehr genutzt wurde. Den größten Teil des Areals hatte die Deutsche Bahn AG ihrer 2002 gegründeten Tochter Aurelis GmbH übertragen, welche 2007 privatisiert wurde. Nach langen und zähen Verhandlungen konnte die Stadt Tübingen mit Aurelis im Jahr 2014 einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Dieser beinhaltete im Wesentlichen, dass die Stadt für das Gebiet einen Bebauungsplan erlässt und Aurelis im Gegenzug 25 % der Flächen für Baugemeinschaften, 20 % der Flächen für den sozialen Wohnungsbau und 10 % der Flächen für gewerbliche Nutzung zu einem vereinbarten Kaufpreis zur Verfügung stellt. Aurelis verpflichtete sich, diese Flächen zusammen mit der Stadt Tübingen in einem von der Stadt entwickelten Vergabeverfahren zu vermarkten, welches sich seit Ende der 1990er-Jahre bewährt hat und in leicht modifizierter Form bis heute für die größeren städtischen Entwicklungsprojekte in Tübingen genutzt wird. Eckpunkte für eine Vergabe von Bauparzellen sind Festpreise und eine Vergabe ausschließlich nach qualitativen Kriterien (Konzeptvergabeverfahren). Die Kriterien sind bewusst einfach gehalten und ermöglichen es den interessierten gemeinwohlorientierten Organisationen und Gruppen im Prinzip, ihre Bewerbungen auf ein Grundstück handschriftlich auf einem DIN-A4-Bogen abzugeben. Gefragt sind inhaltlich im Wesentlichen (nur) drei Punkte: „Was bringt Ihr geplantes Vorhaben der Stadt?“; „Was bringt Ihr geplantes Vorhaben dem Quartier?“ und „Ist Ihr Vor-

haben realisierbar/finanzierbar?“. Dazu dürfen Interessierte ihre Wunsch-Parzelle angeben, wobei zu Beginn des Vergabeverfahrens die genauen Grundstückszuschnitte und entsprechend die Parzellengrößen noch nicht feststehen – diese werden erst im weiteren Verfahren festgelegt.

Die „Vermarktung“ beginnt bei all diesen Verfahren mit einer öffentlichen Auftaktveranstaltung, auf der das künftige Baugebiet vorgestellt und „ausgeschrieben“ wird. Rechtsgrundlage für das gesamte Verfahren sind die §§ 165 ff. BauGB (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen), welche den Kommunen erhebliche Spielräume bei der detaillierten Ausgestaltung ermöglichen. Diese werden durch Beschlüsse des Gemeinderats ausgeübt und konkretisiert. Im Vorfeld der Entwicklungsmaßnahmen werden in diesem Gremium die wirtschaftlichen Kalkulationen genehmigt, wobei erklärtes Ziel nicht der kurzfristig maximal erzielbare Gewinn ist, sondern die Strukturförderung. Die Stadt Tübingen geht dabei davon aus, dass „... auf lange Sicht die Wirtschaftlichkeit höher ist, wenn die Projekte sich durch Qualität und Vielfalt auszeichnen. Die Festpreise stellen zudem keine Subvention der Grundstückspreise dar, da sie so kalkuliert sind, dass eine wirtschaftlich positive Gesamtentwicklung stattfindet“ (Soehlke 2023: 7).

Für das künftige Baugebiet Alter Güterbahnhof fand im April 2015 der Vermarktungsauftakt statt und es zeigte sich schnell, dass, angesichts der Wohnraumknappheit in der Stadt und relativ günstiger Grundstückspreise, die Anzahl Interessierter um ein Vielfaches höher lag als die Anzahl möglicher Bauparzellen. Der relativ straffe Zeitplan sah vor, dass Interessierte bis Anfang Mai 2015 ihre grundsätzliche Bewerbung und bis Ende Mai 2015 ihr Konzept abzugeben hatten. Dass sie also der Vergabekommission ihre Nutzungsideen sowie deren Vorteile für die Stadtgesellschaft im Allgemeinen und für das konkrete Quartier im Besonderen vorlegen mussten. Ferner den Wunsch vorbringen durften, wo in dem Baugebiet sie ihr Projekt gerne verwirklichen wollten. In der Vergabekommission saßen in diesem Fall nicht nur jeweils ein Mitglied der im Gemeinderat vertretenen Parteien/Wählervereinigungen sowie eine Vertretung der Stadtverwaltung, sondern auch ein Aurelis-Bevollmächtigter. Bis Mitte Juni 2015 waren dann erste Finanzierungsunterlagen vorzulegen und im Juli 2015 bekamen alle Interessierten die Gelegenheit, ihr Vorhaben direkt der Vergabekommission vorzustellen. Ende September 2015 gab diese bekannt, welche Bewerber welchen Bauplatz bekommen, jeweils nebst einem „Nachrücker“, falls der Erstplatzierte die zugewiesene Parzelle nicht wollte oder die Finanzierung im konkreten Fall doch nicht zustande kam.

Titel

Demenz-Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof (Bildnachweis: Foto Klaus Franke, Tübingen. Alle Bildrechte bei der nestbau AG)

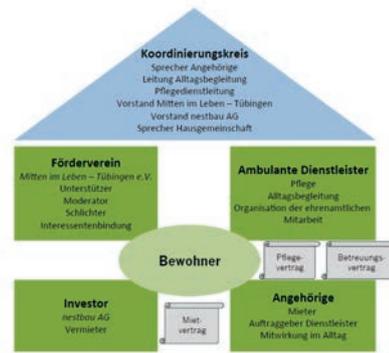
WIE ES DAZU KAM 3: DIE IDEE ...

Das geschilderte Vergabeverfahren, in dem der Preis für den Quadratmeter Boden feststeht und relativ „bezahlbar“ ist, legt in einer Stadt mit Wohnraummangel ein enormes Maß an Kreativität frei: Mehrere Dutzend Baugemeinschaften und andere Organisationen überlegen sich (natürlich schon lange vor dem eigentlichen Vermarktungsaufakt), was sie der Stadtgesellschaft bieten können, damit die Vergabekommission ihnen einen Bauplatz gibt. So bekommt die Stadt eine bunte Sammlung von Ideen und Nutzungsvorschlägen, von Puzzlesteinen, die sich eine Stadtplanungsabteilung in dieser Vielfalt gar nicht vorstellen könnte. Im Vergabeprozess nimmt daher regelmäßig das Auswählen und Platzieren der Projekte die längste Zeit in Anspruch.

Eine Gruppe unter den vielen, die sich für ein Grundstück im Quartier Alter Güterbahnhof interessierten, fand sich um die Projektsteuerin Lucia Landenberger, den Architekten Bernd Wezel und den ehemaligen Caritas-Direktor Ulrich Ahlert herum. Kern des Projekts und sein Alleinstellungsmerkmal: Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte, mit der nestbau AG als Investor und Vermieter. Genau ein Jahr vor dem Vermarktungsbeginn für den Alten Güterbahnhof war in Baden-Württemberg das Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG) verabschiedet worden. Während das vorher geltende Landesheimgesetz nur die Alternative „Pflegeheim“ oder „Häuslichkeit“ kannte, sollte das WTPG nun eine Vielfalt von Wohn- und Versorgungsformen ermöglichen. Insbesondere sollte ermöglicht werden, dass ambulant betreute, selbstverantwortete Wohngemeinschaften eine zusätzliche Säule, neben dem Wohnen in den eigenen vier Wänden, in trägerverantworteten ambulanten Wohngemeinschaften und stationären Einrichtungen werden.

Die Bewerbung sah also vor, dass eine Demenz-WG im Quartier Alter Güterbahnhof entsteht. Und zwar selbst verantwortet von den Bewohnenden bzw. ihren Angehörigen, das heißt: Nicht eine betreibende Organisation sucht die Bewohnenden aus, sondern das Bewohnergremium sucht Alltagsbegleitung und Pflegedienst aus. Das Ganze in einem Gebäude, welches ansonsten von Familien bewohnt wird, also mehrere Generationen unter einem Dach verbindet.

Organisation Demenz-WG



2

Das Haus wurde geplant mit einem großen Gemeinschaftsraum der Hausgemeinschaft sowie einem Appartement zur Kurzzeitvermietung. Die Wohnung der Wohngemeinschaft befindet sich im 1. OG und ist mit Aufzug barrierefrei erreichbar. Sie besteht aus acht Einzelzimmern, einem großen Wohn-/Essbereich mit Küche als Treffpunkt, Sanitärräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie verschiedenen Sitzecken. Die Konzeption legte Wert auf möglichst große Spielräume zur Eigenmöblierung durch die Bewohnerinnen und Bewohner, um die Wohnlichkeit, Individualität und Privatheit besonders zu unterstützen. Entsprechend wurden die Gemeinschaftsräume von der nestbau AG zwar mit einer professionellen Küche und einem großen Eichentisch ausgestattet, der den Mittelpunkt der Wohngemeinschaft bildet. Schon die Stühle um diesen Tisch bringen aber die Bewohnerinnen und Bewohner selbst mit. Auch sind die Zimmer unmöbliert und werden von den Bewohnenden selbst eingerichtet, bis hin zu den Deckenleuchten in den Zimmern, womit der

2

Organisationschema der selbst verantworteten Demenz-Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof (Bildnachweis: Gestaltung Lucia Landenberger, Tübingen)

3

Grundriss Demenz-Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof (Bildnachweis: Bernd Wezel Architektur, Tübingen)



3

Individualität der Einzelnen Rechnung getragen wird. Der Gemeinschaftsbereich ist ausgestattet mit einem ausgeklügelten Lichtsystem, welches der natürlichen Lichtfarbe im Tagesverlauf folgt. Ergänzt wird der Wohnraum durch eine große Terrasse, die eine Treppe direkt in den geschützten Innenhof des Quartiers hat.

Wichtigster Bestandteil der Bewerbung war jedoch nicht das Bauliche. Viel mehr ging es darum, dass die Menschen in der Wohngemeinschaft nicht abgeschottet irgendwo, sondern „Mitten im Leben“ sein sollten – so auch der Name des im Vorfeld der Bewerbung für die inhaltliche Unterstützung der WG gegründeten Vereins. Dazu gehört die zentrale Lage des Gebäudes in einem dicht bebauten städtischen Quartier und dazu gehören Diskussionen, die im Vorfeld der Optionsbewerbung auch mit den anderen künftigen Hausbewohnerinnen und Hausbewohnern intensiv geführt wurden, auf den Punkt gebracht mit der Frage: Wie gehen wir in dieser geplanten ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit der „Aufsicht“ über die demenziell erkrankten Menschen um? So tauchte immer wieder das Stichwort „Weglauf-Tendenzen bei Demenzerkrankten“ auf, was durchaus zu Bedenken in die Richtung führte, ob gerade Menschen mit Demenz nicht doch zu denen gehören, die besser in einem „klassischen“ Heim aufgehoben sind und nicht in einem quirligen Stadtquartier. In diesem Fall waren sich alle am Gründungsprozess beteiligten Personen (wozu – was unbedingt empfehlenswert für künftige ähnliche Vorhaben ist – von Anfang an auch Angehörige von demenziell Erkrankten gehörten) einig: Diese Wohngemeinschaft soll nicht nur IM, sondern MIT dem Haus und dem umgebenden Quartier, nicht versteckt, sondern deutlich wahrnehmbar existieren. Wozu gehört, dass nicht nur alle im Haus lebenden wissen, sondern das gesamte Quartier weiß: Wenn eine ältere Person etwas orientierungslos an einer Ecke steht, ruft doch bitte in der WG an ...

Das war grundsätzlich bei der Bewerbung einkalkuliert und gewollt und es kann tendenziell nur gut funktionieren in einer von den Angehörigen selbst verwalteten Wohngemeinschaft. Denn nur wenige klassische Sozialträger wären bereit, einer Bewohnerin, von der sich bald zeigte, dass sie gerne in umliegende Cafés ging, dort dann aber weder wusste, was sie bestellen sollte, noch wie sie wieder nach Hause kam, jeden Morgen ein T-Shirt anzuziehen, auf dem groß ihr Name und die Telefonnummer der Wohngemeinschaft stand.

Der Tübinger Vergabekommission war die Möglichkeit solcher „Vorfälle“ bekannt, sie nahm die Aufgabe, ein Stadtquartier wirklich „für alle“ zusammen zu puzzeln ernst, trug die damit auch verbundene Unsicherheit mit und vergab an dieses Projekt ein Grundstück. Wegen seines Vorbildcharakters unterstützte das Land Baden-Württemberg das Vorhaben mit einer Projektförderung aus dem „Innovationsprogramm Pflege 2016“ in Höhe von 100.000 Euro.



4

Inzwischen ist die Wohngemeinschaft sechs Jahre in Betrieb und sie ist integraler Bestandteil des Quartiers Alter Güterbahnhof. Es finden sich immer noch Angehörige, die diese Art der Betreuung für erkrankte Familienmitglieder wünschen und die Arbeit im Bewohnergremium auf sich nehmen. Und, nicht zuletzt: Aus Vermietungssicht haben sich die Bedenken, die vor allem aus der Tatsache von jeweils acht einzelnen Mietverträgen entstanden, nicht bewahrheitet. Es gab in der ganzen Zeit nur zwei Fälle, in denen ein Zimmer jeweils für einen Monat nicht vermietet werden konnte. Es ist ein Konzept, das sich an sehr vielen Orten für quartierorientiertere Sozial- und Pflegeversorgung eignet: Mittlerweile hat die nestbau AG bereits in drei weiteren Häusern Pflege- oder Inklusions-Wohngemeinschaften integriert.

4

Blick in den Innenhof (Bildnachweis: nestbau AG)

Ansprechpartner

Gunnar Laufer-Stark LL.M., Vorstand der nestbau AG

Quellen

- (1) Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), 2010: BVR zum Weltspartag: Deutsche Haushalte sparen auf hohem Niveau. Zugriff: https://www.bvr.de/Presse/Alle_Meldungen/BVR_zum_Weltspartag_Deutsche_Haushalte_sparen_auf_hohem_Niveau [abgerufen am 16.07.2024].
- (2) Wissenschaftliche Arbeitsgruppe für weltkirchliche Aufgaben der Deutschen Bischofskonferenz, 2010: Mit Geldanlagen die Welt verändern? Eine Orientierungshilfe zum ethikbezogenen Investment. Bonn. Zugriff: https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/veroeffentlichungen/wissarbeit/Broschuerenreihe/wag-br_018-ethisches_investment.pdf [abgerufen am 16.07.2024].
- (3) Soehlke, C., 2023: Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Tübingen. In: Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hrsg.): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere. 2. Auflage, Hannover. Zugriff: https://verein.fgw-ev.de/media/forum_grundstuecksvergabe_barrierefrei_2.aufgabe.pdf [abgerufen am 16.07.2024].

13 Campus Freistil – Inklusives Wohnen

RÜDESHEIM



Sibylle Waechter, Prof. Felix Waechter

Der im Februar 2021 fertig gestellte Campus Freistil, am Rande Rüdesheims angrenzend an die Weinberge und mit Blick in das Mittelrheintal gelegen, bietet Menschen mit und ohne Behinderung ein generationenübergreifendes und inklusives Wohnen. Denn in der Region fehlt es an barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit schweren Behinderungen, die ein selbst bestimmtes Leben anstreben, an barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren für autarkes Wohnen im Alter und aufgrund steigender Studierendenzahlen an der Hochschule Geisenheim an Wohnraum für Studierende.

Im Projektzeitraum von 2015 bis 2021 entstanden am Campus Freistil insgesamt 2.933 m² neue Wohnfläche aufgeteilt auf vier Penthäuser mit jeweils 135 m², vier Wohneinheiten

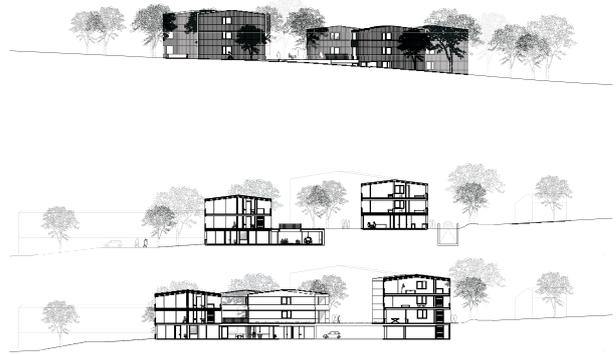
für Studierende mit insgesamt 498 m² Wohnfläche, 14 Seniorenwohnungen mit jeweils 74 m² Wohnfläche sowie einer Wohneinheit Eltern-Kind-Wohnen für (beeinträchtigte) Eltern mit ihren Kindern mit 859 m².

Das Konzept bietet einen generationenübergreifenden Lebensort für Studierende, Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderung, die mit und ohne Betreuungsbedarf selbstständig und zugleich miteinander wohnen. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern wird umfassende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Nutzung vorhandener Ressourcen ermöglicht, auch um einer drohenden Vereinsamung entgegenzuwirken. Die räumliche Nähe ermöglicht einen schnellen

2



3



und unkomplizierten Zugriff auf vielfältige Hilfeleistungen untereinander. Zudem können Studierende gegen Entgelt kleinere Dienste wie Einkäufe, Erledigungen oder Begleitung bei Spaziergängen leisten, wie beispielsweise zum nahegelegenen Hallenbad oder zum Rehasport.

Bewusst ist die offene Bauweise der umgebenden Wohnbebauung fortgeführt und das inklusive Konzept auch baulich im Sinne der Integration in den Kontext umgesetzt. Statt einer heimartigen Typologie werden die Wohnflächen in sieben zueinander versetzt angeordneten Wohnhäusern aufgeteilt. Diese bilden ein lebendiges und vielfältiges Ensemble ohne Vor- und Rückseite, mit Durchblicken und Ausblicken in die umliegende Landschaft, das sich harmonisch in die divergierende Maßstäblichkeit zwischen den Gewerbeeinheiten entlang der Bahntrasse und der anschließenden Wohnbebauung einfügt. Die Anordnung um die angerartete, wohl proportionierte, gemeinschaftliche grüne Mitte mit halb öffentlichen Durchwegen artikuliert räumlich die Gemeinschaftsidee. Belebt wird die Mitte durch den inklusiven Treffpunkt, einem Gemeinschaftsbereich mit einem Angebot verschiedener Aktivitäten wie Kochen, Spielenachmittage und Konzerte. Dieser steht nicht nur den Bewohnenden des Campus Freistil offen, sondern allen Menschen. Zusätzlich angedacht ist auch das Angebot einer Physiotherapie auf dem Campus.

4



5

Titel

Blick Richtung Rheinebene (Bildnachweis: THILO ROSS FOTOGRAFIE, www.thiloross.de)

2

Grundriss Hofebene (Bildnachweis: Waechter + Waechter Architekten)

3

Ansicht und Schnitte (Bildnachweis: Waechter + Waechter Architekten)

4

Durch- und Ausblicke (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)

5

Lebendiges Ensemble mit Vor- und Rücksprüngen (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)



6



7

Einläufige Treppen erschließen laubengangartig jeweils zwei Wohnungen und laden ein zur Begegnung und zum Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Erschließung ist so hell, einladend und freundlich, die Orientierung immer einfach. Alle Wohnungen sind dreiseitig orientiert mit den nach Süden ausgerichteten Wohnräumen. Die vorgelagerten gut nutzbaren Loggien (Außenzimmer) erweitern die Wohnflächen. Die großformatigen Holzfenster mit Senkrechtmarkisen als Sonnen- und Einblickschutz ergeben eine wohnliche, behagliche Atmosphäre. Die Essplätze werden seitlich belichtet, die Küchen sind nach Norden orientiert und können je nach Bedarf räumlich abgetrennt oder als offene Wohnküche genutzt werden.

Die Grundrisse sind klar geschnitten mit vielfach nutz- und gut möblierbaren Räumen sowie einer minimierten bzw. zum Wohnen mitnutzbaren Verkehrsfläche. Die Disposition der Grundrisse erlaubt die Belegung der Wohnflächen durch alle Altersgruppen in unterschiedlichen Lebenssituationen mit und ohne Hilfebedarf. Aufgrund der Konzeption sämtlicher Zwischenwände nichttragend in Trockenbau sind gleichzeitig räumliche Anpassungen mit geringstmöglichem Aufwand umsetzbar. Um im studentischen Wohnen das Miteinander zu fördern, sind keine Einzelappartements, sondern nur Wohngemeinschaften konzipiert, die jedoch jederzeit wieder in zwei unabhängige Wohnungen getrennt werden können.

6

Die Grundrisse sind klar geschnitten (Bildnachweis: THILO ROSS FOTOGRAFIE, www.thiloross.de)

7

Vorgelagerte Loggien erweitern die Wohnflächen. (Bildnachweis: THILO ROSS FOTOGRAFIE, www.thiloross.de)

8

Einläufige Treppen erschließen laubengangartig jeweils zwei Wohnungen (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)

9

Wegegeflecht (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)



8



9



10

Die Geländeneigung wird genutzt, um in einem Gartengeschoss ebenerdig zwei stationäre Wohngruppen mit je neun Bewohnenden mit Behinderung zu integrieren. Zum südlich angrenzenden Garten sind die individuellen Bewohnerzimmer mit integrierter Nasszelle angeordnet. Die gemeinschaftlichen Wohn- und Essbereiche sind jeweils um eingeschossige Atrien angeordnet, die als windgeschützte Freiräume dienen und unterschiedliche ineinander übergehende Raumzonen definieren. Die beiden Wohngruppen sind miteinander verbunden, um Synergien in der Pflege (z. B. Anzahl der Nachtwache) zu ermöglichen.

In dem verbindenden Tiefgeschoss ist eine Garage integriert mit einem kleinen, kollektiv nutzbaren Fahrzeugpark. Die Elektrofahrzeuge werden über die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Campus aufgeladen und stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Rahmen eines Carsharings zur Verfügung.

Die vertikal gegliederten, geschuppt gefügten Holzverschalungen erzählen die Geschichte vom Wachstum, die zunehmende Vergrauung und Patina die der Alterung und des Gebrauchs. Nach innen und außen ein identitätsstarkes Gebäude, das sich durch die zurückhaltende, der Bauaufgabe angemessenen Architektursprache sehr gut in die Heterogenität des Umfelds integriert. Die Fassaden sind je nach Nutzung

und Ausrichtung unterschiedlich variiert und fügen sich zu einem lebendigen Ganzen, mit einem ruhigen Wechsel zwischen offenen und geschlossenen Flächen. Durch die raumhohen und bodentiefen Öffnungen sind die Wohnungen auch in der Tiefe hell und lichtdurchflutet.

Die Decken, die Wohnungstrennwände sowie die unverrückbaren Trennwände der Kerne sind in tragenden Brettsperrholzelementen, die Außenwände in Holzrahmenbau konstruiert. Alle weiteren Tragelemente sind in den nichttragenden Trennwänden integriert. Damit sind die Trennwände bei wechselnden Anforderungen veränderbar. Aufgrund des klaren über die Geschosse durchgehenden Konstruktionssystems mit wirtschaftlichen Spannweiten konnten alle Bauteile einfach vorgefertigt und ungewöhnlich wirtschaftlich und schnell errichtet werden.

Die naturnah geplanten Grüninseln mit Gehölzen (teils immergrün), Stauden und Gräsern erzeugen ein lebendiges Farbspiel über die Jahreszeiten hinweg und bilden einen farbigen Blickpunkt, Ruhepol und Kulisse für die Bewohnenden aus den umliegenden Wohnungen. Reichhaltiger Bewuchs in großer Artenvielfalt schafft den notwendigen Einblickschutz in die angrenzenden Wohnungen.



11

10

Vertikal gegliederte, geschuppt gefügte Holzverschalung (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)

11

Magistrale (Bildnachweis: Achim Birnbaum Architektur Fotografie, www.achimbirnbaum.eu)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Sibylle Waechter, Waechter + Waechter Architekten

Prof. Dipl.-Ing. M.Arch. Felix Waechter, Waechter + Waechter Architekten

14

Das Sonnwendviertel in Wien – neue Strategien und Werkzeuge im Wohn- und Städtebau

WIEN



David Schelkshorn, Bernhard Steger

AUSGANGSLAGE

Das Schienensystem in Wien war seit Beginn ein System der Kopfbahnhöfe, von denen die Schienenstränge in die ehemaligen Kronländer der Habsburgermonarchie führten. Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs und dem Beitritt Österreichs zur EU nutzte Wien die Möglichkeit, sich mit dem Bau eines neuen zentralen Bahnhofs geopolitisch neu zu positionieren. Mitte der 1990er-Jahre startete die Konkretisierung dieser Pläne mit dem Entschluss, das Areal des ehemaligen Süd- und Ostbahnhofs zu einem zentralen Hauptbahnhof umzugestalten. Dadurch wurden große innerstädtische Flächen im Umfeld des neuen Bahnhofs frei, die in den vergangenen Jahren für die innerstädtische Stadterweiterung

genutzt werden konnten. Auf Basis einer Vereinbarung der Stadt Wien mit den Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), in deren Besitz die Flächen standen, wurden Geschäfts- und Wohnviertel, wie beispielsweise das Sonnwendviertel, das im Fokus dieses Beitrages steht, entwickelt.

2004 fand der Wettbewerb für den Masterplan für die freigewordenen Flächen statt. Der Masterplan sah vor, das neu entstehende Sonnwendviertel in ein Wohngebiet im Westen und ein Gewerbegebiet im Osten entlang der Bahntrassen zu teilen. In der Mitte des Quartiers entstand der großangelegte Helmut-Zilk-Park sowie ein großer Bildungscampus. Diese neuen Infrastrukturen gehen über die Bedarfe des neuen Stadtteils hinaus und sind daher auch ein verbindendes Element zur umliegenden Bestandsstadt.



2



3

SONNENWENDVIERTEL WEST

Im westlichen Bereich des Sonnenwendviertels lag der Fokus auf Wohnbau und hier wiederum vorwiegend auf gefördertem Wohnbau. Eine bedeutende Rolle in der Entwicklung geförderter Bauvorhaben spielt in Wien der städtische Wohnfonds (Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung), der unter anderem für die Bodenbevorratung und Entwicklung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau zuständig ist. Ein wesentliches Qualitätssicherungsinstrument dabei ist die Vergabe der Grundstücke durch sogenannte Bauträgerwettbewerbe, eine spezielle Form des Konzeptverfahrens. Das Instrument wurde Mitte der 1990er-Jahre eingeführt und ist seitdem stetig weiterentwickelt worden. Die Idee besteht darin, dass Liegenschaften zu einem Fixpreis im Wettbewerb an jenen Bauträger vergeben werden, welcher in Zusammenarbeit mit einem interdisziplinären Planungsteam mit Fachleuten aus den Bereichen (Landschafts-)Architektur, Sozialwissenschaften, Bauphysik, Ökologie, Jura und Finanzierung das beste Projekt für den jeweiligen Standort entwickelt hat. Eine interdisziplinär besetzte Jury wählt aus den eingereichten Projekten das beste Projekt aus. Dadurch sollen Innovationen im geförderten Wohnbau angeregt und die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitativ hochwertiger, leistbarer und ökologischer Wohnbauten angetrieben werden. Das Instrument prägt seit mittlerweile fast 30 Jahren den Wiener Wohnbau. Die „IBA Wien 2022 – Neues soziales Wohnen“ gab einen Überblick über die Entwicklung und den aktuellen Stand des geförderten Wohnbaus in Wien (siehe IBA Wien).

Die zwei im westlichen Bereich des Sonnenwendviertels durchgeführten Bauträgerwettbewerbe trugen wesentlich zur Weiterentwicklung des Instrumentes bei. Der erste Bauträgerwettbewerb fand 2009 statt und umfasste sieben Bauplätze mit über 1.100 Wohneinheiten. Dies war zu diesem Zeitpunkt das größte bis dahin zusammenhängende Projektgebiet. Erstmals wurde zu den bestehenden Bewertungskategorien der Ökonomie, Architektur und Ökologie das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit in die Ausschreibung integriert, was seit da-

mals unter dem Begriff des 4-Säulen-Modells die erfolgreiche Grundlage für die Projektbeurteilung darstellt (Reven-Holzmann 2019; Wohnfonds Wien 2018).

Die Einbindung der Aspekte zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit spiegelt sich in den vielfältigen Wohnformen, Außenbereichen und Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern im Stadtquartier wider. Um die Offenheit und Durchlässigkeit der Freiflächen und Innenhöfe sicherzustellen, wurden Vorgaben für eine bauplatzübergreifende Kooperation integriert. So wurde beispielsweise sichergestellt, dass keine Zäune an den Liegenschaftsgrenzen aufgestellt werden und eine engmaschige Durchwegung ermöglicht wurde. Dies war damals ebenfalls ein neuer Zugang in der Umsetzung derartiger Planungsprozesse und ist seitdem üblich in Projektgebieten dieses Maßstabs.

Im Rahmen des zweiten Bauträgerwettbewerbs (Sonnenwendviertel II) wurden neben den Kriterien des 4-Säulen-Modells erstmals auch die Anforderungen des SMART-Wohnbauprogramms verpflichtend vorgegeben. Das Programm zielt darauf ab, kompakte, besonders leistbare und innovative Grundrisse mit einer optimalen Flächennutzung bereitzustellen und gleichzeitig mietzinsfreie, gemeinschaftliche und individuelle Raumangebote im Gebäude zu integrieren. Dabei werden

Titel

Sonnenwendviertel Vogelperspektive, östlicher Teil noch im Bau (Bildnachweis: © Stadt Wien/Christian Fürthner)

2

Übersichtskarte der innerstädtischen Entwicklungsareale um den Hauptbahnhof, Wien (Bildnachweis: www.wien.gv.at/stadtplan/, eigene Bearbeitung MA21A)

3

Sissy-Löwinger-Weg/Helmut-Zilk Park (Bildnachweis: © Gerd Götznerbrucker/Frischesgras – Kommunikation & visuelles Design)

Bewertungskategorien des 4-Säulen Modells für Bauträgerwettbewerbe			
Ökonomie	Soziale Nachhaltigkeit	Architektur	Ökologie
Grundstückskosten	Alltagstauglichkeit	Stadtstruktur	Klima- und ressourcenschonendes Bauen
Gesamtbaukosten	Kostenreduktion durch Planung	Gebäudestruktur	Gesundes und umweltbewusstes Wohnen
Nutzerkosten und Vertragsbedingungen	Wohnen in Gemeinschaft	Wohnungsstruktur	Stadträumlich wirksame Qualitäten im Grün- und Freiraum
Kostenrelevanz der Bauausstattung	Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	Gestaltung	Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum

4



5

unterschiedliche Zielgruppen wie Alleinerziehende, Jungfamilien, junge Wohnungssuchende, Seniorinnen und Senioren oder Wohngruppen adressiert, um auf demografische und gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren. Die Erfahrungen und Ergebnisse aus diesem Programm haben wichtige Impulse für zukünftige geförderte Wohnprojekte geliefert. In den Pionierprojekten war ein SMART-Wohnungsanteil von einem Drittel der Gesamtwohnungsanzahl vorgegeben. Mittlerweile (seit Oktober 2019) muss in geförderten Projekten mindestens die Hälfte der Wohneinheiten SMART sein.

SONNWENDVIERTEL OST

In unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang mit der Fertigstellung der ersten Wohngebäude im westlichen Teil des neuen Quartiers begann die Planung für das bis dahin unbebaute, 12 ha große Areal östlich des Parks. 2012 hatte sich die Ausgangslage im Vergleich zum Beginn der Planungen neun Jahre zuvor erheblich verändert. Insbesondere das Bevölkerungswachstum Wiens und somit auch der Bedarf an Wohnraum hatte kontinuierlich zugenommen. In Anbetracht dieser Entwicklung wurde der Masterplan für das östliche Sonnwendviertel, in dem ursprünglich vorwiegend Gewerbeflächen geplant waren, überarbeitet, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Für die Überarbeitung des Masterplans wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Der Einsatz dieses neuen Planungsinstruments hatte seine Premiere auf dieser Maßstabsebene in Wien und trug maßgeblich für die interdisziplinär ausgerichtete städtebauliche Planung bei. In einem zweistufigen Bewerbungsverfahren wurden sechs Planungsteams ausgewählt. Unter Leitung eines Verfahrensorganisations wurde das Quartier gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtplanung, der ÖBB, der örtlichen Bezirksvertretung und Fachexpertinnen und -experten neu geplant. Dabei wurde von Anfang an ein starker Fokus auf die Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, hochwertige Erdgeschossnutzung, Förderung aktiver Mobilitätsformen und qualitätsvolle Freiraumgestaltung gelegt. Kernelemente des

neuen Masterplans waren die autofreie Bloch-Bauer-Promenade im Zentrum des Quartiers und die Aufteilung der Bauplätze in unterschiedlich große Einheiten. Die bewusst gewählte Kleinteiligkeit sollte vor allem das Interesse unterschiedlicher Bauträger generieren.

Das Mobilitätskonzept sah vor, dass die Fußwege zum privaten Pkw, zu Carsharing-Angeboten und zum öffentlichen Verkehr möglichst gleich lang sein sollten. Aus diesem Grund wurden Hochgaragen (mit aktiver Erdgeschossnutzung wie einer Kletterhalle und einem Supermarkt) am Rand des Areals entlang der Bahntrassen geplant, wo sie gleichzeitig als Lärmbarriere wirken und den motorisierten Verkehr im Quartier auf ein Minimum reduzieren. Die Idee dahinter war auch, dass Hochgaragen, entsprechend der sinkenden Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen, später umgenutzt werden können. Zusätzlich wurde ein Mobilitätsfonds eingerichtet, der sich aus Beiträgen von Bauträgern sowie Investorinnen und Investoren speiste und nachhaltige Mobilitätsprojekte im Projektgebiet förderte.

Ergänzend zum Bebauungsplan wurde ein „Urbanes Regelwerk“ erarbeitet, das die Gestaltung der öffentlichen Räume, das Konzept für den ruhenden Verkehr, sowie die Umsetzung der Erdgeschosszone festlegte (Temel o. J.).

Zentrales Element in der Umsetzung und zur Erreichung der gewünschten Qualitäten war die Vergabe von Grundstücken. In einem zwischen dem Liegenschaftseigentümer ÖBB und der Stadt Wien akkordierten Verwertungskonzept wurde festgelegt, welche Liegenschaften für Baugruppen, welche

4

Tabelle: 4-Säulen-Modell der Bauträgerwettbewerbe (Bildnachweis: Wohnfonds Wien, eigene Bearbeitung MA21A)

5

Wohnhausanlage „Wohn_zimmer“ im Sonnwendviertel West (Bildnachweis: © David Schelkshorn)

für sogenannte Quartiershäuser (Vergabe an Bauträger mit inhaltlichen Vorgaben) und welche im freien Bieterverfahren vergeben werden sollten. Die Liegenschaften für Baugruppen und für die Quartiershäuser wurden auf Basis fixer Liegenschaftspreise mittels qualitätssichernder Konzeptverfahren vergeben. Die Projekte waren verpflichtet, nachbarschaftliche Impulse für das gesamte neue Stadtquartier zu setzen; ein Ansatz, der erstmals in dieser Form in Wien erprobt wurde. Die Projekte wurden durch ein Quartiersentwicklungsgremium begutachtet, das zu einem gewissen Grad auch die Rolle eines Stadtteilbeirats einnahm, da es die Entwicklung über einen längeren Zeitraum begleitete und so Synergien zwischen den verschiedenen Projekten herstellen konnte. Im selben Jahr wurde auch ein Stadtteilmanagement (Gebietsbetreuung) etabliert, das Aktivitäten für das Zusammenwachsen vom neuen Stadtteil mit der angrenzenden Umgebung fördert.

Quartiershäuser und Baugruppen wurden über das Quartier verteilt, um mit ihren Nutzungsqualitäten und städtebaulichen Akzenten das gesamte Areal positiv zu beeinflussen. Nutzungsbeispiele sind unter anderem Einrichtungen wie eine Tanzschule, eine Fahrradwerkstatt, multifunktionale Gemeinschafts- und Seminarräume, Cafés, Büros, Mikro-Gewerbeflächen, ein Kinder- und Jugendgesundheitszentrum und vieles mehr.

Der Großteil der restlichen Grundstücke wurde mittels konventioneller Verkaufsverfahren verwertet, für die es keine qualitätssichernden Instrumente gab. Der Anteil geförderter Wohnprojekte ist geringer als im zuvor beschriebenen westlichen Teil des Sonnwendviertels. Dennoch nimmt das Quartier, mit seinem gelungenen Nutzungsmix sowie seiner attraktiven Erdgeschosszone und hohen Aufenthaltsqualitäten, eine wichtige Rolle für das gesamte Projektgebiet und darüber hinaus für die umliegende Bestandsstadt ein.

AUSSICHTEN IN DIE ZUKUNFT

Räumlich etwas abgesetzt, aber ebenfalls Teil der ehemaligen Bahnanlagen ist das sogenannte Neue Landgut. Die Entwicklung des Neuen Landguts baut auf vielen Erfahrungen aus dem Sonnwendviertel auf, wie der Organisation der Bespielung der Erdgeschosszonen, die bauplatzübergreifende Freiraumgestaltung, Förderung aktiver Mobilitätsformen bis hin zum bereits etablierten 4-Säulen-Modell des geförderten Wohnbaus. Darüber hinaus wird in diesem Gebiet zusätzlich ein starker Fokus auf die Qualitätssicherung in Form eines Beirates in der Umsetzungsphase gelegt. Dieser übernimmt die Aufgabe, die erarbeiteten Qualitäten des Leitbildes sowohl für den geförderten als auch den freifinanzierten Wohnbau und im Bereich der öffentlichen und liegenschaftsbezogenen Freiräume über die gesamte Umsetzungsphase zu sichern. Darüber hinaus begleitet er quartiersbezogene (klimarelevante) Themenschwerpunkte und fördert somit die integrierte und bauplatzübergreifende Entwicklung des Gebiets.



6

6

Bloch-Bauer-Promenade, Sonnwendviertel Ost (Bildnachweis: © Gerd Götzenbrucker/Frischesgras – Kommunikation & visuelles Design)

Ansprechpartner

Dr. Bernhard Steger, Abteilungsleiter, MA 21 A – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest, Stadt Wien

Quellen

(1) Reven-Holzmann, A., 2019: 10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“: Bestandsaufnahme und Ausblick. Im Auftrag von Wohnfonds Wien. Zugriff: https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Studien/STUDIE_2019_SN-Reven-Holzmann_LANG.pdf [abgerufen am 22.03.2024].

(2) Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, 2018: Gefördert wohnen in einem neuen Stadtquartier. Zugriff: https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/003_IBA_Projekte_u_Gebiete/02_Quartiere/Quartiershaeuser_Sonnwendviertel/Broschuerne_wohnfonds_Sonnwendviertel_.pdf [abgerufen am 22.03.2024].

(3) Temel, R., o. J.: Ein Stück Stadt bauen: Leben am Helmut-Zilk-Park. Herausgeber: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung, ÖBB-Immobilienmanagement GmbH. Wien. Zugriff: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf> [abgerufen am 22.03.2024].

Weitere Informationen

Gebietsbetreuung – Stadtteilmanagement: www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel

IBA Wien: www.iba-wien.at

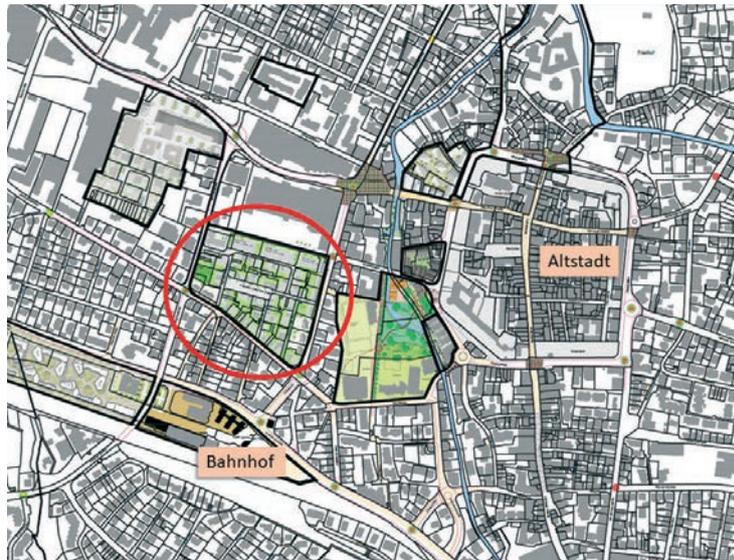
IBA Wien – Quartiershäuser Sonnwendviertel: www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/quartiershaeuser-sonnwendviertel

Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Bauträgerwettbewerb: www.wohnfonds.wien.at/btw

Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Der Qualitätsbeirat: www.wohnfonds.wien.at/qs

15 Koproduktion und Gemeinwohlorientierung durch Konzeptvergabe – das Steingauquartier

KIRCHHEIM UNTER TECK



Gernot Pohl

Unsere Städte leiden immer noch unter der räumlichen Trennung ihrer Funktionen. Der öffentliche Raum ist im Wesentlichen Fahrbahn- oder Parkierungsfläche, die City verwandelt sich nach Geschäftsschluss in eine Geisterstadt und viele Wohnungsbauprojekte verlieren sich in repetitiver Gleichförmigkeit und Anonymität.

Erst seit den 1990er-Jahren werden auch im städtebaulichen Maßstab die Überlegungen zur Europäischen Stadt, die zuletzt mit der Neuen Leipzig-Charta 2020 manifestiert wurden, langsam umgesetzt.

DIE AUSGANGSLAGE

Die Stadt Kirchheim unter Teck mit ihren 42.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einem Versorgungsbereich von circa 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern genießt, unter anderem aufgrund ihrer Lage in der wirtschaftsstarken Region Stuttgart und gleichzeitig am Rand

des Naturraums Schwäbische Alb, eine hohe Attraktivität, verbunden mit allen Konsequenzen hinsichtlich knapper Wohnraumversorgung und Wohnfolgeinfrastruktur.

Auf einem ehemaligen Gewerbeareal in unmittelbarer Innenstadtlage bot sich im Jahr 2010 die Chance der Konversion einer 3,4 ha großen Fläche. Unter dem Motto „Ein starkes Stück Stadt“ führte die Stadt gemeinsam mit dem damaligen Grundstückseigentümer ein städtebauliches Gutachterverfahren durch.

DIE ZIELE

→ Wiederentdeckung der Europäischen Stadt: Die Europäische Stadt hat sich immer durch ihre horizontale und vertikale Gliederung ausgezeichnet. Jedes Haus hat im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung, die den Stadtraum befruchtet. Jedes Haus ist der eigenständige architekto-

- nische Ausdruck seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Und alle Häuser stehen baulich bzw. maßstäblich nebeneinander und bilden in ihrer Gemeinschaft das Quartier.
- Urbanität der Mittelstadt: Der öffentliche Raum bildet das Wohnzimmer der Stadt- und Quartiersgesellschaft. Lebendigkeit und Kommunikation entstehen durch verschiedenartigste Tätigkeiten, die über eine große tageszeitliche Spanne hinweg im Quartier wahrgenommen werden. Urbanität entsteht im öffentlichen Raum, der kleinteilig, robust und aneignungsfähig für alle ist.
 - Wohnen für Alle: Die Bewohnerschaft des Steingauquartiers soll ein möglichst breites Spektrum der Stadtgesellschaft abdecken. Deshalb sollen Angebote für alle Lebensphasen, für gemeinschaftliche und individuelle Lebensstile und für möglichst viele wirtschaftliche Möglichkeiten entstehen.
 - Koproduktion durch Akteursvielfalt: Ortsbezogenheit und Identifikation gedeihen, wenn den Akteuren ein Verfahrensrahmen gegeben wird, der ihre Kreativität, Identität und Schaffenskraft fordert. Hierzu muss ihnen an den richtigen Stellen Verantwortung übertragen und sie müssen zu Planenden gemacht werden. Gleichzeitig muss das Verfahren auch Akteuren mit unterschiedlichen Ausgangspositionen gleichberechtigten Zugang gewähren, also sowohl professionellen Investorinnen und Investoren bzw. Bauträgern wie auch selbstplanenden Gemeinschaften, Familien und Einzelakteuren.

- Die Ausgestaltung des Beitrags und dessen Umfang kann von den Projektpartnern frei gewählt werden, beispielsweise
- Wohnungen für alle wirtschaftlichen Möglichkeiten, bestimmte Betreuungsbedürfnisse oder Lebensstilgruppen
 - gewerbliche oder Gemeinwesen-orientierte Angebote
 - besonders ökologische oder architektonische Ziele

Anhand dieser nicht abschließenden Themen stellen die Projekte ihr Angebot an die Stadt zusammen. Sie bilden die wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Vergabe. Dabei richtet sich das Verfahren an alle Bauwilligen, seien es Baugemeinschaften, Einzelpersonen, Familien oder Investorinnen und Investoren bzw. Bauträger unter gleichen Bedingungen.

Die offene Konzeptvergabe für ein Projekt erfolgt nicht anhand einer Matrix mit vorab bestimmten und gewichteten Einzelkriterien, sondern nach einer eingehenden Würdigung und Diskussion der Angebote in einer Vergabekommission. Analog einer Wettbewerbsjury erfolgt anschließend eine Empfehlung an den beschließenden Gemeinderat. Ein weiterer wesentlicher Verfahrensteil bezieht sich auf das Konzept der Anker- und Anliegerprojekte. Grundlage ist die Überlegung aus wirtschaftlicher und gestalterischer Sicht, dass nicht jedes Einzelgebäude seinen Stellplatznachweis durch eine eigene Tiefgarage leistet, sondern dass eine gemeinsame Tiefgarage entsteht, in der ein komplettes Baufeld seine Stellplätze realisiert.

DAS VERFAHREN

Den Verfahrensrahmen, diese Ziele zu erreichen, bildet im Steingauquartier die offene Konzeptvergabe. Hierbei wird den Bewerberinnen und Bewerbern für ein Baugrundstück die Aufgabe gegeben, mit ihrem Bauprojekt einen Beitrag zur Stadt- und Quartiersgesellschaft zu leisten – also einen Beitrag zu leisten, der die Stadt noch attraktiver macht.

Titel

Das Steingauquartier im Stadtgefüge (Bildnachweis: Stadt Kirchheim unter Teck/Gernot Pohl)

2

Anker-/Anliegerkonzept (Bildnachweis: BauWerk Rudolph)



Das Ankerprojekt hat die Aufgabe, die gemeinsame Tiefgarage zu erstellen und diverse Querschnittsaufgaben für das jeweilige Baufeld zu erledigen. Die Bewerberinnen und Bewerber für eine Ankernutzung genießen ein Vorrecht bei der Wahl der Lage ihres Gebäudes, in dem auch die Zufahrtsrampe für die Tiefgarage liegt. Sie müssen die oben beschriebenen Zuschlagskriterien ebenso erfüllen wie die späteren Anliegerprojekte. Die Leistungsfähigkeit des Anbieters, die Konzeption der Tiefgarage und die Höhe des veranschlagten Risiko- und Gewinnzuschlags für die Tiefgarage bilden zusätzliche Kriterien.

Nach Auswahl der Anliegerprojekte erarbeiten Anlieger und Ankerprojekt die weitere Planung des Baufeldes in einem Dialogprozess auf Augenhöhe.

DER PROZESS

Wenn den privaten Bewerberinnen und Bewerbern Verantwortung für ein gutes Quartier übertragen, ihre Kreativität angeregt und ihre Motivation zur Teilnahme angestiftet werden soll, muss der Prozess von Anfang an streng öffentlich, zugewandt und transparent sein.



3

Nachdem das Verfahren der Anker- und Anliegerprojekte und der offenen Konzeptvergabe mit den sich hieraus ergebenden Möglichkeiten vor der Planung des Steingauquartiers in Kirchheim unter Teck neu und weithin unbekannt war, wurden mehrere Informations- und Weiterbildungsveranstaltungen für Baugruppeninteressierte und für Architektinnen und Architekten durchgeführt. Bei regelmäßigen Stadthausbörsen konnten zudem Informationen der finanzierenden Banken sowie zur Nahwärmeversorgung eingeholt und Kontakte zu Baugemeinschaften und Bauträgern geknüpft werden.

Begleitend wurden Exkursionen zu Beispielprojekten in anderen Städten angeboten.

DAS ERGEBNIS

Inzwischen sind die letzten Wohnungen und gewerblichen Einheiten bezogen. Durch die offene Konzeptvergabe konnte eine große Bandbreite von Akteuren ange-

sprochen werden. Aber nicht nur die Baugemeinschaften, auch die Bauträgerprojekte tragen einen großen Teil zum Gelingen einer lebendigen Quartiersgemeinschaft bei. Auch die professionellen Akteure haben realisiert, wie durch ihren Eigenbeitrag der Mehrwert des Gesamten erhöht wird, was sich auf die Attraktivität ihres jeweiligen Unternehmens positiv niederschlägt.

Neben Sozial- oder auch Luxuswohnungen wurden auch Angebote für Menschen anderer Lebensstilgruppen oder mit besonderen Bedürfnissen umgesetzt, zum Beispiel mehrere Clusterwohnungen, Mietappartements und Wohngemeinschaften für Menschen im Rollstuhl und betreuungsbedürftige Seniorinnen und Senioren mit Demenz bis hin zu Menschen mit Pflegestufe und entsprechendem Betreuungsbedarf.

In den Erdgeschossen haben sich bzw. werden sich nach Fertigstellung der öffentlichen Flächen im Jahre 2025 Nutzungen ansiedeln, die den öffentlichen Raum befruchten. Dazu gehören ein Café, ein Restaurant, eine Kneipe, ein Lebensmittelhandel, eine Bäckerei, eine Einrichtung des Tageskindervereins, eine Beratungsstelle der Lebenshilfe, eine Manufaktur für Radanhänger, eine Reparaturwerkstatt für Fahrräder, ein Hotel, verschiedene medizinische und therapeutische Praxen, Büros sowie mehrere Gemeinschaftsräume, die für Feste, Besprechungen und sonstige Veranstaltungen angemietet werden können.

Das Steingauquartier ist organisch in den Grundriss der Umgebung eingebunden und wird somit auch als Transitraum zwischen den benachbarten Quartieren durchquert. Der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt dabei der Auftrag zu, die verschiedensten Aufenthaltszwecke miteinander zu verweben, wo zufällige Begegnung und en-passant-Kommunikation stattfinden kann – all das, was den öffentlichen Raum zum Verweilen, Entdecken, (Be-)Spielen und Stadterleben attraktiv macht.

Dieser öffentliche Raum darf sich in seiner Wahrnehmung deshalb nicht nur auf eine Straßenfläche beschränken, die als linearer Fremdkörper zwischen den privaten Vorgärten verläuft. Durch bauleitplanerische Festsetzungen konnte erreicht werden, dass der Straßenraum durch das Quartier mäandriert, sich verbreitert und verschmälert und immer



4



5



6

wieder direkt durch die Gebäude selbst begrenzt wird statt durch abschirmende Vorzonen. Der Quartiersplatz stellt mit seinem Baumdach, den Spielmöglichkeiten und der Außen-gastronomie das Herzstück des urbanen Quartiers her.

Der Stadtboden besteht aus wasserspeichernden Betonpflastersteinen mit nuanciertem Muschelkalkaufsatz; ein kleinteiliges Pflasterformat, an das Gebäude aller Fassadensysteme und -farben harmonisch anschließen können.

Die privaten Innenhöfe der einzelnen Baufelder sind im Rahmen des Anker- und Anliegerkonzeptes gemeinschaftlich geplant und laden mit ihren Ruhebänken, Spielgeräten, „Dreckküchen“, Bouleplätzen die Nachbarschaft aus dem Quartier und auch darüber hinaus zum Verweilen ein.

Die architektonische Qualität der Gebäude stellt in der offenen Konzeptvergabe kein eigenständiges Vergabekriterium dar, wenn auch an besonders exponierten Situationen der Gestaltungsbeirat eingebunden wurde. Das gebaute Ergebnis bestätigt insgesamt jedoch die Erwartung, dass mindestens eine alltagstaugliche Architektur entsteht, sobald Projektträger Verantwortung tragen, sich mit dem Ort auseinandersetzen und mit der künftigen Nachbarschaft kooperieren.

Ein im Sinne der Wirtschaftsförderung wesentlicher Punkt sollte im Rahmen dieses Verfahrens abschließend nicht unterschlagen werden: Je kleinformatischer der Städtebau, je klein-

teiler die Eigentumsverhältnisse, desto höher ist in der Bau-phase der Anteil des örtlichen Handwerks an Bauprojekten. Die im Steingauquartier tätigen Handwerksfirmen kamen fast ausschließlich aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Stadt Kirchheim unter Teck. Das bedeutet, dass sich der Kreislauf des Geldes unmittelbar vor Ort auswirkt: bei den hiesigen Gewerbe- und Lohnsteuern, den Geschäften und in der Gastronomie – also lokale Wirtschaftsförderung pur!

- 3
Stadthausbörse (Bildnachweis: Gernot Pohl)
- 4
Gemeinsamer Innenhof (Bildnachweis: Gernot Pohl)
- 5
Blick in das Quartier (Bildnachweis: Gernot Pohl)
- 6
Südlicher Abschluss des Steingauquartiers (Bildnachweis: Gernot Pohl)
- 7
Ergebnis der offenen Konzeptvergabe (Bildnachweis: Gernot Pohl)

Ansprechpartner

Gernot Pohl, Abteilungsleitung Städtebau und Baurecht, Stadt Kirchheim unter Teck



7

16

Das Gründungsviertel in der Lübecker Altstadt

LÜBECK



Viola Barkhausen, Karsten Schröder

Auf dem Areal des im 2. Weltkrieg stark zerstörten ältesten Kaufmannsviertels der Lübecker Altstadt entsteht westlich der St. Marienkirche auf 38 städtischen Grundstücksparzellen unterschiedlichster Größe ein in die Zukunft weisendes lebendiges Quartier zum Wohnen und Arbeiten.

Mit seiner Dichte, seinen Straßenverläufen, der Aufnahme der historischen Baufluchten und einer giebelständigen Bebauung sowie mit einer gemischten Nutzung orientiert sich das Stadtquartier an dem historischen Vorbild und trägt zur zeitgemäßen Weiterentwicklung der Altstadt bei.

Der Entwicklung des Gründungsviertels in Lübeck liegt ein umfassender Qualitätsanspruch für neue Stadtquartiere im innerstädtischen Kontext sowohl auf räumlicher als auch auf gesellschaftlicher Ebene zugrunde.

Instrumente sind explizit auf den Ort bezogene baukulturelle Ansätze. So integriert sich die Konzeption des Quartiers mittels des stadthistorisch abgeleiteten Parzellenbezugs in den ursprünglichen Stadtgrundriss. Zugunsten der Gestaltqualität sind zudem eigens für das Stadtquartier leitbildorientierte Regelwerke sowie Ansätze zur Begleitung der Realisierung mittels stadtgestalterischer Wettbewerbe und Beratungsgremien entwickelt worden.

Gleichsam liegt der Fokus auf sozialräumlichen Aspekten, mit dem Ziel, Akzeptanz und Identifikation des neuen Quartiers als Nachbarschaft, Zugezogene, Innenstadtgesellschaft zu erreichen. Eine Grundlage für die Akzeptanz sind öffentliche Werkstattverfahren als Initial für die Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes sowie die öffentliche und inhaltlich nachvollziehbare Präsentation von Wettbewerbsergebnissen zu beispielhaften Fassadengestaltungen und Grundrisstypen.

Grundlage von Nachbarschaftsbildung und -vielfalt wird durch sozialorientierte, das heißt möglichst familienfreundliche, Vergabe der Grundstücke, durch gemeinsame Prozesse und gemeinschaftliche Organisation in der Baurealisierung und durch einheitliche Zielformulierungen erreicht. Der Ansatz eines autoarmen Quartiers mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gehört ebenso zu gemeinsam getragenen Prämissen wie die gemeinschaftliche Nahwärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerk und die Quartiersgarage. Die notwendige Abstimmung und Koordinierung in der Baustellenlogistik ist entscheidendes Initial für die gemeinsame Projekt- und Quartiersarbeit.

AUSGANGSSITUATION

In den 1950er-Jahren wurden auf dem Areal zwei berufsbildende Schulen errichtet. Dabei wurden auch Straßenverläufe verändert. Die großmaßstäblichen Solitärbaukörper der Schulen fügten sich bewusst nicht in die historische Stadtstruktur der Lübecker Altstadt ein, welche bis dato durch kleinteilige Parzellenstruktur und straßenraumbildende geschlossene Bebauung geprägt war. Dieser vollständige Bruch mit der historischen Altstadtstruktur stellte sich später als städtebaulich erheblicher Störfaktor im Altstadtgefüge dar. Bereits im Rahmen erster Überlegungen zur Verlagerung der Schulen in den 1990er-Jahren gab es daher den Ansatz zu einer Neustrukturierung des Areals.

2009 ermöglichte es das UNESCO-Welterbestätten-Programm, vor dem Hintergrund des Schulentwicklungsplans, die Nachkriegsschulen abzubrechen. Erhebliche Fördergelder aus Bundesmitteln für nationale UNESCO-Welterbestätten

wurden für archäologische Grabungen und den Schulabbruch bewilligt. Die einmalige städtebauliche und bodendenkmalpflegerische Bedeutung sowie die nachfolgende Neuschaffung eines innerstädtischen Wohnquartiers im Welterbe Lübecker Altstadt waren für die Expertenkommission der Grund, die im nationalen Vergleich sehr hohe Bewilligungssumme zu befürworten.

Das Schulgrundstück wurde geräumt und es folgten umfangreiche archäologische Ausgrabungen. Diese erbrachten wesentliche neue Erkenntnisse zur baulichen Entwicklung der Stadt seit dem 12. Jahrhundert. Sie waren zugleich notwendige Vorbereitung für die Stadtentwicklung im Welterbe.

STRATEGIEN UND INSTRUMENTE

Im Zuge der Projektierung der Gesamtmaßnahme wurden von der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, frühzeitig umfangreiche Qualitätskriterien in städtebaulicher, stadtbildpflegerischer, archäologischer und auch in stadtsoziologischer Hinsicht entwickelt und manifestiert. Diese Vorgehensweise wurde zur Bedingung für ein Quartier, das für die Bewohnerinnen und Bewohner ein hohes Maß an Identifikation ermöglicht, dem Ort und seiner Geschichte angemessen ist und Besuchenden zeigen soll, dass es möglich ist, ein Stück Stadt herzustellen, das sich dem umgebenden Welterbe entsprechend einfügen kann.

