



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Gartenstadt 21 Grün – Urban – Vernetzt

Band 2: Ein Modell der nachhaltigen und  
integrierten Stadtentwicklung





**Gartenstadt21**  
**Ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung**  
**in verdichteten Ballungsräumen –**  
**Vision oder Utopie?**

**Band 2: Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt**  
**Ein Modell der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung**

# Impressum

## Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

## Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Projektgruppe Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) I  
Nationale Projekte des Städtebaus  
Bastian Wahler-Žak  
bastian.wahler@bbr.bund.de

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und  
Reaktorsicherheit. (BMUB)  
Referat SW I 7 – „Kleinere Städte in ländlichen Räumen,  
Grün in der Stadt“

## Auftragnehmer

BPW baumgart+partner, Bremen  
Claudia Dappen, Frank Schlegelmilch, Charlotte Herbst  
office@bpw-baumgart.de

## Stand

Februar 2017

## Gestaltung

BPW baumgart+partner, Bremen  
Anja Traichine

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, onn

## Bezugsquelle

bastian.wahler@bbr.bund.de  
Stichwort: Gartenstadt21, Band 2

## Bildnachweis

siehe Seite 72

## Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht  
unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung





## Liebe Leserinnen und Leser,

der Zuzug in die Ballungsräume und Großstädte hält an. Vielerorts wächst die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen stärker als das Angebot. Um dort mehr Wohnraum zu schaffen, werden immer mehr Flächen für Nachverdichtungsprojekte in Anspruch genommen. Kritiker bemängeln, dass Ziele einer nachhaltigen und qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung in den Hintergrund zu geraten drohen.

Angesichts des Wachstums der Großstädte und der Herausforderungen, die das mit sich bringt, verleihen Stadtplaner der über ein Jahrhundert alten Idee der Gartenstadt wieder eine neue Bedeutung. Damals war sie ein Gegenentwurf zur verdichteten, überlasteten und lebensfeindlichen Stadt und ein Konzept, das Stadt und Land einander annäherte. Unter dem Namen „Gartenstadt“ entstehen heute wieder in vielen dynamisch wachsenden Ballungsräumen größere und kleinere Stadtentwicklungsprojekte. Der Begriff hat sich jedoch in seiner Umsetzung über die Jahre stark von seiner ursprünglichen Bedeutung entfernt. Heute wird er meist mit dem Bild eines monofunktionalen, durchgrünten Siedlungsgefüges am Stadtrand in Verbindung gebracht.

Doch was ist eine Gartenstadt überhaupt, welche Aspekte sind heute – rund 120 Jahre nach der ersten Veröffentlichung Howards – noch aktuell und übertragbar? Was können wir aus dieser alten Idee lernen? Und wie könnte eine solche Gartenstadt des 21. Jahrhunderts aussehen? Diesen Fragen widmete sich das Forschungsprojekt „Gartenstadt 21 – ein neues Leitbild für die Stadtentwicklung in verdichteten Ballungsräumen – Vision oder Utopie?“. Ich freue mich, Ihnen die Ergebnisse in zwei Publikationen vorzulegen.

Die Ergebnisse unseres Projektes zeigen eines: Die Gartenstadt 21 lässt sich nicht auf ein Leitbild für Stadterweiterungen am Stadtrand oder Trabantenstädte auf der „grünen Wiese“ reduzieren. Es handelt sich vielmehr um ein nachhaltiges, integriertes Stadtentwicklungsmodell für eine gelungene Transformation von Siedlungs- und Landschaftsräumen.

Die vorliegende Veröffentlichung baut auf den Erkenntnissen der Grundlagenuntersuchung über das Leitbild der Gartenstadt auf und leitet hieraus zehn Thesen für die Neuinterpretation des Gartenstadtgedanken im 21. Jahrhundert ab. Die im Rahmen eines Zukunftslabors untersuchten neuen Bilder und räumlichen Interpretationen einer „Gartenstadt21 grün – urban – vernetzt“ zeigen nicht nur das Spektrum an Qualitätsmerkmalen auf, sondern benennen auch die Voraussetzungen für dessen Umsetzung.

Ich wünsche Ihnen eine inspirierende Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann



# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	8
Anlass	8
Methodik	8
Band 1: Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz	9
Band 2: Die Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt	11
<b>Grundlagen und Thesen zur Gartenstadt21</b>	12
10 Thesen zur Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt	13
<b>Das Zukunftslabor</b>	18
Methodik	18
Impulse zur Gartenstadt21	19
Arbeitsprogramm: Raumtypen	34
<b>Ergebnisse des Zukunftslabors</b>	36
Verständnis der Gartenstadt21	37
Freiräume und Landschaft	46
Zentren und Knotenpunkte	50
Einfamilienhausquartiere	54
Geschosswohnungsbauquartiere	58
Gewerbegebiete und Gemengelagen	60
Kleinstadt im Umland	62
Ideen zur Umsetzung der Gartenstadt21	64
Aspekte der Gartenstadt21	68
<b>Die Gartenstadt21 – ein zeitgemäßes Modell?</b>	70
<b>Fußnoten</b>	72
<b>Literaturverzeichnis</b>	72
<b>Bildnachweis</b>	72

# Zusammenfassung

## Anlass

Städte sind das baulich-räumliche Spiegelbild gesellschaftlicher, ökologischer und ökonomischer Entwicklungsprozesse. Der demographische Wandel, der Klimawandel, die Pluralisierung der Lebensstile oder die zunehmende Digitalisierung der Gesellschaft führen dabei zu immer differenzierteren Ansprüchen an die Gestaltung der Städte.

Insbesondere in wachsenden Stadtregionen entstehen aufgrund der steigenden Dichte zunehmende Nutzungskonflikte und -konkurrenzen. Es ist anzunehmen, dass der anhaltende Zuzug in die Städte und die damit verbundene Verdichtung zu Lasten der Grün- und Freiflächenversorgung geht und somit die Nutzungskonkurrenz weiter verschärfen wird.

Diese unterschiedlichen Interessenslagen erfordern, insbesondere aufgrund begrenzter Flächenreserven in wachsenden Ballungsräumen, ein hohes Maß an Flexibilität und Innovation im Bereich der Planung und Gestaltung. Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig den Blick in die Zukunft zu schärfen und bereits heute über Bilder für die Stadt von morgen nachzudenken.

Der Wunsch nach neuen Formen des städtischen Lebens weist unter anderem Parallelen zur Gartenstadtbewegung des frühen 20. Jahrhunderts auf. In der aktuellen Debatte um innovative Ansätze der Stadtentwicklung wird mancherorts auf die über einhundert Jahre alte Idee der Gartenstadt von Ebenezer Howard zurückgegriffen. Ihr Gegenentwurf zur damaligen verdichteten, überlasteten und lebensfeindlichen Stadt wird immer dann, wenn der Zuzug in die Ballungsräume so stark ansteigt, dass in kurzer Zeit viele neue Wohnungen gebaut werden müssen, für viele wieder erstrebenswert. So werden auch heute wieder in vielen dynamisch wachsenden Ballungsräumen größere und kleinere Stadtentwicklungsprojekte unter dem Namen „Gartenstadt“ gebaut. Nicht immer beziehen diese sich auf die Ideen der historischen Gartenstadt. Gerne wird der Begriff auch zur Vermarktung von Neubauten im Grünen verwendet.

Dass die Gartenstadt dennoch wieder als neues Leitbild diskutiert wird, liegt vor allem daran, dass viele Themen der Stadtentwicklung von damals uns auch heute in neuer Ausprägung (neue Arbeitswelten, Lebensstile, Formen der Mobilität und Belastungen der Städte) vor Herausforderungen stellen und nachhaltige Lösungen fordern.

Inwieweit der Gartenstadtgedanke von damals auf die Stadtentwicklung in Ballungsräumen von heute übertragbar ist, soll in dieser Studie untersucht werden. Ziel ist es dabei, den Blick vom aktuell „Machbaren“ zu lösen, um neue Denk- und Lösungsansätze zu ermöglichen.

Die Idee einer neuen Gartenstadt soll in ausdrucksstarken Bildern visualisiert werden, die dazu beitragen die Diskussion über Qualitätsmerkmale des Städtebaus und der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung anzustoßen.

Doch was ist eine Gartenstadt überhaupt, welche Aspekte sind – rund 120 Jahre nach der ersten Veröffentlichung Howards – noch aktuell und übertragbar? Was können wir noch heute aus dieser alten Idee lernen? Und wie könnte eine solche Gartenstadt des 21. Jahrhunderts aussehen?

## Methodik

Die Forschungsstudie ist im Forschungsfeld „Experimenteller Wohn- und Städtebau“ (ExWoSt) angesiedelt und ist Teil des Forschungsclusters „Grün in der Stadt“.

Die Studie ist methodisch in drei aufeinander aufbauende Untersuchungsphasen gegliedert.

In der ersten Phase sollte eine grundsätzliche Prüfung der Übertragbarkeit des historischen Reformgedankens der Gartenstadt erfolgen. Dieser wurde im Jahr 1898 von Ebenezer Howard erstmalig unter dem Titel „To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform“ publiziert. Erst in der Neuauflage dieses Werkes, das im Jahr 1902 unter dem Titel „Garden Cities of To-morrow“ erschien, wurde der Begriff der „Gartenstadt“ verwendet. Um dieses historische Leitbild für Stadtneugründungen kritisch zu reflektieren, wurde in einem ersten Schritt die damaligen Herausforderungen und Überlegungen zur Gartenstadt aufgezeigt und aktuellen Herausforderungen und Ansätzen der Stadtentwicklung gegenübergestellt und interpretiert.

Im zweiten Schritt erfolgte eine Auswahl von Fallbeispielen, im Sinne von besonders beachteten Projekten der Stadtentwicklung, die sich teilweise explizit auf die Gartenstadt bezogen. Es wurde untersucht, inwieweit diese tatsächlich gartenstädtische Ansätze aufgegriffen haben.

Die Frage ob eine Neuinterpretation des historischen Gartenstadtgedankens geeignet sein kann, neue Denk- und Lösungsansätze für wachsende Ballungsräume aufzuzeigen, war Gegenstand der anschließenden zweiten Phase. Darauf aufbauend wurden zehn Thesen zu einer Gartenstadt im 21. Jahrhundert abgeleitet und in einer Diskussion mit Fachexperten validiert.

Im Mittelpunkt der dritten Phase stand ein dreitägiges „Zukunftslabor“. Experten unterschiedlicher Fachrichtungen lieferten dabei zunächst Impulse zu aktuellen innovativen Ansätzen der Stadtentwicklung, die im weiteren Sinne an das historische Vorbild der Gartenstadt anknüpfen. Im Anschluss daran entwickelten drei interdisziplinäre Teams Bilder und Konzepte einer Gartenstadt<sup>21</sup>.

Im Rahmen einer dreiwöchigen Nachbearbeitungszeit wurden diese Bilder und Visionen ausgearbeitet.

Die drei Phasen werden in zwei separaten Bänden veröffentlicht: Band eins versteht sich als Grundlagenwerk, das einen Rückblick und einen Blick auf gegenwärtige Herausforderungen und Ansätze beinhaltet. Der vorliegende Band zwei stellt schwerpunktmäßig die Ergebnisse der kreativen Auseinandersetzung mit den zehn Thesen und ihre Interpretation im urbanen Kontext deutscher Ballungsräume dar.

## Band 1: Die Entwicklung der Gartenstadt und ihre heutige Relevanz

### Die historische Gartenstadt

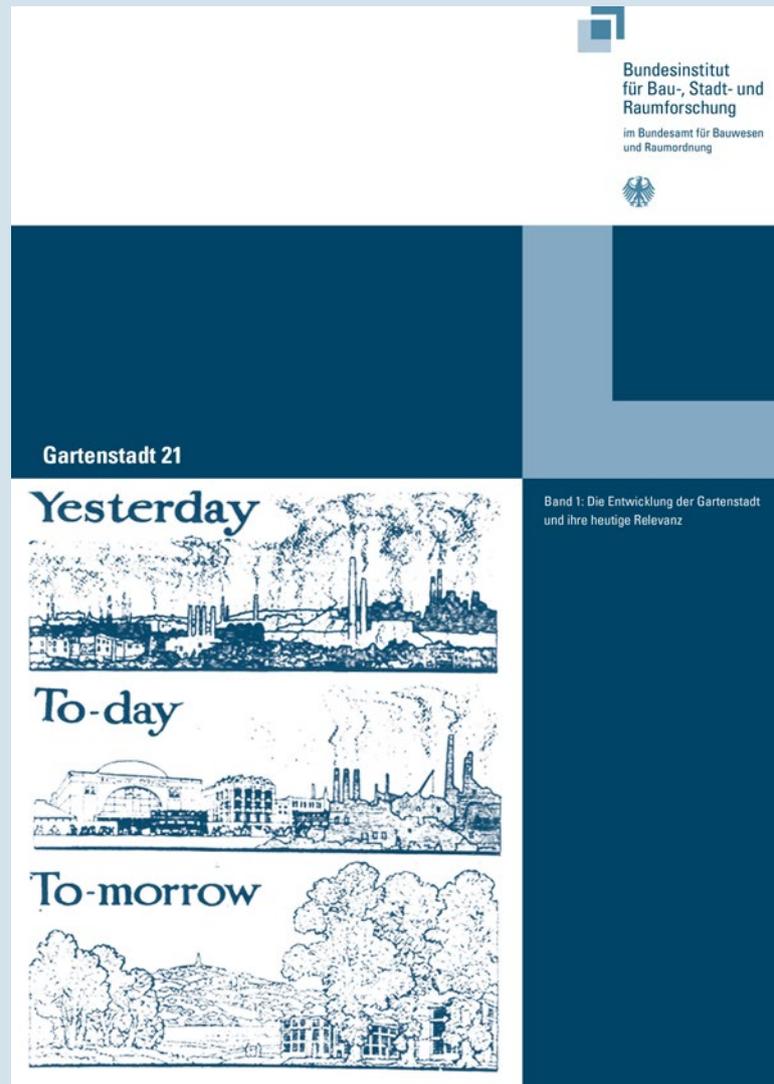
Die sozialreformistische Idee der Gartenstadt wurde in ihrer baulichen Umsetzung vielerorts insbesondere auf städtebauliche Aspekte reduziert. Durchgrünte Siedlungen in ansprechender, kleinteiliger Architektur mit Gärten und qualitätvollen öffentlichen Räumen, häufig am Stadtrand gelegen, prägen heute vielerorts das Bild und das Verständnis des Begriffs Gartenstadt.

Dabei umfasst Howards Idee der Gartenstadt gerade nicht rein architektonische oder städtebauliche Gestaltungsprinzipien. Vielmehr stellt die Gartenstadt ein sozialreformistisches Modell als Gegenentwurf zu einer rein auf Rendite ausgerichteten Stadtentwicklung dar.

Dieses Modell beschreibt eine kompakte, multifunktionale und verhältnismäßig dichte Kleinstadt mit 30.000 - 50.000 Einwohnern. In seinem Ansatz reflektiert Howard zeitgenössische Antworten einer Vielzahl von Fachleuten und Autoren, reichert diese mit eigenen Ideen an und verknüpft sie zu einem schlüssigen und umsetzbaren Modell.

Die Gartenstadt sollte gegenüber der damaligen lebensfeindlichen Großstadt eine attraktive Alternative mit großzügigen und grünen öffentlichen und klar definierten, aber kleinen privaten Freiräumen darstellen. Sie vereint die Vorzüge der Stadt mit den Vorzügen des Landes, bietet ausreichend Arbeitsplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner und ist Teil eines Netzes mehrerer Kleinstädte, die sich wirtschaftlich ergänzen. Diese sind durch unbebaubare und ihrer Versorgung dienende landwirtschaftliche Grüngürtel voneinander getrennt.

Die Besonderheit der Gartenstadt nach Howard liegt jedoch nicht in ihren räumlichen und funktionalen Eigenschaften, sondern in ihrer Organisations- und Finanzierungsform.



1 | Band 1: Die Gartenstadt und ihre heutige Relevanz, Quelle: BBSR 2017

Gegenüber der damaligen Stadtentwicklung, die unter dem Primat einer maximalen Rendite stand, entwickelte er ein Alternativmodell. Howard beschreibt dezidiert gemeinschaftlich getragene Finanzierungs- und Organisationsmöglichkeiten einer Gartenstadt. Die zentrale Rolle spielt dabei die durch Planung bedingte Bodenwertsteigerung, die der Allgemeinheit zugutekommen soll. Das durch Teilhabe geprägte Gemeinwesen trägt dazu bei, den Prozess der Entstehung und Weiterentwicklung stetig zu begleiten und zu steuern.

Das Modell der Gartenstadt erprobte Howard gemeinsam mit Mitstreitern exemplarisch am Beispiel der beiden Gartenstadtgründungen Letchworth und Welwyn zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Diese Städte wurden zum Vorbild für zahlreiche gartenstädtische Projekte weltweit, die jedoch zumeist nur einzelne Aspekte aufgriffen und selten einen umfänglich integrierten und durch neue Organisations- und Finanzierungsformen getragenen Ansatz verfolgten.

## Fallbeispiele

Einzelne dieser historischen gartenstädtischen Siedlungen sowie jüngere Beispiele der Stadtentwicklung wurden im Rahmen dieses Projektes bezüglich ihrer, durch Howard formulierten „gartenstädtischen“ Eigenschaften analysiert.

Dabei handelt es sich um Beispiele, die seinerzeit oder gegenwärtig als Vorbilder der Stadtentwicklung galten oder gelten. Einige davon nehmen explizit auf die Gartenstadt Bezug. Im Vordergrund steht eine beispielhafte Darstellung, die nicht ausschließt, dass auch anderenorts ähnliche Beispiele umgesetzt wurden.

Die Beispiele stammen aus der Zeit zwischen 1900 und 1930, aus der Nachkriegszeit (1950 bis etwa 1970) sowie aus den 1990er Jahren. Zu diesen Zeiten fand jeweils ein verstärktes Wachstum von Ballungsräumen statt. Darüber hinaus wurden zwei aktuelle Beispiele größerer Stadtentwicklungsprojekte sowie verschiedene Grüngürtelprojekte, die den Gedanken baulich frei zu haltender Bereiche aufgreifen, betrachtet.

Projekte, die den Begriff der Gartenstadt auch heute noch als Bezeichnung für durchgrünte Reihenhäuser- oder Geschosswohnungsbausiedlungen missbrauchen, werden nicht betrachtet.

Im Ergebnis zeigt der Vergleich der insgesamt 16 Fallbeispiele (davon 12 Stadtentwicklungsprojekte und 4 Grüngürtelprojekte), dass in allen betrachteten Stadtentwicklungsprojekten - selbst in den frühen britischen - jeweils unterschiedlich viele, jedoch nicht alle Aspekte der ursprünglichen Gartenstadtidee konsequent umgesetzt wurden.

### **Garten(vor)städte (von 1900 bis 1930)**

Die Fallbeispiele (Hellerau, Staaken, Margarethenhöhe, Schüngelberg I) der bis in die 1930er Jahre realisierten Garten(vor)städte in Deutschland machen deutlich, dass insbesondere die städtebaulichen Ansätze der ersten englischen Gartenstädte aufgegriffen wurden. In der Regel getragen durch Genossenschaften, oder im Ruhrgebiet auch in der Tradition der Werksiedlungen, entstanden in vielen Ballungsräumen gartenstädtische Siedlungen teilweise aus Reihenhäusern mit relativ homogener und ansprechender Architektur und teilweise mit sozialer Infrastruktur sowie gemeinschaftlichen Freiflächen ausgestattet. Arbeitsplätze waren jedoch nicht immer fußläufig erreichbar oder wurden nur durch einen Arbeitgeber bereitgestellt. Eine vollständige Stadt entstand zu jener Zeit nicht.

### **Gartenstädte der Nachkriegszeit (von 1950 – 1970)**

Der grundsätzliche Ansatz des Howardschen Konzeptes, die Gründung neuer Städte im Umland von dynamisch wachsenden Großstädten, wurde in der Nachkriegszeit vielfach verfolgt. Sowohl in England mit den New Towns als

auch in Deutschland wurde eine Vielzahl „Neuer Städte“ gegründet (Fallbeispiel Neue Stadt Hochdahl). Diese waren nicht immer eigenständig kommunal verfasst, sondern teilweise neue Stadtteile wachsender Großstädte (Fallbeispiel Neue Vahr).

Aufgrund der Aufgabe in kurzer Zeit viele neue Wohnungen errichten zu müssen, sind dabei jedoch häufig große und relativ monofunktionale Wohnsiedlungen entstanden, die von der ursprünglichen Gartenstadtidee vor allem eine verhältnismäßig hohe bauliche Dichte, verbunden mit einem hohen Grünflächenanteil und einer grünen Mitte aufgriffen. Die stärker verdichtete Bauweise wurde in eine parkartige Landschaft gesetzt, ohne dabei die Prinzipien von eindeutig definierten öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen zu berücksichtigen. Wohnortnahe gewerbliche Arbeitsplätze fehlten in der Regel.

### **„Gartenstädte“ seit den 1990er Jahren**

Seit den 1990er Jahren wurden mit der zunehmenden Vielfalt von Akteuren der Stadtentwicklung und neuen Partizipationsformen sowie der Entwicklung alternativer Trägermodelle in vielen Ballungsräumen neue Modelle der Siedlungsentwicklung erprobt. Gegenüber den neuen Stadtteilen und Städten der Nachkriegszeit sind die neuen Projekte multifunktionaler, und deutlich dichter als die ersten gartenstädtischen Siedlungen. Der private Garten ist zugunsten einer halböffentlichen oder öffentlichen Nutzungsmöglichkeit von Freiräumen reduziert.

Einige der untersuchten jüngeren Fallbeispiele (Französisches Viertel, aspern Seestadt und München Freiham) greifen viele der von Howard beschriebenen stadtstrukturellen, finanziellen und organisatorischen Prinzipien in neuer Interpretation auf. Obgleich sie sich nicht unmittelbar auf die Ideen der Gartenstadt beziehen, setzen sie zahlreiche ihrer Aspekte in zeitgenössischer Neuinterpretation um.

### **Grüngürtel**

Eine besondere Beachtung verdient der Aspekt der Gliederung einer Stadtregion in überschaubare Einheiten, die durch von Bebauung frei zu haltende landwirtschaftliche oder parkartige Grüngürtel voneinander getrennt sind.

Diese Idee wurde bereits im frühen 20. Jahrhundert aufgegriffen, wie die Fallbeispiele London und Frankfurt zeigen. Sie ist mittlerweile in den deutschen Großstadtregionen akzeptiertes Planungskonzept, das auch in die formelle Planung Eingang gefunden hat.

Die Fallbeispiele verdeutlichen, dass jede Zeit ihre eigenen Schwerpunkte gesetzt hat: Bei den frühen „Gartenstädten“ handelt es sich um kleinteilige, stark durchgrünte Siedlungen am Stadtrand, ergänzt durch die notwendige Infrastruktur. Sie griffen insbesondere die Architektursprache und den Städtebau auf und entstanden vielfach in genossenschaftlichem oder gemeinnützigem Stiftungseigentum.

In der Nachkriegszeit stand angesichts des angespannten Wohnungsmarktes der Aspekt des Trabanten im Vordergrund. Es entstanden Wohnsiedlungen mit fließenden Grünräumen, die modernen städtebaulichen Leitbildern folgten und eigenständig funktionieren sollten, was jedoch mangels ausreichender Arbeitsplätze selten der Fall war. Sie wurden durch herkömmliche Bauträger und durch große gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt.

Die jüngeren Beispiele zeichnen sich durch eine neue Vielfalt der Funktionen und Akteure aus sowie durch eine neue Qualität öffentlicher und privater Freiräume. Diese werden zum tragenden Gerüst der in den Fallbeispielen untersuchten „Gartenstädte“. Eine differenzierte Entwicklung von Freiflächenqualitäten ist Standard dieser Projekte. Darüber hinaus sind sie durch unterschiedliche Nutzungen und Nutzer gekennzeichnet und experimentieren mit neuen Trägerstrukturen und Beteiligten.

Gleichzeitig wird der Begriff Gartenstadt jedoch als Vermarktungsstrategie für neue Vorstadtsiedlungen mit meist aufgelockerter Bebauung und einem hohen privaten Grünflächenanteil verwendet. Die hierbei aufgerufenen Kauf- bzw. Mietpreise der neuen sogenannten Gartenstädte machen deutlich, dass diese vorwiegend für einkommensstarke Bevölkerungsschichten entwickelt werden. Bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Einkommensschichten oder auch eine angemessene Funktionsmischung in den neuen Quartieren entstehen aufgrund der stark renditeorientierten Entwicklung meist nicht.

## 10 Thesen zur Gartenstadt21

Im Austausch mit Fachleuten unterschiedlicher Disziplinen und Institutionen (Baukultur, Immobilienwirtschaft, Gesundheit in der Stadt, Landschafts- und Stadtplanung, Planungsgeschichte und -theorie) wurden aufbauend auf den Ansätzen Howards, den Erkenntnissen aus den Fallbeispielen sowie vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen und Praktiken der Stadtentwicklung zehn Thesen zur Gartenstadt21 entwickelt.

Der Versuch einer Neuinterpretation der Gartenstadt im Sinne der Gartenstadt21 möchte diesem sogenannten Etikettenschwindel begegnen und knüpft an die zeitgenössischen „gartenstädtischen“ Projekte seit den 1990er Jahren an. Allerdings bezieht sich die Gartenstadt21 nicht ausschließlich auf neue Stadtteile, sondern auch auf vorhandene monofunktionale Stadträume, die aktuell im Fokus der Stadtentwicklung stehen.

Die Thesen berücksichtigen dabei auch den grundlegenden Wandel der Ansprüche an eine lebenswerte Stadt. Gegenüber früheren Zeiten hat insbesondere die Vielfalt zugenommen. Damit ist nicht nur die Vielfalt der Bewohner,

bezogen auf ihre Herkunft und ihre Lebensstile, gemeint, sondern auch die Mannigfaltigkeit der Arbeits- und Mobilitäts-, Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten, verknüpft mit einer Fülle an Werthaltungen und angestrebten Nutzungen öffentlicher Räume.

Die zehn Thesen beschreiben eine zeitgemäße und vielfältige Aspekte berücksichtigende Gartenstadt und führen Einzelaspekte einer nachhaltigen und integrativen Stadtentwicklung zusammen. Die Grundvoraussetzung hierfür bildet eine proaktive und antispekulative Bodenpolitik.

## Band 2: Die Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt

Die zehn Thesen zur Gartenstadt21 bildeten die Grundlage für eine kreative Auseinandersetzung mit der Frage, wie die Gartenstadt21 in Ballungsräumen in neuer Form umgesetzt werden könnte.

Für drei exemplarische Raumtypen „Metrozone“, „Zwischenstadt“ und „Stadtrand“ wurden von ausgewählten Teams aus Stadtplanern, Landschaftsplanern und weiteren Fachleuten im Rahmen eines dreitägigen Zukunftslabors Bilder und Konzepte zur Gartenstadt21 entworfen und anschließend ausgearbeitet.

Impulsvorträge zu den Themen Grüne Infrastruktur, innovative Konzepte der Baulandentwicklung, soziale und ökonomische Teilhabe, neues Arbeiten in der Stadt sowie Baukultur bildeten dabei einen anschaulichen Hintergrund für die entstandenen Bilder.

Die Ergebnisse machen deutlich, dass es sich bei der Gartenstadt21 um ein Modell handelt, das Stadtentwicklung integriert denkt und vorhandene Freiräume und Siedlungsstrukturen weiter entwickelt. Alle drei Teams befassten sich vorrangig mit dem Umbau vorhandener Stadtquartiere und mit deren behutsamer Ergänzung und Qualifizierung, jedoch nicht mit einer großflächigen Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen. Bestehende Dichten sollen erhöht, Freiräume gleichzeitig geschützt und aufgewertet werden. Stadt erweitern, Stadt ergänzen und Stadt umbauen bilden dabei eine Einheit.

Grundlage für eine Entwicklung im Sinne der Gartenstadt21, bilden eine mittels eines Fonds gesteuerte Bodenpolitik, die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts sowie neue Managementstrukturen.

# Grundlagen und Thesen zur Gartenstadt21

So vielversprechend der Begriff klingt – der grüne Garten zeichnet das Bild der steinernen Stadt weich – so missverständlich wurde „Gartenstadt“ als Bezeichnung einer kleinteiligen Siedlung im Grünen in der Vergangenheit und in der Gegenwart benutzt. Dabei bemerkt bereits wenige Jahrzehnte nach dem Erscheinen des Werkes und um einige Erfahrungen mit der Gründung zweier Gartenstädte reicher ein ehemaliger Mitstreiter Howards: „Obwohl Howard diesen Begriff unmißverständlich klar definiert hat, so wird er doch allenthalben und immer wieder in einem Sinne gebraucht, der völlig von dem verschieden ist, was der Autor gemeint hat; man kann so weit gehen zu sagen, daß er das Gegenteil dessen ist, was der Autor im Sinn gehabt hat.“<sup>1</sup>

Die Analyse der historischen Gartenstadt verdeutlichte, dass eine Gartenstadt eindeutig mehr ist als eine Siedlung im Grünen. Sie ist „ein prototypisches Modell für Kooperation und Teilhabe“, in das die vielfältigen Belange der städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Entwicklung sowie „organisatorische Aspekte der öffentlichen Selbstverwaltung, Finanzierung und Erwerbsformen in lokalen Wirtschaftsklustern“ einfließen.<sup>2</sup>

## Aktuelle Überlegungen zur Gartenstadt21

Das ganzheitliche Modell Howards bildet eine wesentliche Grundlage für die aktuelle Neuinterpretation dieses Stadtmodells. Die Gartenstadt21 stellt, vergleichbar der Beschreibung Howards, ein Modell dar, in dem neue Lösungsansätze für Ballungsräume integriert betrachtet werden. Einzelaspekte nachhaltiger und integrierter Stadtentwicklung werden darin zusammengeführt.

Die vorliegenden zehn Thesen knüpfen an die Geisteshaltung des sozialreformistischen Leitbildes von Ebenezer Howard an. Sie lassen sich durch die Wesensmerkmale „grün - urban - vernetzt“ charakterisieren:

**Grün:** Wie schon bei Howard bilden die Grünräume in der Gartenstadt21 gleichzeitig das städtebauliche Grundgerüst, dienen der Gesundheit und Lebensqualität und müssen daher qualifiziert und geschützt werden.

**Urban:** Die Vielfalt von Funktionen und sozialen Gruppierungen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen aber auch von Akteuren und Immobilien mit unterschiedlichen Preisstrukturen tragen dazu bei, dass in der Gartenstadt21 eine Urbanität entsteht, die die Belebung öffentlicher Räume zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten beinhaltet.

**Vernetzt:** Die Vernetzung innerhalb der Stadt und mit anderen Städten bildet heute eine wesentliche Grundlage für die Entwicklungsfähigkeit und Resilienz. Dabei ist nicht nur die Vernetzung von unterschiedlichen Räumen durch nachhaltige Angebote der Mobilität gemeint, sondern auch die Vernetzung von Ideen, Akteuren und Strukturen der Finanzierung und Organisation.

Die Gartenstadt21 ist somit ein Modell, das das Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung um städtebauliche Aspekte erweitert. Sie ist eine Konfiguration unterschiedlicher ökonomischer, ökologischer, sozialer wie auch städtebaulicher Parameter, welche in ihrem Zusammenspiel erprobt und weiterentwickelt werden sollen. Damit ist sie ein umfassender, integrierter Ansatz der neben den funktionalen und stadtstrukturellen Qualitäten, wie Dichte und das Verhältnis von privaten und öffentlichen Räumen, auch prozessuale Aspekte der Organisation und Finanzierung von Stadt weiterdenkt und Möglichkeiten der nachhaltigen Umsetzung sucht.

Die im Folgenden dargestellten zehn Thesen zur Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt können in diesem Zusammenhang als Handlungsprinzipien für die Entwicklung von Stadtquartieren im urbanen Kontext verstanden werden. Sie greifen viele Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung,<sup>3</sup> der Leipzig-Charta<sup>4</sup> aus dem Jahr 2007, der New Urban Agenda (Habitat III) oder ähnlichen Leitvorstellungen der aktuellen Stadtentwicklung – beispielsweise der Förderung Nutzungsgemischter, urbaner Quartiersstrukturen – auf.<sup>5</sup> Damit besitzt der Gartenstadtgedanke auch heute noch eine hohe Aktualität.

# 10 Thesen zur Gartenstadt21

## grün-urban-vernetzt

- 1** Die Gartenstadt21 ist durch gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle geprägt, welche ihre Entwicklung und dauerhafte Pflege sicherstellen


- 2** Die Gartenstadt21 ermöglicht anpassungs- und tragfähige Modelle der allgemeinen Mitwirkung und Teilhabe zu entwickeln und zu verstetigen


- 3** Die Gartenstadt21 bewirkt eine Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen in der Großstadtregion


- 4** Die Gartenstadt21 verfügt über stadträumliche Qualitäten, bei denen eine hohe bauliche Dichte und öffentliche Freiräume in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen


- 5** Die Gartenstadt21 bietet eine attraktive „Grüne Infrastruktur“, im Sinne von differenzierten öffentlichen Freiräumen mit unterschiedlichen Funktionen


- 6** Die Gartenstadt21 ist klimaangepasst und energieoptimiert


- 7** Die Gartenstadt21 bietet vielfältige bezahlbare Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen


- 8** Die Gartenstadt21 berücksichtigt neue Formen des Arbeitens sowie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gleichermaßen


- 9** Die Gartenstadt21 verfügt über verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen für Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft


- 10** Die Gartenstadt21 ist durch ein vernetztes Mobilitätsangebot geprägt und trägt hierdurch zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung bei



## 1. Die Gartenstadt21 ist durch gemeinschaftliche Organisations- und Finanzierungsmodelle geprägt, welche ihre Entwicklung und dauerhafte Pflege sicherstellen



Die Gartenstadtidee Howards beinhaltet insbesondere organisatorische Innovationen und stellt einen Gegenentwurf zur Stadtentwicklung durch Spekulanten und Kapitalanleger dar: Eine neu gegründete Gesellschaft soll mittels eines nachhaltigen Finanzierungskonzeptes die Entwicklung der Stadt übernehmen.

Durch neue Bodennutzung bedingte Wertsteigerungen sollen der Allgemeinheit zukommen. Alle Grundstücke der Stadt verbleiben im Eigentum der Gemeinschaft und werden in Erbpacht vergeben. Aus den Einnahmen lassen sich sämtliche Ausgaben der Stadt bestreiten.

Trotz der Möglichkeit städtebauliche Verträge für entstehende Folgekosten abzuschließen, steht die Stadtentwicklung auch heute vor der Herausforderung, Spekulation mit Wohnraum zu verringern und Bodenwertsteigerungen nachhaltig für die Allgemeinheit einzusetzen.

Auch Folgekosten bzw. die Folgeverantwortung, als langfristige Trägerschaft von Maßnahmen in lokaler Verantwortung müssen frühzeitig im Sinne neuer Organisations- und Finanzierungsmodelle mit bedacht werden.

Ein zentraler Gedanke der Gartenstadt21 ist daher der Einsatz besonderer Organisationseinheiten, beispielsweise in Form von gemeinnützigen oder öffentlichen Entwicklungsträgern, Stiftungen oder anderen Organisationseinheiten, unter Nutzung privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Instrumente zur Qualitätssicherung. Einer nicht an der Gewinnmaximierung orientierten Grundstücksvergabe kommt in diesem Zusammenhang bei neuen Entwicklungen eine besondere Bedeutung zu. Nur unterschiedliche Preise erlauben auch unterschiedliche und vielfältige Nutzungen im Sinne einer urbanen Stadt.

Die Gartenstadt21 beinhaltet demnach eine antispekulative und proaktive Bodenpolitik!

## 2. Die Gartenstadt21 ermöglicht anpassungs- und tragfähige Modelle der allgemeinen Mitwirkung und Teilhabe zu entwickeln und zu verstetigen



Howard begreift die Entwicklung der Gartenstadt als einen partizipativen Prozess, an dem zunächst Fachleute verschiedener Disziplinen, später auch die Bewohner und Gewerbetreibenden beteiligt sind.

Dabei ist eine Gartenstadt kein fertiger Plan, sondern wird im Laufe der Zeit konkretisiert (z.B. die Entwicklung öffentlicher Gebäude, die Nutzung der Freiflächen sowie die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinde). Die Pächter entscheiden über die Verwaltungsspitze, über die wirtschaftlichen Unternehmungen der Stadt, sowie über die Niederlassung von gewerblichen Nutzern. Als zunächst modellhaftes Projekt sollte die Gartenstadt im Laufe der Zeit Nachahmer finden und sich dabei weiter entwickeln.

Auch in der Gartenstadt21 muss eine Mitwirkung unterschiedlicher Akteure auf verschiedenen Ebenen möglich

sein. Dabei sind heutige Möglichkeiten der Mitwirkung und Teilhabe gleichzeitig vielfältiger und teilweise spontaner. Neue Formen des „Stadtmachens“ etablieren sich zunehmend.

Die Gartenstadt21 soll daher dazu beitragen, ein tragfähiges Modell der allgemeinen Mitwirkung und Teilhabe zu entwickeln und zu verstetigen.

Dabei ist auch die Veränderbarkeit der Stadt mitzubedenken, nicht nur im Sinne langfristiger Widerstands- und Anpassungsfähigkeit, sondern auch im Sinne einer Überprüfung des jeweils Erreichten. Dazu bedarf es sowohl offener, multicodaler und unfertiger Räume als auch einer stetigen kritischen Reflexion der Regularien und Handlungsmuster.

Die Gartenstadt ist damit dauerhaft lernfähig.

### 3. Die Gartenstadt21 bewirkt eine Qualifizierung und Vernetzung vorhandener Siedlungs- und Freiraumstrukturen in der Großstadtregion



Howards Gartenstadt sollte nicht nur ein gesundes Leben der neuen Gartenstadtbewohner ermöglichen, sondern auch an ihrem Gründungsort auf dem Lande dazu beitragen, die Lebenssituation der vorhandenen Landwirte durch wirtschaftlichen Aufschwung und neue Absatzmärkte für deren Produkte zu verbessern. Auch die Gartenstadt21 kann zu einer qualitativen Entwicklung von Orten – z.B. von Quartieren oder Landschaftsräumen – beitragen.

Neue Infrastrukturen, Versorgungseinrichtungen oder Angebote (z.B. ÖPNV-Verbindungen, Arbeitsplätze, Wohnungen oder öffentliche Infrastrukturen und Freiräume) können für vorhandene und neue Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen relevant sein.

Die Gartenstadt21 vernetzt damit bestehende und neue stadträumliche oder soziokulturelle Strukturen.

### 4. Die Gartenstadt21 verfügt über stadträumliche Qualitäten, bei denen eine hohe bauliche Dichte und attraktive Freiräume in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen



In Howards Konzept der Gartenstadt finden sich kaum Hinweise zum Städtebau. Er beschreibt lediglich eine kleinteilige Parzellierung des Baulands sowie die klare Trennung von öffentlichen und privaten Räumen durch die Vorgabe von Baufluchten.

Gleichzeitig schlägt er eine hohe Siedlungs- und Einwohnerdichte vor: Bei den von Howard vorgesehenen 5.500 Parzellen mit einer durchschnittlichen Größe von 240 qm würde eine Bebauungsdichte von 42 Wohneinheiten/ha (netto) realisiert werden können. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 227 Einwohnern/ha Nettobauland und immerhin 100 Einwohnern/ha Bruttobauland, bei 5,4 Einwohnern pro Haus und Grundstück. Diese hohe Bebauungs- und Einwohnerdichte wurde in den realisierten gartenstädtischen Siedlungen in der Regel nicht erreicht.

Die bis heute verbreiteten Bilder der „Gartenstadt“ stammen aus der Feder der Architekten der ersten englischen Gartenstädte. Deren Architektursprache gering verdichteter, durchgrünter Siedlungen weicht zwar von der Idee Howards einer stärker verdichteten Kleinstadt ab, besitzt jedoch aufgrund einer einheitlichen Architektur, gelungener Proportionen sowie gut nutzbarer privater und öffentlicher Freiflächen noch heute hohe stadträumliche Qualitäten. Die Wohndauer in vielen Gartenstädten und gartenstädtischen Siedlungen ist außerordentlich hoch.

Heute spielt eine höhere bauliche Dichte in neuen Quartieren sowie die Nachverdichtung vorhandener Stadtteile wieder eine wichtige Rolle. Zum einen werden dadurch wertvolle Flächen im Außenbereich geschont. Zum anderen ermöglicht nur eine bauliche Verdichtung – bei steigender Wohnflächen pro Kopf – eine hinsichtlich der Infrastruktur wirtschaftliche Stadtentwicklung durch höhere Einwohnerdichten.

Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Freiflächen kann dabei nur durch Verbesserung letzterer begegnet werden. Die Freiräume als wesentliches Qualitätsmerkmal von Stadträumen, sollten daher in ihren funktionalen und gestalterischen Aspekten frühzeitig und stetig mit bedacht werden. Sie sind in ausreichendem Maße und auch langfristig zu sichern, so dass ein angemessenes Verhältnis von Bebauung und attraktiven und nutzbaren privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen und Plätzen entsteht.

Der hochwertigen Gestaltung von Architektur und Freiflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher Proportionen – vor dem Hintergrund einer höheren baulichen Verdichtung – kommt dabei ein hoher Stellenwert zu.

Stadträumliche Qualitäten bilden daher ein wichtiges Merkmal der Gartenstadt21.

## 5. Die Gartenstadt21 bietet eine attraktive „Grüne Infrastruktur“ im Sinne von differenzierten öffentlichen Freiräumen mit unterschiedlichen Funktionen



Im Howardschen Konzept nehmen die öffentlichen Freiräume rund ein Viertel des Siedlungsgebietes ein. Er entwirft ein Gefüge vielfältiger Freiflächen, die teilweise als Park, teilweise als naturnahe Flächen gestaltet sind. Die Straßen sind begrünt. Öffentliche Freiflächen sind von den Wohngebieten innerhalb kürzester Zeit erreichbar und beinhalten u.a. öffentliche Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen. Öffentliche Freiräume nehmen gegenüber den verhältnismäßig kleinen Gärten viel Raum ein.

Private, öffentliche und halböffentliche Freiflächen bilden in ihrer Menge, Funktion und Qualität eine wichtige Grundlage für die Lebensqualität und die Gesundheit.

Um wohnortnahe Freizeitgestaltung und das Zusammen treffen verschiedener sozialer Gruppen zu ermöglichen, bedürfen sie einer eindeutigen Definition und attraktiven Gestaltung. Bei öffentlichen Freiräumen sind sowohl Mehrfachnutzungen zu berücksichtigen, als auch Aneignungsmöglichkeiten durch unterschiedliche soziale Gruppen (Gemeinschaftsgärten), deren Rolle als Treffpunkte sowie ihre zunehmende Bedeutung für die Ökologie und das Klima (im Sinne grüner Architektur und Infrastruktur).

In der Gartenstadt21 sind diese unterschiedlichen Freiräume in einem übergeordneten System miteinander vernetzt und bilden einen wichtigen Bestandteil der städtischen Grünen Infrastruktur.

## 6. Die Gartenstadt21 ist klimaangepasst und energieoptimiert



In der Howardschen Gartenstadt bildet der Einsatz neuer Technologien in Form von technischer Infrastruktur (Wasser und Abwasser, Gas, Strom, Rohrpost etc.) die Grundlage für ein gesundes, zeitgemäßes Leben. Diese damals neuen technisch-infrastrukturellen Bauwerke der Ver- und Entsorgung sind heute in allen westeuropäischen Städten Standard.

Heute erfordern die durch den Klimawandel entstehenden Herausforderungen in Form des Ausbaus der erneuerbaren Energien sowie die Notwendigkeit der Anpassung von Stadträumen an den Klimawandel (Hitze, Niederschlag, Sturm) neue Anlagen und Systeme, die optimal sowohl in einzelne Gebäude als auch in den Raum integriert sind. Durch vorsorgende Planung ist die Gartenstadt21 dementsprechend gegenüber klimatischen Veränderungen resilient zu gestalten.

## 7. Die Gartenstadt21 bietet vielfältige bezahlbare Wohnangebote für verschiedene soziale Gruppen



Die von Howard entworfene Gartenstadt verfügt nur über eine geringe Vielfalt an Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen. Der Schwerpunkt liegt bei Angeboten für gering verdienende Haushalte, insbesondere fünfköpfige Familien, die sich aufgrund der geringen Grundstückskosten ein verhältnismäßig großzügiges Haus mit einem kleinen Garten leisten können.

Die bebaubare Fläche der Gartenstadt wird dazu relativ einheitlich in Parzellen von rund 190 bis 240 qm unterteilt, die bei Bedarf zusammengelegt werden können. In attraktiveren Lagen finden sich etwas größere Grundstücke für Besserverdienende. Damit reagierte Howard auf die vor allem Familien betreffende Wohnungsnot in vielen Städten.

Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile, der zunehmenden Vielfalt von Nachfragern aus unterschiedlichen Kulturkreisen und des demographischen Wandels kommt dem Aspekt der vielfältigen Wohnangebote heute eine deutlich höhere Bedeutung zu.

Eine Mischung von Wohnungstypen, Eigentumsformen und Preisen kann die Gartenstadt21 auch langfristig sozial und in ihrer Nachfrage stabil halten. Genossenschaften, öffentliche Wohnungsbaugesellschaften, Baugruppen oder private Bauherren können verschiedene Wohnformen zu unterschiedlichen Preisen realisieren. Eine mögliche Veränderbarkeit der Wohnung im Nutzungszyklus sollte dabei frühzeitig mit bedacht werden.



## 8. Die Gartenstadt21 berücksichtigt neue Formen des Arbeitens sowie die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft gleichermaßen

Das historische Konzept der Gartenstadt beinhaltet sowohl Wohnquartiere als auch Arbeitsorte, die zwar räumlich klar voneinander getrennt, gleichzeitig aber fußläufig miteinander verbunden sind. Die Gartenstadtbewohner sollten in räumlicher Nähe zu ihrem Wohnort Arbeit finden, ohne von den nachteiligen Folgen dieser Arbeitsplätze durch Emissionen betroffen zu sein. Gleichzeitig würden ansässige Unternehmen sowie die umliegende Landwirtschaft, als Teil der Gartenstadt, ihre Absatzmärkte auch in der Gartenstadt finden. Die Abfälle der Gartenstadt sollten durch die Landwirtschaft genutzt werden. Heute kann die Veränderung der Arbeitswelten durch die digitale Revolution sowie der Wandel von Produktionsbedingungen im Sinne von saube-

ren, urbanen Technologien (urbane Werkstätten, Industrie 4.0), als Chance begriffen werden, neue Arbeitsplätze in neue oder vorhandene Siedlungsstrukturen zu integrieren. Dabei zielen gerade neue Unternehmen des „urban manufacturing“ häufig auch auf lokale Absatzmärkte. Sich durch eine neue Funktionsmischung und angemessene Dichte auszeichnende ‚urbane Gebiete‘ sind daher Bestandteil der Gartenstadt21.

In diesem Zusammenhang sind Ressourcenkreisläufe (z.B. Strom, Wärme, Wasser) innerhalb der Gartenstadt21 frühzeitig mit zu denken.

## 9. Die Gartenstadt21 verfügt über verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen für Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft



Howard denkt die öffentliche und soziale Infrastruktur von Anfang an mit. Diese entsteht in einem Prozess, in dem erste Gebäude und Räume zunächst multifunktional genutzt werden können.

Im Endausbau soll jedes Quartier über eigene Einrichtungen verfügen, die fußläufig erreichbar und in Freiräume eingebettet sind. Den Bildungseinrichtungen widmet er dabei besondere Aufmerksamkeit. Diese werden zu wichtigen Bausteinen der Stadtentwicklung.

Diesem Aspekt kommt auch heute eine zentrale Bedeutung zu. Kindertagesstätten und Schulen werden zu Familien-, Bildungs- und Quartierszentren weiter entwickelt und nehmen eine zentrale Rolle im Integrationsprozess ein. Durch die Verknüpfung von Bildungseinrichtungen mit außerschulischen Angeboten und die Kooperation mit verschiedenen sozialen Einrichtungen stellen sie einen wichtigen Ort der Begegnung und des Lernens in der Gartenstadt21 dar.

## 10. Die Gartenstadt21 ist durch ein vernetztes Mobilitätsangebot geprägt und trägt hierdurch zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung bei



Durch die Vielfalt und Zuordnung der einzelnen Funktionen ist in dem historischen Modell der Gartenstadt eine fußläufige Erreichbarkeit aller Einrichtungen und Angebote möglich.

Die einzelnen Stadtquartiere werden untereinander und die Stadt mit ihrem Umland durch das damals modernste Mobilitätsmittel, die elektrische Eisenbahn, verbunden.

Die Nähe der verschiedenen Funktionen, das heißt auch die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen sowie die Anbindung durch und die Verknüpfung mit modernen Mobilitätsangeboten des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad(schnell)wege, Carsharing, kurzfristige Verleihsysteme, etc.) spielen für die Erschließung der Gartenstadt21 eine wichtige Rolle. Dabei kommt der Vernetzung der verschiedenen Angebote, auch durch moderne Technologien, eine zunehmende Bedeutung zu.

# Das Zukunftslabor

## Methodik

Das Zukunftslabor setzt bei der Herausforderung an, aus den zehn Thesen ein schlüssiges Modell sowie einen umsetzungsfähigen Ansatz für die künftige Entwicklung von Ballungsräumen zu entwerfen. Die vielfältigen Aspekte der Gartenstadt sollten aussagekräftig visualisiert werden, um damit einen Diskurs um die Qualitäten der Stadtentwicklung im Sinne der Gartenstadt21 anzustoßen.

Auf die bundesweite Ausschreibung zur Auswahl der Teilnehmer gingen 13 qualifizierte Bewerbungen ein. Vertreten waren sowohl Hochschulen als auch renommierte Planungsbüros, teilweise in Kooperation mit Partnern aus dem benachbarten Ausland (Österreich, Schweiz, Niederlande, Großbritannien).

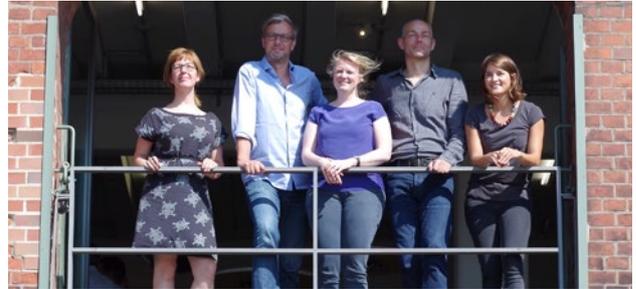
Am 19. Juli 2016 wurden aus den Bewerbungen, unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (Interdisziplinarität, gestalterische Kompetenz, Referenzen), drei Teams durch ein Auswahlgremium des Bundesinstituts für Stadt-, Bau und Raumforschung (BBSR) und des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ermittelt.

Das Zukunftslabor umfasste eine dreitägige Workshopphase, die vom 6. bis 8. September 2016 im Speicher XI in der Überseestadt in Bremen stattfand, sowie eine dreiwöchige Nachbearbeitungsphase. Die Teams sollten prozessuale Testentwürfe für exemplarische Raumtypen (Stadtrand, Zwischenstadt, Metrozone, s.u.) im Sinne der Gartenstadt21 entwickeln, die einen Zeithorizont von rund 15-20 Jahren umfassen.

Der zu Beginn des Zukunftslabors gewählte räumliche Schwerpunkt (= Raumtyp) der Teams war für die weitere Bearbeitung namensgebend. Die drei Teams werden daher hier mit den von ihnen bearbeiteten räumlichen Schwerpunkten bezeichnet.

Ausgewählte Fachleute inspirierten die Teilnehmer des Zukunftslabors durch eine vertiefte Auseinandersetzung mit Einzelaspekten der zehn Thesen in Form von Impulsvorträgen. Die Vorträge wurden mittels graphic recording visualisiert (vgl. Abb. 6 übernächste Seite).

## Die Teams



2| Team Stadtrand, Foto: BPW baumgart+partner



**Team Stadtrand:** Anke Schmidt, landsicht; Martin Sobota, cityförster; Sanna Richter, cityförster; Börries von Detten, freiwurf; Liesa Schroeder, cityförster



3| Team Zwischenstadt, Foto: BPW baumgart+partner



**Team Zwischenstadt:** Guido Spars, BU Wuppertal; Andreas Nütten, FH NW Basel; Oliver Bormann, yellowz; Julian Petrin, urbanista; Martin Diekmann, lad+ landschaftsarchitektur; Christian Scheler, argus



4| Team Metrozone, Foto: BPW baumgart+partner



**Team Metrozone:** Francesca Vernier, topotek; Simon Frommenwiler, hhf Architekten; Christian Frenzel, Transsolar; Celine Baumann, topotek; Matthias Richter, Hoffmann-Leichter

## Impulse zur Gartenstadt21

Die von den Fachleuten vorgestellten Herausforderungen und mögliche aktuelle Ansätze werden an dieser Stelle kurz dargestellt und auf den Folgeseiten umfassend wiedergegeben.

### Entwicklung der „Grünen Infrastruktur“

Angesichts der anhaltenden Zuzüge in wachsende Ballungsräume wird die Notwendigkeit erkannt, Freiräume zu schützen und zu qualifizieren. Vielerorts entsteht eine neue Form vernetzter „Grüner Infrastruktur“, die dem Menschen und der Natur gleichermaßen gerecht werden soll. Die öffentlichen Räume werden damit gleichermaßen zum gemeinsam genutzten „Garten“ der Stadtbewohner, die stellenweise die Möglichkeit erhalten sich an der Entwicklung zu beteiligen (vgl. Beispiel Horner Geest, Hamburg).

### Nachhaltige Bodenpolitik

Bei der Entwicklung neuer bezahlbarer Wohnungen kommt der nachhaltig ausgerichteten Bodenpolitik eine besondere Bedeutung zu. Ein gezieltes Baulandmanagement, Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Verbindung mit Konzeptvergaben unterstützen bezahlbaren Wohnungsbau und die Vergabe an kommunale oder genossenschaftliche Bauträger auch in hochpreisigen Lagen (vgl. Beispiel München). Dabei stehen die Kommunen allerdings vor steigenden Baulandpreisen, die einen Zwischenerwerb erschweren oder gar verhindern.

### Gemeinsam wohnen in der Stadt

Die steigenden Kosten des Wohnens sowie der Wunsch nach neuen Lebensmodellen führen dazu, dass alternative Trägerschaften des Wohnungsbaus verstärkt Verbreitung finden. Neue Genossenschaften, Baugemeinschaften oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften werden zunehmend wichtiger für die Stadtentwicklung und die Entwicklung preiswerter Wohnungen. Ihr Zusammenschluss zu Konsortien ermöglicht eine nutzerorientierte Entwicklung neuer Quartiere (vgl. Beispiel Prinz-Eugen-Park, München).

### Neue Formen der Teilhabe

Die Akteure der Stadtentwicklung werden zunehmend vielfältiger und bringen sich stellenweise mit Kapital und tatkräftiger Unterstützung ein. Diese neuen Formen des „sozialen Kapitals“ bilden ein großes Potenzial für die Entwicklung einer lebendigen Stadt (vgl. Beispiel Samtweberei Krefeld).

### Rückkehr der Arbeit in die Stadt

Wirtschaft und Beschäftigung bilden den Motor der Stadtentwicklung. Die Digitalisierung der Arbeitswelt kann Konflikte zwischen Arbeiten und Wohnen reduzieren und ermöglicht eine neue Nähe. Mancherorts werden neue urbane Manufakturen gegründet und finden zunehmend lokale Absatzmärkte. Manche Städte setzen dort an und stellen neuen Arbeitsorte zur Verfügung (vgl. Beispiel FabLabs).

### Baukultur

Gesellschaftliche Verhältnisse und gebaute Umwelt stehen in einer stetigen Wechselbeziehung. Das Beispiel eines Szenarioprozesses verdeutlicht daher die Einflussnahme möglicher gesellschaftlicher Entwicklungen auf unsere Städte und die ländlichen Räume.



5| Neue Grüne Infrastruktur für Natur und Menschen, Park am Gleisdreieck, Berlin, Foto: BPW baumgart+partner



## Aktuelle Entwicklung / Grüne Infrastruktur

Klaus Hoppe, Behörde für Umwelt und Energie, Hamburg



7 | Foto: BPW baumgart+partner

### Entwicklung grüner Infrastrukturen

Die Entwicklung von grünen Infrastrukturen für die Städte folgt einer etwa 100jährigen freiraumplanerischen Tradition. Mit dem Wachstum der Städte wuchs auch der Wunsch nach Erhalt von Grünflächen und die Sehnsucht nach der Natur in der Stadt.

Dabei handelt es sich bei „Grüner Infrastruktur“ nicht nur um Leuchtturmprojekte wie die Highline in New York, die Green Bridge in London oder die Prinzessinnengärten in Berlin. Viele Städte verfügen über gesamtstädtische Strategien, die Bezüge zur Gartenstadttheorie von Ebenezer Howard erkennen lassen. Exemplarisch dafür ist die Entwicklung von Grüngürteln und Grünen Ringen. Fünf Ansätze deutscher Großstadregionen werden im Folgenden kurz vorgestellt.

### Grüngürtel Köln

Bereits mit der Schleifung der Wallanlagen entstand in Köln ein erster Grüngürtel um die Altstadt. Dieser wurde in den 1920er Jahren unter Konrad Adenauer durch Fritz Schumacher um einen zweiten grünen Ring um die gewachsene Kernstadt ergänzt. Er war als öffentliche Parklandschaft um die Stadt mit klassischen Elementen wie Teichen, Wiesen und Wald konzipiert. Die Ränder dieses zweiten

Rings wurden mit Gehölzen räumlich eingefasst, so dass in der Mitte offene lichtungsartige Parkräume entstanden. Der Begriff einer städtischen Parklandschaft wurde so als Merkmal für Köln neu definiert.

Auch heute bilden die beiden Kölner Grüngürtel nach wie vor ein zentrales Leitbild der Stadtentwicklung, sie werden in aktuellen Planungen vervollständigt und untereinander durch grüne Verbindungen verknüpft.

### Grüner Ring Leipzig

Der Grüne Ring Leipzig beschränkt sich nicht auf die Stadt Leipzig, sondern umfasst auch die Region. Zu seiner Etablierung und Entwicklung wurde im Jahr 1996 eine freiwillige und gleichberechtigte Arbeitsgruppe von damals mehr als 20 Städten und Gemeinden gegründet. Das Ziel bestand darin, das Image der Stadt und des Umlands zu verbessern und mit der Identifikation, Erschließung, und Aufwertung attraktiver Grünräume der Abwanderung entgegenzuwirken. Die neu geschaffene Seenlandschaft des ehemaligen Braunkohletagebaus, das Leipziger Neuseeland, wurde das Erkennungsmerkmal des Grünen Ringes.

### Grüner Ring Region Hannover

Der Grüne Ring Region Hannover hat zum Ziel, die verschiedenen Landschaften in der Großstadregion Hannover im Übergang von Stadtrand zum Umland zu profilieren. Der Stadtrand soll als eigener Landschafts- und Erholungsraum in Wert gesetzt werden.

Die Erschließung für die Naherholung durch Fuß- und Radwege ist ein wesentliches Merkmal des Grünen Rings.

Der Grüne Ring besteht aus einem Basisring von 80 km Länge und wurde im Jahr 1998 eingeweiht. Ergänzt wird der Ring durch drei „Umlandschleifen“ und zwei „Inlandschleifen“. Blaue Objekte (Stelen, Bänke, Hinweisschilder etc.) bilden wiedererkennbare Gestaltungselemente des Grünen Rings.

Die Entwicklung des Grünen Rings ist eng verknüpft mit der Stadt- und Landschaftsentwicklung, so dass Projekte der Naherholung die Möglichkeit erhalten, sich über die Lage am Grünen Ring zu profilieren.

### GrünGürtel Frankfurt

Ansätze zum GrünGürtel Frankfurt entstanden im Frankfurter Westen bereits in den 1920er Jahren unter Ernst May und Leberecht Migge vor allem im Zusammenhang mit den Planungen zur Römerstadt. Diese Ideen wurden Anfang der 1990er Jahre wieder aufgegriffen.

Das ab 1991 entwickelte GrünGürtel-Konzept beinhaltet einen flächenhaften Schutz der Landschaftsräume um

die Kernstadt zur Sicherung der Freiraumqualität in einer wachsenden Großstadt. Die GrünGürtel Verfassung wurde im Jahr 1996 einstimmig von allen Parteien beschlossen.

Im Jahr 2011/12 wurde das bestehende Konzept des GrünGürtels überprüft und weiterentwickelt. „Strahlen“ und „Speichen“ als Verbindung der Innenstadt mit dem Grün-gürtel und mit der Region ergänzen die künftige „Grüne Infrastruktur“. Neue Themenschwerpunkte wie Mobilität (z.B. Radschnellwege), Freiraumaneignung (z.B. Frankfurter Garten/urban gardening) sowie Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel und die Verbesserung des Stadtklimas wurden etabliert.

Durch ein weitreichendes äußeres Wegenetz ist der GrünGürtel mit dem Regionalpark RheinMain verbunden und strahlt so weit in die Landschaften der Region hinaus.

### Grünes Netz Hamburg

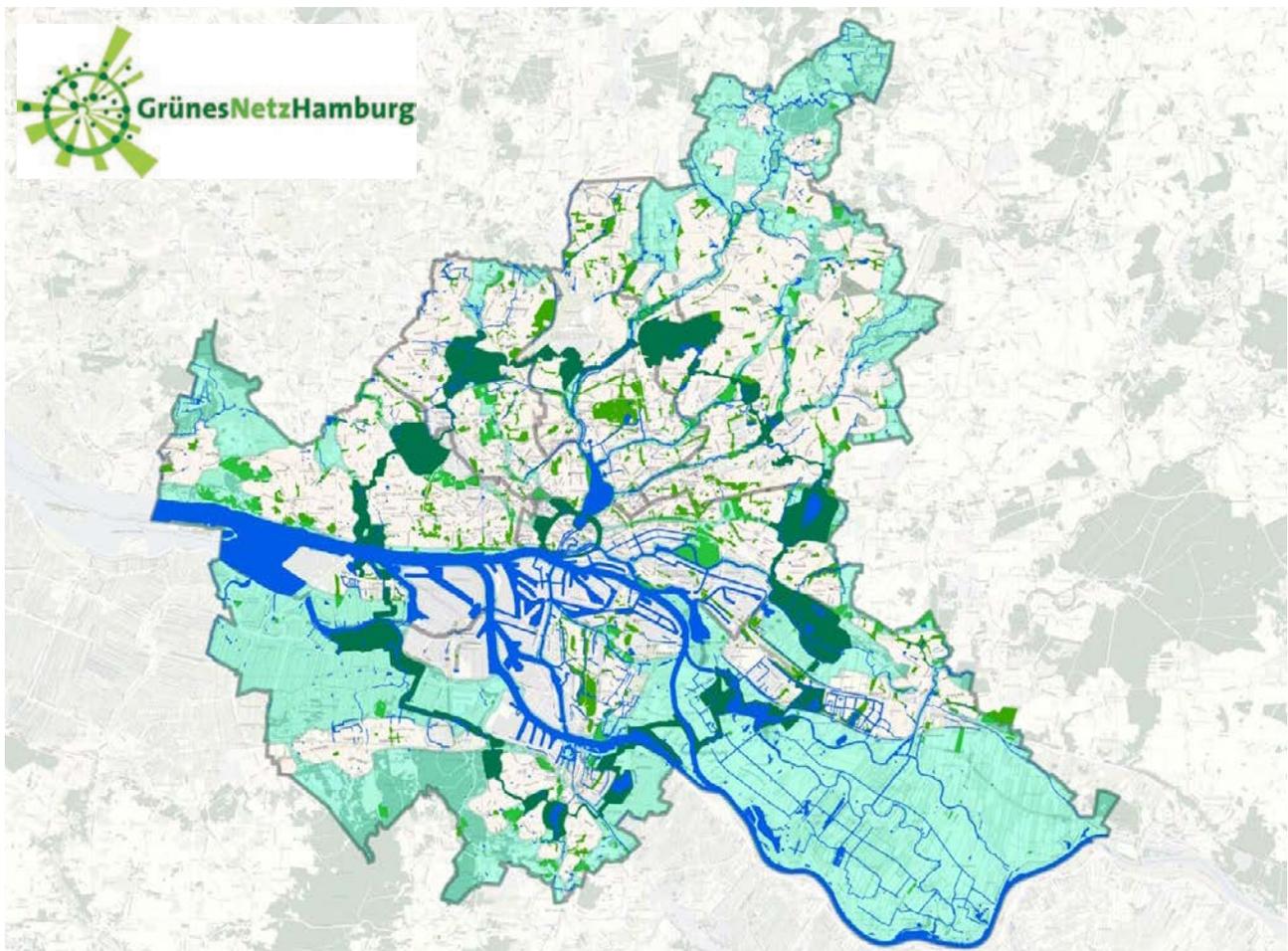
Die städtebauliche Entwicklung von Hamburg zur Großstadt wurde maßgeblich durch Fritz Schumacher geprägt. Grundlage ist der sogenannte Fächerplan mit dem „Schema der natürlichen Entwicklung des Organismus Hamburg“. Während die einzelnen „Federn“ des Fächers die Sied-

lungsachsen aufzeigen, stellen die „weißen“ Zwischenräume den zu entwickelnden Grünraum dar. Mit der Berufung von Otto Linné Im Jahr 1914 begann der Aufbau einer eigenständigen Grünverwaltung in Hamburg.

Entlang der historischen Wallanlagen verfügt Hamburg noch in Teilen über einen parkartigen ersten grünen Ring. Am Rande der Urbanisierungszone wurde von den Planern in den 1990er Jahren ein zweiter grüner Ring definiert, der die Kernstadt mit einem 100 km langen Wanderweg an der Außengrenze umschließt, und eine grüne Zäsur in der Stadtstruktur markiert.

Im aktuellen Leitbild des „Grünen Netzes Hamburg“ finden sich die beiden grünen Ringe, die bereits im Schumacher Plan entwickelten 12 Landschaftsachsen, aber auch 3.500 ha Grünanlagen und Parks, 33.000 Kleingärten und zahlreiche kleinteilig vernetzende Grünspangen.

Dieses Leitbild einer grünen Infrastruktur ist im Landschaftsprogramm planerisch verankert und trägt dazu bei, der Natur und den Grünflächen in der Stadt vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs ausreichend Gewicht zu geben und langfristig entsprechende Flächen weiterzuentwickeln und zu qualifizieren.





9 | Vision Horner Geest: Quellen: Visualisierung: Breimann & Bruun; Luftbild: Matthias Friedel

### Beispiel Landschaftsachse Horner Geest

Die zwölf Landschaftsachsen in Hamburg, die das Zentrum mit der freien Landschaft verbinden, übernehmen aufgrund ihrer unterschiedlichen Struktur und Lage verschiedene Funktionen. Ihr Charakter ist von den vorhandenen Naturräumen und der Topografie abhängig. Zudem sind sie unterschiedlich weit in ihrer Entwicklung. Beispielsweise sind die Landschaftsachsen der Alster oder Wandse durch die namengebenden Flussläufe geprägt und bereits als Naherholungsräume entwickelt.

Bei der Horner Geest, die entlang einer topographischen Kante zwischen Marsch und Geest verläuft, handelt es sich um eine Landschaftsachse, die im Stadtgefüge nicht als solche erkennbar ist und daher einer weiteren Qualifizierung und Entwicklung bedarf. Sie verbindet den Hauptbahnhof auf rund 11 km Länge und durch fünf Stadtteile hinweg mit dem Öjendorfer See, einem Badesee und geht dann in freie Landschaft über. Am Ende dieser Achse soll zudem eine neue Gartenstadt entwickelt werden, die gezielt die Gunst der Lage an dieser Achse nutzt.

Die Landschaftsachse umfasst unterschiedliche Freiraumtypologien, wie Grünzüge, Parks, Moore, Kleingärten und

einen großen Friedhof. Teilweise grenzt die Bebauung direkt an die Landschaftsachse an. Es gibt viele Brüche und eine zeitweise schwierige Durchwegung.

Die Entwicklung der Landschaftsachse Horner Geest wird im Rahmen des Bundesprogramms Nationale Projekte des Städtebaus gefördert. Ziel des Projektes ist es, die Orientierung zu vereinfachen, umweltfreundliche Mobilität in den Stadtteilen zu verbessern, der Stadtnatur ausreichend Raum zu geben und dabei die aus dem Klimawandel entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen. Dabei soll sowohl der Raum für Menschen als auch für die Natur besser erschlossen und qualifiziert werden.

Grundlage der Planung bildet eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Räumen und ihren Nutzern. Vorhandene Nutzer und Nutzerwünsche werden identifiziert, weitere Potenziale herausgearbeitet. Im Rahmen eines umfassenden Beteiligungsverfahrens wurden über 300 Ideen für eine Weiterentwicklung der Horner Geest gesammelt. Im Rahmen eines Bürgerwettbewerbs werden 25 ausgewählte Ideen mit Unterstützung von Fachplanern konkretisiert und für insgesamt 1.000.000 Euro umgesetzt.

## Nachhaltige Bodenpolitik

Susanne Ritter, Leiterin der Hauptabteilung Stadtplanung München



10 | Foto: BPW baumgart+partner

München ist seit vielen Jahrzehnten eine dynamisch wachsende Stadt, für die auch in Zukunft ein anhaltendes Wachstum prognostiziert wird. Besonders in den letzten fünf Jahren sind die Mieten und Kaufpreise stark gestiegen. Die durchschnittlichen Preise für den Erwerb einer bestehenden Wohnung liegen bei 5.700 Euro/m<sup>2</sup>, für den Erwerb einer neuen Wohnung bei 6.900 Euro/m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Angebotsmieten liegen zwischen 15,20 Euro/m<sup>2</sup> (Bestand) und 16.60 Euro/m<sup>2</sup> (Erstbezug).

Der Wohnungsneubau ist daher eines der zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklungspolitik. Dabei verfolgt die Stadt das Ziel, den Wohnungsbestand ihrer beiden Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen und ihre eigenen Planungsgebiete sozialverträglich zu entwickeln. Es liegt ein politischer Grundsatzbeschluss vor, städtische Grundstücke, soweit sie nicht ohnehin für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen sind, nicht meistbietend sondern zum Verkehrswert zu verkaufen bzw. im Erbbaurecht zu vergeben und die Bewerberauswahl nach dem angebotenen Konzept zu treffen. Auch bei der Baurechtsschaffung auf privaten Grundstücken folgt München dem Art. 161 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung. Dieser lautet: „Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“

Die Baurechtsschaffung auf städtischen und privaten Planungsgebieten erfolgt seit 1994 nach dem Grundsatz einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN), die eine Beteiligung der Grundeigentümer an den ursächlichen Kosten und Lasten der Planung vorsieht.

Wohnungsneubau in größerem Umfang soll auch in Form von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden. Darüber hinaus wird das Thema Nachverdichtung im Bestand aktiv verfolgt.

Gleichzeitig wird mit dem städtebaulichen Leitbild „kompakt, urban, grün“ das Ziel der sozialräumlichen Mischung verfolgt.

### Wohnungspolitisches Handlungsprogramm

Bereits seit 1989 liegt ein wohnungspolitisches Handlungsprogramm vor, das stetig fortgeschrieben wird. Dieses enthält eine Analyse der Wohnungssituation sowie Handlungsempfehlungen unter anderem in Form von Zielzahlen für die Baurechtsschaffung und für den geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsbau sowie kommunale Wohnungsbauförderprogramme für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen, die die Förderprogramme des Landes ergänzen.

Die Landesprogramme zur Wohnraumförderung des Freistaats Bayern werden durch kommunale Förderprogramme ergänzt. Durch die erhöhten Einkommensgrenzen sind beispielsweise im „München-Modell-Miete“ mehr als 50 % der Münchner Haushalte förderfähig.

### Kommunale Wohnraumförderprogramme

**München-Modell-Miete**  
= verbilligte Grundstücke + städtische Baudarlehen festgelegte Angebotsmieten – langfristig maßvolle Mietsteigerungen

**Münchener Wohnungsbau**  
= Vielzahl kommunaler Förderprogramme werden unter diesem Label zusammengefasst und soweit möglich in der Förderung mit der staatlichen EOF kompatibel gestaltet (= Darlehens- und Zuschussförderung für den Bauherrn, einkommensabhängiger Mietzuschuss für den Mieterhaushalt)

11 | Kommunale Wohnraumförderprogramme München, Quelle: BPW baumgart+partner

Mit diesem Programm wird besonders das Ziel verfolgt, Familien mit Kindern, die über ein mittleres Einkommen verfügen (4-Personen-Haushalt bis zu 93.000 Euro Jahresbrutto), das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen. Städtische Grundstücke und städtische Baudarlehen werden entsprechend günstiger angeboten. Die Höhe der Miete wird in Abhängigkeit von der Lage festgelegt.

Für die unteren Einkommensgruppen verfügt München über ein eigenes Förderprogramm (Münchner Wohnungsbau) und beteiligt sich zusätzlich im Rahmen einer Kofinanzierung an der einkommensorientierten Förderung (EOF) des Freistaates Bayern.

Neben den vorgenannten Förderprogrammen des öffentlichen Wohnungsbaus verfügt München über eine große Vielfalt verbindlicher Vorgaben und Ziele, um auf den Wohnungsbau Einfluss zu nehmen (vgl. Abb. 11, 12).

### Beispiel Freiham

Der neue Stadtteil für insgesamt 20.000 Menschen soll auf einer städtischen Fläche von insgesamt 140 ha entstehen. Ein S-Bahn-Anschluss existiert bereits, ein Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an, neue Bürogebäude sollen ebenfalls entstehen. Die notwendige soziale Infrastruktur ist Teil des umfassenden städtebaulichen Konzeptes.

Die Grundstücksvergabe in Freiham erfolgt nach einem flächenscharfen Vergabekonzept. Nur ca. 10 % der Flächen werden an private Bauträger vergeben, die übrigen Flächen werden an städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften oder nach dem Modell KMB vergeben.

Bürgerinnen und Bürger sowie lokale Akteure sind von Anfang an durch ein Stadtteilmanagement eingebunden, das die Aufgabe hat, frühzeitig Organisationsstrukturen und Nachbarschaften aufzubauen.

Um Freiham bereits vor Baubeginn öffentlich bekannt zu machen, finden temporäre Zwischennutzungen der Freiflächen und öffentliche Veranstaltungen vor Ort statt.

### Perspektivische Entwicklung

Die Entwicklung neuer Baugebiete ist in ein gesamtstädtisches Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden, das eine Verzahnung der Grünflächen und Freiräume in der Stadt vorsieht (Konzept der „Langfristigen Freiraumentwicklung München 2030“ - LaSie Verde).

Da die Stadt München jedoch nur noch über wenige Flächen verfügt, die für größere Neubauprojekte geeignet sind, soll für künftige Flächen auch das Instrument der Entwicklungsmaßnahme nach § 165ff Baugesetzbuch geprüft werden.

### Zielzahlen

Neues Baurecht  
für 4.500 Wohnungen  
pro Jahr

2.000 geförderte  
und preisgedämpfte  
Wohnungen pro Jahr

50 % der Wohnungen  
auf städtischen Flächen  
sind gefördert

30 % der Wohnungen  
auf privaten Flächen  
sind gefördert

Wohnen für ALLE  
In diesem Sonderprogramm sollen von 2016-2019  
3.000 Wohnungen für Sozialwohnungsberechtigte und  
anerkannte Flüchtlinge geschaffen werden

KMB  
(Konzeptioneller Mietwohnungsbau)  
40 % der städtischen Flächen werden mit der Auflage  
einer 40-60 jährigen Mietpreisbindung vergeben

### Vergabe städtischer Grundstücke

Vergabe nach Konzept  
nicht nach Preis

keine Konkurrenz:  
Eigene Flächenkontingente  
für Genossenschaften  
und Baugemeinschaften

Für die Vergabe städtischer Wohnbauflächen werden  
Quoten festgelegt, für geförderte Wohnungen  
und konzeptionellen Mietwohnungsbau

### Baurecht

Neues Wohnbaurecht  
30 % der Wohneinheiten müssen gefördert sein

Baurechtsschaffung  
Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)  
Beteiligung an den ursächlichen Kosten und Lasten  
bis zu maximal 2/3 der Bodenwertsteigerung

Befreiung nach § 34 BauGB  
für das befreite Maß müssen 40 %  
öffentlich geförderte Wohnungen entstehen

## Akteure der Stadtentwicklung in München

Christian Stupka, Vorstand der GIMA München

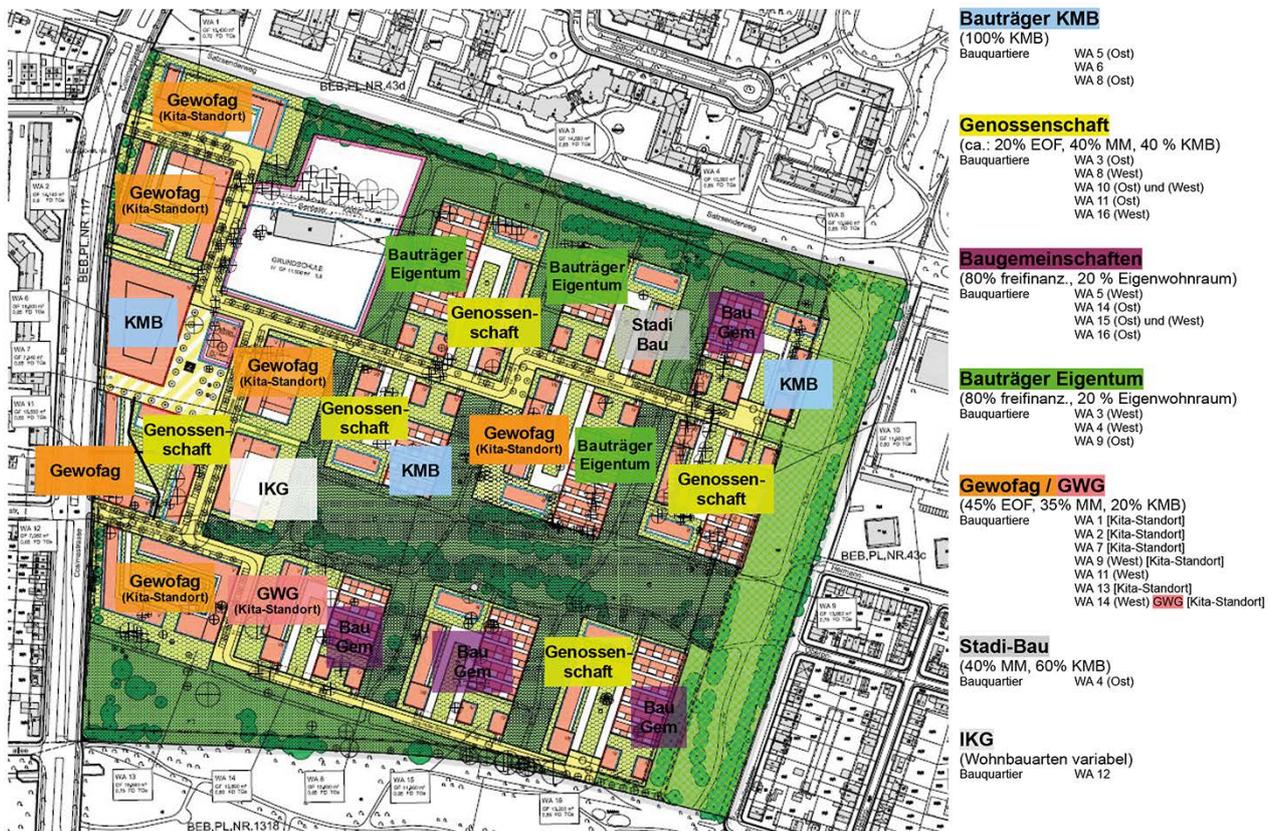


13| Foto: BPW baumgart+partner

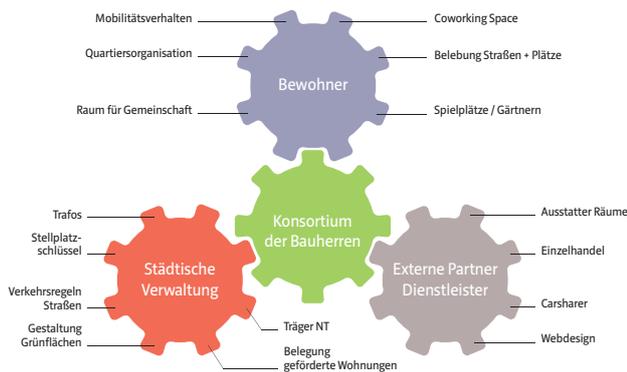
Das Beispiel der Konversion der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne, die von der Stadt erworben und veräußert wird, verdeutlicht das Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure bei der Entwicklung neuer Baugebiete in München. Die unterschiedlichen Instrumente der Mietpreisbindung und Förderung der Stadt München (vgl. Vortrag von Frau Ritter) verteilen sich zu unterschiedlichen Anteilen auf die einzelnen Bauträger. Im Anschluss an die Erstellung des Bebauungsplans wurden entsprechende Vorgaben mit den unterschiedlichen Bauträgern vereinbart. Im Vordergrund der Vergabe steht die Nutzerorientierung.