Titel

Luftbilder Gründungs Viertel vor 1942 und in den Jahren 2008, 2016 und 2022 (Bildnachweis: links oben: Museum für Kunst- und Kulturgeschichte der Hansestadt Lübeck (MKK); weitere Bilder: Hansestadt Lübeck)

2

Archäologie im Gründungs Viertel (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie)

3

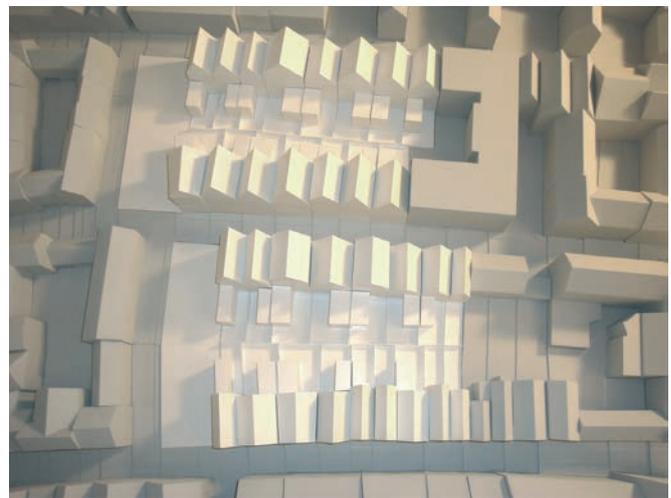
Archäologische Ausgrabungen (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie)



2



3



4

5

Die Ergebnisse der vorauslaufenden archäologischen Grabungen erreichten erste Aufmerksamkeit für den Ort, öffentliche Führungen im Grabungsgebiet machten die Auseinandersetzung mit dem Ort und dessen Geschichte möglich. Im Zuge der Gebietsentwicklung sind nachfolgend drei Baugrundstücke mit historischen Kellerräumen mit der Anforderung vergeben worden, den Erhalt der historischen Kellerräume sowie dessen Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit dauerhaft zu gewährleisten.

Auf der Grundlage eines öffentlichen Werkstattverfahrens im Jahr 2012, begleitet von Arbeitssitzungen mit Welterbe- und Gestaltungsbeirat, Expertengremien und Kommunalpolitik, wurde 2014 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der Grundlage für den Bebauungsplan war. Im Jahr 2014 fand auch ein Fassadenwettbewerb mit der Entwurfsaufgabe statt, für drei exemplarische Parzellen entsprechende Gebäudetypologien zu entwickeln. Ziel war die Identifikation sensibler, zeitgemäßer Architektur, die den stadträumlichen Kontext des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ respektiert. Die Ergebnisse dienen sowohl als Konzeptvorlage zukünftiger Architektur im Gründungsviertel als auch der Erarbeitung des Gestaltungsleitfadens, der ab 2015 als Grundlage für die Bauvorhaben zur Verfügung stand. Dieser erläutert die grundsätzlichen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans und vermittelt weitergehende Empfehlungen.

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität des Quartiers zu sichern, wurden Qualitätskriterien politisch manifestiert. So legte ein Bürgerschaftsbeschluss Bedingungen für das Grundstücksvergabe- und Auswahlverfahren fest. Der Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck begleitet kontinuierlich den Prozess. In den Grundstückskaufverträgen ist die Bindung an die Freigabe der Fassadenentwürfe sowie der von den Bauenden anzufertigenden Musterfassade durch den Beirat enthalten. Um einen Gesamteindruck der gebauten Situation zu erhalten, ist darüber hinaus ein Gebäudemodell maßstäblich anzufertigen und für das Gesamtmodell des Quartiers einzureichen.

Von besonderem städtebaulichem Wert ist der Ansatz im Projekt, das Stadtbild mittels zeitgemäß prägender Gebäude auf historischer Parzelle, in historischer Straßenflucht und entsprechend der Blockrandbebauung nach lübschem Stadtrecht zu reparieren. Mittels Verkauf der Grundstücke im Gründungsviertel an 38 einzelne Bauende oder Baugemeinschaften wird eine differenzierte Grundstücksstruktur in Anlehnung an die historische Stadtstruktur der mittelalterlichen Lübecker Altstadt umgesetzt. Diese Grundstruktur gewährleistet eine dem historischen Vorbild entsprechende Vielfalt des Stadtbildes anhand individueller Bauweisen und dem Grundstück entsprechende maßstäbliche Bebauung mit wiederum kubaturbedingt unterschiedlichen First- und

C Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/Bodenwende
16 Das Gründungsviertel in der Lübecker Altstadt



6

Traufhöhen. Zugleich soll die damit angestrebte Pluralität und die sich daraus ergebende Vielfalt der Eigentumsstrukturen eine sozialdifferenzierte, identifikationsstarke Stadtgesellschaft widerspiegeln.

Die Hansestadt Lübecks verfolgt darüber hinaus das Ziel, den demografischen Wandel in der Lübecker Altstadt aktiv mitzugestalten. Urbanes Wohnen für Familien mit Kindern sowie für besondere Wohnformen wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen zugunsten einer differenzierten Sozialstruktur ist Zielsetzung der Vergabekriterien. Junge Familien sollen gehalten bzw. neu gewonnen werden. Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von lebendigen und engagierten Nachbarschaften und stabilen sozialen Strukturen im Stadtquartier und werden deshalb ebenfalls besonders berücksichtigt. Für insgesamt die Hälfte der Grundstücke im Quartier gelten daher Festpreisangebote für diese Gruppen. Für den Bau von Einfamilienhäusern sind bei mehreren Kaufbewerbungen auf ein Grundstück Alter und Anzahl der Kinder ausschlaggebend für die Vergabe. Die Mitglieder von Baugemeinschaften wiederum erwerben die Grundstücke zur Eigennutzung und mit einem Nutzungskonzept. Die Vergabe von weiteren größeren Grundstücken für Mehrfamilienhäuser mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen in allen Rechtsformen erfolgt gegen Höchstgebot und mit der Anforderung, dass die alleinige Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus ausgeschlossen wird. Ein großes Eckgrundstück ist für Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen, dessen Vergabe gegen Höchstgebot und mit der Auflage erfolgte, mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

Die weitgehend zeitgleiche Realisierung von 38 privaten Einzelbauvorhaben auf sehr beengten räumlichen Verhältnissen war und ist nur mit einer umfangreichen Koordination möglich. Um eine effiziente Baustellenlogistik zu gewährleisten, haben sich die Bauenden über die Grundstückskaufverträge zur Teilnahme an regelmäßigen Baukoordinierungsrunden und zur Abstimmung der Bauvorhaben mit allen Beteiligten verpflichtet.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen wurden überwiegend bereits vor dem Start der Hochbaumaßnahmen im Gründungsquartier organisiert. Der Verkauf erfolgt in baureifem Zustand inklusive einer Bodenplatte. Die Versorgung mit Energie wird mittels Versorgungsvertrag und vertraglicher Bindung im Grundstückskaufvertrag gesichert.

HERAUSFORDERUNGEN

Die Umsetzung von Bauvorhaben auf individuellen Parzelle mit sowohl hohem kontextuell-gestalterischen Anspruch an eine zeitgemäße Architektur als auch in Anknüpfung an die baukulturell reiche Geschichte an diesem

Ort, die den stadträumlichen Kontext des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ respektiert, stellt ein komplexes Gesamtprojekt dar.

Die Bauarbeiten auf kleinstem Raum, engen Straßen und stark eingeschränkten Lagerflächen auf den Baufeldern mit der Vielzahl privat Bauender und ausführender Firmen stellen herausgehobene logistische Anforderungen dar. Darüber hinaus galt es, die Zuwegung bewohnter Gebäude mit unter anderem Baustelleneinrichtungsflächen oder Straßensperren aktiver Baustellen in Einklang zu bringen. In der intensiven Bauphase in den Jahren 2019 bis 2022 zeigte sich die Baustellenlogistik besonders komplex, sodass daraus unter anderem verlängerte Anhandgabezeiträume resultierten, wenn die unbebauten Grundstücke als Baustellenflächen und als Zuwegungen der Baustellen dienten. Mit zunehmend erfolgter Fertigstellung und Nutzungsaufnahme sind die Baustraßen im Innern der Blöcke indessen zurückgebaut. Die zu erstellenden Gebäude werden nun aus dem öffentlichen Straßenraum heraus gebaut, analog vergleichbarer Bauvorhaben in der Lübecker Altstadt.

Zusätzlich zur finanziell relevanten Baulogistik erfordern die in den Grundstückskaufverträgen explizit definierten Zeitfenster zu Abstimmungen, Freigaben, Genehmigungen und nicht zuletzt zu Bauzeiten ein hohes Maß an vorausschauender Planung sowie akribischer inhaltlicher Vorbereitung.

Die Baufinanzierung und die Entwicklung der Baukosten der letzten Jahre haben Auswirkungen auf die Projekte im Gründungsquartier, sodass Anhandgaben teilweise aus finanziellen Gründen zurückgegeben und nicht in Grundstückskaufverträge überführt werden konnten und neue Ausschreibungen der Grundstücke erfolgen mussten. Grundsätzlich besteht weiterhin Nachfrage nach den Grundstücken im Gründungsquartier. Die Vergabekriterien werden dennoch aktuell angepasst, um eine zügige Bebauung der verbliebenen, aus der Anhandgabe zurückgegebenen, Grundstücke der Nutzung zuzuführen. Grundstücke werden demnach nicht mehr zum Festpreis, sondern zum Höchstpreis vergeben. Dabei werden Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden, minderjährigen Kind grundsätzlich weiterhin bevorzugt.

4

Rahmenplan Gründungsquartier (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Planen und Bauen)

5

Modell Gründungsquartier (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Planen und Bauen)

6

Fassadenwettbewerb – Preise und Anerkennungen (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Planen und Bauen)



ERGEBNISSE

Im Gründungsquartier sind 28 Gebäude fertiggestellt und größtenteils bewohnt. Mit notariellem Vertrag sind bisher 31 Grundstücke verkauft, weitere drei Grundstücke befinden sich in der Anhandgabe und drei Grundstücke werden in Kürze in die Vermarktung gehen. Mittlerweile lassen alle Straßen im Gründungsquartier einen deutlichen Baufortschritt erkennen und es wird insgesamt eine Fertigstellung aller privaten Hochbaumaßnahmen in 2025/26 erwartet.

Die Nachbarschaftsentwicklung bestätigt, dass mit der Vergabe von Einzelgrundstücken nicht nur eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität erzielt werden kann, sondern eine aktive Nachbarschaft entsteht, die sich mit dem Quartier identifiziert. Der Kontakt und Austausch im Rahmen des Baugeschehens erweist sich als geeignete Ausgangssituation, um Nachbarschaft zu entwickeln, zu organisieren und zu pflegen. Seit 2021 findet jährlich eine selbstorganisierte Gemeinschaftsveranstaltung der Bewohnerschaft im Gründungsquartier statt und weitere gemeinsame Veranstaltungen erfolgen.

Inzwischen sind gewerbliche Nutzungen im Gründungsquartier angesiedelt. Neben Büronutzungen zählen hierzu unter anderem eine Galerie und eine Musikschule. Insbesondere nach Fertigstellung des Großbauvorhabens mit Quartiersgarage und Blockheizkraftwerk wird eine Ergänzung um weitere gewerbliche Nutzungen erwartet.

Den Abschluss des Projekts Gründungsquartier stellt die grundhafte Sanierung der bisher provisorisch hergestellten Straßenoberflächen dar. Die städtische Maßnahme ist vorgesehen, wenn die Baumaßnahmen fertiggestellt sind und werden wiederum zu gegebener Zeit kommuniziert.

Der Neuaufbau des Gründungsquartiers stärkt die Lübecker Altstadt als attraktiver, stark nachgefragter Wohnstandort mit bis zu 170 Wohneinheiten für circa 450 neue Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Belegung einzelner Erdgeschosszonen mit öffentlichkeitswirksamen gewerblichen Nutzungen kann es gelingen, urbanes Leben zu verstetigen.

ERKENNTNISSE

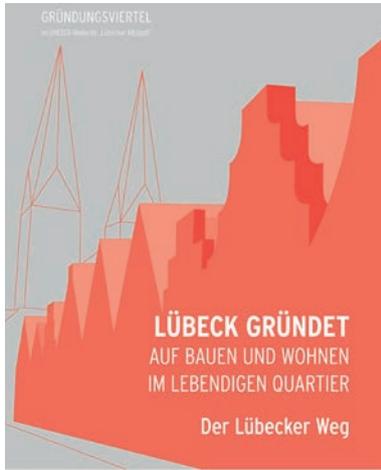
Die Hansestadt Lübeck ist durchgehend am Prozess beteiligt. Zentrale Aufgaben sind die Koordinierung von Prozessbeteiligten, die Übernahme von Maßnahmen im Auftrag der Bauenden wie beispielsweise die Baureifma-

chung, die Verkehrssicherung nicht veräußerter Grundstücke, die Vermarktung freier Grundstücke, die Bauberatung unter Einbezug des Welterbe- und Gestaltungsbeirats, die Abstimmung verkehrsrechtlicher Anordnungen/Sondernutzungen und die Kostenumlegungen. Zusätzlich zum Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Bauherrenfunktion sind daher zahlreiche Fachstellen im Fachbereich Planen und Bauen in der gemeinschaftlichen Aufgabe der Stadtverwaltung im Projekt eingebunden, die Liegenschaften wiederum vermarkten die Grundstücke in Abstimmung mit den Bauprozessen. Das Projekt erfordert deshalb einen hohen Grad an Kollaboration und transparenter Arbeitsweise in der Stadtverwaltung und bietet die besondere Chance, fachübergreifende Prozesse ganzheitlich zu gestalten.

Die Bauenden haben auf die Komplexität der abzustimmenden Bauabläufe mit einem bis zum Jahr 2021 eigens eingesetzten und finanzierten, fachlich qualifizierten und mit lokalen Gegebenheiten vertrauten Lübecker Architekturbüro für die Moderation der Abstimmungsprozesse und die Koordinierung aller Beteiligten reagiert. Dadurch ist es gelungen, mit den anspruchsvollen Bauprozessen in den engen Straßen umzugehen. Insbesondere die Bauablaufplanung ist insgesamt als wesentlicher Faktor zum Gelingen des Projekts Gründungsquartier einzuordnen.

Aufgrund des Vorbildcharakters des Projekts hinsichtlich Vorbereitung und Prozess, Städtebau und Architektur sowie der Umsetzung im historischen Kontext der UNESCO-Welterbestätte Lübecker Altstadt ist das Interesse in der regionalen, nationalen und auch internationalen Fachwelt groß. Das Projekt ist Gegenstand vielfach positiver Berichterstattung und es besteht bundesweit an Universitäten und Hochschulen ein großes wissenschaftliches Interesse am „Lübecker Weg“. Zahlreiche wissenschaftliche Arbeiten befassen sich mit der Herangehensweise und der städtebaulichen Umsetzung, die auf individuelle Vielfalt, lokale Prägung, nachbarschaftliche Gemeinschaft und Kooperation setzt.

Nach Abschluss des Projektes ist ein Symposium vorgesehen, um im fachlichen Diskurs den gewählten „Lübecker Weg“ zu reflektieren. Eingebunden werden sollen Bauende, Architektinnen und Architekten, Fachwelt, Politik und der das Projekt begleitende Welterbe- und Gestaltungsbeirat. Die Erarbeitung einer Dokumentation zum Gesamtprozess ist ebenfalls vorgesehen.



8



9



10



11



12



13

7

Fassadenabwicklung Wettbewerbsergebnisse (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich Planen und Bauen)

8

Lübeck gründet – Publikationsreihe für das Gründungs-
viertel Lübeck (Bildnachweis: Hansestadt Lübeck, Bereich
Planen und Bauen)

9-13

Gründungsviertel – Adressen (Bildnachweis: Hansestadt
Lübeck, Bereich Planen und Bauen)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Be-
reich Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Altstadt/
Welterbe/Stadtteilplanung

Weitere Informationen

[www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/
gruendungsviertel](http://www.luebeck.de/de/stadtentwicklung/stadtplanung/gruendungsviertel)

17

SWL – Städtisches Mehrgenerationenwohnen Freising-Lerchenfeld Katharina-Mair-Straße

FREISING



Michaela Ausfelder, Susen Ritter

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts im Verdichtungsraum München war die Frage drängender denn je: Wie können in Freising (ca. 51.600 Einwohnerinnen und Einwohner) attraktive städtische Wohnungen geschaffen werden, die gleichzeitig bezahlbar bleiben?

Dieser Frage ging die Praxisstudie „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ des Bayerischen Innenministeriums im Jahr 2016 nach, an der die Stadt Freising als eine von neun bayernweiten Modellkommunen teilnehmen konnte. Ziel der Studie war es, wirtschaftlich realisierbare und zu unterhaltende

Wohnungen mit günstigen Mieten, aber gutem Wohn- und Gebrauchswert zu schaffen. Die Kostenersparnis sollte unter anderem durch Grundrisse mit Wiederholungsfaktor, den sparsamen Technikeinsatz oder durch das kritische Hinterfragen von bestimmten Standards und Normen erfolgen, ohne dabei die Werte einer langlebigen und nachhaltigen Architektur mit hohem Wohnwert zu vernachlässigen.

Die Kommune wurde im Rahmen der Studie von einem namhaft besetzten Fachgremium begleitet. In einer Leistungsphase Null wurden Rahmenbedingungen zu oben genannter Auf-

gabenstellung mit Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft und namhaften Planerinnen und Planern im Wohnungsbau präsentiert und besprochen. Daraus entwickelte sich ein Zieleplan, der der komplexen Bauaufgabe zugrunde gelegt wurde. In diesem wurden sechs Ziele formuliert, die im Laufe der Entwicklung des Projektes eingehalten werden sollten:

- Ein Grundstück in guter Lage mit guter Anbindung und ausreichender Größe für das Projekt.
- Die Erhöhung des Baurechtes über Änderung des bestehenden Bebauungsplanes.
- Ein ausgewogenes Wohnungsgemenge, das eine gute soziale Mischung und ein gutes Miteinander sowie gute Nachbarschaften erwarten lässt.
- Moderate Unterschreitung der Wohnflächen, die je nach Wohnungsgröße nicht nur eine zeitlich begrenzte Unterbringung, sondern tatsächlich Wohnen im herkömmlichen Sinne, durch geringfügige Änderung der Wohnstandards, erlauben und dennoch eine Bezahlbarkeit der Wohnungen schafft.
- Einsparung von kostentreibenden Konstruktionen, Schaffung von Gemeinschaftsdachgärten für die kleineren Wohnungen und multicodierte Flächen wie Laubengänge/Balkonersatz.
- Effiziente Erschließung der Gebäudekomplexe.

Der Zieleplan diente ab dem ersten Tag der Planungsphase als Grundlage, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und eine Diskussion auf Augenhöhe zwischen allen Akteuren und beteiligten Fachplanenden zu ermöglichen. Der Rück-

halt durch die Praxisstudie, das Fachgremium und letztendlich durch den Fördergeber, die Regierung von Oberbayern, schaffte schnelle Aufklärung zur Aufgabenstellung auch in allen weiteren Gremien, wie Entscheidern und Stadtrat, Planungsteams, Liegenschaftsabteilung sowie Nutzerinnen und Nutzern. Die Aufklärung stellte sich als eines der nützlichsten Instrumente bereits während des Planungsprozesses heraus, um die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freising als auch die unmittelbaren Nachbarinnen und Nachbarn für ein solch ambitioniertes Projekt mitzunehmen. Dazu gehörten auch Bürgerbeteiligungen bereits während des B-Plan-Verfahrens.

Als Standort für das Vorhaben wurden die beiden in Nachbarschaft zur Feuerwehr liegenden Grundstücke in der Katharina-Mair-Straße im Stadtteil Freising-Lerchenfeld ausgewählt. Die Lage am Rande der Freisinger Kernstadt bietet die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den städtischen Busverkehr sowie kurze Wege sowohl in die Innenstadt als auch zu den Naherholungsgebieten Isarauen und Stoibermühle.

Titel
Straßenansicht (Bildnachweis: Florian Schreiber)

Zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum wurde mehr Wohnfläche generiert, was in erster Linie durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 98, der aus dem Jahr 1999 stammte, gelang. Durch die Bebauungsplanänderung konnte das Baurecht deutlich erhöht und die neue Baumasse in die entstandene städtebauliche Struktur der vergangenen Jahre verträglich eingefügt werden.

Die Baufelder A und B wurden mit jeweils drei viergeschossigen, durch Laubengänge verbundenen, Gebäuden (ca. 14.670 m² BGF) bebaut, die sich je um einen Innenhof gruppieren, und mit einem fünfgeschossigen Gebäude an der Katharina-Mair-Straße, Ecke Therese-von-der-Vring-Straße, akzentuiert, um hier die öffentliche Platzsituation zu stärken.

Bei den Gebäudekörpern und ihren Grundrissen steht die Funktionalität im Vordergrund: Knapp und klug organisierte Grundrisse sparen Fläche und somit Mietkosten. So konnten 111 Wohnungen und vier wohnaffine Nutzungen (ca. 170 m²)

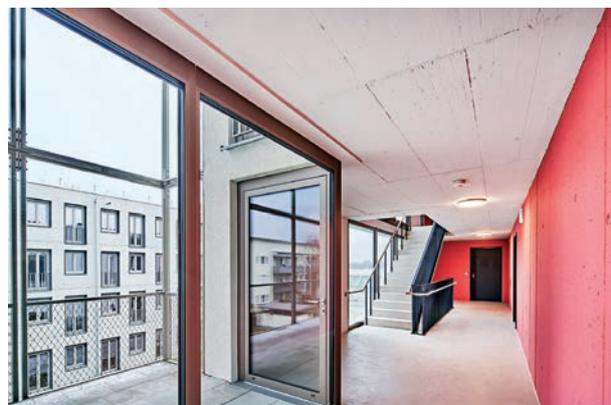
für Café, Werkstatt, Büro für Kümmererin in sechs Häusern realisiert werden. Die Wohnfläche beträgt 6.263 m², zusätzlich wurden zwei Gemeinschaftsräume (ca. 96 m²) mit Waschsälen und Terrassen auf den Dachebenen errichtet. Der Schwerpunkt lag mit je etwa einem Drittel bei den Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen. Dabei wurde eine verträgliche Mischung von Kleinwohnungen (33,7 m²) sowie Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmerwohnungen, die die Flächenvorgaben der Wohnbauförderung bis zu circa 11 % durchschnittlich unterschreiten, berücksichtigt.

Durch das differenzierte Wohnungsangebot werden verschiedene Bevölkerungsgruppen angesprochen, sodass ein „Freisinger Mix“ mit einer Gemeinschaft aus Auszubildenden, Seniorinnen und Senioren, Studierenden, städtischen Mitarbeitenden, Familien und Wohnberechtigten aller Stufen entstand. Die durchschnittliche Miete liegt aktuell unter 10 Euro/m². Dies konnte nur über die Wohnraumförderung ermöglicht werden.



2

2
Breiter Laubengang (Bildnachweis: Florian Schreiber)



3

3
Treppenhaus (Bildnachweis: Florian Schreiber)

Die Anmerkungen des Fachgremiums zum Freisinger Projekt bezogen sich im Wesentlichen auf die Frage, wie mit Frei- und Gemeinschaftsflächen ein vitales Zusammenleben ermöglicht werden kann. Das Konzept übersetzte diese Anmerkungen mit der Anlage von Dachgärten und anliegenden Gemeinschaftsräumen mit Waschsalous.

Weitere nutzbare Freiflächen mit eher „privatem“ Charakter sollen die angedachten breiten Laubengänge bringen. Teilweise mit Aufweitungen vor den jeweiligen Wohnungseingängen und Fenstersitzbänken, die zum Verweilen einladen und die durch die Bewohnerinnen und Bewohner bespielt werden können. Durch zusätzliche vertikale, bodengebundene Begrünungen werden die Freisitze zu sonnengeschützten Lauben und kommunikativen Treffpunkten.

Das Projekt konnte, nach vielfältigen Diskussionen und Einhaltung des Zieleitfadens, trotz Pandemie und anderen Einflussfaktoren im gewünschten Kostenrahmen für die Freisinger Bürgerinnen und Bürger umgesetzt werden. Was im Planungsprozess als Mehrwert und gestalterische Merkmale verfolgt wurde, wie beispielsweise die begrünten Fassaden, wird heute positiv von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen.

Durch die vielen Gespräche auf unterschiedlichsten Ebenen und die frühe Einbindung der Behörden und Fördergeber ist eine echte Planungskultur entstanden, von der alle Beteiligten profitieren konnten. Gemeinsam haben wir ein Projekt auf den Weg gebracht, das durch die gute und reibungslose Zusammenarbeit ausschließlich den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern zu Gute kommen wird.

Wir können andere Kommunen nur zur Nachahmung und vor allem zum Austausch und zur Vernetzung mit den Modellkommunen aufrufen. Ein guter Austausch und ein gutes und offenes Miteinander bereits im Planungsprozess, ermöglichen ressourcenschonendes Planen und Bauen.



4

4

Hof-Garten (Bildnachweis: Michaela Ausfelder)

Ansprechpartnerin

Barbara Schelle, Stadt Freising

18 Das Pergolenviertel: gestalterische Einheit für soziale Vielfalt

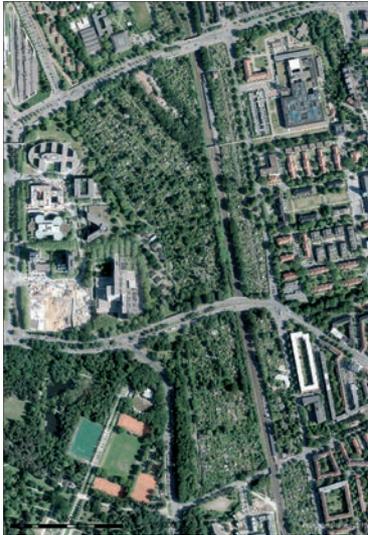
HAMBURG



Maike Schwarz-Müller

Das Pergolenviertel, ein neues Wohnquartier im Stadtteil Winterhude in Hamburg, östlich der City Nord und des Stadtparks, verbindet eine sorgfältige städtebauliche Planung mit einer zeitgemäßen Interpretation urbanen Lebens. Es ist eines der größten auf Gemeinschaft und sozialer Verantwortung basierenden Wohnungsbauprojekte in Hamburg. Inspiriert von historischen Vorbildern des Reformwohnungsbaus der 1920er-Jahre wie der benachbarten Jarrestadt, bietet es seinen Bewohnenden und Besuchenden eine gelungene Kombination aus großvolumigem Geschosswohnungsbau, identitätsstiftenden Quartiersplätzen, parkartigen Grünanlagen, integrierten Kleingärten sowie besondere Mobilitätsangebote (Carsharing, Lastenfahrräder, Fahrradwerkstatt u.v.m.).

Auf einer Fläche von rund 24 ha, auf der zuvor vorwiegend Kleingartenparzellen waren, entstanden in den letzten Jahren – neben 170 nachverdichteten Kleingartenparzellen auf 6 ha – rund 1.700 Wohneinheiten. Davon sind auf insgesamt 8 ha Wohnbaufläche 60 % der Wohnungen öffentlich gefördert, größtenteils barrierefrei und zu 65 % familiengerecht. Die Vergabe der Baufelder erfolgte durch Konzeptvergabeverfahren, die zu 70 % auf den Inhalten und zu 30 % auf dem Gebotspreis beruhten. Ein besonderes Augenmerk lag auf der sozialen Durchmischung und der Förderung von Wohnprojekten für verschiedene Bedürfnisse. Das Viertel umfasst geförderte Wohnungen, Eigentumswohnungen, Studierendenwohnungen, Gemeinschaftsprojekte und be-



2



3



4

Städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb, Hebebrandquartier in Hamburg-Nord



5

sondere Wohnformen (Clusterwohnungen, Demenzwohn-
gemeinschaften u.v.m.) für unterschiedliche Zielgruppen,
die Unterstützung benötigen. Darüber hinaus stehen den
Bewohnenden multifunktionale Nachbarschaftsräume zur
Verfügung. Auch die Integration von drei Kindertagesstätten,
Gemeinschaftsräumen, einer Tagesförderstätte, Praxen und
Nahversorgungseinrichtungen ist Bestandteil des Konzepts.

Die Planung basiert auf einem Wettbewerbsergebnis aus dem
Jahr 2012 und stammt aus der Feder des Architekturbüros
E2 Architekten aus Zürich gemeinsam mit den Hamburger
Landschaftsarchitekten Lichtenstein. Ein präziser, gemein-
schaftlich erarbeiteter Gestaltungsleitfaden sorgt für die hohe
architektonische Qualität. Neun Architekturbüros sind für die
Gebäude verantwortlich. Alle Gebäude sind mit Klinkern in
einem Verlauf von grauen zu roten Schattierungen gestaltet
und folgen einer Höhendramaturgie, die das Ensemble be-
tont.

Titel
Pergolenviertel Süd (Bildnachweis: Heiner Müller-Elsner)

2-4
Luftbilder des Pergolenviertels: 2015, 2021 und Frühjahr
2022 (Bildnachweis: LGV)

5
Ausschnitt aus dem Wettbewerbsergebnis (Bildnachweis:
E2A/Lichtenstein)



6



7

Die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes minimiert die Notwendigkeit des motorisierten Individualverkehrs. Das Viertel bietet zahlreiche Anreize, auf das Auto zu verzichten. Es ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und bietet neben der neuen Fahrradschnellstraße (Velo Route 5) eine Vielzahl von qualitativ hochwertigen Fahrradabstellplätzen, barrierefreie Rampen, fahrradfreundliche Tiefgaragenrampen, Fahrradverleih, Fahrradwerkstatt und Carsharing-Angebote. Die spannungsreich angelegten und flächenminimierten Verkehrsflächen (auf 2 ha), mit Aufweitungen und Verengungen, tragen zur Adressbildung bei.

Die ganzheitliche Planung berücksichtigt auch die vorhandenen Großbaumbestände. Eine ökologische Baubegleitung sorgte während der Umsetzung für die Verlagerung bestehender Biotope und setzte weitere Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz um. Umfangreichen Grünanlagen mit Spiel- und Bolzplätzen (auf 8 ha) prägen heute das Zusammenleben im Viertel.

Die namensgebenden Pergolen waren Bestandteil des Siegerentwurfs des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs und rahmen die Kleingartenanlagen ein. Ein Namensgebungsworkshop für das Viertel hat die über 100 Pergolen zum Thema gemacht und die Realisierung dieses landschaftsprägenden Elements mit der Namensgebung befördert.

Wie konnte die Umsetzung dieses vorbildlichen Quartiers gelingen? Die Umsetzung des Pergolenviertels war ein langjähriger Planungsprozess im Dialog, dieser hing nicht nur von

einem soliden Konzept und Plan ab, sondern insbesondere von einem beharrlichen Engagement und dem lösungsorientierten Denken vieler handelnder Personen. Insbesondere die informelle Beteiligung wurde großgeschrieben. Eine kompetente Verwaltung, die für die Umsetzung eintritt, eine handlungsfähige öffentliche Hand, die einfach mal macht, sind in diesem Fall entscheidend für den Erfolg. Die Entwicklung des Pergolenviertels wurde von einem engagierten Team im Bezirksamt Hamburg-Nord und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen vorangetrieben, wobei eine kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren erfolgte. Sehr frühzeitig wurden lokale Akteure in die ersten Werkstätten zur Rahmenplanung einbezogen, dazu gehörten neben Initiativen- und Vereinsvertreterinnen und -vertretern auch vor allem Vertreterinnen und Vertreter sozialer Träger, die lokale Wohnungswirtschaft als Repräsentant für die wohnungssuchende Bevölkerung, die Bezirkspolitik und auch der Landesbund der Gartenfreunde als Sprachrohr der Kleingartenpächterinnen und -pächter. Dieser Teilnehmendenkreis wurde stets aufrechterhalten.

Im Vorfeld der Bewerbungen für die Grundstücks-Konzeptausschreibungen wurden zum Beispiel über einen öffentlichen digitalen Blog soziale Träger mit möglichen Investoren zusammengebracht, sodass eine Vernetzung stattfinden konnte. Nach den Grundstücksvergaben fanden sogenannte Bauherrenrunden und Runden sozialer Träger zur Vernetzung aller Beteiligten statt. Die Namen der Straßen wurden gemeinsam gefunden, die Gestaltung gemeinsam diskutiert und vieles mehr.



8

6

Veloroute (Bildnachweis: Bezirksamt Hamburg-Nord)

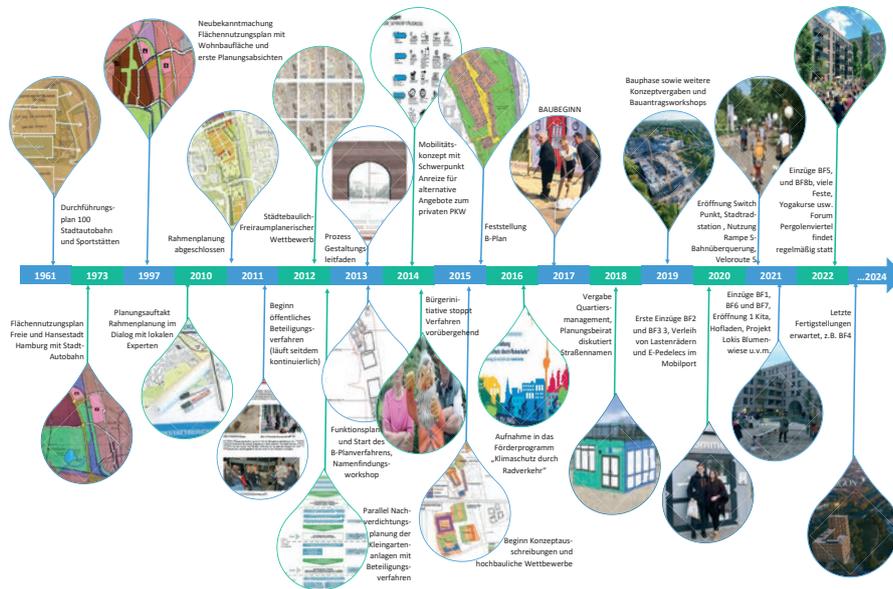
7

Innenhof (Bildnachweis: Bezirksamt Hamburg-Nord)

8

Pergolenviertel Nord, 2022 (Bildnachweis: Heiner Müller-Elsner)

Planung und Umsetzung Pergolenviertel



9

Die engagierte Übernahme der komplexen Steuerung zur Umsetzung des Quartiers sowie die Instrumente der Konzeptausschreibungen und die offenen Beteiligungsprozesse stellten sicher, dass die Werte und Ziele des Quartiers in jeder Phase berücksichtigt wurden. Durch den partizipativen Planungsprozess und eine kontinuierliche offene Beteiligung konnte eine hohe Akzeptanz und Identifikation mit dem Viertel erreicht werden.

Ein aus den Grundstücksverkäufen finanziertes Quartiersmanagement befördert in den ersten Jahren nach dem Bezug die Vernetzung und das Engagement der Bewohnenden, die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes und die selbstorganisierte Verstetigung der aktiven Bewohnenden.

Insgesamt trägt das bereits vielfach ausgezeichnete Pergolenviertel dazu bei, die Anforderungen an zeitgemäße Lebensformen zu erfüllen und verbindet ästhetische, planerische und soziale Aspekte auf gelungene Weise. Das Pergolenviertel ist mit seinen ästhetischen und sozialen Qualitäten ein lebendiges Beispiel dafür, wie zeitgemäße Stadtentwicklung aussehen kann: durchdacht, nachhaltig und gemeinwohlorientiert. Mit Blick auf die Zukunft bietet es einerseits dringend benötigten Wohnraum für Hamburgs wachsende Bevölkerung und dient andererseits durch die stringente und innovative Herangehensweise als Best-Practice-Beispiel für die Planung und Umsetzung weiterer Projekte.



10

9

Zeitstrahl Pergolenviertel (Bildnachweis: Bezirksamt Hamburg-Nord)

10

Pergolenviertel Nord, 2022 (Bildnachweis: Heiner Müller-Elsner)

Ansprechpartnerin

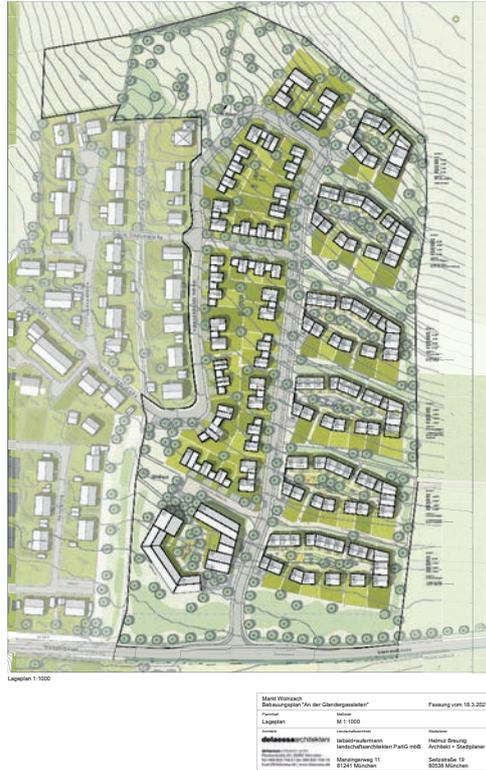
Maika Schwarz-Müller, Projektkoordination, Bezirksamt Hamburg-Nord

Weitere Informationen

www.pergolenviertel.hamburg

pergolenviertel.hamburg/wp-content/uploads/sites/5/2022/04/Broschuere-Pergolenviertel.pdf

19 Durch Bürgerbeteiligung zur neuen qualitätsvollen Quartiersentwicklung



WOLNZACH

Doris Schneider

Der Markt Wolnzach (circa 12.300 Einwohnerinnen und Einwohner) ist ein prosperierender Ort im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm, mit einem starken Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Bedarf an Wohnraum ist entsprechend hoch, die Grundstücks- und Immobilienpreise steigen. Das mobile Arbeiten ermöglicht gerade jungen Familien sich im noch ländlich geprägten Raum den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen.

Die Kommune entspricht dem Wohnungsbedarf einerseits mit der Verdichtung des Marktzentrums, aber auch mit der Neuausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern. Ein ISEK-Prozess (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), mit Finanzhilfen der Städtebauförderung unterstützt, gab den Anstoß, die Planungspraxis der Kommune auf den

Prüfstand zu stellen. Ein im Vorfeld bereits im Verfahren befindliches Bauleitplanverfahren „Glandergasse/Leiten“, welches eine reine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen hatte, wurde gestoppt. Im circa 10 ha großen Planungsgebiet besitzt der Markt Wolnzach einen Flächenanteil von 35 %, der Rest der Flächen steht im Eigentum von über einem Dutzend Privatpersonen.

FLÄCHENSCHONENDER QUALITÄTSVOLLER WOHNRAUM FÜR ALLE LEBENSLAGEN

Dieses Ziel hat sich die Kommune für das Handlungsfeld Wohnen gesetzt. Ein neues Wohngebiet mit eigener Identität soll angeboten werden. Das nachbarschaftliche Miteinander soll durch die städtebauliche und freiraumplanerische Struktur angeregt und gefördert werden. Die Gestaltung des Wohnumfelds, der private, halböffentliche und öffentli-

che Raum, soll von Anfang an in besonderem Maße für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität berücksichtigt werden. Neue Fuß- und Radwege sollen das bestehende Wegenetz ergänzen und das Zufußgehen und Radfahren attraktiver machen. Weiter soll mit der besonderen Hanglage am Ortsrand sensibel umgegangen werden. Begleitet von einer externen Fachplanerin, Barbara Hummel (Büro Hummel/Kraus) aus München, wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb als Instrument zum Erreichen der Planungsziele beschlossen. Im Vorfeld hat sich die Kommune mit folgender Fragestellung beschäftigt:

- Welche Wohnformen werden benötigt und in welchem Verhältnis?
- Wie schafft man flächensparenden Wohnungsbau mit einer hohen Wohnqualität?
- Wie entsteht ein nachbarschaftliches Miteinander?
- Wie geht man mit den erforderlichen Stellplätzen um?
- Wie erschließt man das Wohngebiet möglichst sparsam?
- Wie entstehen attraktive und wertvolle Grünräume und Freiflächen?
- Wie geht man mit dem Ortsrand um?

GUTE VORARBEIT FÜR EIN GUTES ERGEBNIS

Damit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern am Wettbewerb eine ausgereift formulierte Entwurfsaufgabe in die Hand gegeben werden konnte, die nicht nur das Wettbewerbsgebiet im Blickfeld hat, sondern gesamtäumliche Ansätze berücksichtigt, hat der Markt Wolnzach unter anderem einen Wirtschafts- und Sozialgeografen beauftragt, welcher in Zusammenarbeit mit dem Stadtplaner ein Wohnraumkonzept – also eine ausdifferenzierte Wohnraumanalyse – erstellte.

Die Ergebnisse waren beeindruckend. So wurde beispielsweise ermittelt, dass im Markt Wolnzach 262 Häuser von einer Person über 65 Jahre bewohnt werden. Diese Auswertung liefert wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann allein bewohnte Haus zu verlassen; mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierungen, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an

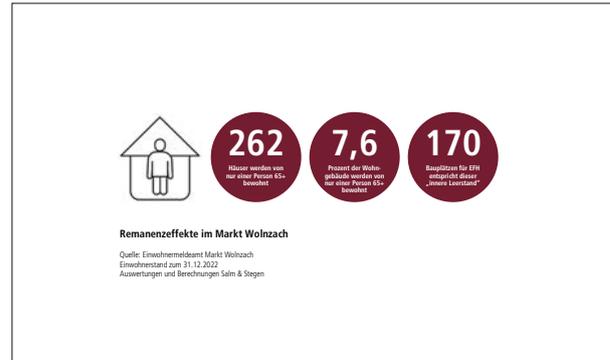
Titel

Wettbewerbsergebnis „Glandergassleiten“ – Büro delaossaarchitekten, München, mit liebald+aufermann Landschaftsarchitekten, München (Bildnachweis: Delaossaarchitekten, München)

2

Remanenzeffekte Markt Wolnzach (Bildnachweis: Einwohnermeldeamt Markt Wolnzach und Salm & Stegen, Memmelsdorf)

Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen freierwerdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden. Diese sogenannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf, auch bei stagnierender Einwohnerzahl, bei. Setzt man ortsübliche durchschnittliche Einwohnerzahlen je Wohneinheit ein, lässt sich die Mindernutzung durch Remanenzeffekte in ein Äquivalent von 170 Bauplätzen für Einfamilienhäuser umrechnen, was wiederum einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Flächenpotenzialen darstellt.



2

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Basis der Überlegungen zum Umgang mit dem Wettbewerbsgebiet ist das Wolnzacher integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), in dem unter anderem die Handlungsfelder Ortsentwicklung, Wohnen, demografische Entwicklung, Grün- und Freiflächen einen großen Bestandteil einnehmen. Der Marktgemeinderat hat die Ziele dieser und weiterer Handlungsfelder in einem Beschluss bestätigt und in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs einfließen lassen. Damit bot das ISEK eine gute Basis für die Inhalte des Wettbewerbs.

BERATENDER BÜRGERBEIRAT

Um die Fragen zum Umgang mit Flächen, Gebäudetypen, Bedarfen, Mobilität, Landschaft und Naturräumen, Ortsrand, etc. zu erörtern, hat der Markt Wolnzach Repräsentantinnen und Repräsentanten der Bürgerschaft, welche die Erstellung und Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von Wolnzach begleiten, aufgefordert, sich mit dem Wettbewerbsgebiet unter dem Motto „Wie wollen wir in Zukunft in Wolnzach wohnen?“ zu befassen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Beirats decken alle Schichten der Bevölkerung ab – den jungen Familienvater, der gerade zugezogen ist, die Geschäftsfrau, den Single sowie die Seniorinnen und Senioren.

In mehreren Arbeitssitzungen wurde vom Beirat erarbeitet, was sich die Bürgerinnen und Bürger wünschen und was es braucht, damit das Gebiet auch zu einem guten Wohngebiet wird. Es ist schnell gesagt, dass es neue Wohnformen geben muss, dass man sparsamer mit Flächen umzugehen hat – „aber fangen Sie bitte nicht vor meiner Haustüre an“.

Es wurden die Vor- und Nachteile sowie Bedenken der verschiedenen Wohnformen diskutiert. Wie dicht darf die Bebauung erfolgen, damit man sich noch wohlfühlt? Dies wurde abschließend erarbeitet. Die Beiräte haben anhand eines maßstabsgetreuen Planes mit maßstabsgetreuen Bauvorhaben eine verträgliche Wohndichte entwickelt. Allem voran stand immer, dass die Gebäude eine qualitätsvolle Architektur wiedergeben sollen und dass jede dort lebende Person trotz der Dichte Privatsphäre braucht. Das beauftragte Wohnraumkonzept lag zu diesem Zeitpunkt vor.

Der Beirat formulierte Empfehlungen zur Gebäudemischung und dem Umgang mit dem Wohnumfeld. Diese wurden anschließend dem Marktgemeinderat vorgetragen und vom selbigen bestätigt und in den Auslobungstext des Wettbewerbs mitaufgenommen.

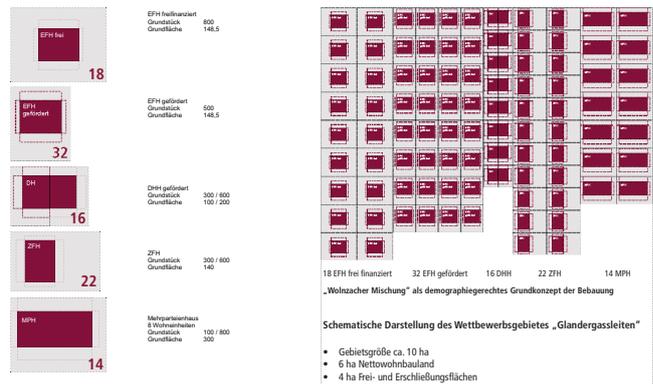
BÜRGERINFORMATION – ÜBER NEUE WEGE INFORMIEREN

Die Bürgerinnen und Bürger Wolnzachs wurden im Rahmen eines Bürgerdialogs über das Thema „Wie wollen wir zukünftig in Wolnzach wohnen?“ informiert. Die Vorträge des Ersten Bürgermeister Jens Machold sowie der Stadtplanerin Barbara Hummel und des Wirtschafts- und Sozialgeografen Dr. Volker Salm leiteten die anschließende sehr konstruktive Diskussion und Ausstellung ein.

Wichtig ist, dass Sie Ihre Bürgerschaft „mitnehmen“. Informieren Sie Ihre Bürgerinnen und Bürger über neue Wege, die die Kommune einschlägt, und verlassen Sie alte Muster und ausgetrampelte Pfade. Die Aufklärung, welche Beweggründe es für Ihre Entscheidungen gibt und welchen Handlungsspiel-

raum die Kommune hat, ist enorm wichtig im neuen Prozess. Die Bürgerschaft will verstärkt an kommunalpolitischen Entscheidungen teilhaben. Bei Bürgerinformationsveranstaltungen erhalten die Kommunen und Entscheidungsträger sofort ein Feedback – planen Sie als Kommune an der Bürgerschaft vorbei oder wird der neue Weg mitgetragen.

Aus den Köpfen der Menschen muss das oft noch negative Bild vom Geschosswohnungsbau durch gute und qualitätsvolle Planungen ersetzt werden. Bisher war es Standard, auf dem eigenen 1.000 m² großen Grundstück ein Einfamilienhaus zu bauen. Es reicht nicht aus, einfach die Grundstücks-



4

3

Bürgerbeirat Arbeitsprozess „Was ist verträgliche Wohndichte?“ (Bildnachweis: Hummel Kraus, München)

4

Schemaskizze Wettbewerbsgebiet „Glandergassleiten“ (Bildnachweis: Salm&Stegen, Memmelsdorf und Hummel Kraus, München)

5

Bürgerdialog „Wie wollen wir in Zukunft wohnen?“ (Bildnachweis: Hummel Kraus, München)

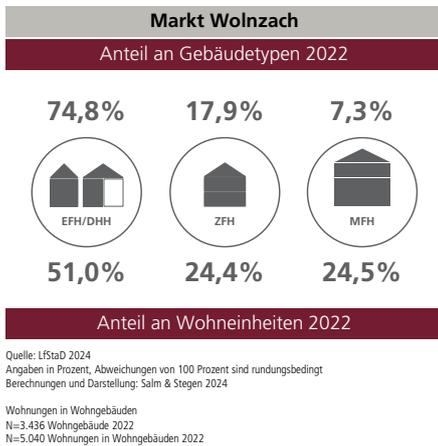
C Quartiere und gesellschaftlicher Zusammenhalt/Bodenwende
19 Durch Bürgerbeteiligung zur neuen qualitätsvollen Quartiersentwicklung



3



5



6



7

größen zu reglementieren, sondern es bedarf vielmehr einer ausgewogenen und qualitätvollen Planung für alle Bevölkerungsschichten.

Dass andere Wohnformen als das typische Einfamilienhaus auch im ländlichen Raum auf dem Markt nachgefragt sind, zeigt auch ein Vergleich der Wohnformen im Markt Wolnzach.

Da im Arbeitsprozess auch immer wieder die demografische Entwicklung des Ortes ein großes Thema war, wurde in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (Frau Wenng) eine weitere Bürgerinformation unter dem Motto „Wie wohnen, wenn man älter wird?“ durchgeführt. Alle Bürgerinnen und Bürger wurden hierzu per Postkarte, wie auch bei allen anderen Veranstaltungen, eingeladen, aktiv an der Zukunftsgestaltung teilzunehmen. Man muss das Rad nicht neu erfinden. Es gibt viele gute Beispiele, welche Wohnformen in der Praxis wunderbar funktionieren. Hier möchten wir unsere älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger im offenen Dialog informieren und so unsere Rückschlüsse für die Wohnentwicklung im neuen Baugebiet ziehen.

ÖFFENTLICHE AUSSTELLUNG DES WETTBEWERBSERGEBNISSES

Zuletzt wurde im Rahmen einer Ausstellung das Ergebnis des Wettbewerbs der Öffentlichkeit vorgestellt. Der Bürgerschaft wurde der Sieger des Wettbewerbs nochmals ausführlich erläutert. Durch das Umdenken in der Baulandentwicklung, durch Aufklärung der Bürgerschaft und deren Einbindung in Planungsprozesse konnten im Gebiet Glandergassleiten eine demografiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnformen in einer verträglichen Dichte sowie Akzeptanz erreicht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten hat sich im Siegerergebnis um den Faktor 2,3 erhöht.

GUTE ERGEBNISSE BRAUCHEN ZEIT

Das ist ein wichtiger Punkt. Genügend Zeit einzuplanen ist oft entscheidend für die Qualität der Ergebnisse, egal ob es um Projekte bei der Arbeit, Lernen für Prüfungen oder die Entwicklung neuer Fähigkeiten geht. In den Jahren 2017-2018 wurde das Thema Wohnen regelmäßig in Bürgerbeteiligungsprozessen bespielt. Anfang 2019 wurde der städtebauliche Wettbewerb ausgearbeitet, sodass Ende 2019 der Gewinner bei einer weiteren Bürgerbeteiligung präsentiert werden konnte. Der Bebauungsplan für die Glandergassleiten ist mitten im Verfahren, die Erschließungsplanung läuft, sodass wir derzeit davon ausgehen, dass die Erschließung 2026 abgeschlossen ist.

Ja, Bürgerbeteiligung kann zu einer höheren Akzeptanz bei neuen Vorhaben führen. Durch die Einbeziehung der Bevölkerung in den Planungs- und Entscheidungsprozess fühlen sich Menschen eher verstanden und berücksichtigt. Dies kann dazu beitragen, Widerstände zu verringern und die Unterstützung für Projekte zu erhöhen, da die Beteiligten die Möglichkeit haben, ihre Bedenken und Vorschläge einzubringen. Außerdem kann Bürgerbeteiligung zur Entwicklung von Lösungen führen, die besser auf die Bedürfnisse und Wünsche der Gemeinschaft abgestimmt sind.

6

Diagramm Hausformen (Bildnachweis: Salm&Stegen, Memmelsdorf)

7

Schema Fertigstellung nach Gebäudetyp (Bildnachweis: Salm&Stegen, Memmelsdorf)

Ansprechpartnerin

Doris Schneider, Bauamtsleitung, Markt Wolnzach



D Quartiere und Alltagstauglichkeit

- 20 **BERLIN** ↗ S. 156
Teilhabe stärken: Stiftungen als Instrument der sozialen Quartiersentwicklung für kommunale Wohnungsunternehmen
- 21 **MÜNCHEN** ↗ S. 162
Quartier FÜRstenried West – bauliche und soziale Innenentwicklung Hand in Hand
- 22 **HAMBURG** ↗ S. 166
Herausforderung wachsende Quartiere im Hamburger Süden
- 23 **KÖLN** ↗ S. 172
Zukunftsfähige Stadtentwicklung durch Bildung – Bildungslandschaft Altstadt-Nord (BAN)
- 24 **SPREMBERG/GRODK** ↗ S. 176
Campus gemeinsames lebenslanges Lernen
- 25 **POTSDAM** ↗ S. 180
Potsdam-Krampnitz: Von der Kaserne zum Stadtquartier
- 26 **SCHMÖLLN** ↗ S. 184
ISDN – Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit: Ansätze einer quartiersbezogenen kommunalen Stadtentwicklungspolitik in der flächengroßen Kleinstadt

20 Teilhabe stärken: Stiftungen als Instrument der sozialen Quartiersentwicklung für kommunale Wohnungsunternehmen

BERLIN



**Dr. Hans-Michael Brey,
Dr. Anne Schmedding**

AUSGANGSLAGE

Die Gewobag AG verwaltet als eins von sechs kommunalen Wohnungsunternehmen in Berlin etwa 75.000 Wohnungen und beschäftigt rund 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Viele der Wohnungen sind in 22 Schwerpunktquartieren gebündelt, meist Großwohnsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre in Stadtrandlage oder innerstädtische Quartiere mit ähnlichen städtebaulichen Voraussetzungen. Neben den Herausforderungen für Neubau, Sanierung und Pflege des Bestands steht auch die soziale Quartiersentwicklung auf der Agenda. Das Unternehmen ist davon überzeugt, dass Nachbarschaften attraktiv, Partizipation organisiert und Mieterinnen und Mieter sowie Bewohnerinnen und Bewohner Teil der Quartiers- und Stadtentwicklung sein sollten. Ferner sieht es sich in der Verantwortung, das Zusammenleben im Quartier mitzugestalten.

Um dieser Verantwortung zu entsprechen, hat die Wohnungsbaugesellschaft Gewobag AG im Jahr 2013 die Stiftung Berliner Leben gegründet. Neben den unternehmenseigenen Aktivitäten soll mit der Stiftung die Möglichkeit geschaffen werden, durch die Förderung von Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Sport (§ 2 der Stiftungssatzung vom 11. Dezember 2019) die Quartiere zu stärken. Ziel der Projekte ist es, Kinder und Jugendliche in ihrem persönlichen und beruflichen Werdegang zu unterstützen und ihnen demokratische Werte zu vermitteln. Mit ihren Projekten fördert die Stiftung stabile Nachbarschaften, den sozialen Ausgleich und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Denn im Mittelpunkt aller Projekte steht ein mittel- bis langfristiger Nutzen für die Menschen in den Quartieren der Stadt Berlin. Die Stiftung will dazu beitragen, dass sich mehr Bewohnerinnen und Bewohner für das Gemeinwesen einsetzen.

zen und bereit sind, Verantwortung zu übernehmen. Sie entwickelt ihre Programme und Projekte in enger langfristiger Kooperation mit starken und lokalen Partnern.

Die Stiftung Berliner Leben hat eigene operative Projekte wie zum Beispiel das URBAN NATION Museum für urbane zeitgenössische Kunst und das Künstlerresidenzprogramm Fresh A.I.R. Daneben fördert sie Projekte im Sinne der Stiftungsziele jährlich mit einer Summe ab 10.000 Euro. Dazu kommt der Mikrofonds Stadtraum!Plus, der 26 Aktionen im Jahr mit bis zu 1.000 Euro fördert. Bewerben können sich gemeinnützige oder öffentliche Einrichtungen.

WIRKUNGSBEREICH DER STIFTUNG BERLINER LEBEN

Die Stiftung Berliner Leben ist vor allem in den Quartieren Schöneberg Nord und Heerstraße Nord in Spandau aktiv.

In Schöneberg Nord besitzt die Gewobag etwa 3.600 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote liegt bei 1,9 %. Rund um die Bülowstraße und den Winterfeldtplatz bis zur Grunewaldstraße leben etwa 50.000 Menschen. Hiervon sind mehr als 15 % Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre und 20 % Seniorinnen und Senioren. Das Quartier ist dicht bebaut, der Anteil an Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen ist im Vergleich zum Berliner Durchschnitt sehr gering. Die Stiftung Berliner Leben engagiert sich seit 2013 im Quartier.

In Staaken liegt das Quartier Heerstraße Nord, in dem die Stiftung seit dem Jahr 2023 aktiv ist. Das Gebiet wird durch

fünf 22-geschossige Punkthochhäuser und durch mehrgeschossige Gebäuderiegel aus den 1960er- bis 1980er-Jahren geprägt. Mehr als 27.000 Menschen leben in dieser Bezirksregion, davon 26 % Kinder und Jugendliche bis 19 Jahre und 22 % Seniorinnen und Senioren. Die Gewobag besitzt rund 5.500 Wohneinheiten mit einer Leerstandsquote von 1,6 %. Im Gesundheits- und Sozialindex 2022 der Stadt Berlin ist die Heerstraße Nord auf Rang 125 von 138 Bezirksregionen.

Beide Quartiere werden durch einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, hohe Arbeitslosigkeit und hohe Kriminalität geprägt. Deshalb haben die Gewobag und die Stiftung gemeinsam hier einen hohen Interventionsbedarf identifiziert. Entsprechend hat die Stiftung ihr Wirken auf diese Quartiere fokussiert. Insbesondere in diesen benachteiligten Stadtquartieren stehen Aktivierung und Empowerment der Bewohnerschaft weit oben auf der Agenda.

Titel

Künstlerinnen des Residenzprogramms Fresh A.I.R. gestalten gemeinsam mit Kindern in der Heerstraße Nord eine Community Wall. (Bildnachweis: Sebastian Kläbsch für Stiftung Berliner Leben)

2

Über 1.000 große und kleine Besucherinnen und Besucher haben auf dem Quartiersfest in der Heerstraße Nord zum Auftakt von Stadtraum!Plus HipHop getanzt, gebastelt, gemalt und gefeiert. (Bildnachweis: Diana Päun für Stiftung Berliner Leben)



2

ZIELE DER STIFTUNG BERLINER LEBEN UND DES PROGRAMMS STADTRAUM!PLUS

Das Ziel der Stiftung ist es, nachbarschaftliche Strukturen zu stärken, um den sozialen Ausgleich und die Integration in den Berliner Quartieren zu befördern, denn entscheidende Weichen für Beteiligungs- und Teilhabechancen werden im direkten nachbarschaftlichen Kontakt, im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum gestellt.

Die Projekte konzentrieren sich auf drei Themenfelder: Bildung, Integration und Kultur. In Schöneberg ist die Stiftung mit ihrem eigenen Museum URBAN NATION, mit Ausstellungen, Workshops, Veranstaltungen sowie der Martha Cooper Library präsent. Ihre Wandgestaltungen sind in der ganzen Stadt sichtbar. Das Stipendienprogramm Fresh A.I.R. bietet Künstlerinnen und Künstlern aus Europa die Möglichkeit, sich mit der Stadt Berlin und seinen Bewohnerinnen und Bewohnern künstlerisch zu beschäftigen. Die Stiftung arbeitet zudem mit der Komischen Oper Berlin zusammen, um innovative Projekte der kulturellen Bildung durchzuführen. Sie unterstützt weiterhin Orte der Integration im Quartier, wie beispielsweise den Verein Isigym Boxsport in Schöneberg.

3

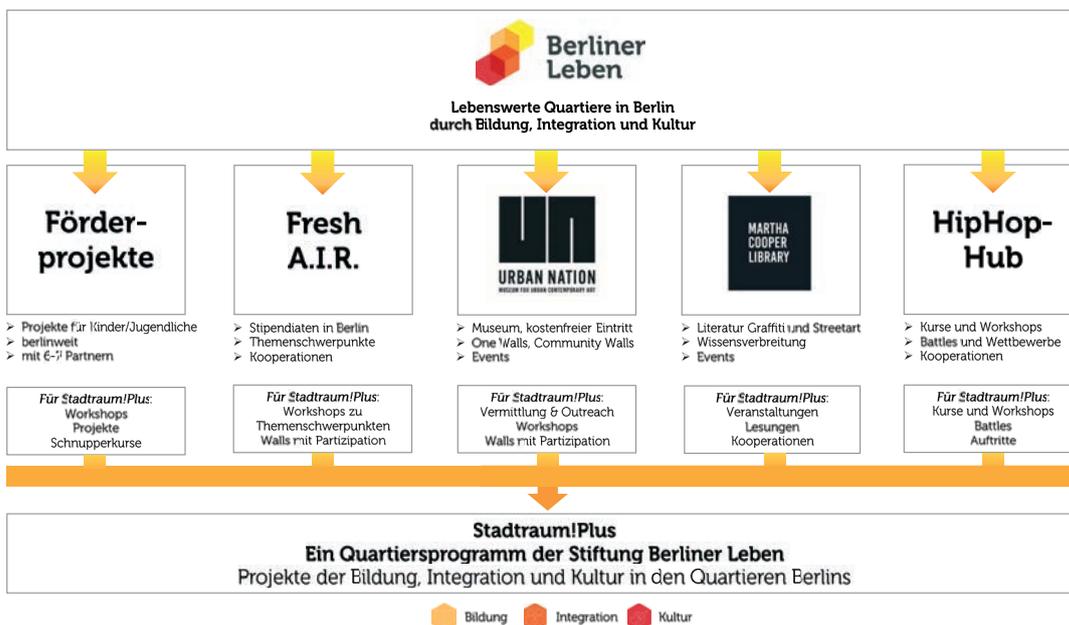
Stiftung Berliner Leben: Integrierter Handlungsansatz (Bildnachweis: Stiftung Berliner Leben)

4

Junge Bewohnerinnen des Pallasseums in Schöneberg Nord bauen mit dem Künstler Thomas Bratzke ein Wunschmodell ihres Wohnhauses auf dessen Dach – eine Aktion von Stadtraum!Plus. (Bildnachweis: Sebastian Kläbsch für Stiftung Berliner Leben)

5

Das Eröffnungswochenende der Ausstellung „Talking... & Other Banana Skins“ mit dem Straßenfest UNartig zog 2022 über 10.000 Besucherinnen und Besucher an. (Bildnachweis: Nika Kramer für Stiftung Berliner Leben)



3

Im Sinne einer sozialen Quartiersentwicklung hat die Stiftung ihr Programm Stadtraum!Plus in Schöneberg Nord im Jahr 2021 gestartet. Das Programm unterstützt und vernetzt Akteure vor Ort, stärkt die Angebote und Perspektiven für Kinder und Jugendliche und damit die Lebensqualität im Quartier. Seit Mitte 2023 wurde Stadtraum!Plus auf das Quartier Heerstraße Nord in Staaken ausgeweitet. Die Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, durch einen integrativen, thematisch breit gefächerten und kooperativen Ansatz Kinder, Jugendliche und/oder Seniorinnen und Senioren gleichermaßen zu erreichen. Drei Zwecke unterstützt das Programm Stadtraum!Plus: einen positiven Beitrag zum individuellen Werdegang von Kindern und Jugendlichen sowie eine gesellschaftliche Teilhabe für Seniorinnen und Senioren ermöglichen, eine Stärkung der Verbindung von Menschen im Quartier, die sich an ihren Bedürfnissen orientiert und die Förderung des demokratischen Gemeinwesens durch Teilhabe und Verantwortung.

ARBEITSWEISE DER STIFTUNG BERLINER LEBEN

Nur in enger Kooperation mit sozialen, karitativen und Bildungseinrichtungen können die Ziele der Stiftung erreicht werden. Daher arbeitet die Stiftung in beiden Quartieren mit über 60 Einrichtungen zusammen. Das sind Schulen, Kitas, Nachbarschaftszentren, Jugendfreizeittreffs, Senioreneinrichtungen, aber auch Vereine, Initiativen und Künstlerinnen und Künstler. Der kooperative Ansatz und die bedarfsgerechte Finanzierung erhöhen Reichweite und Wirkung der Stiftung. Diese Sichtbarkeit hilft auch der Gewobag in ihrer Wahrnehmbarkeit vor Ort.

Die Umsetzung der Stiftungsziele erfolgt in Form von fünf Säulen: Förderprojekte für Kinder und Jugendliche, das Künstlerresidenzprogramm Fresh A.I.R., die Martha Cooper Library, das Museum URBAN NATION und der Hip-HopHub. Gebündelt werden die Projekte im Rahmen des Programms Stadtraum!Plus. Unterstützt wird das Vorgehen durch einen Mikrofonds, den die Stiftung eingerichtet hat, um unbürokratische und bedarfsorientierte Hilfe analog den Zielgruppen zu ermöglichen.

Hier einige Beispielzahlen der Umsetzung:

- Das URBAN NATION Museum hatte im Jahr 2023 geschätzte 120.000 Gäste bei kostenfreiem Eintritt. Darüber hinaus besuchen jedes Jahr über 5.000 Schülerinnen und Schüler das Museum mit Führungen. Seit 2012/2013 entstanden über 74 One Walls und bei 30 Community Walls nahmen Kinder, Jugendliche und Seniorinnen und Senioren partizipativ teil.



4



5

- Die Fresh A.I.R.-Stipendien bieten europäischen Kunst- und Kulturschaffenden für ein Jahr die Gelegenheit, städtische Lebenswelten in Zeiten der Globalisierung und Digitalisierung zu reflektieren. In den ersten vier Jahren des Programms waren 99 Künstlerinnen und Künstler aus 24 Ländern in Berlin zu Gast. Über 450 Menschen nahmen aus den Quartieren an den künstlerischen Workshops und Aktionen teil.
- Der Verein Isigym Boxsport hat rund 300 Mitglieder und ist mit einer Fläche von 1.400 m² einer der größten Boxvereine Berlins. Er ist erfolgreich im internationalen Boxsport und dient als Olympiastützpunkt. Gute Schulnoten, die von den Trainerinnen und Trainern überprüft werden, sind Voraussetzung für die Teilnahme am Kinder- und Jugendtraining.
- Bei dem Projekt Abenteuer Oper! kooperieren die Komische Oper, drei Berliner Grundschulen und drei Senioreneinrichtungen mit der Stiftung. Seit 2009 konnten insgesamt 1.286 Grundschülerinnen und -schüler aus Kreuzberg, Schöneberg und Spandau an dem Projekt teilnehmen. Innerhalb einer Woche erarbeiten die Schülerinnen und Schüler eine eigene Aufführung zum Thema der aktuellen Kinderoper und schauen sich zum Abschluss eine Vorführung in der Komischen Oper an.
- Im Jahr 2023 startete der HipHopHub. Bereits im ersten Jahr konnten 314 Schülerinnen und Schüler an drei Grundschulen in der Heerstraße Nord regelmäßig unterrichtet werden. Im Jahr 2024 gibt es fünf feste Kooperationspartner, mit denen Angebote realisiert werden.
- Zum Bülow-Street-Weekend im Jahr 2021, dem Auftakt für Stadtraum!Plus in Schöneberg Nord, kamen an einem Wochenende 5.000 Besucherinnen und Besucher; in der Heerstraße Nord im Jahr 2023 waren weit über 1.000 Kinder und Jugendliche vor Ort.
- Insgesamt konnten im Rahmen von Stadtraum!Plus seit September 2021 93 Aktionen mit über 1.850 Teilnehmerinnen und Teilnehmern umgesetzt werden.



6

6

Im Isigym Boxclub wird der Sport mit der Vermittlung von gesellschaftlichen Werten verbunden. Viele junge Sportlerinnen und Sportler sind durch die Begleitung von Isigym erfolgreich ins Leben gestartet. (Bildnachweis: Aurelio Schrey für Stiftung Berliner Leben)

7

„Abenteuer Oper!“ bringt die Generationen durch Musik und Schauspiel zusammen. (Bildnachweis: Aurelio Schrey für Stiftung Berliner Leben)



7

EVALUATION UND WIRKUNGSMESSUNG

Neben der quantitativen Evaluation aller Projekte wurden aus den oben genannten Zielen von Stadtraum!Plus seit Beginn des Programms Fragebögen an alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer verteilt. Knapp über 50 % bestätigen einen Bildungseffekt, 56 % haben neue Menschen im Quartier kennengelernt und knapp 80 % hatten Spaß an neuen Perspektiven. 92 % der Partneereinrichtungen sind überzeugt, dass das Programm die Verbindung zwischen den Menschen stärkt. Und 91 % fühlen sich in ihrer Arbeit sehr gut unterstützt. Um die qualitative Wirkungsmessung auch auf individueller Ebene zu vertiefen, wurden im Rahmen einer Kooperation mit der Hochschule Osnabrück von Studierenden Evaluationsinstrumente erarbeitet, die im Jahr 2024 umgesetzt werden.

ÜBERTRAGBARE ERKENNTNISSE AUS DEM WIRKUNGSANSATZ

Es lässt sich folgern, dass die Initiative der Gewobag, zwei Quartiere zum Wohle ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zu verändern, Früchte trägt. Vier Faktoren sind dabei Voraussetzung für eine positive Wirkung und übertragbar auf andere Projekte:

1. Klare Zielsetzung: Zu Beginn der eigenen Aktivitäten sollten Ziele definiert werden, die erreicht werden sollen. Nur dann ist auch eine Wirkungsmessung möglich.
2. Kooperation/Partizipation: In Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Einrichtungen, also mit Akteuren vor Ort, ist ein Wirken auf individueller und Quartiersebene möglich.
3. Bedarfsorientierung: Die Breite der Stiftungsprojekte und der Mikrofonds ermöglichen ein bedarfsorientiertes Handeln, das monothematisches Handeln ausschließt. Ausgangspunkt aller Projekte müssen die Menschen und ihre Bedarfe sein.
4. Innovationsfähigkeit: Vieles, was in der Theorie sinnvoll scheint, kann in der Praxis scheitern. Vieles, was theoretisch unmöglich erscheint, ist in der Praxis wirkungsvoll. Nur durch die Bereitschaft zum Experiment und zur kritischen Nachjustierung werden Projekte besser.

FAZIT

Im Ergebnis sprechen die Stiftungsprojekte Kinder, Jugendliche, Erwachsene sowie Seniorinnen und Senioren in den Quartieren niederschwellig an. Mithilfe von Kunst und Kultur sowie Sport werden gesellschaftlich relevante Themen des Alltags, wie die gerechte Verteilung von Bildungschancen, die Funktionsfähigkeit von Demokratie, die Digitalisierung der Arbeitswelt, die Stabilisierung von Identitäten in Einwanderungsgesellschaften und die ungelösten Aspekte der Klimapolitik aufgegriffen. Damit zeigt sich die Bedeutung von kultureller und integrativer Bildung für die Identitätsausbildung junger Menschen. Kulturelle Bildung kann helfen, bestehende Verhältnisse positiv zu gestalten. Stiftungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können ein Vehikel sein, um diese Anstöße zu formulieren und einen Grundstein für ein demokratisches Zusammenleben zu legen – auch im Sinne der ESG-Kriterien des „Action Plan for Financing Sustainable Growth“ der EU und im Sinne der Auffassung der Stiftung, dass das Gut „Wohnen“ eine gesellschaftspolitische, eine städtebauliche und eine immobilienwirtschaftliche Bedeutung hat.

8

Lange Schlangen an der Graffiti-Wand der Künstlerin Honey Bees beim Quartiersfest in der Heerstraße Nord. (Bildnachweis: Diana Päun für Stiftung Berliner Leben)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand, Stiftung Berliner Leben, Berlin

Dr. Anne Schmedding, Beauftragte des Vorstands, Stiftung Berliner Leben, Berlin



8

21

Quartier FÜRstenried West – bauliche und soziale Innenentwicklung Hand in Hand

MÜNCHEN



**Susanna Walter, Elisa Maschmeier und
Prof. Dr. Agnes Förster**

AUSGANGSLAGE UND ANLASS

Fürstenried West – das ist heute Satellitenstadt und U-Bahn-Endstation im Münchner Südwesten. Eine signifikante Entwicklung des Stadtteils begann in den 1960er- und 1970er-Jahren, als München aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs und des Bevölkerungswachstums eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum erlebte. Im Zuge der großen Stadterweiterung von 1966 entstanden auf etwa 13,5 ha entlang der Appenzeller-, Zuger, Bellinzona-, Graubündener Straße und Forst-Kasten-Allee von 1961 bis 1972 etwa 1.500 Mietwohnungen in einer damals neu angelegten Hochhaus-

siedlung. Bis heute sind alleinige Eigentümer dieser Mietwohnungen fünf Versorgungseinrichtungen der Bayerischen Versorgungskammer (BVK). Unter dem Namen Quartier FÜRstenried West sind diese Wohnungen zusammengefasst und bilden heute das Zuhause von etwa 2.700 Menschen.

Zwei Gründe haben die BVK dazu veranlasst, dieses Quartier FÜRstenried West zu sanieren und nachzuverdichten: Zum einen ist seit Errichtung vor mehr als 50 Jahren wenig verändert worden – es besteht der Bedarf nach einer zeitgemäßen Modernisierung sowohl der Gebäude selbst als auch der umliegenden Freiflächen. Zum anderen steigt der Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt stetig. Zu diesem Anlass ist das Potenzial erkannt worden, das Quartier behutsam zu einem lebendigen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.



2

Unterschiedliche Akteure und Kompetenzen wirken beim Projekt Quartier FÜRstenried West zusammen. Im Auftrag der BVK übernimmt Hines Immobilien GmbH die Gesamtprojektleitung. Eine Vielzahl an Planungsbüros und Bauunternehmen kümmern sich um die bauliche Umsetzung der Nachverdichtung. Hinzu kommen Akteure der Hausverwaltung, Mobilität sowie der Öffentlichkeits- und Kommunikationsarbeit. Die soziale Quartiersentwicklung fungiert seit 2019 unter dem Namen FÜRstenried West vor Ort bzw. Nachbarschaftstreff und liegt in der Verantwortung unseres Architektur- und Stadtentwicklungsbüros STUDIO | STADT | REGION.

DAS BAULICHE VORHABEN

Mit Baubeginn im Juli 2023 ist in Umsetzung, was der Bebauungsplan im Vorjahr gesatz hat: Neben Anbauten und Aufstockungen an bzw. auf Bestandsgebäude soll es zwölf neue Gebäude geben. Insgesamt sind etwa 650 neu zu errichtende Wohnungen in Planung. Neben dieser Wohnraumerweiterung sollen auch Angebote wie Grünanlagen, Spielplätze und Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner sowie ein neuer Quartiersplatz mit Gewerbeeinheiten, Supermarkt sowie sozialen Einrichtungen entstehen. Im Bauablauf sind die ersten Maßnahmen konventionelle Neubauten und Aufstockungen. Insgesamt werden neun Gebäude in nachhaltiger Holz-Modulbauweise um jeweils zwei vertikale Geschosse

aufgestockt und horizontal zwei Gebäude erweitert. Neben den baulichen Ergänzungen sind auch energetische Sanierungen, ein Mobilitätskonzept sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums vorgesehen und teilweise bereits umgesetzt.

Übergeordnetes Ziel ist es, die Mobilität vor Ort zu verbessern bei gleichzeitiger Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Baurechtlich ist eine Reduktion der Stellplatzsatzung auf 0,53 je Wohneinheit erwirkt worden – mit der Bedingung eines vor Baubeginn erstellten und weitestgehend umgesetzten Mobilitätskonzepts (vgl. Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2019). Seit Frühjahr 2023 befinden sich unter dem Namen FÜRstenried West Mobil mehrere Car- und Bike-Sharing-Stationen im Quartier. Angeboten werden neben

Titel

Eindruck von unserem letzten Gartenfest im Herbst 2023 (Bildnachweis: Christin Büttner)

2

Umgriff des Quartiers FÜRstenried West (Bildnachweis: STUDIO | STADT | REGION)

3

So soll die Bellinzonastraße zukünftig aussehen. Im Vordergrund die Aufstockung des Hauses Gino (Bildnachweis: h4a Gessert + Randecker Architekten)



3

(teil-)elektrischen Pkws auch vollelektrische Lastenräder und Sitzroller. Außerdem werden nutzerfreundliche Fahrradstellplätze errichtet und der ruhende Verkehr dahingehend neu geordnet, dass Stellplätze unterirdisch verlegt werden.

Die geplante Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil an Freiflächen zu Gunsten der Bebauung verringern wird. Entsprechend gilt es, bestehende Freiflächen für alle Nutzergruppen aufzuwerten: neu geschaffene Spielplätze, Mehr-generations-Treffpunkte sowie ökologisch wirksame Dachbegrünungen ergänzen im Zuge dieser Innenentwicklung das Quartier. Neben diesen Vorhaben sind bereits erste Umsetzungen erfolgt: 55 Hochbeete an zwei Garteninseln mit Sitzmobiliar ergänzen den öffentlichen Raum seit 2019. Im Herbst letzten Jahres sind drei neue Spielplätze eröffnet worden.

BAULICHES UND SOZIALES VORHABEN HAND IN HAND

Innenentwicklung in einem Bestandsquartier bringt auf der einen Seite Herausforderungen mit sich: Die circa 2.700 derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers FÜRstenried West sind von Baustellenarbeiten mit Lärm und Staub direkt betroffen. Die (räumlichen) Veränderungen sowie der Zuzug neuer Nachbarinnen und Nachbarn erzeugt bei bestehenden Anwohnenden zum Teil negative Gefühle bis hin zu Angst. Es gründete sich eine Bürgerinitiative, welche sich gegen das Bauvorhaben positioniert.

Auf der anderen Seite besteht die Chance, gemeinsam mit den heute ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern neues Leben im Quartier zu entwickeln. So kann das Quartier im Werden ausgehend von den vorhandenen Menschen, ihren Alltagsroutinen und (Nachbarschafts-)Strukturen aktiviert werden. Unsere These ist: Um die Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit einer aktiven Nachbarschaft zu erreichen, können bauliche Interventionen, wie die Schaffung von Begegnungsorten, zwar gewisse Rahmenbedingungen bilden. Für ein bauliches Vorhaben, wie es im Quartier FÜRstenried West derzeit umgesetzt wird, ist zugleich eine soziale Quartiersentwicklung unabdinglich. Bauliche und soziale Entwicklung müssen Hand in Hand gehen.

Die BVK hat dieses Potenzial der baulichen und sozialen Entwicklung erkannt: Um den beschriebenen Ängsten und Konflikten zu begegnen ist bereits 2018, fünf Jahre vor Baubeginn, der Eigentümerin eine Strategie von STUDIO | STADT | REGION und statbau münchen GmbH zur langfristigen Entwicklung Fürstenried Wests vorgelegt worden. Seither wird diese Strategie zur sozialen Quartiersentwicklung vor Ort schrittweise umgesetzt.

Mit dem Nachbarschaftstreff möchten wir in Fürstenried West Räume über Prozesse gestalten. Dazu zählen neben physischen Räumen auch die organisatorischen und sozialen



4

Räume. Der bauliche Aspekt der Innenentwicklung soll dabei nicht im Fokus stehen. Vielmehr verstehen wir das Potenzial dieser Innenentwicklung dahingehend, einen spürbaren Mehrwert für die Bewohnerschaft zu erwirken und ausgewählte menschliche und alltägliche Bedürfnisse zu bedienen. Das spiegelt sich auch in unserer Strategie wider, welche den Fokus auf drei Aspekte legt: Orte, Angebote und Aktivitäten. Es braucht im Quartier FÜRstenried West mehr Orte zum Treffen, Erholen, Spielen und Entdecken direkt vor der Tür sowie Angebote zum Teilen, Tauschen und aktiv sein für die Nachbarschaft. Aktivitäten und Veranstaltungen laden zum Mitmachen, Lernen und Zusammenkommen für alle ein. Dabei haben die gemeinsame Gestaltung und Umsetzung mit der Nachbarschaft oberste Priorität.



5

Der Nachbarschaftstreff ist heute zentrale Anlaufstelle bei Fragen aus der Nachbarschaft. Wochenends ist dieser kostenfrei anmietbar für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Vor Ort gibt es zu dem ein Infoboard sowie einen frequentierten Verschenkschrank und ein Büchertauschregal. Zwei Garteninseln im Quartier ermöglichen Interessierten zudem anmietbare Hochbeete. Einmal im Monat organisieren wir, teilweise mit den Anwohnenden zusammen, eine Veranstaltung. Das sind beispielsweise Gartenfeste, Bastel-Nachmittage oder Skateboard-Workshops. Um die obligatorische Kommunikation kontinuierlich umzusetzen, werden unterschiedliche Kanäle gewählt: Quartalsweise wird eine Quartierszeitung veröffentlicht, einmal die Woche eine Mietersprechestunde angeboten, sowie regelmäßig Flyer verteilt und Beiträge auf der Website und Instagram veröffentlicht. Diese Angebote sind bereits gut etabliert und werden stetig optimiert und ausgeweitet.

Eine weitere Besonderheit im Quartier FÜRSTENRIED WEST ist, dass engagierte Bewohnerinnen und Bewohner mittels Mietminderungen nicht nur die emotionale, sondern auch finanzielle Wertschätzung erfahren. So gibt es beispielsweise eine Bewohnerin, die sich um die Vergabe der Hochbeete kümmert. Eine weitere engagiert sich für die Pflege des Bücherschranks. Weil sie diese Aufgaben im Quartier übernehmen, sinken ihre Mietkosten.

LERNEFFEKTE UND ÜBERTRAGBARKEIT

Die fünf Versorgungseinrichtungen der BVK sind alleinige Bestandshalterinnen des Quartiers. Eine Steuerung eines solchen Vorhabens ist daher aus Perspektive der Koordination weitaus einfacher als mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern. Über den Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag hat die Landeshauptstadt München von ihrem Mandat Gebrauch gemacht, Qualitäten im Wohnumfeld und Quartier verbindlich zu formulieren, beispielsweise das Mobilitätskonzept, und die Umsetzung termingerecht einzufordern.



6

Aus Perspektive der sozialen Quartiersentwicklung haben wir gelernt, dass es viel Zeit und Mühe braucht, Vertrauen zu erarbeiten und dieses auch zu behalten. Nicht wenige Menschen stehen dem Nachbarschaftstreff auf Grund der baulichen Entwicklungen skeptisch gegenüber. Gleichzeitig sind in den vier Jahren des Bestehens des sozialen Quartiersmanagements viele qualitative und wertschätzende Begegnungen und Beziehungen entstanden. Es lohnt sich zudem, mit ansässigen Institutionen in Kontakt zu treten. Bedarfsgerecht und über den Dialog mit den Menschen möchten wir Räume gestalten: In alltäglichen Gesprächen vor Ort im Nachbarschaftstreff haben wir mitbekommen, dass Jugendlichen ein Treffpunkt fehlt – daher werden wir zeitnah Tischtennisplatten in möglichst lärmgeschützten Bereichen des Quartiers aufstellen. Es ist wichtig, den Menschen vor Ort das Gefühl der Kontinuität und Verlässlichkeit zu geben. Kontinuierlich geht es bei uns im Quartier FÜRSTENRIED WEST weiter: Im Sommer 2024 werden wir einen Pavillon mit Kiosk-Funktion errichten. Nach derzeitigen Planungen wird dieser nahezu vollständig aus Materialien der (Um-)Bautätigkeiten, und damit kreislaufgerecht, entstehen und wir werden diesen gemeinsam mit Bewohnenden betreiben – ein neuer Ort der Nachbarschaft entsteht.

4

An der Garteninsel West stehen der Nachbarschaft etwa 40 Beete zur Anmietung zur Verfügung. (Bildnachweis: ADRIAN BECK PHOTOGRAPHER)

5

Bei monatlichen Veranstaltungen kann sich die Nachbarschaft im Quartier kennenlernen. (Bildnachweis: ADRIAN BECK PHOTOGRAPHER)

6

Die Quartierszeitung „Neues aus dem Quartier“ wird alle drei Monaten den Anwohnenden direkt zugestellt. (Bildnachweis: STUDIO | STADT | REGION)

Ansprechpartnerin

Susanna Walter, Projektleitung „Soziale Quartiersentwicklung Fürstenried West“ und Stadtentwicklerin bei STUDIO | STADT | REGION, München

Quelle

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), 2019: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich), Stadtgrenze (östlich) (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 374 und 535). München.

Weitere Informationen

www.fuerstenriedwest.de

22 Herausforderung wachsende Quartiere im Hamburger Süden

HAMBURG



Anika Knösel-Hein, Johannes Robert

Neugraben-Fischbek liegt am westlichen Rand der Stadt Hamburg im Bezirk Harburg. Der Stadtteil ist von einer heterogenen städtebaulichen Struktur und Brüchen geprägt: Neben dem alten Dorfkern aus dem 16. Jahrhundert reihen sich die Wohnsiedlungen mit Zeilenbauten aus den 1960er-Jahren auf. Seit Mitte der 2010er-Jahre werden in dem Stadtteil mehrere Stadtentwicklungsprojekte durch die städtische Projektentwicklungsgesellschaft IBA Hamburg GmbH geplant und umgesetzt, um hier den sogenannten Sprung über die Elbe voranzutreiben. In den Neubauquartieren Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook gibt es jeweils

noch vereinzelte unbebaute Baufelder. Das dritte Projekt, die Fischbeker Reethen, soll 2026 die Hochbaureife erreichen. Um den intensiven Wohnungsbau in dem gemischten Quartier zu begleiten und ein Zusammenwachsen von neuen und alten Quartieren zu befördern, wurde Anfang 2017 das Fördergebiet Neugraben-Fischbek im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) festgelegt.

EXKURS: WAS IST RISE?

Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung fasst die Programme der Städtebauförderung unter einem Dach zusammen. Es zielt darauf, Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Dabei ist die Beteiligung und Mit-

wirkung der Bewohnerschaft und lokaler Akteure eines Quartiers eine Basis für einen erfolgreichen Entwicklungsprozess in der integrierten Stadtteilentwicklung (vgl. BSW 2022: 21).

Die Globalrichtlinie RISE regelt dabei die Zusammenarbeit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) mit den sieben Hamburger Bezirksämtern. Die Förderrichtlinien RISE beschreiben die Fördergegenstände und das Verfahren (vgl. BSW o. J.).

ENTWICKLUNGSGESCHICHTE QUARTIERSZENTRUM

Der Fischbeker Heidbrook und die Fischbeker Reethen liegen in direkter Nachbarschaft zueinander auf beiden Seiten der B73 am Ortseingang Hamburgs. Diese von der IBA Hamburg GmbH entwickelten Gebiete liegen teilweise im RISE-Fördergebiet. Die Planungsprozesse von IBA und RISE-Gebietsentwicklung gehen und gingen dabei Hand in Hand, um gemischte und resiliente Quartiere zu entwickeln. Als Ort der Begegnung für alle im Quartier werden auch neue multifunktionale Räume für gemeinschaftliche und generationsübergreifende Nutzungen geboten.

Durch den erwarteten Zuzug von circa 12.000 Menschen im gesamten Stadtteil durch die Neubaugebiete, aber auch durch Nachverdichtung in den Bestandsquartieren, entsteht ein immenser Druck auf die bestehenden sozialräumlichen Strukturen. Durch den sogenannten Drittmix wird der Bau von circa 2.300 Wohneinheiten in den Fischbeker Reethen auf eine ausgewogene Struktur der Bewohnerschaft ausgerichtet, welche vielfältige Bedarfe an Begegnungs-, Bildungs-, Freizeit- oder Hilfeangeboten mitbringen wird. Bereits im Projektgebiet Vogelkamp Neugraben wurde mit dem Gemeinschaftszentrum Süderelbe (BGZ) soziale Infrastruktur vor der Quartiers- und Wohnbauentwicklung umgesetzt. Der Neubau des BGZ ist ein RISE-Projekt im angrenzenden ehemaligen RISE-Fördergebiet Zentrum Neugraben/Bahnhofssiedlung/Petershofsiedlung. Es wurde weithin sehr wertgeschätzt, dass die Einrichtungen und Angebote nicht, wie häufig üblich, „nachgezogen“ wurden. Insofern wird die integrierende und ausgleichende Wirkung der Maßnahmen in beide Richtungen zwischen zuziehender und angestammter Bewohnerschaft bzw. zwischen Bestand und Neubau gedacht.

Am Übergang zwischen der Bestandssiedlung Sandbek zu den beiden neuen Quartieren befindet sich die Grundschule Ohrnsweg sowie zwei Kindertagesstätten, ein Freizeitzentrum und ein Sportverein.

Nachdem feststand, dass auch die Fischbeker Reethen entwickelt werden, entstand etwa 2017 sehr schnell die Idee, ein Quartierszentrum zu schaffen. Der Standort nahe der Grundschule stellte sich aus mehreren Gründen als ideal dar: Hier waren bereits einige der erwähnten Einrichtungen an einem

Ort angesiedelt. Die Zentralität des Ortes verändert sich von einer Randlage zu einer Schnittstelle zwischen den Bestandsstrukturen und den neuen Quartieren.

Parallel zur Erweiterung der Grundschule auf sechs Züge begann 2017 die Erarbeitung der sogenannten Studie Ohrnsweg, die ein Flächen- und Nutzungskonzept für das Quartierszentrum erarbeitete. Es wurde als eines der ersten Projekte vollständig aus RISE-Mitteln finanziert und diente somit als Startschuss für die vertiefende Bearbeitung. Es bildete sich eine Fokusgruppe, die aus dem mit der Studie beauftragten Büro, den Akteuren vor Ort (Kitaträger, Sportverein und Freizeitzentrum), Bewohnenden aus der Umgebung sowie bezirklichen Fachämtern (Stadt- und Landschaftsplanung, Jugendamt und Sozialraumentwicklung) bestand. Im weiteren Planungsprozess setzte sich die Fokusgruppe themenabhängig aus den zukünftigen Mieterinnen und Mietern des Quartiershauses bzw. erweitert durch die ansässigen Einrichtungen am Standort zusammen. Die Gruppe erarbeitete gemeinsame Bedarfe und Ziele für das Quartierszentrum, insbesondere eine gemeinsame Adressbildung und die Verbindung von Schulgelände und künftigem Quartierszentrum. Die spezifischen Raumbedarfe der Beteiligten des Quartiershauses sowie die Anforderungen an gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten (Stadtteilraum, Gemeinschaftsküche) wurden in einem Raumprogramm gebündelt.

Im Bezirksamt Harburg wurde die Idee des Quartierszentrums mit dem Bau eines Quartiershauses „De Stuu“ (Plattdeutsch: Die Stube) weiterentwickelt und präzisiert, um mehrere Nutzungen an einem Ort zu bündeln. Im Laufe des Prozesses wuchsen außerdem die Erweiterungsbedarfe der Grundschule und der beiden Kindertagesstätten. Daher wurde ab April 2019 im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren ein Baufeld für eine der Kitas und das Quartiershaus vorgesehen.

Im Juni 2019 wurde die Studie Ohrnsweg abgeschlossen. Dabei wurden mehrere Varianten entwickelt. Favorisiert wurde dabei die Variante „Dorfplatz: Freizeitband“. Das Freizeitzentrum Sandbek soll zunächst an alter Stelle bestehen bleiben, eine Kita soll um ein weiteres Gebäude ergänzt werden, während die zweite Kita in einem Neubau abgebildet werden soll. Der Sportverein wird ein neues Vereinshaus sowie einen weiteren Tennisplatz bauen.

Titel
Luftbild Quartierszentrum (Bildnachweis: steg Hamburg mbH)



2



3

Im Sommer 2020 wurde beschlossen, dass das Freizeitzentrum Sandbek als Jugendeinrichtung in einen Neubau neben einer Stadtteilschule in den Fischbeker Reethen integriert werden soll und das Bestandsgebäude perspektivisch zurückgebaut wird.

Im Bebauungsplanverfahren Fischbeker Reethen kam es zu Verzögerungen, sodass die Vorwegenehmigungsreife erst 2023 zu erwarten war. Da das Quartiershaus bis Ende 2022 fertiggestellt sein sollte, musste es innerhalb des bestehenden Planrechts erstellt werden.

Im Januar 2021 wurde das Büro, welches bereits die Studie erarbeitet hatte, mit der Erschließungsplanung des Quartierszentrums beauftragt. Ein überarbeiteter Entwurf legte den endgültigen Standort des Quartiershauses sowie des zukünftigen Quartiersplatzes fest. Südlich des Quartiershauses soll eine Freizeitfläche durch das Bezirksamt entwickelt sowie zwei Tennisplätze zum Ausgleich geschaffen werden.

2

Bestand vor Studienbeginn (Bildnachweis: coido architects; Bruun & Möllers Landschaften)

3

Studie Ohrnschweg, Stand 2019 (Bildnachweis: coido architects; Bruun & Möllers Landschaften)



4

FINANZIERUNG

Mit RISE werden jährlich erhebliche öffentliche Mittel gebündelt und insbesondere in die Modernisierung und den Ausbau der sozialen Infrastruktur investiert. Die Gesamtkosten des Quartiershauses De Stuuv betragen rund 8 Mio. Euro und werden anteilig aus RISE-Mitteln in Höhe von rund 3 Mio. Euro und Mitteln des Hamburger Wirtschaftsstabilisierungsprogramms in Höhe rund 5 Mio. Euro finanziert. Der Ausbau des Schulhofes sowie kleinere Maßnahmen am Bestandsgebäude werden anteilig aus RISE-Mitteln von rund 1,4 Mio. Euro und Mitteln der Behörde für Schule und Berufsbildung von rund 2,4 Mio. Euro kofinanziert. Die Kindertagesstätten finanzieren ihre Maßnahmen jeweils selbst. Der Schulbau wird durch die Behörde für Schule und Berufsbildung finanziert.

NEUBAU QUARTIERSHAUS

In Hamburg wird im Schulbau das sogenannte Hamburger Klassenhaus in Modulbauweise verwendet, um Planungsprozesse zu beschleunigen. Nutzungsansprüche können in die bauliche Grundstruktur flexibel und individuell eingebettet werden (vgl. Schulbau Hamburg: 2022). Die Modulbauweise des Klassenhauses wurde in seiner Grundform auf das Quartiershaus übertragen und angepasst. Der erste Spatenstich für das Quartiershaus erfolgte im Mai 2022. Die Modulbauweise erlaubt einen straffen Zeitplan mit Fertigstellung innerhalb weniger Monate. Der Bauzeitenplan musste allerdings mehrmals aufgrund der geopolitischen Lage (Materialknappheit, Lieferengpässe), einer anspruchsvollen Baustellenlogistik und Schlechtwetterlagen angepasst werden. Die Fertigstellung erfolgte im August 2023.



5

4

Studie Ohrnschweg, Stand 2021 (Bildnachweis: coido architects; Bruun & Möllers Landschaften)

5

Visualisierung Quartiershaus, Stand 2021 (Bildnachweis: ARGE Herr & Schnell Architekten PartGmbH; Gonzales Hinz Zabala architects S.L.P.)



6

DIE EINRICHTUNGEN IM QUARTIERSHAUS

Das zweigeschossige Quartiershaus hat eine Gesamtgröße von über 1.300 m². Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsflächen für Akteure des Hauses, externe Einrichtungen oder Menschen aus der Nachbarschaft: Gemeinschaftsküche, Stadtteilraum und sogenannte Kaffeeklappe. Letztere bietet die Möglichkeit, Besuchende zu empfangen, Verweisberatungen anzubieten oder Getränke oder Speisen auszugeben. Der Stadtteilraum ist mit einer Gesamtgröße von 136 m² flexibel durch eine faltbare Trennwand bedarfsgerecht zu teilen und kann für Veranstaltungen, Kunst- und Bewegungsangebote oder die regelmäßigen Sitzungen des Stadtteilbeirats, die im Rahmen der RISE-Gebietsentwicklung durchgeführt werden, genutzt werden. Direkt nebenan befindet sich das Stadtteilbüro der RISE-Gebietsentwicklerin für die alltägliche Stadtteilarbeit oder Sprechstunden. Die größte Fläche im Erdgeschoss nimmt die Kita Ohrnweg des Vereins Hamburger Kind – Bildung und Betreuung gGmbH ein. Die Flächen wurden mit rasch und kostenschonend rückzubauenden Trockenbauwänden konzipiert, da die Kita perspektivisch einen Neubau in der direkten Nachbarschaft des Quartiershauses erhält. Im Obergeschoss haben die Straßensozialarbeit des Bezirksamts sowie des Vereins IN VIA Hamburg e. V., außerdem das sogenannte Centermanagement und das Elternlotsenprogramm des DRK und weitere soziale Angebote eine neue Heimat gefunden.

AUSBLICK – WIE GEHT ES WEITER?

Mit Fertigstellung des Quartiershauses ist die erste zentrale Baustelle des Quartierszentrums abgeschlossen. Seit April 2023 (bis voraussichtlich Frühjahr 2025) werden eine neue Sporthalle und ein Klassenhaus auf dem südlichen Schulgelände errichtet. Auch der Schulhof wird mit Spielgeräten für Kinder, einer Boulderwand und einem Fußballplatz durch eine Kofinanzierung mit RISE-Mitteln neugestaltet und außerhalb der Schulzeiten zugänglich sein. Im dritten Quartal 2024 wird der Neubau von Tennisplätzen beginnen. In direkter Nachbarschaft zum Quartiershaus wird die zukünftige Jugendfreizeitfläche geplant. Beide Projekte werden durch RISE-Mittel gefördert und sollen im ersten Halbjahr 2025 fertiggestellt werden.

Die weiteren Planungen des Neubaugebiets Fischbeker Reethen sind zeitlich grob definiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte im Juni und Juli 2024. Die Erreichung der Hochbaureife wird für Ende 2026 angestrebt, sodass danach die Bauprojekte der beiden Kindertagesstätten beginnen können. Das Freizeitzentrum Sandbek wird nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen. Anschließend kann der Quartiersplatz als abschließendes Puzzlestück des Quartierszentrums umgesetzt werden.



7

FAZIT

Das Besondere an RISE ist die Erkenntnis, dass eine auf das Quartier abgestimmte ressortübergreifende Strategie und die Bündelung finanzieller Mittel erforderlich sind, um erfolgreich zu sein. Vernetztes Handeln für eine gemeinsame Quartiersstrategie gehört zu den zentralen Erfolgsfaktoren des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung. RISE fördert daher Maßnahmen, bei denen sich – wie hier bei der Entwicklung eines Quartierszentrums und Quartiershauses eindrucklich zu sehen – Partnerschaften und Netzwerke lokaler Akteure bilden, und gewinnt starke Partner vor Ort. Die präzise Einbettung in die benachbarte Quartiers- bzw. Schulentwicklung gelang durch vorausschauende Bedarfsermittlung und Umsetzung in einen vielseitig nutzbaren Standort mit Ankerfunktion zwischen den Quartieren. Dem zeitlichen Druck wurde durch eine passgenaue Wahl und innovative Übertragung einer Bauweise begegnet. Die Einbindung und Vernetzung der Nutzerinnen und Nutzer des Quartiershauses bei gleichzeitiger Offenheit für neue Angebote, Akteure, flexible Raumnutzungen bis hin zu Flächentauschen tragen dem absehbaren und eingeplanten Lebenszyklus von De Stuur Rechnung.

6

Außenansicht Quartiershaus, November 2023 (Bildnachweis: steg Hamburg mbH)

7

Quartierszentrum im Bau (Bildnachweis: steg Hamburg mbH)

Ansprechpartnerin

Anika Knösel-Hein, Fachamt Sozialraummanagement, Bezirksamt Harburg

Quellen

- (1) Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2022: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung, Förderlinien RISE, Hamburg.
- (2) Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, o. J.: Ziele und Grundlagen des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung. Zugriff: <https://www.hamburg.de/rise/4326944/start/> [abgerufen am 08.02.2024].
- (3) Schulbau Hamburg, 2022: Das Hamburger Klassenhaus. Zugriff: <https://bildungsbau.hamburg/projekte/schulbau/hamburgerklassenhaus/> [abgerufen am 08.02.2024].

Weitere Informationen

Website der RISE-Gebietsentwicklung: www.nf2025.de
 IEK: [nf2025.de/files/20180601_IEK%20NF%20%C3%B6ffentlich.pdf](https://www.nf2025.de/files/20180601_IEK%20NF%20%C3%B6ffentlich.pdf)
 Fortschreibung IEK: [nf2025.de/files/20211217_RISE_NF_Zwibilanz_Fortschr_Druck.pdf](https://www.nf2025.de/files/20211217_RISE_NF_Zwibilanz_Fortschr_Druck.pdf)
 Fischbeker Reethen | IBA Hamburg: www.iba-hamburg.de/de/projekte/fischbeker-reethen/uebersicht
 Fischbeker Heidbrook | IBA Hamburg: www.iba-hamburg.de/de/projekte/fischbeker-heidbrook/uebersicht
 De Stuur – Quartiersraum Ohrnsweg: de-stuur.de

23

Zukunftsfähige Stadtentwicklung durch Bildung – Bildungslandschaft Altstadt- Nord (BAN)

KÖLN



Wiebke Lawrenz, Barbara Pampe

Die Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) ist ein Modellprojekt der Stadt Köln, das in enger Kooperation mit den Montag Stiftungen entstanden ist. Die BAN umfasst acht Bildungseinrichtungen, die in einem Verbund rund um den Klingelpützpark im nördlichen Teil der Kölner Altstadt angesiedelt sind. Gekennzeichnet ist die BAN durch eine besondere, bereits mehrfach ausgezeichnete Architektur, die durch die Verbindung von Pädagogik, Architektur, Landschaftsarchitektur und Städtebau sowie die Verknüpfung mit dem Quartier einen Bildungsort von besonderer Qualität herstellt.

Der Städtebau und die Architektur sowie auch die inhaltliche Kooperation der Einrichtungen entwickelten sich aus einem mehrjährigen partizipativen Prozess, begleitend zu allen Planungsphasen mit allen Beteiligten und Institutionen. Von Anfang an ging der planerische Ansatz Hand in Hand mit der Vision einer chancengerechten Bildung für alle im

Quartier. Der über zehnjährige Entwicklungsweg ist durch alle Planungsphasen detailliert dokumentiert. So bietet die BAN heute vielfältige Inspiration für lokale Bildungslandschaften auch an anderen Standorten.

**VISION: TÜREN ÖFFNEN FÜR
BEDEUTUNGSVOLLES LERNEN**

Bildung ist ein wichtiger Faktor für die Zukunftsfähigkeit von Quartieren, Städten und Regionen. Dieser Aspekt spielte bei der Entscheidung der Stadt für das Projekt an diesem Standort eine große Rolle. Ziel der BAN ist es, ein stadtwweit erreichbares, lokal orientiertes Bildungsangebot für alle Abschlüsse zu schaffen und so langfristig die Bildungschancen für alle zu verbessern. Das Motto der BAN, „Türen öffnen für bedeutungsvolles Lernen“, beschreibt das Ziel, Übergänge zwischen den Schulformen für einen möglichst bruchfreien Bildungsweg von der Kita bis zum Schulabschluss zu gewährleisten. Ermöglicht wird dies durch einrichtungsübergreifende pädagogische Leitziele und Projekte sowie die gemeinschaftliche Nutzung von Innen- und Außenräumen.



2

Ebenso war es Ziel, räumliche Ressourcen gemeinschaftlich zu denken und zu planen, um den Verbund der Bildungseinrichtungen auch in der späteren Nutzung abzubilden.

Zur BAN gehören heute fünf Schulen verschiedener Schultypen, eine Kita, eine sozialraumorientierte Freizeit-, Begegnungs- und Bildungsstätte für Kinder und Jugendliche sowie ein Jugendhaus der Katholischen Studierenden Jugend (KSJ). Ein Studienhaus sowie ein Mensa- und Ateliergebäude werden gemeinsam von allen genutzt. Als Bildungslandschaft im Stadtteil verbindet die BAN gezielt formelle und informelle Bildung. Mit der Öffnung in den Sozialraum bieten sich neue Bildungsmöglichkeiten und -orte. Die Vernetzung der Einrichtungen in der Bildungslandschaft und im Stadtteil trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung von Bildungsangeboten bei und hilft, Ressourcen zu bündeln.

RATSBESCHLUSS UND KOOPERATIONSVEREINBARUNG

Offizieller Startschuss für das Projekt war 2006 der Ratsbeschluss der Stadt Köln, der die zwischen der Stadt und den Montag Stiftungen entwickelte Konzeption als Rahmen für alle beteiligten Stellen und Akteure setzte. Vor der Verabschiedung war die Vorlage bereits mit allen städtischen Gremien abgestimmt worden: Stadtentwicklungsausschuss, Ausschuss Schule und Weiterbildung, Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft, Bezirksvertretung Innenstadt, Jugendhilfeausschuss. Der Beschluss bildete für den anschließenden Prozess eine gemeinsame, verbindliche Grundlage. Er definiert neben der Beauftragung zur Errichtung eines Bildungszentrums auch die pädagogische Vision sowie das partizipative Vorgehen:

„Der Rat beauftragt die Verwaltung, 1. in Kooperation mit den Montag Stiftungen und im Rahmen eines gemeinsam zu steuernden, partizipativen Prozesses ein pädagogisches, bauliches Konzept für die ‚Bildungslandschaft Altstadt-Nord‘ als Modellprojekt zu entwickeln. 2. Ziel ist es, über vernetzte pädagogische Konzepte und im Rahmen einer durch diese pädagogischen Konzepte entwickelten ‚pädagogischen Architektur‘ die Zukunftschancen der einzelnen Schülerinnen und

Schüler zu verbessern. Dazu soll ein Kooperationsverbund der in diesem Stadtquartier (Umfeld Klingelpützpark) ansässigen Schulen, Jugendeinrichtungen, Tageseinrichtungen für Kinder und aller mit diesen in Verbindung stehenden Institutionen im Stadtquartier und Sozialraum verstärkt bzw. in Teilen neu hergestellt werden. 3. (...) Die Planung des Objektes/der Objekte soll die vorhandenen Gebäude und die erforderlichen Neu- oder Umbauten in der Form einbeziehen, dass insbesondere die bruchlose Bildungskette (vom 1. bis zum 16. Lebensjahr) realisiert werden kann. Es ist besonderer Wert auf eine durch das pädagogische Konzept bestimmte ‚pädagogische Architektur‘ (...) zu legen. Sie soll sowohl die Kooperation wie aber auch die konzeptionelle Weiterentwicklung der einzelnen Bildungseinrichtungen in der Zukunft zulassen (...)“ (Stadt Köln 2009a: 7).

Neben dem Ratsbeschluss war 2007 die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Köln, den Montag Stiftungen und allen beteiligten Einrichtungen eine wichtige Basis für die Zusammenarbeit. Gemeinsam verpflichteten sich die Bildungs-, Kinder-, Jugend-, Stadtteil- und Verwaltungseinrichtungen, Räume zu schaffen „für ein lebensnahes, verantwortungsvolles und inklusiv angelegtes Lernen und Lehren für alle Nutzerinnen und Nutzer der Einrichtungen und Bürgerinnen und Bürger des Kölner Stadtteils Altstadt Nord“ (Stadt Köln 2009b: 3).

BETEILIGUNGSPROZESS

Seit dem Kooperationsvertrag 2007 wurden alle Beteiligten – wie pädagogische Mitarbeitende, Lehrkräfte, Leitungen aller Einrichtungen, Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und die Anwohnerschaft – in einem breit angeleg-

Titel

BAN Südseite (Kyotostraße), von links nach rechts: Erweiterung Grundschule, Studienhaus, Realschule (Bildnachweis: Stefan Schilling)

2

BAN Lageplan (Bildnachweis: Studio für Gestaltung, Köln)



3



4

ten Partizipationsprozess an der Planung der Bildungslandschaft und ihren Räumlichkeiten beteiligt. Ab 2008 starteten dazu Workshops, Zukunftswerkstätten und Exkursionen mit Akteuren aller Einrichtungen (inkl. der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen) zur Entwicklung von Raumprogrammen und einem pädagogisch-räumlichen Konzept (Phase Null) der einzelnen Einrichtungen sowie der gemeinschaftlichen Funktionen. Dabei wurde in Einzel-, Misch- und Verbundnutzungen unterschieden.

Parallel zu den räumlichen Entwicklungsprozessen entstand eine enge Kooperation der Einrichtungen, die sich in gemeinsamen Fortbildungen und vielfältigen Angeboten für die Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen der BAN ausdrücken. Ebenso wurde mit Planungsworkshops ein städtebaulicher Rahmen formuliert, um eine räumliche Antwort auf die vielfältigen pädagogischen Absichten des Bundesverbundes vorzuschlagen, die einzelnen Orte in Beziehung zu setzen und den Stadtteil selbst mitzudenken. Dies wurde durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ als Modellvorhaben gefördert. Ende 2010 erfolgte der Ratsbeschluss für sämtliche Um- und Neubaumaßnahmen innerhalb der Bildungslandschaft, 2013 wurde der Architekturwettbewerb ausgelobt.

Nach dem mehrjährigen partizipativen Planungsprozess und der Bauphase unterstützte die Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft die Einrichtungen der BAN beim Übergang in die „Inbetriebnahme“ und Nutzungsphase. Vor Ort führte sie einen Verbund- und Schulentwicklungsprozess zur pädagogischen Erwärmung und Erforschung der Innen- und

Außenräume (die sogenannte Phase Zehn) durch. Damit entwickelt die Bildungslandschaft ihre pädagogisch-didaktischen Konzepte in Hinblick auf die vielfältigen räumlichen Möglichkeiten weiter und setzt Impulse für die lebendige Gestaltung des Zusammenwirkens im Verbund. Parallel dazu entstand ein Konzept zur Steuerung und Koordination der Bildungslandschaft.

PÄDAGOGISCHE ARCHITEKTUR

Die Raumkonzepte in den einzelnen Einrichtungen und den von allen genutzten Verbundgebäuden „Studienhaus“ und „Mensa- und Ateliergebäude“ sowie die Außenräume der BAN bieten Lernorte, die das Forschen, Entdecken und Erfinden anregen und das eigenständige Lernen unterstützen. Differenzierte Arbeitsformen, unterschiedliche Lehr- und Lernsettings, individuelles und selbständiges Lernen, variable und individuelle Lernrhythmen sind in den Raumangeboten umsetzbar. Sie regen zu Aktivitäten und Kooperation an und zielen darauf, die Kinder und Jugendlichen als selbstbestimmte, selbstreflexive Mitglieder der Gesellschaft zu stärken.

Die um den Klingelpützpark liegenden Neu- und Bestandsbauten der BAN verbinden sich direkt mit dem öffentlichen Raum. Es gibt keine Zäune zwischen Schulgelände und Park, außer bei der Grundschule und der Kita. Die Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen nutzen die Angebote im Park während der Pausen, der Schulzeit und in der Freizeit. Mit der Öffnung ins Quartier entstehen neue Lern- und Begegnungsorte. Ebenso werden neue Bewegungs-, Aufenthalts- und Spielorte für das Quartier geschaffen. Die gemeinsame Nutzung des Parks durch die Bildungseinrichtungen und das Quartier lassen neue Qualitäten für beide Seiten entstehen.



5

3

BAN, von links nach rechts: Kindergarten, Grundschule, Realschule, Studienhaus (Bildnachweis: Frederic Lezmi)

4

BAN mit Klingelpützpark, Blick auf die Realschule (Bildnachweis: Stefan Schilling)

5

Modell der BAN (Bildnachweis: Foto: büro lucherhandt. Modell: gernot schulz : architektur mit TOPOTEK 1)

6



SYNERGIEN NUTZEN, RESSOURCEN TEILEN

Um den Campus-Gedanken zu leben, braucht es eine gemeinsame Identität als Bildungslandschaft, die durch gemeinsame Feste und Aktivitäten ebenso geschaffen wird wie durch Austausch zu pädagogischen Fragen, die Zusammenarbeit in Projekt- und Themengruppen und Infoveranstaltungen für BAN-Interessierte und BAN-Neulinge. Das Teilen und gemeinsame Nutzen von Ressourcen schafft für die Bildungslandschaft einen echten Mehrwert – räumlich wie inhaltlich. Die beteiligten Einrichtungen entwickeln die BAN gemeinsam weiter, lernen voneinander und unterstützen sich gegenseitig, kurze Wege erleichtern bilateralen Austausch und Zusammenarbeit. Dabei ist es zentral, die gemeinsame Nutzung nicht additiv zu denken, sondern sich die vorhandenen Flächen und Strukturen tatsächlich zu teilen. Das Teilen von Flächen ist immer auch eine Ressourcenersparnis, die sich auch bezogen auf die Lebenszykluskosten der Gebäude lohnt. Durch das Teilen und Öffnen zum Stadtteil sind Mehrwerte entstanden wie die Frischkochküche, Cafeteria, Parknutzung, zusätzliche Atelierräume und Bibliothek, die auch zukünftig vom Stadtteil genutzt werden können.

Für die Zusammenarbeit hat die Bildungslandschaft neben den inhaltlichen und räumlichen auch gemeinsame organisatorische Strukturen geschaffen. Der monatlich tagende Begleitausschuss ist das Entscheidungsgremium der BAN. Er entscheidet über die pädagogischen Vorhaben und organisiert die Verbundaktivitäten. Eine eigene Stelle für das Campusmanagement koordiniert die Kooperation im Verbund im Sinne der gemeinsamen Leitziele und entlastet die Einrichtungen von organisatorischen Aufgaben. Als Ansprechperson für die BAN ist sie die Nahtstelle zur Verwaltung, zu Kooperationspartnern sowie zur Öffentlichkeit.

WISSENSTRANSFER

Der gesamte Prozess vom Ratsbeschluss der Stadt Köln über die Beteiligungsverfahren, Kooperationsvereinbarungen und planerischen Meilensteine bis zum heutigen Betrieb ist ausführlich dokumentiert. Die Veröffentlichungen der Stadt Köln und der Montag Stiftungen dazu sind auf der Webseite der BAN abrufbar. Dort finden sich auch ausführliche Infos zu den Verbundorten, dem gemeinsamen Selbstverständnis sowie zu aktuellen Projekten und der Zusammenarbeit aller Einrichtungen.

Es wird transparent und nachvollziehbar, wie solche komplexen Projekte entwickelt, gesteuert, begleitet und von der Planung in den Betrieb gebracht werden können – und wie die Beteiligten an allen Stellen dazu beitragen. Denn eine



7

Gelingensbedingung ist, dass „Überzeugungstäterinnen und -täter“ sich auf allen Ebenen für das Projekt einsetzen und den innovativen Ansatz in der Planung, Umsetzung und im Betrieb unterstützen: von der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister, dem Bildungs- und Baudezernat über das Amt für Schulentwicklung, dem Gebäudemanagement, dem Amt für Kinder, Jugend und Familie bis hin zu allen am Prozess beteiligten Mitarbeitenden. Die BAN ist in diesem Sinne ein kommunales Forschungsprojekt und ein Modellprojekt, das alles mitbringt, um andere zum Nachahmen zu inspirieren. Sie ist eine Einladung, die Idee einer lokalen Bildungslandschaft zu wagen, zu denken und zu planen – an jedem Ort!

6

Neue Kooperationsvereinbarung am 07. Dezember 2022 zur Fortsetzung der langjährigen Zusammenarbeit in dem Modellprojekt: Leitungen der BAN-Einrichtungen und der Dezernent für Bildung, Jugend und Sport der Stadt Köln, Robert Voigtsberger (Bildnachweis: Simon Veith)

7

Schülerinnen im Workshop der Phase Zehn (Bildnachweis: Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft)

Ansprechpartnerin

Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft

An der Planung beteiligte Büros

Städtebaulicher Rahmenplan: feld 72/PlanSinn | Architektur Grundschule, Realschule, Kindergarten, Studienhaus, Atelier- und Mensagebäude: gernot schulz : architektur | Architektur Hansagymnasium: IAA Architekten | Landschaftsarchitektur: TOPOTHEK 1

Quellen

(1) Stadt Köln (Hrsg.), 2009a: Bildungslandschaft Altstadt Nord: Ratsbeschluss der Stadt Köln. Bonn. Zugriff: https://www.ban-koeln.de/wp-content/uploads/2007-Doku-Kooperationsvereinb_02.pdf [abgerufen am 02.07.2024].

(2) Stadt Köln (Hrsg.), 2009b: Bildungslandschaft Altstadt Nord: Kooperationsvereinbarung Türen öffnen für bedeutungsvolles Lernen. Bonn. Zugriff: https://www.ban-koeln.de/wp-content/uploads/2007-Doku-Kooperationsvereinb_02.pdf [abgerufen am 02.07.2024].

Weitere Informationen

www.ban-koeln.de

www.ban-koeln.de/meilensteine

www.montag-stiftungen.de

24 Campus gemeinsames lebenslanges Lernen

SPREMBERG/GRODK



Gerd Schmiedel

Die Stadt Spremberg/Grodtk mit circa 22.000 Einwohnerinnen und Einwohnern befindet sich etwa 20 km südlich von Cottbus und somit an der südöstlichen Grenze des Landes Brandenburg. Spremberg/Grodtk ist circa 202 km² groß. Dabei sind etwa die Hälfte der Flächen Rekultivierungsflächen des Tagebaus Welzow Süd, die als riesige Freiräume nur eingeschränkt nutzbar sind. Spremberg/Grodtk gehört zum Sorbischen Siedlungsgebiet. Die Stadt pflegt die zweisprachige Beschriftung im Stadtgebiet und bekennt sich zur Sorbischen Kultur.