### Konzeptvergabe

Im Rahmen der Bewerbung für den Flächenerwerb waren die Bauträger aufgefordert, attraktive Konzepte für die Grundstücke zu entwickeln. Diese beinhalten in der Regel Aussagen zu sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, gewerblich nutzbaren Räumen, Energieversorgung, Mobilitätsmöglichkeiten sowie zur Nutzung und Pflege von Grün- und Freiflächen.



14| Prinz-Eugen-Kaserne, Entwurf Aufteilung Wohnflächen (Stand 2014),  
Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAlll



15| Beispiel: Konsortium Prinz-Eugen-Park, Quelle: Christa Stupka, STATTBAU München

### Konsortium der Bauträger

Um diese einzelnen konzeptionellen Ansätze zu koordinieren, gründeten alle Bauherren auf freiwilliger gemeinschaftlicher Basis ein Konsortium, das die Aufgabe hat, die Angebote untereinander abzustimmen und zu einem Gesamtkonzept weiter zu entwickeln. Dieses wird auf den einzelnen Baufeldern in jeweiliger Eigenverantwortung umgesetzt. Das operative Geschäft des Konsortiums finanziert sich aus einer Abgabe von einem Euro pro Quadratmeter Geschossfläche. Im Falle des Beispiels Prinz Eugen Park, stehen dem Konsortium demzufolge für die Abstimmung rund 200.000 Euro zur Verfügung.

Das Konsortium hat die Aufgabe, die einzelnen Bausteine untereinander sowie mit den verschiedenen Ressorts der Stadtverwaltung abzustimmen und zukünftige Bewohner in die Planung mit einzubeziehen. Eine zentrale Rolle kommt dabei den Baugemeinschaften und Genossenschaften zu, da deren künftige Bewohner häufig bereits bekannt sind. Damit gelingt eine integrierte und auf die Bedarfe des Quartiers abgestimmte Entwicklung.

Nach Erstellung der Konzeptbausteine kann das Konsortium dazu beitragen durch einen Mengeneffekt günstigere Angebote von externen Partnern und Dienstleistern zu erhalten.

Im Falle der Entwicklung des Wohngebietes Domagk-Park wurde die Arbeit eines solchen Konsortiums bereits erfolgreich erprobt. Aus der Arbeit gingen sowohl eine wirtschaftlich agierende Quartiersgenossenschaft als auch ein Quartiersverein hervor, der sich für die Herausbildung einer lebendigen Nachbarschaft einsetzt.

### Quartiersgenossenschaft DomagkPark eG<sup>9</sup>

Ziel der Genossenschaft „ist die wirtschaftliche und soziale Förderung“ ihrer Mitglieder. Ihr Angebot richtet sich nicht nur an die Genossenschaftsmitglieder sondern auch an alle Bewohner des Domagk-Parks und der angrenzenden Parkstadt Schwabing.

Nach einer Anschubfinanzierung durch das bayerische Sozialministerium finanziert sie sich über Gebühren für Dienstleistungen. Mitglieder erhalten Vergünstigungen, als Anreiz der Genossenschaft beizutreten. Natürliche Personen müssen einen Geschäftsanteil von 100 Euro zeichnen, die einmalige Beitrittsgebühr beträgt je nach Einkommenssituation zwischen 5 und 15 Euro.

Die Genossenschaft übernimmt die folgenden Aufgaben:

- Organisation, Vermittlung oder Erbringung von Dienstleistungen zur Unterstützung der Mitglieder und Bewohner des Quartiers (z.B. Vermittlung einfacher haushaltsnaher Dienstleistungen wie Betreuung, Einkaufshilfen oder -gemeinschaften, Bildungsangebote, Reparaturdienste sowie Sharing von Werkzeugen)
- Organisation von Zentral- und Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier und benachbarten Vierteln (z.B. Concierge- und Hausmeisterdienste, Belegungs- und Buchungssystem Gemeinschaftsräume, Mobilitätsmanagement)

### Quartiersverein DomagkPark eV<sup>10</sup>

Beim Quartiersverein DomagkPark eV steht die Vernetzung innerhalb des Quartiers im Vordergrund. Der Verein soll dazu beitragen, einen lebendigen Stadtteil mit vielen Angeboten von und für die Bewohner mit neuen Kontakten zwischen den Nachbarn entstehen zu lassen.

Der Verein unterstützt beispielsweise Bewohner und andere Nutzer beim Aufbau von Projekten (z.B. Theater, Chor, Kinderkrippe, Sportgruppen etc.). Darüber hinaus bietet er eine Plattform für verschiedene Angebote innerhalb des Quartiers.

## Neue Ökonomien und Arbeitswelten

Claudia Dappen, BPW baumgart+partner

(basierend auf der Präsentation von Prof. Dr. Dieter Läßle, Stadtökonom: „Die Neuerfindung der Stadt und die Rückkehr der Produktion“ im Rahmen der Tagung „Zur Zukunft der Arbeit in der Stadt“ am 29. April 2016 in Hamburg)



16 | Foto: BPW baumgart+partner

### Entwicklung der Produktion in der Stadt

Nachdem die Massenproduktion in den 1970er Jahren abgelöst wurde durch flexiblere Netzwerkökonomien und zunehmende Formen der Selbstorganisation und Eigenverantwortung (Postfordismus) haben sich die Grenzen zwischen Arbeitswelten, Lebenswelten und Wohnen zunehmend verflüssigt.

Gleichzeitig hat sich der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsgewerbe zwischen 1960 und 2009 etwas mehr als verdoppelt. Die Beschäftigungszahlen sind in der Landwirtschaft um mehr als das zehnfache zurück gegangen und die Zahl der in der Industrie Beschäftigten hat sich fast halbiert.

Insgesamt ist die Anzahl der Erwerbstätigen seit Anfang der 1990er Jahre – insbesondere durch die steigende Frauenerwerbstätigkeit – kontinuierlich gestiegen, während der „Sockel“ an Arbeitslosigkeit mit leichten Schwankungen stabil geblieben ist. Für untere Qualifikationen bleibt der Arbeitsmarkt häufig verschlossen. Ein Arbeitsmarkt, dessen Schwerpunkte hochwertige Dienstleistungen und kreative Industrien sind, bietet nur begrenzten Zugang und kaum Aufstiegsmöglichkeiten.

Noch deutlicher ausgeprägt war der Rückgang der in der Industrie Beschäftigten in angelsächsischen Ländern, wo umfassender als in Deutschland die Strategie der Auslagerung der Produktion in „Billiglohnländer“ verfolgt wurde.

Heute stellen Ökonomen fest, dass die Produktion zunehmend eine Schlüsselrolle bei der Revitalisierung der Wirtschaft spielt und Städte moderne Industrien benötigen. Nur auf einer stabilen Produktion lässt sich auch eine wachsende Dienstleistungsökonomie aufbauen. Die industrielle Produktion wird als Basis für den Wohlstand erkannt und bildet den Ausgangspunkt bei der Generierung von Innovationen (= „Innovations-Ökosystem“), die ein kreatives Milieu und vielfältige Kompetenzen benötigen.

### Stadtstrukturelle Auswirkungen

Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und unter dem Einfluss postindustrieller Stadtkonzepte werden unsere Städte immer mehr reduziert auf Orte des monofunktionalen Wohnens, des Konsums und der Unterhaltung sowie auf Standorte hochwertiger Dienstleistungen. Die Städte sind damit der Aufgabe „funktionale Ausdünnung“ ausgesetzt.

Mit dem Rückgang der industriellen Produktion verschärfte sich die vorhandene Segregation in den Städten weiter. Besonders Städte, die einen umfassenden Prozess der Deindustrialisierung erlebt haben, waren von einer stärkeren Polarisierung der Einkommen und sozialräumlichen Struktur betroffen. Heute konzentrieren sich Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut in vielen Ballungsräumen in einzelnen Stadtteilen, befördert durch einen liberalisierten Wohnungsmarkt.

### Aktuelle Ansätze und Beispiele

Aktuell bemühen sich viele Städte neue Produktion im urbanen Kontext zu etablieren.

In Hamburg ist beispielsweise ein neuer Prototyp für ein innerstädtisches Gewerbegebiet geplant. Dabei handelt es sich um ein 180.000 qm<sup>2</sup> Geschossfläche umfassendes bis zu viergeschossiges Gebäude, in dem sich künftige Nutzer die Räume selbst für ihren Bedarf ausbauen können.

Um Prozesse der Produktion in der Stadt zu befördern, wurden in viele Großstädten FabLabs (=Fabrication Labore) gegründet, bei denen es sich um offene Entwicklungswerkstätten handelt, in denen High-Tech Werkzeuge wie 3D Drucker, Lasercutter, CNC Fräsen, Mikrocontrollern,

CAD Software, aber auch Handwerkzeug und Holzbearbeitungsmaschinen etc. für den freien Gebrauch zur Verfügung stehen. Diese werden zunehmend auch von der Industrie entdeckt, wie beispielsweise das FabLab Berlin, das in Zusammenarbeit mit einem Orthopädietechnik-Konzern zum „Innovation-Space“ erweitert wurde.

Bezogen auf die industrielle Produktion in der Stadt werden aktuell auch Ansätze der Industrie 4.0 erprobt und erforscht. Eine industrielle Produktion, die mit modernster Informations- und Kommunikationstechnik verzahnt ist, wird hinsichtlich ihrer Stadtverträglichkeit geprüft. Kaum emittierenden Betriebe werden mit Wohngebieten verknüpft, wie das Beispiel der Firma Wittenstein bastian GmbH in Fellbach, Baden-Württemberg zeigt.

Unbeachtet solcher Strategien siedeln sich aktuell in vielen Quartieren urbaner Ballungsräume, in denen sich günstige verfügbare Räume und eine gewisse lokale Nachfrage finden, kleine Betriebe der urbanen Produktionen: Einfach und manuell herzustellende Lebensmittel, Möbel, Kleidung werden vor Ort gefertigt und finden dort einen Teil ihres Absatzmarktes, ergänzt durch das Internet.

Stellenweise sind diese Betriebe vernetzt mit Unternehmen der „sozialen Ökonomie“, das heißt mit Betrieben des „zweiten“ Arbeitsmarktes, die die Aufgabe der Integration von Erwerbslosen übernehmen.

Über eine neue urbane Produktion mit neuen Netzwerken zwischen Design, Handwerk und Produktion oder über Reparatur- und Recyclingökonomien findet auch eine Integration von Migranten in die Stadtgesellschaft statt. Lokale Kreisläufe, die robuster sind gegenüber Turbulenzen des Weltmarktes und flexibel auf veränderte Nachfrage reagieren können, werden gestärkt.

### Fazit

Die Produktion ist nach wie vor wichtiger Bestandteil der Stadt. Aufgrund der mittlerweile langen Tradition der Funktionstrennung muss die Stadt mit ihren besonderen Qualitäten als Einbettungskontext für differenzierte Produktion allerdings wieder neu erfunden werden. Offen bleibt noch, wie realistisch es ist, die Produktion wieder in relevanter Weise in die Städte zu holen.

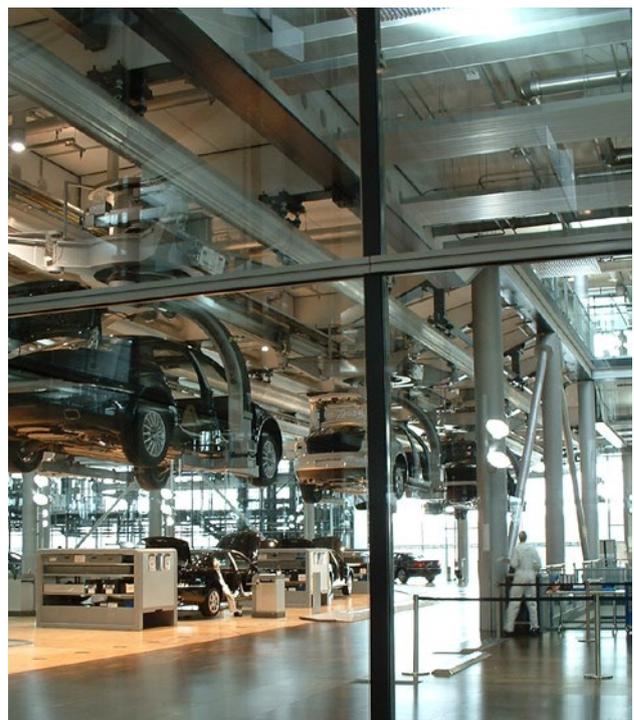
Die Gartenstadt21 sollte daher „Möglichkeitsräume“ bieten, für unterschiedlichste Arbeits- und Wohnformen und hybride Funktionsmischungen. Räume der Arbeit sollten erhalten und weiterentwickelt werden, vorhandene Räume sollten hinsichtlich ihrer Umnutzungsmöglichkeiten geprüft werden. Junge Unternehmen in der Gründungsphase benötigen vor allem preiswerte Räume, die flexibel nutzbar sind. Die Möglichkeiten für urbane Produktion sind daher frühzeitig mit zu denken.



17| Handwerk in der Stadt, Foto: BPW baumgart+partner



18| Upcycling und Nähwerkstatt beleben aufgegebene Ladenlokale, Foto: BPW baumgart+partner



19| „Saubere“ Industrie, Foto: olga meier-sander / pixelio.de

## Teilhabe und Beteiligung

### Frauke Burgdorff, Vorständin der Montag Stiftung Urbane Räume gAG\*



20 | Foto: BPW baumgart+partner

\*Frauke Burgdorff war bis Ende 2016 Vorständin der Montag Stiftung und ist seit 2017 Inhaberin der Agentur für kooperative Stadtentwicklung BURGENDORFF STADT

#### Herausforderungen

Auf gesamtgesellschaftlicher Ebene lassen sich einerseits ein Verlust soziokultureller Konsense auf spiritueller und kultureller Ebene sowie eine sozioökonomische Spaltung und zunehmende Responsibilisierung, sowohl individuell als auch kollektiv, beobachten. Andererseits weist die Stadtgesellschaft einen immer höheren Bildungsstand auf, die Lust an der Mitgestaltung wächst, gemeinsam mit einem steigenden Umwelt- und Mitweltbewusstsein.

Gleichzeitig verändert sich die Ökonomie des Arbeitens und Wohnens: Die industrielle Produktion befindet sich in einem Transformationsprozess, die Immobilienmärkte sind durch eine zunehmende Internationalisierung gekennzeichnet. Dennoch weisen die deutschen Immobilienmärkte – verglichen mit anderen Ländern – noch eine relativ große Stabilität auf.

#### Teilhabe und Beteiligung

Grundsätzlich können Teilhabe und Beteiligung die Aspekte „informieren“, „konsultieren“, „selbst organisieren“ oder „selber verantworten“ umfassen. Diese Möglichkeiten können sehr unterschiedliche Formen des Mitmachens und der Mitgestaltung umfassen, wie die Teilhabe an Angeboten des sozialen und kulturellen Lebens aber auch die Teilhabe

an Ressourcen für ein selbst bestimmtes Leben. Eine Beteiligung ist im Rahmen von Prozessen und Projekten denkbar, kann aber auch darüber hinausgehen und die Produktion von Stadt umfassen.

#### Nachbarschaft Samtweberei

In einem nicht im Fokus der Stadtentwicklung stehenden gründerzeitlichen Viertel in Krefeld hat die Montag Stiftung das Gebäude der ehemaligen Samtweberei übernommen, mit dem Ziel, dieses gemeinsam mit den Stadtteilbewohnern in Wert zu setzen und einer gemeinsamen Nutzung zuzuführen. Im Endergebnis sollte es von den Stadtteilbewohnern gekauft und selbst verwaltet werden. Dazu hat die Montag Stiftung sowohl Eigenkapital als auch Fremdkapital (in Form von Krediten) und Städtebaufördermittel eingesetzt. Zusätzlich standen 200.000 Euro für die Gemeinwesenarbeit für insgesamt sieben Jahre zur Verfügung.

Mit den vorliegenden Mitteln wurde das Gebäude abschnittsweise reaktiviert und zunächst an Gewerbetreibende, später auch an Wohnungssuchende vermietet. Die Mieter erhielten einen günstigen Mietpreis und verpflichteten sich im Gegenzug eine Stunde pro Quadratmeter, pro Jahr ihrer Zeit der Gemeinwesenarbeit im Stadtteil zur Verfügung zu stellen. Innerhalb von fünf Jahren wurden jährlich rund 60.000 Euro an Überschüssen erwirtschaftet und rund 2.500 Stunden für die Gemeinwesenarbeit durch unterschiedliche Professionen eingebracht. Es entstand ein dauerhaft nutzbarer Ort für nachbarschaftliche Aktivitäten und damit gelang eine Verstetigung der sozialen Teilhabe im Quartier.

Der beabsichtigte Verkauf an eine durch die Nutzer zu gründende Genossenschaft gelang hingegen nicht, da das Interesse an der Selbstverwaltung und der Übernahme der vollständigen Verantwortung für das Gebäude gering war. Demzufolge ist die Montag Stiftung, vertreten durch die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, nach wie vor Eigentümerin des Gebäudes.

#### KALKschmiede

Im Projekt „KALKschmiede“ in Köln-Kalk Nord hat die Montag Stiftung Urbane Räume ohne Auftrag der Stadt oder der Eigentümer aus eigener Kraft ein Projekt initiiert, in dessen Rahmen unterschiedliche Formen und Teilhabe erprobt wurden.

Der Stadtteil ist geprägt durch Menschen unterschiedlichster Kulturen. Der Bildungsstand ist niedrig, die Zahl der Schulabbrecher hoch. Auch baulich-räumlich weist der

Stadtteil verschiedene Missstände auf, wie mangelhafte Bausubstanz und unattraktive, vernachlässigte Freiräume. Durch verschiedene Aktionen des „selber Bauens“ und Gestaltens wurde eine Vielzahl von Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere auch Kinder und Jugendliche, motiviert ihren Stadtteil mitzugestalten. Stakeholder und Wohnungseigentümer wurden in Workshops zu Verbesserungsvorschlägen eingeladen. Ein Ziel bestand darin, Akteure im Stadtteil zu identifizieren, die sich den Prozess zu Eigen machen und dazu beitragen, die Lebensqualität im Stadtteil zu verbessern.

Dieses Ziel konnte nicht vollständig erreicht werden. Es wurde jedoch ein Ansprechpartner für das Quartier, der „Veedels-Hausmeister“ eingestellt, der sich um die Belange des Stadtteils kümmert. Eine Wohnungsbaugesellschaft hat zudem Investitionen in Form von Nachverdichtungsmaßnahmen getätigt.

### Selbstorganisation in der Immobilienbewirtschaftung „Immobilien für Viele“

In vielen Städten und Gemeinden haben Vereine und Bürgerinitiativen mittlerweile Immobilien in eigener Bewirtschaftung übernommen. Beispielsweise erfolgte die Übernahme

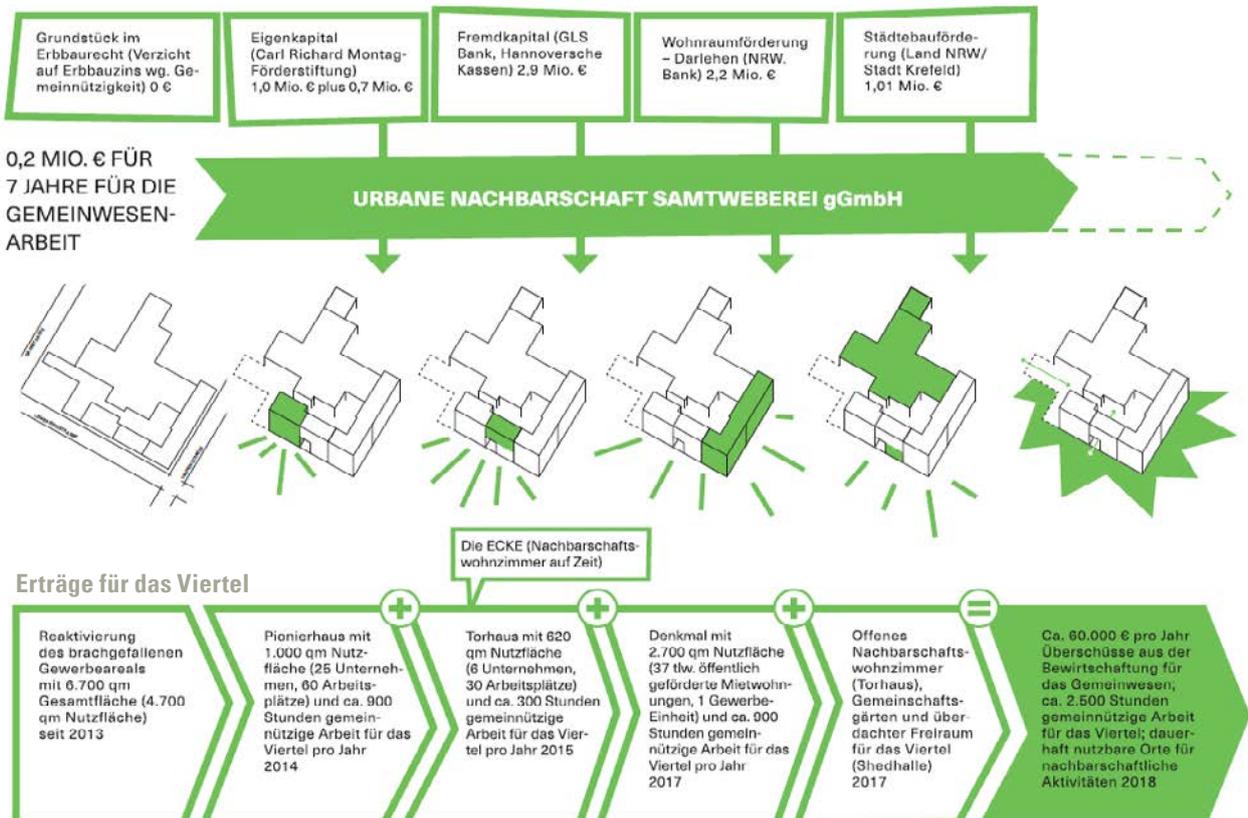
eines Freibades durch einen Bürgerverein in Wuppertal, die Gründung einer gemeinnützigen AG zum Erhalt der historischen Schaubühne in Leipzig sowie die Gründung einer Gesellschaft zur Verhinderung von Spekulation im Mietwohnungsbau („Miethäusersyndikat“).

### Fazit

Wohnen und Wirtschaften bilden eine gute Basis für Teilhabe. Die Gartenstadt21 muss daher über vielfältige Räume verfügen, die Teilhabe ermöglichen. Räume für das Private, zum Wohnen und Treffen, Räume für Arbeit (z.B. Produktion oder Handel), Räume für die Pflege (Sport und Fürsorge), Räume für die Gemeinschaft und Räume für unterschiedliche Formen von Bildung und für die Entwicklung von Initiativen und Engagement sind daher wichtige Bestandteile der Gartenstadt21.

Neben dem sozialen Kapital in Form von Know-how und einer gewissen Organisationsfähigkeit stellt insbesondere ausreichend verfügbares Kapital die zentrale Grundlage für die Teilhabe dar. Selbstverantwortung braucht darüber hinaus kulturelle Ressourcen und Wirksamkeit, um auch langfristig zu funktionieren. Gemeinschaftliche Nutzung (Allmende) ist dabei kein Selbstläufer.

### Investitionen in den Standort Samtweberei



## Baukulturatlas Deutschland 2050 – ein Szenarioprozess

Lars-Christian Uhlig, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



22 | Foto: BPW baumgart+partner

Der Baukulturatlas Deutschland 2050 ist das Ergebnis eines Szenarioprozesses, der vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt wurde, um mögliche Zukünfte der Stadt- und Landschaftsentwicklung diskutierbar zu machen.

In enger Zusammenarbeit zwischen dem BMUB, dem BBSR, dem Auftragnehmer (Büro raumtaktik – office from a better future) und externen Experten entstanden drei Szenarien einer urbanen Zukunft. Der Weg zur Erstellung der Szenarien sowie die Ergebnisse sind als Publikation „Spekulationen Transformationen – Überlegungen zur Zukunft von Deutschlands Städten und Regionen“ bei Lars Müller Publishers erschienen.

### Eine vielseitige Annäherung

Grundlegend für das Projekt war die Frage, wie sich veränderte gesellschaftliche Verhältnisse auf unsere gebaute Umwelt auswirken und wie entsprechend die Städte und Regionen der Zukunft aussehen können. Dabei sollten im Ergebnis keine Visualisierungen von Zukunftsstädten stehen, sondern mögliche gesellschaftliche Entwicklungen in Form von Szenarien veranschaulicht werden. Die Bandbreite möglicher Veränderungen von Stadträumen und Regionen sollte aufgezeigt werden, um darauf aufbauend Handlungsoptionen entwickeln und diskutieren zu können. Methodisch folgt das Projekt dem Prozess der Szenarientwicklung: So wurden in einem ersten Schritt 135 Einfluss- und Umfeldfaktoren benannt, die die Entwicklung von Städten und Regionen beeinflussen. Gemeinsam mit Experten wurden zunächst 45 zentrale Trends und anschließend die wichtigsten „Treiber“ räumlicher Entwicklung

identifiziert und in folgende Kategorien eingeteilt: Politik, Technologie, Ökologie, Kultur, Landschaft, Architektur und Verkehr.

Die Entwicklung der definierten Trends und Treiber wurde unter Hinzuziehung von Daten aus der laufenden Raumbeobachtung sowie der Bevölkerungsprognose des BBSR dargestellt. Bei der Analyse wurden einzelne Daten miteinander verschnitten, um Korrelationen zu diskutieren (bspw. Väter in Elternzeit und Frauen mit Hochschulabschluss oder kommunale Schulen und Hartz IV-Quoten).

In drei Zukunftswerkstätten erarbeiteten Fachleute in interdisziplinären Teams, aufbauend auf den Treibern, drei Hauptszenarien. Diese wurden anschließend jeweils auf sechs Orte bzw. Regionen projiziert, so dass im Ergebnis 18 Ortsszenarien entstanden (= Lokalspekulationen).

### Drei Hauptszenarien

Die drei Hauptszenarien beschreiben Auswirkungen möglicher gesellschaftlicher, ökonomischer und politischer Entwicklungen in den folgenden drei Szenarien:

1. Integralland mit 85 Mio. Einwohnern: Die Bundesrepublik wird als „ökologisch-kommunitaristisches Einwandererparadies“ beschrieben, das wirtschaftlich prosperiert und seinen Einwohnern eine hochwertige Bildungslandschaft in einer stabilen und einladend-partizipativen Demokratie bietet. Die föderale Struktur hat sich auf fünf Verwaltungseinheiten (Nord-, Ost-, Zentral-, West- und Süddeutschland) verschlankt, die dezentral koordiniert werden. Fast alle Bewohner leben in Städten. Diese sind kompakt mit kleinen, attraktiven urbanen Zentren und eigenständiger lokaler Identität. Das Zerfließen von Siedlungsräumen ist zum Erliegen gekommen: Speckgürtel und Wohnstätten werden klar von Bio- und Naturgürteln eingefasst. Grüne Pufferzonen und Naherholungsgebiete grenzen an entvölkerte Landschaften, über die sich Farmen für nachhaltig produzierte Energie und Nahrungsmittel erstrecken.

2. Wattland mit 75 Mio. Einwohnern: Dieses Szenario basiert auf einer Dienstleistungsökonomie und Wissensgesellschaft mit hohem Energiebedarf. Technologische Entwicklungssprünge haben Individuum und Maschine mehr und mehr verschmelzen lassen. Dezentral organisierte, beliebig skalierbare, automatische Produktionsweisen verändern die Lebenswelten grundlegend. Frei verfügbare und hochwertige Bildungsangebote sowie eine solide, staatlich organisierte Gesundheitsversorgung besichern konstanten Zuzug von Spezialisten aus aller Welt. Zentraler Treiber der Gesellschaft – die Energie – ist ein teures Gut. Der Euro wird durch eine energiebasierte Währung, den Watt, ersetzt.

In Metropolräumen versammeln sich Großteile der unteren und mittleren sozialen Schichten, An- und Emporkömmlinge sowie globale Experimentierer, um von energetisch günstigeren Bedingungen der verdichteten Metropolräume zu profitieren. Nur eine kleine Oberschicht kann sich wattreich und energieautonom in ländlichen Enklaven selbst versorgen.

3. Netzland mit 65 Mio. Einwohnern: Dieses Szenario geht von geschlossenen Grenzen aus. Es ist eine energie- und wasserexportierende Nation mit einer geschrumpften und überalterten Bevölkerung. Entlang des von wenigen Großunternehmen kontrollierten Verkehrs- und Energieinfrastrukturnetzes hat sich eine urbane Superstruktur verdichtet, in der fast die gesamte, stark geschrumpfte Einwohnerschaft lebt. Infrastrukturkorridore verbinden Groß- und Mittelstädte und bündeln Kommunikation, Handel und Verkehr. Der rurale Raum und Kleinstädte, die keinen Anschluss an die Superstruktur gefunden haben, sind entweder von Energiespeicherseen geflutet, zu Energielandschaften mit Solar- und Windparks transformiert, durch wasserintensive Landwirtschaft und Fischzucht geprägt oder verlassen und verfallen.

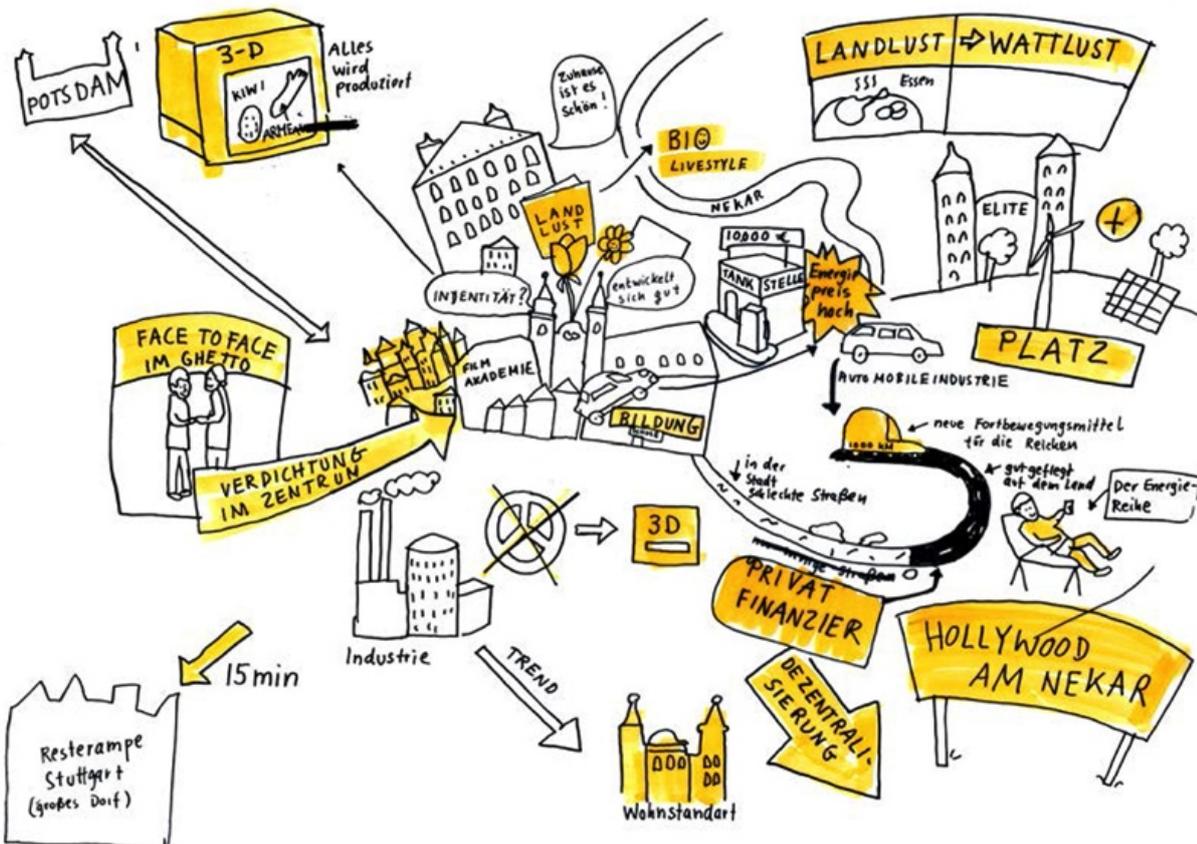
Neuerdings etablieren sich in den Landschaften Netzlands immer mehr alternative, autarke Kleinstgesellschaften, die Ausstiegsmodelle aus der Superstruktur erproben.

### Lokalspekulationen

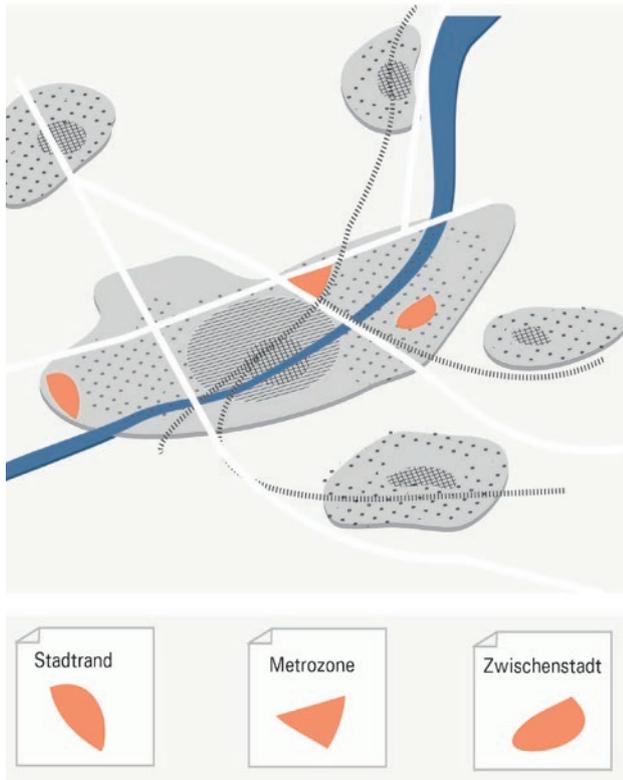
Diese drei Szenarien wurden auf sechs Orte mit unterschiedlichen Ausgangsbedingungen, aufbauend auf der konkreten Situation vor Ort, als „Lokalspekulationen“ bezogen. Bei diesen exemplarisch betrachteten Orten handelte es sich um: Offenbach (Migrationsanteil von über 50%), die Metropolregion Hamburg, Kitzscher (Kleinstadt mit extremen Bevölkerungsschwankungen in den letzten 70 Jahren), Ludwigsburg (prosperierende Stadt in Baden-Württemberg), Saale-Orla-Kreis (ländliche Region im demografischen Wandel) und Völklingen (geprägt durch den postmontanen Strukturwandel). Die Hauptszenarien wurden zunächst lokalen Vertretern präsentiert und mit diesen diskutiert, um lokale Ableitungen zu entwickeln.

Dabei wurde zum einen deutlich, dass Szenarien verschiedene Handlungsoptionen gut veranschaulichen können, zum anderen aber auch, dass ein gefühltes Positivszenario wie das „Integralland“ nicht für jede Region von Vorteil ist.

Aus der Reflexion des Szenarioprozesses ergaben sich drei Paradigmen, die in den gesellschaftlichen Wandlungsprozessen als zentral für die baulich-räumliche Entwicklung benannt wurden, wie erneuerbare Energiewelten, alternative Wohlstandsmodelle und dezentrale Produktionsweisen. Die vielfältigen Aspekte der Szenarien können auch bei der Entwicklung von Prototypen im Rahmen der Gartenstadt21 berücksichtigt werden.



## Arbeitsprogramm: Raumtypen



24| Raumtypen, Quelle: BPW baumgart+partner

Um die Überlegungen zur Gartenstadt21 zu konkretisieren, wurden im Rahmen des Zukunftslabors Prototypen für das Modell der Gartenstadt21 grün-urban-verbunden entwickelt. Hierzu wurden drei, für Ballungsräume in Deutschland prägende Raumtypen definiert.

Diese Raumtypen „Stadtrand“, „Metrozone“ und „Zwischenstadt“ stehen in den Ballungsräumen aktuell wieder verstärkt im Fokus der Stadtentwicklung. Dort befinden sich teilweise noch größere Flächenpotenziale, deren Entwicklung häufig mit besonderen städtebaulichen Herausforderungen verbunden ist.

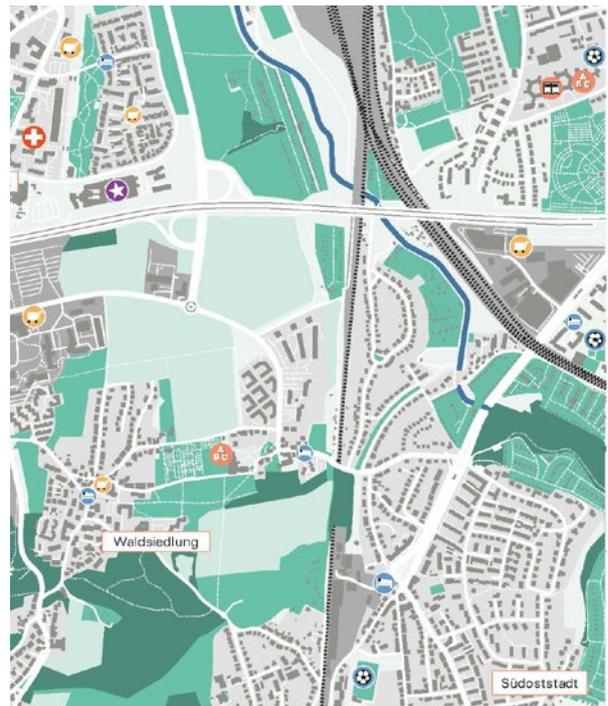
## Metrozone – Stadt ergänzen

Mit einer aus der IBA-Hamburg hervorgegangenen Definition wird die Metrozone als „Grenz- und Übergangsort“ der Metropolen beschrieben. Sie ist ein „metropolitan Patchwork, durchschnitten von Verkehrsschneisen“<sup>6</sup> und daher ein besonders neuralgischer Raum im gesamtstädtischen Gefüge.

Die städtebauliche Struktur der Metrozonen ist dementsprechend sehr heterogen: Verschiedene Stadtteile und einzelne Siedlungen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Baustruktur finden sich dort. Dabei kann es sich sowohl um gründerzeitliche Bebauung, Blockrandbebauung der 1920er Jahre als auch um Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten jüngerer Zeit handeln.

Aufgrund der Belastung durch Verkehr und Gewerbe gehören die Siedlungsgebiete in der Regel nicht zu den attraktiven Wohngebieten der Kernstadt. Sie weisen daher einen hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, Studierenden und Menschen mit geringen Einkommen auf. Städtebauliche und Funktionsdefizite bestehen vielerorts. Punktuell gibt es aber auch attraktive Siedlungsinseln, die aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Ballungsraum auf eine zunehmende Nachfrage stoßen und erste Aufwertungstendenzen aufweisen.

Vereinzelt kleinere und größere Einzelhandelsflächen, Gewerbe- und Industriegebiete sind in die Metrozone eingestreut. Stellenweise stehen ältere Gebäude und Flächen leer bzw. liegen brach.



25| Exemplarischer Raumtyp Metrozone, Quelle: BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap



26| Exemplarischer Raumtyp Zwischenstadt,  
Quelle: BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap

## Zwischenstadt – Stadt umbauen

Der Begriff der „Zwischenstadt“ wurde von Thomas Sieverts im Jahr 1997 geprägt.<sup>7</sup> Es handelt sich dabei um eine Siedlungsstruktur, die Teil des Ballungsraumes, aber siedlungsstrukturell weder Stadt noch Land ist. Sie besitzt keinen historischen Siedlungskern. Ihre Entwicklung erfolgte in einzelnen kaum städtebaulich oder funktional miteinander verknüpften Baufeldern. Die Folge davon ist eine hohe Zersiedelung in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sowie in Form von kleinen Inseln gewerblich oder durch großflächigen Einzelhandel genutzter oder brach liegender Flächen.

Die Bebauung der Zwischenstadt stammt überwiegend aus den 1950er bis 1970er Jahren. Vereinzelt finden sich entlang alter Hauptstraßen auch ältere Gebäude, an ihren Rändern auch jüngere Einfamilien- und Geschosswohnungsbausiedlungen.

Die vorhandene Infrastruktur wirkt unmodern. In einige kleine Ladenlokale sind Imbissbuden, Spielhallen und ethnische Märkte eingezogen.

Aufgrund ihrer Entstehungszeit leben in einzelnen Quartieren viele ältere Menschen. Ein Generationswechsel beginnt dort.

Städtebaulich mangelt es der Zwischenstadt an klar definierten, eindeutigen Räumen. Die Straßen sind Verkehrstrassen und keine echten Stadträume.

## Stadtrand – Stadt erweitern

Mit Stadtrand ist hier nicht nur der Rand der Kernstadt als „Übergangszone und Schnittstelle von Stadt und Landschaft, an der die Transformationsprozesse der stadtnahen Landschaft sichtbar und erlebbar werden“, gemeint.<sup>8</sup> Stadtrand bezieht auch den außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs liegenden Landschaftsraum mit seinen vorhandenen Siedlungen, Kleinstädten, forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ein.

Der Stadtrand ist folglich durch einzelne Höfe, Dörfer und Kleinstädte geprägt, die durch die Einfamilienhaus-Suburbanisierung seit den 1960er Jahren überformt wurden. Durch die Verlagerung eines wesentlichen Teils der Nahversorgung in kleine Gewerbegebiete am Siedlungsrand oder die Aufgabe historischer Nutzungen stehen einzelne Gebäude in den historischen Dorfkernen teilweise leer. Gleichzeitig finden sich dort auch Ansätze qualitativvoller Restaurierung und Instandsetzung historischer Ensembles und deren Nutzung durch neue handwerkliche, gastronomische oder landwirtschaftliche Betriebe.

Die Räume zwischen den Siedlungsbereichen und Kleinstädten werden forst- oder landwirtschaftlich genutzt.

Am Rand von am Stadtrand gelegenen und durch das Wachstum der Ballungsräume prosperierenden Kleinstädten sind auch größere, international agierende Unternehmen ansässig.



27| Exemplarischer Raumtyp Stadtrand,  
Quelle: BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap

# Ergebnisse des Zukunftslabors

Während des Zukunftslabors erarbeiteten die drei ausgewählten Teams jeweils für einen der drei dargestellten Raumtypen Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Gartenstadt21.

Trotz unterschiedlicher räumlicher Situationen wies die Herangehensweise der Teams einige Parallelen auf:

- Alle Teams setzen den Schwerpunkt der Entwicklung auf eine bauliche Ergänzung sowie Nutzungsanreicherung. Die Inanspruchnahme von vorhandenen Freiflächen findet dabei in unterschiedlichem Maße statt. Während das Team Metrozone vollständig von einer Neuinanspruchnahme unbebauter Flächen absieht, ergänzt das Team Stadtrand die Siedlungsstrukturen an den Rändern.
- Die „Grüne Infrastruktur“ bildet bei allen Teams das zentrale strukturbildende Element, das dazu beiträgt, den jeweiligen Raumtyp mit der Gesamtstadt zu vernetzen und durch neue Gestaltung und Nutzung zu qualifizieren.
- Sämtliche Teams haben die exemplarischen Raumtypen in vergleichbare Quartierstypen gegliedert und für diese jeweils spezifische Entwicklungsansätze aufgezeigt.
- Die vorgeschlagenen Entwicklungsansätze beinhalten ähnliche Elemente: Die patchworkartigen oder monostrukturierten Quartiere sollen durch neue Nutzungen und Gebäude angereichert und damit belebt werden. Gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, alternative Finanzierungsmöglichkeiten sowie nachhaltige Formen der Mobilität spielen eine wichtige Rolle. Vorhandene Verkehrsräume gewinnen dadurch an Aufenthaltsqualität und Bedeutung als Lebensräume.
- Zwei Teams haben sich mit möglichen Instrumenten der Umsetzung befasst und diese ausgearbeitet.

Auf den folgenden Seiten werden die Beiträge der Teams unkommentiert wiedergegeben. Um den Lesefluss zu erleichtern werden die Ansätze der Teams nicht vollständig dargestellt, sondern in Auszügen veröffentlicht und entsprechend der nebenstehenden Übersicht gegliedert. Eine schlaglichtartige Zusammenfassung erleichtert dabei die Orientierung.



nur Team Zwischenstadt und Team Metrozone



nur Team Zwischenstadt und Team Metrozone



nur Team Stadtrand



## Verständnis der Gartenstadt21



### Team Stadtrand: Den Stadtrand aus seinen spezifischen Qualitäten mit Blick auf die Gesamtstadt entwickeln

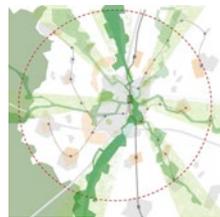
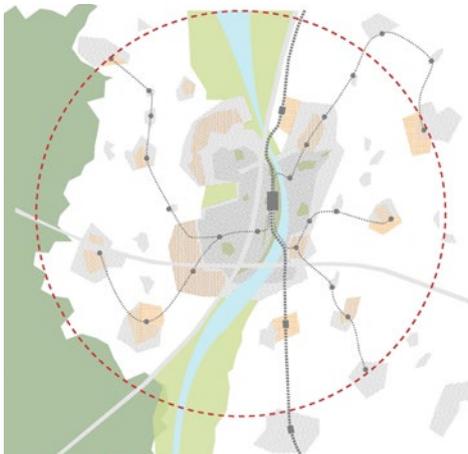
Die Gartenstadt21 des Teams Stadtrand bezieht ihre Konzepte und Strategien stets aus dem Kontext. Um die Orte künftiger Stadtentwicklung zu lokalisieren wird die Stadt mit ihrem Umland als Gesamttraum betrachtet. Bestimmte Korridore und Ringe sind von Bebauung frei zu halten. Manche Orte bieten besondere Entwicklungspotenziale. Die sich daraus ergebenden „Kraftfelder“ bilden die zentralen Anknüpfungspunkte und die künftigen Entwicklungsräume.

Viele der baulich-räumlichen, ökonomischen und gesellschaftlichen Ansätze, die Howard mit dem Prinzip „Gartenstadt“ aufzeigt, sind auch heute noch oder sogar wieder sehr aktuell: ausgewogene Bezüge zwischen Bebauung und Freiraum herstellen, vielfältige und identitätsstarke Quartiere generieren und insbesondere bezahlbare Wohn-

angebote in einer städtischen Dichte mit sozialverträglichen Finanzierungsmodellen entwickeln.

In Stadtrandbereichen liegt ein besonderes Potenzial: In den vielen Randlagen gibt es viel Kontakt zu vorhandenen, oft noch land- und forstwirtschaftlich genutzten Kultur-/Landschaftsräumen. Dort lassen sich identitätsstiftende und robuste Strukturen aus der Wechselbeziehung von Stadt und Landschaftsraum entwickeln. Dafür brauchen Entwicklungen am Stadtrand den Blick auf die Ebene der Gesamtstadt und regionale Bezüge.

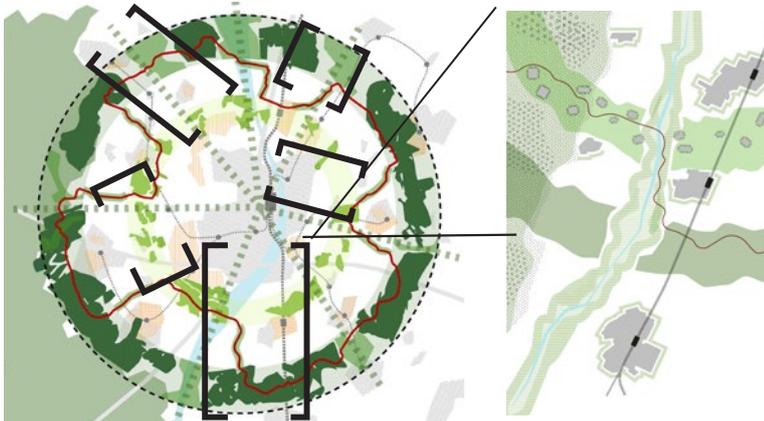
Im Stadtrand steckt das Versprechen nach Wohnen mit Landschaftsbezug, viel Platz und Offenheit genauso wie der Vorwurf von Nutzungsarmut und Langeweile. Für lebendige Quartiere müssen Formen gefunden werden, wie „Urbanität im Grünen“ aussehen und stattfinden kann, die auf die besondere Situation des Stadtrands abstellt. Realisierbare Optionen entstehen, wenn räumliche Prinzipien mit den Treibern, Prozessen, Strukturen und Akteuren, die Stadt produzieren, zusammen gedacht werden.



Wo kann die Kernstadt durch weitere Siedlungselemente weiter wachsen? Welche Räume bieten sich an und in welchem Zusammenhang stehen sie zueinander?

Korridore: Für eine Vernetzung zwischen Kernstadt und umgebender Landschaft werden Grünverbindungen und Bezüge hergestellt bzw. qualifiziert

Ringe: Stadt kann sich nicht uneingeschränkt ausdehnen, ohne den Kontakt zur Landschaft zu verlieren. Die Ringe symbolisieren eine Begrenzung des Stadtwachstums, um den Bezug zwischen Stadt und Landschaft weiterhin sichtbar und erlebbar zu halten. Gleichzeitig stellen sie Querbezüge zu anderen Naturräumen entlang der Stadtgrenze her.



Stadtteil „Rand“: Einzelne Ausschnitte werden nun vor dem Hintergrund der Gesamtstrategie genauer betrachtet und dabei ähnlich wie ein „Stadtteil“ in der Kernstadt behandelt.



Der Planungsansatz für die Gartenstadt21 muss seine Themen, Konzepte und Strategien stets aus dem Kontext beziehen. Der hier vorgestellte Umgang mit dem Thema Gartenstadt21 stellt ein Vorgehen und Strategien als Methodik zur Diskussion – nicht aber modellhafte Entwürfe, Vorgaben oder Qualitätsstandards.

Aufgrund vor allem des Wohnraumbedarfs wird in den urbanen Ballungsräumen verstärkt über Siedlungserweiterungen am Stadtrand nachgedacht. Mit der Entwicklung von Stadtrandbereichen lassen sich substanzielle Flächenpotenziale erschließen, allerdings verschiebt sich langfristig auch die funktionsräumliche Bedeutung der Gebiete innerhalb des Stadtgefüges.

Indem großräumige Zusammenhänge und landschaftliche, naturräumliche, kulturelle Qualitäten erfasst werden, wird ein Gerüst für potenzielle Stadterweiterung sowie zentrale Landschafts- und Erholungsbereiche lesbar. Bei genauer Betrachtung sind Stadtrandbereiche meist vielfältig und oft von räumlichen wie Nutzungsdisparitäten geprägt. Wenn räumliche Eigenarten im Kontext mit bestehenden Strukturen, vorhandenen und zukünftigen Akteuren, Wirkungszusammenhängen und Rahmenbedingungen für die Umsetzung gedacht werden, bieten sich Anknüpfungspunkte für lokalspezifische Entwicklungsperspektiven.

### Sondierungsraum

Für das Einweben in den lokalen Kontext muss ein Sondierungsraum abgesteckt werden, innerhalb dessen die Erweiterungspotenziale mit den übergeordneten, großräumigen Bezügen in Zusammenhang gebracht werden. Dazu gehören neben den Nutzungen auch räumlich-strukturelle und landschaftliche Merkmale, wie bspw. übergeordnete Grüngürtel, Waldbereiche oder Infrastrukturtrassen. Auch die Eigenheiten und kulturellen Qualitäten der Landschaft, ihre naturräumlichen Funktionen und ihre Bedeutung für die Gesamtstadt gilt es hierbei einzubeziehen.

### Polyzentrische Entwicklung

Um den Kontakt zwischen Stadt und Landschaft zu erhalten, begrenzen Grünverbindungen und Bezüge in bzw. um die Kernstadt eine Ausdehnung der Stadt in die Fläche. Angesichts knapper Flächenressourcen, den Erfordernissen der Klimaanpassung und natürlichen Gegebenheiten ergeben sich meist nur noch wenige großflächige Flächenkulissen im Umgriff der Kernstadt. Gleichwohl können Entwicklungen hier dazu beitragen, mit neuen Infrastruktur-, Mobilitäts- und kulturellen Angeboten die umliegenden Bereiche zu verbessern. Zudem rücken verstärkt auch „vergessene“ Stadtbereiche zwischen Innenstadt und Umland, heterogene Randbereiche oder großflächige Konversionsbereiche in den Fokus, die im Zuge einer Entwicklung qualifiziert und aufgewertet werden können. Auch auf Kleinstädte im Einzugsbereich verteilt sich die Siedlungsaktivität.

### Potenzialräume

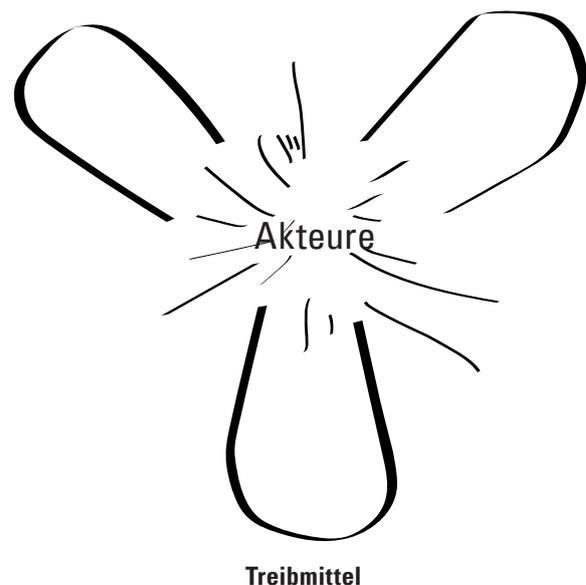
Vor diesem Hintergrund ergeben sich Potenzialräume für die Verortung der Gartenstadt21 insbesondere dort, wo vorhandene Strukturen weiterqualifiziert und eine Vernetzung und interessante Kontaktzonen zwischen Stadt und Landschaftsraum hergestellt werden können. Für diese Betrachtungsebene müssen – wie bei einem Stadtquartier – die unterschiedlichen Nutzungsbereiche, Zentralitäten, Vernetzungen, Aufgaben und Rollen im Zusammenhang entwickelt werden.

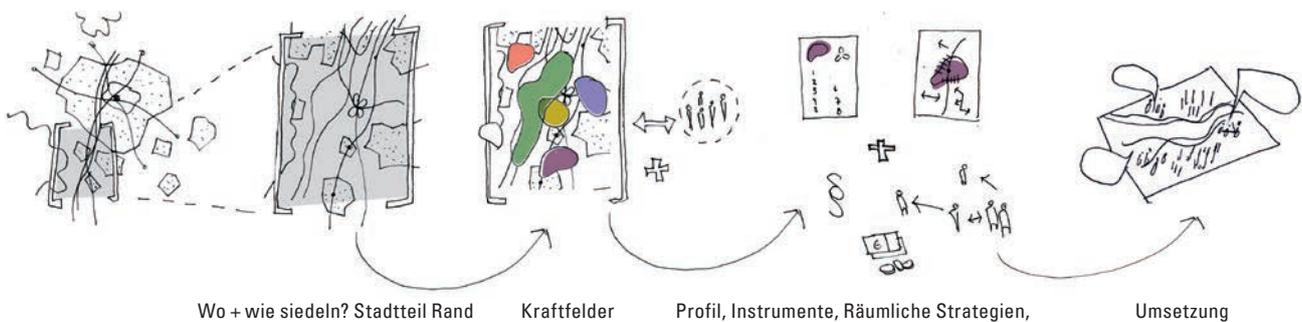
### Three Magnets

Der Ansatzpunkt ist hier das Aufspüren von sogenannten Kraftfeldern, in denen sich die verschiedenen Einflussgrößen der Stadtentwicklung im Raum auf je spezifische Weise kombinieren. Diese Kraftfelder bieten einen Orientierungsrahmen, mit dem sich die vielfältigen Aspekte (Räume, Themen und Maßstäbe) in Beziehung setzen und bearbeitet lassen. Ein Kraftfeld beschreibt das Terrain, auf dem die (lokalen) Akteure agieren, kooperieren, planen, bauen und letztlich auch wohnen und gärtnern. Sie stehen im Spannungsfeld von folgenden drei Einflussgrößen: Raum, Kapital und Treibmittel.

Raum

Kapital





30 | Entwicklungsschritte, Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor

### Anknüpfungspunkte

Der Raum bietet mit seinen natürlichen wie baulichen Gegebenheiten, charakteristischen Strukturen, Qualitäten und lokalen Deutungen Anknüpfungspunkte für das Kapital. Dieses umfasst die Kompetenzen der örtlichen Gesellschaft, sozusagen das soziale Kapital vor Ort, aber auch Finanzmittel, wirtschaftliche Potenz(-en) und die lokale Grundbesitzverteilung. Die Treibmittel der Entwicklung speisen sich wiederum aus den individuellen Interessenslagen der Akteure, regional wirksamen Trends, Marktentwicklungen, raumbezogenen Programmen und Förderstrukturen.

Durch kontextuelle und strategische Vernetzung eben dieser Einflussgrößen – so die grundlegende Überlegung – lassen sich nun ...

- in Richtung verschiedener Szenarien Zukünfte einer Gartenstadt erkennen und reflektieren,
- Möglichkeitsräume erschließen, konkrete Optionen ableiten und Fördermöglichkeit auf tun sowie
- durch Verflechtung lokaler Handlungsketten einzelner Akteure Realisierungspfade anlegen.

Die Bearbeitung bedarf einer intelligenten Vernetzung und Kombinatorik aller drei Einflussgrößen. Da ist beispielsweise die erstaunlich gut ausgebaute technische Infrastruktur mancher Stadtrandlagen; da ist der Gärtner im Ruhestand, der sein Knowhow zur Produktion von Kräutern an eine Küchengarten-Initiative weitergeben möchte, die lokal angebaute Kräuter und Gemüse in einer Volksküche verarbeitet; und da ist ein Förderprogramm zum Ausbau der sozialen Betreuung von älteren Menschen in der Region.

Diese Potenziale zusammen zu bringen ist die Kernaufgabe, zu der es umfassende Kooperation braucht. Die Gartenstadt21 muss sich konzeptionell anschlussfähig halten und den Kontakt zu sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen wie ökologischen Interessen halten. Sie gilt es in die fachspezifischen Konzepte einzuweben, zu integrieren und zum Motor der Entwicklung zu machen.

Ein Kraftfeld muss dazu in seinen funktionsräumlichen Verflechtungen und Potenzialen verstanden werden können, aktuelle Entwicklungstendenzen im Raum aufgreifen und über genügend thematische und akteursbezogene Offenheit verfügen.

### Synergetische Ränder

Synergetische Ränder schaffen Mehrwerte für die Umgebung, indem sie bspw. Versorgungsüberschüsse für angrenzende Quartiere schaffen. Die Ränder werden nicht als weitere Schicht vor den bestehenden Rand gelegt, sondern versuchen nach dem Prinzip der „Oberflächenvergrößerung“ die Kontaktflächen zur Landschaft auszudehnen und in die Bebauungsstruktur hineinzuziehen.

### Freiräume vernetzen

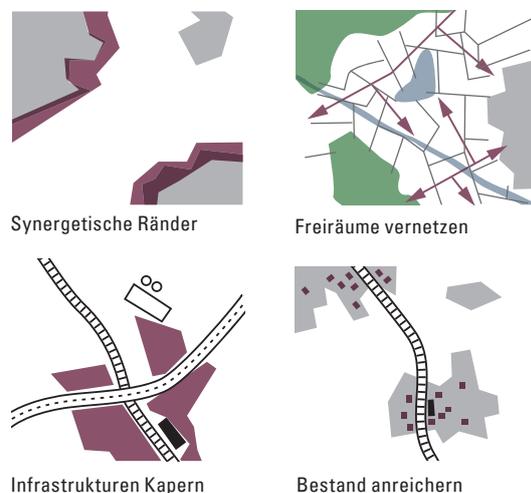
Wegeverbindungen machen den Freiraum durchlässig und vernetzen ihn großräumig. Angebote für Erholungs- und Freizeitnutzungen werden als Anlaufstellen im Raum strategisch gesetzt. Ressourcen- und Stoffkreisläufe schaffen nachhaltige Bewirtschaftungsformen.

### Infrastrukturen kapern

Beim Kapern von Infrastrukturen werden vermeintliche „Resträume“ oder verlärmte Bereiche einer Entwicklung zugeführt. Durch geschickte Bebauung können geschützte Arbeits- und Wohnorte bzw. Stadträume entstehen.

### Bestand anreichern

Durch Aufstocken, Lückenschließen und Ergänzen werden bestehende Gebäude und Freiflächen umgebaut, saniert und erweitert. Gebäude und Quartiere werden programmatisch ergänzt, verstärkt oder umprogrammiert und so für mehr Menschen zu einem attraktiven Lebensraum.



31 | Entwicklungsprinzipien, Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor



## Team Zwischenstadt: Die Gartenstadt als ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept

Das Team Zwischenstadt versteht die Gartenstadt als ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept, bei dem die räumlichen und sozialen Voraussetzungen das entscheidende Potenzial darstellen. Das Modell der Gartenstadt<sup>21</sup> für die Zwischenstadt wird als „MetroGartenstadt“ neu definiert, da die Gartenstadt mit ihren vernetzten Interventionen ihren Einfluss über Quartiersgrenzen hinaus ausdehnt.

### MetroGartenstadt – die Gartenstadtidee weiter fassen!

Die Gartenstadt ist viel mehr als das suburbane Wohnquartier im Grünen. Wenngleich vielfach als solches erfolgreich umgesetzt, ist doch Howards ursprüngliche Idee der Gartenstadt eine viel umfassendere. Das Modell der MetroGartenstadt bezieht sich auf Howards ursprüngliche und ganzheitliche Gartenstadtidee, greift insbesondere die sozialreformerischen und umsetzungsrelevanten ökonomischen Aspekte auf und interpretiert sie vor dem Hintergrund aktueller Fragestellungen und Bedürfnisse neu.

Wie Howards Modell greift auch die MetroGartenstadt in ihrer Dimensionierung und mit vernetzten Interventionen weit über Quartiersgrenzen hinaus, daher auch der Zusatz „Metro“. Diese vernetzten Interventionen greifen nicht wie bei Howard in einen unbeschriebenen ländlichen Raum ein, sondern in das Terrain vague der bestehenden, verinselten suburbanen Räume der Zwischenstadt.

Gezielte punktuelle Eingriffe in den Bestand und strategische und sinnvolle Vernetzung dieser Teilräume führt in realistischen Schritten zu einer nachhaltigen Inwertsetzung und Qualifizierung der Zwischenstadt.

Die MetroGartenstadt verfolgt dabei zwei Ziele: einerseits Katalysator und Ermöglicher für eine Vielzahl von neuen Arbeits-, Wohn- und Kooperationsformen zu sein, diese zu initiieren, zu begleiten und über einen Fonds abzusichern, andererseits über diesen Fonds aktiv Stadtentwicklung zu betreiben.

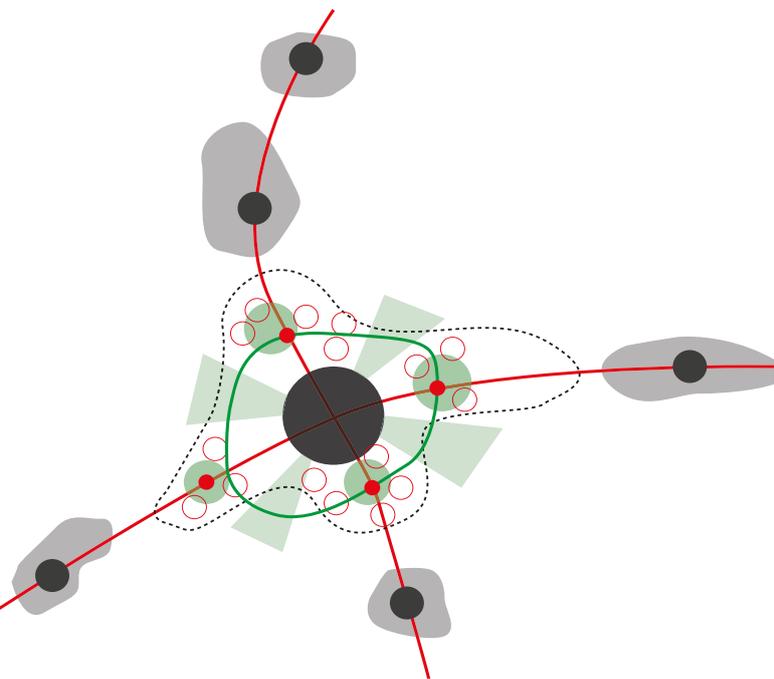
### Eine ganzheitliche Sicht von von Stadt, Land und Gesellschaft

Mit heutigen Begrifflichkeiten lassen sich Howards Ansätze sehr direkt mit Aspekten des nachhaltigen Umgangs mit Flächen und Ressourcen, aber auch mit vielfältigen Formen des öffentlichen Gemeinwesens und sozialen Teilens und Kooperierens in Verbindung bringen. Die sozialreformerischen Aspekte sowie die ausführlich entwickelte und präzise kalkulierte arbeitsteilige und besitzteilige Organisation sind Vorläufer für ein gesamträumliches und ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept.

Auch mit dem Modell der Metro-Gartenstadt werden Ziele des nachhaltigen Handelns auf dem Weg zu aufgabenteiligen, kooperativen und weitgehend resilienten Stadtregionen verfolgt. Hierzu bieten die suburbanen Räume ausgedehnte Raum- und Flächenpotenziale und durch Initiative auch große soziale Potenziale: Die MetroGartenstadt als Resilienzlabor!

Das Modell der MetroGartenstadt bezieht folgende Merkmale von Howards Original ein und interpretiert sie neu:

- **Finanzierungsmodell und Existenzsicherung**  
Die MetroGartenstadt versteht sich als Fonds- und Rentenmodell.
- **Kooperation und Teilhabe**  
Die MetroGartenstadt beinhaltet kooperative Wohn- und Arbeitsformen und Sharingkonzepte.
- **Qualifizierung und Urbanisierung bislang wenig urbaner Räume**  
Die MetroGartenstadt ist ein Katalysator für vielfältige Angebote, Programme, Initiativen und Lebensstile
- **Räumliche Kohäsion und Vernetzung durch qualitätvolle Freiräume**  
Die Landschaft bildet das Raumgerüst und die identitätsprägende Struktur der MetroGartenstadt.







### Die Gartenstadt als Resilienzlabor: MetroGartenstadt

Mit dem Modell der MetroGartenstadt soll ein Initiierungs- und Transformationsprozess mit einem Set von Maßnahmen, konzeptionellen Setzungen und städtebaulichen Regeln angestoßen werden. Der MetroGartenstadt-Ansatz setzt dabei auf kleinräumige Strategien, nutzt die Spezifika und endogenen Potenziale der Zwischenstadt und zeigt exemplarische Konzeptansätze für prototypische Situationen. Ziel dieser Strategien ist es ebenfalls, sowohl in der Ökonomie als auch in der Siedlungsentwicklung auf mehr Selbstorganisation und Eigenverantwortung auf lokaler Ebene zu setzen.

### Siedlungen der Nachkriegsmoderne

Aus Siedlungen werden Quartiere. Neben einer Anpassung der Bestände an energetische, technische und demografische Bedarfe wird es darum gehen, im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung auch neue, experimentellere Formen des Zusammenlebens für unterschiedliche Bewohnerkonstellationen zu ermöglichen. Durch flexible, wenig determinierte Grundrisse können Um- und Mehrfachnutzungen realisiert werden. Dabei können von Beginn an akteursgetragene Umsetzungs- und alternative Finanzierungsmodelle (Genossenschaften) unterstützt und bautechnische Standards hinterfragt werden, um bedarfsgerechten und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Eine besondere Rolle bei der Siedlungstransformation spielt die Weiterentwicklung des bislang oft undifferenzierten Siedlungsgrüns.

### Die drei Magnete neu interpretiert!

Zur Verdeutlichung der Beweggründe für eine MetroGartenstadt wird Howards Drei-Magneten-Diagramm neu interpretiert: Betrachtet man die sogenannte „paternalistische Stadt“ als Status quo, so ist diese definiert durch ein hohes Maß an Reglementierung und Institutionalisierung. Ein hochpreisiger Immobiliensektor lässt wenig Nischen und kreative Selbstverwirklichung zu. Gleichzeitig führt die bald so nicht mehr finanzierbare staatliche Fürsorge und Vorsorge zu wenig Eigeninitiative.

Als Reaktion darauf entstehen hier und dort „Exklaven“ weniger zufälliger Reformer, d.h. Rückzug und Ausstieg einiger weniger (häufig privilegierter „Bildungsbürger“) in exklusive Räume, die nur wenigen Zugang gewähren und häufig mit hohen ideologischen Schranken versehen sind.

Die MetroGartenstadt schafft eine ausgewogene Balance aus Förderung von Eigeninitiative und Rückversicherung und ist grundsätzlich allen Bürgerinnen und Bürgern niederschwellig zugänglich.

In geeigneten Strukturen und an geeigneten Standorten lassen sich vielfältige Lebens-, Arbeits- und Kooperationsformen verwirklichen. Langfristige Existenzsicherung erfolgt durch Verknüpfung von gefördertem Wohneigentum mit Rentenmodellen. Handlungsraum ist die Zwischenstadt, die durch die geförderten Maßnahmen qualifiziert und angebotsreicher „bunter“ wird

### Die MetroGartenstadt ruht auf drei Säulen:

#### Hardware

- Ausgewählte Transformationsareale und Objekte in strategischer Lage oder mit spezifischen Transformationspotenzialen zur Qualifizierung der Zwischenstadt
- Verschiedene Entwicklungstempi in Abhängigkeit von Verfügbarkeiten
- Stabilisierung des Patchworks durch ein übergeordnetes Freiraumkonzept und durch räumlich-strukturellen Umbau der Teile gemäß ihrer spezifischen Eigenschaften und Potenziale

#### Software

- Lebensweltliche Aspekte wie Sharing Infrastructure, zentrale Produktion, Co-Working, Co-Housing, Tauschen und Teilen, Wohnen und Arbeiten an einem Ort

#### Orgware

- Management und Monitoring eines MGS Immobilienfonds und Flächenpools: koordinierte Arealentwicklung
- Das Kapital des MetroGartenstadt-Fonds besteht im Zukauf von Flächen und Immobilien
- Mehrwertgenerierung durch Transformation und Reinvestition. Hierzu muss das Modell der MetroGartenstadt attraktiv und niederschwellig zugänglich sein (Produkteigenschaft)
- Anschubfinanzierung von privaten Initiativen durch den Stadtentwicklungsfonds



### DIE DREI MAGNETEN

34| Diagramm der drei Magneten, wo zieht es die Leute hin? Neuinterpretation für die MetroGartenstadt  
Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor



## Team Metrozone: Polyzentrische Verdichtung

Die Entwicklung der Metrozone im Sinne der Gartenstadt21 soll dem Konzept der polyzentrischen Verdichtung folgen. Dazu wird eine Toolbox vorgeschlagen, die in den unterschiedlichen Quartieren eine differenzierte Anwendung findet und die folgenden Ziele zugrunde legt: Vernetzte Mobilität, Nutzungsmischung, Nachhaltigkeit, differenzierte Freiräume, Mitwirkung und Teilhabe, aktive Bodenpolitik, qualitative/r Städtebau und Architektur.

Die Metrozone wird durch disperse Siedlungsbereiche geprägt, die durch Infrastrukturachsen zerschnitten sind. In der allgemeinen und fachlichen Wahrnehmung ist die Metrozone mit Defiziten verbunden, auch wenn viele der Bewohner selbst durchaus zufrieden sind. Die Metrozone im Sinne der Gartenstadt21 neu zu denken bedeutet, nicht primär auf die Schwächen, sondern auf die Stärken des Gebiets zu fokussieren. Es geht nicht darum, mit einer Tabula-Rasa-Strategie Bestehendes zu eliminieren und eine völlig neue Siedlungsstruktur zu schaffen, vielmehr ist es das Ziel, Vorhandenes zu nutzen, zu ertüchtigen und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele, Strategien und Vorgehensweisen in den verschiedenen Siedlungsbereichen – den Einfamilienhausquartieren, den Siedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre und den Gewerbegebieten – unterschiedlich. Zum einen, weil die Identität der einzelnen Quartiere gestärkt und damit einer Nivellierung entgegengewirkt werden soll, zum anderen, weil die Bewohner, die partizipativ in den Planungsprozess eingebunden sind, unterschiedlichen Lebensmodellen folgen und damit auch andere Ansprüche an ihre bauliche Umgebung haben. Die Gartenstadt21 in der Metrozone besitzt nicht ein Zentrum, sondern viele verschiedene Zentren. Polyzentrische Verdichtung ist somit ihr Ziel.

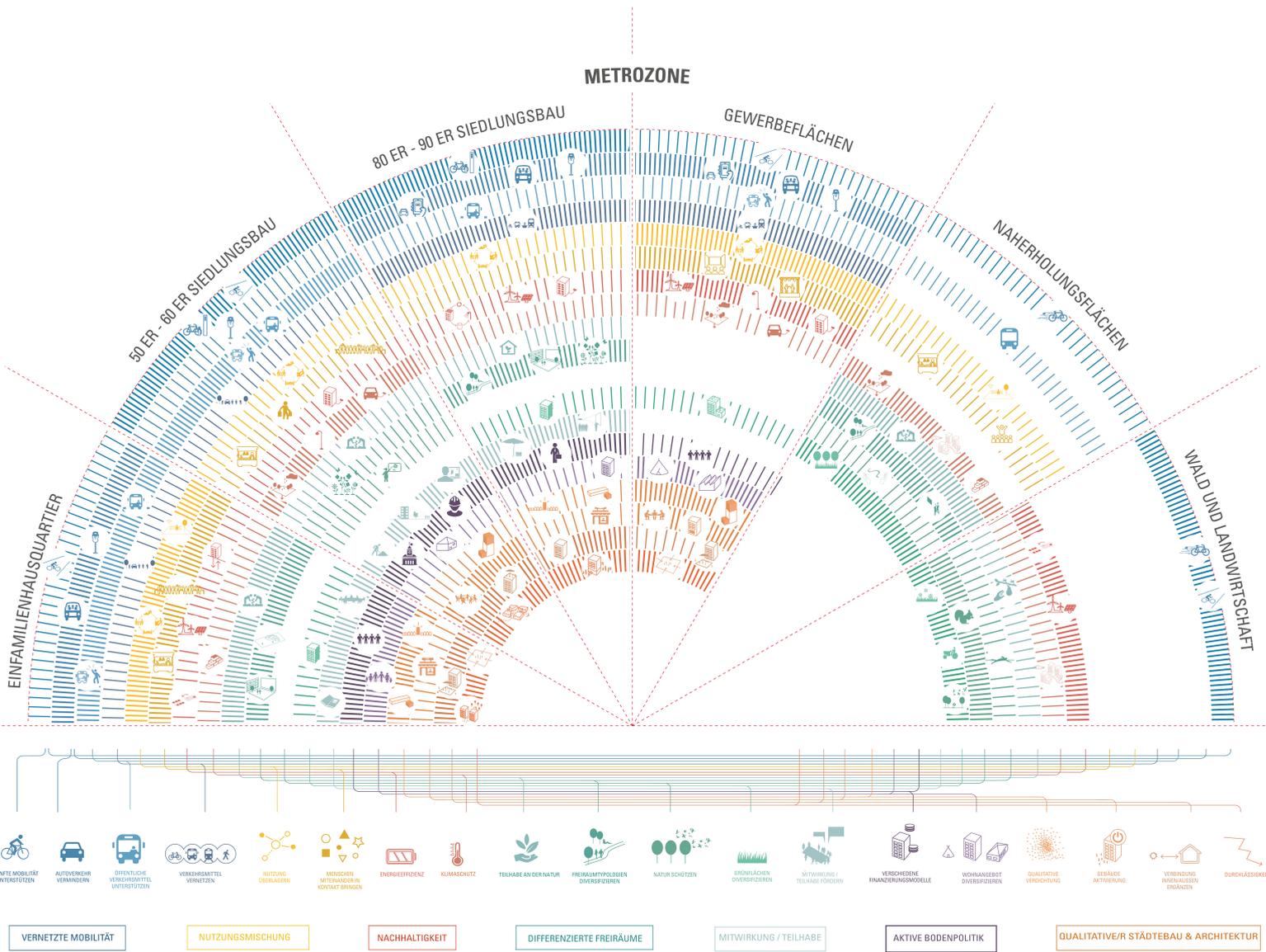
Die Eigentumsverhältnisse in der Metrozone sind heterogen: In den Einfamilienhausquartieren finden sich kleine private Parzellen, die Wohnsiedlungen sind Eigentum von Wohnungsbauträgern, die großmaßstäblichen Strukturen in den Gewerbegebieten sind in der Hand von Firmen. Dazu kommt Land von Stadt und Umlandgemeinden, das teils verpachtet, teils für Infrastrukturanlagen genutzt und teils als Grünraum genutzt wird. Diese Eigentumsverhältnisse zwingen zu kooperativen Planungsprozessen, in welche die jeweiligen Eigentümer und Nutzer eingebunden werden.