Der alte Stadtkern liegt in einer Auenlandschaft zwischen zwei Spreearmen auf einer Insel, umgeben von den Rändern des Spreetals. Aufgrund der bemerkenswert attraktiven Landschaft erhielt Spremberg einst den Beinamen „Perle der Lausitz“.

Durch umfangreiche Investitionen seit Beginn der 1990er-Jahre ist es gelungen, die Innenstadt mit der historischen Geschäftsstraße und den zahlreichen Einzeldenkmälern umfassend zu sanieren. Später wurde auch der erweiterte Stadtkern in die Stadtsanierung einbezogen. Als Wirtschaftsstandort ist Spremberg einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg. Den Mittelpunkt bildete dabei der Braunkohlentagebau, der seit circa 150 Jahren betrieben wird. Ein 1998 in Betrieb genommenes Braunkohlekraftwerk sorgt für eine stabile Energieversorgung. Entsprechend der Beschlüsse des Deutschen Bundestages wird das Kraftwerk bis spätestens 2038 vom Energieversorgungsnetz genommen. Im Rahmen des Strukturwandels stellt der Kraftwerksbetreiber seine Stromerzeugung derzeit auf erneuerbare Energien um. Daneben zählen die Papier-, Kunststoff- und Chemieindustrie zu den Schwerpunktbranchen der Spremberger Industrie.



2



3

Mit 11.499 Arbeitsplätzen stellt Spremberg/Grodtk einen bedeutsamen Wirtschaftsanker im Raum Südbrandenburg dar. Die regionale und überregionale Bedeutung zeigt dabei der Einpendlerüberschuss von 2.861 Arbeitskräften (Stand: 31.12.2023).

Die Umgebung Sprembergs ist geprägt von Wald- und Wiesenflächen mit einem ausgedehnten Netz an Radwanderwegen. In unmittelbarer Nähe ist die Talsperre Spremberg, ein attraktives Naherholungsgebiet, gelegen. Spremberg – eine lebenswerte Stadt für die ältere und jüngere Generation

AUSGANGSSITUATION

Die berufsorientierte Oberschule (BOS) wurde in der Vergangenheit zweizügig beschult. Mit dem Schuljahr 2021/22 wurde die Integrationsschule auf dem Georgenberg geschlossen. Die BOS wurde zur Inklusionsschule und die Kinder entsprechend integriert. Derzeit wird dreizügig beschult. Entsprechend der Schulbedarfsplanung wird davon ausgegangen, dass ab 2026 die Schule vierzügig betrieben werden muss. Das Schulgebäude, ein Einzeldenkmal in der

Innenstadt, kann die daraus resultierenden Raumbedarfe nicht decken. Gleichzeitig sind die heutigen Anforderungen an ein modernes Lernen im vorhandenen Raumangebot nicht umzusetzen. Die zahlreichen Anbieter weiterer außerschulischer Angebote sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und teilweise nur schwer und beschwerlich auffindbar.

UMSETZUNGSSTRATEGIE

Einen Lernort für alle im Zentrum der Stadt schaffen – dieses Ziel wird mit dem Campus für gemeinsames lebenslanges Lernen verfolgt. In der Innenstadt sollen Bildungsangebote für alle Generationen konzentriert und zu einer flexiblen Bildungslandschaft vernetzt werden. Die dafür vorgesehenen Gebäude bieten nicht nur Raum für vielfältige und innovative Bildungsangebote für Schülerinnen und Schüler und alle anderen Menschen der Stadt, sondern auch für Austausch und Begegnung.

Mit dem Campus in der Innenstadt wird für die Einwohnerinnen und Einwohner und die Nachbargemeinden ein neues Bildungszentrum geschaffen, das Möglichkeiten für die persönliche und berufliche Weiterentwicklung bietet.



4

Titel
Übersicht Innenstadt (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

2
Alte BOS (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

3
Zukünftiger Bauplatz BOS-Erweiterung (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

4
Grafik Nutzer Campus (Bildnachweis: Stadt Spremberg)



5



6

Diese durchgängige Bildungskette ist in der Region bislang einzigartig und modellhaft. Mit diesem zentralen stadtentwicklungspolitischen Projekt reagiert die Stadt auf die Herausforderungen durch den strukturellen und demografischen Wandel: Durch die Schärfung ihres Profils als Bildungsstandort steigert sie ihre Attraktivität sowohl für die bisherigen als auch für neue Einwohnerinnen und Einwohner.

Den hohen Umbaubebedarf der berufsorientierten Oberschule in einem denkmalgeschützten Gebäude sieht die Stadt dabei als Chance, nicht nur bauliche Verbesserungen umzusetzen, sondern ein neues und attraktives Bildungsangebot zu schaffen. Kinder und Jugendliche erhalten optimale Lernbedingungen, damit die Jugendlichen auf dem Arbeitsmarkt attraktive Ausbildungsberufe ergreifen können. Dies ist ein essenzieller Beitrag, um Fachkräfte für den regionalen Arbeitsmarkt bestmöglich auszubilden.

Dabei arbeitet die Stadt Spremberg eng mit dem Landkreis Spree-Neiße und zahlreichen Partnern zusammen. Gemeinsame Leitidee ist die Entwicklung des Campus als inklusiven Ort für lebenslanges Lernen unter besonderer Berücksichtigung der Fachkräftesicherung.

Der Standort befindet sich in der Innenstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Busbahnhof. Der Bahnhof ist fußläufig (20 Min.) oder mit der Stadtlinie erreichbar. Der Industriestandort Schwarze Pumpe/Carna Plumpa (ISP) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. In der Innenstadt befinden sich neben der Verwaltung zahlreiche Einzel- und Großhändlerinnen und -händler, Dienstleisterinnen und -leister, Einrichtungen des Gesundheitswesens, der Kinderbetreuung u.v.m. Für den neuen Bildungscampus werden Bestandsgebäude genutzt und eine alte Gewerbebrache wird neu bebaut. Es werden Raum-

kanten wiederhergestellt, ein innerstädtisches Quartier wird wieder geschlossen. Mit der Entscheidung zum innerstädtischen Standort bekennt sich die Stadt bewusst zur Stärkung der Innenstadt.

Träger der Planung ist die Stadt Spremberg/Grodtk. An der Planung und Umsetzung beteiligen sich zahlreiche Akteure, wie der Landkreis, die Lehrerschaft, andere Bildungseinrichtungen, der Industriepark Schwarze Pumpe, die kommunalen Unternehmen, die Volkshochschule, die Eigentümer des Postgebäudes, die Brandenburgische Technische Universität (BTU), die Technische Universität (TU) Dresden, die Wirtschaftsinitiative Lausitz, die Industrie- und Handwerkskammern der Region, die Spremberger Kino und Kultur GmbH u.v.m.

Herzstück des Campus gemeinsames lebenslanges Lernen wird die Berufsorientierte Oberschule mit ihrem Schulneubau sein. Im Interesse einer nachhaltigen Investition wurde der eigentlichen Objektplanung eine Planungsphase Null vorangestellt. Hier wurden in einem umfangreichen Beteiligungsprozess gemeinsam mit den Lehrerinnen und Lehrern, den Schülerinnen und Schülern aber auch allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Ziele, mögliche Wege zur Zielerlangung und die daraus resultierenden Anforderungen an die benötigten Räume und Plätze erarbeitet. Ziel ist es, in einer gebauten Bildungslandschaft moderne Bildungsformen anzubieten.

5

Ehemaliger Vordruckverlag (Rückansicht) (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

6

Ehemaliger Vordruckverlag (Straßenansicht) (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

7



8

Im weiteren Planungsfortschritt erfolgte eine Variantenuntersuchung. Dabei wurden Flächenangebote und -bedarfe, Nutzungsszenarien, aber auch Baukosten und städtebauliche Aspekte gegenübergestellt. Nach der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung am 11.04.2024 wird die Planung zügig vorangetrieben. Ziel ist es, im September den Bauantrag einzureichen. Die Eröffnung des neuen Bildungshauses ist für den Schuljahresbeginn 2027/28 geplant.

Die verbleibenden Flächen im alten Schulgebäude werden als Veranstaltungsort und Räume für weitere Parteien genutzt. Im ehemaligen Vordruckverlag siedelt sich der Landkreis mit seinen Einrichtungen des Jobcenters und einzelnen Ämtern an. Im ehemaligen Postgebäude hat sich bereits das Albert-Schweitzer-Familienwerk mit seiner Offenen Werkstatt angesiedelt. Außerdem befinden sich im Objekt ein RePost Timecafés und ein Fotostudio. Als Abrundung des Campus wird die dann ehemalige Turnhalle in ein Stadthaus umgebaut, wo später die Stadtverordneten tagen und auch andere kulturelle Veranstaltungen stattfinden können.

Die Stadt beabsichtigt ein Campusmanagement einzurichten. Dieses soll die inhaltliche Arbeit am Campus koordinieren. In enger Zusammenarbeit mit den Campuseinrichtungen entwickelt es Konzepte und Kooperationsaktivitäten, um das Profil des Campus als attraktiven Lernort für alle Generationen zu schärfen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Verzahnung der Arbeit am Campus mit anderen Bildungseinrichtungen, der Jugendhilfe und den sozialen Einrichtungen. Das Campusmanagement wird außerdem für die Öffentlichkeitsarbeit, die Organisation von Besuchen am Campus und die Vermietung von Räumen verantwortlich sein.



9

7

Postgebäude (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

8

Stadthaus (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

9

Zukünftiges Stadthaus (Bildnachweis: Stadt Spremberg)

Ansprechpartner

Gerd Schmiedel, Fachbereichsleiter Planen und Bauen,
Stadt Spremberg/Grodtk

25

Potsdam-Krampnitz: Von der Kaserne zum Stadtquartier

POTSDAM



David Oberthür

Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam boomt seit Jahren und benötigt dringend neuen Wohnraum. Auch die Wirtschaft wächst dynamisch. Daher entsteht nun auf einem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz „Potsdams Neuer Norden“, ein modernes neues Quartier für 10.000 Menschen und mit 3.000 Arbeitsplätzen.

Laut den Prognosen wächst Potsdams Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 von 185.000 Menschen auf 215.000. Ein Drittel dieser 30.000 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner könnte also künftig in Krampnitz wohnen. Zudem wird mit dem Vorhaben ein Drittel des gesamten Potsdamer Wohnflächenpotenzials erschlossen. Krampnitz ist somit ein Schlüsselprojekt für die Stadtentwicklung der Landeshauptstadt.

Zu dem neuen Stadtquartier gehören 4.900 Wohnungen, drei Schulen, sieben Kitas, je ein Stadtteilzentrum und Jugendclub, mehrere Nahversorger, kulturelle Einrichtungen, Gewerbeflächen, Quartiersgaragen und eine optimale ÖPNV-Anbindung an die 6 km entfernte Innenstadt. Das gesamte Quartier wird über ein Nahwärmenetz mit CO₂-neutraler Wärme versorgt, die Wärmepumpen aus dem Seewasser, Grundwasser und Abwasser gewinnen. Damit ist Krampnitz in Sachen Energieversorgung nicht nur zukunftssicher aufgestellt, sondern wird zu einem Modellquartier.

Entwickelt wird das 140 ha große Gelände durch die Entwicklungsträger Potsdam GmbH, eines von elf Tochterunternehmen des kommunalen Unternehmensverbundes ProPotsdam. Die ProPotsdam ist das größte Wohnungsunternehmen der Stadt und vermietet derzeit 18.000 Wohnungen.



2

GESCHICHTE DER KASERNE

Krampnitz blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. Zwischen 1937 und 1939 wurde die Kaserne für die Wehrmacht errichtet und 1945 von der Roten Armee übernommen. Seit deren Abzug 1991 lag das Gelände zwischen Krampnitzsee, Fahrlander See und Döberitzer Heide brach, bis die Landeshauptstadt Potsdam 2013 beschloss, das Areal im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem modernen Stadtquartier zu entwickeln.

Zuvor waren die meisten Gebäude aus den 1930er-Jahren unter Denkmalschutz gestellt worden. Dieser Bestand aus insgesamt 82 Bauwerken verteilt sich auf die sogenannten Klinkerhöfe und das Bergviertel, die den Ausgangspunkt für die Entwicklung des neuen Quartiers bilden und deren weiterer Verfall durch die Quartiersentwicklung verhindert werden kann. Die Entwicklung des Quartiers in Krampnitz ist damit eine militärische Konversionsmaßnahme mit den typischen Herausforderungen von der Altlastensanierung bis zum Arten- und Naturschutz.

DIE MASTERPLANUNG

Das Quartier vereint Urbanität mit Naturverbundenheit. Dieses Zusammenspiel ist im Masterplan der Büros Machleidt (Städtebau) und Sinai (Freiraumplanung) so angelegt. Beide Berliner Büros hatten mit ihrem Entwurf den städtebaulichen Realisierungswettbewerb gewonnen, der 2017 ausgelobt worden war. Aus ihrem siegreichen Entwurf wurde ein integrierter Masterplan entwickelt.

Dieser nutzt die vorhandenen Strukturen des ehemaligen Kasernengeländes und entwickelt sie weiter. So bleiben die meist rechtwinklig angelegten Kasernenstraßen und der denkmalgeschützte Gebäudebestand erhalten. Das neue Quartier wird daher geprägt sein von einem äußeren Alleinring als Hauptschließung rund um einen 7 ha großen Park im Zentrum. An diesem Ring entsteht die urbane Kernzone mit der größ-

ten Dichte und attraktiver Nutzungsmischung. Von der Kernzone leiten differenzierte Teilquartiere zur Landschaft über. Dabei wird für Potsdamer Verhältnisse relativ dicht gebaut: Am Ring entsteht neben den dreigeschossigen und T-förmigen Kasernenbauten neue Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Stockwerken. Vereinzelt sind auch Gebäude mit sieben Stockwerken vorgesehen und ein Hochhaus mit zwölf Stockwerken.

Krampnitz wird kein Einfamilienhausgebiet am Stadtrand, sondern ein urbanes Quartier mit Nahversorgung, Kultur, sozialer Infrastruktur und gutem ÖPNV-Anschluss. Wohnungen werden vorwiegend als Geschosswohnungsbau realisiert. Zu den Quartiersrändern hin nehmen die Gebäudehöhen auf meist drei bis vier Stockwerke ab. Dort sind auch einige Reihenhäuser geplant.

VIELFÄLTIGE WOHNANGEBOTE

Bei Fertigstellung des gesamten Quartiers im Jahr 2038 werden etwa 10.000 Menschen in Krampnitz wohnen. Die ersten neuen Bewohnerinnen und Bewohner ziehen bereits Mitte 2025 in das Quartier. Dann sind 185 Wohnungen bezugsfertig, die derzeit in vier der denkmalgeschützten Mannschaftsgebäude entstehen. Im Juni 2023 war Baustart für die Sanierung der ersten Gebäude in den Klinkerhöfen, zu denen insgesamt gut 30 Bestandsgebäude gehören.

Titel

Der Masterplan für Krampnitz sieht vor, dass auf dem rund 140 ha großen Areal bis 2038 Wohnraum für rund 10.000 Menschen und Gewerbeflächen für bis zu 3.000 Arbeitsplätze entstehen. (Bildnachweis: Machleidt + Sinai)

2

Krampnitz vereint die Urbanität eines modernen Stadtteils mit den Qualitäten einer malerischen naturräumlichen Umgebung. (Bildnachweis: Loomn Architekturkommunikation)

Die früheren Mannschaftsunterkünfte und Wirtschaftsgebäude sind dank ihrer robusten Bauweise gut erhalten und werden von mehreren Wohnungsunternehmen saniert und umgebaut. Dabei kommt auch der namensgebende Backstein, mit dem die Gebäude der Klinkerhöfe verblendet wurden, wieder zum Vorschein.

Zwei weitere Bestandsgebäude direkt nebeneinander werden, zusammen mit einem großen Neubau, Teil eines modernen Grundschulcampus mit Kita, Hort und Sporthalle. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner der Klinkerhöfe profitieren somit von Anfang an von der sozialen Infrastruktur des Quartiers.

DAS DÖRFLICHE BERGVIERTEL

Eine Besonderheit stellt das idyllisch-dörfliche Bergviertel im Süden von Krampnitz dar. Es ist deutlich kleinteiliger als der übrige Gebäudebestand der früheren Kaserne und wurde in den 1930er-Jahren für Unteroffiziere, zivile Angestellte und deren Familien im „Heimatschutzstil“ nach dem Modell einer Gartenstadt errichtet. Das Bergviertel besteht aus Doppelhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern und steht komplett unter Denkmalschutz.

Für die Weiterentwicklung des Bergviertels wurde ein eigener städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, den Cityförster (Städtebau) aus Hannover und Man Made Land (Landschaftsarchitektur) aus Berlin gewonnen haben. Der Masterplan, der auf ihrem Entwurf basiert, sieht eine Sanierung der alten Wohnhäuser und behutsame Nachverdichtung durch neue Reihen- und Mehrfamilienhäuser vor.

Im Bergviertel sollen rund 600 Wohneinheiten im genossenschaftlichen Wohnungsbau mit verschiedenen Wohnungsformen entstehen. Vorgesehen sind außerdem eine Kita, zwei Quartiersgaragen und in kleinem Umfang auch Einzelhandel, Werkstätten, Büros und Gesundheitsvorsorge.

Damit präsentiert sich das Bergviertel ebenso vielfältig wie Krampnitz insgesamt. Das neue Quartier soll eine funktionale und soziale Durchmischung bieten, in dem junge Familien ebenso wohnen wie Seniorinnen und Senioren, Studierende und Menschen aller Einkommensschichten. Es wird geförderte Mietwohnungen geben, freifinanzierte Miet- und Eigen-



3

tumswohnungen. Hier bauen Genossenschaften, Baugruppen, Projektentwicklerinnen und Projektentwickler sowie Wohnungsunternehmen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR – VON BEGINN AN MITGEDACHT

Wenn Mitte 2025 die ersten Menschen in Krampnitz einziehen, ist eine grundlegende Infrastruktur schon vorhanden: Busse werden nach Potsdam und Berlin fahren, die erste Kita wird geöffnet haben und der Schulbetrieb kurze Zeit später starten.

Bei Fertigstellung des Quartiers 2038 bietet Krampnitz sieben Kitas, zwei Grundschulen und eine weiterführende Schule – also Bildungsangebote von der Krippe bis zum Abitur. Zudem entstehen eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie ein Stadtteilzentrum mit Räumen, die durch eine Bibliothek, eine Musikschule oder Vereine genutzt werden können.

Die erste Grundschule steht bereits kurz vor der Fertigstellung. Als erste hochbauliche Maßnahme im gesamten Quartier begann der Bau schon Ende 2021. Unmittelbar am zentralen Nordpark entsteht seither der Schulcampus mit Grundschule, Kita, Sporthalle und Außensportfeld. Anfang 2025 soll der Neubau fertiggestellt sein.

In den ersten Jahren, wenn noch nicht so viele Familien mit Kindern in dem dynamisch wachsenden Quartier wohnen,



4

könnten Räumlichkeiten der Grundschule auch anderweitig – etwa als Bürgertreff – genutzt werden. Aber auch später sollen Räume und die Sporthalle außerhalb des Schulbetriebes durch Vereine oder quartiersbezogene Projekte und Initiativen genutzt werden können.

GRUNDSCHULE ALS VORBILD FÜR GANZ BRANDENBURG

Der Grundschulcampus entsteht nach Plänen der Berliner Büros AFF Architekten und Birgit Hammer Landschaftsarchitektur in zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und einem ergänzenden Neubau. 600 Schul- und 160 Kitakinder können hier unterrichtet und betreut werden. Das Raumprogramm sieht die Schaffung von sechs sogenannten Clustermodulen vor, in denen inspirierende Lernlandschaften mit Schulräumen, Räumen für Gruppenarbeiten, Lehrerzimmern und Hortbereichen sowie eine Mensa geschaffen werden. Damit ist auch eine Ganztagsbetreuung möglich. Die innovativen Lernstrukturen und Lernlandschaften sind damit ein Vorbild für weitere Schulneubauten in ganz Brandenburg.

Als Best-Practice-Beispiel taugt auch die Energieversorgung der Grundschule, die den Zielen des städtischen „Masterplans 100 % Klimaschutz bis 2050“ entspricht. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach werden für die Stromerzeugung, Raumheizung und zur Warmwasserbereitung genutzt. Weitere Energie wird mittels Wärmepumpen aus der Abluft von Lüftungsanlagen gewonnen.

Die Investitionskosten für das Projekt belaufen sich auf rund 48 Mio. Euro. Gefördert wird es mit 4 Mio. Euro durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“.



EINE MULTIFUNKTIONALE GESAMTSCHULE

Am Eingang zum neuen Quartier beginnt Mitte 2025 der Bau einer weiterführenden Schule mit gymnasialer Oberstufe für bis zu 900 Schülerinnen und Schüler. Rechtzeitig zum Schuljahresbeginn 2028/29 soll der Bau abgeschlossen sein.

Der Gesamtschulcampus integriert eine Jugendfreizeiteinrichtung, eine Mehrfachsporthalle und umfangreiche Außensportanlagen. Diese sollen neben dem Schulbetrieb auch für Vereinssport nutzbar sein.

Errichtet wird der Schulcampus nach Plänen von Kersten Kopp Architekten und capattistaubach urbane landschaften aus Berlin, die 2022 den Architekturwettbewerb gewonnen haben.

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Krampnitz wird ein autoarmes Quartier mit modernen Mobilitätsangeboten. Ermöglicht wird dies durch die Verlängerung einer bestehenden Tramlinie von der Potsdamer Innenstadt und die Anbindung an Buslinien ins Zentrum und nach Berlin-Spandau. Dank der Nutzungsmischung sind die Wege zur Arbeit, Schule und Nahversorgung für viele Menschen kurz und ein Auto nicht nötig.

Jedem Haushalt stehen daher nur 0,5 Stellplätze zur Verfügung – und zwar in neun über Krampnitz verteilten Quartiersgaragen. Im Straßenraum können Autos nicht dauerhaft abgestellt werden. Umso mehr Platz bleibt für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende, denen ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen zur Verfügung steht.

In den Quartiersgaragen werden auch Leihfahrzeuge wie Carsharing, E-Roller und Lastenräder angeboten. Die Garagen dienen außerdem als Paketabholstationen und können weitere Dienstleistungen integrieren.

3

Soziale Infrastruktur vom ersten Tag an: Das erste Hochbauvorhaben des Stadtteils, die Errichtung eines Grundschulcampus mit Kita, Hort und Sporthalle, wird im Jahr 2025 fertiggestellt. (Bildnachweis: Benjamin Maltry)

4

Mit dem Nordpark entsteht im Krampnitzer Zentrum eine 7 Hektar große Freifläche für Spiel, Sport und Erholung. (Bildnachweis: Loomn Architekturkommunikation)

5

Weitverzweigte Rad- und Fußwege, eine attraktive ÖPNV-Anbindung mit Bus und Tram sowie die zentrale Unterbringung von Pkw in Quartiersgaragen schaffen ein autoarmes Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität. (Bildnachweis: Loomn Architekturkommunikation)

Ansprechpartner

David Oberthür, Leiter der Stabsstelle Krampnitz bei der ProPotsdam GmbH

5

26

ISDN – Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit: Ansätze einer quartiersbezogenen kommunalen Stadtentwicklungspolitik in der flächengroßen Kleinstadt

SCHMÖLLN



Dr. Arvid Krüger, Sven Schrade

Die „Knopf- und Mutzbratenstadt Schmölln“ ist Teil des Altenburger Landes im Osten des Freistaats Thüringen. Leipzig als nächstgelegene Metropole liegt circa 60 km nördlich von Schmölln. Die Stadt ist mit ihren circa 12.000 Einwohnerinnen und Einwohnern teilfunktionales Mittelzentrum, liegt vergleichsweise mittig in Deutschland, ist jedoch strukturschwach. Schmölln verantwortet viele Aspekte der Daseinsvorsorge als Kommune selbst; als Gemeinde besitzt sie nicht nur die Verantwortung für die Kernstadt Schmölln, sondern auch für eine Reihe dörflich-ländlicher Siedlungsstrukturen (Eingemeindungen fanden zu mehreren Zeitpunkten zwischen 1920 und 2019 statt). Der Stadtrat ist somit das

zentrale demokratisch verfasste Gremium für die Aushandlungsprozesse hinsichtlich der Organisation der Daseinsvorsorge. Durch den langjährigen Raumordnungsvertrag ist die kleine Nachbarstadt Gößnitz mit 3.500 Einwohnerinnen und Einwohnern eng in der Kommunalpolitik mit Schmölln verbunden. Zudem verwalten beide Stadtverwaltungen mehrere Dörfer mit (die Details dazu finden sich in der Thüringer Gemeindeordnung unter dem Stichwort der Erfüllenden Gemeinde), weitere circa 1.500 Einwohnerinnen und Einwohner in drei ehrenamtlich geführten Dorfgemeinden finden sich also ebenfalls kleinstädtisch administriert, wenn es um ihre Daseinsvorsorge geht.

Eine Großstadt funktioniert als Kommune mit Verwaltung und Rat anders als die Kommune im StadtLand (Schiffers 2020). Denk- und Handlungslogiken sind unterschiedlich. Verwaltungsabläufe einer kleinen Stadt sind weniger komplex und weniger ausdifferenziert, wenngleich die Aufgaben in weiten Teilen nicht weniger umfassend sind. Personal ist stets knapp und die Verwaltung einer Kleinstadt befindet sich in steter Konkurrenz mit umliegenden größeren Kommunen um die besten Köpfe. Auf Grund spürbar begrenzter Personal- und Zeitressourcen fällt es bisweilen schon schwer, sich über neue Förderprogramme zu informieren oder Förderanträge zu stellen, die zur Umsetzung von für die Kommune wichtigen Maßnahmen führen könnten. Als Kleinstadt in einem ländlich geprägten Raum liegt zudem meist der Fokus auf Einsparung und Effizienzsteigerung bedingt durch den vom demografischen Wandel verursachten Einwohnerrückgang. Einrichtungen der Daseinsvorsorge für einen lebenswerten ländlichen Raum aufrecht zu erhalten und gleichzeitig Strategien und Maßnahmen zur Klimaanpassung und Nachhaltigkeit zu entwickeln bzw. umzusetzen, bringt kleine Kommunen an die Grenzen ihrer Handlungsfähigkeit.

Hier setzt das Forschungsprojekt ISDN (Integrierte Strategie für Daseinsvorsorge und Nachhaltigkeit) an (Krüger 2023, 2024b). Es zielt darauf, Klimaanpassung bzw. Nachhaltigkeit „auf den Boden“ einer Kleinstadtgemeinde, die Stadt und Land zugleich ist, zu bekommen; und dafür eben die Instrumente kommunaler Planung zu schärfen. Dafür ist es als erster Denkschritt hilfreich, auch im ländlichen Raum die Siedlungsbestandteile als Quartiere zu denken. So gibt es, typisch für ostdeutsche Städte nach der Wende, ein Quartier der Arbeit, das inzwischen flächenmäßig durch die umgebende Landschaft begrenzt – und „voll“ mit Gewerbebetrieben ist. Wie ist der Alltag in diesem Quartier, lädt der öffentliche Raum dazu ein, Verkehrsmittel des Umweltverbunds zu nutzen (die Fahrraddistanz von wenigen Kilometern ist dieselbe wie in der Großstadt)? Gibt es die Möglichkeit, mittags ein gastronomisches Angebot zu bekommen – egal ob Kantine oder Restaurant? Gibt es ein Zentrum des Quartiers, wo man sogar über soziokulturelle Angebote nachdenken kann (z. B. Integrationsangebote für eine Leiharbeiterschaft oder Beratungsangebote für die Berufsorientierung)? Wäre so ein Zentrum sogar ein Ort, um das Thema Mikromobilität zu verorten? Denn auch in der flächengroßen Gemeinde braucht es eine gewisse flächige Verteilung von Rollern und anderem, damit ein Sharing-System funktioniert (Johnsen/Meisel 2021).

Es ging in dem Forschungsprojekt darum, jenseits der Dichotomie von historischer Altstadt und dörflichem Ortsteil die unterschiedlichen urbanen Typologien im kleinstädtischen Kontext aufzugreifen und mit den Transformationsherausforderungen zu verbinden. Dafür wurde ein dezentrales Reallabor durchgeführt, das schon durch seine zeitliche Entzerrung eher eine Arbeitsphase, weniger ein einzelnes Labor an verschiedenen Orten war, auch wenn naheliegend gewesen wäre, auf dem Marktplatz von Schmölln, der nicht nur ein realer, sondern auch ein symbolischer Ort ist, ein laborhaftes Experiment zu veranstalten.



2

Doch spricht gerade die Symbolik des Marktplatzes gegen den Begriff des Dezentralen im Reallabor. Um Dezentrales Reallabor vor Ort zu erklären, wurde daher oft das Bild des Gegenteils bemüht: Dies wäre ein temporär aufgebautes Etwas auf dem Marktplatz (z. B. ein Zelt), in dem konzentriert mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung und Menschen aus der Zivilgesellschaft über einen übersichtlichen Zeitraum (ein paar Tage, eine Arbeitswoche) konzentriert an allen Themen strukturiert im „Experimentierraum“ gearbeitet würde (BMWi 2019). Es wurde schnell deutlich, dass dies nicht mit dem Alltag der kommunalen Verwaltungsarbeit kompatibel wäre. Daher erfolgte die Dezentralisierung, deren fachliche Details aus den Arbeitspaketen des ersten Projektjahres abgeleitet werden konnten. Methodisch folgten die Reallabore einem ähnlichen Muster; sie umfassten alle eine Charette als zentrale Veranstaltung, wurden durch Workshops vor- und nachbereitet und endeten in einem Planspiel.

Das erste Reallabor nannte sich Fahrradverkehr als Teil einer kleinstädtischen Verkehrswende. In dieser Charette wurde beispielhaft die Radwegeverbindung und Aufenthaltsqualität entlang der Route Kernstadt Schmölln zum Gewerbegebiet Crimmitschauer Straße betrachtet. Hier kam man dem Originalbegriff der Charette bewusst sehr nahe, außer dass man nicht mit einem Karren umherrollte, sondern auf dem Rad. Neben der sächlichen Qualität des öffentlichen Verkehrsraums bzw. seinen Defiziten diente diese Charette auch dazu, instrumentell zu überlegen, inwiefern lineare räumliche Strukturen zum Gegenstand einer kommunal gesteuerten Gesamtmaßnahme werden können – auch durch die Kombination unterschiedlicher Planungs- und Förderverfahren.

Titel

Marktplatz Schmölln als Startpunkt der Dezentralen Reallabore (hier: März 2023) (Bildnachweis: Lena Knacker)

2

Zwischenbilanz im Dezember 2022 (v.l.n.r. Arvid Krüger, Sören Bartol, Lena Knacker, Elisabeth Kaiser, Sven Schrade) (Bildnachweis: Sebastian Block)



3

Das zweite Reallabor namens Gößnitzer Bahnhof und Innenstadt – Städtebauförderkulisse Bahnhofsumfeld – beschäftigte sich ebenfalls mit der Transformationsherausforderung Verkehrswende. Diese muss aus kommunalpolitischer Sicht in Deutschland aber zumeist in der Handlungslogik der Stadterneuerung funktionieren – denn die meisten Bahntrassen und Bahnhofsviertel sind schon gebaut. Doch zumeist fehlt ihnen nicht nur die historische Bahnhofsbaudefunktion, sondern auch die Attraktivität als öffentlicher Raum.

Mit dem exemplarischen Blick auf Gößnitz und seinen Bahnhof wollen wir den Fokus auf eine Art Quartier legen, die in allen urbanen Typologien einen Bedeutungsgewinn erfahren werden (Köhler 2007; Krüger 2024a). Der Bedeutungsgewinn wird relational in den ländlichen Räumen größer sein als in den Metro- und Regiopolen, ihren Umlandgemeinden und S-Bahn-Systemen, denn in diesen ist es für wesentliche Milieus bereits völlig normal, die Bahn zu benutzen. Doch S- und Regionalbahnen fahren weit in die ländlichen Räume und bieten ein Grundgerüst, metropolitane und ländliche Lebensentwürfe zu verbinden. Das kann eine von notwendigerweise mehreren Antworten auf bestimmte Ausprägungen des Fachkräftemangels sein: Warum sollte diese Pendelbewegung nicht auch umgekehrt funktionieren – also eine beispielhafte Großstadtbewohnerin als Fachkraft aufs Land pendeln?

Im Rahmen der Charette des Dezentralen Reallabors wurde recht schnell klar, dass es eines integrierten Planungsinstrumentes benötigt, das heißt, es ist per se sinnvoll, sich am Bauen und damit auch am Baugesetzbuch zu orientieren. Der planungsinstrumentelle Trick besteht nun darin, Allgemeines und Besonderes Städtebaurecht – bzw. verallgemeinert informelle und formelle Instrumente – prozedural zu kombinieren. ISEKs gehören dabei zu den informellen Instrumenten, denn – auch wenn sie im Baugesetzbuch sprachlich auftauchen – sind sie lediglich Abwägungsmaterial für andere Planungsverfahren, wenn sie Außenwirkung erzielen sollen; das können, müssen aber nicht Bebauungspläne sein. Bebauungspläne bilden den Kern formeller Planungsinstrumente auf lokaler Ebene (Schmidt-Eichstaedt et al. 2019).



4

Ziel des Bebauungsplans Gößnitzer Bahnhofsviertel (Krüger 2024b) ist zum einen die Ermöglichung einer Neubebauung direkt am Bahnhof – nicht als Bahnhofsbauwerk, sondern als gemischte Nutzung und Teil einer funktionalen Eingangssituation zwischen Bahnhof und Innenstadt. Die möglichen Nutzungen sind bahnaffin und ergänzen die reine Mobilitätsfunktion eines Bahnhofs; und verschaffen ihm sowohl einen urbanen Charakter (aus kommunaler Sicht) wie eine zentralörtliche Entwicklungsperspektive (aus regionaler Sicht). Dabei wird „bis zur Bahnsteigkante“ der Raum überplant, um dem städtebaulichen Entwurf zu überlassen, ob es ein einzelnes Bahnhofsbauwerk geben soll oder einen städtebaulichen Zusammenhang, in dem der Tunneleingang zu den Gleisen nur eines von mehreren funktional relevanten Gestaltungsmerkmalen ist. Zweites Ziel ist die Umwandlung eines wesentlichen Teils der Grün-, Brach- und Hochwasserschutzflächen zu einem zusammenhängenden Park an der Pleiße, der hinsichtlich einer Freiraum-, Erholungs- und Klimaschutzfunktion ebenfalls die Gesamtfunktion des Plangebiets als Eingangstor in die Stadt wahrnimmt. Drittes Ziel ist die Neuordnung und Erweiterung der westlichen Flächen zum Zwecke der Entwicklung des Bahnhofsbereichs als Mobility Hub.

Bezüglich des Zwecks übersetzt er die planerische Vision aus einem dementsprechend möglichen ISEK unmittelbar in nach Außen regulatorisch wirksame Festsetzungen. Durch seinen Charakter als Angebotsbebauungsplan (Zemke 2018) schafft er zugleich als Planungsanlass im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses die zeitliche Gelegenheit, durch die Bündelung notwendiger fachplanerischer Schritte einen Beitrag zur Planungsbeschleunigung innerhalb des Plangebiets zu leisten.

3

Charette im „Labor I“ als Fahrradrouten, März 2023 (Bildnachweis: Lena Knacker)

4

Kita-Neubau im dörflichen Ortsteil Altkirchen (Eröffnung 2023) (Bildnachweis: Stadt Schmölln)



5



6

Zu den bündelbaren fachplanerischen Schritten gehören unter anderem die Entwidmung von Bahnflächen, Berücksichtigung der Umweltauswirkungen, Sicherstellung des Hochwasserschutzes, Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung mit Auto, Bus, Fahrrad und zu Fuß. Der Anlass der Bebauungsplanung dient auch dem strategischen Ziel, eben dort Planreife für durch Dritte bevorzugt bzw. prioritär zu entwickelnde Flächen zu schaffen, wo Schlüsselorte im Gemeindegebiet für eine klimaanpassungsorientierte Entwicklung identifizierbar sind. Anlass der Aufstellung ist eben nicht das mit den Füßen scharrende Investitionsvorhaben, sondern die strategische Behandlung von transformationsrelevanten Flächenpotenzialen in der und durch die Gemeinde – verkörpert durch die Logik, das Bebauungsplangebiet als Vertiefungsgebiets des ISEKs abzuleiten.



7

5

Gesundheitsbahnhof (Arztpraxen) im dörflichen Ortsteil Nöbdenitz, Halt des RE Altenburg – Erfurt (2021) (Bildnachweis: Dr. Arvid Krüger)

6

Bahnhof Schmölln (Bildnachweis: Stadt Schmölln)

7

Neuer Bahnhofszugang in Gößnitz, Bauzustand Anfang 2024 (Bildnachweis: Dr. Arvid Krüger)

Ansprechpartner

Dr. Arvid Krüger, FG Stadterneuerung und Planungstheorie, Universität Kassel

Sven Schrade, Bürgermeister der Stadt Schmölln

Quellen

(1) Schiffers, B., 2020: Stadt-Land-Beziehungen und Planungsstrategien in Thüringen – ein kleiner Einblick zur Halbzeit der IBA Thüringen. In: Uhrig, N. (Hrsg.): Zukunftsfähige Perspektiven in der Landschaftsarchitektur für Gartenstädte. Wiesbaden: 271-277.

(2) Krüger, A., 2023 (Hrsg.): Thüringen-Reader (Band I) Daseinsvorsorge. Universität Kassel: KOBRA (Kasseler Online-Bibliothek, Repository und Archiv).

(3) Krüger, A., 2024b (Hrsg.): Thüringen-Reader (Band II) Energie Wohnen Mobilität. Universität Kassel: KOBRA (Kasseler Online-Bibliothek, Repository und Archiv).

(4) Johnsen, L. C.; Meisel, F., 2021: Potenziale und Herausforderungen autonomer E-Mobilitätsdienstleistungen in ländlichen Räumen. In: Proff, H. (Hrsg.): Making Connected Mobility Work. Wiesbaden: 723-735.

(5) BMWi (Bundesministerium für Wirtschaft und Energie), 2019: Freiräume für Innovationen, Das Handbuch für Real-labore. Berlin.

(6) Köhler, S., 2007: Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur in einer mobilen Gesellschaft. In: Köhler, S. (Hrsg.): Infrastruktur in einer mobilen Gesellschaft. Hannover: 68-91.

(7) Krüger, A., 2024a: Bahnhofsviertel als Gebietskulisse der Klimaanpassung. In: Raumplanung (226/2): 60-64.

(8) Schmidt-Eichstaedt, G.; Weyrauch, B.; Zemke, R., 2019: Städtebaurecht. Stuttgart.

(9) Zemke, R., 2018: Der Bebauungsplan in der Praxis. Stuttgart.



E Quartiere und Gesundheit

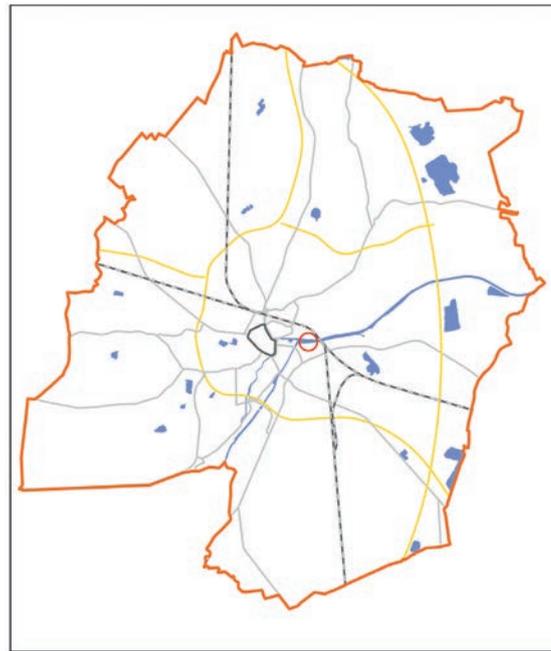
- 27 **OLDENBURG** ↗ S. 190
Der Alte Stadthafen in Oldenburg. Gelungene Transformation der Südseite zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier
- 28 **HAMBURG** ↗ S. 194
Hamburgs neuer Stadtteil Oberbillwerder
- 29 **SCHWERIN** ↗ S. 198
Die „Waisengärten“ – Wohnquartier zwischen Innenstadt und Schweriner See

27

Der Alte Stadthafen in Oldenburg

Gelungene Transformation der Südseite zu einem attraktiven urbanen Stadtquartier

OLDENBURG



Eike Schnitker, Andrea Busse

Oldenburg ist mit rund 175.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrößte Stadt Niedersachsens und das Zentrum des Nordwestens. Unmittelbar östlich der historischen Innenstadt trifft der von Süden kommende Küstenkanal auf die Hunte, die dann ab hier eine Seeschiffahrtstraße ist und nach etwa 24 Flusskilometern bei Elsfleth in die Weser mündet. Im Bereich dieser Vereinigung von Küstenkanal und Hunte befindet sich der sogenannte Alte Stadthafen, der sowohl nördlich als auch südlich des Hafenbeckens über viele Jahrzehnte gewerblich genutzt wurde und typische Betriebe der Hafenwirtschaft aufwies.

Die nördlichen Flächen waren durch nicht mehr benötigte Abstellanlagen der Deutschen Bahn AG geprägt, durch Areale des ehemaligen Schlachthofs mit sanierungsbedürftigen, aber erhaltenswerten Altbauten, untergenutzte Gewerbegrundstücke sowie eine Ansammlung von alternativ lebenden Menschen in der sogenannten Wagenburg. Auf der Südseite der Hunte befand sich der auf den Umschlag von Schüttgütern spezialisierte Rheumschlag, der eine Verlagerung in den weiter östlich gelegenen Hafenbereich plante.

Somit wies das Gebiet in den 2000er-Jahren alle Kriterien eines Bereichs auf, der sich durch umfassende Funktionsverluste und evidente städtebauliche Missstände für eine Bewerbung zur Aufnahme in die Städtebauförderung eignete.

Daraufhin wurde der Bereich im Jahr 2008 in das Bundesländer-Programm der Städtebauförderung, Programmkomponente Stadtumbau, aufgenommen. Im Jahr 2008 wurde zur Einleitung der Gebietsentwicklung ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die damaligen Wettbewerbsgewinner bs+ Architektur und Städtebau, Frankfurt am Main mit Bernard und Sattler Büro für Landschaftsarchitektur, Berlin haben die Rahmenplanung erstellt, die Grundlage für die städtebaulichen Konzepte und Bebauungspläne wurde. Der zunächst geplante Grunderwerb durch die Stadt Oldenburg ließ sich nicht umsetzen. 2010 wurden die Ankaufsverhandlungen der Stadt Oldenburg über Grundstücksflächen der Deutschen Bahn Aktiengesellschaft ergebnislos abgebrochen, sodass sich zunächst keine Perspektive auf Umsetzung der Planung abzeichnete. Ende 2011 gelang es jedoch einem privaten Investor, die für die Entwicklung notwendigen Flächen von der Deutschen Bahn AG zu erwerben, nachdem die Verwirklichung der Rahmenplanung, beschränkt auf stadteigene Flächen, nicht möglich war. Unter Beibehaltung der städtebaulichen Grundidee erfolgte 2012 eine Anpassung der Planung – abgestimmt auf die neuen Gegebenheiten der Grundstücksverfügbarkeiten.

In der Folge hat die Stadt Oldenburg die Erschließungsmaßnahmen auf der Nordseite erstellt, die Straße Stau zu einer attraktiven Promenade umgestaltet, Platzflächen geschaffen, Rad- und Fußwege im Quartier sowie einen Kinderspielplatz angelegt. Durch die privaten Investorinnen und Investoren wurde die Wohn- und im bahnzugewandten Bereich auch die Gewerbebebauung inklusive eines Parkhauses errichtet. Die letzten Arbeiten im öffentlichen Raum werden 2024 abgeschlossen.

Die erfolgreiche Entwicklung des Gebietsteils Alter Stadthafen-Nord hat einen dort engagierten privaten Investor motiviert, auch die Entwicklung der Südseite voranzutreiben. Der Investor hat Planungskonzepte für die Entwicklung eines durchmischten Gebietes (Wohngebiet, Urbanes Gebiet, in Teilen auch Gewerbegebiet) erarbeitet und mit der Stadt Oldenburg abgestimmt.



2

Aus diesem städtebaulichen Entwurf heraus wurde ein Bebauungsplan erarbeitet, der im April 2019 rechtsverbindlich und durch einen städtebaulichen Vertrag begleitet wurde. Da das Umfeld in hohem Maße Konfliktpotenzial bot, nicht nur, aber besonders wegen der dort nach wie vor intensiven gewerblichen Nutzung, war das Bauleitplanverfahren vergleichsweise aufwändig. Neben dem Investor und der Verwaltung begleitete und steuerte ein Team aus Stadtplanerinnen und Stadtplanern, Gutachterinnen und Gutachtern und Rechtsberatern den gesamten Prozess bis zur Rechtskraft. Im Normenkontrollverfahren wurde im Jahr 2021 vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht bestätigt, dass der Abgleich der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen und Belange rechtskonform gelöst wurde.

Wichtigste öffentliche Maßnahme im Südteil des Alten Stadthafens, die auch mit Städtebaufördermitteln finanziert wurde und noch wird, ist die Planung und der Bau einer attraktiven Promenade entlang der Hunte, die diesen bis dato abgeschlossenen Bereich am Wasser für Aufenthalt und Bewegung erschließen und erlebbar machen soll. Die Gestaltung der Promenade wie auch der halböffentlichen Wohnhöfe erfolgte nach einer Planung der Freiraumarchitekten chora blau aus Hannover und wurde eng mit der Stadt Oldenburg abgestimmt. Um einerseits Spielmöglichkeiten für mehrere



3

Titel

Lage des Alten Stadthafens im Stadtgefüge (Bildnachweis: Stadt Oldenburg. Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen))

2

Schrägluftbild des Alten Stadthafens 2008 in Richtung Norden geblickt (Bildnachweis: www.ol-luftbilder.de)

3

Städtebaulicher Leitplan Alter Stadthafen Süd (Bildnachweis: HS Architekten Hamburg und chora blau Hannover)

Generationen anbieten zu können, aber andererseits auch nicht in der Pflicht nach Einzäunung und Fallschutz zu stehen, wurden auf der Promenade multinitzbare Objekte angeordnet, die zum Sitzen aber auch zu anderen individuellen Nutzungsformen einladen.

Der Bau der Promenade verläuft sukzessive im Nachgang zur Fertigstellung der Hochbauten, die von West nach Ost erfolgt und umfasst aktuell den Bereich bis zum ehemaligen Portalcrane, der als Relikt der früheren Hafennutzungen erhalten und saniert werden soll. Für den sich östlich anschließenden Teil der Promenade bis zur Rollklappbrücke der Bahn über die Hunte wird durch den Investor nun die Vergabe der Planung vorbereitet. Die Gestaltung dieses Abschnitts soll sich an den Vorgaben des bereits fertiggestellten Teil orientieren, aber weniger „steinern“ sein und mehr Grünelemente aufweisen, um eine Referenz zum Übergang in die freie Landschaft herzustellen. Es ist Wunsch sowohl des Investors als auch der Stadt Oldenburg, gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG in den kommenden Jahren die Querbarkeit entlang der Eisenbahnbrücke für den Rad- und Fußverkehr wiederherzustellen, um Nord und Süd des Alten Stadthafens noch stärker zu verzahnen.

Nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes erfolgt seit 2019 die Bebauung des rund 3,9 ha großen Gebietes mit Neubauten für Wohn- und Gewerbenutzungen. Die sehr zentrumsnahe Lage, die unmittelbare Verbindung zu Wasser und Fernblick in Richtung Osten sowie die optimale Verkehrsanbindung machen aus dem früheren Hafenbereich einen attraktiven zukünftigen Wohn- und Arbeitsort.

Insgesamt errichtet der Investor in Fortsetzung der bereits abgeschlossenen Quartiersbildung auf der Nordseite fünf Baufelder, die in U-förmigen Höfen oder prägnanten Solitärgebäuden angeordnet sind. Dabei wird unterschieden in „Turm und Riegel“, wobei der zwölfgeschossige Turm im Westen des Bereichs an der prägnanten Einmündungssituation des Küstenkanals in die Hunte den städtebaulichen Hochpunkt bildet und die fünfgeschossigen Gebäudekomplexe U₁, U₂ und U₃ mit jeweils einem Innenhof, der sich zum Wasser hin öffnet, die Riegelbebauung. Innerhalb der Gebäudekomplexe orientiert sich die Wohnnutzung in überwiegend kleinen Apartments ebenfalls in Richtung der attraktiven Wasserseite. Weitere Nutzungen wie gastronomische Einrichtungen, eine Kita, alternative Wohnformen wie Co-Living-Konzepte, Beherbergung, ein Quartiersladen, Büros und weitere Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sorgen für eine Belebung des Raumes als Wohn- und Arbeitsplatz. Der historische, blaue Portalkran im anschließenden Gewerbegebiet soll als identitätsstiftendes Element eng in das Nutzungskonzept einbezogen werden. Dieses Gewerbegebiet stellt den Übergang zum industriell geprägten Hafengebiet im Osten dar und befindet sich derzeit noch in der Entwicklung, während die übrigen Einheiten zum Teil bereits genutzt werden.



4



5



6



7

Die besondere Herausforderung für die Gebietsentwicklung bestand darin, den dringend benötigten Wohnraum in einem gewerblich vorgeprägten und immissionsbelasteten Umfeld konfliktfrei und rechtssicher in einen Bebauungsplan umzusetzen. So waren beispielsweise umfangreiche Gutachten zu den verschiedenen Immissionsarten wie Lärm, Staub und Gerüche aus unterschiedlichsten Quellen wie Gewerbe, Straßen- und Schiffsverkehr und dem Sportboothafen notwendig. Hieraus ergaben sich hochdifferenzierte Nutzungsabstufungen für den gesamten Bereich von den Gewerbegebieten mit ausgeschlossenen Betriebswohnen an der Eisenbahnbrücke bis zum „Turm und Riegel“ im Westen, in dem auch die Kita untergebracht ist. Genauso komplex finden sich die einzelnen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz im Bebauungsplan wieder. Das mit der Planungsrechtsnovelle der Baunutzungsverordnung 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet war als Gebietskategorie für diese stark vorbelastete Lage und die gewollte Nutzungsmischung optimal. Städtebaulich

hat die zu bewältigende Lärmbelastung insbesondere der südlichen Gewerbenutzungen aber zu der nicht optimalen Situation geführt, eine geschlossen und massiv wirkende Kante entlang der Rheinstraße ausbilden zu müssen. Es wird bei der zukünftigen Weiterentwicklung des umgebenden Quartiers eine sinnvolle Antwort darauf zu finden sein, wie man aus diesen vorhandenen und neu entstanden Strukturen einen attraktiven und zukunftsfähigen Bereich schaffen kann.

Insgesamt wurde mit der Verknüpfung der unterschiedlichen planungsrechtlichen Instrumente (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Städtebauförderung) eine gute Basis für die spätere Umsetzung der Planung geschaffen. Der regelmäßige und intensive Austausch des Projektteams mit Mitgliedern unterschiedlicher Fachbereiche war die für das Gelingen notwendige Voraussetzung.



8

4 und 5

Promenade (Bildnachweis: Stadt Oldenburg)

6

Gesamtansicht der Bebauung mit Portalkran, Turm- und Riegelbebauung (Bildnachweis: Stadt Oldenburg)

7

Ansicht eines Innenhofes (Bildnachweis: Stadt Oldenburg)

8

Riegelhafte Bebauung entlang der Rheinstraße (Bildnachweis: Stadt Oldenburg)

Ansprechpartner

Eike Schnitker, Leiter des Fachdienstes Städtebau und Stadterneuerung, Stadt Oldenburg

28

Hamburgs neuer Stadtteil Oberbillwerder

HAMBURG



Sabine de Buhr, André Marschall

Im Jahr 2016 wurde die IBA Hamburg, eine städtische Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Hamburg, mit der Planung und Entwicklung von Oberbillwerder beauftragt. Hintergrund war unter anderem der ungebrochene Zuzug neuer Bürgerinnen und Bürger in die Freie und Hansestadt Hamburg. Als Reaktion darauf hat die Stadt ihre auf Innenentwicklung fokussierte Wachstumsstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ erweitert und um die neue Strategie „Mehr Stadt an neuen Orten“ ergänzt. Im Rahmen dieser Strategie werden in Hamburg derzeit drei überwiegend landwirtschaftlich genutzte Areale entwickelt, so auch Oberbillwerder, Hamburgs 105. Stadtteil. Die für die Entwicklung Oberbillwerders benötigten Flächen liegen sämtlich in städtischer Hand und wurden in eine unter dem Dach der IBA Hamburg eigens gegründeten Projektentwicklungsgesellschaft (IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG) übertragen.

Auf 118 ha sollen in Oberbillwerder rund 6.500 Wohneinheiten für circa 15.000 Menschen und bis zu 5.000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Oberbillwerder liegt an der S- und Fernbahntrasse zwischen Hamburg-Hauptbahnhof (12 km entfernt) und Hamburg-Bergedorf (3 km entfernt) und wird mit einem direkten S-Bahnhalt und mehreren Bushaltestellen an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

DIE ENTWICKLUNG DES MASTERPLANS

Eine Herausforderung für die Entwicklung des Masterplans war die Lage des Projektgebietes auf einer grünen, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Es fehlten Anknüpfungspunkte an eine historische Bausubstanz und damit die Möglichkeit, Strukturen aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Die angrenzenden Stadtteile werden räumlich und funktional in die Planung eingebunden, dienen aber nicht als städtebau-



2

liche Blaupause für den neuen Stadtteil. Ausgangspunkt für den Masterplan war daher die Kulturlandschaft, eine grünblaue Freiraumstruktur, aus der heraus der Städtebau entwickelt wurde.

Oberbillwerder soll zu einem urbanen, sozialen, grünen und nachhaltigen sowie gemischten Quartier werden. Die quantitativen und qualitativen Zielvorgaben wurden in einem zweijährigen intensiven Beteiligungsprozess erarbeitet. Die Umsetzung der stadtweiten Active City Strategie (2016) war Bestandteil der Aufgabenstellung. Oberbillwerder soll Modellstadtteil einer Active City werden und den Bewohnerinnen und Bewohnern einen aktiven und gesundheitsbewussten Lebensstil ermöglichen. Unter anderem ist von Anfang vorgesehen, dass in Oberbillwerder eine Active City Modellschule entsteht.

Um die Beteiligung und den öffentlichen Diskurs auch im anschließenden Wettbewerbsverfahren zu ermöglichen, wurde der Wettbewerbliche Dialog gewählt. Hierbei handelt es sich nicht um einen klassischen Wettbewerb, sondern um ein Vergabeverfahren nach § 18 Vergabeverordnung (VGV). Dieses Verfahren ermöglicht eine schrittweise Annäherung an die im vorlaufenden Beteiligungsprozess erarbeiteten Aufgaben und Ziele. Die planerischen Entwürfe konnten dadurch in einem dialogischen, zweiphasigen Prozess entwickelt werden.

Zwölf Teams, bestehend aus Stadtplanerinnen und Stadtplanern sowie (Landschafts-)Architektinnen und Architekten qualifizierten sich aus dem vorgeschalteten EU-weiten Teilnahmewettbewerb für eine erste Dialogphase. Die Erarbeitung der Entwürfe erfolgte in einem interaktiven Prozess. In jeder Dialogphase wurden die Ergebnisse öffentlich vorgestellt, diskutiert und durch die Teams anschließend überarbeitet. Von den zwölf Teams aus der ersten Dialogphase sind vier Teams für die Vertiefung in der zweiten Dialogphase ausgewählt worden.

Aus dieser Phase sind 2018 die Büros Adept (Kopenhagen) mit Karres en Brands (Niederlande) und Transsolar (Deutschland) als Sieger mit dem Entwurf „Oberbillwerder – The Connected City“ hervorgegangen.

DIE BESONDERHEITEN VON OBERBILLWERDER

Das Planungsteam hat einen Masterplan entwickelt, der klassische Typologien des Städtebaus wie den Baublock, das Townhouse und das verdichtete Einfamilienhaus anwendet und gleichzeitig neu mischt. Der Baublock ist kleinteilig parzelliert, verspringt in den Höhen, integriert Townhouses und öffnet sich mal mehr und mal weniger zum öffentlichen Raum. Es entstehen so fünf unterschiedliche Quartiere, mit jeweils eigener städtebaulicher Typologie, die je nach Anforderung flexibel ausgestaltet werden können.



3

Titel

Lageplan des Masterplan Oberbillwerder (2022) (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/ADEPT mit Karres + Brands)

2

Entfernung Oberbillwerder zu Hamburger Innenstadt (links) und zum Bergedorfer Zentrum (rechts) (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/LGV Hamburg)

3

Die fünf Quartiere Oberbillwerders (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/ADEPT mit Karres + Brands)

Jedes Quartier hat einen eigenen kleinen Quartiersplatz mit einem räumlich angelagerten Mobility Hub, in dem die privaten und öffentlichen Stellplätze untergebracht werden. Der Mobility Hub leistet aber noch mehr: Mit Flächen im Erdgeschoss für öffentlichkeitswirksame Nutzungen wie zum Beispiel für den Einzelhandel, die soziale Infrastruktur, Fahrradabstellplätze und alternative Mobilitätsangebote werden Mobility Hub und Quartiersplatz zu kleinen Quartierszentren im Stadtteil. Durch den Verzicht von ruhendem Verkehr im öffentlichen Raum und der Konzentration nahezu aller Stellplätzen in den Mobility Hubs, bekommt der öffentliche Straßenraum eine neue hohe Qualität. Anstatt parkender Autos gibt es mehr Freiraum für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrende. Das Herzstück von Oberbillwerder ist der Grüne Loop, eine ringförmige Parkstruktur, die die Quartiere in Oberbillwerder verbindet und Raum für unterschiedliche Nutzungen ermöglicht. Der Grüne Loop bietet Platz für Erholung, Spielen oder Sport und dient zudem als Retentionsraum für bis zu 100-jährige Starkregenereignisse.