Die Metrozone wird als Gesamtes behandelt, wenn es um übergreifende Planungsinteressen geht: etwa hinsichtlich eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzepts oder der Energie- und Klimastrategie.

Die Entwicklung der einzelnen Quartiere hingegen folgt eigenen Regeln. Festgelegt werden Ziele, die bis zum Jahr 2050 erreicht werden sollen, sowie Spielregeln und Werkzeuge, die nicht als statisch, sondern als dynamisch begriffen werden. Dies gibt die Möglichkeit, flexibel auf Veränderungen zu reagieren, ohne jedoch grundlegende Prämissen aus den Augen zu verlieren.

Einen wichtigen Anknüpfungspunkt für die Gartenstadt21 stellen die Grünräume dar. Im Sinne der Gartenstadt21 sollen sie gestärkt und qualifiziert werden. Das bedeutet einerseits, bestehende Grünräume zu sichern und keine weiteren Bauflächen auszuweisen. Verdichtung in der Metrozone findet zum größten Teil auf den schon bebauten Parzellen statt. Andererseits soll durch funktionale Differenzierung auch die Identität der einzelnen Landschaftsräume gestärkt werden. Dafür werden unterschiedliche Nutzungsszenarien entwickelt, die es erlauben, Landschaftsräume stärker mit den Siedlungsbereichen zu verbinden. Architektur und Natur stellen keine Gegensätze dar, sondern werden im Sinne einer Kulturlandschaft miteinander verbunden.





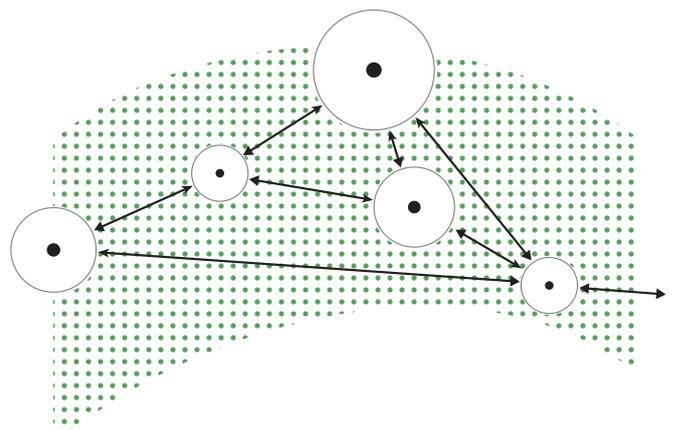
36| Tools zur Entwicklung der Gartenstadt21, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor  
Hinweis: Die Grafik stellt dar, in welchen Quartierstypen welche Tools vorrangig zur Anwendung kommen

## Team Metrozone: Polyzentrische Verdichtung

Für die Entwicklung der Metrozone zur Gartenstadt 21 werden sieben Ziele definiert: Vernetzte Mobilität, Nutzungsmischung, Nachhaltigkeit, differenzierte Freiräume, Mitwirkung/Teilhabe, aktive Bodenpolitik, qualitative/r Städtebau und Architektur.

Zur Erreichung jedes dieser Ziele werden Strategien formuliert, die auf einer Reihe von Maßnahmen beruhen. [...] Sie fungieren als Toolbox für die Entwicklung der Metrozone. Nicht alle Strategien und Maßnahmen sind für alle Bereiche der Metrozone gleichermaßen anwendbar.

Die Toolbox erlaubt angesichts des Zielhorizonts 2050 eine flexible Entwicklung, mit der auf zukünftige Veränderungen reagiert werden kann.



37| Polyzentrische Verdichtung, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

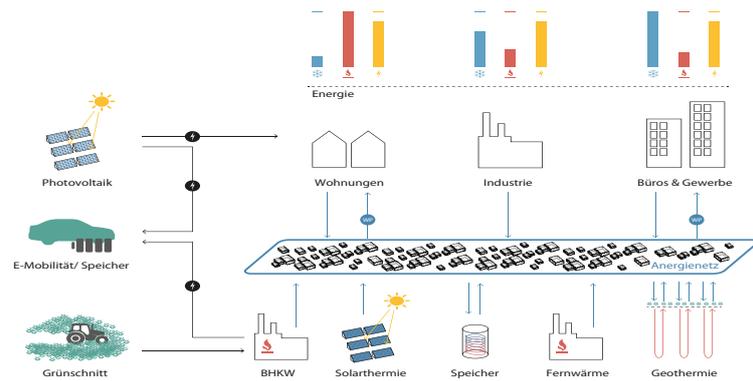


### Vernetzte Mobilität

In der Gartenstadt21 ist die Reduzierung und Vermeidung von Verkehr ein wichtiges Ziel. Infrastrukturen wie beispielsweise Nahversorgungs- und Bildungseinrichtungen sollten möglichst wohnortnah liegen, damit die Wege kurz und nicht verkehrsmittelintensiv sind. Aus gleichen Gründen ist die verträgliche Durchmischung von Arbeit und Wohnen von großer Bedeutung.

Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung verliert das individuelle Kraftfahrzeug aufgrund vernetzter Mobilitätsangebote an Bedeutung. Stellplätze werden im Wesentlichen in Sammel- oder Quartiersgaragen angeboten, deren Benutzung kostenpflichtig ist. [...] Dadurch ergeben sich im Straßenraum Gestaltungsmöglichkeiten, weil auf straßenbegleitende Stellplätze weitgehend verzichtet werden kann.

Kernpunkt zukünftiger Mobilitätskonzepte in der Gartenstadt21 sind sogenannte Mobilitätszentralen, die unterschiedlich ausgestaltet sein können. Mobilitätszentralen verbinden einzelne Verkehrsträger und bieten darüber hinaus zusätzliche Serviceleistungen. Neben den klassischen Verknüpfungen von Bahn- und/oder Buslinien des ÖPNV werden Sammelstellplätze sowie Ausleih- und Aufladestationen für Fahrräder und Kraftfahrzeuge angeboten und darüber hinaus Sammeltaxis und individuelle Transporte organisiert.



38| Energiekreisläufe in der Gartenstadt21, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

### Energiekreisläufe

Wichtiger Baustein des Versorgungskonzeptes ist die Ausnutzung natürlicher Ressourcen wie Sonnenenergie, Biomasse und Geothermie. Alle Bausteine sind modular aufgebaut und garantieren so eine optimale Auslastung und Flexibilität. [...] Eine dezentrale Wärmeversorgung führt zu einem reduzierten Flächenbedarf sowie Anlagenaufwand bei den Einzelgebäuden. Überdies kann auf eine Veränderung der Wärmeversorgung durch innovative Techniken in der Zukunft reagiert werden, beispielsweise auf Brennstoffzellen oder Energiespeicherung.



39| Vision Metrozone, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

## Freiräume und Landschaft



### Team Zwischenstadt: Landschaft und Freiraum – MetroPark

Der MetroPark der Zwischenstadt stellt einen neuen Typ Park dar, der die unterschiedlichen Freiräume in der Zwischenstadt integriert und verbindet.

Das fraktale Freiraumsammelsurium der Zwischenstadt bildet den Nährboden für einen Park neuen Typs, den MetroPark. Kernstadt und Zwischenstadt können von diesem urbanen Park gleichermaßen profitieren.



Der MetroPark ist Instrument zur Identitätsstiftung in der Zwischenstadt, vermittelt eine positive Vision und stärkt die Identifikation der Bewohner.

In der Zwischenstadt der Zukunft bildet der MetroPark einen Verbund von Möglichkeitsräumen, die vom multi-kodierten Stadtplatz bis zur ruralen Nische reichen. Den MetroPark zeichnet ein hoher Grad an Vernetzung der kleinteiligen Freiraumsplitter aus, deren Verknüpfungen, über die Zwischenstadt hinaus, sowohl in die Kernstadt als auch in die freie Landschaft reichen.

#### Freiraumnetz

Der MetroPark fungiert als Verbund unterschiedlichster Freiraumsplitter. Als Instrument zur Herstellung des Verbunds und zur Wirksamkeit des Parks ist ein feinmaschiges Netz von losen, entwicklungsfähigen Verbindungen zu etablieren.

#### Neue Akteure

Der MetroPark erlaubt vielfältige Formen der Teilhabe in der Produktion, verlangt aber gleichermaßen Verantwortungsgemeinschaften in der Unterhaltung. Denkbar sind Patenschaften für die Produktion, Pflege und Unterhaltung, die Bildung von Genossenschaften und Freiraum-Gemeinschaften bis hin zu sogenannten „Freiraum-Improvement-Districts“. Informell genutzte Flächen sind fragil und nicht geschützt, was zur Stabilisierung die Entwicklung von Steuerungsinstrumenten verlangt. Durch Einbindung in den Verbund des MetroParks werden diese Freiflächen und Naturräume wahrgenommen, geschätzt und gesichert.

#### Neuformatierung des Siedlungsgrüns und Flächenrochaden

Neue gemeinschaftlich orientierte Wohnformen verlangen auch nach entsprechenden kollektiv nutzbaren Freiräumen. Durch Bildung von Allmenden (Öffnung und Zusammenschluss von privaten Gartenflächen) werden größere Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung geschaffen, ohne Eingriff in die Eigentumsverhältnisse. Ein Gartenstadtfonds ermöglicht durch Flächenkauf und Flächentausch fehlende Verknüpfungen und Grünverbindungen herzustellen und existierende Freiräume für die Erholung und den Natur- und Artenschutz zu sichern.



## Team Metrozone: Landschaftsräume

In der Metrozone entsteht ein Grüngürtel, der – mit neuen Funktionen angereichert – die Siedlungs- und Landschaftsräume miteinander verzahnt.

### Grünes Rückgrat

Die Landschaftsräume bilden das grüne Rückgrat der Gartenstadt21 und sind das zentrale Potenzial für die Entwicklung der Metrozone. Fest umrissene etablierte Erholungs- räume wie Waldstücke oder Friedhöfe bleiben in ihrem Bestand als fixe Elemente des Grüngürtels gewahrt.

### Sukzessive funktionale Qualifizierung

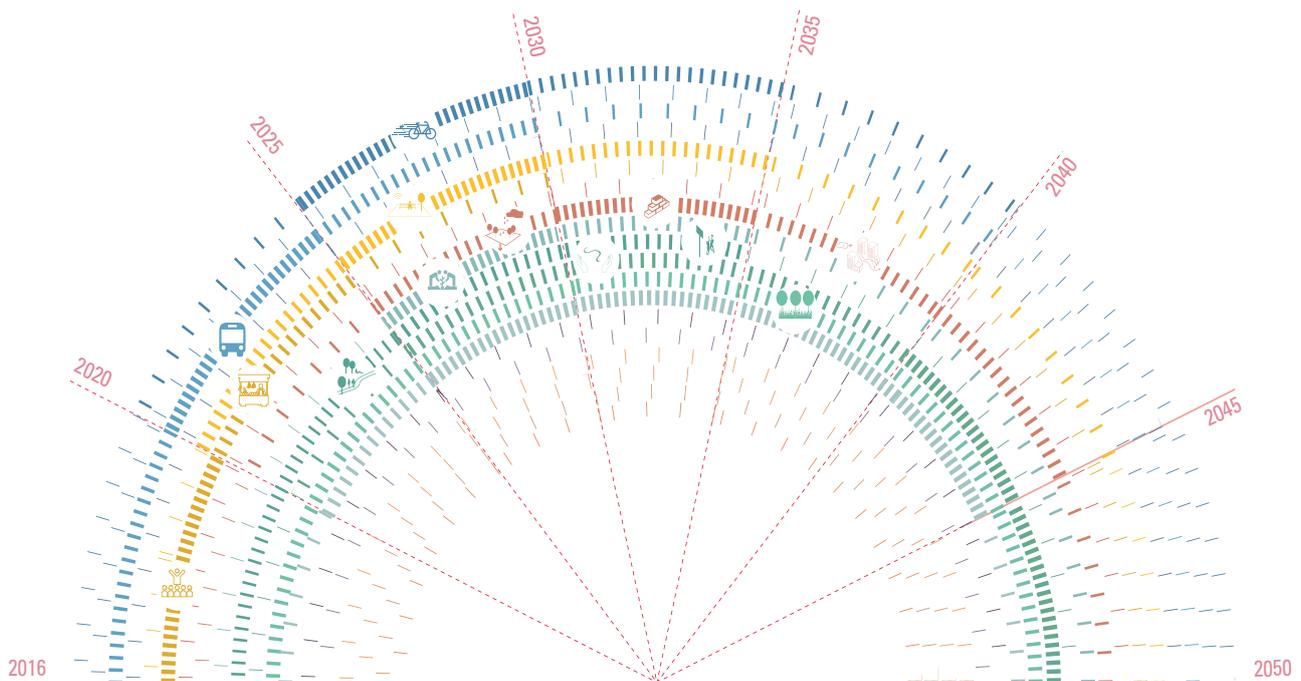
Hauptinterventionsbedarf besteht in den Grünräumen, die sich zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen befinden. Sie werden sukzessive funktional qualifiziert und übernehmen wichtige Aufgaben bei der Entwicklung der Metrozone. Zum einen bieten sie Raum für Verkehrsachsen der sanften Mobilität (Fußwege, Radwege, E-Bike-Trassen) und garantieren damit die Vernetzung der unterschiedlichen Quartiere. Zum anderen dienen sie der Naherholung für die Bevölkerung. Innerhalb des Zeithorizonts bis 2050 werden verschiedene Angebote für Erholung und Sport implementiert, ebenso Bereiche für Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening. Dabei ist auf eine Balance zwischen aktiv und passiv genutzten Flächen zu achten, die eine Übernutzung verhindert.

### Funktional differenzierter Grüngürtel

Ziel ist die Ausbildung eines funktional differenzierten Grüngürtels, der die heterogenen Siedlungsbereiche miteinander verbindet und unterschiedliche räumliche Qualitäten und Identitäten aufweist. Charakteristikum der Gartenstadt21 ist die Aufhebung der festen Grenzen zwischen Siedlungsbereichen und Landschaftsräumen. Die Grünbereiche dringen in die Siedlungsräume ein und verzahnen sich mit diesen. Ein kommunaler Masterplan gibt die generellen Entwicklungsdirektiven vor, lässt aber Spielräume für die Entwicklung am konkreten Ort und erlaubt es damit, auf sich verändernde Nutzungsanforderungen zu reagieren.



41| Entwicklung der Freiflächen, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor



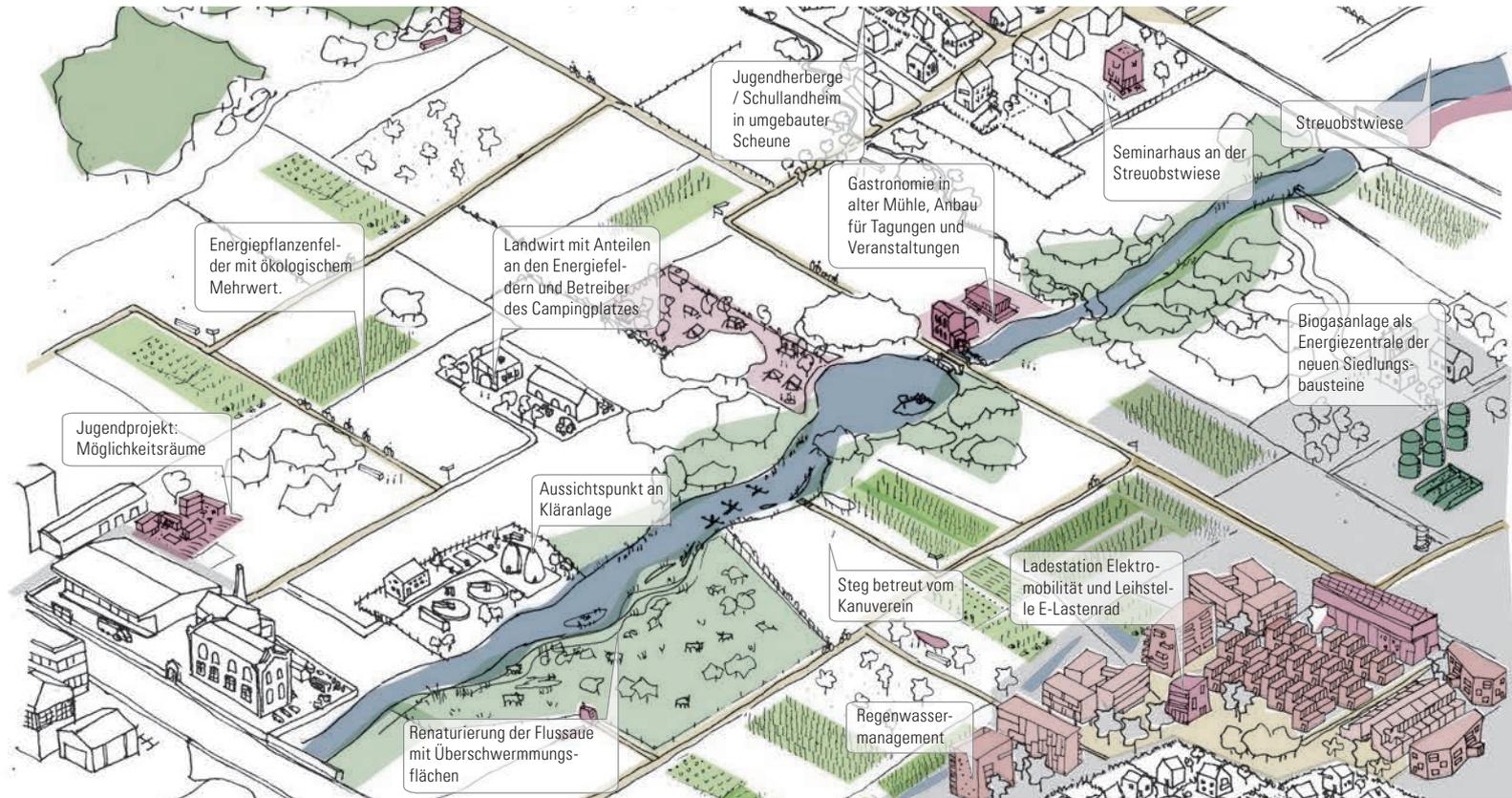
42| Tools zur Entwicklung der Freiflächen, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

Hinweis: Die Grafik stellt dar, welche Tools bei der Entwicklung der Freiflächen im Zeitverlauf zum Einsatz kommen



## Team Stadtrand: Gerahmte, produktive Landschaft

Der Landschaftsraum verbindet die einzelnen Entwicklungsbereiche am Stadtrand miteinander und wird durch neue Nutzungen und Wegeverbindungen qualifiziert.



43| Landschaft inszenieren. Anlaufstellen schaffen. Kreisläufe entwickeln., Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor

### Zentralität

Der Landschaftsraum ist [...] das überörtliche, verbindende Element. Damit kommt den Wegeverbindungen und Stationen eine besondere Bedeutung zu. Öffentlichkeit entsteht punktuell, an Anlaufstellen im weiten Freiraum, an denen es besondere Sichtbeziehungen, eine Sitzgelegenheit oder ein gastronomisches Angebot gibt.

### Diversität

Der Landschaftsraum wird zu einem Standort, an dem Energieproduktion und Freizeitangebote neue Nutzer anlocken. Neben der Energieproduktion wandeln sich ehemals landwirtschaftliche Flächen zu Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, die ökologischen Mehrwert generieren.

### Zugänglichkeit

Im Zuge der Umstrukturierung der Bewirtschaftungsformen wird das Wegenetz für Rad- und Freizeitmobilität ausgebaut. Es entstehen lokale und regionale Verbindungen entkoppelt vom Autoverkehr für Wanderer, Radfahrer sowie eine Radstation am SPNV-Knoten, E-Bike-Ladestationen und durchgängige Trassen fördern eine nachhaltige Mobilität. Die Orientierung wird durch Karten und Apps unterstützt. Routen können individuell erstellt werden.

### Adaptierbarkeit

Die neuen Siedlungsbereiche nutzen den Kontakt zum Landschaftsraum für eine robuste Freiraumstruktur, die flexibel nutzbar ist und sich Veränderungen anpassen kann. Dies ist dann eher die Rasenfläche, auf der gebolzt oder gepicknickt werden kann als der komplett ausgestattete Fußballplatz.

### Interaktion

Offene, uncodierte Flächen und Aneignungsfelder an den Rändern der neuen Siedlungsbereiche sind Freiflächen, die als Anlaufstellen in der Landschaft funktionieren. Freizeitangebote, z.B. von Vereinen, bieten Anlass, zusammenzukommen. In der Betrachtung des Landschaftsraums als Bildungsraum entdecken Schülerinnen und Schüler vor Ort.

### Identität

Identität entsteht durch die aktive Nutzung sowie der Inszenierung und bewussten Wahrnehmung des Landschaftsraumes. Aktionen und Feiern zu unterschiedlichen Jahreszeiten wie Hoffeste, Ernte- oder Auenfeste inszenieren den Raum und eröffnen identitätsstiftende Erlebnisse. Auch der Zusammenschluss regionaler Akteure in einer Energiegenossenschaft trägt zur Identifikation mit dem Landschaftsraum bei.

In die Entwicklung des Raumes werden Akteure und lokale Experten mit einbezogen. Die neuen Aussichtspunkte und Anlaufstellen werden architektonisch gut gestaltet und verankern sich auch dadurch im Gedächtnis.

### Produktion

Eine lokale Energiegenossenschaft, die Bioenergie in Kreisläufen für die neuen Siedlungsstrukturen anbietet, gibt den ansässigen Landwirten eine wirtschaftliche Basis, trägt zur Biodiversität bei.

Punktuell entstehen Übernachtungsangebote wie Seminarhäuser, kleine Hotels oder ein Campingplatz in den landschaftlich reizvollen Lagen, die von der guten Erschließung und gleichzeitiger ruhiger Lage profitieren. Für die ökologische Entwicklung der Landschaft können beispielsweise EU-Fördermittel eingesetzt oder Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen gebündelt werden.

### Grünblaue Infrastruktur

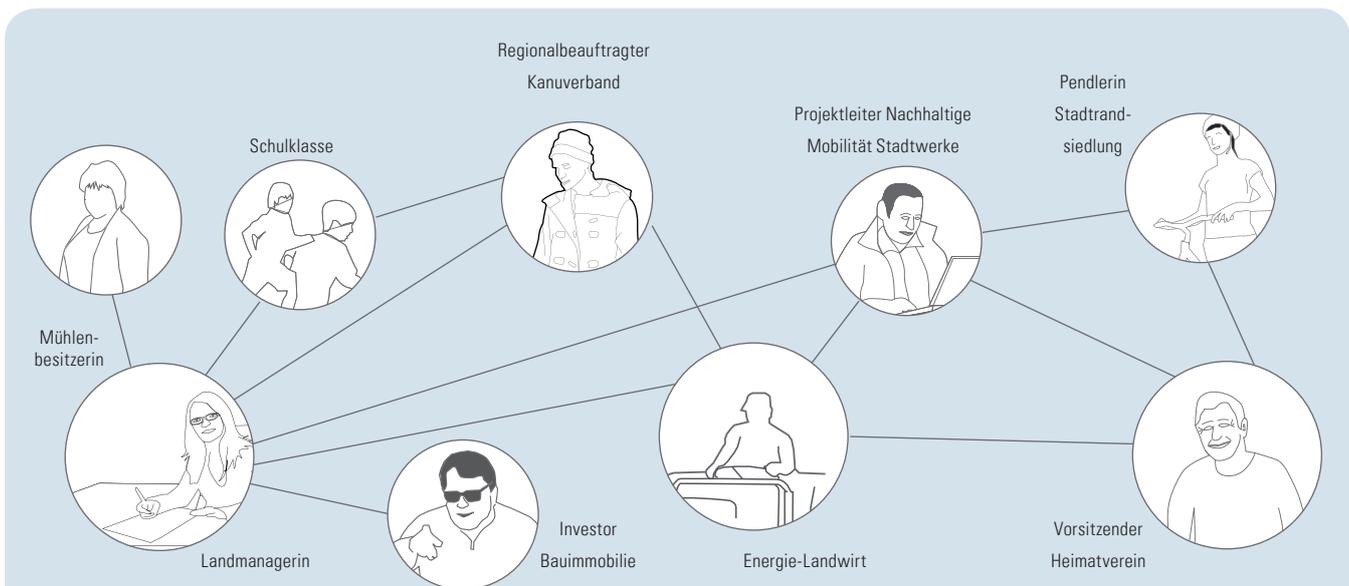
Sowohl zur Energieproduktion als auch zum Wassermanagement kann der Landschaftsraum beitragen. Die Siedlungsbereiche der Ränder nutzen den Freiraum für nachhaltige Regenwasserkonzepte. Der Landschaftsraum wirkt, z. B. als Hochwasserretentionsraum auf gesamtstädtischer Ebene.

### Handhabung & Instrumente

- Landmanager als Initiator und Schnittstelle
- Beratungsagentur Energie
- Regionalgenossenschaften
- Stadtteilbudgets

### Best-Practice Hinweise

- Biohotel im Apfelgarten
- Bioenergie-Region Ludwigsfelde +
- Bioenergieort Grossbardorf



### Touren am Stadtrand

Die Landmanagerin Ina Henselmann wartet an einem der neuen Stege des Kanuverbands auf die Schulklasse der Gesamtschule Rosa-Parks, die heute mit den grünen Klassentagen im Landschaftsraum Stadtrand beginnen. In diesem Schulprojekt lernen die Kinder für einige Tage in der Landschaft. Die Stadtrandlandschaft hat viel zu bieten: die neue Jugendherberge am Hang ist gut mit dem ÖPNV und einem Fußmarsch erreichbar. Der Kanuverband und die lokale Energiegenossenschaft sowie die Stadtrandagentur Landschaft, bei der sie angestellt ist, engagieren sich in dem Projekt. Die Kinder finden es toll, in der Landschaft Dinge zu entdecken und denken wenig über den pädagogischen Wert der regionalen Bildungsstrategie nach. Die Klasse ist an der Einstiegsstelle an der alten Mühle losgefahren, um zuerst vom Wasser aus die Auenbewirtschaftung mit Heckrindern zu beobachten, die aus dem Fonds für die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden konnte. Der Kanuverband hat die Tour erstellt, um für den Auenschutz zu sensibilisieren, nachdem sie nach Diskussionen mit den Verantwortlichen des Naturschutzes die Ein- und Ausstiegsstationen für den Kanusport realisieren konnten. Als nächstes wird Ina Henselmann mit den Kindern durch die Energiepflanzenfelder zur energieautarken Kläranlage gehen.

### Möglichkeitenraum

Carsten Kleinmeyer war am Anfang doch skeptisch, als er vom neuen Landmanager gefragt wurde, ob er seinen Betrieb nicht auf die Produktion von ökologischem Biomassesaatgut für die Bürgerenergiegenossenschaft umstellen wolle. Nun ist er froh, dass er nicht mehr von den Weltmarktpreisen abhängig ist. Die lokale Energiegenossenschaft hat sich am Energiestammtisch der Gemeinde gegründet, um die neuen Siedlungen mit nachhaltigem Strom zu versorgen. Sie garantiert den Bauern die gezeichneten Kontingente für die Lieferung von Biomassesaatgut, solange es einen ökologischen Mehrwert für die Flächen bedeutet. Anfangs haben die Landwirte der Bürgerenergieanlage mit Unterstützung vom Landesbetrieb Landwirtschaft und dem Imkerverband mit Wildpflanzenmischungen und Agroforstsystemen experimentiert. Auch die Landschaftspflege profitiert von der Anlage, da sie keine Kosten mehr für Entsorgung von Schnittgut aufbringen müssen. Inzwischen denkt das Konsortium der Genossenschaft über ein weiteres Kraftwerk nach, das den Grünschnitt von innerstädtischen Flächen verwerten kann. An den Infoveranstaltungen der Genossenschaft erzählt er Interessierten, welche Pflanz-, Ernte- und Trocknungsmethoden er einsetzt und wie sich das Modell betriebswirtschaftlich rechnet.

### Grüne Verbindungen

Manni Ehrlich hätte sich nicht träumen lassen, dass er als Vorsitzender des Heimatvereins und Hobbyornithologe einmal Touren in die Landschaft für die VHS durchführen würde. Als es mit den Entwicklungen losging, ist er zu den Beteiligungsterminen gegangen, weil er Angst hatte, dass er irgendwann seinen Heimatort nicht mehr wiedererkennen würde. Ihm gefielen die Planungsspaziergänge, in denen er seine Expertise für die Kulturlandschaft zeigen konnte. Daraufhin lud man ihn in den Entwicklungsbeirat für die neue Siedlung. Dort begleitete er mit mehr und mehr Enthusiasmus den Veränderungsprozess und konzipierte thematische Wanderungen für die neu Zugezogenen: „Uferwege und Flussbiografien“, „Energie und Naturschutz“, oder „Der Kibitz“ waren Touren, die mit dem Rad, dem Kanu oder zu Fuß erkundet wurden. Der Tourismusverein machte sie zum Bestandteil der Freizeitkarte und der StadtrandApp, mit der sich Freizeitstandorte einfach erreichen lassen. Neben Routenvorschlägen zeigt sie seit neuestem auch Ladestationen für die E-Mobilität an, die in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken entstanden sind. Dies hat ihm seine Nachbarin erzählt, die täglich auf dem gut ausgebauten Fahrradweg in die Stadt pendelt. Sie kann als Ökostromkunde diese Stationen kostenfrei nutzen.

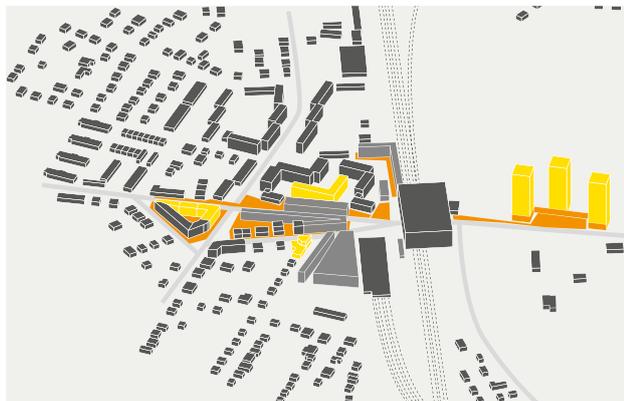
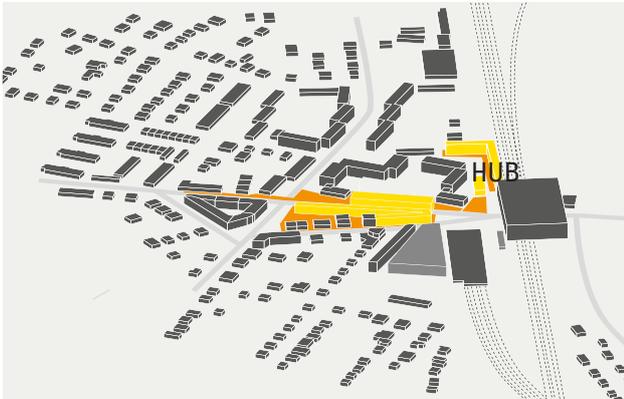
# Zentren und Knotenpunkte



## Team Zwischenstadt: Mobilitätscluster und Subzentrum

Die Zwischenstadt ist durch multimodale Verkehrsangebote vernetzt, die auch die einzelnen Quartiere bedienen. Diese sind mit Nahversorgungseinrichtungen verknüpft.

Durch eine hohe funktionale Verdichtung im Radius von mehreren hundert Metern um die Stationen ist von einer Dominanz des Fuß- und Radverkehrs und einem erhöhten



Bedarf an multimodalen Verkehrsangeboten auszugehen. Als städtebauliches Pendant zu diesen hoch frequentierten Stationen gilt es, weitere Mobilitätsstationen in den Quartieren von Anfang an zu etablieren. Sie bieten einen sichtbaren Zugang zu unterschiedlichen Mobilitätsangeboten der jeweiligen Stadt. Derartige Stationen sollten u.a. an eine lokale Nahversorgung angedockt sein, um eine hohe Frequentierung und einen niedrighschweligen Kontakt mit den Mobilitätsangeboten zu erreichen.

### Attraktivierung

Die dezentrale Bereitstellung von Car- und Bike Sharing-Angeboten in den Quartieren sowie deren Bündelung an bestehenden barrierefrei zugänglichen ÖPNV-Knotenpunkten steigert die Attraktivität und fördert die Nutzung alternativer Mobilitätsangebote.

### Ausbau Subzentrum

Versorgungsangebote, mehr Wohnraum und kollektiv nutzbare Einrichtungen als Share & Care-Angebote zum Verleih, Reparatur und Wissensvermittlung auf sozialer Basis (z.B. ein FabLab oder ein Repair-Café) garantieren eine hohe Besucherfrequenz und eine soziale Interaktion. Sie dienen als Inkubator für weitere Entwicklungsschritte zu einer funktional durchmischten MetroGartenStadt.

### Alternative Wohnformen

Das Bahnhofsumfeld erhält durch weitere Nutzungsanreicherungen, z.B. durch die Umnutzung von Erdgeschosszonen bestehender Bebauung zu Gewerbeeinheiten urbanen Charakter. Wohnen und Arbeiten finden in unmittelbarer Nachbarschaft und in zentraler Lage statt. Alternative und verdichtete Wohnformen als Landmarks und Anziehungspunkte bereichern programmatisch und städtebaulich die Bahnhofsumfelder der MetroGartenStadt.



## Team Metrozone: Multikodierung und Partizipation

Die Knotenpunkte der Metrozone verfügen über multifunktional und flexibel nutzbare Gebäude und öffentliche Räume, die im Rahmen partizipativer Verfahren entwickelt werden.

### Multikodierung

Funktionale Segregation muss überwunden werden. Es ist Zeit für neue Gebäude, in denen zusammenkommt, was bislang in getrennten Bauwerken an verschiedenen Orten untergebracht wurde. Multikodierte Gebäude besitzen die Flexibilität, den Funktionsmix an den sich verändernden Bedarf anzupassen; überdies fungieren sie als urbane Kristallisationskerne sowie Landmarken und generieren damit Identität.

### Beispiel: Projekt Parking & More, Basel

Parking & More ist ein flexibel entwickelbares, multifunktionales Parkhaus mit gemischter, öffentlicher Nutzung. Kleine Läden, Restaurants und Bars befinden sich im Erdgeschoss und lassen damit einen lebendigen Begegnungsort entstehen. Wo keine Einbauten geplant sind, wird das Erdgeschoss zur schwellenlosen, gedeckten Begegnungszone mit Sportmöglichkeiten und Pop-Up Stores. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Motel und ein Fitness Center. Die Grundinfrastruktur (Tragstruktur, Erschließung, Wasser und Energie) wird vom Bauherren erstellt, Einbauten können entweder gemietet oder auf eigene Kosten erstellt werden.



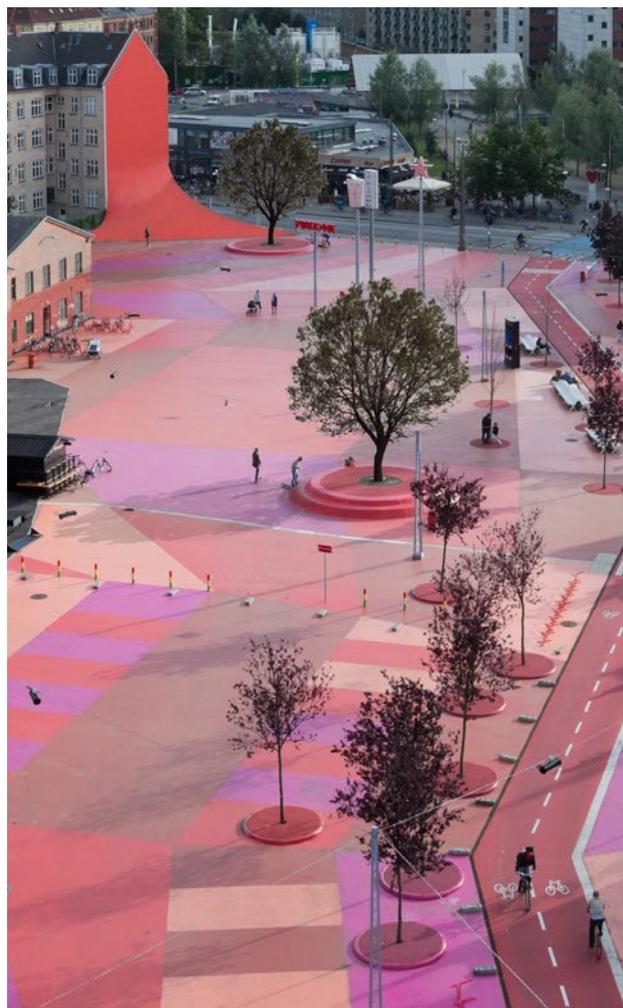
46| Parking & More, HHF Architekten mit TOPOTEK 1,  
Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

### Partizipation

Partizipation ist nötig, um die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu stärken. Partizipation – dies belegen gescheiterte Versuche der vergangenen Jahrzehnte – muss allerdings klar geregelt und systematisch in den Planungsprozess implementiert werden. Neue Strategien der Partizipation sind nötig.

### Beispiel: Superkilen, Kopenhagen

Bei Superkilen handelt es sich um die Regeneration einer urbanen Brache im Kopenhagener Stadtteil Nørrebro. Drei grundlegende Farben – rot, schwarz und grün – markieren die drei funktional unterschiedlichen Zonen des Parks. Ausgestattet ist die künstliche Landschaft mit Stadtmöbiliar aus ca. 60 Ländern, den Herkunftsstaaten der im Stadtquartier wohnenden Immigranten. Von der Bushaltestelle über Abfallkübel, Gullideckel und Straßenleuchte bis hin zu Klettergerüst, Brunnen und Werbezeichen sind unterschiedlichste Straßenmöbel vertreten. Die Bewohner waren bei der Auswahl der Objekte beteiligt, und so repräsentiert Superkilen auf eine spielerisch-ironische Weise die Heterogenität der Bewohnerstruktur Kopenhagens.

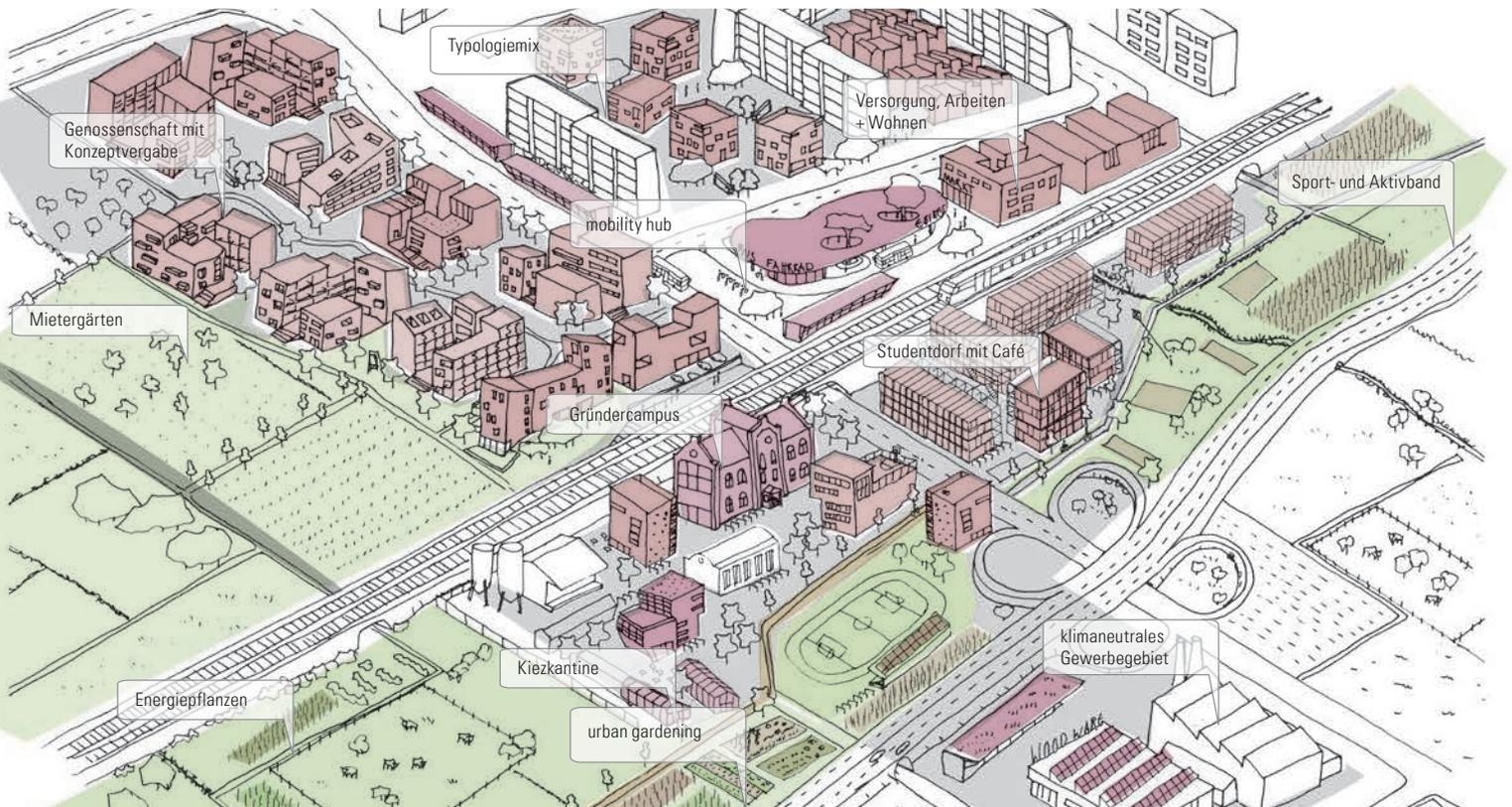


47| Superkilen, TOPOTEK 1, BIG, SUPERFLEX  
Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor



## Team Stadtrand: Urbaner Mix mit Anschluss

Haltepunkte des ÖPNV (beispielsweise S-Bahn) werden in ressourcenschonender Weise zu gemischt genutzten Zentren weiter entwickelt, die an den Freiraum angebunden sind.



48 | Entwicklung durch: Infrastruktur kapern, Freiräume anbieten, Vernetzen, Diversität (weiter-)entwickeln, Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor

### Zentralität

Der S-Bahnhaltepunkt wird als kompaktes Wohn- und Versorgungszentrum ausgebaut und so wichtiger Treffpunkt zwischen Bestand- und Neubauquartieren. Über Nachverdichtung und funktionale Anreicherung werden die einzelnen Nutzungscluster in sich gestärkt und zu lesbaren, lebendigen Raumstrukturen ausgebaut. Das Sport- und Freiraumband dient als zentraler Freiraum.

### Diversität

Durch die Kombination und Nachverdichtung mit unterschiedlichen Wohnformen, Sport- und Grünräumen sowie Arbeitsstätten für unterschiedliche Erwerbsformen werden hier wieder unterschiedliche Alltagsabläufe und mehr Lebendigkeit produziert. Mehr Vielfalt und eine höhere soziale Mischung entstehen in den Wohnquartieren durch unterschiedliche Wohntypologien und Bauherrenmodelle sowie das Einflechten von Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten.

### Zugänglichkeit

Über das Sport- und Freiraumband werden übergeordnete Zuwegungen und die Anbindung an die Kernstadt sowie die Offenlandschaft hergestellt. Querverbindungen der einzelnen Bebauungsstrukturen untereinander stellen eine höhere Durchlässigkeit und Erreichbarkeit aller Bereiche her.

### Adaptierbarkeit

Untergenutzte Orte“ bieten Freiräume und Nischen für Aneignung. Günstige, serielle bzw. flexibel nutzbare Raumstrukturen können als „Möglichkeitsräume“ für viele Nutzungen dienen, die wegen Platzmangel oder Emissionen sonst oft keinen Platz finden. Leerstehende, brachgefallene Gebäude bieten die Möglichkeit zum günstigen Selbstausbau und als kreativer Inkubator.

### Interaktion

Zentrale Anlaufstellen wie der Bahnhof oder das Freiraumband sowie Treffpunkte wie eine vereinsgetragene Kiezkantine, Cafés, Sportnutzungen oder ähnliches verbinden die Nutzer. Gemeinschaftlich nutzbare Angebote (beispielsweise FabLabs) sind Plattformen für Austausch und Aktionen (gemeinsam lernen).

### Identität

Identität wird durch charakteristische, eigenständige Wohn-, Versorgungs- oder Arbeitsbereiche hergestellt. Treffpunkte und zentrale Anlaufstellen sind wichtige verbindende Elemente. Engagement und Zusammenschlüsse der Akteure wirken identitätsstiftend, beispielsweise wenn hier ansässige Unternehmer zur Erreichung gemeinsamer Klimaschutzziele unter einem Label zusammenarbeiten.

## Produktion

Durch den Zusammenschluss aus etablierten Firmen, Gründercampus, Co-Working-Bereichen, Laboren und Arbeitsräumen, die Wissensproduktion, Forschung und Entwicklung befördern, können gerade durch die Kombination mit produzierenden Gewerbegebieten Innovationscluster entstehen. Faktoren wie gemeinsames Labeling, ökologischer Umbau und angenehmes Arbeitsumfeld tragen zur Profilbildung und Standortattraktivität für Investitionen und Anziehung der Arbeitskräfte bei.

## Grünblaue Infrastruktur

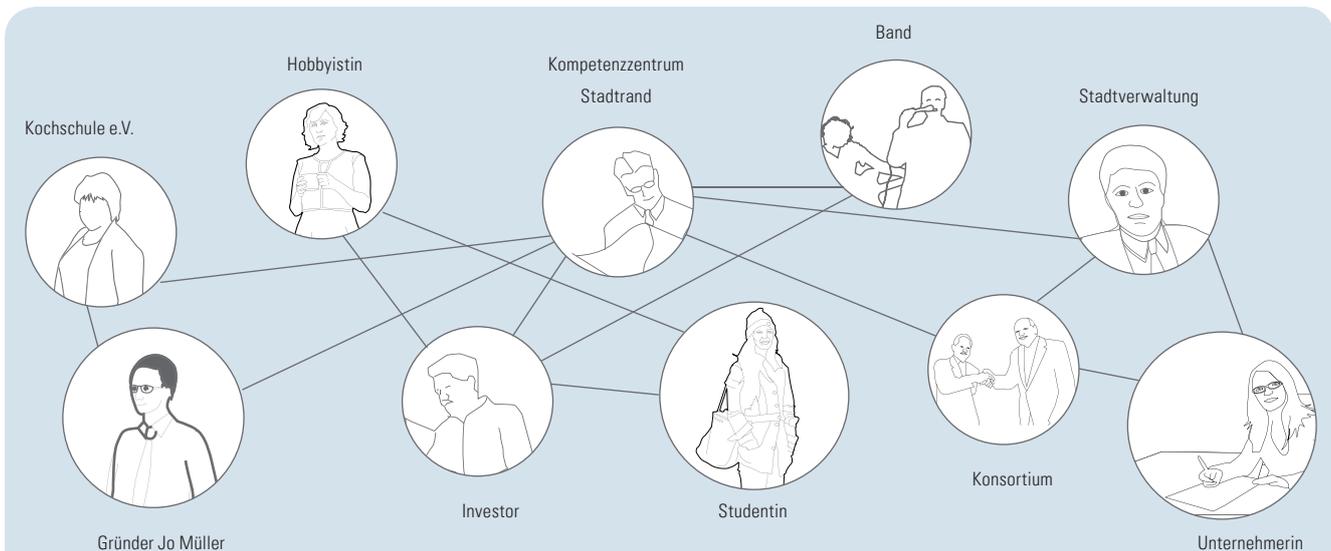
Im Umbau und Vernetzen von Gewerbebetrieben steckt ein hohes Potential Ressourcen- und Wasserkreisläufe durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, Energiegewinnung zu installieren. Der Ausbau des Haltepunkts zum „Mobility Hub“ unterstützt die Nahmobilität.

## Handhabe & Instrumente

- Wirtschaftsförderung / „Kompetenzzentrum Stadtrand“
- Kleinstkredite
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke
- Unternehmernetzwerk

## Best-Practice Hinweise

- Kreativquartier München
- Domaq Park München
- Unternehmernetzwerk Motzener Str. eV
- Prinzessingärten Berlin
- RDM Campus Rotterdam, RDM Makerspace
- BOUWplaats Tilburg
- Schieblock Rotterdam
- „Johnny“ und „Frankie“ Berlin“



## Innovationscluster

An sein Büro in dem ehemaligen Silo ist Brillendesigner Jo Müller über den Betreiber, das „Kompetenzzentrum Stadtrand“ der städtischen Wirtschaftsförderung gekommen. Für ihn der perfekte Ort zum Arbeiten, Netzwerken und Nachdenken. Jo genießt hier die Atmosphäre und den unfertigen Charme des Gebäudes. Wenn er seinen Blick über die Felder schweifen lässt kommen ihm die besten Ideen - die er im gemeinschaftlich genutzten „FabLab“ gleich ausprobieren und umsetzen kann. Für ein paar Runden Tennis im Sport- und Aktionsband bleibt er gerne mal eine Stunde länger hier draußen, bevor er abends mit dem E-Bike zurück zum „mobility hub“ und dann in seine kleine Wohnung im Stadtzentrum pendelt.

Mittags ist die „Kochschule“ der geheime Quartierstreffpunkt. Die Köchin Silke Grambowski und ihr Team syrischer Geflüchteter bekochen hier nicht nur die Leute aus dem Innovationscampus - der Mix aus selbst angebauten Produkte und orientalischem Einschlag zieht täglich auch die Bewohner der neuen Siedlung und Mitarbeiter aus dem nahen Gewerbegebiet an - am Wochenende finden hier Kochseminare und gemeinsames Gärtnern statt.

## Kompaktes Wohnen am Rand

Britta Kniebel, die Geschäftsführerin des komplett auf die Verarbeitung schadstofffreier, recycelbarer Holzwerkstoffe spezialisierten Betriebs „woodware“, nutzte bei der Entwicklung des nahegelegenen Wohnquartiers die Chance, sich beim Konzeptverfahren für die Vergabe der städtischen Grundstücke für den Bau eines Wohnblocks zu bewerben. In nächster Nachbarschaft zum eigenen Betrieb sind die 5-stöckigen Massivholzgebäude nicht nur für die Firma, sondern auch für das Profil „Vielfalt. Grün. Null-Emmissionen“ des Gewerbegebiets ein Vorzeigeprojekt für eine ressourcenschonende und gleichzeitig architektonisch anspruchsvolle Bauweise. Das Konzept hat die Fachleute in der Verwaltungen neben dem ökologischen Anspruch mit dem Vorschlag für eine vielfältige soziale Bewohnerstruktur überzeugt. Als Bauherren konnten sie die gemeinnützige Genossenschaft „Konsortium“ gewinnen, die Projekte für nachbarschaftliches, selbstbestimmtes Mehrgenerationenwohnen und Arbeiten realisiert. Das Quartier wird durch eine Holzpelletheizung mit Kurzumtrieb aus den im Sport- und Freizeitband wachsenden Energiepflanzen mit Energie versorgt.

## Möglichkeitsraum

Im seriellen Gebäudeband finden viele Nutzer günstig Raum für ihre individuelle Entfaltung: Die Rockband „The TreeBees“ fahren dreimal die Woche raus aus der Stadt, um in ihrem Proberaum ausgelassen und laut musizieren zu können. Saskia Schüssler wohnt mit ihrer Familie in der nahegelegenen 50er Jahre-Siedlung - sie hat sich mit einem eigenen Brennofen eine Porzellanmanufaktur in ihrer Parzelle eingerichtet. Wenn sie am Wochenende bei Kreativflohmärkten ihre Produkte verkauft freut sie über bekannte Gesichter aus der „Wabe“ - wie Birte Meißner, Aushilfe im Studentencafé, den Komplex getauft hat. Christiane wohnt mit 200 weiteren Studierenden im Studentenwohnheim, das ein privater Investor mit einem bekannten Architekturbüro aus umgewandelten Frachtcontainern konzipiert hat. Obwohl er durch das Grün- und Sportband nur 15 Minuten zur Universität im Stadtzentrum radelt, will er nicht das ganze Studium über hier draußen wohnen - für den Anfang passte die Kombination aus Gemeinschafts- und Rückzugsräumen für ihn perfekt.

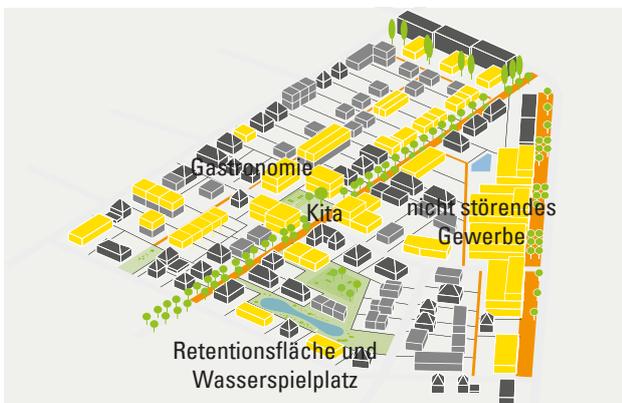
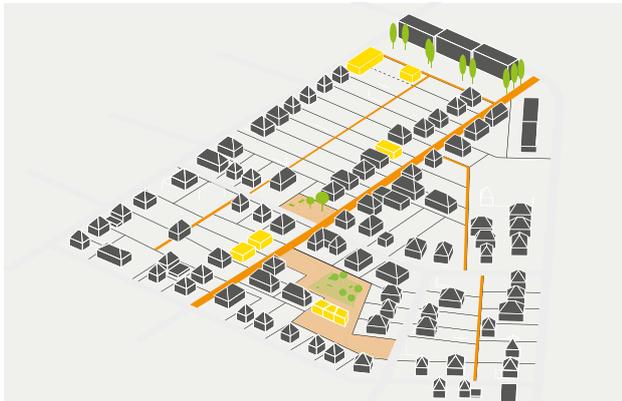
# Einfamilienhausquartiere



## Team Zwischenstadt: Mehr als Wohnen

Die Einfamilienhausgebiete werden durch neue Wohnmodelle und Gebäudetypologien ergänzt und behutsam mit neuen Nutzungen angereichert.

Bauliche Ansätze der Nachverdichtung oder zunehmender Leerstand) bieten die Chance einer Neuausrichtung der Gebiete durch situationsbezogene Strategien.



Dem konzeptionellen Ansatz liegt die These zugrunde, dass die meisten Einfamilienhausgebiete weder die Sehnsucht nach einem Leben „im Grünen“ wirklich befriedigen, noch über einige Merkmale und Qualitäten des Städtischen verfügen.

Das hier dargestellte urbane Szenario geht davon aus, eine ohnehin stattfindende Nachverdichtung in deutlich höherem Maße zu erlauben und gleichzeitig durch unterschiedliche Maßnahmen zu unterstützen.

### Öffnen

Begegnungs- und Nutzungsmöglichkeiten werden durch das Einbringen kleiner öffentlicher Räume in die Siedlungsstruktur geschaffen. Dies kann eine Verbreiterung und Aufwertung von Straßenräumen sein, oder die Umwidmung eines freien Grundstücks als „kleine Allmende.“

### Anreichern

Neue Bewohnergruppen tragen neue Lebensstile in die Nachbarschaft. Im Zuge der Nachverdichtung mit anderen Wohnbautypologien werden alternative Wohnmodelle als „EFH-WG's“ ermöglicht. [...]

### Mehr als Wohnen

Eine „sanfte Nutzungsmischung“ erfolgt im Huckepack der Nachverdichtung mit nicht störendem Gewerbe, Mikro-Infrastrukturen und weitere Nutzungsangebote ermöglichen Leben und Arbeiten in der Nachbarschaft.



## Team Metrozone: Einfamilienhausquartiere

Durch Zusammenlegung von Parzellen, Lückenschließungen und die Umwandlung von Garagen in kleinere Werkstätten oder Studios werden die Quartiere sukzessive verdichtet.

### Energetische Optimierung und Anbindung an nachhaltige Mobilität

Das Wohnen im Einfamilienhaus wird von der Fachwelt immer wieder kritisiert, entspricht aber dem wandlungsresistenten Wunsch eines Teils der Bevölkerung. Dies gilt es zu akzeptieren; gleichwohl ist es zwingend, das Einfamilienhausquartier in Richtung einer möglichst nachhaltigen Zukunft zu entwickeln. Dies geschieht auf verschiedenen Ebenen. Dazu zählen zunächst energetische und klimagerechte Optimierung sowie die Anbindung an die Netzwerke einer nachhaltigen und sanften Mobilität.

### Bauliche Verdichtung

Von zentraler Bedeutung ist die bauliche Verdichtung, um die Einwohnerzahl zu erhöhen und somit eine kritische Masse an Bewohnern zu erzielen, die im Verlauf der Zeit auch gemeinschaftliche Einrichtungen tragfähig werden lässt. Dabei werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen – die Verdichtung erfolgt nach innen, also auf schon bestehenden Parzellen. Viele Parzellen sind untergenutzt und erlauben auch ohne Aufzoning bauliche Verdichtung – durch Anbau oder Aufstockung. Dabei können bestehende Typologien weitergeführt oder neue Typologien eingeführt werden, nicht zuletzt, um Mischformen von Wohnen und Arbeiten Raum zu bieten und damit die homogene Bewohnerstruktur aufzubrechen.

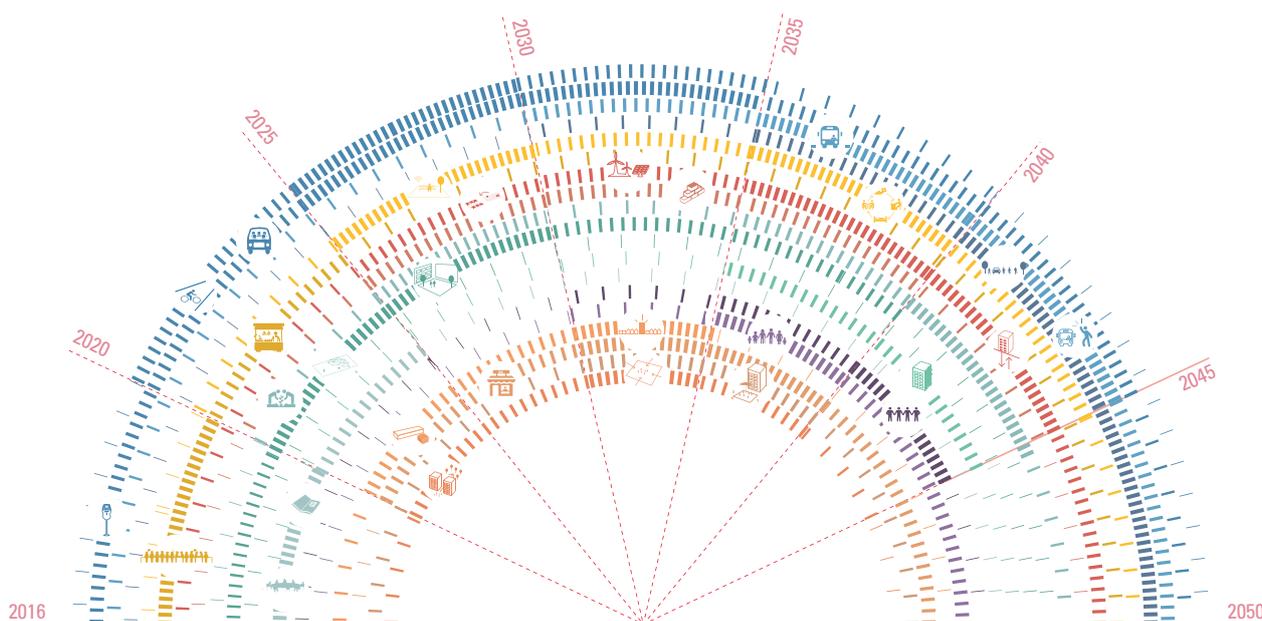
Im Zuge des nachhaltigen Mobilitätskonzepts frei werdende Garagen können beispielsweise in kleine Werkstätten oder Studios umgebaut werden. Zusammenlegungen von Parzellen und Lückenschließungen tragen zu weiterer Verdichtung bei, ohne dass das Charakteristikum des Quartiers, das Wohnen auf individueller und begrünter Parzelle aufgegeben wird.

Gemeinschaftliche Einrichtungen entstehen in einem weiteren Schritt. Am Ende des Zeithorizonts 2050 ist aus einem monofunktionalen Schlafquartier ein attraktiver, sozial durchmischter Ort mit eigenem Zentrum und eigener Identität in der Metrozone geworden.

Der Prozess lässt sich in Gang setzen, indem Anreize für die Eigentümer geschaffen werden, mit der baulichen Verdichtung in privater Initiative zu beginnen. Dafür muss die pro Parzelle erlaubte Geschossfläche oder überbaubare Grundstücksfläche deutlich erhöht werden.



51 | Entwicklung der Einfamilienhausquartiere,  
Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor

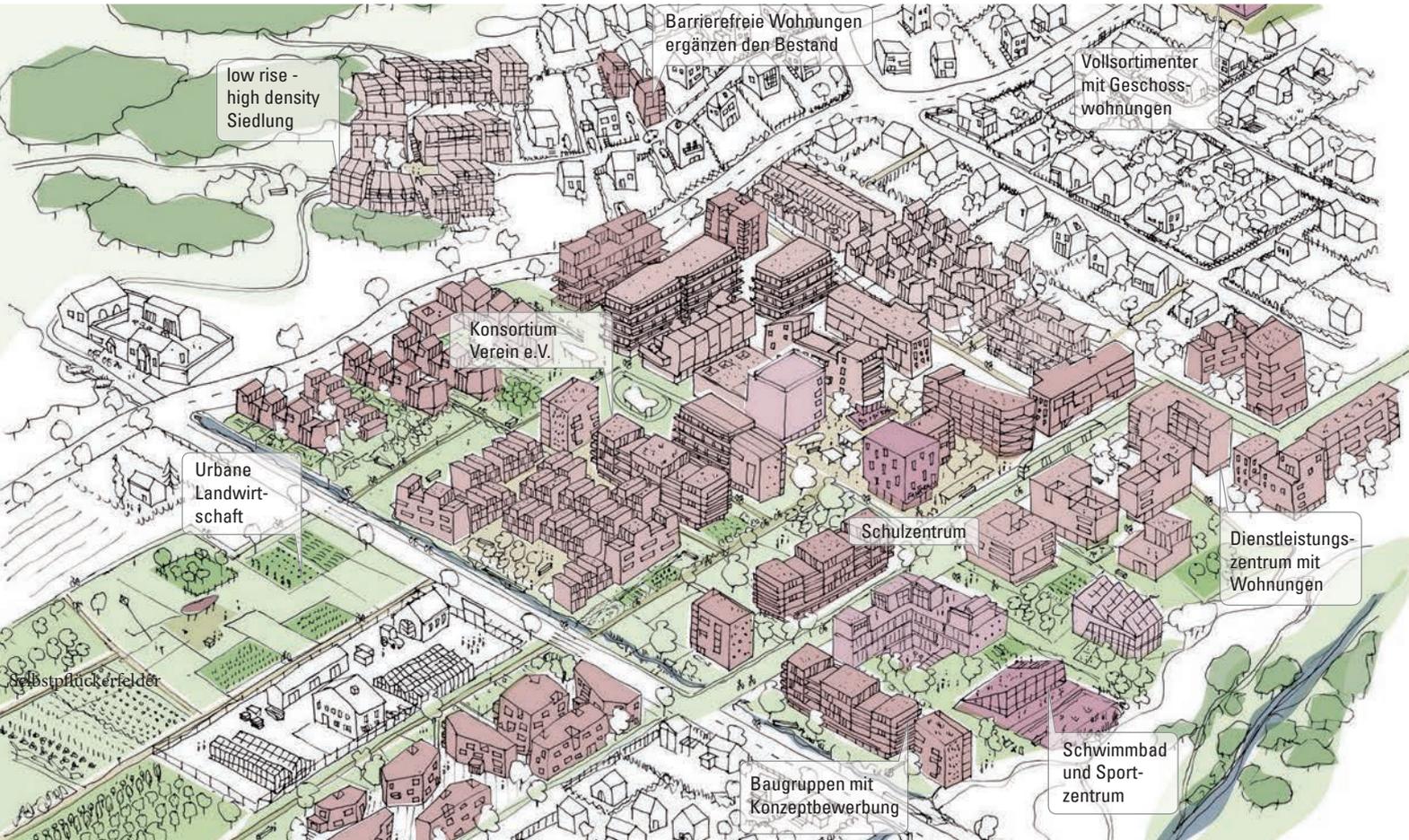


52 | ZukunftslaborTools zur Entwicklung der Einfamilienhausquartiere, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor  
Hinweis: Die Grafik stellt dar, welche Tools bei der Entwicklung der Einfamilienhausgebiete im Zeitverlauf zum Einsatz kommen



## Team Stadtrand: Urbane Allmende

An den Rändern der Einfamilienhausquartiere erfolgt eine differenzierte Siedlungserweiterung. Diese beinhaltet auch neue Infrastrukturangebote und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen („Urbane Allmenden“).



53 | Kontaktflächen zur Landschaft schaffen. Wohnen weiterdenken. Bestand qualifizieren, Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor

### Zentralität

Die Straßenbahn wird über ihren jetzigen Endpunkt hinaus bewusst als Infrastrukturvorleistung verlängert. Auch die südlich vorgelagerte Kleinsiedlung wird so an den ÖPNV angebunden. Attraktive Radwege verbinden die Stadt über das neue Quartier hinaus mit dem Umland. Die Sportflächen am Auenrand sind *der* neue Spielort für Open-Air-Concerte vor beeindruckender Landschaftskulisse.

### Diversität

Durch Umlageverfahren und Belegungsverpflichtungen konnte ein substanzielles Nahversorgungsangebot in den dafür konzipierten Erdgeschosszonen realisiert werden. Die Ladenlokale wurden gebündelt vergeben. Der Vollsortimenter zahlt eine höhere Miete/m<sup>2</sup>, als die Apotheke, und diese wiederum als die Bäckerei. Auch die low rise-high density- Siedlung am Waldrand stärkt die soziale Mischung durch eine weiteres Segment an Wohnungszuschnitten und Miet- und Eigentumsmodellen.

### Zugänglichkeit

Die allseitige Durchlässigkeit der baulichen Struktur bieten beste Voraussetzungen für die Nahmobilität; auch werden attraktive, übergeordnete Verbindungen in die benachbarten Gemeinden angeboten; die Wegeverbindungen eng mit dem Bestand verzahnt; unterschiedliche Gestaltung der Wegräume erhöhen zudem die sinnliche Erschließung des Quartiers.

### Interaktion & Identität

Insbesondere die umfangreichen und vielfältigen Freiräume dienen als Ankerplatz für die Entstehung von Gemeinschaften und Öffentlichkeit. Das Quartier ist zudem so konzipiert, dass die Freiräume als Anker für die Bildung von Konsortien fungieren. Diese Vereine widmen sich dem Aufbau von netzwerkbildenden Einrichtungen sowie der Unterstützung gemeinschaftsfördernder Initiativen im sozialen und interkulturellen Bereich. Sie unterstützen die Selbstorganisation lebendiger Nachbarschaften (Hausaufgabenhilfe, Einkaufshilfen etc.) oder unterstützen Teilhabeprozesse bei der Gestaltung des Wohnumfelds.

Vielfach beteiligen sich Wohnungsbaugenossenschaften, Baugruppen an der Vereinsarbeit. Es braucht geeignete Anlässe und geteilte Zeit um gemeinsame Geschichte(n) zu entwickeln.

### Adaptierbarkeit

Die urbane Allmende zieht sich in zwei breiten Streifen in das Quartier hinein. Sie sind bewusst ohne kostenintensive Infrastrukturen und aufwendigen Gestaltungen gehalten und bieten viel Platz für gemeinschaftliches Tätigsein im Freiraum, für Gemeinschaftsgärten, Bienenzucht, Tierhaltung und spielsportliche Betätigung. Sie schaffen einen robusten Rahmen, der Freiheiten für sich wandelnde Nutzungen schafft. Durch Kleinteiligkeit werden Zuständigkeiten dosiert, Absprachen ermöglicht und informellen Nutzungen Platz gegeben.

### Produktivität

Produktivität wird im Quartier mit Diversität verbunden. Zwischen Gebäudetypologien für Dienstleistungen und Schulzentrum sind attraktive Sportangebote eingemischt. Das nahegelegene Marktzentrum bietet u.a. Mittagstisch aus lokalen, ökologischen Anbau.

### Grünblaue Infrastruktur

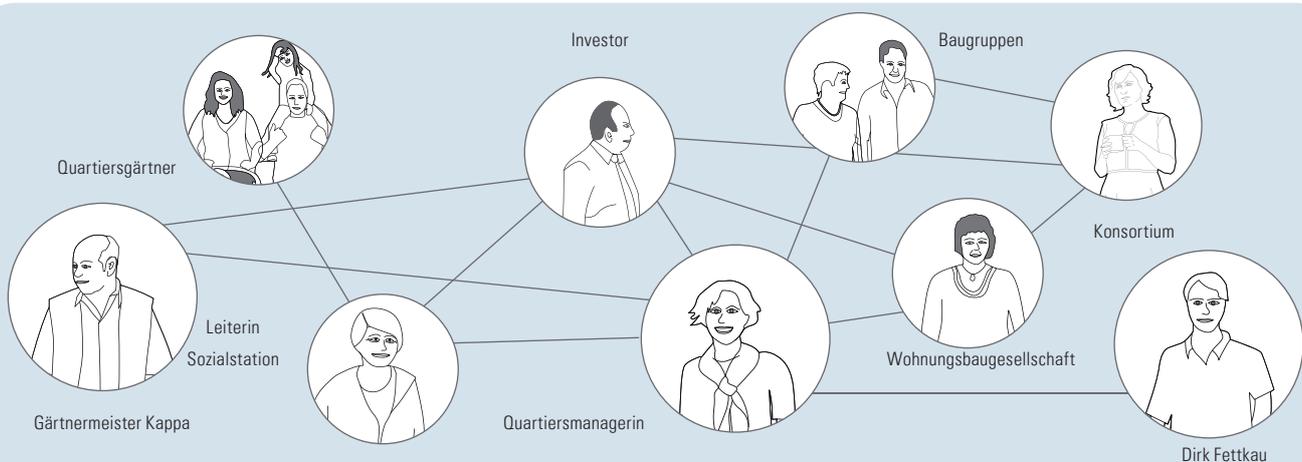
Spezielle Anbaukulturen befördern die Biodiversität in der produktiven Gartenstadt wie in der Offenlandschaft. Das kontrollierte Zulassen von Spontanvegetation (wildwachsende Staudenfluren) an Straßenrändern und Zwischenräumen erzeugt neue urbane Vegetationsbilder. Ein kleinteiliges Freiraum-Patchwork sorgt für Luftaustausch und Temperaturengleich. Die Regenwasserrückhaltung zur Anreicherung des bodennahen Grundwassers ist obligat.

### Handhabe & Instrumente

- Konsortiengründung
- Mehrwertausgleich für zusätzliche Baulandreserven
- Kompensationsmaßnahmen im urbanen Raum

### Best-Practice Hinweise

- Freiburg-Rieselfeld
- Wien-Aspern
- Randbebauung Regensburg
- Wohnsiedlung Lätthübel



### „Urbane Allmende

Jonte Kappa ist Gärtnermeister. Sein Gartenbaubetrieb hatte jahrzehntelang die Küchen der Region mit frischen Küchenkräutern und Gemüse beliefert. Doch nun wollte man die Würze ganzjährig. Indoor farming ist nun der neue Trend. Mit organischen Samen sichert es ein pestizidfreies Wachstum und eine hochprofitable, ganzjährige Produktion. Da mitzuhalten, war außerhalb seiner Möglichkeit. Die betriebliche und familiäre Situation sprachen für eine deutliche Verkleinerung des angestammten Betriebes. Und Jonte Kappa erfand sich neu: Er fragte sich, wie er sein Wissen produktiv und mit sozialem Effekt weitergeben könnte. Seine Gärtnerei ist heute der Treffpunkt für Freizeitgärtner und jene, die es noch werden wollen. Kappa hilft den „Quartiersgärtnern“, wie sie sich nennen, beim Eggen der Anbauflächen, sprengt die Beetflächen, wenn sie im Urlaub sind, gibt Kurse zum Obstbauschneiden. Gemeinsam bauen sie an einer Sortenmuseum für Tomaten. Seine Anbauflächen sind heute zu einem großen Teil „urbane Allmende“, das erfüllt ihn mit Stolz. Ein bisschen ist es schon so etwas wie der Kümmerer für Grün. Das Referat für Gartenbau der Stadt, die Stadtgärtnerei und mehrere Wohnungsbaugenossenschaften unterstützen ihn finanziell bei der Arbeit.

### Netzwerken

Ute Schörring ist Quartiersmanagerin bei der Gartentageagentur und begleitet den Entwicklungsprozess des neuen Stadtquartiers „Gärtnerei“ von Anfang an. Vor wenigen Jahren saß sie noch mit im Container auf weiter Flur. Sie erinnert sich noch lebhaft an die ganzen Aktionen, die sie mit Mitstreitern unternahm, um zwischen all dem Gemüse erste Zeichen des Neuen sichtbar werden zu lassen. Heute liegt ihr Büro zentral am Markt. Derzeit geht es in ihrem Tagesgeschäft sehr stark um die Vereinbarung einer kooperativen Strategie zur Nutzung der neuen Sportflächen. Da gilt es nicht allein die Sportvereine mit ihren Vorstellungen ins Boot zu holen, sondern ihnen auch ein Angebot für Nicht-Vereinsmitglieder, vor allem Jugendliche, abzurufen. Das braucht Überzeugungsarbeit. Auch an die neuen Nutzer aus den nahegelegenen Büros müssen sich die Vereine noch gewöhnen. Sehr glücklich ist sie über die gelungene Konzeptvergabe an eine Baugruppe für eines der wenigen noch freien Areale und die Gründung eines neuen Vereins, der sich für die weitere Ausgestaltung eines gemeinsamen, parzellenübergreifenden Hofinnenbereiches engagiert und nun zum ersten Auftakttreffen aller Beteiligten eingeladen hat. Sie wird daran teilnehmen und ihr Kerngeschäft einer Netzwerkerin weiterführen.

### Wohnen bleiben

Dirks Mutter lebt seit zwölf Jahren bereits allein in ihrem Kleinsiedlungshaus. Das üppige Grundstück war ihr ganzer Stolz. Aber nun? „Essen auf Rädern?“ Nein, was das Essen anbelangt, kommt sie noch sehr gut zurecht. Aber nach oben in den ersten Stock kommt sie nicht mehr. Nur noch wenige Nachbarn kommen zu Besuch. Das Familienidyll von einst isoliert die Siedler heute voneinander. Mit seinem Schulfreund von nebenan hatte er die Idee, zwischen beide Häuser zu bauen: neue barrierefreie Wohnungen für die Mutter, die Eltern des Freundes und eine weitere Nachbarin. Der Mutter war das zentral: es ging ihr um selbst gesuchte Nähe. Von dem Projekt einer betreuten Wohnanlage hatten sie alle rasch Abstand genommen. Die Auflagen wären ins Unermessliche gewachsen. Die neue Sozialstation der Caritas in der „Gärtnerei“ unterstützt nun bei der Pflege. Zwischen beiden Siedlerhäusern steht nun ein Baukörper mit drei barrierefrei zugänglichen Wohneinheiten. Dazwischen liegen kleine Gartenhöfe. Die Stadt unterstützte das Projekt mit Mitteln der Wohnbauförderung („Wohnen im Alter“) und intensive baurechtliche Beratung.“

## Geschosswohnungsbauquartiere\*



### Team Zwischenstadt: Aus Siedlungen werden Quartiere

Im Rahmen der energetischen Sanierung entstehen in den Erdgeschosszonen neue Räume für neue Einrichtungen im Quartier. Auch die öffentlichen Räume werden aufgewertet. Alternative Wohnangebote ergänzen das Angebot.

Aus Siedlungen werden Quartiere. Neben einer Anpassung der Bestände an energetische, technische und demografische Bedarfe wird es darum gehen, im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung auch neue, experimentellere Formen

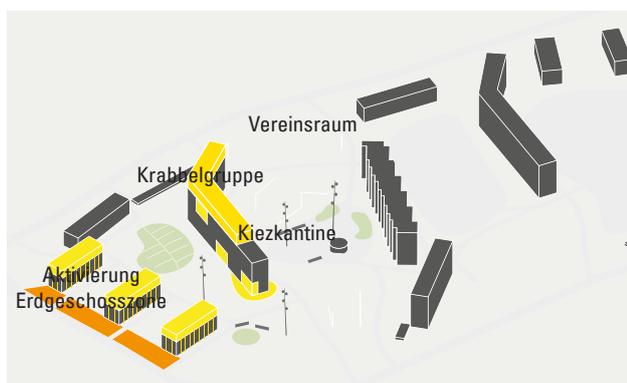
des Zusammenlebens für unterschiedliche Bewohnerkonstellationen zu ermöglichen. Durch flexible, wenig determinierte Grundrisse können Um- und Mehrfachnutzungen realisiert werden.

Dabei können von Beginn an aktorsgetragene Umsetzungs- und alternative Finanzierungsmodelle (Genossenschaften) unterstützt und bautechnische Standards hinterfragt werden, um bedarfsgerechten und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Eine besondere Rolle bei der Siedlungstransformation spielt die Weiterentwicklung des bislang oft undifferenzierten Siedlungsgrüns.



#### Teilen und Tauschen

Gartenstadt-Bewohner vernetzen sich und gründen eine erste Sharing-Börse. Das Prinzip des Teilens und Tauschens im Quartier umfasst entsprechende Räumlichkeiten, aber auch Wissensaustausch sowie alltägliche Handreichungen und Hilfen. Kooperative Do-it-yourself-Projekte mit Bewohnern, Schulen, Kitas oder lokalen Gewerbetreibenden tragen zur Aktivierung bei. Die Ausgestaltung ausgewählter öffentlicher Räume und die gezielte Ausstattung mit einer „Basisinfrastruktur“ (öffentlich zugängliche Wasser- und Stromanschlüsse, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung) tragen zur Belebung des Quartiers bei.



#### Mehr als Wohnen

Im Zuge anstehender energetischer Sanierungen werden EG-Wohnungen für quartiersbezogene Nutzungen und Dienste sowie gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen umgewidmet. Die aktive EG-Zone kann unterschiedlichste Arten von nicht störendem Gewerbe und gebäude- bzw. quartiersbezogene [...] Dienstleistungen aufnehmen: Repair-Café, Kiezkantine, Vereinsraum, Krabelgruppe oder Jugendtreff. Zusammen mit den vorgelagerten Außenräumen trägt das „Niveau Null“ entscheidend zur Kommunikation im Quartier bei.



#### Nachbarschaften entwickeln

Die städtebauliche Nachverdichtung der Siedlungsstruktur erfolgt nach Durchführung qualifizierender Planungsverfahren unter Beteiligung der Bewohnerschaft. Genossenschaftlich organisierte Wohnbauprojekte bringen Konzepte zur Baukostenreduktion und zu alternativen Wohnmodellen ein. Neubauten werden immer durch einen zu bestimmenden Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, Freiflächen und Ausstattungen ergänzt. Auf drei Maßstabebenen – Nachbarschaft, Hausgemeinschaft, Wohngemeinschaft – soll nachbarschaftlicher Austausch und Gemeinsinn gefördert werden.