DIE BESONDERHEITEN DES MASTERPLANS OBERBILLWERDER AUF EINEN BLICK

- Fünf Quartiere mit unterschiedlichem städtebaulichem Charakter und Qualitäten, urban im Zentrum und aufgelockert zur Landschaft
- Mobility Hubs als nachbarschaftliche Zentren an den Quartiersplätzen, in denen alle Pkw-Stellplätze des Stadtteils konzentriert werden
- Straßen, die nicht mehr von parkenden Autos dominiert sind und dadurch zu qualitativ höherwertigen Stadträumen werden
- Großzügiger Freiraum in Form eines Grünen Loops, der als multicodierter Freizeit- und Retentionsraum alle Quartiere miteinander verbindet
- Bildungseinrichtungen, von der Kita bis zur Universität, mit öffentlichen Angeboten für die Nachbarschaft
- Vielfältige Sport- und Bewegungsangebote im Rahmen der Hamburger Active City-Strategie
- Klimaneutraler Stadtteil mit dem Ziel, die CO²-Emissionen auf 0 % zu reduzieren

ACTIVE CITY-STRATEGIE IN OBERBILLWERDER

Die „Active City Hamburg – Die Großstadtstrategie auf der Basis von Sport und Bewegung“ verfolgt das Ziel, eine größere Anzahl von Menschen in Hamburg zu einem aktiveren Lebensstil zu motivieren und dafür entsprechende Voraussetzungen sowie Infrastrukturen zu schaffen. Oberbillwerder soll hierfür als Modellstadtteil dienen und dieses Ziel bereits zu Beginn seiner Entwicklung berücksichtigen. Für Oberbillwerder bedeutet dies, Bewegung und Aktivität fest im Alltagsleben der Bewohnenden zu verankern, hierfür Bewegungsmöglichkeiten im sowie eine hohe Attraktivität des öffentlichen Raums für alle Generationen zu schaffen,



4



5

klassische Sportanlagen mehrfach zu nutzen und umfangreiche Angebote unterschiedlicher Sportarten im Stadtteil anzubieten sowie die Zusammenarbeit zwischen Bildungseinrichtungen und Sportvereinen zu stärken.

Die Strategie konkretisiert sich in Oberbillwerder allen voran durch den circa 105.000 m² umfassenden Grünen Loop mit seinen breiten Fußwegen und Joggingrouten, zahlreichen Spielbereichen, Outdoor-Fitnessbereichen, Wiesen-, Rasen- und Uferflächen sowie dem angrenzenden neuen Sportbad. Durch die Freiraumstruktur des Grünen Loops soll Oberbillwerder eine hohe Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr erhalten und den Verzicht auf die Pkw-Nutzung fördern. Neben dem Grünen Loop wird der Aktivitätspark mit seinen zwei Großspielfeldern für Fußball, mehreren Beach-Sportfeldern, Calisthenics-, Streetball- und weiteren Multifunktionsflächen dem neuen Stadtteil eine vielseitige Sportinfrastruktur im öffentlichen Raum bieten.

4

Die Mobility Hubs sind gleichmäßig über den Stadtteil verteilt. (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/ADEPT mit Karres + Brands)

5

Wettbewerbsiegerentwurf für den ersten im BahnQuartier entstehenden Mobility Hub (2023) (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/STLH Architekten)



6

UMSETZUNG

Der Bezirk Bergedorf ist verantwortlich für die Aufstellung und Erarbeitung des Bebauungsplans. Im Sommer 2019 erfolgte der Aufstellungsbeschluss. Aktuell befindet sich das Bebauungsplanverfahren kurz vor dem Bebauungsplanbeschluss und es ist von einer Vorweggenehmigungsreife im Jahr 2025 auszugehen. Das Planrecht für Oberbillwerder wird durch einen einzigen Bebauungsplan geschaffen, dessen Regelungstiefe auf das Notwendigste beschränkt wird. Die Grundlage für den Bebauungsplan liefern die Funktionspläne, die parallel im Maßstab 1:1.000 in der Verantwortung der IBA Hamburg erarbeitet werden. In diesen Planwerken erfolgt die technische und städtebauliche Vertiefung des Masterplans. Aufgrund der Größe des Plangebietes werden die Funktionspläne abschnittsweise erarbeitet. Parallel werden mit Hilfe eines Gestaltungsleitfadens Regeln für die Bebauung aufgestellt, um den roten Faden für die städtebauliche Entwicklung der fünf Quartiere vor dem Hintergrund des langen Entwicklungszeitraums bis in die 2040er-Jahre hinein sicherzustellen.

HERAUSFORDERUNGEN IN DER UMSETZUNG

Eine lange Entwicklungszeit ist gut, denn sie spiegelt einen Wachstumsprozess wider, der nicht am Reißbrett organisiert und abgearbeitet wird, sondern geprägt ist durch demokratische Verhandlungsstrategien, beginnend bei der Planung bis hin zur kleinteiligen Grundstücksvergabe an eine vielfältige Bauherrenschaft. Gleichzeitig beinhaltet dieser Entwicklungshorizont aber auch große Herausforderungen für die Steuerung des Prozesses. Es gibt innere und äußere Gelingensbedingungen, um die Planung von großen Quartieren qualitativ gut umsetzen zu können. Zu den äußeren Rahmenbedingungen gehören unter anderem, dass die in der Verantwortung stehenden Planenden die Unterstützung durch die zuständigen Verwaltungsstrukturen erhalten, um innovative Ansätze und bauliche Qualitäten umsetzen zu können. Zu den inneren Rahmenbedingungen gehören unter anderem Qualifizierungsprozesse, die sicherstellen, dass die Grundstücke erst dann veräußert werden, wenn der prämierte Entwurf per Baugenehmigung gesichert ist und dieser darüber hinaus bis zur Ausführung begleitet und abgeglichen wird.



7



8

6

Wettbewerbssiegerentwurf für den Grünen Loop und Aktivitätspark (2023) (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/ Atelier LOIDL)

7

Vielseitige Sportangebote im Aktivitätspark (2023) (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/Atelier LOIDL)

8

Auenspielplatz im Grünen Loop (Bildnachweis: © IBA Hamburg GmbH/Atelier LOIDL)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Sabine de Buhr, Städtebauliche Leitung der IBA Hamburg
Christian Faber, Projektkoordinator Oberbillwerder

29

Die „Waisengärten“ – Wohnquartier zwischen Innenstadt und Schweriner See

SCHWERIN



Robert Erdmann, Andreas Thiele

Die Landeshauptstadt Schwerin mit knapp 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Sitz der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns und Oberzentrum Westmecklenburgs mit rund 465.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Schwerins Stadtbild ist geprägt durch die sieben Seen der Schweriner Seenlandschaft; der Schweriner See ist der drittgrößte Binnensee Deutschlands.

Die „Waisengärten“ Schwerin sind ein Wohngebiet, das an historische Quartiere der Innenstadt angrenzt und unmittelbar am Schweriner See liegt. Die Waisengärten waren eine

historische Kleingartenanlage der kirchlichen Alten Waisenstiftung; Die Kleingartenanlage war nicht in das Stadtgefüge durch öffentliche Wege eingebunden und für die Stadtöffentlichkeit nur eingeschränkt erlebbar. Zwischen Innenstadt und den Waisengärten blockierte zudem noch eine fest eingefriedete und gesicherte Kaserne, die zuletzt von der Landespolizei Mecklenburg-Vorpommern genutzt wurde, öffentliche Wegebeziehungen.

Die landeseigene LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat die Fläche Ende der 2000er-Jahre erworben und in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Schwerin in einem rund zehnjährigen Planungs- und Bauprozess entwickelt. Das 10 ha große Quartier ist heute (2024) mit rund 350 Wohnun-



2

gen in unterschiedlichen Gebäudetypologien bebaut, es sind öffentliche Wegebeziehungen entstanden und das Westufer des Schweriner Sees ist für die Öffentlichkeit nutzbar geworden. Es ist eine „dichte“ markante Bebauung realisiert worden, die zu dem hohen Anteil von naturbelassenen oder gestalteten Grünbereichen kontrastierend wirkt. Die gründerzeitliche Stadtstruktur der benachbarten Werdervorstadt ist so zeitgemäß ergänzt worden.

Mit der Formulierung des städtebaulichen Leitbildes für die Landeshauptstadt Schwerin, die Stadt durch die Entwicklung ihrer Wasserkanten aufzuwerten, waren die Waisengärten in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt. Planungsziel der Stadt war, das Areal in einen attraktiven Standort zu verwandeln, der die Landeshauptstadt Schwerin als „Stadt am Wasser“ weiter qualifiziert, und ein attraktives Wohngebiet urbanen Charakters zu entwickeln.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat 2009 die Bundesgartenschau ausgerichtet, Die Vorbereitungen und Planungen zur BUGA 2009 in der Landeshauptstadt führten zu intensiven Leitbilddiskussionen, die ebenfalls ein großes Interesse der Öffentlichkeit, von Vereinen und Verbänden mobilisierte. Das Leitbild „Schwerin 2020“ stellte die „Stadt am Wasser“ in

den Mittelpunkt, sodass insbesondere die Altstadtquartiere, die unmittelbar am Schweriner See lagen, in die Planungsstrategie „Eine ganze Stadt wird BUGA“ einbezogen wurden. Die gesamte westliche Uferlinie des Schweriner Sees, die im bebauten Bereich lag, wurde als wertvolles Potenzial für neue Qualitäten im öffentlichen Raum entdeckt.

Die Waisengärten waren ein zentraler Bestandteil in diesem Entwicklungsraum. Bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers sollten seitens der Landeshauptstadt Schwerin und der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH folgende Prämissen berücksichtigt werden:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers für verschiedene, urbane Wohnformen mit Wasserbezug
- standortverträgliche Baugebietsentwicklung
- Öffnung und stärkere Erlebbarkeit des Schweriner Sees für alle Bevölkerungsgruppen mittels öffentlicher Freiräume
- Erhalt natürlicher Potenziale (Gräben, Erlenbrüche, Obstbäume)

Titel

Blick auf das neue Quartier „Waisengärten“ mit Schloss und Dom im Hintergrund (Bildnachweis: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)

2

Planungsgrundlage für die zukünftige Bebauung von GPK Architekten GmbH (Bildnachweis: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)

Die Planungsgeschichte für diesen Bereich der Landeshauptstadt war bereits unmittelbar nach der Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland immer wieder Gegenstand von Planungsüberlegungen privater Investoren mit unterschiedlicher Intensität, die sich jedoch nie verfestigten. Erst durch das Engagement der öffentlichen Hand – mit dem Ankauf der alten Polizeikaserne durch die Landeshauptstadt Schwerin sowie dem Ankauf der Gartenflächen der Alten Waisenhausstiftung durch die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH – konnten die Planungen realisiert werden.

Die Lagegunst der Fläche, die hohen Erwartungen durch die seit Jahren diskutierten Planungsszenarien und Befürchtungen von Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern und Wassersporttreibenden, die in diesen Bereichen beheimatet waren, erforderten eine geeignete Partizipationsstrategie, die über die üblichen Beteiligungsprozesse hinausgehen musste.

Die Möglichkeit, unterschiedliche Partizipationsformate anzuwenden, bot die Aufnahme in das Programm INTERREG-IV-b für transnationale Zusammenarbeit der EU. Ziel des Projektes ACT4PPP war es, europaweit Erkenntnisse von öffentlich-privaten Strukturen bei der Zusammenarbeit größerer städtebaulicher Entwicklungsprojekte zu sammeln. Als Basis für die weitere Diskussion in der Öffentlichkeit diente der Masterplan Waisengärten aus dem Jahr 2010. Hierbei handelte es sich um ein informelles Planungskonzept, das die notwendigen Informationen zum Projekt bündelte und erste „Bilder“ einer zukünftigen städtebaulichen Struktur erzeugte.

Die Leitmotive lauteten:

- urbaner Charakter im nordwestlichen Bereich
- vielfältige Qualitäten in der Wohnbebauung
- Wohnangebot für breite Bevölkerungsgruppen
- attraktive Grün- und Freiflächen
- zugängliche und erlebbare Uferzonen

Von besonderer Bedeutung im kontroversen Planungsprozess war die Einrichtung einer moderierten Projektgruppe, in denen betroffene Kleingärtnerinnen und Kleingärtner und Wassersporttreibende, Bürgervereine sowie die Stadtpolitik und die Stadtplanung gleichberechtigt beteiligt waren. Zu den Aufgaben der Projektgruppe gehörten insbesondere:

- eine Grundsatzdiskussion der wesentlichen Ziele und Inhalte des Masterplanes,
- die Offenlegung von Interessen und Interessenkonflikten,
- die Herausarbeitung möglicher Schwächen, Stärken und Entwicklungsmöglichkeiten
- sowie die Erarbeitung ergänzender Anregungen, Anforderungen und Entwicklungsvorstellungen.

Masterplan und Empfehlungen der Projektgruppe wurden durch die Stadtvertretung beschlossen und ein Aufstellungsbeschluss für einen ersten Bebauungsplan gefasst.





4

Die Erfahrungen, die vor mittlerweile über 10 Jahren mit der Projektgruppe gemacht wurden, machen deutlich, dass neben den gesetzlich geeigneten Teilnahmeverfahren, individuelle partizipative Verfahren, die kritischen Akteuren notwendigen Raum geben, Fachöffentlichkeit jedoch gleichermaßen einbinden, einen Planungsprozess positiv befördern.

Die Durchführung der Planungswerkstatt „südliche Werder vorstadt am Schweriner See“ im Jahr 2011 war ein weiterer Baustein des umfangreichen Planungs- und Teilnahmeprozesses. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Schwerin hat die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ein konkurrierendes Verfahren ausgetestet, bei dem nur Teams aus Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur in Partnerschaft mit Investoren zugelassen waren. Der vom Auswahlgremium (Jury) bestätigte Entwurf wurde Grundlage für die späteren Bebauungspläne.

Im weiteren Verlauf der Projektumsetzung wurde es möglich den ersten vorhabenbezogenen Gestaltungsbeirat für die Waisengärten zu installieren. Sämtliche Gebäudeplanungen mussten das Gremium durchlaufen und die Festlegungen wurden in den Grundstückskaufverträgen privatrechtlich verbindlich vereinbart.

Auf dem Waisengärtenareal ist so ein Stadtquartier entstanden, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält, die um attraktiv gelegene Wohnbauflächen ergänzt werden. Durch unterschiedliche Gebäudetypen wurde gewährleistet, dass sich die Wohnangebote an die verschiedenen Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen wenden.

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass bei der Entwicklung des Projektes Waisengärten zahlreiche Partizipations-Bausteine eingesetzt wurden, die in der weiteren Planungspraxis der Landeshauptstadt ihren Niederschlag gefunden haben.

3

Großes Interesse an dem geplanten Vorhaben (Bildnachweis: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)

4

Attraktive Wohnlage in den Waisengärten mit Promenade am Schweriner Stadthafen (Bildnachweis: LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH)

Ansprechpartner

Carsten Lenschow, Prokurist, LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

Andreas Thiele, Leiter des Fachdienstes Stadtentwicklung und Wirtschaft, Landeshauptstadt Schwerin

Quartiere und Energiewende/ Umbaukultur



F Quartiere und Energie- wende/Umbaukultur

- 30 **REGENSBURG** ↗ S. 204
Regensburg Margaretenau – Solaroptimiertes Bauen im historischen Wohnquartier
- 31 **ULM** ↗ S. 208
Auferstanden aus Ruinen – Das Ulmer Wengenviertel
- 32 **DRESDEN** ↗ S. 214
Obenauf statt nebenan – nachhaltige Wohnraumerweiterung auf drei Nachkriegs-
gebäuden in der Dresdener Johannstadt
- 33 **HALLE (SAALE)** ↗ S. 218
Altstadtquartier Mittelstraße
- 34 **MÜNCHEN** ↗ S. 222
Creating NEBourhoods Together: Gemeinsam die Transformation gestalten

30 Regensburg Margaretenau – Solaroptimiertes Bauen im historischen Wohnquartier

REGENSBURG



Christine Schimpfermann

DER ERSTE SCHRITT

Die Stadt Regensburg hat sich mit dem 2017 beschlossenen „Leitbild Energie und Klima“ verpflichtet, erhebliche CO₂-Einsparungen zu realisieren. Um dieses Ziel zu erreichen, muss unter anderem die Gebäudeeffizienz im gesamten Stadtgebiet deutlich verbessert werden.

Die Stadtverwaltung hat daher die Initiative ergriffen und in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Margaretenau eG die Erarbeitung eines Quartierskonzepts für die energetische Sanierung des Gebäudebestands der Genossenschaft gefördert und darauf aufbauend ein Sanierungsmanagement auf den Weg gebracht. Grundlage war das KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“, in dem die KfW zunächst

65 % der Kosten für ein „Integriertes Quartierkonzept“ übernahm, die restlichen 35 % der Kosten wurden von der Stadt Regensburg im Rahmen eines Zuschusses finanziert. Ansprechpartner bei der Stadt Regensburg ist Herr Armin Mayr, stellvertretender Leiter des Amtes für Stadtentwicklung; bei der Baugenossenschaft Margaretenau eG ist Herr Siegmund Knauer (Vorstand) als Ansprechpartner benannt.

Die Gebäude stammen mehrheitlich aus den Jahren 1919 bis 1935 (s. Abb. 2). Das Konzept für das gesamte circa 350 Wohnungen und circa 25.000 m² umfassende Quartier sieht vor, die Gebäude mit vertretbarem Aufwand musterhaft zu sanieren, ohne das historische Erscheinungsbild zu zerstören.



Für den Sanierungsprozess wurden drei maßgebliche Zielsetzungen formuliert:

- Energetische Komponente: Die Maßnahmen im Quartier müssen zu einer deutlichen Reduzierung der CO₂-Emissionen führen.
- Soziale Komponente: Die Mietbelastung der Bewohnerinnen und Bewohner muss auch nach der Sanierung noch tragbar sein, eine weitgehende Mietkostenneutralität wird angestrebt.
- Stadtgestalterische Komponente: Die besondere städtebauliche und architektonische Qualität des historischen Quartiers ist zu erhalten.

Im Rahmen der Erstellung des Quartierskonzepts hat das beauftragte Planungsbüro Luxgreen Climadesign GmbH, auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse, Vorschläge für die energetische Ertüchtigung der Gebäude und für eine zeitgemäße Energieversorgung erarbeitet. Darüber hinaus wurden städtebauliche Nachverdichtungskonzepte, wie zum Beispiel ein Ausbau der Dachgeschosse angeregt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Gesamtenergiebilanz zu verbessern.

Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines ebenfalls von der KfW bezuschussten Sanierungsmanagements, das von der Genossenschaft Margaretenau eG und der Stadt Regensburg finanziert wird. Es können auf diesem Weg, über einen Zeitraum von maximal fünf Jahren, folgende Maßnahmen (Personal- und Sachkosten) gefördert werden:

- Aufgaben des Projektmanagements (Koordination der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen, Projektüberwachung)
- Öffentlichkeitsarbeit, Einbindung der Mieterinnen und Mieter

- Unterstützung bei der systematischen Erfassung und Auswertung von Daten im Zuge der energetischen Sanierung (Controlling)
- Methodische Beratung bei der Entwicklung konkreter Qualitätsziele, Energieverbrauchs- oder Energieeffizienzstandards und Leitlinien für die energetische Sanierung

Antragsberechtigt sind bei diesem KfW-Förderprogramm ausschließlich kommunale Gebietskörperschaften, weshalb der Förderantrag von der Stadt Regensburg für die Baugenossenschaft Margaretenau eG gestellt wurde.

FORSCHUNGSPROJEKT IM FÖRDERPROGRAMM „SOLARES BAUEN“

Parallel wird das Projekt durch ein ambitioniertes Forschungsprojekt der Ostbayerischen Technischen Universität Regensburg (OTH Regensburg) begleitet. Dabei entwickelt ein Team aus mehreren Firmen und Hochschulen, gefördert durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, ein effizientes Hybrid-Heizsystem aus Blockheizkraftwerk und Wärmepumpe, neuartige mineralische Putzsysteme auf Basis hohler Glaskügelchen und ein intelligentes, selbstlernendes Energie-Managementsystem. Ziel ist es, Musterlösungen für solaroptimiertes Wohnen in einem historischen Quartier zu erproben und das Wissen, beispielsweise über das KI-gestützte Energiemanagement, anschließend für andere Projekte zur Verfügung zu stellen.

Titel

Gebäudekomplex Margaretenau nach der energetischen Sanierung (Bildnachweis: © Herbert Stolz, Regensburg)

2

Quartiersübersicht mit Baualter der Wohngebäude (Bildnachweis: © Luxgreen Climadesign GmbH, Regensburg)

UMSETZUNG DER MUSTERLÖSUNGEN FÜR SOLARES BAUEN IM BESTAND

Ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen aus den 1930er-Jahren wurde als Forschungs- und Demonstrationsobjekt saniert. Um die Energiebilanz zu verbessern, wurde anstatt eines üblichen Wärmedämmverbundsystems ein neu entwickeltes spritzbares mineralisches Dämmsystem eingesetzt, welches aus winzigen Hohlglaskugeln besteht. Zudem wurde ein ebenfalls auf dem Werkstoff Glas basierendes solaraktives System erforscht, welches Sonnenenergie in das Gebäudeinnere lenkt und zu einer verbesserten thermischen Behaglichkeit im Gebäudeinneren beitragen soll. Die Sanierung der Außenflächen des Demonstrationsobjekts wurde im Jahr 2021 abgeschlossen.

Im Sinne eines wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Umgangs mit Grund und Boden, wurden durch einen Dachgeschossausbau sechs weitere Wohnungen geschaffen, wobei der architektonische Charakter der Wohnanlage erhalten und gestärkt werden konnte.

Dieses im Förderprogramm „Solares Bauen“ durchgeführte Forschungsprojekt MAGGIE, benannt nach einer innovativen jungen Version der Quartiers-Namensgeberin Margarete, beinhaltet neben der neuartigen Wärmedämmung auch Musterlösungen für eine vorhersagebasierte und KI-gestützte Versorgungstechnologie. Die Energieerzeugung erfolgt heute über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit innovativer Wärmepumpentechnologie in Kombination mit einer Photovoltaikanlage. Dabei wird der erzeugte Strom überwiegend im Wohngebäude selbst verbraucht. Die Forschenden der OTH Regensburg haben ein KI-basiertes, selbstlernendes Steuerungssystem entwickelt, das Nutzerprofile, Energiepreise und Wetterprognosen berücksichtigt und damit Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung in Echtzeit auf den Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner abstimmt.

Im Rahmen des Datenmonitorings wurde die Musteranlage mit dem neuen Fassadendämmsystem und dem innovativen Energieversorgungssystem einem Referenzsystem mit Multipor-Dämmplatten-Lösung und Pellet/Gaskessel gegenübergestellt und eine Lebenszyklus-Analyse durchgeführt. Die

Ergebnisse (Stand März 2023) weisen nach, dass sich die Investition bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren rentiert. Gegenüber einer unveränderten Weiternutzung im Bestand (unsaniert) beträgt das Einsparpotenzial für das „Global Warming Potential“ (GWP; Äquivalent für das Treibhauspotenzial) circa 70 %. Damit lässt sich nach Angabe der Forschungsgruppe eine ökologische Amortisationsdauer der Modernisierungsmaßnahmen von nur 3,5 Jahren prognostizieren. Das heißt die Rentabilität liegt unter dem Gesichtspunkt einer ökologischen Bewertung weit über der ökonomischen Betrachtungsweise.

Das Bundesumweltministerium hat das Projekt 2021 im Rahmen des Bundespreises Umwelt & Bauen in der Kategorie „Klimagerechte Sanierung“ mit einer Anerkennung prämiert. Aus der Jury-Begründung:

„Dem Sanierungsprojekt ‚Margaretenau‘ gelingt es, durch eine Warmmieten-konstante Sanierung und eine intensive Partizipation der Mieterinnen und Mieter die sozialen Aspekte einer Sanierung zu berücksichtigen. Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass die erfolgreiche Umsetzung des Projektes mit der Integration der Bewohnerinnen und Bewohner auch bei der Erneuerung des Gesamtquartiers mit 300 Wohneinheiten Anwendung findet. Dies spiegelt wider, dass die umgesetzten Maßnahmen die Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, trotz Einschränkungen im Bauprozess, erhalten und die detaillierte Planung in der Bauausführung umsetzbar ist.“ (Rudnik/Rühle, Hrsg. UBA 2022: 49-57)

Das Projekt erhielt außerdem 2022 einen Sonderpreis des Deutschen Bauherrenpreises, der als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland gilt. Er wird vom Verband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unterstützt. Textauszug:

„Die behutsame, materialgerechte, sinnvolle Ausbaugeganzung trägt in hervorragender Weise dem Gedanken Rechnung, vorhandene Bestände zu sanieren und zu pflegen.

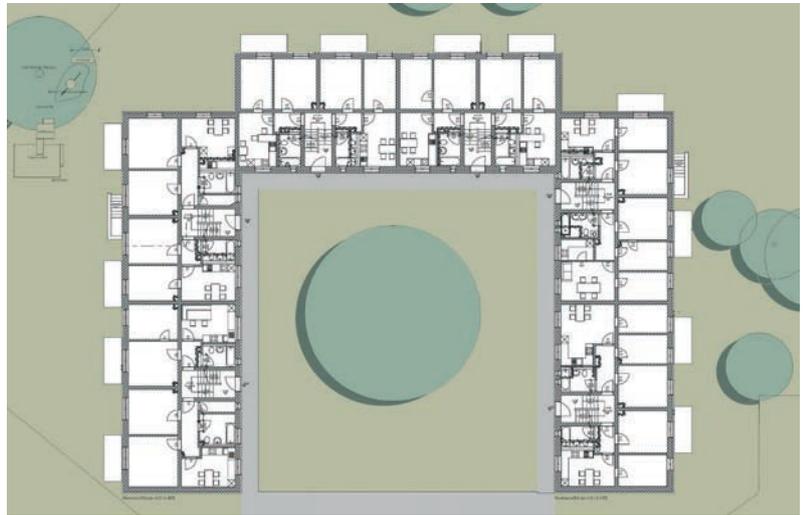


3

Luftbild des Sanierungsobjektes (Bildnachweis: © Herbert Stolz, Regensburg)

4

Gebäudegrundriss (Bildnachweis: © Luxgreen Climadesign GmbH, Regensburg)



4

Gleichzeitig werden damit alle Möglichkeiten einer angemessenen, behutsamen, stilgerechten Verdichtung genutzt, um Ressourcen zu sparen und die Inanspruchnahme neuer Flächen zu vermeiden. Sowohl die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Umbauprozess als auch der Aspekt, dass die heimatliche Struktur des Wohnkomplexes belassen und gestärkt wurde, sind wichtige Faktoren für den Erfolg des Projektes. Sie zeigen beispielhaft, wie Eingriffe dieser Art nicht nur baulich, sondern auch sozial gelingen können. Der mit der Stadt festgelegte Gestaltungsrahmen ist Vorbild für die weiteren Sanierungen im gesamten Ensemble.“ (Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST Deutscher Bauherrenpreis 2022, online)

UMSETZUNG – SOZIALE UND STADTGESTALTERISCHE KOMPONENTE

Um die Akzeptanz der Maßnahme zu erhöhen, wurden die Mieterinnen und Mieter intensiv in den Planungs- und Umsetzungsprozess eingebunden. Dank des genossenschaftlichen Eigentumsmodells konnten die Warmmieten trotz Sanierung konstant gehalten werden. Die sanierungsbedingten Mehrkosten können durch Einsparungen bei den Kosten für Energie und Strom ausgeglichen werden. Die Befürchtung der Mieterinnen und Mieter, dass durch die Sanierung Kostensteigerungen auftreten, die sie nicht mehr finanzieren können und sie damit zum Wegzug zwingen, konnten somit ausgeräumt werden.

Die Projektbausteine wirken sich auch positiv auf das Ortsbild aus. Das gesamte Quartier steht zwar weder unter Ensemble-schutz, noch sind Einzeldenkmale ausgewiesen. Dennoch ist es gemeinsames Ziel der Genossenschaft als Bauherrin und der Stadt, die prägende und identitätsstiftende Gestaltung der genossenschaftlichen Bauten aus den 1920er-Jahren auch im Rahmen der energetischen Sanierung zu erhalten. Der baukulturelle Anspruch zeigt sich bei der Auswahl der Materialien (z. B. Holzfenster, Holzfensterläden, Biberschwanzdachdeckung usw.), dem Einsatz und der Art der Wärmedämmung, der Farbgebung sowie der Integration der

Solarpaneele auf den Dachflächen. Die Herausarbeitung der stadträumlichen Qualität führt so zu einer spürbaren Aufwertung des Quartiers.

AUSBLICK – ÜBERTRAGUNG AUF WEITERE WOHNQUARTIERE IN REGENSBURG

In der Margaretenau wurden mit Aufbau des Energiemanagementsystems umfangreiche Datenbestände geschaffen. Diese werden für die Entwicklung eines digitalen Energie-Zwillings genutzt, mit dem energetische Modellierungen für weitere Wohnquartiere in Regensburg ermöglicht werden sollen. Das Projekt ist Teil der Smart City-Strategie der Stadt Regensburg und wird von der Ostbayerischen Technischen Hochschule (OTH) begleitet. Ziel ist, Anwendungsfälle zu entwickeln, die von den verschiedenen städtischen Akteuren (Verwaltung, Bürgerschaft, Politik, u. a.) zur Gestaltung der Wärme- und Energiewende genutzt werden können.

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Christine Schimpfermann, Freie Architektin und Stadtplanerin AK BW DASL BDA a. O., Stadtbaurätin a. D., Reutlingen
Armin Mayr, stellvertretender Amtsleiter, Amt für Stadtentwicklung, Regensburg

Quellen

- (1) Rudnik/Rühle, 2022: Bundespreis Umwelt & Bauen: Nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen, Preisträger und Anerkennungen 2021, 49-57, hier: Würdigung, 56. Herausgeber: Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau. Zugriff: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/dokumente/bundespreis_umwelt_und_bauen_preistraegerbuch_2021_online_barrierefrei.pdf [abgerufen am 19.05.2024].
- (2) Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST, Berlin, Köln (BDA Bund Deutscher Architektinnen und Architekten, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Deutscher Städtetag), 2022: Deutscher Bauherrenpreis 2022 – Dokumentation des Wettbewerbs, MAGGIE Regensburg, Sonderpreisträger Deutscher Bauherrenpreis 2022. Zugriff: <http://www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/maggie-regensburg/> [abgerufen am 19.05.2024].

31 Auferstanden aus Ruinen – Das Ulmer Wengenviertel

ULM



Dirk Feil

AUSGANGSSITUATION

Das Wengenviertel ist ein Altstadtquartier der Ulmer Innenstadt, rund um die Kirche und das Kloster St. Michael zu den Wengen. Im Zuge der schweren Luftangriffe auf Ulm wurde es fast völlig zerstört und bestand am Kriegsende weitestgehend aus Ruinenfeldern. Trümmerbeseitigung und Wiederaufbau erfolgten zügig und in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss, wobei die oftmals schmalen Gassen im Geiste der Zeit begradigt und aufgeweitet wurden.

Auch die Grundstückszuschnitte wurden beibehalten und mit zumeist drei- bis viergeschossigen, traufständigen, eher schmucklosen Gebäuden mit Satteldach bebaut. Ebenfalls nüchtern erfolgte auch der Wiederaufbau der ursprünglich nach Osten ausgerichteten Wengenkirche, deren Erweiterungsbau zusätzlich noch radikal nach Süden gedreht wurde.

Im Ergebnis des Wiederaufbaus blieb das neue Wengenviertel im Hinblick auf bauliche Dichte, Gebäudehöhe und architektonischer Gestaltung weit hinter seinen Möglichkeiten. Die zugesperrten Straßen und eine völlige Vereinnahmung des Viertels durch den motorisierten Individualverkehr machten zudem wenig Lust auf ein Verweilen im öffentlichen Raum.

Das gesamte Viertel ist heute geprägt von einer bunten Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe. Verglichen mit den Hauptgeschäftslagen in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Wengenviertel aber eher in der „zweiten Reihe“.

Als Quartier ist es eines der sieben Planbereiche, die im Fokus des Innenstadtkonzepts Ulm 2020 stehen. Aktuell leben dort 763 Bewohnerinnen und Bewohner (Stand Oktober 2023).

SANIERUNGSGEBIET UND RAHMENPLAN

Vor allem in den 2000er-Jahren verschärften sich die ausgeprägten Funktions- und Substanzschwächen des bereits sichtbar in die Jahre gekommen Stadtquartiers, sodass der Ulmer Gemeinderat im Jahr 2013 das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Wengenviertel beschloss, um einerseits im vereinfachten Verfahren die städtebaulichen und funktionalen Missstände in den Griff zu bekommen und andererseits Anreize für eine ganzheitliche städtebauliche Neuordnung zu geben.

Stadtsanierung mit Hilfe der Städtebauförderung hat in Ulm eine lange Tradition und wird dort kontinuierlich seit 1977 unter der Regie einer eigens hierfür gegründeten, städtischen Tochtergesellschaft betrieben: der Sanierungstreuhand Ulm GmbH. Seit 1977 flossen schon über 130 Mio. Euro in die Ulmer Sanierungsgebiete.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der gemäß § 141 Baugesetzbuch durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet Wengenviertel entwickelt. Die Planung strebt eine behutsame Quartierserneuerung und Modernisierung an, die das Wengenviertel strukturell stärkt und mit den benachbarten innenstädtischen Quartieren Schritt halten lässt. Der räumliche Umgriff umfasst im Wesentlichen das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen zuzüglich kleinerer Bereichserweiterungen. Zur Umsetzung der Ziele der Quartierserneuerung wurden allgemeine Maßnahmen für das gesamte Viertel und standortbezogene Maßnahmen zu den einzelnen Blöcken bzw. Bausteinen formuliert.



2

Titel

Die Wengengasse nach Kriegsende (Bildnachweis: Stadtarchiv Ulm)

2

Ausschnitt Rahmenplan (Baustein Wengengasse) (Bildnachweis: Stadt Ulm (Stadtplanung, Umwelt, Baurecht)/Sanierungstreuhand Ulm GmbH)



3



4

ZENTRALER BAUSTEIN WENGENGASSE – UMBAU DES ÖFFENTLICHEN (STRASSEN-)RAUMS

Speziell im Bereich der Wengengasse, rund um den Jakob-Griesinger-Platz, sieht der sehr ambitionierte Rahmenplan folgende Zielsetzungen vor, die seitens der privaten Bauvorhaben auch so umgesetzt wurden:

- moderate Nachverdichtung durch Möglichkeit zur Aufstockung auf i. d. R. vier Vollgeschosse (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss); Abweichungen nach oben an städtebaulich exponierten Orten (fünf oder mehr Vollgeschosse);
- Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts auf ein altstadttypisches Maß;
- Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite der Wengengasse (ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse);
- Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus.

Vor allem der letzte Punkt möchte die in der Ulmer Innenstadt vorkommenden Gebäudetypologien – giebelständige Gebäude in Kombination mit dem sogenannten Ulmer Dach (sehr steiles Dach mit über 45 Grad Dachneigung) – stärken. Vor den Luftangriffen des zweiten Weltkriegs war das Ulmer Dach typisch für die Ulmer Altstadtquartiere und somit auch für das Wengenviertel. Die Neubauten und die aufgestockten Häuser entlang der Wengengasse greifen das Thema in neuinterpretierter Form wieder auf. In Kombination mit vorge-setzten Arkaden wird zusätzlich auch die Breite des Straßenquerschnittes optisch spürbar reduziert.



5

3

Wengengasse (2022) (Bildnachweis: Sanierungstreuhand Ulm GmbH)

4

Wengengasse (2024) (Bildnachweis: Sanierungstreuhand Ulm GmbH)

5

Neubau am Stadtgarten im Irrgänge (Bildnachweis: Sanierungstreuhand Ulm GmbH)



6



7

Als Ausgleich für die voranschreitende Nachverdichtung mit deutlich höheren Gebäuden legt die Stadt Ulm großes Augenmerk auf einen qualitativ hochwertigen Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen und die Schaffung neuer Grünflächen (Kosten: rund 600 Euro/m²). Da in den letzten Jahren im unmittelbaren Umfeld des Wengenviertels neue Parkhäuser gebaut wurden, konnte die Anzahl der oberirdischen Stellplätze in der Wengengasse, trotz eines komplexen Leitungsbestandes im Untergrund, zugunsten neuer Bäume und Anlagen der E-Mobilität reduziert werden.

In der künftigen neuen Quartiersmitte des Wengenviertels (Wengengasse, Sedelhofgasse und Jakob-Griesinger-Platz) wird analog zu den bereits umgebauten Altstadtquartieren sowohl Betonpflaster mit 30/30/12 cm verwendet, als auch Granitkleinpflastersteine mit 9/11 cm als Segmentbogen eingesetzt. Ein wichtiger Aspekt bei der Auswahl der Bodenbeläge für das Wengenviertel war die Farbgebung, da helle Farbtöne das Sonnenlicht reflektieren und somit die Wärmeabsorption deutlich reduzieren. Das helle Grau sorgt zudem für einen einladenden Gesamteindruck.

Vor allem der Jakob-Griesinger-Platz mit seiner charakteristischen, von Blauregen berankten, Pergola und großen Bestandsbäumen wird nach seinem Umbau zur lebendigen Quartiersmitte. Bisher war er komplett zugesperrt und wirkte wenig einladend.

6

Ansicht Jakob-Griesinger-Platz (aktuell) (Bildnachweis: Sanierungstreuhand Ulm GmbH)

7

Jakob-Griesinger-Platz (Planung) (Bildnachweis: Steinbacher Consult/Sanierungstreuhand Ulm GmbH)



8

ZWEI URBANE STADTGÄRTEN ALS NEUE ELEMENTE STÄDTISCHER GRÜNKULTUR

Der Rahmenplan trifft aber nicht nur Aussagen im Hinblick auf den Gebäudebestand und die Verkehrsflächen. Er sieht auch den Neubau zweier urbaner Stadtgärten vor, die das Defizit an Grünflächen im Wengenviertel ausgleichen und Treffpunkte ohne Verkehrszwang sind: die Stadtgärten Auf dem Graben und Im Irrgänge.

Das Konzept der Stadtgärten stellt einen Baustein des Grünkonzepts für die Ulmer Innenstadt dar. Die ersten Anlagen entstanden im Jahr 2008, mittlerweile gibt es sieben von ihnen. Bedeutungslos gewordene, meist als Abstellflächen genutzte Bereiche der Ulmer Innenstadt, werden wieder als sozial integrative Räume für die Stadtgesellschaft zurückgewonnen.

Dabei darf man sich unter einem Stadtgarten keinen Garten im herkömmlichen Sinne vorstellen, sondern vielmehr die Verbindung von Gartenarchitektur und Urbanität auf deutlich begrenztem Raum.

BEISPIELHAFT: DER STADTGARTEN AUF DEM GRABEN

Das langgestreckte Areal Auf dem Graben liegt unmittelbar auf der Ulmer Stadtmauer im Wengenviertel, zwischen dem sogenannten Wengentor und den dortigen Grabenhäusern aus dem 16. Jahrhundert, die speziell im Bereich der jetzigen Grünfläche durch die Luftangriffe der Alliierten auf Ulm im Dezember 1944 zerstört wurden. Vor ihrer Um-



9

gestaltung war die Fläche viele Jahre ein vernachlässigter und komplett versiegelter Bereich mit Wildwuchs, Abfällen und keinerlei Aufenthaltsqualität.

Das Entwurfskonzept sah eine vielfältig nutzbare Fläche mit bunten Beeten und bequemen Bänken vor. Barrierefrei zugänglich und so für alle nutzbar wurde der kleine, langgestreckte Park durch die auf das Plateau führende Rampe, die gestalterisch ein Teil des Gartens ist; sie wurde entsprechend mit umgestaltet. In den Abendstunden, wenn auch die Gäste des nahen Theaters gerne hierherkommen, sorgt das eigens für diesen Ort entwickelte Beleuchtungskonzept für eine angenehme und sichere Atmosphäre. Ein robuster Tischkicker (den Ball müssen die Spielenden selbst mitbringen) sowie beispielbare „Ulmer Spatzen“ aus Beton sorgen für die individuelle Note in der grünen Oase.

Als im Baugrund während der Baumaßnahmen Reste der Stadtbefestigung aus dem 14. Jahrhundert entdeckt worden waren, musste der ursprünglichen Entwurf an die Auflagen der Denkmalpflege angepasst werden. So wurde aus der Idee eines geschlossenen Blätterdachs mit direkt auf die Mauer gepflanzten Bäumen, die filigranere Variante mit Schneefelsenbirnen (*Amelanchier arborea* „Robin Hill“) und deren flachem, für die nun erforderlichen Hochbeete geeignetem Wurzelsystem. Entstanden ist ein Garten hoch auf der historischen Stadtmauer, ein ruhiger, fast schon intimer Rückzugsort inmitten dichter Bebauung, in welchem man sich Dank des speziell hierfür entwickelten Beleuchtungskonzeptes auch nachts sicher fühlen kann.

ENERGETISCHES QUARTIERSKONZEPT

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde aber nicht nur ein städtebauliches, sondern 2013 auch ein energetisches Quartierskonzept entwickelt. Zur energetischen Ausgangssituation konnten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mittels einer Fragebogenaktion zum Gebäudebestand und einer speziell für das Wengenviertel erstellten Energiebilanz neue Erkenntnisse gewonnen und vertieft werden.

Festgestellt wurde ein relativ hoher Wärmeverbrauch, vergleichbar mit anderen unsanierten Nachkriegsquartieren. Vor allem der Stromverbrauch im Viertel war überdurchschnittlich hoch, was nicht allein auf die gemischte Nutzung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zurückzuführen ist. Fast 90 % der Eigentümerinnen und Eigentümer im Wengenviertel haben seit der Erstellung der Gebäude keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgenommen. 63 % der Gebäude besitzen keine Wärmedämmung. Die Bereitschaft für Verbesserungen ist aber grundsätzlich vorhanden.

Aus der Analyse wurden die Potenziale für eine Effizienzsteigerung im Bereich Wärme und Strom und die Verbesserung der aktuellen Beratungs- und Betreuungssituation abgeleitet.

Für die Umsetzung wurden sieben Ziele und fünf Handlungsfelder definiert. Die Ziele orientieren sich an den Bundes- bzw. Landeszielen des IEKK Baden-Württemberg. Im Wengenviertel sollten bis zum Jahr 2020 – verglichen mit der Situation im Jahr 2010 – circa 20 % weniger Endenergie im Bereich Wärme und circa 5 % weniger Endenergie im Bereich Strom verbraucht und circa 10 % weniger CO₂-Emissionen erzeugt werden, um so einen quartiersbezogenen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Das energetische Quartierskonzept verstand sich dabei als lernendes Konzept, das im Umsetzungsprozess ergänzt und verändert wurde. Da sowohl das Netzwerk der Fachakteure als auch die Bürgerbeteiligung im Laufe der Umsetzung noch ausgebaut und erweitert wurde, erfolgte hierüber auch eine Vertiefung und Qualifizierung des Konzepts.

Das Konzept und seine Umsetzung durch einen Sanierungsmanager wurden von der KfW-Bank über das Programm 432 Energetische Stadtsanierung (Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager) als Pilotprojekt für Baden-Württemberg gefördert. Es endete im Jahr 2020.

SANIERUNGSMANAGEMENT (2013–2018)

Ziel des Sanierungsmanagements war es, bei den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern des Wengenviertels eine Art „energetisches Umdenken“ zu bewirken und die Sanierungsrate an sich deutlich zu erhöhen. Um dies zu erreichen, hatte man schon in der Vorbereitungsphase versucht, die Akteure intensiver miteinander zu vernetzen und generell die Datenlage für die Beratungspraxis zu verbessern.

Die Beratungsleistungen des Sanierungsmanagements mit Bau- oder Fördergenehmigungsverfahren zu verknüpfen war ein guter Ansatz, um für mehr Verbindlichkeit zu sorgen. In Kombination mit den finanziellen Anreizen der Städtebauförderung konnte so im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer vieles angestoßen werden.

In Bezug auf die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer war es wichtig, die Rolle des Sanierungsmanagements vor Ort klar zu definieren. So hat das Sanierungsmanagement vielfältige Aufgaben übernommen: Es koordinierte, sensibilisierte, informierte, vernetzte und vermittelte bei Interessenkonflikten. In einem Quartier wie dem Wengenviertel mit überwiegend privatem Einzeleigentum ging es vorrangig darum, persönliche Kontakte und letztendlich Vertrauen in die Vorteile eines Sanierungsgebiets aufzubauen.

Da aktuell noch nicht alle Neubauvorhaben, bei denen das Sanierungsmanagement beteiligt war, umgesetzt sind, steht die abschließende Evaluierung bisher noch aus. Die Arbeit des Sanierungsmanagements als Koordinator und Kümmerer, der die Belange der energetischen Stadtsanierung in die Prozesse der Quartiersentwicklung einbringt, kann aber im Nachhinein als außerordentlich hilfreich und zielführend bewertet werden.

8

Stadtgarten Auf dem Graben (Bildnachweis: Sanierungstreuhand Ulm GmbH)

9

Stadtgarten Im Irrgängele (Bildnachweis: Stadtarchiv Ulm/ Sanierungstreuhand Ulm GmbH)

Ansprechpartner

Dirk Feil, Geschäftsführer, Sanierungstreuhand Ulm GmbH

32

Obenauf statt nebenan – nachhaltige Wohnraum- erweiterung auf drei Nach- kriegsgebäuden in der Dresdener Johannstadt

DRESDEN



Michael Fink

DAS QUARTIER IM WANDEL

Das in den 1950er-Jahren entstandene WGJ-Wohnquartier Fetscherstraße/Blasewitzer Straße wurde seit Beginn der Planung im Jahr 2014 umfassend modernisiert, ergänzt und umgestaltet.

Einerseits sollte das Quartier durch die vertikale Erweiterung von Bestandsgebäuden und die Schaffung von Familienwohnungen in seiner Altersstruktur verjüngt werden. Andererseits sollten die verschlafenen Nachkriegsgebäude durch gezielte Instandsetzungsmaßnahmen optisch aufgewertet werden und ein modernes Erscheinungsbild erhalten.

Durch die Errichtung eines Neubaus sollte die Lücke zur lärmintensiven Fetscherstraße geschlossen werden und das Quartier durch die Integration einer Erdgeschossplatzierten Gewerbezone mit Einzelhandel, Café und Fitnessangebot belebt werden.

Im Ergebnis konnten alle gesteckten Entwicklungsziele erreicht werden: Das Quartier gewinnt durch die Ergänzung neuer Gebäude bzw. zahlreicher Instandsetzungsmaßnahmen an sozialer, baulicher sowie ökologischer Attraktivität und wird zum Vorreiter für die Entwicklung weiterer Wohnquartiere der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG.

Die dem Wohnquartier zugehörigen begrünten Innenhöfe werden fast ausschließlich von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit begrenzt. Die bestehende Bebauung folgt der städtebaulichen Ordnung des „Offenen Blocks“. Die Gebäude sind von den umgebenden Gehwegen zurückversetzt und schließen zu den Blockecken ab. Der Neubau entlang der stark befahrenen Fetscherstraße schließt die bauliche Lücke und verbessert somit erheblich die Aufenthaltsqualität im zugehörigen Innenhof.

Die aus der städtebaulichen Situation entstehenden Innenhöfe bilden dabei die grünen Zentren innerhalb der einrahmenden Bebauung. Neben den üppig gestalteten Grünflächen stellen die darin platzierten Aufenthaltsräume und Spielplätze eine wichtige Rolle für den Austausch, das Leben, die Kommunikation und Erholung im Wohnquartier dar.



2

Die entlang der Blasewitzer Straße aufgestockten Zeilenbauten stellen eine Besonderheit dar, denn die modernen Aufstockungen integrieren zugleich das bereits Vorhandene in ein neues Gesamtgefüge und dienen somit als harmonisches Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Gebäudetypen.

„OBENAUF STATT NEBENAN“ – DER INNOVATIVE ANSATZ

Die Innovation liegt insbesondere in der Weiterentwicklung stadtbildprägender Wohnzeilenbebauung der 1950er-Jahre als Symbiose barrierefreier Bestandserschließung, nachhaltigem Entwicklungskonzept, moderner Architektur, innovativer Bauweise, Vorfertigung und dem Pilotcharakter für Folgeprojekte.

Im Wettbewerbsverfahren überzeugte das Konzept von O+M Architekten durch Gestaltung und Funktionalität. Mit dem Ziel der Durchmischung und der nachhaltigen Entwicklung von Wohnraum sollten vorrangig moderne, familienfreundliche Drei- und Vier-Raum-Wohnungen entstehen. Darüber hinaus sollten die Bestandsmieterinnen und -mieter durch den Einbau von Aufzügen und einer barrierefreien Erschließung ebenfalls profitieren.

Die durch die Holzrahmenbauweise erforderliche innovative Planung und Kooperation aller Beteiligten ermöglichte die Genehmigung sowie Realisierung des Vorhabens für ein Projekt der Gebäudeklasse 5 durch eine Zustimmung im Einzelfall.

Durch die Aufstockung wurde ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet, in dem durch den Einsatz von Holzbaustoffen 200 t CO₂ dauerhaft gespeichert werden. Das Projekt leistet außerdem einen Beitrag zur flächen- und ressourcenschonenden Weiterentwicklung der Stadt.

Innerhalb kürzester Zeit gelang der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG ein gestalterisch hochwertiges innovatives Pilotprojekt, das Wohnraumerweiterung mit einer nachhaltigen und seniorengerechten Bestandsentwicklung verbindet.

Das Prinzip der Aufstockung ist grundsätzlich übertragbar auf Wohnzeilenbebauung des gleichen Bautyps. Die hohe Anzahl dieses Bautyps in ostdeutschen Städten steigert den Wiederholungsfaktor enorm. Mittlerweile wurden zwei weitere Blöcke im Gesamtbestand der WGJ in gleicher Weise aufgestockt.

Titel

Übersicht Wohnquartier mit Bezeichnungen (Bildnachweis: Urheber: Till Schuster Architekturfotografie, www.tillschuster.de, Instagram @till.schuster)

2

Ansicht vom Innenhof zum Neubau Fetscherstraße 67/69 (Bildnachweis: Urheber: Till Schuster Architekturfotografie, www.tillschuster.de, Instagram @till.schuster)

3

Perspektive Aufstockungen entlang der Blasewitzer Straße (Bildnachweis: O+M Architekten GmbH)



3

ÄSTHETISCHE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

In direkter Zusammenarbeit mit dem zuständigen Stadtplanungsamt wurde im Vorfeld der Maßnahme ein Gesamtkonzept für den Standort entwickelt, welches die Übertragung des Aufstockungskonzepts auf die benachbarten Gebäude beinhaltet. Dieses umfasst einerseits den Erhalt der Ensemblewirkung des Quartiers aus den 1950er-Jahren und andererseits die gestalterische Neuinterpretation im Gesamtkonzept.

Im Ergebnis wurde das Bestandsgebäude auf behutsame Art und Weise über die Aufstockung ergänzt. Dies gelingt einerseits durch den farblichen Kontrast zwischen Bestand und Neubau sowie andererseits durch stark auskragende horizontale Bänder, welche den Neubau rahmen und gliedern. Eine gestalterische Erweiterung des Gebäudes erfolgt durch die Ergänzung großzügiger Vorhäuser, die sich architektonisch an die Aufstockung anlehnen. Die Fassade erhielt mit einem neuen Farbkonzept ein zeitgemäßes und ansprechendes Erscheinungsbild.

Die Gebäude entlang der Blasewitzer Straße vereinen Altbestand und Neubau geschickt und dienen als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Bauzeitepochen. Die insbesondere in den Aufstockungen enthaltenen Elemente sowie deren Farbgebung finden sich beispielsweise auch im angrenzenden Neubau wieder.

Die insgesamt 16 neu entstandenen familiengerechten Drei- und Vier-Raum-Wohnungen sind durch offene Grundrisse gekennzeichnet, die sich über die komplette Südseite zu großzügigen Terrassen öffnen. Die Vorhäuser bieten Raum für Kinderwagen, Rollatoren, nützliche Ablage- und Sitzmöglichkeiten. In die Treppenhäuser wurden Aufzüge integriert/nachgerüstet, um alle Wohnungen barrierefrei zu erschließen.

Durch frühzeitige Informationsveranstaltungen, persönliche Beratung und aktive Einbeziehung wurden die Bestandsmieterinnen und -mieter für das Projekt gewonnen. Das Quartiersbild bleibt dank der maßvollen Erweiterung erhalten.



4



5

4 und 5

Ansicht vom Innenhof, Aufstockung Blasewitzer Straße
(Bildnachweis: KEN WAGNER PHOTOGRAPHY)

TECHNISCHE UMSETZUNG

Durch die begrenzte Tragfähigkeit des Bestandsgebäudes kam für die zweigeschossige Aufstockung nur eine Holzbaukonstruktion in Betracht. Aus der gewählten Konstruktionsvariante resultierten verschiedene Herausforderungen insbesondere im Brandschutz sowie der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit.

Die Aufstockung wurde in einer gekapselten Holzrahmenbauweise errichtet. Die Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes, der Bauphysik und der Montageabfolgen wurden dabei vorab detailliert geplant. Die neuen Wohnungen konnten an das vorhandene Fernwärmenetz energieeffizient angebunden werden.

Der gesamte Projektablauf war geprägt von einer frühen Einbindung aller Projektpartner bereits in der Entwurfs- und Genehmigungsplanung. Dies beinhaltete unter anderem die Abstimmung der Vorfertigung mit Holzbaufirmen, die Klärung der konkreten Elementaufbauten mit potenziellen Baustoffherstellern, eine frühzeitige Kooperation mit den zuständigen Prüfinstanzen, externen Materialprüfanstalten und Genehmigungsbehörden bis zur Landesstelle für Bautechnik in Leipzig. Umsetzbarkeit und effiziente Bauweise wurden hierbei rechtzeitig geklärt, um optimale Strategien für das Gesamtkonzept zu erarbeiten.

„DIE AUFSTOCKUNG“ ALS TEIL EINES GESAMTKONZEPTE

Die Aufstockung auf der Blasewitzer Straße 28-34 sowie die beiden weiteren aufgestockten Wohngebäude sind Bestandteil einer modernen Quartiersentwicklung. Übergeordnete Zielvorstellung ist es, attraktiven Wohnraum zu schaffen, der den Anforderungen an den Umweltschutz, die Wirtschaftlichkeit, die Gesundheit, die Behaglichkeit und die Komfortansprüche der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer in Einklang bringt.

Der verantwortungsbewusste Umgang mit den vorhandenen Bestandsgebäuden und deren Umgang im Hinblick auf das vorhandene wirtschaftliche, ökologische bzw. soziale Entwicklungspotenzial steht ebenfalls stark im Vordergrund des Wandlungsprozesses.

Im Wohnquartier selbst findet sich eine durchmischte städtebauliche Situation wieder. Hier wirken ältere sowie sanierte Bestandsgebäude, innovative Aufstockungen in Holzbauweise und ein moderner Neubau mit Einzelhandelsgeschäft miteinander.

Im Ergebnis der Quartiersentwicklung ergibt sich ebenfalls eine durchmischte Nutzungsgemeinschaft im Quartier. Die vorhandenen Baukörper bzw. Bautypen bieten jeweils individuelle Wohnräume bzw. Wohnkonzepte, welche in ihrer gesamtheitlichen Wirkung eine vielfältige Nutzungsgemeinschaft ansprechen und die Bedürfnisse einer breitgefächerten Stadtgesellschaft abdecken.

Das Wohnquartier bietet attraktive halböffentliche Räume durch die Integration von gestalteten Innenhöfen im Sinne des Gemeinschaftsgedankens und der Teilhabe aller Mieterinnen und Mieter am Quartiersleben.

6

Übersicht Wohnquartier (Bildnachweis: Urheber: Till Schuster Architekturfotografie, www.tillschuster.de, Instagram @till.schuster)

Ansprechpartner

Alrik Mutze, Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG



6

33 Altstadtquartier Mittelstraße

HALLE (SAALE)



Guido Schwarzendahl

Betrachtet man die Bilder des Gebäudeensembles in der Mittelstraße auf diesen Seiten, erschließt sich zunächst nicht unmittelbar die Besonderheit dieses Projektes. Tatsächlich aber war die Sanierung dieses Fachwerkensembles und die Ergänzung mit Neubauten als innerstädtischer Lückenschluss zu dem Zeitpunkt des Projektbeginns eine Besonderheit.

WAS MACHTTE DIE BESONDERHEIT AUS?

Im August des Jahres 2008 berichtete die FAZ unter der Überschrift „Harakiri an der Saale“ ganz im Tenor einiger Feuilletons, die sich zunehmend kritisch über den Umgang mit der historischen Bausubstanz in den neuen Bundesländern im Rahmen des Stadtumbau Ost auseinandersetzten. So konstatierte die FAZ, dass in Halle an der Saale historische Bausubstanz dem Verfall preisgegeben sei und „wo anderen Städten erste Hoffnung aufscheint, versinkt das Bauwesen der

Stadt Halle im Grau der Resignation“ (Grünzig 2008: 40). Die Bildunterschrift unter einer Aufnahme der Gebäude in der Mittelstraße 17 und 18 lautete: „könnte in der Mittelstraße mitten in Halle nicht der nächste Harry Potter-Film gedreht werden?“ (ebd.).

2008 war das Jahr, in dem sich vor allem aus den alten Bundesländern die Stimmen erhoben, die im Stadtumbau Ost mit dem notwendig erkannten Abriss von Großsiedlungsbeständen in Typenbauweise zwar etwas Positives sahen, zugleich aber monierten, dass die Aufwertung in ebendiesen überkommen geglaubten Großsiedlungen und auch wieder hauptsächlich im Typenbestand vorgenommen wurde. Zugleich würden Abrissfördermittel genutzt, um historische Baubestände zu zerstören. Die Bund-Länder-Vereinbarung zur Städtebauförderung im Jahr 2008 legte deshalb erstmals fest, dass insbesondere stadtbildprägende, aber auch gründerzeitliche Eckgebäude, nicht mehr mit der Abrissförderung abgerissen werden durften.

2



Unter diesen Zeitumständen war der konstatierte Verfall im historischen Altstadtbereich der Stadt Halle (Saale), die ebenso wie Erfurt und Regensburg keinerlei Flächenbombardements im II. Weltkrieg erfahren hatte, besonders beklagenswert. Was der Krieg und 40 Jahre Sozialismus und Vernachlässigung der alten Stadt nicht vermochten, drohte nun schließlich verloren zu gehen.

Dabei war eine Besonderheit, dass das im sehr traurigen Zustand befindliche Fachwerksensemble in der Mittelstraße zu den wenigen erhaltenen Fachwerksgebäude noch dazu mit einem Kern aus dem frühen 16. Jahrhundert gehörte. Durch jahrelange Vernachlässigung und Leerstand war es in einem fast nicht mehr zu rettendem Zustand. Angesichts der dann schon überregionalen Aufmerksamkeit für diese Gebäude wurde schließlich die Verwaltungsspitze der Stadt aktiv.

Bedauerlicherweise wurde in Halle (Saale) nach der Wende keine Stadterneuerungsgesellschaft etabliert. Es gab neben engagierten privaten Eigentümerinnen und Eigentümern tatsächlich kaum größere institutionelle Investoren, die sich der stadthistorisch wichtigen aber wirtschaftlich kaum verwertbaren Gebäude widmen wollten und konnten. In dieser Situation fiel der Blick auf die Wohnungsgenossenschaft Bauverein Halle & Leuna eG. Erste Erfahrungen mit derartig anspruchsvollen Aufgabenstellungen lagen hier mit der denkmalgerechten Sanierung der historischen Großgarage Süd – einem herausragenden technischen Denkmal von nationaler Bedeutung – bereits vor. Insoweit erschien die Aufgabe in der Mittelstraße, trotz einer bereits umfassend geschädigten Fachwerkssubstanz, durchaus lösbar. Für den Erwerb des Ensembles sprachen in einer ersten Einschätzung zur Sanierung die sehr gute innerstädtische Lage des Gebäudebestandes Mittelstraße und der mögliche Erwerb angrenzender Flächen von der Stadt für einen anschließenden Neubau. So sollte ein attraktives Denkmalensemble vor dem Verfall gerettet und zugleich nachgefragter Wohnraum in der Innenstadt unter dem zwingenden Gebot der Wirtschaftlichkeit erstellt werden.

Nach einer intensiven Diskussion in den zuständigen Gremien der Wohnungsgenossenschaft wurde entschieden, einen Ankauf der baufälligen Gebäude durch eine hundertprozentige



3

Tochter der Genossenschaft vorzunehmen, der Bauverein Parkhaus GmbH, die sich ebenfalls in dieser Phase mit der Sanierung der historischen Großgarage Süd in der südlichen Innenstadt in Halle (Saale) befasste. Der Erwerb des Ensembles wurde durch die lokale Presse aber auch durch denkmalinteressierte Bürgerinnen und Bürger sowie den Arbeitskreis Innenstadt aufmerksam verfolgt. Alleine der Name des Erwerbers als Bauverein Parkhaus GmbH weckte zunächst schlimmste Befürchtungen, die aber durch erste Versammlungen vor Ort mit engagierten Anwohnerinnen und Anwohnern sowie den ehrenamtlichen Denkmalschützerinnen und -schützern zerstreut werden konnten. Daraus erfolgte die Umbenennung der Bauverein Parkhaus GmbH entsprechend dem neuen erweiterten Geschäftszweck zur Bauverein Denkmal GmbH. Neben ersten Sicherungsmaßnahmen wurde mit der Vorbereitung eines Architekturwettbewerbs begonnen, da die prominente innerstädtische Lage und die Kombination einer noch mittelalterlich geprägten Straßensführung sowie das Zusammentreffen auf engstem Raum von nahezu 500 Jahre Baugeschichte, deutlich machten, dass hier nur über ein Wettbewerbsverfahren überzeugende Ergebnisse gefunden werden konnten.

In dieser Phase zeigte sich die hohe Unterstützung der Stadtverwaltung und insbesondere des Stadtplanungsamtes der Stadt Halle (Saale), die mit viel Energie und einer hälftigen Übernahme der Wettbewerbskosten sowie mit entsprechenden Veröffentlichungen den Fokus auf diese wichtige innerstädtische Baumaßnahme lenkte.

Titel

Mittelstraße vor Sanierung (Bildnachweis: Fotograf: Wolfgang Möller, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

2

Mittelstraße nach Sanierung und mit ergänzendem Neubau als Lückenschluss (Bildnachweis: Fotografin: Barbara Bräuer, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

3

Neubau Hofgebäude (Bildnachweis: Fotografin: Barbara Bräuer, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

Die Gewinner des Architekturwettbewerbs Braunschweig Architekten aus Brandenburg an der Havel, überzeugten in ihrem Entwurf mit einem vergleichsweise größeren Anteil an abzureißender rückwärtiger Bebauung aus der Gründerzeit, einer durchaus mutigen Gestaltung der Straßenfront und einer aufgelockerten Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Damit wurde die so erwünschte Hofsituation wieder hergestellt und die rückseitig angeordneten, zum Verkauf vorgesehenen Eigentumswohnungen versprachen eine wirtschaftlich tragfähige Lösung für das gesamte Ensemble.

BAUSCHÄDEN DEUTLICH GRÖßER ALS ERWARTET

Trotz der umfangreichen Sicherungsmaßnahmen, die durch eine glücklicherweise zur Verfügung stehende Förderung abgedeckt wurden, konnte der weitere Verfall der historischen Bausubstanz nur verlangsamt werden. Tatsächlich war die Schadenssituation aber schon sehr weit fortgeschritten. So ließen sich im Hofbereich an einem der Fachwerkhäuser die Seitenflügel nicht vollständig erhalten und alle Deckenkonstruktionen mussten aufwändig durch den Einzug von neuen Balken verstärkt werden. In dieser Phase einer immer tiefer gehenden Bestandsuntersuchung, der Schadenskartierung und denkmalgeschützerischer Befunduntersuchung und Altersbestimmung der Gebäudeteile konnte parallel die Förderung durch den städtebaulichen Denkmalschutz beantragt werden. Angesichts der Schadensbilder, aber auch der zu erwartenden langen Bauzeit stellte sich bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen immer klarer heraus, dass der Anteil der Eigentumswohnungen keineswegs zu groß gewählt war.

Gerade zu dieser Entscheidung gab es in den Gremien der Genossenschaft ernsthafte Bedenken, inwieweit die Veräußerung von Eigentumswohnungen der richtige Schritt als Vermietungsgenossenschaft sei. Wesentlich waren die Bedenken, ob sich zu höheren Preisen tatsächlich eine entsprechende Anzahl an Käuferinnen und Käufern finden lassen würde, die in der historischen Altstadt Eigentum erwerben wollte. Mittlerweile waren zwar seit dem Erwerb bereits zwei Jahre vergangen, der Wohnungsmarkt in einer noch weiterhin von Bevölkerungsrückgang und günstigstenfalls Bevölkerungssta-

gnation gezeichneten Stadt in den neuen Bundesländern, wie Halle an der Saale, ließ aber einen innerstädtischen Verkauf von hochwertigen Eigentumswohnungen als ein gewisses Wagnis erscheinen.

WARTEN AUF DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Aufgrund der schwierigen Haushaltssituation der Stadt Halle (Saale) standen die Fördermittel für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht so schnell zur Verfügung wie ursprünglich auch von Seiten der Stadt geplant. Am Ende waren es dann, nach einer Wartezeit von nahezu drei Jahren, nur noch mit kurzem Fristablauf zur Verfügung stehende Fördermittel aus einer nicht realisierten Maßnahme, die prompt zum nächsten Problem führten. Angesichts der umfangreichen Baumaßnahmen, Bodenerkundungen durch die Archäologen und durchaus zeitraubende Diskussionen mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Denkmalfachamt konnte die knappe Frist zur Realisierung des Vorhabens nicht eingehalten werden. Weitere Verzögerungen folgten. Mal wurde für Monate die Anlieferung von Baumaterial verzögert, da eine zur Baustelle führende Straße durch Tiefbauarbeiten und anschließende Insolvenz des bauausführenden Unternehmens nicht zeitnah wieder als Transportweg zur Verfügung stand, mal erwies sich der geplante Zuerwerb einer Grünfläche direkt im Anschluss an die rückwärtige Bebauung als sehr zeitaufwändig, da sich diese im Landes-eigentum befand.

ATTRAKTIVES WOHNEN IN DER INNENSTADT

Bereits in der Konzeptions- und Planungsphase für dieses Projekt wurde Wert auf eine umfangreiche Voruntersuchung zur Nachfragesituation sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich gelegt, um in den Erdgeschossbereich der Lückenneubebauung die Gewerbeflächengrößen und Ausstattungen anbieten zu können, für die es einen Bedarf in der historischen Altstadt in einer Nebenstraße geben könnte. Weiterhin wurde schon zu Beginn der Planung Wert daraufgelegt, dass eine für den damaligen Zeitpunkt umweltfreundliche und möglichst ressourcenschonende Energieerzeugung



4



5

zur Verfügung gestellt wurde. Hierzu wurde eine Gaszentralheizung mit einer Unterstützung durch ein Blockheizkraftwerk sowie ein Nahwärmenetz für das gesamte Ensemble vorgesehen. Dieses wurde so konzipiert, dass sowohl Fußbodenheizung im niedrigen Temperaturbereich in den Neubauten als auch höhere Vorlauftemperaturen für die Heizkörper im Altbaubereich möglich sind. Die durch das Blockheizkraftwerk erzeugte Elektrizität wird allen Mieterinnen und Mietern zu günstigen Konditionen angeboten. Durch die optimierte Auslegung der gesamten Anlage kann mit dem Nahwärmenetz auch noch ein Teil der Nachbarbebauung des Ensembles mit Wärme versorgt werden. Ebenfalls wichtig war in der Konzeption die Erhaltung eines Hofbereiches mit Aufenthaltsqualität. Durch die hinzuerworbene benachbarte Grünfläche erfolgte eine ungeheure Aufwertung für die Anwohnerinnen und Anwohner und es ergab sich eine gemeinschaftliche nutzbare Gartenfläche und dies mitten in der dicht bebauten historischen Altstadt! Weiterhin wurde darauf geachtet, die kleine Hoffläche nicht durch ruhenden Verkehr unnötig zu belasten, deshalb wurden drei Doppelparker für insgesamt sechs Fahrzeuge im Neubaubereich straßenseitig angeordnet. Der Hof kann so völlig autofrei bleiben. Die übrigen Stellplätze entsprechend der Wohnungsanzahl wurden abgelöst.

EIN GUTES ENDE?

2016 wurde das Projekt schließlich fertiggestellt und tatsächlich trafen die unterschiedlichen Angebote von Mietwohnungen, Gewerberäumen und Eigentumswohnungen auf eine durchaus erfreuliche Nachfrage.

Wie lautet damit das Fazit nach einer Projekt- und Bauphase von immerhin acht Jahren und das mit einem wirtschaftlich gerade ausgeglichenen Ergebnis endete?

Die Antwort hierauf fällt dem Grunde nach etwas zwiespältig aus. Die Aufwertung der historischen Innenstadt durch das Ensemble Mittelstraße ist bis heute spürbar. Die Mittelstraße ist ein herausragendes Projekt im Bestand der Wohnungsgenossenschaft.

Die Projektlaufzeit war mit acht Jahren deutlich langfristiger als ursprünglich geplant. In dieser Zeit hat sich bis zum eigentlichen Baubeginn der Zustand der Altbauten trotz Sicherung immer weiter verschlechtert, die Aufwendungen zur Sanierung stiegen dadurch deutlich an. Schließlich sollten die für die Förderung wesentlichen denkmalkonstituierenden Eigenschaften und Bauteile möglichst weitgehend erhalten bleiben, was aufgrund der Vorschädigungen sehr vieler Abstimmungsrunden bedurfte und regelmäßig aufwendige bauliche Lösungen erforderte. Durch die lange Bauphase wurden zudem im hohen Maße Arbeitskapazitäten in der Genossenschaft gebunden, die zeitlich so nicht eingeplant waren. Der zusätzliche Neubau war nur bedingt dazu geeignet, die Gesamtkostenbelastung des Projektes zu verringern. Der beengte innerstädtische Bauplatz, eine aufwendige Baustellenlogistik und die anspruchsvolle Gestaltung wirken sich hier



6

wirtschaftlich aus. Schließlich soll das historisch wertvolle Fachwerkensemble nach Sanierung durch die moderne Ergänzung hervorgehoben und nicht abgewertet werden. Das erforderte zwingend einen Realisierungswettbewerb und damit die Entscheidung für einen aufwendigeren Entwurf für die Neubauten.

Nicht erfüllt hat sich aber die Vorstellung, dass das Beispiel der Wohnungsgenossenschaft mit der Projektumsetzung in der Mittelstraße Nachahmende unter den anderen Wohnungsunternehmen der Stadt findet. Zu offensichtlich waren dabei die Schwierigkeiten, Verzögerungen, die wirtschaftlichen Zwänge und die erhebliche Mehrarbeit, die für viele Beteiligte in der Genossenschaft für dieses Projekt angefallen ist, um es am Ende zu einem Erfolg zu führen. Auch für die Genossenschaft selbst folgte nach diesem kein weiteres in der Dimension und Aufgabenstellung vergleichbares Entwicklungsprojekt.

4

Während der Sanierung – rückwärtige Ansicht (Bildnachweis: Fotograf: Wolfgang Möller, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

5

Blick in den Innenhof (Bildnachweis: Fotografin: Barbara Bräuer, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

6

Hofgebäude und Neubau des Lückenschlusses (Bildnachweis: Fotografin: Barbara Bräuer, Bildrechte: Bauverein Halle & Leuna eG)

Ansprechpartner

Guido Schwarzendahl, Vorstand, Bauverein Halle & Leuna eG

Wolfgang Möller, Prokurist, Bauverein Denkmal GmbH

Quelle

Grünzig, M., 2008: Harakiri an der Saale. FAZ, 20. August: 40.

34

Creating NEBourhoods Together: Gemeinsam die Transformation gestalten

MÜNCHEN



Michaela Busenkell, Dr. Sylvia Pintarits

Beautiful, sustainable, together – das sind die Leitwerte des Neuen Europäischen Bauhauses (NEB) für eine nachhaltige und klimaresiliente Zukunft. Wenn Europa bis 2050 klimaneutral sein soll, müssen vor allem auch unsere Quartiere neu gedacht werden.

Für eine gelingende Transformation braucht es eine nachhaltige Lebens- und Arbeitsweise, die für alle möglich und erschwinglich ist und den Menschen Gestaltungsraum, Selbstwirksamkeit und Zugehörigkeit eröffnet. Dazu will das Neue Europäische Bauhaus Beispiel geben und inspirieren.

Als Ursula von der Leyen als Präsidentin der Europäischen Kommission die Initiative NEB im Herbst 2020 ins Leben rief, erweiterte sie den umwelt- und wirtschaftszentrierten Europäischen Green Deal um seine kulturelle Dimension. Vielfältige Projekte und Initiativen zeigen, dass eine Leerstelle gefüllt wurde: Das NEB fragt nach Lösungen für eine Welt, die nachhaltig, inklusiv und gleichermaßen schön ist und gemeinsam gestaltet wird.

Um die notwendige Transformation zu beschleunigen, lobte die Europäische Kommission die Förderung erster NEB-Leuchtturmprojekte mit einer Laufzeit von zwei bis drei Jahren aus. Sie stehen in engem Bezug zu den fünf Missionen der EU – wie jener der klimaneutralen und smarten Städte.

NEB Compass
Table of Contents

About the Compass	3
Values	6
Working Principles	13
Examples	21

2



3

Die Landeshauptstadt München war wie fünf andere Projekte erfolgreich: Mit „Creating NEBOurhoods Together“ werden seit Oktober 2022 Maßnahmen für schöne, umweltgerechte und zukunftsfähige Nachbarschaften in München-Neuperlach gesetzt.

Das Projekt ergänzt die etablierten Strategien und Maßnahmen der nachhaltigen, integrierten Stadtentwicklung und Stadtsanierung. Dabei gehört es zum Kern des städtischen Handelns, München für alle nachhaltig, bezahlbar und attraktiv zu machen. Den Quartieren als sozialräumliche Grundeinheit kommt dabei eine Schlüsselrolle für den Erfolg zu. Mit dem NEB wird nun die Rolle von Kultur und Kreativität und der direkt erfahrbare Nutzen für die Menschen besonders hervorgehoben, erklärt Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin Münchens, in einem Statement. München nimmt dies auf und verbindet es „mit der Innovationskraft der Stadtgesellschaft und ihrer Akteure.“

NEUPERLACH: SATELLITEN-STADT AUS DEN SECHZIGERJAHREN WIRD „FIT FÜR DIE ZUKUNFT“

In den Sechzigerjahren als „Stadt der Moderne“ geplant, ist Neuperlach im Südosten Münchens eines der größten Stadterweiterungsgebiete der deutschen Nachkriegszeit. Die städtebaulichen Leitbilder der funktionalen und verkehrsgerechten Stadt der Sechziger- und Siebzigerjahre prägen die baulichen und typologischen Strukturen. In Neuperlach können alle vier Schwerpunkte angesprochen werden, die von der Europäischen Kommission für die NEB-Initiative identifiziert wurden:

- Rückbesinnung auf die Natur
- Wiedererlangung des Zugehörigkeitsgefühls
- Vorrang für Orte und Menschen, die Unterstützung am stärksten benötigen.
- Das Erfordernis eines langfristigen Lebenszyklusdenkens in den industriellen Ökosystemen.

Mit mehr als 70.000 Einwohnerinnen und Einwohnern steht der Stadtteil heute vor großen sozialen, ökologischen und städtebaulichen Herausforderungen. Im Jahr 2020 fielen große Teile des Sozialwohnungsbestandes aus der Sozialbindung. Wohngebäude müssen saniert und energetisch ertüchtigt werden. Große Bürokomplexe fallen immer schneller aus der Nutzung. Große, für die Bevölkerung offene Freiflächen sind oftmals in privater Hand und wurden über die Jahre monofunktional. Infrastrukturen müssen an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Die multikulturelle Bevölkerung mit ihrer Vielfalt und ihrem Engagement, aber einer im Vergleich zur Gesamtstadt höheren Arbeitslosenquote und schlechteren Bildungschancen, bietet Potenzial und Herausforderung zugleich. Damit ist Neuperlach beispielhaft für andere Stadtteile in Europa.

Titel

NEB-Aktion PEARL – Orte für Jugendkultur: Filmabend in Neuperlach mit dem mobilen Fahrradkino Ciné Vélo Cité (Bildnachweis: © NEBOurhoods/Architekturgalerie München/Patrik Thomas)

2

Der NEB-Kompass ist ein Orientierungsrahmen für Entscheidungs- und Projektträger, um Projekte im Sinne der NEB-Prinzipien und -Kriterien zu entwickeln. (Bildnachweis: © Europäische Union, new-european-bauhaus.europa.eu/get-involved/use-compass_en)

3

Luftaufnahme von Neuperlach, 2023. Unterschiedliche Größenverhältnisse und Typologien bestimmen die Trabantenstadt – von Einfamilienhäusern über Großwohnsiedlungen bis zu Bürogebäuden. Im Zentrum der Wohnring. (Bildnachweis: © NEBOurhoods/Architekturgalerie München/Gustav Götze)

Creating NEBourhoods Together ist eingebettet in zwei Konzepte, die Neuperlach „Fit für die Zukunft“ machen sollen. Sie waren die Basis für die Projektentwicklung und sind für die Verstetigung von großer Bedeutung: Das integrierte Handlungsraumkonzept (iHRK) „Neuperlach und Umgebung“ und das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Neuperlach (ISEK). Für die anstehenden Transformationsaufgaben wurden in einem ersten Schritt Neuperlach Nord und Zentrum als Sanierungsgebiete der Städtebauförderung ausgewiesen. Die Voruntersuchung und die Beteiligung der Stadtgesellschaft für die Entwicklung von Zielen und Maßnahmen erfolgte für beide Konzepte, wobei der Handlungs- und Projekt- raum nochmals doppelt so groß wie das Untersuchungsgebiet des ISEK ist. Zwei Quartiersmanager und ein Handlungsraummanager unterstützen die Vernetzung im Stadtteil und Synergien im öffentlichen Handeln.

4

Die Stadtsanierung in Neuperlach wird im Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert sowie von der Landeshauptstadt München kofinanziert. (Bildnachweis: © Landeshauptstadt München/ADEPT, Stadtsanierung, 2021)



Leitlinien der Stadtsanierung in Neuperlach:

Neuperlacher Qualitäten erhalten und stärken

Neuperlach weitergestalten

Neuperlach klimaneutral und nachhaltig

Neuperlacher Freiräume stärken

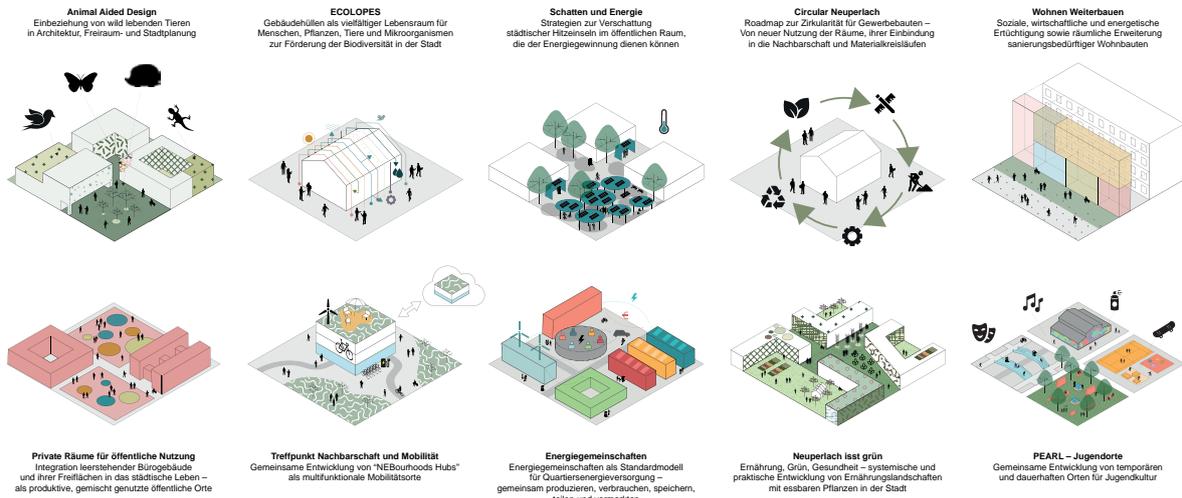
Neuperlacher Mobilität optimieren

Neuperlach abwechslungsreich und lebendig

Neuperlacher Identität stärken

Neuperlach vernetzt und innovativ

4



5

Das Projekt NEBOurhoods knüpft an die Stärken des Stadtteils an. So gibt es eine starke Bindung der Bevölkerung an den Stadtteil und aktive Vereine. Ein unternehmerisches Projekt zur Rettung von Lebensmitteln und eine gemeinwohlorientierte, vielfältige Zwischennutzung sind Teil der Transformation eines ersten, privaten Verwaltungskomplexes in ein gemischtes, nachhaltiges Quartier. Die weiten Grünflächen im zentralen Wohnbereich haben einen alten Baumbestand, der die Stärkung der Biodiversität erleichtert. Das für die städtebauliche Konzeption typische, getrennte Wegenetz bietet die Basis für nachhaltige Mobilität.

CREATING NEBOURHOODS TOGETHER IN NEUPERLACH

Schon in der Entwurfsphase des Leuchtturmprojekts arbeiteten die Technische Universität München (TUM), die Referate für Stadtplanung und Bauordnung sowie für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München und UnternehmerTUM eng zusammen. Zivilgesellschaftliche Organisationen, Green City e. V., die Münchner Initiative Nachhaltigkeit, der Münchner Ernährungsrat und weitere Partnerinnen und Partner kamen früh dazu.

Als „NEB-Aktionen“ definiert, wurden zehn Vorschläge als Antwort auf die Herausforderungen des Stadtteils von den Partnerinnen und Partnern eingebracht: Zum Erzeugen und fairen Teilen von Solarenergie entsteht eine lokale Energiegemeinschaft. Für einen „essbaren Stadtteil“ entsteht ein Netzwerk aus urbanen Gärten und mobilen Küchen. Orte für Kultur und für Freizeit sowie Orte des Teilens entstehen – es gibt zwei multifunktionale Treffpunkte für Nachbarschaft und Mobilität, ein fahrbares Kino und ein gemeinsam gestaltetes CHILLspORT-Element in einem Schulhof. Wie der Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen durch eine innovative Multispezien-Fassade verbessert werden kann, wird zusammen mit dem EU-Projekt ECOLOPES getestet.

5

Die zehn NEB-Aktionen für Neuperlach (Bildnachweis: © NEBOurhoods/ADEPT)

6

NEB-Aktion Neuperlach isst grün: Gemeinsames Anpflanzen eines Kräuter-Hochbeets an der Lätarekirche in Neuperlach (Bildnachweis: © NEBOurhoods/Martin Say)



6



7

Durch Anleitung für das Planen und Bauen mit dem Animal-Aided-Design-Ansatz finden Wildtiere ihren Platz. Es entstehen Grundlagen für die Weiterentwicklung und energetische Ertüchtigung des Wohngebäudebestands der Siebzigerjahre. An der TUM wird ein systemisches Verständnis von Zirkularität für großformatige Verwaltungsgebäude entwickelt und in aktuelle Planungsprozesse eingebracht. Das sichert nicht nur graue Energie, sondern ermöglicht auch, dass Bestandsbauten neue Funktionen im Quartierskontext übernehmen und ihre Vorplätze nutzbar werden können. Es wurde untersucht, ob und wie öffentlich nutzbarer Raum im privaten Eigentum NEB-gerecht gestaltet werden kann. Und nicht zuletzt entstehen Leichtbau-Prototypen zur Verschattung, um den Aufenthalt im Freiraum für alle auch bei Hitze wieder zu ermöglichen und gleichzeitig Solarenergie zu nutzen. Ergänzt wird dies durch Vorhaben und Angebote für die Bevölkerung, selbst gestaltend aktiv zu werden: in einem mobilen MakerSpace vor Ort oder über Stipendien in den großen MakerSpace Werkstätten im Zentrum der Stadt und in Garching bei München.

KO-KREATION UND ENTREPRENEURSHIP ALS TREIBENDE KRÄFTE DER STADT-ENTWICKLUNG

Um die Transition Neuperlachs zu einem zukunftsfähigen Stadtteil zu beschleunigen, nutzt das Projekt Reallabore und das Potenzial von Entrepreneurship.

Ein offener Innovations- und Beteiligungsprozess wird organisiert, betreut und gewährleistet vom „Transition Hub“, der von HM:UniverCity und dem städtischen Kompetenzteam Kultur und Kreativwirtschaft gebildet wird. In Reallaboren werden die Inhalte der NEB-Aktionen in einem iterativen Stakeholder-zentrierten Prozess an die Bedarfe vor Ort angepasst, ihre Machbarkeit geprüft und ihre Umsetzung als



8

Prototypen vor Ort geplant und durchgeführt. Der co-kreative Prozess bringt Bürgerschaft/Zivilgesellschaft, den öffentlichen Sektor, Wissenschaft und Wirtschaft zusammen und wird von Kultur- und Kreativschaffenden unterstützt, die aus einem speziell geschaffenen Pool zugeschaltet werden.

Als zweite Dimension einer NEB-gerechten Stadtentwicklung wurden unternehmerisches Denken und Handeln im Projekt integriert. Dazu gibt es verschiedene Unterstützungsangebote für die Unternehmen vor Ort und die Zusammenarbeit mit den Hochschulen und ihren Gründungsinstituten. Die Formate aus der Unternehmenswelt, wie zum Beispiel Hackathons und der Innovationswettbewerb der Stadt werden genutzt. Die Start-up Welt wird zugänglicher gemacht. Das reicht von der niederschweligen Einladung, moderne Werkzeuge im mobilen MakerSpace nutzen zu lernen bis zur Gründung und Vernetzung von Start-ups mit ansässigen Unternehmen.

7

NEB-Aktion ECOLOPES: Fassadenelemente für den Prototyp einer ökologischen Gebäudehülle als artenübergreifender Lebensraum für Menschen, Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen (Bildnachweis: © NEBBourhoods/ECOLOPES)

8

NEB-Aktion PEARL gemeinsam mit der NEB-Aktion Schatten und Energie: „Ciné Veló Cité meets Shadow Transitions“ – Mobiles Fahrradkino-Filmlabor unter einem wandelbaren Sonnensegel als Verschattungselement im öffentlichen Raum in Neuperlach (Bildnachweis: © NEBBourhoods/Architekturgalerie München/Patrik Thomas)



9

Allen Aktivitäten übergeordnet steht als Ziel die Bildung einer nachhaltig und zirkulär denkenden und handelnden Gesellschaft sowie das Empowerment der Bevölkerung. Politik und Verwaltung kommt für die Konsolidierung und Verstetigung der Maßnahmen und der Entwicklung von Quartieren als NEBOurhoods eine zentrale, aber nicht die alleinige Rolle zu. Neben Mitteln der Städtebauförderung aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und Programmen und Maßnahmen der Stadt sind auch die Investitionen Privater für eine umfassende Transformation notwendig.

ERSTE ERFOLGE UND AUSBLICK

In der täglichen Umsetzung des Vorhabens müssen immer wieder Barrieren und Vereinnahmungen überwunden werden, um experimentelle Offenheit zu gewährleisten. Dass bereits erste neue Bürgernetzwerke etabliert sind, ist ebenso ein Erfolg wie die Weiterentwicklung der ursprünglichen NEB-Aktionen zu Reallaboren, die durch Prototyping konkrete Formen angenommen haben und vor der Umsetzung im Stadtteil stehen. Eine Hebelwirkung durch das langfristige Handeln von Kommune, privaten Investoren und engagierten Bewohnerinnen und Bewohner wird allerdings erst nach Abschluss von Creating NEBOurhoods Together sichtbar werden. Die EU-Förderphase bis Anfang 2025 bildet diese Erfolge nicht mehr ab.

Mit verständlich aufbereiteten Methoden und Prototypen werden Grundlagen für die Übertragbarkeit von Lösungen geschaffen. Sie werden über Europa hinaus der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Denn um einen relevanten Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung leisten zu können, muss die Verbreitung erfolgreicher Ansätze rasch und auf breiter Basis erfolgen. Creating NEBOurhoods Together will als Teil der globalen NEB-Gemeinschaft einen wichtigen Beitrag dafür leisten.

9

NEB-Aktion Animal-Aided Design: Gemeinsames Bauen am MakerSpace von Nistkästen für den öffentlichen Raum in Neuperlach (Bildnachweis: © NEBOurhoods/UnternehmerTUM)

Ansprechpartnerinnen

Dr. Sylvia Pintarits und Michaela Busenkell, Koordination NEBOurhoods, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München

Weitere Informationen

www.NEBOurhoods.de

www.muenchen.de/nebourhoods

stadt.muenchen.de/infos/nebourhoods-neuperlach

stadt.muenchen.de/infos/handlungsraum6-neuperlach

www.stadtsanierung-neuperlach.de

www.stadtsanierung-neuperlach.de/handlungsraum

Quartiere, Klimaanpassung und
biologische Vielfalt



G Quartiere, Klimaanpassung und biologische Vielfalt

- 35 **FRIEDRICHSHAFEN** ↗ S. 230
Grüne Oasen für die Innenstadt von Friedrichshafen
- 36 **GERMERING** ↗ S. 236
Neugestaltung des „Volksfestplatzes“
- 37 **MANNHEIM** ↗ S. 242
SPINELLI – Stadt als Freiraum
- 38 **MÜNCHEN** ↗ S. 246
Quartier Prinz-Eugen-Park: Deutschlands größte Holzbau-Siedlung
- 39 **FRIEDRICHSDORF** ↗ S. 250
Die Ökosiedlung in Friedrichsdorf – Von der Idee zur Umsetzung
- 40 **NORDHAUSEN** ↗ S. 254
Klimaquartier Nordhausen-Nord. Zukunftsstrategie für ein Plattenbauquartier

35 Grüne Oasen für die Innenstadt von Friedrichshafen

FRIEDRICHSHAFEN

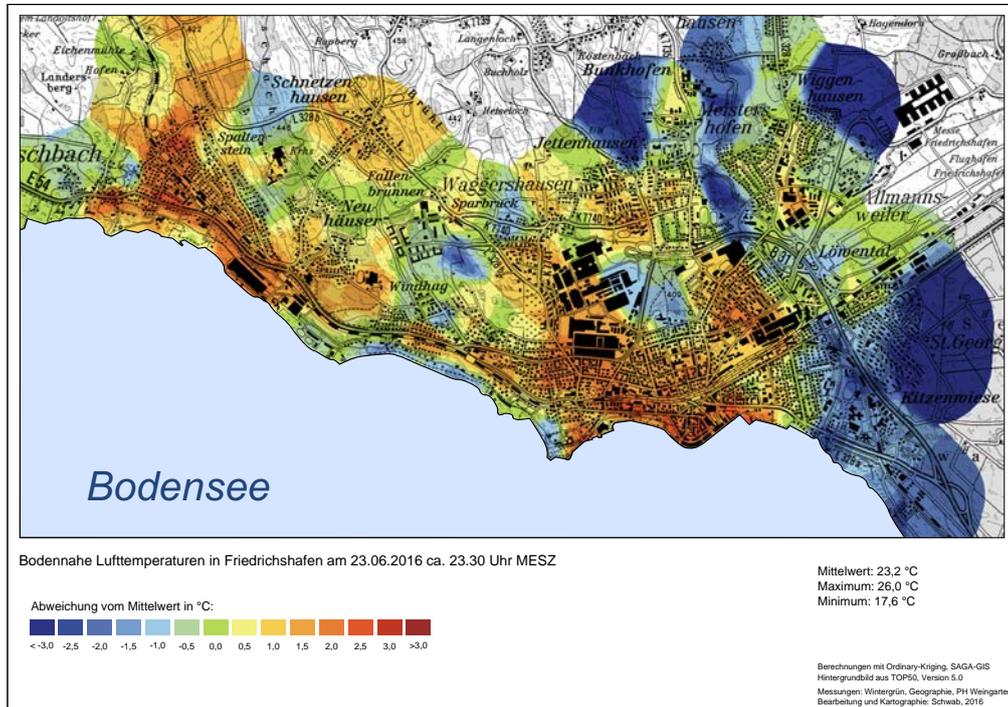


Dr. Stefan Köhler, Dr. Tillmann Stottele

Friedrichshafen am Bodensee gehört zu den vielen deutschen Städten, die im Zweiten Weltkrieg heftig bombardiert wurde. Die Innenstadt wurde dabei zu rund 85 % zerstört. Ihr Wiederaufbau erfolgte auf dem Grundmuster der mittelalterlichen Stadtstruktur. In den Aufbaujahrzehnten erlebte Friedrichshafen ein bedeutsames Wirtschaftswachstum; in der Innenstadt die Entwicklung eines – allerdings bis heute eher kleinteiligen – Einzelhandels mit Ausrichtung auf eine autoaffine Zugänglichkeit. Kennzeichnend für die wiedererrichtete Altstadt sind neben Rathaus, Medienhaus und Zeppelin Museum, wenigen Hotels und kleineren Warenhäusern eine hohe Wohnbevölkerung und eine breite Uferpromenade. Sie erstreckt sich vom Uferpark im Westen bis zum Fährehafen mit Hafensbahnhof und Schiffswerft im Osten und wird im Sommer zu großen Teilen von der Gastronomie in Beschlag genommen.

Wie in nahezu allen deutschen Städten kam es auch in Friedrichshafen – hier im Zeitraum von 1986 bis 2006 – im Zentrum zu einer Abkehr vom Automobil und zu einer nahezu flächenhaften Bildung einer Fußgängerzone. Diese Maßnahmen beinhalteten unter anderem den Bau zweier Parkhäuser am westlichen und östlichen Innenstadtrand sowie einer Stellplatzsatzung. Es folgten 2011 eine Gestaltungssatzung sowie ein Konzept für die Möblierung des öffentlichen Raums.

In dem mehr als sechs Jahrzehnte andauernden, hier im Zeitraster wiedergegebenen Prozess des Wiederaufbaus und der sich anschließenden Transformation wurde der innerstädtische Grünbestand stetig reduziert. Zwar wurde teilweise „Ersatz“ für die unter anderem zugunsten der Parkhauszufahrten gefällten gründerzeitlichen Kastanien und Linden gepflanzt, doch erhielten diese überwiegend kleinkronigen Bäume nur selten ausreichend große Wurzelquartiere, um wirklich gedeihen zu können.



2

Im Rahmen eines bürgerorientierten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zwischen 2015 und 2017 wurde von Seiten der Bevölkerung wie auch der sog. „Stakeholder“ bezüglich der Innenstadt als wesentlichste Handlungserfordernis eine qualitätsvolle innerstädtische Begrünung gefordert. Ausschlaggebend als Motive war dabei vor allem die Herbeiführung einer höheren Aufenthaltsqualität, sei es zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Förderung des Einzelhandels oder zur Steigerung der Attraktivität als Tourismusstadt. Dazu zählte auch die Forderung nach einer Reduktion der immer offensichtlicher werdenden „Hitzeinseln“ in der Stadt. Klare Anhaltspunkte dafür erbrachte eine sog. Thermalkartierung, die Studierende des Fachbereichs Geografie an der PH Weingarten in den Abend- und Morgenstunden zweier Sommernächte im Jahr 2016 durchgeführt haben. Mit Digitalthermometern und GPS-Sendern ausgestattet radelten sie in der Stunde vor Mitternacht und ein zweites Mal zwischen 5 und 6 Uhr morgens festgelegte Routen ab, um die Temperaturverteilung im Stadtgebiet zu erfassen. Zwischen dem am 23. Juni auf bis zu 26 °C aufgeheizten Innenstadt und den kühleren Randbereichen der Stadt lag eine Differenz von über 8 °C (Abbildung 2). Und selbst in den Morgenstunden dieser tropischen Nacht sank die bodennahe Lufttemperatur zwischen den Häusern der ehemaligen Altstadt nicht unter 20 °C.

Nicht zuletzt unter dem Eindruck dieser Ergebnisse erhoben die ISEK-Akteure die „Klimastadt Friedrichshafen“ und die „Grüne und blaue Infrastruktur“ zu zwei der 17 Leitprojekten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Für den Projektbaustein Klimaanpassung gelang es, Fördermittel aus der Nationalen Klimaschutzinitiative einzuwerben und 2018 die Firmen iMA Richter & Röckle GmbH Freiburg mit der Stadtklimaanalyse sowie faktorgruen Landschaftsarchitekten BDLA Freiburg mit dem Klimaanpassungskonzept Friedrichshafen zu beauftragen. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat 2020 in einer ganztägigen Klausur und in öffentlichen Gremiensitzungen ausführlich präsentiert (siehe SV 2020/V 00067/1).

Titel

Pflanzaktion für den neugeschaffenen Hain auf dem Adenauerplatz (Bildnachweis: Stadt Friedrichshafen)

2

Bodennahe Lufttemperaturen in Friedrichshafen am 23. Juni 2016 circa 23:30 MESZ. Die Farben geben die Abweichungen vom Mittelwert von 23,2 °C (Hellgrün) an: Kühlere Bereiche sind Blau dargestellt (Minimum 17,6 °C), wärmere Rot wie im Umfeld des Adenauerplatzes (Maximum 26 °C). (Bildnachweis: Prof. Dr. Andreas Schwab, FB Geographie PH Weingarten im Auftrag der Stadt Friedrichshafen)

Herausragendes Merkmal dieses Klimaanpassungskonzepts, auf dessen Grundlage Friedrichshafen 2022 als erste Stadt Deutschlands mit dem European Climate Adaptation Award (eca) ausgezeichnet worden ist, sind sog. Stadtbezirkssteckbriefe (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage). Darin werden die klimatologischen Ergebnisse, die Handlungsbedarfsanalysen und Maßnahmenempfehlungen für die 15 wichtigsten Stadtbezirke der Zeppelinstadt anschaulich zusammengefasst.

Die Kernstadt-Süd mit Uferpark und die Innenstadt mit ihren gut 3.700 Einwohnerinnen und Einwohnern weist die höchste Bevölkerungsdichte je Hektar auf (66,7 EW/ha). Auch wenn die Innenstadt zu Beginn dieses Jahrzehnts gegenüber vielen anderen deutschen Innenstädten (noch) über kleinere „Grüninseln“ und den nahe gelegenen Uferpark (zum Bodensee) verfügte, so war sie in Teilen aufgrund ihres mit 65 % sehr hohe Versiegelungsgrads verödet und die thermische Situation insbesondere nachts kritisch. Tagsüber verringert zwar in Ufernähe der Seewind die human- biometeorologische Belastung, doch nimmt diese nach Norden durch die dichte Bebauung rasch wieder zu. Und in der Nacht wirkt das im Sommer immer häufiger auf weit über 20 °C aufgewärmte Seewasser wie die schlecht isolierten Gebäude der Nachkriegszeit als großer Wärmespeicher. Bahnlinie und Umfahungsstraße liegen zudem als Barrieren zwischen den weiter entfernten klimatischen Ausgleichsräumen für Spiel und Bewegung,

sodass die Innenstadt im Verhältnis zur Einwohnerzahl und dem Bestand gewerblicher Bauten (Einzelhandel, Hotels, Gastronomie etc.) viel zu wenige Grünflächen aufweist.

Entsprechend eindeutig sind die Planungshinweise: Der Handlungsbedarf Stadtgrün wird als sehr hoch konstatiert, eine weitere Nachverdichtung im Siedlungsbereich als problematisch eingestuft. Vorrangig sind Maßnahmen zur Entsiegelung, Durchgrünung und Beschattung, möglichst durch die Neupflanzung von Bäumen unter Erhalt des noch übrigen Altbestands.

Sinnbildlich für das nicht mehr tragbare Mikroklima in der Friedrichshafener Innenstadt war der Rathausplatz (Adenauerplatz, Abbildung 3), der bis auf die Markttagge am Freitag und Samstag und Einzelveranstaltungen meist wenig belebt ist.

3

Gesamtübersicht zur Ausgangssituation am Adenauerplatz im Jahr 2019. Belebt ist der Platz nur an den Markttagen und bei sporadischen Veranstaltungen vor dem Rathaus. (Bildnachweis: Michael Häfner Fotografien, Friedrichshafen)

4

Begrünungskonzept für die Innenstadt von Friedrichshafen (Bestand in Dunkelgrün und hinzukommende Begrünung in Hellgrün). Der Adenauerplatz, rot eingrandet, ist hier ausgenommen, da er in einem eigenen Plan dargestellt wird. (Bildnachweis: K 1 Landschaftsarchitekten Kuhn Klapka GmbH, Berlin, im Auftrag der Stadt Friedrichshafen)

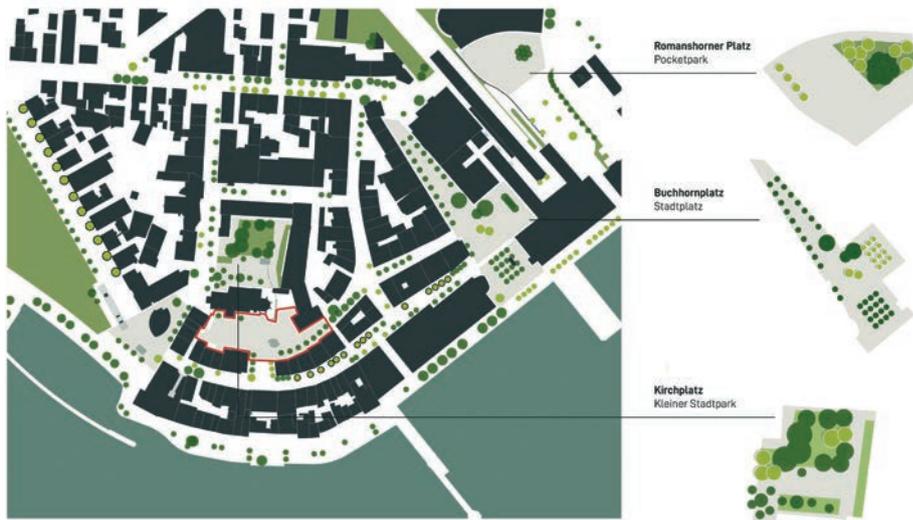
5

Entwurf zur Umsetzung der Begrünung des Adenauerplatzes (Bildnachweis: Stadt Friedrichshafen und K 1 Landschaftsarchitekten Kuhn Klapka GmbH, Berlin)



3

4



Im Jahr 2019 entschied der Gemeinderat, auch auf Basis einer im selben Jahr beschlossenen Grünflächenstrategie für Friedrichshafen, eine gestalterische Aufwertung der Innenstadt und dazu als Initialprojekt die Umgestaltung des Adenauerplatzes. In Folge wurde das aus einem Wettbewerbsverfahren zu diversen Grünplanungen hervorgegangene Siegerbüro K1 Kuhn & Klapka, Berlin mit der Erarbeitung eines Begrünungskonzeptes für die Innenstadt und konkreten Vorschlägen zur Begrünung des Adenauerplatzes beauftragt. Vorangestellt wurde dem Vorgehen eine Bestandsaufnahme der überwiegend unterirdisch verlegten und somit nicht sichtbaren Infrastruktur sowie zur Möblierung des öffentlichen Raums. Zu den übrig gebliebenen Potenzialflächen legte das beauftragte Büro ein Begrünungskonzept vor. Dieses beinhaltete mehrere innerstädtische Plätze wie auch große Bereiche der Fußgängerzone und die Zufahrtsstraßen zu den beiden randlich gelegenen Parkhäusern sowie den nach wie vor in großer Zahl im Quartier bestehenden privaten Stellplätzen.

Abbildung 4 zeigt das bestehende Grün in der Innenstadt von Friedrichshafen in Hellgrün wie auch das Potenzial für weitere Begrünungsmaßnahmen über den Adenauerplatz hinaus in Dunkelgrün. Der Adenauerplatz ist in dieser Abbildung ausgespart, da er das Initialprojekt darstellen sollte (siehe Abbildung 5).



5



6

Zeitgleich zur Erarbeitung von diversen Alternativen zur Begrünung des Adenauerplatzes hat die Stadtverwaltung das Projekt „Grüne Oasen für die Innenstadt Friedrichshafen“ im vom Bundestag im Frühsommer 2020 verabschiedeten Sonderprogramm zur Klimaanpassung in Kommunen zur Förderung eingereicht. Dieser Antrag wurde im Dezember 2020 über das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) positiv beschieden und mit einer Fördersumme von 657.000 Euro in das Bundesprogramm aufgenommen. Diese sollten – so das Ergebnis der sich über ein Jahr erstreckenden Detailabstimmungen mit dem BBSR – schwerpunktmäßig für die Begrünung des Adenauerplatz als Initialvorhaben verwendet werden.

Dem Gemeinderat wurden in den Jahren 2020 und 2021 zunächst drei verschiedene Varianten zur künftigen Gestaltung des Adenauerplatzes vorgelegt. Abbildung 3 zeigt die Ausgangssituation des vollflächig versiegelten Platzes ohne Charisma und ohne jegliche Aufenthaltsqualität. Der Gemeinderat entschied im Herbst 2021, dass in der Mitte des Adenauerplatzes eine Grüne Oase durch die Anlegung eines Hains aus Klimabäumen entstehen solle. Das lockere Blätterdach der Bäume würde insbesondere an den Hitzetagen Schatten spenden und durch einen hohen Astansatz die Durchgängigkeit erhalten und in Teilbereichen Sitzmöglichkeiten bieten. Flankierend sollten am südlichen wie auch nördlichen Platzrand jeweils ein insektenfreundliches, pflegeintensives Staudenbeet angelegt werden.

Dem Entwurfsplan zur Begrünung des Adenauerplatzes (Abbildung 5) entsprechend wurde zunächst im Herbst 2023 die zuvor eintönige Platzfläche vom Pflaster befreit. Im Anschluss erfolgte die Herstellung der Wurzelquartiere und Pflanzflä-

chen, wobei das vormalige Platzgefälle im Bereich des Baumhains behutsam abgeschwächt worden ist, um Sitzmöglichkeiten auf der wassergebundenen Decke unter den Bäumen schaffen zu können. Diese sollen im Laufe des Frühjahrs 2024 hinzukommen. Der neu angelegte Hain umfasst insgesamt 18 Bäume, darunter die Baumarten in der Anzahl von 8x Gleditschie „Skyline“, 3x Amberbaum „Worplesdon“ und 7x Robinie. Am südlichen Platzzugang wurden drei große Resista-Ulmen „New Horizont“ gesetzt. Ergänzend zu den Baumbepflanzungen sind auf 70 m² Fläche Staudenmischpflanzungen entstanden mit einer solitären Ungarischen Eiche und drei Felsenbirnen in Form von Großsträuchern. Abbildung 6 zeigt das nun „neue Gesicht“ des Adenauerplatzes im Frühsommer 2024.

So folgerichtig sich der Projektablauf rückblickend darstellt, so kontrovers verliefen die öffentliche Diskussion und die kommunalpolitischen Abstimmungen über die konkreten Planungsschritte. Insbesondere Marktbesicker opponierten gegen die sich verändernde Flächenaufteilung, Teile des Einzelhandels sahen die falsche Klientel angezogen und das Ordnungsamt mahnte die Anforderungen der Heimatfeste und des Brandschutzes auf dem Platz an. Da halfen auch die zuvor unter intensiver Bürger- und Akteursbeteiligung erarbeiteten Analysen und Stadtentwicklungskonzepte nur bedingt. Schon eher verfielen gründerzeitliche Stadtansichten, die den Adenauerplatz noch zwischen den Weltkriegen mit einem ausladenden Baumbestand zeigten. Und natürlich wurden die Kosten gerügt, die nötig sind, einen aufwändig gepflasterten Platz teilweise zu entsiegeln, Wurzelquartiere für großkronige Bäume wieder herzustellen und ein kostensparendes Regenwassermanagement zur Bewässerung der Bäume und Pflanzflächen einzubauen.



7

Die Stadtverwaltung ist zusammen mit dem Büro K1 Kuhn & Klapka, Berlin mit mehreren Planungsvarianten auf die geäußerten Einwände und Vorbehalte eingegangen und hat diese zur Grundlage wiederholter Abstimmungsrunden mit Anliegern, Interessensvertretern und dem Gemeinderat gemacht. Bewährt hat sich dabei die integrierende Herangehensweise und die ressortübergreifende Zusammenarbeit. Ganz wesentlich unterstützt hat das Vorhaben sicher auch die Förderzusage aus Berlin, dank deren gut die Hälfte der am Ende circa 1,2 Mio. Euro Kosten gedeckt sind.

Klimaangepasste Stadtentwicklung im Spannungsfeld der Besitzverhältnisse und Nutzungsinteressen ist so notwendig wie teuer. Profitieren werden in Friedrichshafen der stark auf den Tourismus angewiesene Einzelhandel und die Gastronomie. Märkte und Veranstaltungen werden künftig in einem viel ansprechenderen Umfeld stattfinden, das sicher auch von der benachbarten Wohnbevölkerung angenommen wird.

Diese Erfahrungen und Perspektiven lassen sich ohne weiteres auf andere Städte übertragen. Angesichts des Wissens über Ausmaß und Folgen der Klimaveränderungen in Mitteleuropa bedarf es als Voraussetzung für vergleichbare Maßnahmen nicht zwingend umfassender Stadtklimaanalysen. Zum Nachweis ausgeprägter Hitzeinseln können auch wenig aufwändige Thermalkartierungen beitragen, mit möglicherweise verblüffenden Ergebnissen wie sich für uns am Bodensee gezeigt hat. Die größte Herausforderung wird letztlich darin bestehen, unter den Hauptbeteiligten eine ausreichende Akzeptanz für die angestrebten Veränderungen zu finden.

6 und 7

Der neugestaltete Adenauerplatz mit Baumhain in seinem westlichen Zentrum und Staudenbeeten an seinen Rändern als begrünter Treffpunkt im Herzen der Innenstadt im Frühsommer 2024 (Bildnachweise: Dr.-Ing. Stefan Köhler und Dr. Tillmann Stottele)

Ansprechpartner

Dr.-Ing. Stefan Köhler, Erster Bürgermeister der Stadt Friedrichshafen a. D.

Dr. Tillmann Stottele, Leiter der Abteilung Landschaftsplanung und Umwelt der Stadt Friedrichshafen a. D.

Quelle

Stadtverwaltung Friedrichshafen: Bürgerinfoportal der Stadt Friedrichshafen. Zugriff: www.sitzungsdienst.friedrichshafen.de [abgerufen am 10.04.2024].

36 Neugestaltung des „Volksfestplatzes“

GERMERING



**Jürgen Thum, Martina Karger,
Nicole M. Meier, Christian Klöpfer**

Mit dem Leitgedanken: „Innen statt Außen“ wirbt die Bayerische Staatsregierung seit längerem für die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich der Städte und Gemeinden. Ein wichtiger Bestandteil für nachhaltige und zukunftsfähige Gemeinden und Städte ist der verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Um einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Städtebau zu gewährleisten, müssen brachliegende oder mindergenutzte Flächen erkannt, aufgewertet und revitalisiert werden.

Die Stadt Germering hat diese Potenziale auf einer konkreten Brachfläche erkannt und das Projekt „Neugestaltung Volksfestplatz“ initiiert:

In den 1940er-Jahren als Kies- und Abfallgrube genutzt, fand auf dem Volksfestplatz in den 1950er-Jahren das erste namensgebende Volksfest statt. Nach circa 60 Jahren der

jährlichen Volksfestnutzung, musste im Jahr 2015 aufgrund des Neubaus der Kindertagesstätte „Kleiner Muck“ auf die Durchführung des Volksfestes erstmals verzichtet werden.

BÜRGERBETEILIGUNG

Eine Umfrage in der Bevölkerung ergab, dass die Volksfestnutzung von der Mehrheit der daran teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger nicht mehr gewünscht war. Seit 2016 fand das Volksfest nicht mehr statt; seitdem wird ein jährliches Stadtfest vor der Stadthalle durchgeführt. Nachdem der Volksfestplatz in seiner jetzigen Gesamtgröße künftig nicht mehr genutzt wird und es sich hierbei um eines der wenigen städtischen Grundstücke in zentraler Lage handelt, wurde eine Entsiegelung und grünordnerische Neugestaltung des Platzes untersucht und beschlossen.

In der Zeit von Mitte August bis Ende September 2021 fand eine Bürgerbeteiligung, mit Hilfe von Bannern am Volksfestplatz sowie Plakaten, Bekanntmachungen und der Verteilung von Flyern statt. Die Stadt erhielt knapp 250 Rückläufe aus

dieser Beteiligung, welche dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in einer Sitzung im Oktober 2021 präsentiert wurden.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung wurden bei der Formulierung der Planungsziele berücksichtigt und in der Auslobung des anschließenden Realisierungswettbewerbs benannt und eingepflegt.

FÖRDERPROGRAMM FLÄCHENENTSIEGELUNG

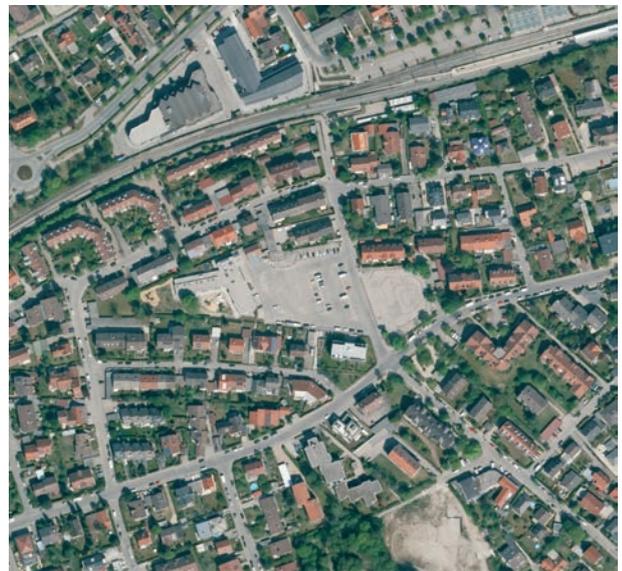
Der Realisierungswettbewerb „Neugestaltung Volkshausplatz in Germering“ wurde durch die Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Rahmen der Städtebauförderung gefördert. Von der Förderstelle, der Regierung von Oberbayern, wurde in Aussicht gestellt, dass auch die spätere Umsetzung des Siegerentwurfes unterstützt werden kann.

Die Förderinitiative „Flächenentsiegelung“ ist Teil des Maßnahmenpakets zum Flächensparen der Bayerischen Staatsregierung. Die Gemeinden erhalten gezielte Unterstützung für die dauerhafte Entsiegelung befestigter Flächen und die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie für Flächenrecycling auf kommunaler Ebene.

Die bayerische Initiative ist ein Anreiz für die Städte und Gemeinden, aktiv für den Umwelt- und Naturschutz zu handeln. Mit Hilfe von staatlicher Förderung werden wasserundurchlässig befestigte oder überbaute Flächen entsiegelt und damit die Bodenqualitäten dauerhaft verbessert. Durch die Maßnahmen werden mindergenutzte Flächen reaktiviert und einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt. Dabei können auch Aspekte der Biodiversität berücksichtigt und eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit herbeigeführt werden.

REALISIERUNGSWETTBEWERB

Aufgrund der Altlastenproblematik der Platzfläche (laut Altlastenkataster) wurde frühzeitig beschlossen, dass ein fachlich spezialisiertes Büro, schon mit Beginn des Wettbewerbsverfahrens, das Projekt begleiten soll.



2

Das Büro Landherr und Wehrhahn Architektenpartnerschaft mbB wurde daraufhin mit der Durchführung des Wettbewerbs sowie das Büro Nickol & Partner AG mit der begleitenden Altlastenbetreuung beauftragt. Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Machbarkeitsstudie und den Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sollte ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Es folgten im Frühjahr 2022 erste Gespräche zur Zusammenstellung aller nötigen Unterlagen. Das Fachplanungsbüro für die Altlastenproblematik schlug vor, eine zusätzliche Eluat-Untersuchung durchzuführen, um eine genauere Einschätzung der eventuell vorhandenen Schadstoffe im Boden und deren Löslichkeit vornehmen zu können.

Titel

Zugang Süd (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur)

2

Luftbild Bestand (Bildnachweis: © Stadt Germering)

3

Übersichtsplan Lage der gesondert zu berücksichtigenden Flächen (Bildnachweis: © Nickol und Partner AG)



3



4



5

wichtige ökologische Aufwertung der Stadtstruktur und Freiraumqualität. Aufgrund des Flächen- und Wohnraumman- gels und der Eigentumsverhältnisse können immer weniger Flächen zu diesem Nutzungszweck, gerade im innerstädti- schen Bereich von Germering, angeboten werden.

Die Neugestaltung des Volksfestplatzes umfasst eine Grö- ße von ca. 11.450 m². Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Germering. Der westliche Teil des Pla- nungsbereiches (etwa 2.460 m²) wird für den Neubau einer 6-gruppigen Kindertagesstätte einschließlich Erschließung und Freianlagen vorgehalten. Im Übrigen sind auf dem Volks- festplatz die Fläche für den Marktplatz einschließlich Stell- plätzen (ca. 2.000 m²), eine Wertstoffsammelstelle (ca. 70 m²) und Grün- und Freiflächen mit Aufenthalts- und Spielan- geboten auf einer Gesamtfläche von etwa 4.600 m² geplant.