\* Das Team Stadtrand integriert gewerblich nutzbare Flächen sowohl in den Quartierstyp „Kleinstadt im Umbruch“ als auch in den Quartierstyp „Zentren und Knotenpunkte“



## Team Metrozone: Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre

Eine bauliche Verdichtung findet zum einen durch die Entwicklung der Bestandsgebäude statt, zum anderen durch eine bauliche Ergänzung. Gleichzeitig werden die Außenräume qualifiziert.

### Bauliche Verdichtung und Qualifizierung der Außenräume

Hinsichtlich der Entwicklung der Metrozone zur Gartenstadt 21 sind neben der energetischen Optimierung bauliche Verdichtung und Qualifizierung der Außenräume die vorrangigen Ziele.“

### Nutzungsergänzung

Die bauliche Verdichtung betrifft einerseits den Bestand. Durch Anbau von Balkonen, auskragenden Räumen oder neuen Raumschichten sowie durch Aufstockungen wird nicht nur der Wohnwert der einzelnen Wohnungen erhöht, sondern auch zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dies gibt die Möglichkeit, neue Wohntypologien einzuführen und innerhalb des Bestands oder in den Erweiterungen gemeinschaftliche Einrichtungen oder zumietbare Räume etwa für Werkstätten und Studios zu schaffen; einige dieser Funktionen können auch in pavillonartige Strukturen in den Außenräumen ausgelagert werden. Nachverdichtung kann auch in Form von separaten Gebäuden erfolgen, welche in den Lücken zwischen den bestehenden Wohnblöcken platziert werden.

Die bislang untergenutzten Außenräume bieten Platz für wohnungsnaher Aktivitäten und werden sukzessive in dieser Hinsicht qualifiziert.

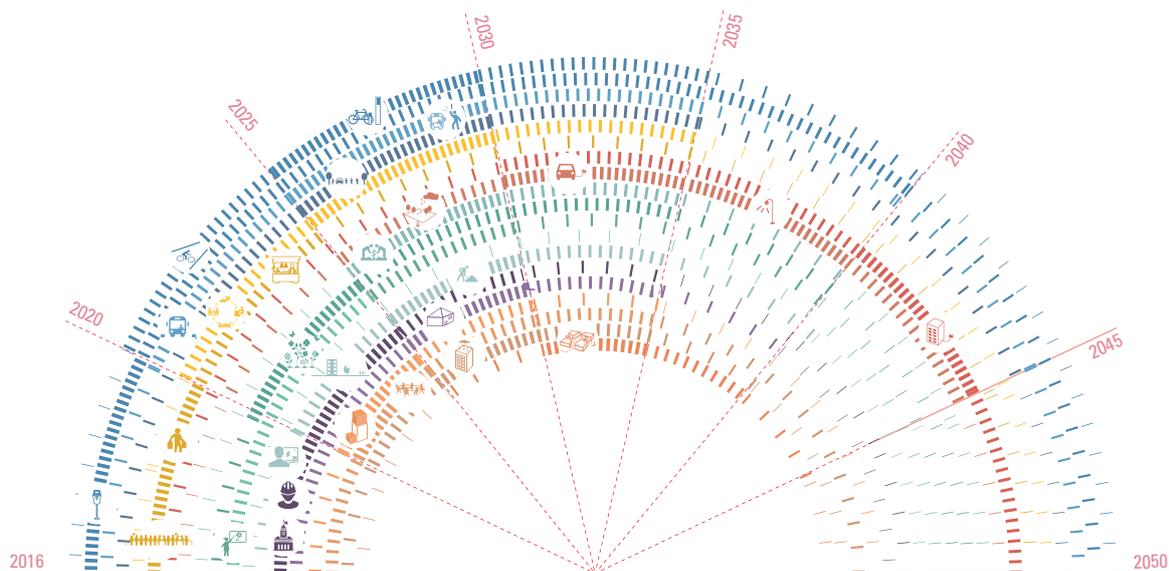
Dies können Spielplätze, kleine Studios, Kleingärten oder auch Urban-Gardening-Bereiche sein.

Halböffentliche und öffentliche Zonen können sich vermischen, um die Identifikation der Bewohner mit ihrem direktem Wohnumfeld zu verbessern. Die Außenräume sind Teil des Grünzugs der Gartenstadt 21.

Wenn die rechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung geschaffen sind, könnte die Qualifizierung der Außenräume beispielsweise durch eine Mehrwertabschöpfung finanziert werden. Aus dem monofunktionalen Schlafquartier wird ein sozial durchmischter Stadtteil zum Wohnen, Arbeiten und Erholen mit eigener Identität.



56| Entwicklung der Geschosswohnungsbauquartiere,  
Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor



57| Tools zur Entwicklung der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, Quelle: Team Metrozone, Zukunftslabor  
Hinweis: Die Grafik stellt dar, welche Tools bei der Entwicklung der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre im Zeitverlauf zum Einsatz kommen

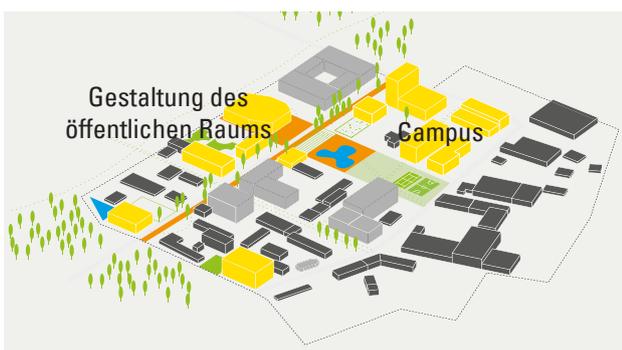


## Gewerbegebiete und Gemengelage\*

### Team Zwischenstadt: Neue Zentren

Die Gewerbegebiete werden zu neuen Zentren in der Zwischenstadt, indem sie mit neuen Nutzungen, die die Gebiete beleben, angereichert werden.

Die heutigen Gewerbeeklagen werden als neue Zentrale Orte in der Gartenstadt interpretiert. Dazu sollen vorhandene Nutzungen und bauliche Bestände gehalten, nachverdichtet und mit weiteren Funktionen angereichert werden, um einen urbanen Kern „aus dem Ort heraus“ zu entwickeln. Um die Kernaussrichtung der gewerblichen Nutzung können sich fast alle städtischen Funktionen und Angebote versammeln und eine Belebung rund-um-die-Uhr erzielen. Bildungs-, Freizeit- und kulturelle Einrichtungen



58 | Sukzessive Entwicklung der Gemengelage,  
Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor

finden Plätze und Nischen in einer vergleichsweise preisgünstigen und störungsunempfindlichen Gebietsstruktur, die suburbanen Pionieren einen idealen Entfaltungsraum bietet. Ein urbanes, stimulierendes Umfeld ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Kreativwirtschaft und vielen „Tech-Gründern“. Neue (gestapelte) Gewebetypologien und ein insgesamt höherer Anteil an nicht störenden und wohnverträglichen Branchen helfen dabei, Nutzungskonflikte zu vermeiden. Verschiedene Gewerbe- und Wohnformen koexistieren nebeneinander oder innerhalb eines Gebäudes, ergänzt durch arbeitsplatznahe Dienste und Einrichtungen (Kitas, Gastronomie, Services...). Die [...] Neuausrichtung der suburbanen Gewerbebestände befördert insgesamt die Versorgungsqualität, Nutzungsvielfalt, soziale Integrationskraft und urbane Kultur in der MetroGartenstadt.

#### Kultur- und Freizeitinjektionen

Freiraumverbesserungen wie die öffentliche Zugänglichkeit, Durchwegbarkeit oder bessere Nutzbarkeit (Öffnung und Mehrfachcodierung) bestimmter Flächen schaffen einen schnellen Mehrwert auch für die angrenzenden Quartiere. Gebäude und extensiv genutzte Flächen im Außenraum werden als Atelier- und Arbeitsräume oder Sport- und Eventflächen zur Verfügung gestellt oder zu moderaten Preisen vermietet. Ein Leerstandsmanagement erfasst und vermittelt beispielbare Flächen und koordiniert Mehrfachnutzungen.

#### Anders Arbeiten - Anders Wohnen

Basis sind marktorientierte Stadtteil- und Quartiersbetriebe inkl. Migrantenökonomien, „klassische“ Produktionsbetriebe und Kleinbetriebe (Handwerk, Einzelhandel), außerdem lokal ausgerichtete „soziale Ökonomien“ und Infrastruktur (Pflege, Gesundheit, Erziehung, Sport, Kultur). Neuer Ansiedlungsschwerpunkt sind Kreativwirtschaft und Technologie-Start-Ups. Sie benötigen kleinteilige und flexiblere Strukturen, zum Teil als Co-Working-Spaces, für „small urban manufacturing“ und „FabLabs“. In [...] nutzungsoffenen Loft-Typen oder in umgenutzten Beständen, werden [...] experimentelle Wohnformen angeboten.

#### Neue Leuchttürme

Langfristig sind auch „Satelliten“ etablierter innerstädtischer Einrichtungen / Galerien oder größere „Kulturleuchtturmprojekte“ denkbar. Auch Hochschuleinrichtungen und hochschulaffine Nutzungen können perspektivisch in den neuen Zentren Platz finden, in räumlich-organisatorischer Nähe zu „Spin-offs“ und „Start-Ups“.

\* Das Team Stadtrand integriert gewerblich nutzbare Flächen sowohl in den Quartierstyp „Kleinstadt im Umbruch“ als auch in den Quartierstyp „Zentren und Knotenpunkte“



## Team Metrozone: Gewerbeflächen

Durch vorhandene, multifunktional nutzbare Gebäude stellen die Gewerbeflächen Experimentierfelder für neue Nutzungen dar. Transformationsprozesse werden in kooperativen Prozessen angestoßen.

### Sukzessive Transformation

Gewerbeflächen sind die Bereiche innerhalb der Metrozone mit dem stärksten Transformationsbedarf. Dank großflächiger Versiegelung gelten sie als unwirtlich, die großmaßstäblichen Bauvolumina scheinen sich zunächst einer Umwidmung zu widersetzen. Außerhalb der Arbeitszeiten wirken die Areale ohne Leben. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel werden immer mehr Gewerbeflächen zu Brachen. Eine „Tabula-Rasa-Strategie“, etwa der Ersatz durch ein Wohnquartier, ist der falsche Weg.

Bestehende bauliche Ressourcen zu vernichten, widerspricht dem Prinzip nachhaltigen Wirtschaftens. Überdies ereignet sich der Strukturwandel in langfristigen Perioden; mit der Weiternutzung von Gewerbeflächen bis 2050 ist also zu rechnen, neue Formen von Gewerbe können hinzukommen.

Die Strategie besteht [...] darin, eine sukzessive Transformation der Gewerbeflächen und ihre Eingliederung in die Gartenstadt 21 zu ermöglichen. Sobald Gebäude für ihre vormalige Funktion nicht mehr benötigt werden, beginnt der Umbau: Einige Gebäude werden auf ihren Rohbau zurückgeführt und erhalten neue Nutzungen, andere werden aufgestockt oder baulich ergänzt. Die kompakten Volumina eignen sich für multikodierte Nutzungen: Gewerbe, Dienstleistungen und Atelierwohnungen.

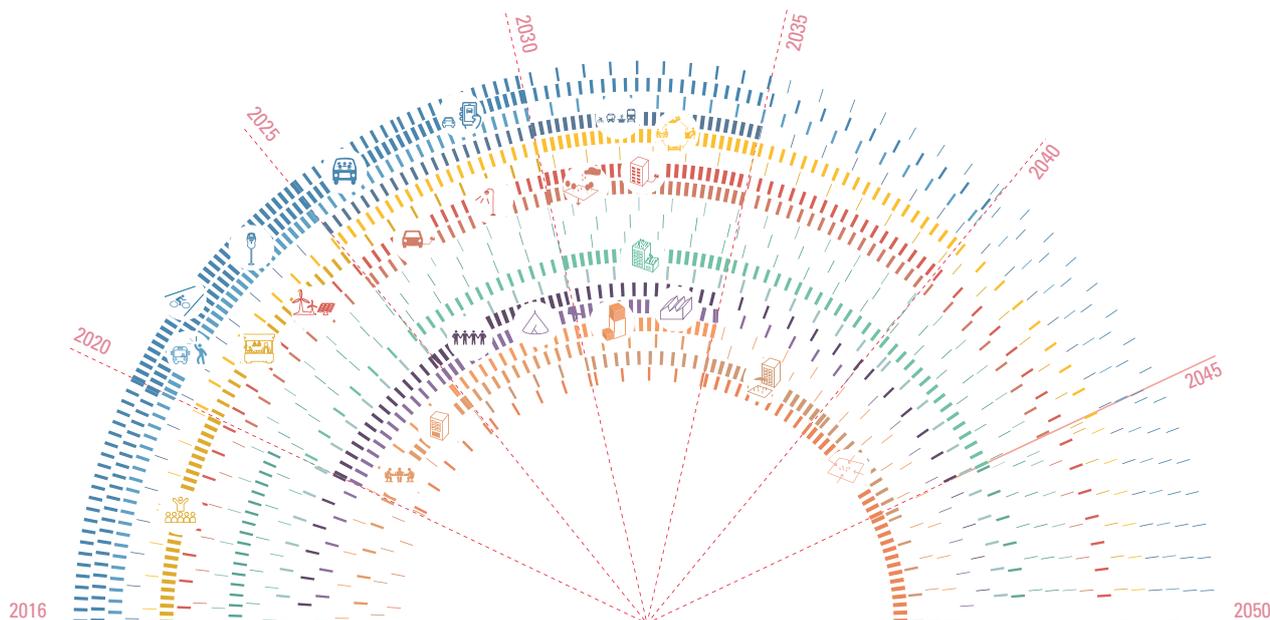
### Zwischennutzungen und Experimentierfeld

In kooperativen Verfahren unter Mitwirkung von Kommune und Alteigentümern werden die einzelnen Schritte des Transformationsprozesses ausgehandelt. Dieser beginnt [...] durch Zwischennutzungen in leerstehenden Gebäuden. Mit geringen finanziellen Mitteln können Transformationsprozesse durch Künstler angestoßen werden, wodurch das Quartier sukzessive zum Experimentierfeld wird und eine eigene Identität erhält. Der Transformationsprozess und die Umstellung auf eine nachhaltige Mobilität machen die großen Asphaltflächen überflüssig. Schritt für Schritt werden die einstigen Gewerbeflächen als experimentelles Stadtquartier mit dem Grünzug der Gartenstadt21 vernetzt.

Durchlässigkeit, öffentliche Erdgeschossnutzungen, neue öffentliche Freiräume, städtebaulich klärende neue Volumina am richtigen Ort und öffentlicher Nahverkehr können ab sofort eine Transformation hin zum belebten Stadtteil bewirken.



59| Entwicklung der Gemengelage und Gewerbeflächen, Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor



60| Tools zur Entwicklung der Gewerbeflächen und Gemengelage, Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor  
Hinweis: Die Grafik stellt dar, welche Tools bei der Entwicklung der Gewerbeflächen im Zeitverlauf zum Einsatz kommen

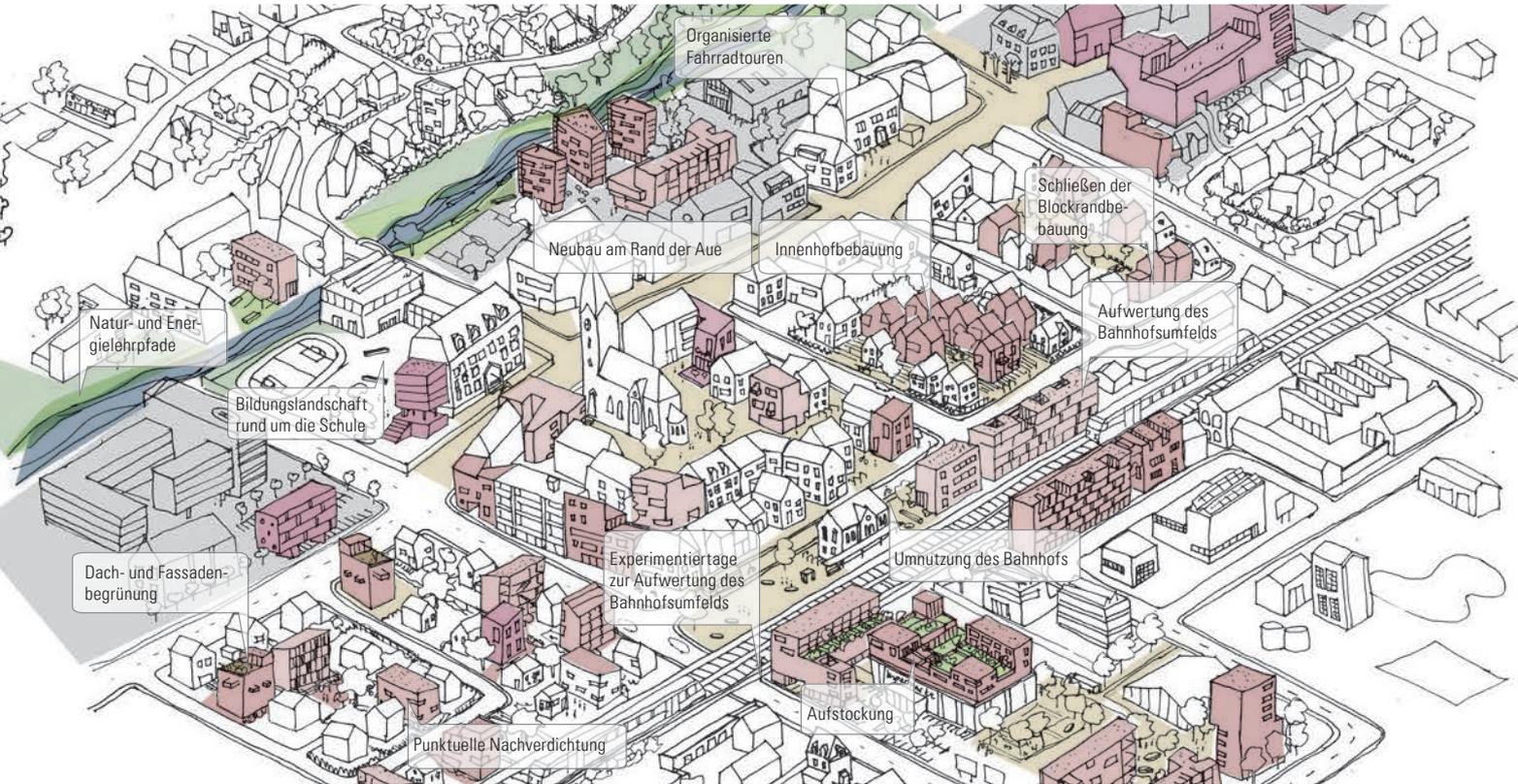
# Kleinstadt im Umland\*



## Team Stadtrand: Kleinstadt im Umbruch

\* Der Quartierstyp „Kleinstadt“ kommt ausschließlich im Raumtyp Stadtrand vor.

Insbesondere die Einfamilienhausgebiete in der Nähe der SPNV-Haltepunkte werden stärker verdichtet. Neue Nutzungen auch mit regionaler Bedeutung entstehen dort.



61 | Bestand anreichern. Grünraum vernetzen. Vielfältige Wohnformen.  
Quelle: Team Stadtrand, Zukunftslabor

### Zentralität

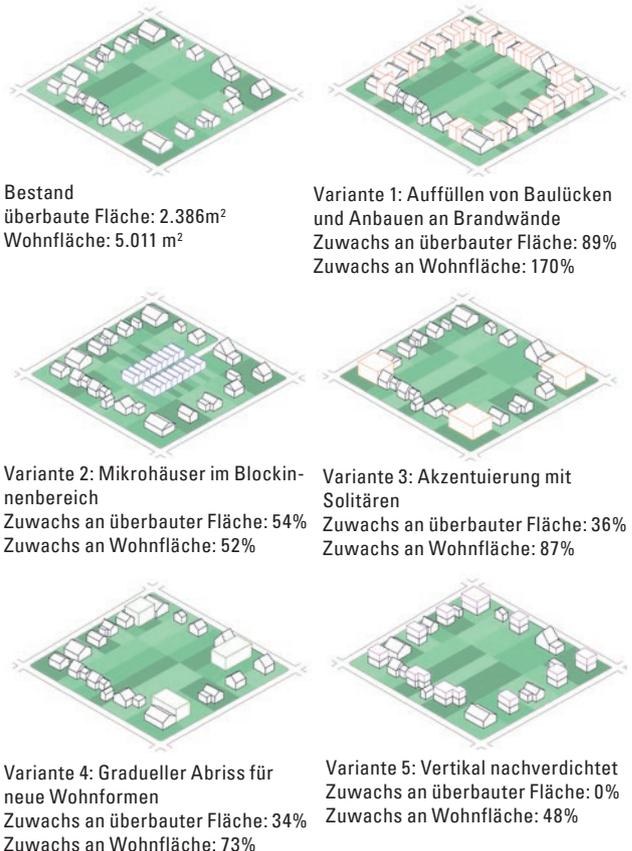
Nachverdichtung erfolgt vor allem rund um Bahn-Haltepunkte. Je nach Verträglichkeit treten unterschiedliche Körnungen und Dichten (siehe Varianten 1 bis 5) auf. Bestehende Infrastrukturen werden besser ausgenutzt. Lokal nachgefragte, hochwertige Nutzungscluster stärken die lokale Ökonomie und stärken die Position der Kleinstadt im regionalen Netzwerk.

### Diversität

Die Typologien der Kleinstadt werden diversifiziert und flexible Wohnformen geschaffen. Neue Wohnangebote ergänzen die vorherrschenden Angebote an Wohneigentum. Die unterschiedlichen Körnungen lassen ein variables Zusammenspiel von öffentlichem und privatem Raum zu.

### Zugänglichkeit

Alternative Angebote wie Carsharing, E-Bikes, Lastenräder und eine erhöhte Taktung des ÖPNV reduzieren die Abhängigkeit vom eigenen Auto auch für umliegende Dörfer. Vom Bahnhof aus werden Bezüge zum Freiraum entwickelt, der so zum Ausgangspunkt für Naherholung wird. Der alte Bahnhof wird einer kulturellen Nutzung zugeführt.



### Interaktion

Parallel zu den infrastrukturellen Investitionen wird auch das Zusammenleben und die dörfliche Kultur über Stadtfeste, Patenschaften und das Vereinsleben gefördert. Das Miteinander ist der häufigste Grund in der Kleinstadt zu wohnen. Die Nutzungskluster haben regionale Relevanz und fördern den Austausch mit der Großstadt.

### Produktion

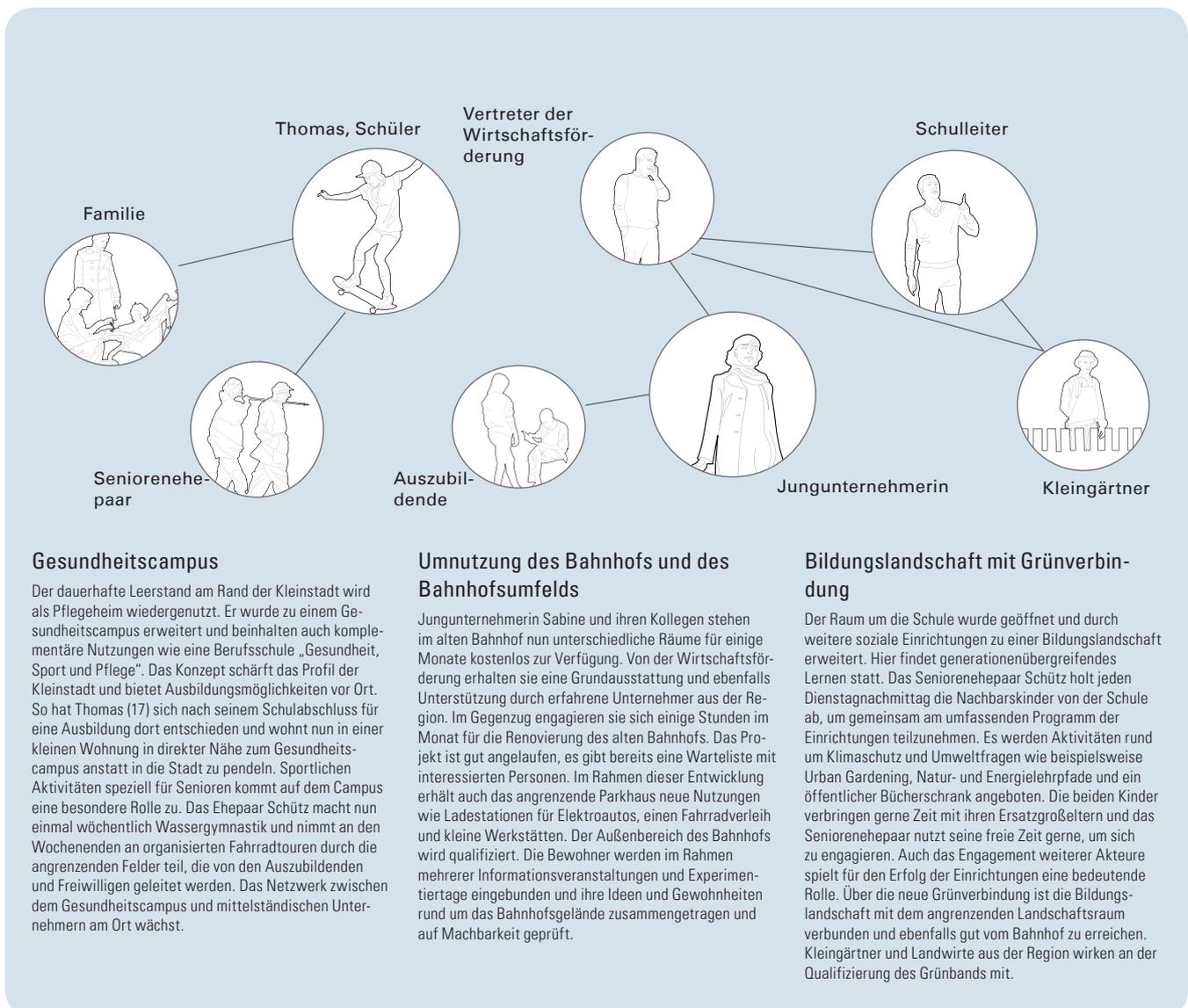
Übersichtlichkeit und räumliche Nähe helfen lokale Unternehmen untereinander zu vernetzen. Jungunternehmer erhalten spezielle Unterstützung durch die lokale Wirtschaftsförderung und alteingesessene mittelständische Unternehmen aus der Region.

### Handhabung & Instrumente

Steigende Bodenpreise, attraktive baurechtliche Rahmenbedingungen und individuelle Beratungsangebote helfen die städtebaulichen Ziele mit individuellen Bedürfnissen, Wünschen und Ideen der kleinteiligen Eigentümerstrukturen zusammenzubringen.

### Best-Practice Hinweise

- Bad Krozingen
- Intergeneratives Zentrum Dülmen
- Olfen, Leohaus
- Leeszaal, Rotterdam
- Samtweberei Krefeld
- Building schools for the future - Schulbauprogramm (GB)“



### Gesundheitscampus

Der dauerhafte Leerstand am Rand der Kleinstadt wird als Pflegeheim wiedergenutzt. Er wurde zu einem Gesundheitscampus erweitert und beinhalten auch komplementäre Nutzungen wie eine Berufsschule „Gesundheit, Sport und Pflege“. Das Konzept schärft das Profil der Kleinstadt und bietet Ausbildungsmöglichkeiten vor Ort. So hat Thomas (17) sich nach seinem Schulabschluss für eine Ausbildung dort entschieden und wohnt nun in einer kleinen Wohnung in direkter Nähe zum Gesundheitscampus anstatt in die Stadt zu pendeln. Sportlichen Aktivitäten speziell für Senioren kommt auf dem Campus eine besondere Rolle zu. Das Ehepaar Schütz macht nun einmal wöchentlich Wassergymnastik und nimmt an den Wochenenden an organisierten Fahrradtouren durch die angrenzenden Felder teil, die von den Auszubildenden und Freiwilligen geleitet werden. Das Netzwerk zwischen dem Gesundheitscampus und mittelständischen Unternehmen am Ort wächst.

### Umnutzung des Bahnhofs und des Bahnhofsumfelds

Jungunternehmerin Sabine und ihren Kollegen stehen im alten Bahnhof nun unterschiedliche Räume für einige Monate kostenlos zur Verfügung. Von der Wirtschaftsförderung erhalten sie eine Grundausstattung und ebenfalls Unterstützung durch erfahrene Unternehmer aus der Region. Im Gegenzug engagieren sie sich einige Stunden im Monat für die Renovierung des alten Bahnhofs. Das Projekt ist gut angelaufen, es gibt bereits eine Warteliste mit interessierten Personen. Im Rahmen dieser Entwicklung erhält auch das angrenzende Parkhaus neue Nutzungen wie Ladestationen für Elektroautos, einen Fahrradverleih und kleine Werkstätten. Der Außenbereich des Bahnhofs wird qualifiziert. Die Bewohner werden im Rahmen mehrerer Informationsveranstaltungen und Experimentiertage eingebunden und ihre Ideen und Gewohnheiten rund um das Bahnhofsgelände zusammengetragen und auf Machbarkeit geprüft.

### Bildungslandschaft mit Grünverbindung

Der Raum um die Schule wurde geöffnet und durch weitere soziale Einrichtungen zu einer Bildungslandschaft erweitert. Hier findet generationenübergreifendes Lernen statt. Das Seniorenehepaar Schütz holt jeden Dienstagnachmittag die Nachbarkinder von der Schule ab, um gemeinsam am umfassenden Programm der Einrichtungen teilzunehmen. Es werden Aktivitäten rund um Klimaschutz und Umweltfragen wie beispielsweise Urban Gardening, Natur- und Energielehrpfade und ein öffentlicher Bücherschrank angeboten. Die beiden Kinder verbringen gerne Zeit mit ihren Ersatzgroßeltern und das Seniorenehepaar nutzt seine freie Zeit gerne, um sich zu engagieren. Auch das Engagement weiterer Akteure spielt für den Erfolg der Einrichtungen eine bedeutende Rolle. Über die neue Grünverbindung ist die Bildungslandschaft mit dem angrenzenden Landschaftsraum verbunden und ebenfalls gut vom Bahnhof zu erreichen. Kleingärtner und Landwirte aus der Region wirken an der Qualifizierung des Grünbands mit.

## Ideen zur Umsetzung der Gartenstadt21



### Team Stadtrand: Agentur, sozialgerechte Bodennutzung, Städtebauförderung

Für die Umsetzung einer Gartenstadt21 am Stadtrand wird eine Kombination von Instrumenten (Stadtrandagentur, Innenentwicklungsmaßnahmegebiet und neues Förderprogramm) vorgeschlagen. Die Einbeziehung verschiedener Akteure bildet dabei die Grundlage der Entwicklung konkreter Maßnahmen.

#### Intermediäre Organisationen auf unterschiedlichen Ebenen

Im Planungsprozess gilt es die Akteure zu beraten und in der Projektrealisierung zu unterstützen. Eine Stadtrandagentur kann zentrale Anlaufstelle sein, die die unterschiedlichen Projektgebiete (Kraftfelder) auf übergeordneter Ebene steuert. Für konkrete Vorhaben könnte ein Beirat aus unterschiedlichen Interessenvertretern – praktisch der Gestaltungsbeirat des neuen Quartiers fungieren. Kernaufgaben des Beirats sind insbesondere vorhandene Interessenslagen zu sondieren und Allianzen mit zentralen Entscheidern zu schmieden. Je nach Aufgabe müssen spezifische Prozesse entworfen werden.

#### Gesamtstrategie für die Anwendung rechtlicher Instrumente

Trotz oft komplexer Rahmenbedingungen sind rechtliche Instrumente für eine Umsetzung der Gartenstadt21 an sich vorhanden. Entscheidend ist aber, dass die Werkzeuge in eine Gesamtstrategie, die für Entwicklungsträger wie Stadtgesellschaft gleichermaßen nachvollziehbar ist, eingebettet und konsequent angewendet werden.

Besonderes Gewicht ist dabei auf Konzepte zur sozialgerechten Bodennutzung zu legen: kooperative Baulandmodelle, Konzeptvergaben, Wettbewerbe, Erbbaurechte und insbesondere eine vorausschauende Bodenvorratspolitik sind wichtige Hebel, um Stadtentwicklung aktiv steuern zu können. Überlegenswert wäre die Durchsetzbarkeit und den Vollzug von Innenentwicklungsmaßnahmen zu stärken. Auf Fachebene wird diskutiert ein Innenentwicklungsmaßnahmegebiet einzuführen, das gebietsbezogen Anpassungs- und Bauverpflichtungen definiert.

#### Städtebauförderung für wachsende Städte

Auch eine neue Förderkulisse, die die Probleme wachsender, urbaner Ballungsräume aufgreift, könnte ein Instrument sein, die Ansprüche und Anforderungen an Gartenstadt21 umzusetzen. Bei der Schaffung neuer Stadtquartiere, die Bewohner, Nutzer und Investitionen anziehen und sich in die lokale Identität verweben sollen, müssen die Erschließung der Gebiete durch ÖPNV und insbesondere soziale und kulturelle Einrichtungen vorab hergestellt werden bzw. von Anfang an mitwachsen. Vorfinanzierungen sind oft nicht leistbar bzw. scheitern an politischen Entscheidungsfindungen.

Auch im Rahmen der Innenentwicklung sind Kommunen mit dem „Mitwachsen“ von Infrastrukturen überfordert, zumal derzeit viele Bauten der 1950-70er Jahre modernisierungsbedürftig sind.

#### Akteure gewinnen

Es bedarf [...] der gemeinsamen Annäherungen an das Terrain, mit den Menschen, die sich beruflich in der Region, den Gemeinden, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Unternehmen oder ehrenamtlich in Vereinen und Initiativen oder eben als interessierte Bürger/-innen für die Entwicklung ihrer Stadtlandstadt interessieren.

Es müssen Schlüsselakteure gewonnen werden, die das Zustandekommen einer Gartenstadt befördern können, nicht nur indem sie Grund und Boden bereitstellen, Finanzen einsetzen, bauliche Hüllen produzieren. Es braucht auch jene, die durch ihr persönliches Aktivwerden am Ort zum Aufbau einer Ortsidentität beitragen.

Weiterhin gilt es auch jene für den Prozess zu gewinnen, die schon dort wohnen, arbeiten oder sich erholen. Stadt weiterbauen berührt immer auch deren Interessen. Es geht nicht einfach darum, Akzeptanz bei diesen Personen zu wecken, sondern auch nach deren Interessen zu fragen: Was kann und sollte die Gartenstadt für ihre Wohn-Arbeits- und Lebenssituation beitragen?

Auch die Frage der verträglichen Dichte entscheidet sich nicht allein daran, was architektonisch in die Körnung vor Ort passt, es ist auch eine Frage, ob die Bewohner vor Ort auch deutliche Vorteile für ihren Alltag, für ihre Immobilie oder auch für ihre (berufliche) Tätigkeit erkennen können.

Zu alledem bedarf es umfassender Recherche-, Informationsarbeit und vieler Konsultationen, Beratungen. Hierzu benötigt die Gartenstadt eine Agentur und einen Beirat, der diese Arbeit lenkt bzw. verantwortet.



## Team Zwischenstadt: MetroGartenstadtFonds (MGF)

Das zentrale Instrument für die Entwicklung der Gartenstadt21 in der Zwischenstadt, vom Team Zwischenstadt als „MetroGartenstadt“ bezeichnet, ist ein bundesweit agierender Rentenfonds. Dieser sollte in Sondergebieten eingesetzt werden, um dort Grundstücke aufzukaufen und für eine Entwicklung im Sinne der Gartenstadt21 vorzubereiten.

### Altersvorsorge durch MGF

Das zentrale Finanzierungsprinzip der Metro-Gartenstadt ist ein Metro-Gartenstadt Fonds (MGF), der deutschlandweit aufgelegt wird und – zumeist unterentwickelten oder brachliegenden – Boden in den Sonderzonen „Zwischenstadt“ kauft und hält. Gespeist wird der Fonds aus freiwilligen Einzahlungen Privater im Rahmen ihrer Altersvorsorge (dritte Säule der Vorsorge).

Die Anteilseigner sparen in diesem Fonds ihre Altersvorsorge an, die sie sich dann zum Zeitpunkt des Renteneintritts als Gesamtsumme oder in monatlichen Rentenzahlungen wieder auszahlen lassen können. Während der Laufzeit werden sowohl die Einlagen, als auch ihre Verzinsung in Höhe von 2%-3% staatlich garantiert.

Der Bodenfonds könnte bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau des Bundes institutionell „aufgehängt“ werden und damit die besondere Garantie des Bundes für diese Anlageform unterstreichen.

Der vom Fonds erworbene Boden wird vorbereitet oder erschlossen und entweder über Erbpachtverträge an Bauwillige verpachtet oder auch verkauft. Der Fonds erwirtschaftet die notwendige Rendite aus den regelmäßigen Erbpachtzahlungen der Pächter, aus den Wertzuwächsen der angekauften Grundstücke (durch Planung, Infrastruktur etc.) und aus zwischenzeitlichen Verkäufen von Liegenschaften an interessierte Käufer (z.B. Bauträger, Projektentwickler) in der „Zwischenstadt“:

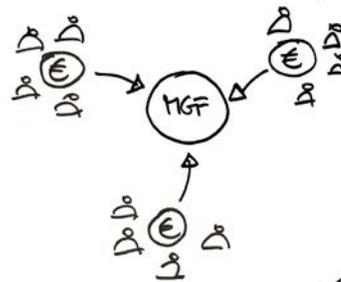
### Zum Vergleich:

Die Telekom-Aktie wurde 1996 von 1,9 Mio. Menschen erworben. Die im deutschen Fondsverband (BVI) organisierten Kapitalverwaltungsgesellschaften verantworten derzeit in Deutschland rund 2,7 Billionen Euro Vermögen von über 50 Millionen privaten und institutionellen Investoren.

Die MetroGartenstadt verfolgt [...] zwei Ziele: einerseits Katalysator und Ermöglicher für eine Vielzahl von neuen Arbeits-, Wohn- und Kooperationsformen zu sein, diese zu initiieren, zu begleiten und über einen Fonds abzusichern, andererseits über diesen Fonds aktiv Stadtentwicklung zu betreiben.

ZENTRALES INSTRUMENT:

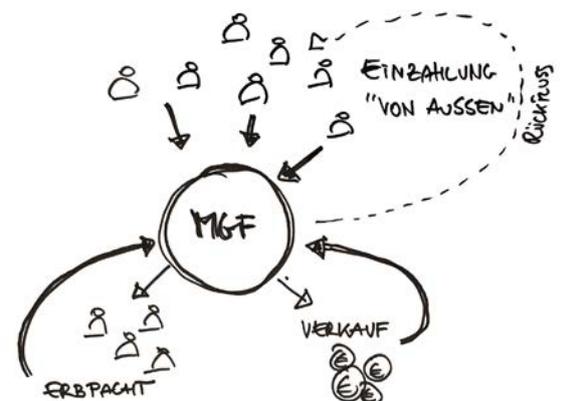
METRO GARTENSTADT FONDS (MGF)



ZIELE:



WOHER KOMMT DAS GELD ?