Die Wettbewerbsplanung wurde mit Vorbesprechung und Rückfragenkolloquium im Sommer 2023 durchgeführt. Es sind insgesamt zehn Wettbewerbsbeiträge eingegangen. Nach ausführlicher Diskussion der Arbeiten wurde die Rangfolge der engeren Wahl beschlossen und es wurden die drei Preis- träger und eine Anerkennung ermittelt.

Die Ergebnisse sind unter anderem für spätere Eingriffe in die Bodenschichten und mögliche Bauprojekte entscheidend. Nach Abschluss dieser Eluat-Untersuchung wurde ein aus- führliches Entsiegelungskonzept, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München, durch das Fachplanungs- büro erstellt, welches als grundlegender Baustein in die Aus- lobung eingeflossen ist.

Der Platz soll für die Öffentlichkeit als Freifläche, im west- lichen Teilbereich gestaltet mit attraktiven Grünstrukturen und im östlichen Teilbereich mit befestigten Flächen für eine Marktnutzung, weiterhin nutzbar bleiben. Diese Ziele und Anforderungen waren ausschlaggebend für die Erstellung und Bearbeitung des Realisierungswettbewerbes und der dazugehörigen Auslobung.

Der 1. Preis ging an den Entwurf des Büros NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur zusammen mit Von Angerer Architekten und Stadplaner GbR. Der Entwurf bestach durch die starken Leitideen, die Beiträge zur Klimaanpassung und seinen räumlichen Qualitäten. Auszug aus dem Wettbewerbs- protokoll des Preisgerichts:

„Insgesamt stellt die Arbeit einen wertvollen Beitrag zur Lö- sung der gestellten Aufgabe dar. Es gelingt, eine zukunftswei- sende Antwort zur Umgestaltung des ehemaligen Festplatzes zu geben, die dem Anspruch zur Schaffung eines einprägsa- men Gesamttraumes bei gleichzeitiger Entsiegelung in hohem Maße gerecht wird.“

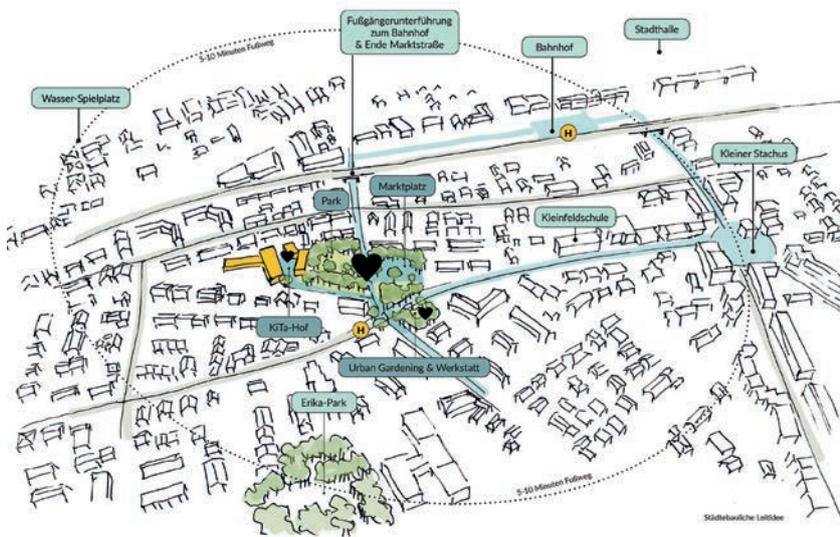
4 und 5

Bestandsfotografie (Bildnachweis: © Stadt Germering)

6

Leitidee (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] Land- schaftsArchitektur)

Die Stadt beabsichtigt dadurch sowohl einen Beitrag zum gesellschaftlichen Miteinander als auch zur Klimaanpassung und dem Erhalt der Biodiversität zu leisten. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind gerade im innerstädtischen Bereich eine



6



7

ERLÄUTERUNG ZUM ENTWURF

1. Konzept

Der Entwurf setzt auf die zentrale Lage der Fläche innerhalb des Freiflächensystems Germerings. Die städtebauliche Lage der neuen Kindertagesstätte unterstützt die Intention neue Orte mit Aufenthaltsqualität und Identität zu schaffen. Die bislang an der Bahn-Unterführung endende Marktstraße wird nun bereits am Marktplatz deutlich entschleunigt. So entstehen drei neue Lieblingsorte in Germering: Der introvertierte KiTa-Hof, der sowohl dem Ankommen der Kinder als auch dem gemeinschaftlichen Spiel oder KiTa-Veranstaltungen dient. Das Ensemble aus Park und Marktplatz, das durch die konsequente Umsetzung des Shared-Space-Prinzips neue Prioritäten setzt und zum Verweilen anstatt zum Durchlaufen einlädt. Der Nachbarschaftsgarten mit Urban Gardening-Flächen und einer Nachbarschaftswerkstatt, wo gemeinsam gegärtnert, repariert und gebaut werden darf.

Den roten Faden durch das Areal bilden die verschiedenen „Linsen“, die unterschiedliche Nutzungen zulassen und dank ihrer Multicodierung flexibel auf unterschiedliche Situationen reagieren können. So können hier Märkte stattfinden, Regenwasser eingestaut werden oder Streetball- und Schachmatches stattfinden. Skaten und Dreiradrennen sind hier ebenso möglich, wie Hüpfspiele und Torwanderfolge. Ergänzt werden die Linsen um die fröhliche und vielseitige Bestückung mit Sitzelementen, Kleinarchitekturen und Spiel- und Ausstattungselementen. Als Ersatz für den ehemaligen Spielplatz an der Kleinfeldstraße entsteht ein neuer Spielbereich im Park. Wer eher Ruhe sucht, zieht sich auf die Liegebank in der Lesecke im nordwestlichen Park zurück. Gerahmt werden Park und Platz von einem grünen Saum. Im Bereich des Parks und Südlich des Platzes als „Sponge Garden“ angelegt nimmt er das Regenwasser der befestigten Flächen auf und bietet mit seiner artenreichen Bepflanzung einen Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Die Baumauswahl berücksichtigt die klimatische Veränderung. Durch ihre artenreiche Zusammensetzung wird der Schaden im Falle eines Totalausfalls einer Baumart minimiert.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit wird auf ein dezentrales, vielschichtiges Entwässerungskonzept gesetzt. Der Einsatz von regionalen Materialien zeigt sich vor allem bei der Pflasterauswahl (Bayerwald-Granit) und die bestehenden Asphaltflächen werden als Tragschichten für die „Linsen“ erhalten und neu beschichtet.

Auch auf sozialer Ebene stellt der Volksfestplatz 2.0 eine Optimierung dar. Die Nutzung der Flächen bezieht alle Altersgruppen mit ein und ermöglicht ein gemeinschaftliches Miteinander.

2. Wassermanagement

Die Entwässerung der Freiflächen erfolgt dezentral und flächig mit Hilfe verschiedener Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung. Die Versickerung über Rigolen erfolgt überwiegend außerhalb des Altlastenbereichs und in Kombination mit Baumrigolen, sodass das Wasser schnellstmöglich von den Bäumen aufgenommen wird. Der „Sponge Garden“ zieht sich um den Park, nimmt Wasser aus den angrenzenden befestigten Flächen auf. Die dichte Bepflanzung fördert die Evapotranspiration. Weiterhin werden außerhalb der ehemaligen Kiesgrube zwei Zisternen installiert, die Wasser für Trockenperioden speichern können. Der „Water Square“ macht das Regenereignis temporär erlebbar, indem er als Einstaufläche fungiert.

3. Pflanzenverwendung

Der Entwurf setzt auf ein artenreiches, vielseitiges und klimaangepasstes Pflanzkonzept, das zu allen Jahreszeiten ansprechende Aspekte bietet. Die Grafik zeigt die Verteilung der Bäume mit Herbstaspekt. Bei der Auswahl wurde weiterhin Wert gelegt auf: Wurzelsystem (Flach- und Herzwurzler, Blühaspekt, Bienen-/Vogelnährgehölze). Die Bestandsbäume werden bis auf drei Bäume alle erhalten. „Sponge Garden“ und grüner Saum um den Platz werden mit standortangepassten Staudenmischpflanzungen belegt.

7

Raumskizze (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur)



8

4. Flächenbilanz Belagsflächen

Der Entwurf strebt eine deutliche Entsiegelung der Flächen an. Um den Versiegelungsgrad für den ruhenden Verkehr so gering wie möglich zu halten, wird dieser stets entlang von Erschließungswegen verortet. Die erforderlichen befestigten Flächen werden mit teildurchlässigen Belägen belegt: Kleinsteinpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasenfugenpflaster und wassergebundene Decke. Da der Entwurf weitestgehend das bestehende Geländeprofil nutzt, sollen für die (multicoidierten) Spiel-Linsen die bestehenden Asphalttragschichten möglichst erhalten und mit einer neuen Deckschicht versehen werden. Somit wird der Abbruch reduziert und zudem die Altlastenfläche im Bereich Marktplatz zu 60 % versiegelt belassen.

5. Flächenbilanz Altlasten

Die tiefergehenden Eingriffe in den Boden konzentrieren sich in den Randbereichen der ehemaligen Kiesgrube. Am Marktplatz, wo es eine größere Überdeckung des Müllkörpers gibt, werden auch mittig Bäume gestellt. Im Parkbereich werden für mittig platzierte Bäume kleinere Aufschüttungen vorgesehen, die zusätzlich Räume bilden und zum Spielen einladen. Die Altlasten im Bereich Neubau werden ausgekoffert und entsorgt. Am Platz bleibt die Versiegelung durch die Asphaltfläche zu 60 % erhalten, der Rest wird abgedichtet (Folie oder Asphalttragschicht).

MIKROKLIMATISCHE BEDEUTUNG DER ENTSIEGELUNG DES VOLKSFESTPLATZES

Bei der Umgestaltung des Volksfestplatzes werden Prinzipien der Schwammstadt angewandt. Dazu gehört beispielsweise das Anlegen von Baumrigolen, die eine längerfristige Speicherung von Regenwasser ermöglicht. Dadurch ist die Wasserverfügbarkeit der Bäume auch während Trocken- und Dürreperioden, die im Zuge des Klimawandels

immer häufiger und länger werden, gewährleistet. Bei der Verwendung trocken- und hitzeresistenter Pflanzenarten wird zudem darauf geachtet, dass viele verschiedene Arten angepflanzt werden. Hierdurch kann die Resilienz der begrünten Flächen gegenüber den Folgen des Klimawandels erhöht und die Wahrscheinlichkeit für Trockenstress sowie den Befall von Schädlingen verringert werden. Somit können auch Kosten für Pflege und Erhalt der Grünanlagen reduziert werden.

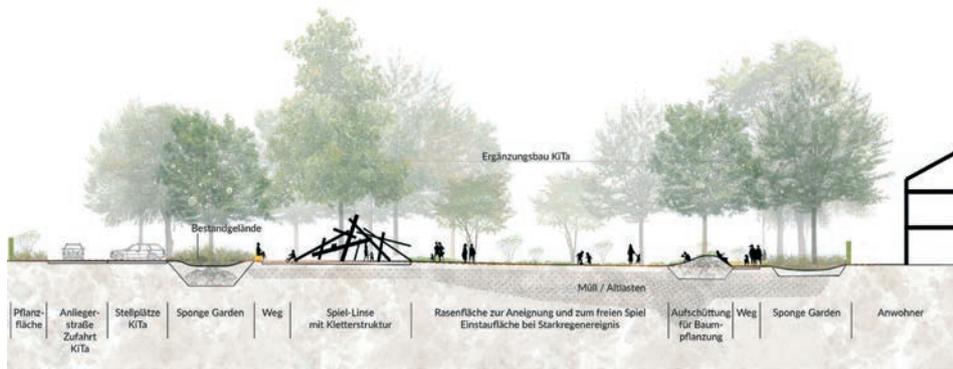
Durch die weiträumige Entsiegelung des Platzes und der möglichen Versickerung des Niederschlagswassers zumindest abseits des Altlastenbereichs kann der natürliche Wasserhaushalt größtenteils wiederhergestellt werden. Des Weiteren ergibt sich mit der multifunktionalen Nutzung des leicht abgesenkten „Water Square“ die Möglichkeit, die Fläche bei Starkregenereignissen temporär zu fluten. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Überflutungsvorsorge in Germering, die wegen der sich erwärmenden Atmosphäre und der höheren Wahrscheinlichkeit für Starkniederschlagsereignisse weiter an Bedeutung gewinnt. Das Bodensubstrat wird entsprechend gewählt, sodass ein längerer Wassereinstau ausgeschlossen werden kann.

Die Entsiegelung und Begrünung des Volksfestplatzes leistet des Weiteren einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. So verfügen die Grünflächen über ein hohes Transpirations- und Kühlungspotenzial und tragen somit besonders an Hitzetagen zu einer deutlichen Reduzierung sowohl der gemessenen als auch der gefühlten Lufttemperatur im Umfeld des Platzes bei. Begünstigt wird dies zusätzlich durch die Verschattung von Bäumen.

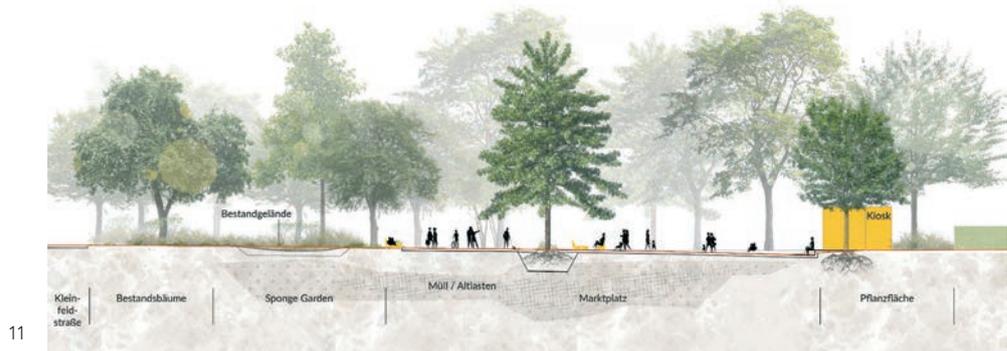
Die Fläche kann somit zu einem Rückzugsort insbesondere für ältere Menschen oder Kinder werden, die eines besonderen Schutzes vor Hitze und hoher UV-Belastung bedürfen.



9



10



11

Daneben leisten die bepflanzten Grünflächen weitere wichtige Ökosystemdienstleistungen wie etwa die Verbesserung der Luftqualität durch Feinstaubfilterung sowie die natürliche Kohlenstoffbindung. Die großräumige Entsiegelung der Flächen stellt somit nicht nur eine Maßnahme zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, sondern auch zum Klimaschutz dar.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für das Bauvorhaben bis auf drei Bäume alle Bestandsbäume erhalten werden können. Ältere Bestandsbäume verfügen über eine deutlich höhere Kühlungs- und Kohlenstoffbindungsleistung als Jungbäume. Deren Schutz hat deshalb im Rahmen des Vorhabens eine besonders hohe Priorität.

UMSETZUNG/REALISIERUNG/ ENTSIEGELUNGSKONZEPT

Ziel des Projektes ist eine weitgehende Entsiegelung der Fläche des Volksfestplatzes. Dies ist aus Sicht der Sachverständigen und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München möglich, unter Einhaltung der im Entsiegelungskonzept beschriebenen Maßnahmen. Dabei wird das Grundprinzip verfolgt, anfallendes Niederschlagswasser flächig zu versickern und den Abfluss durch eine Speicherschicht zu verlangsamen, um die Lösung von im Boden befindlichen Schadstoffen zu vermeiden. Im Entsiegelungskonzept sind folgende bauliche Maßnahmen beschrieben, die bei einer Entsiegelung Gefahren durch den Auffüllungskörper der Mülldeponie verhindern oder minimieren.

- Der rückgebaute Asphalt muss separiert gelagert, abfalltechnisch deklariert und gemäß der Deklaration entsorgt werden.
- Abhängig von der Oberflächengestaltung sind verschiedene Trennschichten im Untergrundaufbau zu verwenden.
- Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange
- Aushubbegleitung/Fachbauleitung Erdarbeiten

Nach Beauftragung der Planung durch einen Stadtratsbeschluss im Sommer 2024 könnten erste konkrete bauliche Maßnahmen circa im Jahr 2026 starten. Für die Umsetzung wurde die Maßnahme 2024 in die Förderinitiative „Klimawandel(t) Innenstadt“ aufgenommen.

8

Lageplan detailliert (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur)

9

Perspektive (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur)

10 und 11

Querschnitt Park (Bildnachweis: © NMM [Nicole M. Meier] LandschaftsArchitektur)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Martina Karger, Stadtbauamt, Stadt Germering
Jürgen Thum, Leiter Stadtbauamt, Stadt Germering

37 SPINELLI – Stadt als Freiraum

MANNHEIM



Achim Judt

Mannheim leistet sich Freiraum. Genauer gesagt 62 ha freie Fläche in bester Lage, als Frischluftschneise für benachbarte Stadtteile und die City, als ökologische Insel und als Ausflugsort für die Menschen. Angrenzend daran entsteht ein neues Quartier, das nicht minder bemerkenswert ist und aktuellen Herausforderungen wie Wohnungsknappheit oder Klimawandel Rechnung trägt. Nachhaltig, innovativ und sozial ist SPINELLI im Mannheimer Osten. 2020 erwarben die Stadt Mannheim, die Wohnungsbaugesellschaft GBG und die Entwicklungsgesellschaft MWSP, beide Teil der kommunalen GBG Unternehmensgruppe, die ehemalige US-Militärfläche

gemeinsam von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Damals stand bereits fest: Im April 2023 findet hier die Bundesgartenschau (BUGA) 23 statt. Dann muss der erste Bauabschnitt, den die MWSP verantwortet, weitgehend abgeschlossen sein: ein neues Wohnquartier angrenzend an den Mannheimer Stadtteil Käfertal-Süd auf der einen Seite und an das BUGA-Gelände auf der anderen Seite. Um das Quartier in diesem Tempo entwickeln zu können, waren grundsätzliche, strukturelle und organisatorische Entscheidungen vor und während des Baugeschehens ausschlaggebend.

Eine solche zentrale Entscheidung, die die Weichen für die Stadtentwicklung insgesamt gestellt hat, reicht über zehn Jahre zurück. Mit dem Abzug der amerikanischen Streit-



2

kräfte wurden große Flächen in Mannheim frei. Die Stadt entschied sich dazu, diese in Eigenregie umzugestalten. Um dieser Mammutaufgabe der Konversion gerecht zu werden, wurde 2012 die MWSP gegründet, in deren Aufsichtsrat der Oberbürgermeister den Vorsitz hat. Die städtische Entwicklungsgesellschaft hat eigene Handlungsspielräume, die Kontrolle verbleibt jedoch in öffentlicher Hand. Insgesamt werden im Rahmen der Konversion rund 300 ha wieder ins Mannheimer Stadtgefüge integriert. Diese freigewordenen Flächen sollen mit Mehrwert für die gesamte Stadt und jenseits rein monetärer Interessen so entwickelt werden, dass sie die Zukunft Mannheims positiv beeinflussen.

BÜRGERBETEILIGUNG FÜR DIE STADT DER ZUKUNFT

Zentrales Element der Mannheimer Konversion war von Anfang an die Miteinbeziehung der Mannheimer Bevölkerung. Bereits 2011 initiierte die Stadtverwaltung einen breit angelegten Beteiligungsprozess. Aus dem hierbei entstandenen Arbeitsbuch „1.000 Ideen für eine Stadt, die sich neu baut“ stammt der Vorschlag, mit einer Bundesgartenschau zum zweiten Mal nach 1975 der Stadtentwicklung neue Impulse zu geben und sie voranzutreiben. Auch der Grünzug Nordost, eine Frischluftschneise zur Verbesserung des gesamten Stadtklimas, ist eine Idee aus diesem sogenannten Weißbuchprozess. Die in den Weißbüchern erarbeiteten Leitideen flossen 2014 in den städtebaulichen Planungswettbewerb für SPINELLI ein. Die Vorgaben lauten: Das Areal soll so weit wie möglich entsiegelt und vom Autoverkehr freigehalten werden sowie einer Bundesgartenschau und städtebaulicher Arrondierung Raum bieten. Diesen Wettbewerb entschieden das Büro Studio Wessendorf in der Kategorie Städtebau und RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten im Bereich Freiraum für sich. Auf Basis ihrer Konzepte entstand ein Leitbild, dessen planerische und strategische Grundlagen im Rahmenplan SPINELLI zusammengefasst sind. Dessen Weiterentwicklung verantwortet das Büro HähniG Gemmeke.

KONZEPTVERGABE UND QUALITÄTSKONTROLLE

Um den Vorgaben des Rahmenplans gerecht zu werden, entschied man sich dazu, als wesentliches Element für die Qualitätssicherung im Städtebau eine Konzeptvergabe durchzuführen. Dabei werden die Grundstücke nicht an das höchste Kaufangebot, sondern nach Qualität der eingereichten Konzepte zum Festpreis vergeben. Weitere Elemente der Qualitätssicherung sind die angestrebte Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und die engmaschige Begleitung der Bauvorhaben durch die Planungskommission SPINELLI. Dieses Gremium setzt sich zusammen aus Fachleuten der Stadtverwaltung sowie externen Expertinnen und Experten – neben Spezialistinnen und Spezialisten aus den Bereichen Bau und Planung wurde mit dem Erziehungs- und Sozialarbeitswissenschaftler Dr. Rainer Kilb auch bewusst der soziokulturelle Blickwinkel miteinbezogen. Die Planungskommission begleitet alle Entwicklungsschritte von der Konzeptvergabe bis hin zu den Zuschlägen nach architektonischer, sozialer und ökologischer Wertigkeit und stellt sicher, dass die Vereinbarungen während der Realisierung auch eingehalten werden, beziehungsweise steuert im Einzelfall adäquat nach.

Titel

Blick über das Quartier und den angrenzenden neuen Park Richtung Innenstadt (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

2

Blick über das Gesamtquartier in Richtung Odenwald (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)



3



4

ZUKUNFTSQUARTIER SPINELLI

Wer SPINELLI besucht und durch das Quartier schlendert, sieht sofort, dass hier manches anders ist als in klassischen Neubaugebieten. Gezielt wurde darauf geachtet, dass es möglichst viele Wohntypologien für unterschiedliche Zielgruppen gibt. Menschen in allen Lebensphasen und mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen sollen hier ein Zuhause finden und miteinander leben. Neben Studierendenwohnheim, einem Wohnprojekt für die Zielgruppe 55+ und betreutem Wohnen gibt es gleich drei gemeinschaftliche Wohnprojekte. Erstmals in Mannheim wird auf SPINELLI quartiersweit die Sozialquote durchgesetzt, die gewährleistet, dass mindestens 30 % der Wohnungen im preisgünstigen Segment angeboten werden. Die derzeit rund 600 Bewohnerinnen und Bewohner können als Pionierinnen und Pioniere SPINELLI aktiv mitgestalten, müssen sich jedoch auch den Herausforderungen eines sich im Bau befindlichen Quartiers stellen. Um den Menschen vor Ort das Einleben zu erleichtern, steht ihnen deshalb ein Aufsiedlungsmanagement als Anlaufstelle für Fragen und Probleme zur Seite. Dieses

schafft auch erste Angebote im Quartier, wie regelmäßige Nachbarschaftstreffen, das Format „Spinelli liest“ oder einen Flohmarkt, um die bestehende und neue Nachbarschaft zu verknüpfen.

SPINELLI ist als grünes Modellquartier konzipiert und angelegt. Das beginnt bereits mit dem Abbruchmaterial der ehemaligen Spinelli Barracks, das vor Ort recycelt und als Unterbau für die Straßen verwendet wurde. Auch ein umweltfreundliches Entwässerungskonzept mit Muldenversickerung und dem Prinzip der Schwammstadt unter dem Quartiersplatz ist richtungsweisend für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. SPINELLI liegt direkt am Grünzug Nordost, der die Luftqualität in der Mannheimer Innenstadt und den angrenzenden Stadtteilen spürbar verbessert.

Um den Luftaustausch zwischen Quartier und Grünzug zu ermöglichen, wurde der städtebauliche Entwurf seit Beginn der Planungen stetig optimiert. Zum einen wird auf der Freifläche auf hohe und querriegelartige Strömungshindernisse verzichtet, wodurch die Kaltluft deutlich besser in die Wohnquartiere geleitet werden kann. Zum anderen wurde die Bebauungsstruktur gezielt geöffnet. Die Frischluft dringt dadurch ungehindert in das Quartier und trägt dort zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Auch zwischen den einzelnen Baufeldern auf SPINELLI sind mit grünen Gemeinschaftshöfen Frisch-



5

3

Grüne Innenhöfe (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

4

Begrüntes Holzhybridgebäude (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

5

Blick aufs Quartier (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

6



luftschneisen entstanden, die für eine gute Durchlüftung sorgen. Darüber hinaus weist SPINELLI eine in Mannheim einmalige Dichte an Gebäuden in Holz- und Holzhybrid-Bauweise auf. Somit wird hier gezielt auf einen nachwachsenden Rohstoff zurückgegriffen, der auch architektonisch die Anmutung des gesamten Quartiers prägt. Die Begrünung von Dächern und Fassaden wirkt sich zudem positiv auf das Quartiersklima aus. Und schließlich spielt das soziale Klima in allen Planungen eine entscheidende Rolle und geht mit Überlegungen zu Nachhaltigkeit und Umwelt Hand in Hand.

Das Wegenetz durch SPINELLI ist zum Beispiel so konzipiert, dass Schule, Kita und die Nahversorgung im Quartier schnell zu erreichen sind. Dadurch kann vor Ort fast alles zu Fuß erledigt werden. Nachhaltige Mobilitätsformen spielen die Hauptrolle: Carsharing und das Fahrrad, mit dem man über den angrenzenden Radschnellweg die Mannheimer Innenstadt, aber auch Viernheim oder Weinheim direkt erreicht. Auf SPINELLI sollen Autos eine eher untergeordnete Rolle spielen. Der wertvolle öffentliche Raum ist darum nicht als Parkraum konzipiert, sondern bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Freiräume. Für die Verkehrsberuhigung im Wohnbereich sorgen zentrale Quartiersgaragen. Ein besonderer Nebeneffekt: Der kurze Weg, der vom geparkten Auto



7

zur eigenen Haustür zurückgelegt werden muss, ermöglicht ungezwungene Begegnungen mit Menschen aus der Nachbarschaft. Soziale Treffpunkte und Begegnungsorte zeichnen SPINELLI grundsätzlich aus, angefangen beim Quartiersplatz über frei zugängliche grüne Gemeinschaftshöfe bis hin zu der Promenade und Spiel- und Sportangeboten auf dem ehemaligen BUGA-Gelände.

AUSBLICK

Bislang hat die Entwicklung von SPINELLI die Erwartungen erfüllt, der Park war ein halbes Jahr lang Bühne für die Bundesgartenschau und ist jetzt ein Freiluft-Magnet für Mannheimerinnen und Mannheimer. Gleichzeitig wächst das Wohnquartier am Rand weiter und baut die Stadt fort. Was geplant wurde, hat durch mutige Entscheidungen, eine direkte Einbeziehung der Bürgerschaft, eine gezielte Quartiersintendanz von Seiten der MWSP und konsequente Instrumente der Qualitätssicherung Gestalt angenommen. Ein entscheidender Faktor war dabei sicherlich das gemeinsame Steuerungsmodell von Stadt und MWSP als kommunaler Entwicklungsgesellschaft. Dieser Entwicklungsprozess wird auch die Zukunft von SPINELLI prägen und es zum Quartier wachsen lassen, welches für andere Planungen Modell stehen kann.



8

6

Blick aus dem neuen Spinelli-Park heraus aufs Wohnquartier (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

7

Blick auf den Chisinauer Platz (Entwurf: Keller Damm Kollegen), das Herz des Quartiers SPINELLI (Bildnachweis: Johannes Vogt/MWSP)

8

SPINELLI-Fest Anfang Juni 2024 (Bildnachweis: Nikola Neven-Haubner/MWSP)

Ansprechpartnerin

Katja Uster, Planung, MWSP

38

Quartier Prinz-Eugen-Park: Deutschlands größte Holzbau-Siedlung

MÜNCHEN



Ulrike Klar, Katharina Tüshaus

München hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Ein wichtiger Baustein ist die nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung, die Freiräume stärkt, umweltschädliche Treibhausgase verringert und kurze Wege anbietet. Nicht nur Einzelgebäude, sondern gesamte Quartiere müssen von Grund auf ressourcenschonend, klimaangepasst und klimaneutral geplant werden.

Neben dem Klimaschutz ist Wohnen das große Thema in München. Die Landeshauptstadt erfährt als eine der beliebtesten Städte steten Zuzug, die Wohnfläche pro Kopf hat sich in den vergangenen 40 Jahren mehr als verdoppelt, Wohnraum wird immer knapper. Um die Verdrängung ins Umland samt erhöhtem Flächenverbrauch und Verkehrsbelastungen

zu vermeiden, möchte die Stadt München ausreichend bezahlbare Wohnungen schaffen und sichern.

Das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“ ist für die Stadt ein wichtiges Instrument für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen. Die sogenannte Münchner Mischung stärkt den sozialen Zusammenhalt in München, durch die verschiedenen Förderprogramme entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot in Quartieren für breite Bevölkerungsschichten.

Mit dem Quartier im Prinz-Eugen-Park hat die Stadt München neue Maßstäbe für bezahlbaren Wohnraum, Klimaschutz und nachhaltige Stadtentwicklung gesetzt. Unter intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung entstand hier auf einem einstigen Militärgelände ein neues, lebendiges Stadtquartier für rund 4.500 Menschen, das nicht nur beispielgebend für einen konsequenten Einsatz nachwachsender Rohstoffe ist,

sondern auch für vernetzte Nachbarschaften, autoreduziertes Wohnen und sozialen Wohnungsbau. Gemeinwohl wird hier großgeschrieben. Ein besonderer Wert wird auf Gemeinschaftseinrichtungen, soziale Angebote und eine gute Nahversorgung gelegt – das Wohlfühlen im Quartier, die Identität und der Austausch stehen im Mittelpunkt.

VOM KASERNENSTANDORT ZUM AUSGEZEICHNETEN QUARTIER

Im Münchner Nordosten, im Stadtteil Bogenhausen, wurde seit 2016 die ehemalige Konversionsfläche der Prinz-Eugen-Kaserne in ein grünes Stadtquartier mit 1.800 Wohnungen umgewandelt. Das 30 ha große Gebiet, mit beeindruckendem Baumbestand, entwickelte sich von der Militärfäche zu einem vielfältigen, mit zahlreichen Preisen ausgezeichneten Quartier mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und großem Vorbildcharakter. 566 Wohnungen wurden als ökologische Siedlung mit zahlreichen mehrgeschossigen Gebäuden in Holzbauweise und Holzhybridbauweise geplant.

Doch wie genau entstand eigentlich das Stadtquartier, das seit Jahren zahlreiche Besucherinnen und Besucher anzieht und eine enorme Strahlkraft weit über die Landesgrenze hat? Bereits im Jahr 2005 erwarb die Stadt München das Gelände und lobte nach dem Rahmenplan aus 2008 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb aus. Den ersten Preis erhielt die Bürogemeinschaft GSP Architekten mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten, beide aus München. Das Leitbild der Münchner Stadtentwicklung „kompakt, grün, urban“ spiegelte sich klar in ihrem Siegerentwurf, der zur bestehenden Verkehrsachse hin eine viergeschossige, urbane Bebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss vorsieht. Im rückwärtigen Bereich liegen sogenannte Cluster mit

vielfältigen Wohnformen für unterschiedliche Alters- und Gesellschaftsschichten – verdichtete Flachbauten, Reihenhäuser, Stadtvillen und Mehrfamilienhäuser. Das Zentrum des neuen Wohngebiets bildet ein lebendiger Quartiersplatz mit Läden und Gastronomie. 50 % der Wohnungen sind im geförderten Wohnungsbau entstanden.

QUALITÄT DURCH KONZEPTAUSSCHREIBUNGEN

Bereits bei der Konzeptausschreibung und Vergabe der städtischen Grundstücke setzte die Landeshauptstadt München neben sozialen Kriterien auch neue Maßstäbe bei den Klimazielen und bewertete ökologische Kriterien, um den Holzbau zu etablieren. Das Ziel war klar: Ein Teilbereich des Prinz-Eugens-Parks sollte als Ökologische Mustersiedlung in Holzbauweise errichtet werden. Dafür wurden in den Konzeptausschreibungen ein sparsamer Wohnflächenverbrauch, verbesserter Wärmeschutz, eine Holzbauweise mit einem hohen Anteil nachwachsender Rohstoffe, Regenwassernutzung, bauliche Maßnahmen für Gebäudebrüter, Mobilitätskonzepte und gemeinschaftsfördernde Maßnahmen positiv bewertet. Realisiert wurden die Gebäude mit bis zu sieben Geschossen in unterschiedlichen Bauweisen, vom Holzhybridbau bis zum reinen Holzbau, in einem hohen KfW-Effizienzhausstandard, teilweise im Passivhausstandard. Das neu errichtete Quartier umfasst neben den Wohnungen auch Kindergärten und Gemeinschaftsflächen wie Werkstätten, Co-Working-Spaces, Gästeappartements, Gemeinschaftsküchen, Gemeinschaftsräume, einen überdachten Marktplatz, ein Eiscafé, gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und Urban-Gardening-Flächen sowie die Quartierszentrale. Schon früh im Planungsprozess wurden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die umliegende Nachbarschaft einbezogen, um das Quartier zu vernetzen und lebenswert zu gestalten.

KONSORTIUM UND QUARTIERSGENOSSENSCHAFT – EIN NOVUM

Eine weitere Besonderheit stellt die Quartiersgenossenschaft GeQo eG dar. Gegründet von den Bewohnerinnen und Bewohnern, ermöglicht und unterstützt sie den Austausch innerhalb des Quartiers. Die GeQo eG verwaltet die



2

Titel

Das Quartier im Prinz-Eugen-Park – vielfach ausgezeichnet und Vorbild für nachhaltige Stadtentwicklung der Zukunft. (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

2

Rahmenplan Prinz-Eugen-Park – Die Ökologische Mustersiedlung mit 566 Wohnungen befindet sich im rot markierten Südtel des Quartiers. (Bildnachweis: © Entwurfsverfasser: Bürogemeinschaft GSP Architekten mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten)



3

Gemeinschaftsräume und den Betrieb der Quartierszentrale, vermittelt haushaltsnahe Dienstleistungen und betreibt so Quartiersmanagement „aus dem Quartier für das Quartier“. Bewohnerinnen und Bewohner können sich im Nachbarschaftscafé vernetzen, Postpakete in der Quartierszentrale abholen oder an der Mobilitätsstation eines der vielfältigen Sharing-Angebote nutzen. Die GeQo eG organisiert viele Arbeitskreise von „Älter werden im Quartier“ bis zu „Vielfalt leben“. Die Arbeitsgruppe „Ökologie“ kümmert sich beispielsweise um Vogelschutz, Obstbaumpatenschaften, Imkern und vieles mehr. Die Beschäftigten der GeQo eG leben selbst im Prinz-Eugen-Park und haben somit einen engen Bezug zum Viertel. Dieses Modell war bei der Gründung in Deutschland einmalig.

Auch der Zusammenschluss des sogenannten Konsortiums in der frühzeitigen Planungsphase war ein Novum. In Kooperation mit den städtischen Referaten haben sich die Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen mit Genossenschaften, Baugemeinschaften und freien Bauherinnen und Bauherren zu einem Konsortium zusammengeschlossen und auf dem Areal Wohnanlagen und soziale Einrichtungen errichtet. Dabei vertrat das Konsortium die Belange der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Auch die israelitische Kultusgemeinde ist mit dem Projekt „Seniorenwohnen“ dabei. Weitere Beteiligte innerhalb des Konsortiums waren die mitbauzentrale/stattbau München GmbH, aber auch externe Partnerinnen und Partner, sowie Dienstleistende von Carsharing- oder Gesundheitsangeboten.

3

Durch das Quartier spannt sich ein Netz aus Fuß- und Radwegen; Baugemeinschaft „gemeinsam größer“ II am Prinz-Eugen-Park GbR/agmm Architekten + Stadtplaner mit Hable Architekten (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

4

Mehrgeschossige Wohngebäude in Holzbauweise für eine nachhaltige Stadtentwicklung in München. (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

Die Ziele des Konsortiums waren die Umsetzung des Mobilitätskonzepts, Planung guter Nahversorgung, Öffentlichkeitsbeteiligung und Vernetzung zur Nachbarschaftsentwicklung, sowie die Abstimmung von Gemeinschaftseinrichtungen, die in einer „Charta der Quartiersvernetzung“ fixiert wurden. Die Vielfalt und Expertise des Konsortiums mit dem Leitsatz „Was einer nicht allein schafft, das schaffen viele“ hatte großen Erfolg – ein enormer Mehrwert für die Quartiersentwicklung.

DIE „NAWAROS“ – NACHWACHSENDE ROHSTOFFE

Um die gewünschte Holzbauweise zu realisieren, wurden die Planungsteams dazu verpflichtet, die Entwurfsplanung einem fachkundigen Beratungsgremium aus den Bereichen Holzbau und Brandschutz vorzustellen. Auch für die Auswahl der Baustoffe wurden Anforderungen gestellt. So mussten alle Hölzer und Holzwerkstoffe aus einer nachhaltigen Waldbewirtschaftung mit heimischen Hölzern in maximal 400 km Entfernung zur Mustersiedlung stammen und auch ein entsprechendes Nachhaltigkeitszertifikat (FSC, PEFC oder Naturland) tragen. Die Landeshauptstadt München rief hierzu ein eigenes Förderprogramm ins Leben und förderte die Mehraufwendungen für die geforderte Holzbauweise mit einem hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen, den „nawaros“. Mit einer Höhe von 13,6 Mio. Euro leistete das Zuschussprogramm einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der ökologischen Holzbausiedlung.

ENERGIEKONZEPT UND WEITERE NACHHALTIGKEITSAASPEKTE

Die Energiestandards der Gebäude in der ökologischen Mustersiedlung sind für die Zeit der Errichtung ab 2016 sehr hoch und damals richtungsweisend. Die meisten Gebäude sind als KfW-Effizienzhaus 55, KfW-Effizienzhaus 40 und KfW-Effizienzhaus 40 im Passivhausstandard gebaut. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke München. Der zugehörige Ressourcenverbrauch und die zugehörige Klimaschutzwirkung der Gebäude ermittelte die Ruhr-Universität Bochum innerhalb eines aktuellen DBU-Forschungsprojektes durch umfassende Ökobilanzen über den gesamten Lebenszyklus. Durch den Holzbau wurden bis zu 48 % Kohlendioxid-Emissionen eingespart und zusätzlich rund 13.000 t Kohlendioxid gespeichert.



4



5

Das Stadtquartier Prinz-Eugen-Park liegt zwischen linearen Freiräumen mit altem Baumbestand und wertvollen Trockenwiesen. Um von umgebenden Kaltluftentstehungsgebieten zu profitieren, wurde bei der Planung des Gebiets auf offene durchlüftete Innenhöfe und eine lockere Bebauung geachtet. Die Gebäudefassaden und Außenräume sind in hellen Materialien gehalten, Dachflächen und Wohnhöfe begrünt. Baumreihen entlang von Straßen und durch Baumgruppen verschattete Spiel- und Sitzmöglichkeiten sowie Wasserspiele wirken der Entstehung von Hitzeinseln entgegen und verbessern den Aufenthaltskomfort an heißen Tagen. Auch das Thema Biodiversität wird auf vielfältige Weise gestärkt, sei es durch integrierte Quartiere für Gebäudebrüter, urbane Gärten oder Gewächshäuser in Freiflächen und auf den Dächern. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes sind Leihfahrräder, -pedelecs und -lastenräder sowie Werkstätten für Fahrräder, Carsharing-Angebote, ein flexibles Parkraummanagement in Tiefgaragen bis hin zu Paketablagestationen für Paketzusteller und Lebensmittellieferanten eingerichtet worden.

MIT DEM BLICK AUF NEUE QUARTIERE: HEUTE BAUEN WIR DICHTER

Die Wohnzufriedenheit im Prinz-Eugen-Park ist hoch – und so hilft das Pilotprojekt dabei, Vorbehalte gegenüber dem verdichteten Holzbau, gerade beim Wohnungsbau,



7



6

abzubauen. Doch beim Blick auf die Dichte des Quartiers haben sich die Anforderungen in den vergangenen Jahren gewandelt: Im Prinz-Eugen-Park entstand ein eher locker bebautes, familienfreundliches Quartier mit imposantem Grün und reduziertem Autoverkehr. Kritische Stimmen bemängeln, dass auf das Areal eine größere Anzahl an Wohnungen passen würde. Und tatsächlich wird die folgende Konversion, beim Neubauquartier in Neufreimann im Münchner Norden, auf dem Gelände der ehemaligen Bayern-Kaserne, derzeit erheblich dichter bebaut – ist doch der Druck auf dem Wohnungsmarkt in München inzwischen massiv gewachsen und die Flächen sind wertvoll.

Durch den Erfolg und die Vorreiterrolle des Prinz-Eugen-Parks beim nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauen profitieren viele zukünftige Quartiersentwicklungen. Die urbane Transformation beginnt im Quartier: für mehr lebenswerte, klimaangepasste und klimaneutrale Nachbarschaften der Zukunft.

5

Städtische Wohnungsgesellschaft GEWOFAG/Generalübernehmer B&O mit Huber & Sohn/Pakula & Fischer Architekten (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

6

Blick in das Quartier: Baugemeinschaft Team hoch 3/ARGE Architekturwerkstatt Vallentin, München und Johannes Kaufmann Architektur, Dornbirn (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

7

Schlüsselübergabe am 04.03.2020 an Bewohnerinnen und Bewohner durch Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk (Bildnachweis: © Michael Nagy, Landeshauptstadt München)

Ansprechpartnerinnen

Ulrike Klar, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Katharina Tüshaus, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

39

Die Ökosiedlung in Friedrichsdorf – Von der Idee zur Umsetzung

FRIEDRICHSDORF



Ulrich Nützel

Die Stadt Friedrichsdorf ist mit knapp 26.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrößte Kommune im hessischen Hochtaunuskreis und gehört zum Einzugsgebiet des sogenannten Großen Frankfurter Bogens. Sie zählt mit ihrer reizvollen Lage im Vordertaunus, dem Wochenmarkt und vielen kulturellen Angeboten sowie der direkten Anbindung an die Stadt Frankfurt am Main zu den bevorzugten Wohnstandorten in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Die Wohnraumnachfrage ist wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet sehr groß, es gibt einen hohen Druck auf den Wohnungsmarkt.

IDEE UND ANFANGSPROZESS

Um Wohnraum zu schaffen, hat die Stadt Friedrichsdorf entschieden – auf der Grundlage eines politischen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahr 2010 – ein nachhaltiges ökologisches Wohnquartier zu entwickeln. Die neue „Öko-Siedlung“ sollte hohe Qualität in Bezug auf Architektur, Städtebau, Ökologie sowie soziale und kulturelle Anforderungen miteinander verbinden.

Für das Projekt stand ein circa 7 ha großes städtisches Grundstück zur Verfügung, im direkten Anschluss an die Friedrichsdorfer Kernstadt. Es zeichnete sich durch kurze Entfernungen sowohl in die Innenstadt als auch in den umliegenden Natur- und Landschaftsraum aus. Es bestand im Wesentlichen etwa

zur Hälfte aus einem aufgelassenen Sportgelände mit zwei Fußballplätzen sowie aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Des Weiteren befand sich im Planungsgebiet noch das Schützenhaus und die Schießanlage des örtlichen Schützenvereins sowie direkt angrenzend das Feuerwahrgerätehaus und der Feuerwehrrstützpunkt der Kernstadt Friedrichsdorf.

Um das Gelände zu entwickeln, musste das Schützenhaus mit Schießanlage verlagert werden, was sowohl Verhandlungen mit dem örtlichen Schützenverein wie auch Überzeugungsarbeit innerhalb der Stadtverordnetenversammlung bedurfte. Eine Verlagerung der Feuerwehr kam nicht in Frage, sodass der Standort bei der Planung sowohl bezüglich städtebaulicher Einbindung als auch hinsichtlich des Lärmschutzes Berücksichtigung finden musste. Der Lärmschutz fand auch bei der verkehrlichen Erschließung Beachtung: Entlang des Planungsgebietes verläuft die Homburger Landstraße, eine zur Gemeindestraße herabgestufte, aber dennoch vielbefahrene ehemalige Bundesstraße, die hauptsächlich als verkehrliche Stadtteilverbindung zwischen der Friedrichsdorfer Kernstadt und dem Stadtteil Köppern dient und von der auch die Haupteerschließung für das Wohngebiet erfolgen sollte. Der Lärmschutz sollte möglichst ohne Lärmschutzwände oder -wälle gewährleistet werden.

Neben der ambitionierten Zielsetzung hinsichtlich Qualität und Nachhaltigkeit war auch der Umgang mit den genannten Rahmenbedingungen herausfordernd und es stellten sich folgende Fragen: Wie kann eine recht kleine Stadt wie Friedrichsdorf in kurzer Zeit unter den gegebenen Bedingungen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit hochwertigen architektonischen, städtebaulichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Anforderungen schaffen? Wie kann vor diesem Hintergrund eine rechtlich sichere Vergabe des städtischen Grundstücks oder von Grundstücksteilen erfolgen, die darüber hinaus auch einen wirtschaftlichen Erfolg für die Stadt Friedrichsdorf sicherstellt? Wie kann die Öffentlichkeit in den Entwicklungsprozess eingebunden werden, um am Ende auch eine Akzeptanz bei der breiten Öffentlichkeit für das Projekt zu erreichen?

Um Antworten darauf zu erhalten, die Ziele und Kriterien für die Planung und den Bau einer Öko-Siedlung zu erarbeiten und ein Verfahren zur bestmöglichen Erreichung der Zielsetzung vorzuschlagen, bildete der Magistrat der Stadt Friedrichsdorf auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. November 2011 eine Kommission gemäß § 72 HGO. Die Kommission wurde hinsichtlich Wissensinput und Moderation professionell unterstützt und mit unterschiedlichen Akteuren der Stadtgesellschaft besetzt. Darunter waren insbesondere Vertreterinnen und Vertreter der Friedrichsdorfer Bürgerschaft und der Kommunalpolitik, der örtlichen Umweltverbände sowie Vertreterinnen und Vertreter von Familien, Seniorinnen und Senioren und inter-

kulturellen Gruppen. Dadurch war bereits zu Beginn des Entwicklungsprozesses auch die Einbindung der Öffentlichkeit gewährleistet. Das Ergebnis der Kommissionsarbeit im Februar 2012 war die Empfehlung von Zielen und Kriterien, orientiert an den Themen des DGfNB: Planerisch funktionale Qualität, ökologische Qualität, soziokulturell funktionale Qualität sowie ökonomische und Prozessqualität.

Die konzeptionellen Empfehlungen der Kommission waren im Wesentlichen:

- Hohe Bebauungsdichte zur Minderung des Flächenverbrauchs
- Einsatz regenerativer Energie und möglichst niedriger Primärenergieeinsatz sowie CO₂-Ausstoß
- Energieeffiziente Bauweise
- Brauch- und Niederschlagswasserkonzept
- Geringe Flächenversiegelung
- Kreatives Ausgleichskonzept
- Vielschichtiges Quartier mit unterschiedlichen Wohntypen und Wohnungsgrößen
- Kinderbetreuung
- Zentraler Ort für Nachbarschaft und Begegnung

Waren nun die grundsätzlichen Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung erarbeitet, wurde im Anschluss die Umsetzung politisch kontrovers diskutiert. In Frage kamen im Wesentlichen zwei Optionen: Zum einen die Erschließung und Eigenvermarktung durch die Stadt Friedrichsdorf selbst, auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs und der Erarbeitung eines Bebauungsplans. Sowie die Vergabe des Grundstücks an einen oder mehreren Investoren mittels Konzeptvergabe, das heißt die formelle EU-weite Ausschreibung des Grundstücks und die Auswahl des Investors mit dem besten Lösungsvorschlag im Zuge mehrerer Verhandlungsrunden nach § 119 Abs. 5 GWB.

Die Stadtverwaltung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung beauftragt, beide Optionen zu prüfen und insbesondere die Vor- und Nachteile hinsichtlich des Aufwands, der Wirtschaftlichkeit und der Umsetzungssicherheit gegenüberzustellen. In einer ausgearbeiteten Beschlussvorlage wurde schließlich seitens der Stadtverwaltung die zweite Option der Konzeptvergabe an einen Investor oder einer Investorengruppe über ein Verhandlungsverfahren favorisiert.

Titel
Wegeverbindung durch das Quartier (Bildnachweis: Ulrich Nützel)

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung einer Konzeptvergabe mittels Verhandlungsverfahren beschlossen und festgelegt, das Kommissionsergebnis diesem Verhandlungsverfahren zu Grunde zu legen. Innerhalb der Stadtverwaltung wurde ein Kernteam aus Vertreterinnen und Vertretern der unterschiedlichen Fachämter unter Federführung des Stadtplanungsamtes gebildet sowie mit der NH Projektstadt und der Anwaltskanzlei Allen & Overy auch eine externe fachliche Unterstützung für die Vorbereitung und Durchführung der Vergabe hinzugezogen.

AUSSCHREIBUNG UND WETTBEWERB

Aufgabe war es zunächst die Ausschreibungsunterlagen in Form einer Projekt- und Leistungsbeschreibung sowie einer Bewertungsmatrix zu erstellen. Des Weiteren war als Grundlage für die Verhandlungen auch der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorzubereiten.

Herausfordernd war vor allem die Ausarbeitung einer Bewertungsmatrix, die zum einen die vielfältigen konzeptionellen Zielsetzungen abbilden und gleichzeitig für eine fundierte Auswahl des am Ende besten Konzeptes herangezogen werden sollte. Schließlich stand eine in zwei Oberthemen und fünf Unterthemen sowie elf Oberkriterien und 38 Unterkriterien gegliederte Bewertungsmatrix.

Die zu bewertende Themenvielfalt zeigt die elf Oberkriterien:

- Städtebauliches Konzept
- Ökologisches Konzept
- Freiflächenkonzept
- Verkehrserschließungskonzept
- Energieversorgungskonzept (Strom und Wärme/Kälte)
- Wasserver- und Entsorgungskonzept
- Architektur und Wohnraumkonzept
- Soziale Infrastruktur und ergänzende Nutzungen
- Verlagerung der Schießanlage
- Kaufpreisangebot
- Vertrag

Insgesamt konnten über die Bewertungsmatrix maximal 1.000 Punkte erreicht werden.

Nach der EU-weiten Ausschreibung auf Basis der ausgearbeiteten Unterlagen haben sich insgesamt fünf Investoren mit ihren Expertenteams und städtebaulichen Konzepten beworben. Mit vier Bewerbenden wurde in jeweils vier Verhandlungsrunden – die sich sowohl auf das städtebauliche Konzept als auch auf den städtebaulichen Vertrag bezogen – Verhandlungen geführt. Die Bewerbenden wurden zur finalen Angebotsabgabe aufgefordert und die Beiträge – vor Auswahl des Siegerentwurfes – der Öffentlichkeit präsentiert. Ihre Bewertung erfolgte auf Basis der Bewertungsmatrix durch ein verwaltungsinternes Fachgremium ergänzt mit externen Expertinnen und Experten für Stadtplanung, Recht und Ökologie. Als Gewinner der Auswertung ging die Frank-Gruppe mit ihrem Konzept hervor.

GEWINNERKONZEPT

Das Gewinner-Konzept der Frank-Gruppe sah im Wesentlichen insgesamt 350 Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen, nämlich Familien, Singles sowie Seniorinnen und Senioren, sowohl in barrierefreien Eigentums- oder Mietwohnungen, teilweise auch als öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung, als auch Einfamilienhäusern in kompakten Gruppierungen vor. Darunter auch einen siebengeschossigen Holzturm und acht Haustypen (teilweise autofrei). Darüber hinaus war ein Kindergarten, eine Bäckerei oder ein Kiosk und ein Gemeinschaftstreff rund um einen Platz am Eingang des neuen Quartiers geplant. Weitere kleinere Quartiersplätze sollten als Treffpunkte dienen. Ein öffentlicher Park im Zentrum des Quartiers gliederte das neue Wohngebiet. Zu den ökologischen Konzepten gehörten Dachbegrünungen, mehr als 200 neue Bäume, naturnahe Gärten mit arten- und strukturreicher Bepflanzung, Regenwassermanagement, Carsharing und E-Mobilität, sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen für Tiere und Pflanzen, um einige zu nennen. Zudem wurde eine Ökobilanz für Baumaterialien erstellt und als innovatives Element die Beheizung des gesamten Quartiers über eine Energiezentrale mit einem Eisspeicher als erneuerbarer Energiequelle vorgesehen. Durch einen Stadtverordnetenbeschluss wurde diese Auswahl im Frühjahr 2015 bestätigt.



2

UMSETZUNG DER PLANUNG UND BAUFORTSCHRITT

Nach Erarbeitung und Beschluss des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Vertrages im Oktober 2016 folgte die Umsetzung der Planung. In regelmäßigen Jour-fixe-Terminen unter Federführung der Stadtplanung mit Vertretenden verschiedener städtischen Fachämter, des Investors sowie nach Bedarf verschiedener Expertinnen und Experten wird die Umsetzung der Ökosiedlung bis heute regelmäßig und intensiv begleitet. Bislang ist der erste Bauabschnitt mit insgesamt 275 Wohneinheiten und verschiedenen Wohn-

2

Der Siegerentwurf im Modell (Bildnachweis: Magistrat der Stadt Friedrichsdorf)

typologien erfolgreich umgesetzt. So bewohnen beispielsweise zahlreiche Familien die Siedlung in den sogenannten Gartenstadthäusern – einem oberirdisch autofreien Quartier mit Tiefgarage – und nehmen das Konzept der Ökosiedlung an. Auch die soziale Durchmischung der Siedlung im bisher realisierten Teil ist erfolgreich. Seniorinnen und Senioren leben in unmittelbarer Nähe zu Familien und Singles. Auf dem Quartiersplatz gibt es einen Bäcker und Möglichkeiten, sich etwa im Nachbarschaftstreff oder Reparatur-Café zu treffen. Die Energiezentrale ist in Betrieb. Aufgrund der aktuellen Lage des Immobilienmarktes geriet die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts ins Stocken, die Frank-Gruppe beabsichtigt den Bau jedoch weiterzuführen.

FAZIT

Trotz der genannten Schwierigkeiten ist die Entwicklung der städtischen Wohnbaufläche mit einer komplexen Planungsaufgabe wie der „Öko-Siedlung“ als erfolgreich zu bezeichnen. Durch die Konzeptvergabe im Verhandlungsverfahren wurden sowohl die wirtschaftlichen Interessen der Stadt Friedrichsdorf als auch ihre Ansprüche an eine ökologische und nachhaltige Siedlungsentwicklung gewahrt. Zu den Erfolgsfaktoren zählen die breite Öffentlichkeitsbeteiligung, eine intensive fachliche Begleitung der Fachämter mit externer Unterstützung, eine klare Zieldefinition für die Planungsaufgabe sowie die ausdifferenzierte Bewertungsgrundlage (Bewertungsmatrix). Zudem sind stabile und belastbare rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die geschickt mit Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag abgesichert werden müssen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass gerade Zielsetzungen, die nicht als rechtlich bindende Vorgaben fixiert wurden bzw. werden konnten wie zum Beispiel architektonische Qualität, Materialqualität etc. über die Dauer der Umsetzung insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen reduziert werden oder davon abgewichen wird.

Die Konzeptvergabe im Verhandlungsverfahren bedurfte eines hohen zeitlichen und auch finanziellen Aufwands sowohl für die Stadt Friedrichsdorf als auch für potenzielle Investoren. Die Projektsteuerung muss durch die Stadtverwaltung strukturiert und organisiert erfolgen. Hierbei war es notwendig, bezüglich der Beauftragung externer Fachleute (juristische Beratung, Projektbegleitung und -unterstützung) in Vorleistung zu gehen. Für interessierte Investoren war das finanzielle Risiko abzuwägen, sich solch einer komplexen Planungsaufgabe im Wettbewerb zu stellen. Die Teilnahme an einer solchen Konzeptvergabe ist für sie nur in Regionen mit prosperierenden Wohnungsmärkten und hohen Vermarktungschancen sowie entsprechenden Renditeerwartungen rentabel.



3



4



5

3

Die sogenannten Gartenstadthäuser in der Ökosiedlung (Bildnachweis: Ulrich Nützel)

4

Quartiersplatz als städtebaulicher Auftakt (Bildnachweis: Ulrich Nützel)

5

Alter Baumbestand wurde in das städtebauliche Konzept integriert. (Bildnachweis: Ulrich Nützel)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf, Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt

40

Klimaquartier Nordhausen-Nord. Zukunftsstrategie für ein Plattenbauquartier

NORDHAUSEN



Kerstin Faber, Marius Gantert

AUSGANGSLAGE NORDHAUSEN-NORD

Mit circa 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 2022) bildet die Stadt Nordhausen das Zentrum einer vornehmlich ländlich geprägten Region in Nordthüringen. Ab den 1970er-Jahren entstanden mehrere für diese Zeit typische DDR-Großwohnsiedlungen. Mit circa 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Nordhausen-Nord einer der drei großen Plattenbaustandorte. Das Quartier verfügt über Nahversorgungsangebote, soziale Einrichtungen und einen direkten Straßenbahnanschluss in die Innenstadt. Der hohe Altersdurchschnitt wirft jedoch die Frage auf, wie man

das Quartier zukünftig für neue und vielfältige Bewohnergruppen attraktiver gestaltet.

Bereits im Stadtentwicklungsplan Nordhausen (STEP 2010) wurden Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zur Stabilisierung des lokalen Wohnungsmarktes als Stadtumbaugebiete abgegrenzt und städtebauliche Entwicklungsziele formuliert. Für die Großwohnsiedlungen stehen die Erarbeitung von klimagerechten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen im Vordergrund. Der Gebäudebestand im Quartier befindet sich zum Großteil im Eigentum der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft mbH Nordhausen (SWG) und der Wohnungsbaugenossenschaft eG Südharz (WBG).

ZUKUNFTSSTRATEGIE NORDHAUSEN

In Kooperation mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen wurde im Verlauf mehrerer Bürgerwerkstätten in den Jahren 2015/16 eine Zukunftsstrategie für die Stadt Nordhausen entwickelt, die sich aus drei Handlungsfeldern zusammensetzt: die Stadtland Mobilität, die Wertstoffwende sowie die Energiekulturlandschaft. In Verbindung mit den bestehenden Planungen (IKSK 2050 und ISEK 2030) und in enger Kooperation mit den beiden Wohnungsunternehmen sollen im Modellquartier Nordhausen-Nord beispielhafte, energie- und ressourcenschonende, sozialverträgliche und gestalterisch hochwertige Projekte umgesetzt werden.