63 | Funktionsweise des MetroGartenstadtFonds (MGF),  
Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor

**Modellrechnungen**

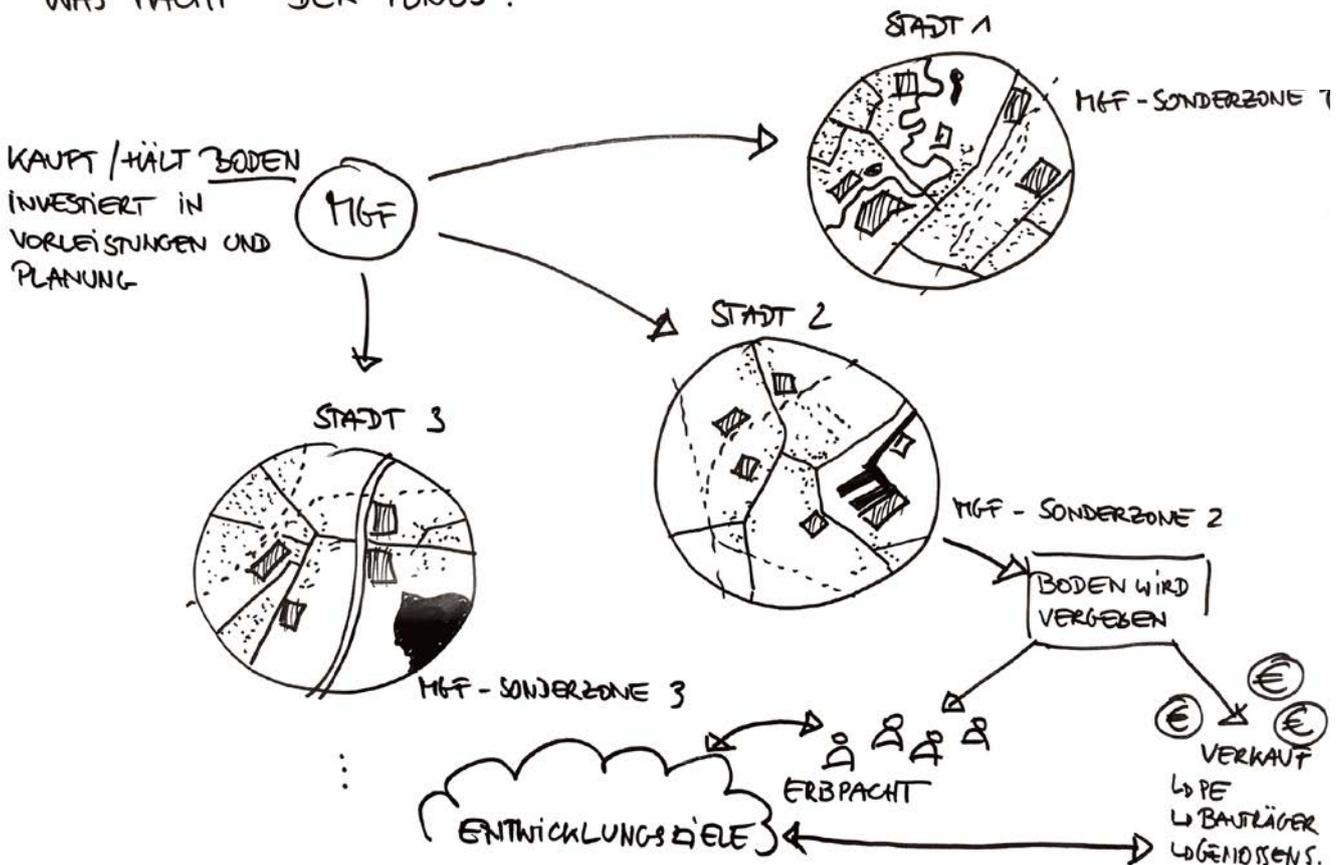
Die Modellrechnungen zeigen bei einem Fondsvolumen von ca. 50-100 Mrd. Euro und einem unterstellten durchschnittlichen Bodenpreis im Bereich der Zwischenstadt von ca. 150 Euro pro qm (Brachen, Freiflächen und bereits entwickelte Flächen etc.) sowie Managementkosten in Höhe von 15% der gesamten Einlagen, dass der Kauf eines Flächenvolumens in der Größenordnung von ein bis zwei Großstädten wie Frankfurt a.M. und Düsseldorf möglich wäre. Bei guter Vermarktung (kann) von einem Fondsvolumen von ca. 50-100 Mrd. Euro über eine Laufzeit von ca. 20 Jahren ausgegangen werden. Hierbei wird von ca. 1-2 Millionen Anteilseignern ausgegangen, die im Durchschnitt monatlich rund 200 Euro ansparen.

Das Volumen des Fonds würde über die Jahre stetig anwachsen und somit immer wieder Mittel für den Zukauf von Arealen in den betreffenden Räumen (Sonderzonen) und ihre Qualifizierung (Soft- und Hardware) bereit stellen. Aufgrund seiner deutschlandweiten Streuung verfügt der Fonds zudem über eine ausreichende Risikodiversifikation,

um dem sogenannten Klumpenrisiko ausweichen zu können. Über Verkäufe qualifizierter Liegenschaften zu höheren Preisen und die regelmäßigen Erbpachtzinszahlungen kann die notwendige Liquidität für später einsetzende Rentenauszahlungen aufgebaut werden. Bei einer durchschnittlichen Anspardauer von 20-25 Jahren entsteht insgesamt ein Vorlaufzeitraum, der lang genug erscheint, um die zukünftig zu erwartenden monatlichen und die einmaligen Gesamt-Auszahlungen an die Rentner entsprechend vorzubereiten.

Eine wichtige Determinante ist jedoch hierbei das Verhältnis aus denjenigen, die als junge Sparer neu hinzutreten und denjenigen, die als Rentner eine Gesamtauszahlung ihrer angesparten Mittel zum Eintritt des Rentenalters fordern. Je höher der Anteil derjenigen Rentner also, die eine monatliche Auszahlung statt einer Gesamtauszahlung anstreben, umso besser für die Liquiditätsplanung des Fonds. (Unter Umständen müsste man auch die Quote derjenigen, die eine Gesamtauszahlung anstreben, begrenzen.)

WAS MACHT DER FONDS ?

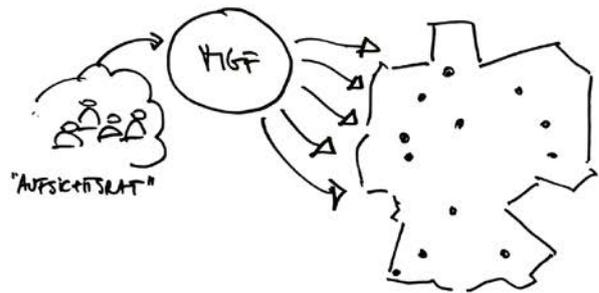


**Verteilung der Fondsmittel**

Der Fonds sammelt deutschlandweit die Spareinlagen der Interessierten ein und bestimmt aus seiner langfristigen Liquiditätsplanung das Volumen an Mitteln, das jährlich für Investitionen in Boden, Planung und Infrastruktur zur Verfügung steht. Diese Mittel werden – analog zur Finanzierung aus Städtebaufördermitteln – nach Länderproporz auf die Bundesländer verteilt und stehen dort den Kommunen für ihre Zwischenstadtareale zur Verfügung, sofern sie sich im Wettbewerb innerhalb ihres Bundeslandes mit ihren Gebieten durchsetzen.

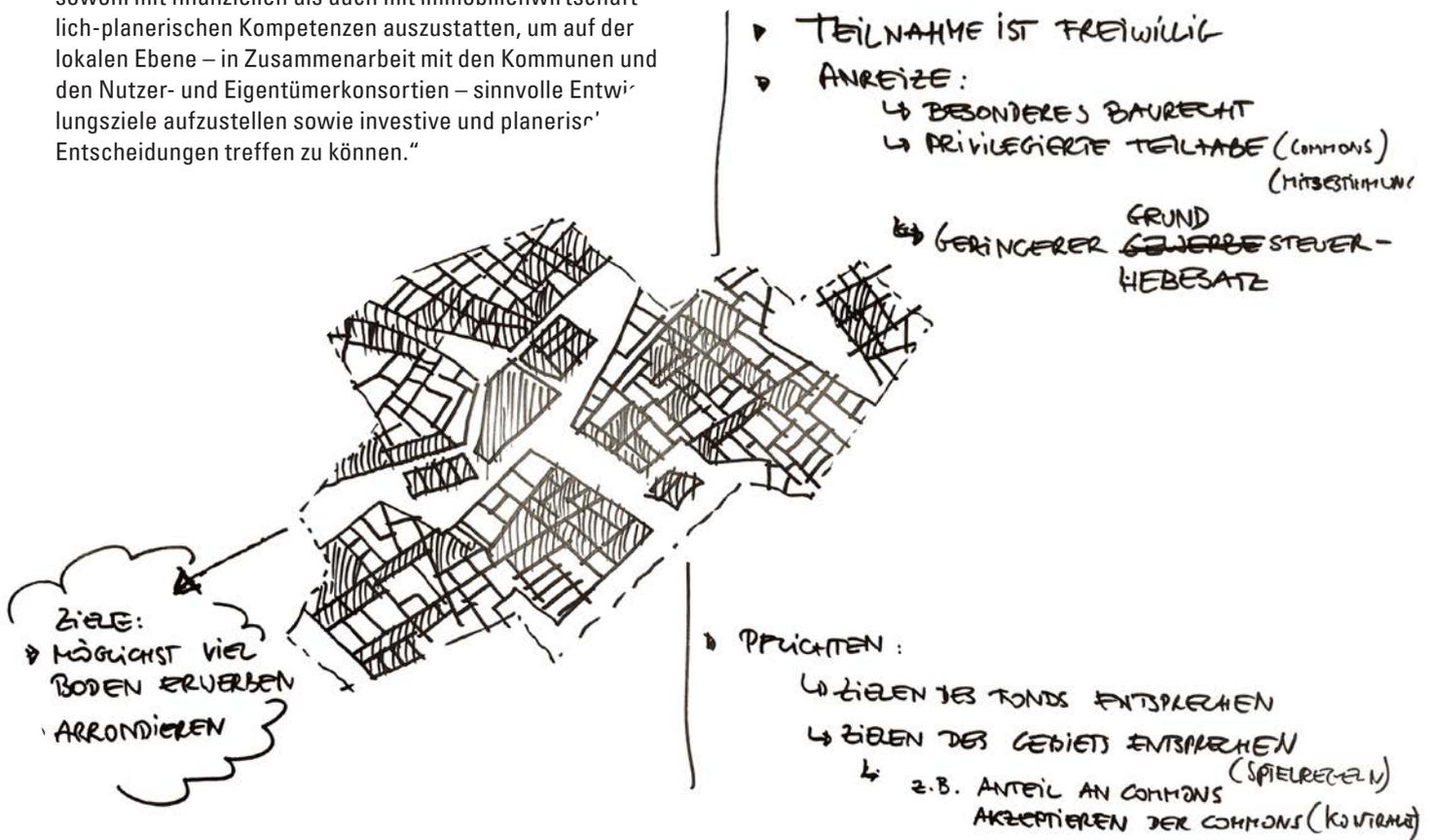
Für die Auswahl derjenigen Gebiete (Sonderzonen) in denen der Fonds investiert und mit Qualifizierungsmaßnahmen tätig wird, sollten deutschlandweit einheitliche Kriterien definiert werden, deren Vorliegen in den konkurrierenden Gebieten in einem bundeslandweiten Wettbewerbsverfahren (von einer Auswahlkommission) beurteilt werden. Zu dieser Auswahlkommission könnten neben Vertretern des Bundes und des jeweiligen Landes (Fachministerien) Vertreter des Fonds und der lokalen Dachverbände gehören.

Um auf der lokalen Ebene und in den ausgewählten Sonderzonen sinnvoll und effizient agieren zu können, sollte die operative Ebene des Fonds regional aufgebaut sein. Hierbei erscheint es sinnvoll, die operativen Einheiten personell sowohl mit finanziellen als auch mit immobilienwirtschaftlich-planerischen Kompetenzen auszustatten, um auf der lokalen Ebene – in Zusammenarbeit mit den Kommunen und den Nutzer- und Eigentümerkonsortien – sinnvolle Entwicklungsziele aufzustellen sowie investive und planerische Entscheidungen treffen zu können.“



↳ ABSICHERUNG  
↳ ÜBERGEORDNETE ZIELE

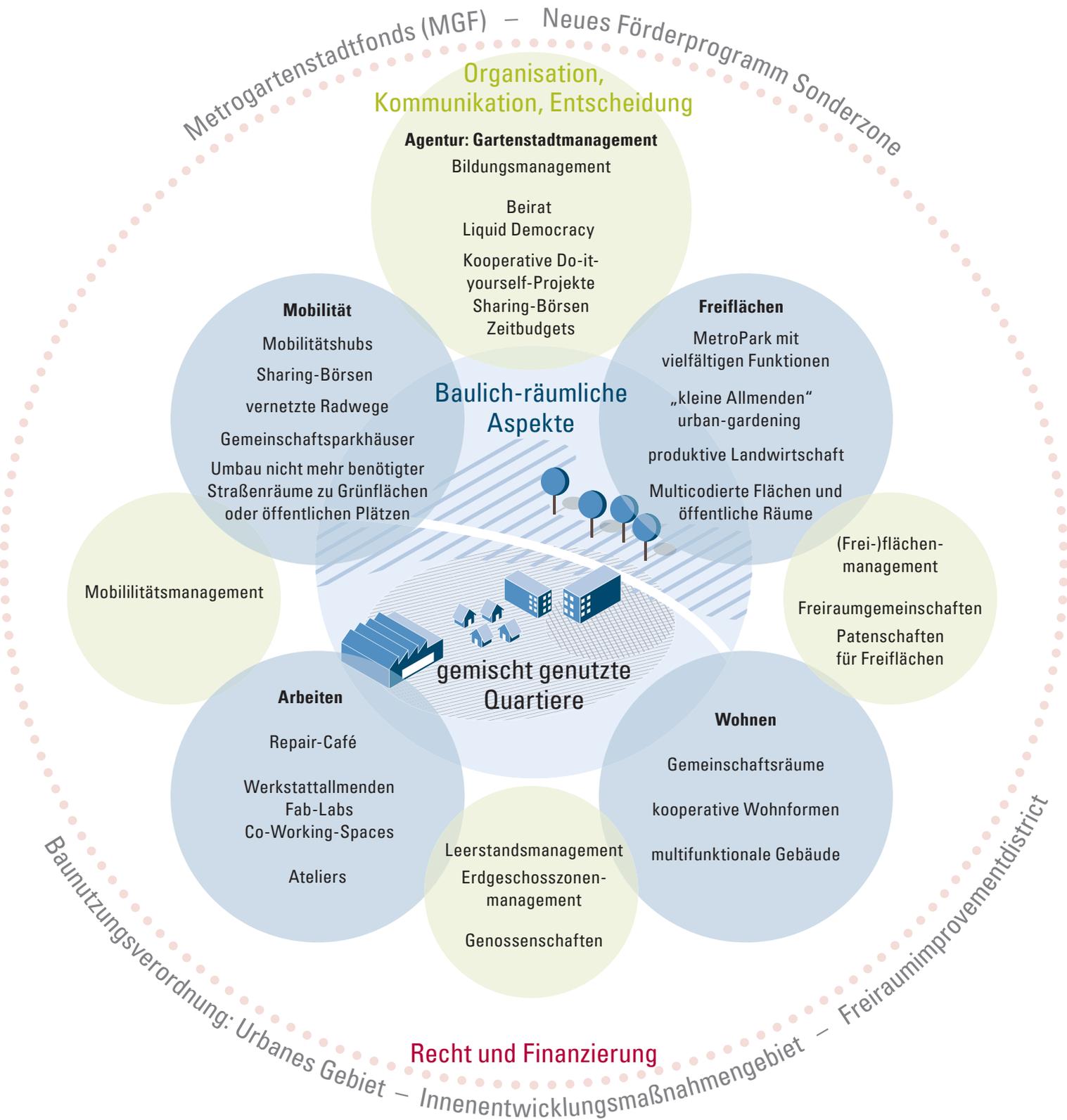
65| Absicherung des MetroGartenstadtFonds (MGF)  
Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor



66| Funktionsweise der Sonderzonen, Quelle: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor

# Aspekte der Gartenstadt21

Zusammenfassung der Vorschläge der Teams



Die Konzepte der Teams zur Gartenstadt21 weisen viele Parallelen auf. Diese beziehen sich sowohl auf die baulich-räumlichen Aspekte, die Organisation, Kommunikation und Entscheidungsfindung sowie auf Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen neuer rechtlicher Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten. Die genannten Aspekte und Vorschläge sind in der nebenstehenden Grafik dargestellt und werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

## Baulich-räumliche Aspekte

Die blauen Kreise beinhalten die von den Teams benannten baulich-räumlichen Aspekte. Zur besseren Lesbarkeit sind diese in die verschiedenen Funktionen unterteilt, wenn gleich die Gartenstadt21 die Aspekte zusammendenkt und in Form von gemischten Quartieren umsetzt.

### Wohnen

In der Gartenstadt21 werden die herkömmlichen Wohnangebote durch neue kooperative Wohnformen ergänzt. Die Quartiere werden zudem durch neue Nutzungen (beispielsweise in den Erdgeschosszonen oder in Leerständen) angereichert. Wohngebäude erhalten neue Gemeinschaftsräume.

### Arbeiten

In den Quartieren der Gartenstadt21 befinden sich Räume, die gemeinschaftlich zum Arbeiten genutzt werden können, wie zum Beispiel FabLabs, Co-Working-Spaces etc. Diese entstehen zum einen in Leerständen der vorhandenen kleinteiligen Gewerbegebiete oder in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude.

### Mobilität

Die Gartenstadt21 verfügt über vielfältige, gemeinschaftlich nutzbare und vernetzte Mobilitätsangebote (z.B. Sharing-Börsen, Gemeinschaftsparkhäuser und Mobilitätshubs), die die Quartiere vom Autoverkehr entlasten. Ehemalige Verkehrsflächen gewinnen dadurch neue Aufenthaltsqualität.

### Freiflächen

Die öffentlichen Freiflächen bilden einen neuen Typ Park in der Gartenstadt21. Dieser verbindet die unterschiedlichen Quartiere miteinander und integriert vielfältige Funktionen, wie zum Beispiel Spiel- und Sportflächen. Er umfasst sowohl multifunktional und gemeinschaftlich nutzbare als auch landwirtschaftliche Flächen.

## Organisation, Kommunikation, Entscheidung

Die hellgrünen Kreise stellen mögliche, von den Teilnehmern benannte, Organisationsstrukturen dar. Dabei wird deutlich, dass auf der einen Seite die Steuerung der Prozesse und auf der anderen Seite die Selbstorganisation der Quartiersakteure eine zentrale Rolle spielen. Beides muss in der Gartenstadt21 zusammengebracht werden.

### Organisation

Das Gartenstadtmanagement, bzw. die Gartenstadtagentur, ist die zentrale Institution in der Gartenstadt. Deren Aufgabe besteht darin, alle anderen Organisationseinheiten, – wie beispielsweise das Bildungsmanagement, das (Frei-)flächenmanagement, das Leerstands- oder Erdgeschosszonenmanagement sowie das Mobilitätsmanagement – zu integrieren oder miteinander zu vernetzen.

### Kommunikation und Entscheidung

Das Gartenstadtmanagement hat die Aufgabe Eigentümer, institutionelle Akteure und Initiativen in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Dabei spielen vorhandene gemeinschaftliche Ansätze, wie die von den Teams benannten Freiraumgemeinschaften, Patenschaften, Sharing-Börsen, Zeitbudgets oder Genossenschaften, eine wichtige Rolle. Ein Beirat oder neue Formen der Liquid Democracy können den Entwicklungsprozess begleiten.

## Recht und Finanzierung

Die Entwicklung von Ballungsräumen sollte laut Aussagen der Teams durch neue rechtliche Rahmenbedingungen und Finanzierungsinstrumente unterstützt werden (Außenkreis).

### Rechtliche Rahmenbedingungen

Die geplante Ergänzung der Baunutzungsverordnung um die Baugebietskategorie Urbanes Gebiet bildet aus Sicht der Teams eine sinnvolle Grundlage für die Entwicklung urbaner und verdichteter Quartiere im Sinne der Gartenstadt21.

Darüber hinaus wird der Empfehlung der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ gefolgt,<sup>11</sup> das Baugesetzbuch um das Instrument des Innenentwicklungsmaßnahmegebietes zu ergänzen. Damit erföhre das bestehende bodenrechtliche Instrumentarium eine Weiterentwicklung.

Zur gemeinschaftlichen Entwicklung von Freiräumen wird zudem die Erweiterung der Gesetzesgrundlage für einen Business Improvement District (BID) um einen Freiraumimprovementdistrict vorgeschlagen.

### Finanzierungsinstrumente

Das Instrument des Metrogartenstadtfonds (MGF), der sowohl ein Instrument der Altersvorsorge als auch ein Instrument der Stadtentwicklung darstellt und der bundesweit aufgelegt wird, wird von einem Team detailliert ausgearbeitet. Das Instrument könnte bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) seine institutionelle Verankerung finden.

Darüber hinaus schlägt ein Team ein neues Förderprogramm vor, das wachsende Ballungsräume und zu ergänzende Quartiere in den Fokus nimmt. Daraus könnten notwendige infrastrukturelle Vorleistungen und Managementstrukturen finanziell unterstützt werden.

# Die Gartenstadt21 – ein zeitgemäßes Modell?

Die Gartenstadt bleibt bis heute ein viel zitiertes, interpretiertes und diskutiertes Modell die Lebensverhältnisse in Ballungsräumen sozial gerechter und städtebaulich attraktiver zu gestalten. Die Untersuchung und die Ergebnisse des Zukunftslabors haben zudem bestätigt, dass der Geisteshaltung und den Prinzipien der Gartenstadt auch heute – trotz oder gerade wegen der vielfältigen und komplexen Herausforderungen der aktuellen Stadtentwicklung – wieder eine hohe Bedeutung zukommen kann.

Der Versuch einer Neuinterpretation des Gartenstadtgedankens im Sinne der Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt macht ebenfalls deutlich, dass dies nicht nur für große, funktionsgemischte Neubausiedlungen am Rande großer Ballungsräume, sondern vor allem für die Transformation monofunktionaler oder zersiedelter Stadt- und Landschaftsräume von Relevanz ist. Stadtbau, Stadtergänzung und Stadterweiterung stehen dabei nicht als Alternativen nebeneinander, sondern bilden in der Gartenstadt21 eine Einheit.

Vorhandene Quartiere werden mit sozialen, funktionalen, ökologischen oder ökonomischen Qualitäten angereichert und weiterentwickelt. Dazu bedarf es nicht nur neuer Rahmenbedingungen und Finanzierungsinstrumente sondern auch vielfältiger neuer Organisationsstrukturen.

## Handlungserfordernisse für die Umsetzung

Die drei Teams bauen bei ihren Entwicklungsvorschlägen auf die Stärken verschiedener, in allen Raumtypen vorkommenden Quartierstypen (Geschosswohnungsbauquartiere, Einfamilienhausquartiere, Gewerbliche Flächen, Knotenpunkte und Zentren sowie Freiflächen) auf. Für die Entwicklung im Sinne der Gartenstadt21 bilden die vorhandenen Akteure, Gebäude- und Infrastrukturen sowie Freiflächenpotenziale eine wichtige Grundlage.

Für die Umsetzung der in den Thesen formulierten Aspekte benennen alle Teams die folgenden Handlungserfordernisse:

- Verdichtung der Siedlungsstruktur
- Vernetzung und Inwertsetzung der Frei- und Landschaftsräume
- Etablierung neuer Formen des Arbeitens
- Stärkung der nachhaltigen Mobilität

- Entwicklung neuer Formen von Kooperation und Teilhabe
- Umsetzung durch eine proaktive Bodenpolitik
- Abschöpfung der Wertsteigerungen für die Weiterqualifizierung der Quartiere

Damit werden monofunktionale Siedlungsstrukturen zu multifunktionalen Stadtgebieten entwickelt und die vorhandenen Qualitäten gestärkt. Dies erscheint vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Zukunftslabors für die erfolgreiche Umsetzung einer Gartenstadt21 als grundlegend notwendig.

## Wesensmerkmale

Die Wesensmerkmale der Gartenstadt21 grün-urban-vernetzt werden von allen Teilnehmern des Zukunftslabors aufgegriffen und interpretiert:

**Grün:** Aufgrund des Entwicklungsdrucks in prosperierenden Ballungsräumen bedarf die „Grüne Infrastruktur“ in der Gartenstadt21 eines besonderen Schutzes bzw. der gezielten Qualifizierung. Die Anreicherung mit weiteren Funktionen sowie eine bauliche Ergänzung dürfen nicht zulasten qualitativvoller Grün- und Freiräume gehen. Daher liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Schutz und der Entwicklung von Freiräumen und gleichzeitig auf einer stärkeren Verdichtung vorhandener, wenig dichter baulicher Strukturen. Die grünen Räume stellen ein identitätsstiftendes Rückgrat der Gartenstadt21 dar und tragen zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Neue Flächen werden nicht in nennenswertem Umfang in Anspruch genommen.

Instrumente zur langfristigen Pflege und Sicherung dieser Grünräume bedürfen dabei noch einer vertieften Ausarbeitung und Erprobung.

**Urban:** Grundsätzlich bedarf die „Ressource Fläche“ einer kontrollierten und reglementierten Entwicklung durch die Kommunen im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben. Die Organisation der Flächenentwicklung, d.h. der (Zwischen-)Erwerb im Zusammenhang mit einer zielgerichteten Abgabe von Grundstücken (auch in Form der Erbpacht) sowie die Verknüpfung von Auflagen, Anforderungen und Kriterien zur Vergabe solcher Grundstücke sind wichtige Strategien bei der Umsetzung der Gartenstadt21 und Grundvoraussetzung für eine Urbanität, im Sinne einer funktionalen, ökonomischen und sozialen Vielfalt. Neue Formen des Wohnens, Arbeitens und der Freiraumnutzung spielen darüber hinaus ebenfalls eine entscheidende Rolle.

**Vernetzt:** Das Modell der Gartenstadt21 erfordert entsprechende innovative Instrumente der Umsetzung, bei der soziale und finanzielle Aspekte eine wichtige Grundlage bilden. Eine vielfältige vertikale und horizontale Kommunikation kann dazu beitragen vorhandene Initiativen und Aktivitäten als entscheidende Anknüpfungspunkte und „Krautfelder“ miteinander zu vernetzen. Nur durch dauerhafte Kommunikation können Synergien erkannt und weiterentwickelt werden.

Neue Formen der Vereinbarungen zwischen Akteuren oder neue Gesellschaften, Vereine oder Genossenschaften können eine formelle Grundlage solcher Netzwerke bilden.

Da Städte und Gemeinden häufig weder über finanzielle noch über personelle Kapazitäten verfügen solche Prozesse zu begleiten, sind neue Finanzierungsinstrumente notwendig, die unterstützend wirken können.

Ein weiterer Aspekt der Vernetzung ist die Mobilität in der Gartenstadt21. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem ÖPNV, dem Radverkehr sowie bei Sharing-Angeboten. Die verschiedenen, insbesondere umweltfreundlichen Angebote, sollen mittels Mobilitäts-Hubs zueinander in Beziehung gesetzt werden. Dadurch werden die öffentlichen Räume vom Verkehr entlastet und die Lebensqualität verbessert.

## Begriffsbestimmung

Mit dem Begriff der Gartenstadt wird heute nach wie vor von vielen eine in ihrem Erscheinungsbild homogene Siedlung am Stadtrand verbunden, die ein ruhiges Wohnen im Grünen, fernab von den Unwägbarkeiten der dichten, lauten, multikulturellen Großstadt ermöglicht. Projektentwickler bewerben daher gerne ihre Siedlungen als „Gartenstadt“.

Angesichts dieser landläufigen Fehlinterpretation bedarf es einer zeitgemäßen, bildhaften Neuinterpretation und Vermittlung, die sich wieder stärker an den Grundprinzipien des Gartenstadtgedankens orientiert um einer weiteren „Verfälschung“ entgegen zu wirken. Bilder können dazu beitragen, ein gemeinsames Verständnis über die Qualität der gebauten Umwelt und des Zusammenlebens in der Gartenstadt zu entwickeln.

## Die Rolle des Gartens

Die ursprüngliche Bezeichnung des neuen Stadtmodells nach Ebenezer Howard lautete „TownCountry“. Der Begriff Gartenstadt wurde erst später im Rahmen einer weiteren Auflage des von ihm veröffentlichten Buches „ToMorrow - a peaceful path to real reform“ in den Titel aufgenommen.

Auch wenn der Begriff des Gartens in dem ursprünglichen Verständnis des Stadtmodells von Howard keine namensgebende Bedeutung besaß, wurde er zunehmend zum

prägenden Gestaltungsmerkmal von gebauten gartenstädtischen Siedlungen. Darüber hinaus war er für die Bewohner der Gartenstadt der damaligen Zeit ein bedeutender Beitrag zu ihrer Lebensqualität. Der Anbau von Lebensmitteln sicherte nicht nur vielen die notwendige Versorgung sondern ermöglichte zusätzliche Einnahmen. In der Gartenstadt21 kann der Garten ebenfalls als wesensgebendes Element verstanden werden. Jedoch erscheint es notwendig den Garten im urbanen Kontext neu zu definieren. Dieser kann hier, neben neuen Formen der kleinteiligen Selbstversorgung wie bspw. „Urban Gardening“, vielmehr für das Angebot der Gartenstadt21 an Möglichkeiten der individuellen Verwirklichung, der Gestaltung neuer Lebensstile und Arbeitswelten verstanden werden. Der Garten ist das Quartier, ist der Raum, den die Gartenstadt21 ihren Bewohnern zur Verfügung stellt.

## Die Erprobung des Modells

Das Modell der Gartenstadt21 benennt räumliche und soziale Qualitätsmerkmale und versteht sich als wichtiger baukultureller Beitrag. Für dessen Umsetzung müssen entsprechende qualitätssichernde Instrumente ihre Anwendung finden.

Insbesondere dem (Zwischen-)Erwerb durch eine kommunale oder dem Gemeinwohl verpflichtete Gesellschaft, der Konzeptvergabe von Grundstücken, der Durchführung von kooperativen Planungsverfahren, der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme oder der Erbpacht kommen vor diesem Hintergrund eine besondere Bedeutung zu. Eine solche nicht renditeorientierte und proaktive Bodenpolitik ist daher eine zentrale Voraussetzung für den Erfolg einer Gartenstadt21. Hierfür sollten entsprechende Fördermöglichkeiten geschaffen werden, um vor dem Hintergrund der fiskalischen Einschränkungen vieler kommunaler Haushalte den Städten und Gemeinden ein entsprechendes Handeln zu ermöglichen.

## Verstetigung

Die Gartenstadt21 ist besonders durch gemeinschaftliche Prozesse geprägt. Diese müssen dauerhaft moderiert und begleitet werden und von Beginn in die städtebauliche Entwicklung integriert werden. Dies erfordert die frühzeitige und dauerhafte Einrichtung einer Anlauf- und Koordinationsstelle, ähnlich einer Agentur bzw. eines Quartiersmanagements.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Gartenstadt21 ein Arbeitsmodell darstellt, das Möglichkeiten der dauerhaften Weiterentwicklung und Veränderung „im Betrieb“ bieten sollte. Hierzu bedarf es entsprechender „unfertiger“ wie auch „multicodierter“ Räume, deren Gestaltung und Funktion durch die jeweilige Aneignung und Nutzung definiert werden. Eine Erprobung des Modells Gartenstadt21, beispielsweise in Form von Modellvorhaben, verspricht daher interessante neue Erkenntnisse zu liefern.

## Fußnoten

- 1 vgl. Osborn 1946, in Posener 1968
- 2 vgl. Team Zwischenstadt, Ergebnisse des Zukunftslabors
- 3 vgl. BBSR 2013
- 4 vgl. BBSR 2010
- 5 vgl. BBSR 2013, S. 2 ff
- 6 vgl. IBA Hamburg 2016
- 7 vgl. Sieverts 1997
- 8 vgl. Otto 2006, S.24
- 9 vgl. <http://www.domagkpark.de/genossenschaft.html>, letzter Zugriff: 15.09.2016
- 10 vgl. <http://www.domagkpark.de/verein.html>, letzter Zugriff: 15.09.2016
- 11 vgl. BMUB / BBSR 2015 , S.17ff

## Literaturverzeichnis

Böttger, Matthias; Carsten, Stefan; Engel Ludwig (2016): Spekulationen Transformationen – Überlegungen zur Zukunft von Deutschlands Städten und Regionen, Zürich

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.)(2010): Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, in Informationen zur Raumentwicklung Heft 4.2010, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.)(2013): Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung, in BBSR-Analysen KOM-PAKT 09/2013, Bonn

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2015): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Handlungsempfehlungen der Arbeitsgruppen, Berlin/Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.)(2017): Die Gartenstadt und ihre heutige Relevanz, Bonn

IBA Hamburg: in: <http://www.iba-hamburg.de/nc/projekte/metrozonen.html>, letzter Zugriff: 8.8.2016

Kopper, Marcus (2005): Lebensperspektiven in der Zwischenstadt, in: Ladenburger Kolleg Teilprojekt: Zwischenstadt andernorts, in: <https://www.irb.fraunhofer.de/bauforschung/baufolit/projekt/Ladenburger-Kolleg-Lebensperspektiven-in-der-Zwischenstadt/20030820>, letzter Zugriff 8.8.2016

NDR.de am 20.11.2015: Hamburg will dichter und höher bauen, in: <http://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Hamburgwill-dichter-und-hoer-bauen,stadtplanung104.html>, letzter Zugriff 8.8.2016

Otto, Daniela (2006): Am Rand – Zwischen Stadt und Zwischenstadt – Aktuelle Stadterweiterungskonzepte, in: Landschaftsentwicklung und Umweltforschung, Schriftenreihe der Fakultät Architektur Umwelt Gesellschaft Band S16, Berlin

Posener, Julius (1968)(Hg.): Ebenezer Howard - Gartenstädte von morgen - Das Buch und seine Geschichte, Berlin/Frankfurt M./Wien

Sieverts, Tom (1997): Zwischenstadt – zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land, Braunschweig/Wiesbaden

Team Metrozone (2016): Ergebnisse des Zukunftslabors, Basel/Berlin/ Stuttgart

Team Stadtrand (2016): Ergebnisse des Zukunftslabors, Berlin/Hannover/ Rotterdam

Team Zwischenstadt (2016): Ergebnisse des Zukunftslabors, Basel/Berlin/ Hamburg/Hannover/Wuppertal

## Bildnachweis

Titel: Team Zwischenstadt, Zukunftslabor Gartenstadt21

- 1| Band 1: Die Gartenstadt und ihre heutige Relevanz BBSR 2017
- 2| Team Stadtrand BPW baumgart+partner
- 3| Team Zwischenstadt BPW baumgart+partner
- 4| Team Metrozone BPW baumgart+partner
- 5| Neue Grüne Infrastruktur für Natur und Menschen, Park am Gleisdreieck, Berlin BPW baumgart+partner
- 6| Ergebnisse der Impulse Anja Weiss Grafik-Design
- 7| Klaus Hoppe BPW baumgart+partner
- 8| Grünes Netz Hamburg Stadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie
- 9| Vision Horner Geest Visualisierung: Breimann & Bruun; Luftbild: Matthias Friedel
- 10| Susanne Ritter BPW baumgart+partner
- 11| Kommunale Wohnraumförderprogramme München BPW baumgart+partner
- 12| Ziele und Instrumente der Wohnungspolitik München Quelle: BPW baumgart+partner
- 13| Christian Stupka BPW baumgart+partner
- 14| Ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne, Entwurf Aufteilung Wohnflächen (Stand 2014) Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAIII
- 15| Beispiel: Konsortium Prinz-Eugen-Park Christa Stupka, STATTAU München
- 16| Claudia Dappen BPW baumgart+partner
- 17| Handwerk in der Stadt BPW baumgart+partner
- 18| Upcycling und Nähwerkstatt beleben aufgegebene Ladenlokale, BPW baumgart+partner
- 19| „Saubere“ Industrie olga meier-sander / pixelio.de
- 20| Frauke Burgdorff BPW baumgart+partner

- 21| Urbane Nachbarschaft Samtweberei  
Haas/Utku; Jagla/Mevisen
- 22| Lars-Christian Uhlig  
BPW baumgart+partner
- 23| Ludwigsburg 2050 im Szenario Wattland,  
Baukulturatlas Deutschland. Illustration: Ann-Kathrin Radtke,  
Quelle: BBSR
- 24| Raumtypen  
BPW baumgart+partner
- 25| Exemplarischer Raumtyp Metrozone  
BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap
- 26| Exemplarischer Raumtyp Zwischenstadt  
BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap
- 27| Exemplarischer Raumtyp Stadtrand  
BPW baumgart+partner, Kartengrundlage: openstreetmap
- 28| Die räumliche Einbindung des Stadtrands  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 29| Perspektive Kraftfeld  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 30| Entwicklungsschritte  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 31| Entwicklungsprinzipien  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 32| Prinzipienskizze der MetroGartenstadt  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 33| Vision MetroGartenstadt in der Zwischenstadt  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 34| Diagramm der drei Magneten, wo zieht es die Leute hin?  
Neuinterpretation für die MetroGartenstadt  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 35| Grundidee: Polyzentrische Verdichtung, Vernetzung von Grünräumen,  
Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 36| Tools zur Entwicklung der Gartenstadt21  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 37| Polyzentrische Verdichtung  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 38| Energiekreisläufe in der Gartenstadt21  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 39| Vision Metrozone  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 40| Sukzessive Entwicklung der Freiflächen  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 41| Entwicklung der Freiflächen  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 42| Tools zur Entwicklung der Freiflächen  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 43| Landschaftinszenieren. Anlaufstellen schaffen. Kreisläufe entwickeln  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 44| Protagonisten Freiraum  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 45| Entwicklung der Knotenpunkte  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 46| Parking & More, HHF Architekten mit TOPOTEK 1  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 47| Superkilen, TOPOTEK 1, BIG, SUPERFLEX  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 48| Entwicklung durch: Infrastruktur kapern, Freiräume anbieten,  
Vernetzen, Diversität (weiter-)entwickeln  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 49| Protagonisten Urbaner Mix mit Anschluss  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 50| Sukzessive Entwicklung der Einfamilienhausquartiere  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 51| Entwicklung der Einfamilienhausquartiere  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 52| Tools zur Entwicklung der Einfamilienhausquartiere,  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 53| Kontaktflächen zur Landschaft schaffen. Wohnen weiterdenken.  
Bestand qualifizieren  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 54| Protagonisten Urbane Allmende  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 55| Sukzessive Entwicklung der Geschosswohnungsbauquartiere  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 56| Entwicklung der Geschosswohnungsbauquartiere  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 57| Tools zur Entwicklung der Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 58| Sukzessive Entwicklung der Gewerbeflächen und Gemengelagen  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 59| Entwicklung der Gemengelagen und Gewerbeflächen  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 60| Tools zur Entwicklung der Gewerbeflächen und Gemengelagen  
Team Metrozone, Zukunftslabor
- 61| Bestand anreichern. Grünraum vernetzen. Vielfältige Wohnformen  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 62| Protagonisten Kleinstadt  
Team Stadtrand, Zukunftslabor
- 63| Funktionsweise des MetroGartenstadtFonds (MGF)  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 64| Tätigkeitsbereich des MetroGartenstadtFonds (MGF)  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 65| Funktionsweise der Sonderzonen  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 66| Absicherung des MetroGartenstadtFonds (MGF)  
Team Zwischenstadt, Zukunftslabor
- 67| Aspekte der Gartenstadt21  
Alle Teams, Zukunftslabor, Darstellung: BPW baumgart+partner