Mit der Rahmenstudie „Klimagerechte Quartiersentwicklung Nordhausen-Nord“ wurden 2017 in einer Mehrfachbeauftragung mit drei Planungsbüros erste räumliche und strategische Rahmenbedingungen für die Transformation des Quartiers definiert. Die Ideen der Planungsgemeinschaft TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten wurden weiter konkretisiert und in einen umfassenden Rahmenplan übersetzt. Im Sinne eines „situativen Feinschliffs“ für „Mehr Stadt, Mehr Land, Mehr Siedlung“ wurden Maßnahmenpakete formuliert, welche eine handhabbare Planungs- und Umsetzungsgrundlage zur Förderung und Motivierung klimagerechter Lebensstile im Quartier bilden sollen.

STÄDTEBAULICHES ZUKUNFTSKONZEPT NORDHAUSEN-NORD

Das Planungsgebiet ist Bestandteil eines vielschichtigen Verflechtungsraums zwischen den städtischen Siedlungsbereichen Nordhausens und der Kulturlandschaft an den Ausläufern des Südharzes. Die damit einhergehenden Qualitäten zwischen Stadt und Landschaft bilden den Ausgangspunkt für eine klimagerechte Quartiersentwicklung in drei parallelen Handlungsräumen (Stadt – Land – Siedlung), welche jeweils eine eigene Herangehensweise erfordern (intensivieren – modifizieren – pointieren).

→ Stadtraum intensivieren! Die Quartiersmitte wird baulich und programmatisch nachverdichtet, sodass ein vielseitiges Angebot an Nutzungen und Mobilitätsoptionen im Alltag auf kurzen Wegen und in einem attraktiv gestalteten zentralen Stadtraum erreicht werden kann.

→ Landschaftsräume modifizieren! Die quartiersnahen Frei- und Landschaftsräume werden stärker programmiert und miteinander verflochten. Eine extensive Gestaltung der Flächen minimiert den Unterhaltungsaufwand und stärkt gleichzeitig die Funktion als vielseitig nutz- und erlebbare grün-blaue Quartiersinfrastruktur.

→ Siedlungsqualitäten pointieren! Die bestehenden Wohnhöfe sollen schrittweise zu gemeinschaftlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität transformiert werden. Das Wohnungsangebot soll im Rahmen der notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen diversifiziert werden, um eine generationenübergreifende soziale Mischung zu ermöglichen.

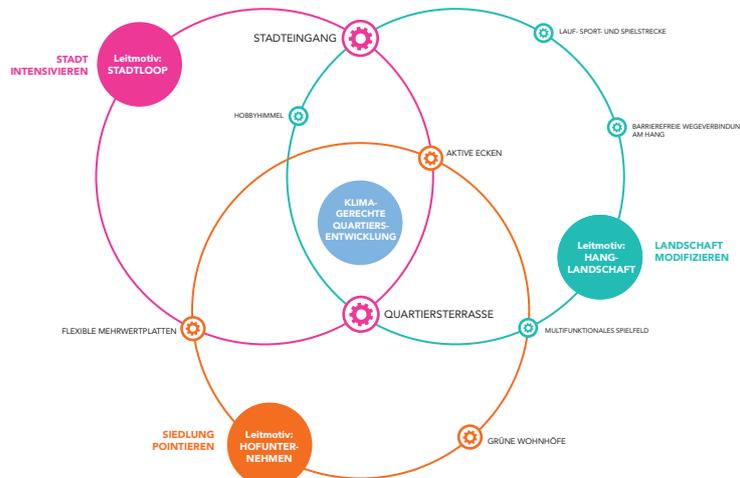
Aus der inhaltlichen Verzahnung der Handlungsräume Stadt, Land, Siedlung mit den drei Handlungsfeldern einer klimagerechten Quartiersentwicklung wird im Rahmenplan für Nordhausen-Nord ein integriertes Vorgehen für die Entwicklung konkreter Maßnahmen verfolgt. So wird ein Beitrag zum Handlungsfeld Energiekulturlandschaft geleistet, indem durch Maßnahmen der energetischen Sanierung ein sinnstiftender Rück-, Um- und Neubau verfolgt wird, welcher unterschiedliche Teilquartiere mit ablesbaren Identitäten schafft. Durch quartiersbezogene Angebote der StadtlandMobilität wird ein nachhaltiges und multimodales Mobilitätsverhalten motiviert, welches auf barrierefreien, komfortablen und kurzen Wegen im Alltag basiert. Schließlich wird ein Beitrag zur

Titel

Der Rahmenplan entwickelt ein Zukunftsbild für einen klimagerechten Stadtbau sowie für die bauliche und freiräumliche Qualifizierung von Nordhausen-Nord als gefragter Wohnstandort. (Bildnachweis: © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten)

2

Entwicklungskonzept: Ein situativer Feinschliff für das Quartier in drei Handlungsräumen mit individuellen Leitmotiven und unterstützenden Maßnahmenpaketen. (Bildnachweis: © Teleinternetcafe Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten)



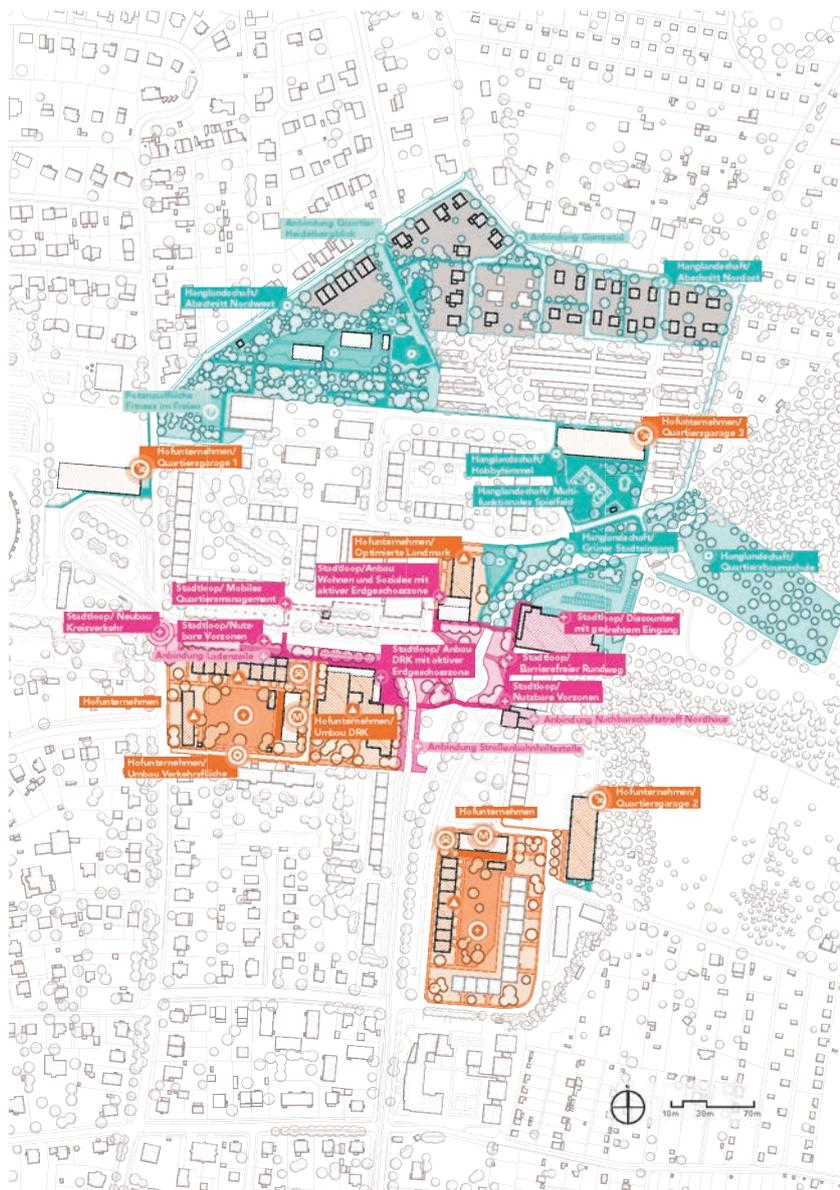
2

Wertstoffwende geleistet, indem aufwertende Maßnahmen für öffentliche und private Freiräume stets multifunktional gedacht werden. So können neue Aufenthaltsräume und soziale Treffpunkte entstehen und gleichzeitig das lokale Energie- und Stoffstrommanagement im Quartier ausgebaut werden.

Der Rahmenplan bildet mit übergeordneten Entwicklungszielen und exemplarischen Maßnahmen die Grundlage für einen langfristigen und im Stadtrat beschlossenen Entwicklungsprozess. Darauf aufbauend kann die Stadtverwaltung gemeinsam mit den lokalen Wohnungsbauunternehmen immer wieder die aktuellen Rahmenbedingungen und Prioritäten prüfen und nächste Schritte festlegen (z. B. Sanierungsbedarfe, Nachfrage nach neuen Wohnangeboten). Eine fortlaufende Einbeziehung der Bewohnenden und der Öffentlichkeit kann durch projektspezifische Ko-Produktionen erfolgen. Anstelle eines definierten Endzustands treten Meilensteine und Etappenziele, welche Pilotprojekte, kurzfristig zu realisierende Maßnahmen, mittelfristige Weiterentwicklungen, sowie langfristige Ausbau- und Transformationspotenziale darstellen.

3

Umsetzungsprozess: Für den ersten Meilenstein der Entwicklung werden kurzfristig realisierbare Maßnahmen identifiziert und gebündelt. (Bildnachweis: © Teleinternet-cafe Architektur und Urbanismus und HWK Landschaftsarchitekten)



3



4

VOM PLAN ZUM PILOTPROJEKT

Seit 2019 arbeiten die Stadt Nordhausen und die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Nordhausen (SWG) im Rahmen der IBA Thüringen an der Umsetzung von ersten Beispielen in den drei Handlungsräumen. So lobten die Stadt und die SWG einen EU-weiten Realisierungswettbewerb zur baulichen Entwicklung aus. Das Konzept des Siegerentwurfs der ARGE Ossietzky-Hof formulierte dazu unterschiedliche hochbauliche Ansätze für den Umbau eines Plattenbauhofes. Konzept ist, die Bestandsgebäude vom Typ WBS 70 damit zu diversifizieren. Der Innenhof wird entsiegelt und als biodiverser öffentlicher Erholungsraum angelegt. Parallel dazu soll das Quartier mittels kaltem Nahwärmenetz, unter anderem bestehend aus Solarthermie, Wärmepumpen und Speichermedien, untereinander vernetzt werden. Es kann zukünftig einen Großteil der Wärmeversorgung übernehmen, während die bestehende Fernwärme nur noch optional zugeschaltet wird.

Im Rahmen des Handlungsraums Landschaft wurde wiederum eine Brachfläche zu einem Nordpark unter Beteiligung der Jugend umgestaltet. Dazu konzipierten die Planerinnen und Planer ein „Klimatool Freiraum“ für eine CO₂-Bilanzierung. Mehr noch: Das von LINNEA Landschaftsarchitekten entwickelte Tool wurde auch für die Umsetzung des Parks erprobt und der CO₂-Aufwand gemessen. Ergebnis: Trotz der Wiederverwendung von Baumaterial aus dem Baustoffkreislauf bleibt ein im Lebenszyklus nicht ganz zu kompensierender CO₂-Anteil bestehen. Grund dafür ist der CO₂-Aufwand für die Baustellenlogistik und damit verbundene Fahraufwände.

Die dritte Umsetzung ist der sogenannte Stadtloop. Hierbei handelt es sich um eine barrierefreie und verkehrliche Qualifizierung der Quartiersmitte mit Vorrang für Rad- und Fußverkehr sowie Umgestaltung der Freiräume. Anhand von drei vermehrt auftretenden klimatischen Herausforderungen – Starkregen, Hitzeinseln und Sturm – werden beispielhaft Gestaltungsoptionen für die Klimaanpassung umgesetzt. Die Pflanzung eines Klima-Arboretums rundet das Konzept ab, aktuell wurde der erste Bauabschnitt umgesetzt.

Mit der Realisierung aller drei Beispiele wird ein Beitrag zur Transformation des integrativen Planens und Bauens geleistet. Der klimagerechte Umbau hat damit jedoch erst begonnen.



5

4

Umbau Multitalent Ossietzky-Hof (Stand 2023): Zwei der drei Gebäude wurden umgestaltet, der zugedachte Hof wird zur Grünfläche und ein Holzersatzneubau soll zum Katalysator der neuen Energieversorgung werden. 44 % der Energie sollen über erneuerbare Energien vor Ort produziert und über eine Quartiersvernetzung zwischen den Gebäuden verteilt werden. (Bildnachweis: © Stiftung Baukultur Thüringen/IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller)

5

Anhand der Umgestaltung einer großen Brachfläche zum Nordpark wurde mit viel Kreativität weiterbenutzt, was geht: DDR-Betonmastleuchten werden zu Spielgeräten, eine Bushaltestelle zum Unterstand, Schotter und Betonbruch wiederverwendet. (Bildnachweis: © Stiftung Baukultur Thüringen/IBA Thüringen, Foto: Thomas Müller)

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

Gast-Prof. Kerstin Faber, ehem. Projektleiterin IBA Thüringen/Transformationsmanagerin Bundesstiftung Bauakademie

Marius Gantert, Dipl.-Ing. Architekt, Partner Teleinternet-café Architektur und Urbanismus

Hinweis

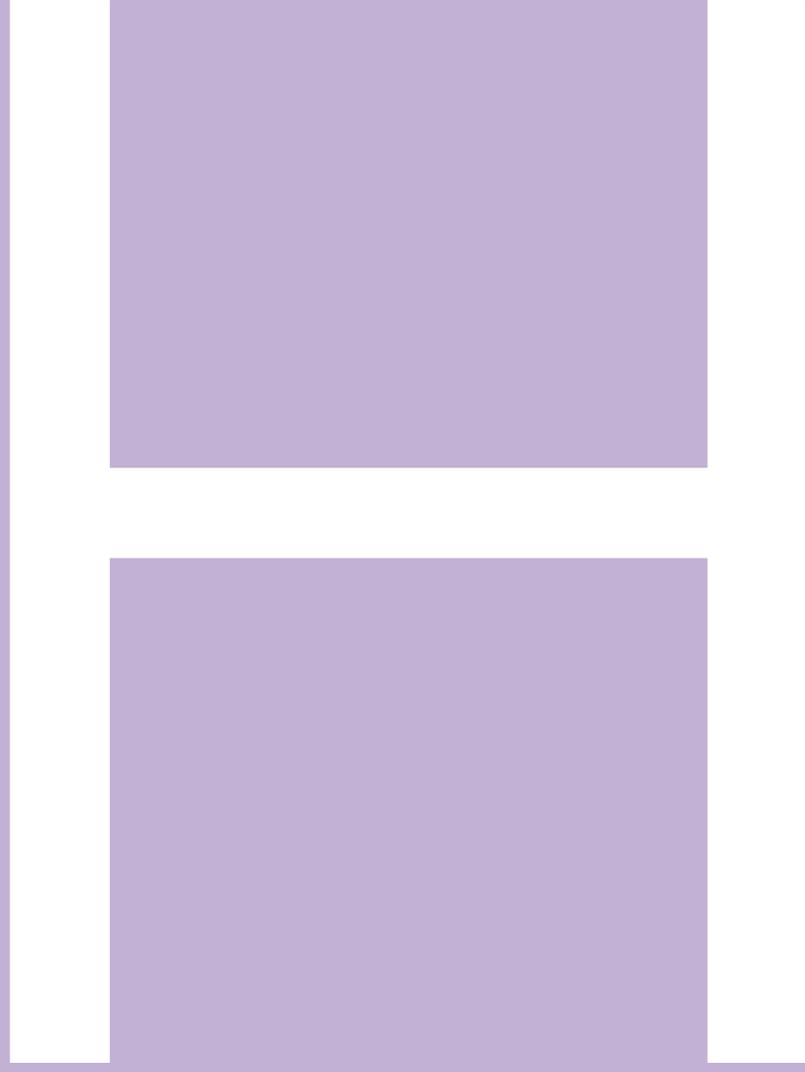
Ein Beitrag zur Entstehung der Zukunftsstrategie der Stadt Nordhausen, die im Rahmen der IBA Thüringen erarbeitet wurde, ist 2018 unter dem Titel „Mit Energie das StadtLand von morgen entwickeln“ in „Planungspraxis kleiner und mittlerer Städte in Deutschland – Neue Materialien zur Planungskultur“ (Hrsg.: Prof. Julian Wékel (ISW), David Ohnsorge (ISW), Dr. Anna Zdiara (TU Darmstadt, FB Architektur) erschienen.

Weitere Informationen

www.nordhausen.de

www.swg-nordhausen.de

www.iba-thueringen.de



H Quartiere und urbane Produktion

- 41 **BERLIN** ↗ S. 260
Adlershof – von der Brachfläche zum Zukunftsort
- 42 **FREIBURG** ↗ S. 264
Das Quartier Schildacker

41 Adlershof – von der Brachfläche zum Zukunftsort

BERLIN



**Sabrina Böttcher, Lars Loebner,
Dr. Henning Boeth**

HINTERGRUND UND HISTORISCHE EINORDNUNG

Nach dem Mauerfall und der Wiedervereinigung stand Berlin vor der Aufgabe, ein völlig neues wirtschaftliches Fundament in enger Verzahnung mit der Wissenschaft zu schaffen. Der Senat von Berlin hatte daraufhin 1991 beschlossen, in Adlershof, einem isoliert gelegenen Stadtteil an der ehemaligen innerstädtischen Grenze, eine integrierte Landschaft aus Wissenschaft und Wirtschaft entstehen zu lassen. Vor dem Hintergrund eines erneuten wirtschaftlichen Neubeginns und des großen Wohnraumbedarfs in der Stadt stellte Adlershof eine bedeutende Potenzialfläche für einen

vernetzten und integrierten Stadtteil dar. Maßgeblich bei den Planungen zu einem neuen Stadtquartier war hierbei ein übergreifender Ansatz, der Wirtschafts- und Wissenschaftspolitik mit Stadtentwicklungspolitik sowie Arbeits- und Sozialpolitik verband.

Die Entwicklung des Quartiers seit der Wiedervereinigung liest sich als Erfolgsgeschichte. Adlershof ist heute ein urbaner, lebendiger Ort und vor allem Deutschlands größter und erfolgreichster Wissenschafts- und Technologiepark sowie Berlins größter Medienstandort. In den 1.330 Unternehmen und 18 wissenschaftlichen Einrichtungen sind 28.000 Per-

sonen beschäftigt. 6.400 Studierende lernen und forschen in den Fakultäten der Humboldt-Universität zu Berlin (HU) (vgl. WISTA Management GmbH 2024). In den bisher 3.200 errichteten Wohnungen leben rund 6.000 Menschen. Die Versorgung mit Kita- und Schulplätzen ist durch neun bereits realisierte und drei geplante Kitas sowie eine Gemeinschaftsschule, die sich derzeit im Bau befindet, abgesichert. Herzstück des Stadtquartiers ist ein 65 ha großer Landschaftspark. In den kommenden Jahren werden über 2.300 weitere Wohnungen realisiert und über 20 ha Gewerbeflächen stehen zur Vermarktung bereit.

Eine Besonderheit des Quartiers ist, dass die Zeugnisse der wechselnden Geschichte des Standorts – exemplarisch ist hier auf den ersten Motorflugplatz Deutschlands zu verweisen, Adlershof als Standort für Filmaufnahmen und der Akademie der Wissenschaften sowie die Nutzung durch militärische und staatstragende Einrichtungen – bei der Entwicklung bewusst erhalten wurden und auch heute noch das Ortsbild markieren. Die sich ändernden Rahmenbedingungen der Berliner Stadtgeschichte wurden immer wieder als Chance begriffen – vor dem Hintergrund des Genius Loci – den Ort neu zu erfinden, zu gestalten und zu nutzen. Hierfür sowie für den dargestellten Erfolg bei der Entwicklung des Quartiers war ein langer Planungs- und Umsetzungsprozess sowie vor allem das Durchhaltevermögen von vielen Beteiligten auf einem nicht immer geraden Weg zwischen erhofftem Wachstum, Schrumpfung und letztendlich tatsächlichem Wachstum erforderlich. Diese und weitere zentrale Erfolgsfaktoren, die in unterschiedlicher Schnittmenge als Vorlage für die Planung neuer Stadtquartiere dienen können, werden nachfolgend erörtert.

POLITISCHER KONSENS, STRATEGISCHER ANSATZ UND GRUNDSATZENTSCHEIDUNGEN

Adlershof bot nach der Wiedervereinigung die Chance, durch eine städtebauliche Gesamtplanung den Stadtteil mit dem umgebenden Siedlungsgebiet zu verknüpfen, das wissenschaftliche Erbe zu retten und neue wirtschaftliche Impulse zu setzen. Die Strategie, den Bereich als Standort

für Forschung und Technologie zu profilieren und die neuen Wissenschaftsstandorte in eine vielfältige, durchmischte Stadtlandschaft einzubinden, unterschied sich damals insbesondere von dem an anderen Orten häufig umgesetzten Konzept des monofunktionalen Gewerbeparks. Diese Grundsatzentscheidungen wurden von einem breiten politischen Konsens getragen, der schließlich 1994 in den Beschluss über die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf 420 ha Fläche mündete. Von entscheidender Bedeutung für die Planung waren im weiteren Verlauf zudem wichtige Beschlüsse des Landes Berlins, wie zum Beispiel die erfolgreiche Überführung von Teilen der ehemaligen Akademie der Wissenschaften in bundesdeutsche Institute sowie die Verlegung der mathematisch-naturwissenschaftlichen Fakultäten der HU nach Adlershof. Hinzu kam die Ansiedlungsentscheidung des Elektronenspeicherrings Bessy II. Maßnahmen, die zu ihrer Zeit stadtpolitisch stark umstritten waren, jedoch als Initialzündung für die Entwicklung des Quartiers wirkten.

ROBUSTE STRUKTUREN, INNOVATIVE UND VORAUSSCHAUENDE PLANUNGEN

Das gemischte und integrierte Stadtquartier sollte über ein robustes städtebauliches Grundgerüst verfügen, welches es ermöglicht, den Standort sukzessive zu entwickeln sowie – bedingt durch die Erfahrungen aus der wechselvollen Geschichte – bei Bedarf nachzusteuern und auf neue Anforderungen eingehen zu können. Grundlage hierfür war zunächst ein kooperativ-diskursives Gutachterverfahren, welches 1993 durchgeführt wurde und im Ergebnis einen Konsensplan mit einer durchmischten Stadtstruktur hervorbrachte, der durch folgende Elemente gekennzeichnet war: ein zentraler Landschaftspark auf dem alten Flugfeld, ein neues öffentliches Verkehrsnetz, eine hervorragende Anbindung

Titel

„Kopfbewegung – heads, shifting“ vor dem Forum Adlershof (Bildnachweis: © WISTA.Plan, Marcel Travels Photography)

2

Studentendorf mit Trudelturm (Bildnachweis: © WISTA.Plan, Marcel Travels Photography)



2



3

an den öffentlichen Nahverkehr mittels Bus, Straßen- und S-Bahn sowie eine gute Versorgung an sozialen Einrichtungen. In Kombination mit der Anbindung an die Autobahn und der Nähe zum Flughafen konnte das Gebiet Standortvorteile herausbilden, die es für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen attraktiv machen. Weitere planerische Alleinstellungsmerkmale konnten durch ein integriertes Energiekonzept, eine Sammelausgleichsmaßnahme im Landschaftspark, eine konsequente Dachbegrünung sowie durch ein innovatives Regenwassermanagement erzielt werden, welches Adlershof zum ersten echten Schwammstadtquartier in Deutschland machte.

PROFILKONFORME ANSIEDLUNGSPOLITIK UND RÄUMLICHE NÄHE

Die heute ansässigen Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen konzentrieren sich auf die Bereiche Photonik und Optik, Photovoltaik und erneuerbare Energien, Mikrosysteme und Materialien, IT und Medien sowie Biotechnologie und Umwelt. Die noch vorhandenen Grundstücke werden ebenfalls nur profilkonform vergeben. Diese strategische Ausrichtung wird maßgeblich durch zwei Gründungszentren und zwölf Technologiezentren gesteuert, die Synergien erzeugen, nachhaltige Attraktivität schaffen und eine Anziehungskraft für Folgeinvestitionen ausüben. Ergänzt wird diese Forschungs- und Gründungslandschaft durch die unmittelbare Nachbarschaft zum naturwissenschaftlichen Campus der HU und zu renommierten außeruniversitären Forschungseinrichtungen sowie durch den Startup Inkubator Adlershof der HU, der junge Talente an den Standort binden soll.

DAS INSTRUMENT DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSMASSNAHME

Die Entscheidung, das neue Stadtquartier mit dem Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu planen und umzusetzen, war aufgrund der Selbstbindungen und finanziellen Verpflichtungen mutig, zwischenzeitlich stark kritisiert und letztlich doch enorm erfolgreich. Folgende Schlüssel zur erfolgreichen Quartiersentwicklung lassen sich diesbezüglich identifizieren.

1. Durchhaltevermögen lohnt sich

Entwicklungsmaßnahmen sind auf einen längeren Planungs- und Realisierungszeitraum angelegt, mit der Folge, dass die Nachfrage nach baureifen Grundstücken schwanken kann. Hier ist Durchhaltevermögen aller Beteiligten, insbesondere der öffentlichen Hand, gefragt, um langfristig eine Flächenvorsorge betreiben zu können. Berlin hat nach einer Anfangseuphorie in den 1990er-Jahren schmerzlich erleben müssen, wie nach einer enormen finanziellen Vorleistung in dieses Stadtquartier die Vermarktungserfolge zu Beginn der 2000er-Jahre ausblieben. Es wurde zwar ein Umsteuern und eine Reduzierung der öffentlichen Ausgaben durch das Abgeordnetenhaus für alle damaligen Entwicklungsmaßnahmen beschlossen, doch glücklicherweise kein Abbruch der Entwicklung. Auch wenn in Adlershof einzelne Umplanungen, wie zum Beispiel die Abkehr vom Geschosswohnungsbau zugunsten von Einfamilienhausgebieten, im Nachgang kritisch zu hinterfragen sind, so hat das robuste städtebauliche Gerüst diese Änderungen verkraften können.

2. Konzentrierter Personal- und Mitteleinsatz

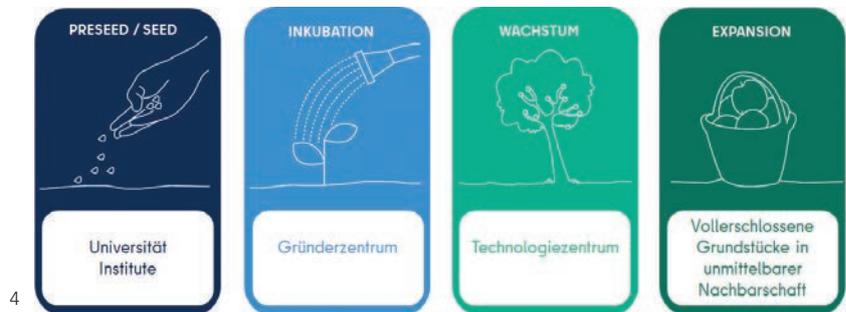
Der konzentrierte Personal- und Mitteleinsatz, die Gesamtsteuerung der Maßnahmen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Umsetzung durch einen Entwicklungsträger, die WISTA.Plan GmbH, ermöglichten eine flexible Handhabung und relativ schnelles Reagieren auf die sich ändernden Rahmenbedingungen. Ein Großteil der öffentlichen Investitionen konnte durch Städtebaufördermittel, Landesmittel sowie mithilfe der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ finanziert werden. Hinzu kommen Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen bzw. -verpachtungen, sodass das öffentliche Verkehrsnetz, der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, die Anbindung an die Autobahn, die soziale und grüne Infrastruktur sowie die Beräumung und Altlastensanierung zeitlich konzentriert auch in schwierigen Marktlagen finanziert

3

Schrägluftbild von Südosten (Bildnachweis: © WISTA.Plan, Helicolor Luftbild Berlin)

4

Wachstumsförderung (Bildnachweis: © WISTA Management GmbH)



4

werden konnte. Der Jahresumsatz aller Unternehmen am Standort von circa 3,6 Mrd. Euro (2022) (vgl. WISTA Management GmbH 2022: 7) zeigt, dass sich diese Vorinvestitionen durch die öffentliche Hand volkswirtschaftlich bereits ausgezahlt haben.

3. Kooperation und gemeinsames Handeln

Zur Entwicklung des Stadtquartiers gibt es eine klar definierte Aufgabenverteilung. Der Senat steuert die Entwicklungsmaßnahme, die WISTA.Plan GmbH ist für die operative Umsetzung verantwortlich und die landeseigene WISTA-Management GmbH fungiert als dauerhafter Standortbetreiber. Bei der Planung und Entwicklung war von Anfang an auch der Bezirk Treptow-Köpenick eingebunden. Die nach außen hin transparente und sichtbare Zusammenarbeit der Akteure der öffentlichen Hand bildet eine verlässliche Grundlage für privat Investierende. Bewährt hat sich zudem ein runder Planungstisch, an dem die privaten, aber auch öffentlichen Bauherrinnen und Bauherren gemeinsam vom Senat, Bezirk und Entwicklungsträger beraten werden.

4. Nicht der Preis, sondern das Konzept entscheidet

Der durch das Entwicklungsrecht vorgegebene Verkehrswert führt dazu, dass nicht der Preis über die Grundstückvergabe entscheidet, sondern mittels Vergabekriterien vielmehr das beste städtebauliche, architektonische und profilkonforme Konzept für den Wissenschafts- und Technologiestandort ermittelt wird. Damit hat das Land unmittelbaren Einfluss sowohl auf die Nutzung als auch auf die städtebauliche und architektonische Qualität. Die klar definierten Bodenpreise üben in dem inzwischen überhitzten Bodenmarkt zudem eine preisdämpfende Wirkung aus. Der Spekulation wird durch das Entwicklungsrecht der Boden entzogen.

5. Langfristige Planungssicherheit durch flächendeckende Baurechtschaffung

Der formelle Rahmen der Entwicklungsmaßnahme entwickelt eine starke Bindewirkung, die sich auch auf klare politische Entscheidungen auswirkt und damit verlässliche Ansiedlungen ermöglicht. Die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgt durch eine flächendeckende Baurechtschaffung durch Bebauungspläne. Hiermit verbunden ist auch die Möglichkeit, die ökologischen Anforderungen, die an Adlershof bereits seit den 1990er-Jahren gestellt werden, mittels innovativer Planungslösungen festzusetzen (siehe oben).

TRANSFORMATION IN DIE ZUKUNFT

Die Entwicklung von Adlershof ist ein großer Erfolg für Berlin. Es ist nicht nur eine integrierte Landschaft aus Wissenschaft, Wirtschaft und Wohnen entstanden, sondern ein urbaner Zukunftsort. Die sich erkennbar urbanisierende Nachbarschaft ist zu einem wirksamen harten Standortfaktor des Technologie- und Wissenschaftsstandortes geworden, der durch das bereitgestellte gewerbliche Flächenangebot Teil des Zukunftspotenzials der wachsenden Stadt ist. Die Entwicklung ist jedoch nicht zu Ende. Die aktuelle Quartiersentwicklung am Segelfliegerdamm mit circa 1.800 Wohnungen und mehr als 150.000 m² Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen verdeutlicht einerseits die noch verbleibenden Potenziale sowie andererseits den geschichtsträchtigen langen



5

Weg von der Wiege der deutschen Luftfahrt über Enteignung, Krieg, Wiederaufbau mit umweltbelastender Produktion und erneutem Niedergang hin zu einem lebendigen, sozial- und nutzungsgemischtem Quartier.

Die Herausforderung für die Zukunft besteht darin, die Exzellenz des Technologie- und Wissenschaftsstandortes für die zweite Hälfte des Jahrhunderts zu sichern. Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen muss hierbei in Einklang mit den aktuellen Herausforderungen der Klimaneutralität und der Flächeneffizienz durch Nachverdichtung gebracht werden. Hierzu wird derzeit eine Strategie „Adlershof 2040“ mit allen wesentlichen Akteuren entwickelt, die nach dem Abschluss der Entwicklungsmaßnahme eine tragfähige Basis für diese Transformation bilden wird. Die Chancen stehen gut, dass Adlershof, mit seiner ortsbezogenen und schon häufig auf die Probe gestellten Innovations- und Anpassungsfähigkeit, diese Transformation gelingt und hierbei neue Wege aufzeigt, wie technologieorientierte Arbeits- und Wohnorte, also Zukunftsorte, nachhaltig geplant werden können.

5

„Kopfbewegung – heads, shifting“ vor dem Europa-Center am Forum (Bildnachweis: © WISTA.Plan, Marcel Travels Photography)

Ansprechpartnerin

Sabrina Böttcher, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat II W, Wohnungsbauprojekte – äußere Stadt

Quellen

(1) WISTA Management GmbH, 2024: Berlin Adlershof – Daten und Fakten. Zugriff: <https://www.adlershof.de/adlershof-in-zahlen> [abgerufen am 10.06.2024].

(2) WISTA Management GmbH, 2022: Jahresbericht 2022. Zugriff: https://www.adlershof.de/fileadmin/user_upload/downloads/jahresberichte/WISTA-Jahresbericht_2022.pdf [abgerufen am 10.06.2024].

Weitere Informationen

www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/neue-stadtquartiere/johannisthal-adlershof/

www.adlershof.de

www.adlershof.de/fileadmin/user_upload/downloads/SenStadtUm_Adlershof_Brosch_2013_Web.pdf

42 Das Quartier Schildacker

FREIBURG



Dr. Gabi Lebherz

Bei dem Quartier Schildacker handelt es sich um einen Stadtbereich, den es in seiner vergleichbaren Heterogenität in vielen deutschen Städten gibt. Das Gewerbegebiet aus den 1960er-Jahren liegt rund drei Kilometer südwestlich der Freiburger Innenstadt. In den Nachkriegsjahren siedelten sich hier kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe an, in der Regel wurde neben der Produktionshalle auch ein Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten errichtet.

Noch vor der Entwicklung der Gewerbeflächen wurde in den frühen 1950er-Jahren am nördlichen Rand eine kleine Siedlung errichtet, die als Wiederaufbauprogramm gemäß den Zielen des Marshall-Plans vom amerikanischen Economic Cooperation Administration (ECA) finanziert wurde.

Mit diesen Siedlungen sollte die damalige kriegsbedingte Wohnungsnot in Deutschland gelindert werden. Bauzeitlich wurde mit den vorhandenen Materialien sehr einfach gebaut. Vorgabe war es, kleine Wohnungen möglichst billig zu erstellen. Heute liegt die ehemalige ECA-Siedlung zwischen einem großen Baumarkt im Westen, der ehemaligen Polizeiakademie im Osten und einem untergenutzten Gewerbegebiet im Süden. Um den dazugehörigen Stadtteil Haslach zu erreichen, muss vom Quartier die Bundesstraße B3 als große Barriere überwunden werden. Rund 60 Jahre später entsprachen die 147 kleinen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in ihrer Ausstattung sowie dem baulichen und energetischen Zustand nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen. Eine Sanierung wurde durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH als Eigentümerin im Vorfeld geprüft, auch weil diese ECA-Siedlungen eine geschichtliche Bedeutung hatten. Da der Bestand keine Reserven für eine

Wohnungserweiterung beinhaltet, wäre eine Sanierung jedoch nur unter einem sehr hohen bzw. wirtschaftlich nicht darstellbarem Aufwand möglich gewesen. Die eigentliche Ressource dieser Wohnsiedlung lag nicht in der Bausubstanz, sondern im Nachverdichtungspotenzial sowie einer gewachsenen Freiraumstruktur. Die städtebauliche Herausforderung bestand darin, die 4,2 ha große Fläche neu zu ordnen und dabei den alten Baumbestand möglichst zu erhalten.

Zeitgleich hatte sich eine Initiative aus Künstlern und kleinen Manufakturen gebildet. Die Kreativpioniere setzten sich für eine maßvolle Entwicklung des Gesamtareals ein, da sie durch den hohen Wohnraumbedarf in Freiburg und den damit verbundenen Druck auf die bestehenden Gewerbegebiete befürchteten, auch aus dieser bis dato bezahlbaren Nische verdrängt zu werden. Der Verein Kreativpioniere Freiburg Schildacker e. V. hatte sich zum Ziel gesetzt, die teilweise prekären Lebens- und Arbeitsbedingungen der Freiburger Kunst- und Kulturarbeitenden positiv zu verändern und damit einer Abwanderung von jungen Talenten entgegenzuwirken. Sie wünschten sich für Kreativschaffende ein Angebot an Wohn- und Arbeitsräumen: Im Quartier Schildacker sollte soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit künftig als Maßstab bei einer Entwicklung angelegt werden.

PLANUNGSQUALITÄT SICHERN

Diese beiden sehr unterschiedlichen Anforderungen, der städtebaulichen Neuordnung des Wohnungsbestandes der ECA-Siedlung einerseits und den Anforderungen der Kreativpioniere andererseits, veranlassten die Stadt Freiburg dazu, ein Werkstattverfahren für das insgesamt 48 ha große Areal Schildacker zu initiieren. Es wurden vier Büros beauftragt, die in Konkurrenz zueinander vielfältige Lösungsansätze für ein gemischt genutztes Quartier erarbeiten sollten. Eingebettet wurde das Verfahren in ein intensives Beteiligungsverfahren. Die jeweiligen Interessen konnten innerhalb des Prozesses im direkten Austausch mit den Planungsteams erläutert werden. Herausfordernd war dabei, dass das Gewerbegebiet aus kleinen Handwerksbetrieben und Manufakturen sowie größeren Produktionsstätten oder flächenintensiven Behördenstandorten wie dem bundeseigenen Militärarchiv

Titel

Luftaufnahme 2013, ehemalige ECA-Siedlung mit Baumbestand (Bildnachweis: Datengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, www.freiburg.de)

2

Rahmenkonzept Schildacker (Bildnachweis: im Auftrag der Stadt Freiburg im Breisgau erstellt von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH. Bildrechte: Stadt Freiburg im Breisgau)



2

und der Akademie der Polizei Baden-Württemberg bestand. Letztere bildeten zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung eines der größeren Innenentwicklungspotenziale der Stadt Freiburg; eine Verlagerung der Akademie wurde vom Land bereits angekündigt. Während der Erarbeitung des Rahmenkonzepts wurde die Fläche der Polizeiakademie aufgrund der Fluchtbewegungen im Jahr 2015 als Landeserstaufnahmestelle benötigt. Der Standort wurde zwischenzeitlich als dauerhafte Einrichtung verstetigt, weshalb die Fläche für eine größere Entwicklung fehlt. Diese Entscheidung könnte als Hypothek verstanden werden, letztendlich ist es diese Landeserstaufnahmestelle, die das Gebiet davor schützt, sich nicht weiter in Richtung Wohnungsbau zu entwickeln und stattdessen dort die gewerblichen und kulturellen Nutzungen als Verbindungsglied zu den Wohngebieten zu belassen.

KREATIVQUARTIER

Im Ergebnis überzeugte im Werkstattverfahren der Entwurf vom Büro ASTOC. Das Bewertungsgremium setzte sich aus Vertretenden aus Politik, Bürgerschaft und Fachexpertise zusammen. Das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr wurde in diesem Konzept angemessen organisiert. Eine robuste Grundstruktur ermöglicht auch künftig ein Nebeneinander von kleinen Gewerbebetrieben und kulturellen Nutzungen. Auf dieser konzeptionellen Grundlage können sich die einzelnen Quartiere und Interventionen sukzessive weiterentwickeln und zu einem eigenen Stadtbereich zusammengefasst werden. Das Gebiet kann durch diese Vorgehensweise seinen eigenen Charakter entfalten ohne gänzlich überformt zu werden. Der Freiburger Gemeinderat hat das Konzept als informelle Planung 2015 beschlossen. Für das nördliche Wohngebiet, der ehemaligen ECA-Siedlung, wurde das städtebauliche Konzept in einen Bebauungsplan überführt.

Durch die vom Büro gewählte blaue Farbe für die kreativen Nutzungen, wurde es von der örtlichen Presse als „Das blaue Band der Kreativität“ benannt. Dem gemeinnützigen Verein „Kreativpioniere Schildacker“ ist es 2022 gelungen, eine leerstehende Gewerbeimmobilie anzumieten. Im Schopf 2, benannt nach der Adresse Schopfheimer Straße 2, finden seither regelmäßig Kunstausstellungen und Veranstaltungen aus den Bereichen, Literatur, Musik und Theater statt. Dabei werden auch die direkt angrenzenden Nachbarinnen und Nachbarn aus der Landeserstaufnahmestelle mit eingeladen. Die Stadt selbst konnte im Planungsgebiet eine bis 2023 privat betriebene Galerie übernehmen sowie auf einem kleinen städtischen Grundstück Bandübungsräume realisieren.

Mit der Fertigstellung der Wohnbebauung Schildacker zeichnet sich jedoch weiterhin ein Veränderungsdruck in Richtung Wohnen ab. Begründet wird dieser von den Investoren mit den im Rahmenplan beschriebenen „besonderen Wohnformen“, ursprünglich entwickelt für Projekte, in denen Kunstschaffende Ateliers zum Wohnen und Arbeiten finden sollten. Um eine nachhaltige Entwicklung im Gebiet zu erreichen, sollen im nächsten Schritt über ein städtisches Gewerbeflächenmanagement un- oder untergenutzte Gewerbegrundstücke und -gebäude aktiviert werden. Hierfür werden über das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ Ressourcen zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, gemeinsam mit den ansässigen Unternehmen sowie mit Personen, die im Schildacker Grundstücke besitzen oder investieren wollen, Ideen für eine Nachverdichtung und gleichzeitige Anpassung an die klimatischen Herausforderungen zu entwickeln. Da die Stadt ansonsten keinen Zugriff auf die überwiegend privaten Gewerbegrundstücke hat, muss das Gewerbegebiet, insbesondere die sogenannte Kreativspange, bauleitplanerisch gesichert werden.





4

VON DER ECA-SIEDLUNG ZUM WOHNQUARTIER SCHILDACKER

Während die Entwicklungen in der Kreativspange noch ganz am Anfang stehen, hat sich die Entscheidung für den Bau der neuen Wohnbebauung auf der ehemaligen ECA-Siedlung als erfolgreiche Strategie gezeigt. Die Zahl der Wohnungen konnte verdoppelt, die Wohnfläche verdreifacht werden. Es wurden 306 Wohneinheiten neu errichtet, davon 80 % gefördert. Mit den Neubauten konnte dem Bedarf an dringend benötigten kleinen und familiengerechten Wohnungen entsprochen werden. Integriert wurde eine dreigruppige inklusive Kindertagesstätte der Lebenshilfe Breisgau.

Von der naturnah gestalteten Parkanlage in der Quartiersmitte wird künftig der ganze Schildackerbereich profitieren. Der alte Baumbestand konnte größtenteils erhalten werden und bildet damit zusammen mit den Versickerungsflächen Verdunstungsmöglichkeiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung in dem bisher noch stark versiegelten Gewerbegebiet. Entsprechend den Wünschen aus der Bürgerbeteiligung wurden die Flächen für Erholen, Spielen und Verweilen in ein Gesamtkonzept aus artenreichen Blühwiesen und Strauchpflanzungen eingebettet.

WISSENSCHAFTLICHE BEGLEITUNG VON NACHHALTIGKEIT IM WOHNUNGSBAU

Von dem hohen energetischen Standard, der klimafreundlichen Fernwärmeheizung und dem Mieterstrommodell, der auf dem Dach installierten Photovoltaikanlage, können die jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner direkt profitieren. Darüber hinaus setzt ein umfassendes Mobilitätskonzept Anreize dafür, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Es werden zwei Carsharing-Stellplätze mit Elektroladestation angeboten. Die Zahl der wohnungsnahen Fahrradstellplätze wurde erhöht und um Kosten zu sparen, wurde die Zahl der Pkw-Stellplätze reduziert.

Die eigentliche Projekt-Innovation liegt jedoch in der Bauweise und deren wissenschaftlichen Begleitung. Der Schallschutzriegel gegenüber der Bundesstraße wurde als gefaltetes Bauwerk massiv ausgeführt. Das ganze Quartier, insbesondere die Parkanlage, profitiert davon. Von den südlich angrenzenden zwölf Gebäuden beiderseits der öffentlichen Grünanlage wurden die fünf Gebäude im Westen und das Gebäude mit KiTa im Süden monolithisch in Massivbau und die gegenüberliegenden sechs Gebäude im Osten in Holzbauweise ausgeführt. Johannes Kaufmann mit seinem Büro JK&P aus Dornbirn konzipierte die Gebäude, die ab der Kellerdecke

3

Kreativpioniere Schildacker e. V., Ausstellungs- und Veranstaltungsraum Schopf 2 (Bildnachweis: Stadt Freiburg im Breisgau)

4

Unterschiedliche Bebauungsarten in vier Bauabschnitten: Massivbauweise (1,3 und 4) und Holzbauweise (2). (Bildnachweis: Modell Stand 2019, ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH)

in Holzrahmen- bzw. Massivholzbauweise errichtet wurden, einschließlich der Treppenhauswände und Aufzugsschächte. Einzige Ausnahmen sind die Treppenläufe, die Balkonplatten und -stützen, welche als Betonfertigteile verbaut wurden. Die Größenordnung von sechs viergeschossigen Gebäuden mit 116 Wohnungen, welche in einer Arbeitsgemeinschaft mit Weissenrieder Architekten in Freiburg ausgeführt wurden, gilt in Freiburg als Meilenstein für serielles Bauen in Holz und hat Vorbildcharakter für weitere Quartiersentwicklungen.

Wissenschaftlich begleitet und ausgewertet wurde der Vergleich von Holzbauweise mit Massivbauweise am Lehrstuhl für Ressourceneffizientes Bauen von Prof. Dr. Annette Hafner an der Ruhr-Universität Bochum. Im Ergebnis punktet der Holzbau durch geringere Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus und zusätzlich die Kohlenstoffspeicherung in den Gebäuden. Der Primärenergieverbrauch ist beim Holzbau geringer. Bezogen auf die reine Wirtschaftlichkeit in den Herstellungskosten und den Lebenszyklus hat der Massivbau jedoch besser abgeschnitten. Im Ergebnis wird auf Grund der dringend gebotenen Klimaschutzanforderungen Holz künftig einen wichtigen Platz beim Bauen einnehmen. Umso

wichtiger ist hierbei die Frage nach der Konkurrenzfähigkeit von Holzkonstruktionen im Vergleich zu Massivbauten. Eine weitere Erkenntnis aus dem Vergleich ist, je besser der Holzbau geplant wurde, desto besser lassen sich die Kosten reduzieren. Dazu sollte allerdings die serielle bzw. modulare Bauweise am besten schon zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes bekannt sein. Je früher Holzbauplanende und -ausführende in den Prozess integriert werden, desto günstiger und qualitativ hochwertiger wird die Umsetzung. Ein weiteres Argument für den Holzbau ist, dass das aktuell verfügbare erntereife Holz als Baumaterial einen langfristigen Kohlenstoffspeicher bietet und gleichzeitig durch die Ernte der Waldumbau in Richtung Klimaanpassung vorgebracht werden kann. Diese hochwertigen eingebauten Materialien sollten künftig als Material wiederverwendet und erst im letzten Schritt energetisch verwertet werden. Für eine durchgängige Holzbauweise sprechen auch der hohe Vorfertigungsgrad der Elemente und deren Oberflächenqualität. Die Bauteile können in großen Stückzahlen geliefert und auf der Baustelle montiert werden, dies ist ein wichtiger Aspekt auf der Suche nach Lösungen für nachhaltige und schnell realisierbare Wohngebäude.





6

Im Quartier Schildacker stecken bereits viele nachhaltige Ideen, um die aktuellen Herausforderungen in der Stadtplanung, insbesondere bei der Schaffung von Wohnraum zu bewältigen. Die Zwischenbilanz für die ehemalige ECA-Siedlung fällt sehr positiv aus; das neue Wohnquartier Schildacker mit über 300 Wohneinheiten ist inzwischen fertig gestellt und bezogen. Es wurden die richtigen Weichen für die Zukunft gestellt und die Erkenntnisse der begleitenden Auswertungen fließen bereits in die nächsten Projekte ein. Bezogen auf das Kreativquartier ist nach rund zehn Jahren ein erster Teilerfolg zu sehen, hier gilt es die Ziele im Dialog zu vermitteln und bauleitplanerisch abzusichern.

5

Links Holzbau, rechts monolithischer Bau (Bildnachweis: FSB/Fotograf: Gerardo Gazmuri)

6 und 7

Neues Wohngebäude Quartier Schildacker (Bildnachweis: FSB/Fotograf: Gerardo Gazmuri)

Ansprechpartnerin

Dr. Gabi Lebherz, stv. Amtsleitung Stadtplanung & Abteilungsleitung Städtebau und Wohnen, Stadt Freiburg im Breisgau

Weitere Informationen

www.wohneninfreiburg.de/bauensanieren/fertiggestellte-projekte-ab-dem-jahr-2019/schildacker
kreativpioniere-freiburg.de



7

Prof. Julian Wékel, David Ohnsorge

Die Rückmeldungen auf den Aufruf von DST, DStGB und ISW, die nun gesammelt in diesem Band vorliegen, zeigen die große Bandbreite der zu behandelnden Herausforderungen, gleich ob allgemein demografische, strukturelle, klimatische, digitale oder soziale Veränderungen. Wie eingangs beschrieben, wurden die Fallbeispiele acht Themenclustern, die als analytische Zuspitzungen und nicht als abgeschlossene inhaltliche Container verstanden werden, zugeordnet.

Bei der Durchsicht ist uns aufgefallen, in welcher Form sich der Wandel der planerischen Leitbilder in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch in Weiterentwicklungen der Praxis niederschlägt. Fast selbstverständlich werden heute bestehende Objekte und Infrastrukturen zunehmend erhalten, umgenutzt und als Identifikationspunkte und Ankernutzungen etabliert. Darüber hinaus werden bei fast allen der hier zur Diskussion gestellten Projekte unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in die Verfahren eingebunden, um möglichst viele gemeinnützige Angebote und soziale Infrastrukturen aufgrund ihrer Integrationskraft zu schaffen oder zu sichern. Dabei geht es auch um Bildungsorte, Orte der Kultur, Freizeit- und Grünflächen. Die Themen Gesundheit und urbane Produktion spielen bei den eingereichten Projekten eine eher untergeordnete Rolle.

Die nutzungsgemischte, dichte, soziale Stadt, wie sie die Neue Leipzig-Charta als Idealbild umschreibt, stellt für die meisten Projekte nach wie vor das Idealbild der Stadtentwicklung dar. Integrierte Herangehensweisen und Interdisziplinarität haben sich weitgehend etabliert. Insbesondere an den größeren Entwicklungsprojekten im Neubau ist abzulesen, wie den vielfältigen, aktuellen Herausforderungen der Stadtentwicklung durch ganzheitliche Konzepte begegnet werden

soll und dabei gleichzeitig auf Bürgerbeteiligung, Verkehrsreduzierung, Schaffung oder Aufwertung von Grünflächen, Nutzungsmischung etc. als neue, auf Transformation gerichtete Orientierungen gesetzt wird. Oftmals wird versucht, allen aktuellen Anforderungen gerecht zu werden, alles richtig zu machen, worunter jedoch gelegentlich die Originalität und das Lokalspezifische der Lösungen leidet.

Der planerische Umgang mit Verkehrsfragen entfernt sich dabei erkennbar von der autogerechten Stadt und eröffnet einer stadtgerechten Mobilität neue Möglichkeiten. Öffentlicher Raum und Verkehrsbelange werden zunehmend gemeinsam verhandelt und die Neuaufteilung zentraler Stadträume und Straßenachsen dient einer höheren Aufenthaltsqualität und der Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs.

Auch im öffentlichen Raum ist der Bedeutungszuwachs des Klimawandels und seiner Folgen zunehmend abzulesen. Viele Prinzipien der Neuen Leipzig-Charta zeigen bereits auf, wie Städte resilienter werden können. Die Chancen der europäischen Stadt werden, aufgrund ihrer kleinräumlichen Strukturen, gerade in der Transformation der öffentlichen Räume und der Nutzungsmischung hin zu einer handlungsfähigen, nachhaltigen sowie krisenfesten Stadt gesehen.

Dabei fällt auch auf, dass bei den eingereichten Fallbeispielen, im Verhältnis zu Bestandserhalt und Umnutzungen, immer noch viel neu gebaut wird – gerne auch im großen Maßstab. Die Pfadabhängigkeit ist teilweise noch ungebrochen. Im Sinne der angestrebten Klimaneutralität sollten die Bestandsentwicklung und -sanierung noch verbindlicher gesetzt werden. Maßnahmen zur Klimaanpassung oder zur

Verbesserung der Resilienz müssen insbesondere nicht im Widerspruch zu einer qualitativen, den Bestand respektierenden Nachverdichtung stehen. Die Aufgabenstellung ist nicht einfach – zwei vermeintlich widersprüchlichen Anforderungen gerecht zu werden – dennoch können die beschleunigten Transformationsprozesse auch hierbei als Chance für die weitere Entwicklung verstanden werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen und Herausforderungen kann es auch keine Patentrezepte für allgemein erfolgreiche Strategien oder Konzepte geben. Es gilt vielmehr, ausgehend von den lokalen Bedingungen sowie deren Stärken und Schwächen, individuelle und spezifische Lösungsansätze zu entwickeln. Dabei müssen Antworten auf höchst unterschiedliche funktionale, nutzungsbezogene, aber auch gestalterische Fragen gefunden werden.

Die aktuellen Vorgehensweisen in den benannten Handlungsfeldern, die bei den vorgestellten Projekten Anwendung fanden, sind nicht zuletzt das Ergebnis der kritischen Würdigung und konsequenten Umsetzung ebendieser langjährigen Erfahrungen in der konkreten Quartiersentwicklung. Die Leistung der Verantwortlichen in den dargestellten Projekten besteht darin, zu erkennen, welche Strategien zu ergreifen sind, in einigen Fällen aber auch darin, eine neue Situation und hieraus abzuleitende, veränderte Potenziale wie Restriktionen planerischen Zugangs überhaupt erst zu benennen.

Wir danken nochmals allen Beteiligten für ihre umfassende Informationsbereitschaft, für die Gewährung vertiefter Einblicke in ihre Planungsprozesse und vor allem für die Übermittlung umfangreicher Materialien zu ihren Beiträgen. Ebenso danken wir dem BBSR und dem BMWSB für deren

Bereitschaft, im Rahmen des Programms „Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP)“ eine Drucklegung dieser Publikation zu unterstützen.

Wir freuen uns, wenn diese Sammlung erneut die planungskulturell angemessene Bearbeitung der stadtentwicklungsbezogenen Herausforderungen kommender Jahre fördert und für Kommunalpolitik und Verwaltung, Forschung und Lehre sowie die interessierte Öffentlichkeit einen Beitrag zum fachlichen Austausch über die Wirksamkeit innovativer Planungspraxis im Handlungsfeld Quartiersentwicklung leistet.

Andererseits soll dem planungspraktischen Diskurs in Wissenschaft und Forschung konkretes Fallstudienmaterial zur Auseinandersetzung mit aktueller Planungskultur an die Hand gegeben werden. Das Institut beabsichtigt, die Publikation selbst, aber auch zentrale Einzelaspekte der Thematik, zukünftig als Gegenstände eigener Lehre und Fortbildung einzusetzen.

HERAUSGEBER

Prof. Julian Wékel (ISW),
David Ohnsorge (ISW)

Institut für Städtebau und Wohnungswesen (ISW)
der Deutschen Akademie für Städtebau und
Landesplanung e. V. (DASL)
Schwanthalerstraße 22
80336 München
www.isw-isb.de

REALISATION IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Deutscher Städtetag (DST)
Dr.-Ing. Timo Munzinger

Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB)
Bernd Düsterdiek

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Stephan Willinger

GESTALTUNG UND SATZ

Teresa Albert-Uyanik (ISW) nach Layoutvorlage
Büro Schramm für Gestaltung GmbH

LEKTORAT

Annika Mayer (ISW)
Mara Steigenhöfer (ISW)

DRUCK

ESM Satz und Grafik GmbH

BILDNACHWEIS

Alle Abbildungen in den Projektbeiträgen wurden von den Autorinnen und Autoren der jeweiligen Beiträge zur Veröffentlichung bereitgestellt. Die Rechte liegen bei den angegebenen Personen bzw. Kommunen, Landkreisen, Institutionen, Vereinen oder Unternehmen.

Abbildungen und Tabellen wurden teilweise durch das ISW bearbeitet und entsprechen nicht mehr der ursprünglichen Fassung der genannten Personen.

Titelbild: Institut für Städtebau und Wohnungswesen nach Layoutvorlage Büro Schramm für Gestaltung GmbH. Nachweise Abbildungen von Rückseite links oben bis Vorderseite rechts unten: 1 Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Beitrag 31 Ulm). 2 Winkelhalden AG (Beitrag 11 Oberrieden, Schweiz). 3 © Gerd Götzenbrucker/Frischesgras – Kommunikation & visuelles Design (Beitrag 14 Wien). 4 Johannes Vogt/MWSP (Beitrag 37 Mannheim). 5 Stadt Paderborn/urbanista (Beitrag 02 Paderborn). 6 Sanierungstreuhand Ulm GmbH (Beitrag 31 Ulm). 7 LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH (Beitrag 29 Schwerin). 8 Simon Veith (Beitrag 01 Bochum). 9 Heiner Müller-Elsner (Beitrag 18 Hamburg).

DATENQUELLEN

Die Beiträge dieser Publikation wurden von den jeweiligen Autorinnen und Autoren zur Verfügung gestellt. Sie geben eine authentische Perspektive der genannten Kommunen, Landkreise, Institutionen, Vereine oder Unternehmen wieder. Manche Autorinnen und Autoren haben aus Gründen der besseren Lesbarkeit teilweise nur männliche Formen gewählt, beziehen sich aber auf Angehörige aller Geschlechter.

Sonderveröffentlichung München, August 2024

Nachdruck und Vervielfältigung verboten.
Alle Rechte vorbehalten.

ISBN 978-3-00-079118-5



Institut für Städtebau und
Wohnungswesen, München
Institut für Städtebau Berlin



DSTGB
Deutscher Städte-
und Gemeindebund

Deutscher
Städtetag

NATIONALE
STADTENTWICKLUNGS
POLITIK



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Eine Dokumentation des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund. Die Publikation wird im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen gefördert.

ISBN 978-3-00-079118-5